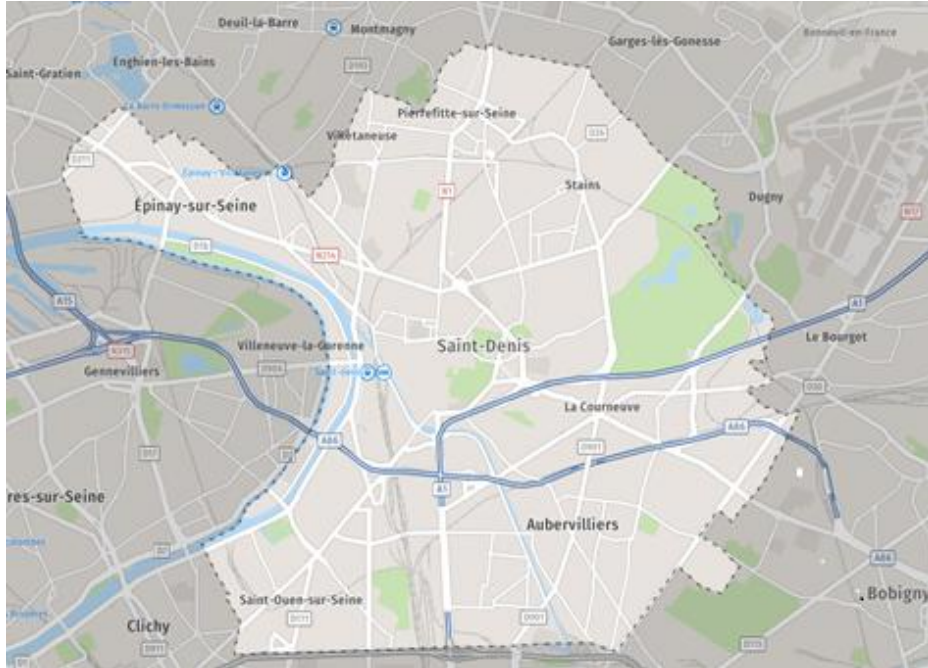


# **PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL PLAINE COMMUNE PROJET DE REVISION**



**Enquête publique du 25 avril au 2 juin 2025 inclus**

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

## **RAPPORT d'ENQUETE**

### **TOME III**

### **ANNEXES et PIECES JOINTES**

**Marcel LINET Président**

**Charlotte CAILLAU Commissaire-enquêtrice**

**Alain GILLES Commissaire-enquêteur**

<b>LES ANNEXES</b> .....	3
ANNEXE 1 Procès-verbal de synthèse du 17 juin 2025 aux observations formulées dans le cadre de l'enquête publique.....	3
ANNEXE 2 Mémoire en réponse de Plaine Commune du 09/07/2025 au PV du 17/06/2025 .....	87
ANNEXE 3 Mémoire en réponse de Plaine Commune du 09/07/2025 aux avis PPA et Communes.....	88
ANNEXE 4 Compte rendu de la réunion publique d'information et d'échange du 13 mai 2025.....	88
<b>LES PIECES JOINTES</b> .....	96
PIECE JOINTE N° 1 Décision de M. le Vice-Président du Tribunal Administratif de Montreuil du 19 décembre 2024 .....	96
PIECE JOINTE N°2 Arrêté de M. le Président de l'Etablissement Public Territorial de Plaine Commune en date du 04/03/2025 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique.....	98
PIECE JOINTE N° 3 exemplaire de l'avis d'enquête .....	106
PIECES JOINTES N° 4 Première insertion dans les journaux de l'avis d'enquête le 2 avril 2025 : Le Grand Parisien et Libération .....	107
PIECES JOINTES N°5 Deuxième insertion dans les journaux de l'avis d'enquête le 23 avril 2025 : Le Grand Parisien et Libération .....	109
PIECE JOINTE N°6 courrier du 17 juin 2025 de la commission transmettant le PV de Synthèse .....	111
PIECE JOINTE N°7 courrier du 9 juillet 2025 de l'EPT transmettant la réponse au PV de Synthèse .....	112
PIECE JOINTE N° 8 courrier du 18 juillet2025 du président de la commission sollicitant un délai pour la remise du rapport.....	113
PIECE JOINTE N°9 courrier du 21 juillet 2025 du directeur général de l'EPT accordant un délai jusqu'au 18 août pour la remise du rapport.....	114
PIECE JOINTE N° 10 Contenu et utilisation du document .....	115
PIECE JOINTE N° 11 Exposition au siège de l'EPT .....	116
PIECES JOINTES N° 12 Certificats d'affichage des mairies. ....	122

**Le dossier original du projet de révision du PLUi soumis l'enquête ainsi que les registres présents dans les lieux de permanence ont été remis au maître d'ouvrage avec le présent rapport.**

## LES ANNEXES

### **ANNEXE 1 Procès-verbal de synthèse du 17 juin 2025 aux observations formulées dans le cadre de l'enquête publique**

L'enquête publique préalable à l'approbation du Plan local d'urbanisme intercommunal de l'EPT Plaine-Commune s'est déroulée du vendredi 25 avril au lundi 2 juin 2025 selon les conditions précisées par l'arrêté de monsieur le président de l'EPT Plaine Commune N° 25/586 du 04/03/2025

La commission d'enquête a été destinataire pendant toute cette période des observations formulées tant sur le registre électronique que les registres « papiers » déposés dans les lieux d'enquête ; ces derniers ont été remis au président de la commission le jeudi 5 juin et clos après avoir constaté qu'aucune observation n'avait été déposée après le 2 juin.

Un exemplaire sur support papier du dossier ainsi qu'un registre étaient déposés dans les lieux désignés par l'arrêté territorial, à savoir, le siège de l'EPT Plaine commune, la mairie d'Aubervilliers, la mairie d'Epina-sur-Seine, la mairie de la Courneuve, la mairie de l'île Saint Denis (Hôtel de Ville provisoire), la commune Nouvelle de Saint-Denis (immeuble Saint-Jean, Mairie déléguée de Saint Denis, Mairie déléguée de Pierrefitte-sur-Seine), la mairie de Saint Ouen-sur-Seine, la Mairie de Stains, la mairie de Villetaneuse.

Le dossier était également disponible sur un site internet dédié où le public pouvait également y déposer ses observations.

Conformément à l'arrêté territorial la commission a reçu le public à 13 reprises dans les sites où le dossier et le registre étaient mis à disposition.

Une réunion d'information et d'échanges avec le public s'est tenue dans les locaux de l'EPT. Un compte rendu de cette réunion a été remis à l'EPT Plaine-Commune.

Cette réunion a été suivie en présentiel par seulement 5 participants. Elle a permis à ces derniers de parfaire leur connaissance du dossier en posant les questions ad hoc. On peut regretter qu'aussi peu de personnes ne se soient déplacées malgré l'information qui a été

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

diffusée par les affiches et sur les réseaux et les demande d'explications sollicitées au cours des permanences.

318 contributions ont été déposées par le biais du registre électronique ; Parmi celles-ci on a pu constater que certaines avaient été déposées à plusieurs reprises de façon identique et pouvaient être assimilées à une pétition.

19 contributions seulement ont été déposées sur les registres « papiers ».

Au total, près de 900 visiteurs sont allés consulter le dossier sur le site dématérialisé, 3800 documents ont été téléchargés.

Toutes ces observations font l'objet d'une synthèse dans le présent procès-verbal. La commission y a ajouté [ses propres interrogations qui peuvent aussi, parfois, relayer des questions posées au cours de la réunion publique, des permanences ou encore par des personnes avec qui elle a échangé.](#)

Elle souhaiterait que l'établissement public territorial s'exprime sur toutes ses observations.

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

<b>PREMIERE PARTIE : SUJETS GENERAUX</b> comportant 7 thèmes :	<b>page 3</b>
<b>THEME 1 : CONCERTATION- COMMUNICATION</b>	<b>page 3</b>
<b>THEME 2 : AMENAGEMENT, PAYSAGE ET HABITAT</b>	<b>page 3</b>
<b>THEME 3 : ENVIRONNEMENT, (EAU, EMPREINTE CARBONE, SANTE)</b>	<b>page 8</b>
<b>THEME 4 : RENFORCEMENT DE LA NATURE</b>	<b>page 14</b>
<b>THEME 5 : ESPACE PUBLIC</b>	<b>page 18</b>
<b>THEME 6 : ACTIVITES ECONOMIQUES</b>	<b>page 20</b>
<b>THEME 7 : REGLEMENT, ZONAGE, SERVITUDES</b>	<b>page 26</b>
<b>DEUXIEME PARTIE : PROJETS D'AMENAGEMENT EVOQUES PAR COMMUNE</b>	<b>page 36</b>
- <b>SAINT-OUEN-SUR-SEINE</b>	<b>page 36</b>
- <b>EPINAY-SUR-SEINE</b>	<b>page 43</b>
- <b>VILLETANEUSE</b>	<b>page 46</b>
- <b>AUBERVILLIERS</b>	<b>page 47</b>
- <b>SAINT-DENIS (NOUVELLE COMMUNE)</b>	<b>page 52</b>
- <b>PLAINE COMMUNE (projets transversaux)</b>	<b>page 57</b>
- <b>LA COURNEUVE</b>	<b>Page 61</b>

- STAINS

Page 62

### TROISIEME PARTIE : DEMANDES D'ORDRE INDIVIDUEL

Page 62

Par ailleurs, la commission a pu mettre en correspondance certaines observations des PPA lorsqu'elles ont également été évoquées par le public.

Toutefois, de façon plus exhaustive, elle souhaiterait connaître le positionnement de l'EPT sur l'ensemble des avis PPA dont elle rendra compte dans son rapport d'enquête.

Enfin la commission a fait figurer, dans un **tableau annexe** en fin de procès-verbal, les erreurs matérielles qu'elle a pu détecter au fur et à mesure de sa lecture du dossier.

## PREMIERE PARTIE : SUJETS GENERAUX

### THEME 1 CONCERTATION COMMUNICATION

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

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

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

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

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

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

### THEME 2 : AMENAGEMENT, PAYSAGE ET PATRIMOINE

## **Objectifs d'aménagement et habitat**

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

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

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

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

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

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

1. Les objectifs affichés prévoient une augmentation de la population de Plaine Commune de 19% environ, liée à un effort de construction de logements important. Quelle est la répartition prévisionnelle par commune de l'arrivée de cette nouvelle population ? Quelle part de l'effort de construction par commune sera réalisée dans le diffus et quelle part dans les opérations d'aménagement ?
2. Quel travail a été fait pour sanctuariser et protéger les friches végétalisées repérées sur le territoire ? Quelle est la position de Plaine Commune sur la pérennisation des friches végétalisées ?
3. Pouvez-vous préciser dans les grandes lignes, de quelle manière le PLUI peut permettre de renforcer réellement les espaces verts dans toutes les communes du

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

4. Quel objectif de surface d'espaces verts / habitant se fixe Plaine Commune avec ce PLUI d'ici 10/15 ans ?
5. Existe-t-il dans le PLUI une obligation majorée de produire des surfaces végétalisées et de pleine terre pour les projets situés dans un quartier identifié en carence d'espaces verts, comme cela est le cas pour les projets situés sur une continuité écologique ou à proximité d'un noyau de biodiversité (question posée pendant la réunion publique) ?
6. Comment le PLUI permet-il de concilier densification et renforcement des espaces de nature ? N'y a-t-il pas un risque, comme le soulignent certaines contributions, de développer un urbanisme tout en hauteur, qui rendrait la ville moins viable et moins respirable ?
7. Comment le PLUI accompagne le développement des équipements en rapport avec l'accroissement de la population attendu ?
8. Comment évolue dans ce PLUI, la surface des zones UH qui protègent l'habitat pavillonnaire ? Pouvez-vous distinguer le Nord et le Sud du territoire ? Comment le PLUI protège-t-il le tissu faubourien qui n'est pas forcément classé en zone UH ?
9. Qu'est-ce qui justifie d'instaurer dans le PLUI révisé la possibilité de construire des émergences, alors que ce type de construction a une empreinte carbone plus importante, présente une réversibilité beaucoup moins évidente (tour Obélix et tour Entrepose par exemple), sont bien moins adaptées à l'habitation, notamment au logement social, qu'une construction plus basse, et soumises à des réglementations plus contraignantes qui surenchérisent le coût du projet et l'entretien des bâtiments ?

10. Pouvez-vous justifier les choix qui ont été faits pour les bonus de constructibilité dans le PLUI révisé ?

Beaucoup de contributions demandent l'arrêt des constructions de bureaux, compte tenu de la vacance très importante en Seine Saint-Denis. Ils demandent un moratoire sur la construction de bureaux (@303, @141, E45, @49, 122, @275, E293, @296, @297). Plusieurs contributions souhaiteraient que le PLUI favorise la transformation des bureaux vides existants en logements (@122).

11. Pouvez-vous expliquer et justifier votre position par rapport à la construction de bureaux ? La construction d'immeubles neufs de bureaux est-elle encore possible dans les opérations d'aménagement ou dans le diffus avec le PLUI révisé ? Ne faudrait-il pas interdire toute construction d'immeubles neufs de bureaux dans les opérations d'aménagement ?

12. Plaine Commune connaît une vacance des bureaux de l'ordre de 22%. Quelle est la position de Plaine Commune sur la transformation de bureaux en logements ? Est-ce facilement réalisable ? Quelles incitations inscrites dans le PLUI sont de nature à rendre possibles financièrement de telles transformations ?

Une contribution fait la remarque que le PLUI révisé, en donnant la primeur à l'environnement, relègue les habitants au second plan par rapport au PLUI en vigueur (@22).

De nombreuses contributions sont attachées au logement social et au logement pour tous (@250), mais souhaitent que la mixité sociale s'apprécie quartier par quartier pour un meilleur équilibre entre quartiers, et non en moyenne sur la commune, ce qui ne permet pas de rendre compte de la réalité (E45, @135). Plusieurs contributions critiquent l'ambition du PLUI inférieure à celle du futur SSRH sur la construction de logements sociaux accessibles PLAI (@275), l'absence de mention des catégories de logements sociaux dont la construction est envisagée (@135) et attendent une réponse claire sur la répartition des logements sociaux par quartier, notamment des PLAI (@275).

Certains demandent une répartition équitable des catégories LS au sein d'un même immeuble afin d'assurer une diversité sociale dans chaque bâtiment (@135), sont choquées par l'obligation imposée aux promoteurs dans le cadre de la servitude de mixité sociale de

concevoir des bâtiments séparés, aux entrées et escaliers distincts pour les logements sociaux, vision de la mixité sociale qu'ils ne partagent pas (@258).

Une contribution d'une association dénonce les opérations de rénovation urbaine, de lutte contre l'habitat indigne et de résidentialisation des ensembles HLM, qui conduisent à déplacer des populations contre leur gré et à les chasser des centres-villes (@275), notamment celui de Saint-Denis (@146), les logements reconstitués, souvent en nombre inférieurs, n'étant pas accessibles aux populations modestes en raison de typologies et de loyers inadaptés (@275). Certains dénoncent l'arrivée massive dans leur quartier de ces populations déplacées, sans réflexion sur leur intégration (E45). Ces opérations sont à l'origine de phénomènes d'éviction, d'épuration sociale et de gentrification (@275).

Plusieurs contributions critiquent les choix qui sont faits par le PLUI en matière de logements, qui ne sont pas en phase avec les besoins de la population du territoire (@275) : pas assez de PLAI aux loyers très faibles, les PLAI neufs ont un loyer supérieur à la moyenne régionale, choix de privilégier le BRS qui ne correspond pas à la population de Plaine Commune (@275). Elles demandent la fin des programmes de démolition de logements sociaux, qui aboutissent à la disparition des logements sociaux accessibles (@146) la fin des dé-conventionnements, des changements d'usage et des ventes de logements sociaux (@275).

Certains demandent, en outre, la réquisition des bureaux vides pour mettre en place de l'hébergement d'urgence (@275) et regrette que le PADD ne mette pas l'accent sur l'hébergement d'urgence des personnes à la rue et des femmes victimes de violences conjugales, sur les logements de transition (@146). Ils espèrent que la réhabilitation, plutôt que la démolition, conduira à permettre aux habitants de conserver leur logement social (@275).

Plusieurs contributions s'inquiètent qu'aucune aire pour les gens du voyage ne soit pas incluse dans le PLUI, notamment à Saint-Ouen (@146, @312, @308).

### 13. Que répondez-vous à ces remarques ?

## Patrimoine

### 14. Certaines contributions soulignent des écarts entre les fiches patrimoine et le plan du patrimoine par commune. Certains bâtiments ne sont pas reportés. Une contribution

souligne des écarts également entre les typologies décrites sur les fiches et la réalité (@81). S'agit-il d'une question de mise à jour ?

## **THEME 3 : ENVIRONNEMENT**

Ce chapitre contient les observations relatives aux problèmes liés à la santé à la gestion de l'eau, et ceux relatifs au changement climatique.

### **Préservation de la Santé**

Les PLUI contient des mesures pour permettre de prendre en compte les problèmes de nuisances et de pollution afin d'améliorer la qualité de vie des habitants. Il s'appuie sur des orientations données par l'OAP Santé environnementale. On notera en particulier l'identification des zones à fortes pollutions. Elles sont identifiées avec des règles à travers le développement de la nature en ville, la limitation de l'exposition des populations aux pollutions et aux risques. De même l'OAP privilégie la construction d'espaces permettant des activités physiques et des mobilités actives, promeut la qualité sanitaire du bâti et améliore la qualité des espaces publics avec plus d'espaces végétalisés.

Les observations relevées sur ce thème ont porté principalement sur les thèmes liés aux pollutions sans que les sujets concernant les espaces dédiés aux activités physiques ou même la qualité du bâti n'aient été abordés ni ceux des mobilités douces.

1. Sur le thème des nuisances, l'observation 58 pose la question du contrôle des zones mixtes habitation/activité, pour les nuisances bruit pollution. En effet, certains quartiers ont vu s'installer ou s'étendre des activités qui peuvent être bruyantes ou polluantes.

[L'EPT se dote-t-il d'outils permettant de mesurer ces désagréments ?](#)

Dans le même contexte Certains commentaires pointent les changements de circulation automobile entraînant l'apparition de trafic routier sur des zones calmes, même si ceux-ci sont effectués à titre temporaire.

[L'EPT indiquera sa démarche pour permettre une prise en charge rapide de ces problèmes.](#)

2. Même si le sujet a déjà fait l'objet d'enquêtes publiques préalables, le sujet des rotations des hélicoptères auprès du nouveau CHU à Saint-Ouen pose toujours des questions.

L'observation 174 en s'appuyant sur l'OAP Santé & Environnement demande le déport de l'hélistation du futur CHU de Saint Ouen en ne faisant pas confiance au nombre de rotations prévus (200). Ce point est repris dans l'observation 308. Sur ce même sujet la contribution formule le souhait « *de ne pas permettre à l'APHP de déroger aux règles d'urbanisme concernant les espaces verts, hauteurs de bâti etc...* ».

L'EPT formulera des réponses dans le cadre du PLUI.

3. La dépollution des sols fait l'objet de la contribution 313 qui pose la question de la dépollution des sols en demandant, comme l'observation faite par la SNCF (N°6 dans les PPA), une dépollution proportionnelle à l'usage du site et non aux destinations autorisées ainsi qu'une modification de l'OAP Santé & Environnement.

A ce titre, l'EPT justifiera sa position par rapport aux arguments donnés dans la contribution.

4. L'observation 304 conteste le fait que la hauteur des constructions et les constructions elle-même soit un frein à la pollution. Alors que cette mesure est privilégiée par le PLUI.

A ce titre l'EPT justifiera sa position.

Cette même observation conteste le bien-fondé de constructions d'activités mixtes dans des zones proches de l'autoroute A1 pour protéger les terrains situés en retrait.

5. Sur ce même sujet, l'observation 308 demande que : « *à l'échelle du périphérique ce pourrait être non pas du tertiaire (constructions de bureaux) mais des arbres comme le préconise Airparif afin d'absorber et de limiter la diffusion des polluants (particules fines, benzène...) de cette voie à très fort trafic routier. Nous sommes dans la bande des 200 mètres à côté de cette voie.* ».

L'EPT donnera sa position et la justifiera.

6. Dans les observations fournies par les PPA, IDFM (contribution N° 30) pointe : *les difficultés à concilier les dispositions des OAP thématiques « Santé environnementale » et « Paysage » (pour son volet visant à éviter le cumul des polluants dans les rues canyon) avec celles de l'OAP « Grands axes et espace public » (végétalisation de l'espace public, plantations denses et arbres de haute tige). La volonté de réduire l'accumulation de polluants peut ainsi*

*entrer en contradiction avec l'objectif de plantation d'arbres de grand développement le long de certains axes.* Ce point est d'ailleurs cité dans l'OAP Santé et Environnement.

Comment l'EPT pense se prémunir du cumul de polluant surtout en présence de parcours piéton ?

7. La proposition 287 de l'union des associations d'environnement de Seine-Saint-Denis pointe les problèmes de multi-exposition aux pollutions en se basant sur des études réalisées. Ces études identifient que le territoire de Plaine Commune est fortement exposé dans certains quartiers.

L'EPT indiquera quelles sont les actions ciblées pour les quartiers les plus exposés.

La Commission souhaite ajouter des questions supplémentaires aux éléments contributifs donnés durant l'enquête :

8. Dans son OAP Santé et Environnement, il est indiqué 3 volets dont l'un porte sur : « *l'offre socio-sanitaire en assurant son maillage territorial et développant une offre diversifiée et de proximité* ».

9. L'EPT dans son projet, ne fait (sous réserve) pas de démonstration ou d'étude sur la réalité de cette offre. Une seule servitude est listée comme étant un emplacement réservé pour un site médical.

L'EPT pourrait-il donner sa position concernant l'offre socio-sanitaire ?

10. Comme indiqué dans l'observation 313 et dans les observations de l'Etat, il est donné un rôle prescriptif à des recommandations à l'OAP Santé & Environnement alors que celle-ci n'est pas sensé jouer ce rôle.

Comment l'EPT considère-t-il cet argument ?

## **Gestion de l'eau**

10. Concernant la gestion de l'eau, les orientations sont données dans l'OAP trame verte et bleue et l'OAP Seine et canal Saint-Denis et l'OAP réhabilitation et construction neuve pour la gestion des eaux pluviales.

La Seine et le canal sont des éléments essentiels autour desquels le territoire s'est construit et reste donc un élément important à la fois historique et industriel. Les orientations

proposées visent à augmenter les infrastructures paysagères en continuité avec l'eau et de laisser des espaces suffisants autour pour qu'ils deviennent des espaces récréatifs et d'évasion. Elles visent aussi à renforcer les liens entre la ville et les voies d'eau notamment en les adaptant aux modes de déplacement actifs et à faire de la Seine et du canal un instrument de développement économique.

La trame verte et bleue contient les liaisons avec la Seine et le canal Saint-Denis et fournit les orientations pour préserver, développer et connecter les milieux aquatiques et humides du territoire ainsi qu'une orientation visant à ne pas obérer la réouverture et/ou la renaturation des rus de la Vieille Mer, d'Arra et d'Enghien.

Les contributions sur ce thème ont peu porté sur ces orientations en dehors de la réouverture des rus et ont plus généralement pointé sur les aspects réglementaires.

La contribution 313 en prenant en compte le contenu de l'OAP Seine et Canal Saint-Denis demande que ses parcelles ne soient pas incluses dans l'OAP pour qu'elles ne soient pas soumises à la règle suivante : *Dans les zones aux abords de la Seine où la dominante industrielle, artisanale et de grands services urbains est maintenue, les activités développent des aménagements permettant de mettre à profit la proximité avec la Seine comme axe de transport fluvial afin de réduire l'utilisation des transports motorisés. Leur développement se fait dans le respect des activités récréatives et résidentielles qui s'y développent.*

L'EPT donnera et justifiera sa position, en considérant que les activités prévues n'ont qu'un faible lien avec les activités récréatives. Cette disposition n'est-elle pas de nature à limiter le développement des activités et n'est-il pas envisageable d'accueillir des activités qui seraient sans lien avec les activités prévues mais compatibles ?

11. Dans la contribution 242, la ville de Paris a fait des remarques relatives à l'OAP Seine et canal Saint-Denis.

L'EPT voudra bien répondre à ces observations :

- Observations concernant l'OAP thématiques : Seine et canal Saint-Denis
  - Domanialité du canal Saint Denis ;
  - Aménagement des sites de baignades ;
  - Restrictions de constructibilité en rives de canal ;
  - Renforcement de la biodiversité en bord du canal ;

- Désimperméabilisation des berges.
- Observation concernant le statut réglementaire des berges du canal Saint-Denis au droit au port du port Lucien Lefranc, projet de « *hub du réemploi* ».

12. L'union des associations d'environnement de Seine-Saint-Denis a formulé dans l'observation 287 ses souhaits d'évolution du PLUI et aurait souhaité qu'une réponse soit formulée à l'avis du SAGE et formule des propositions auxquelles

[L'EPT voudra bien donner ses réponses.](#)

13. Concernant la l'OAP TVB l'observation (287) demande qu'une « *représentation graphique des parcelles concernées par la seconde peau* » soit réalisée pour une meilleure application. Ce point paraît intéressant pour permettre une identification claire des parcelles qui y seraient soumises.

Les PPA ont donné de nombreuses observations sur la gestion de l'eau auxquelles l'EPT doit répondre, on citera en particulier l'observation de l'Etat et celles du Département de la Seine-Saint-Denis concernant les dispositions du PPRI.

La réglementation du PPRI est applicable pour les zones identifiées. [Comment le PLUI applique-t-il cette réglementation ?](#)

14. De même il est demandé qu'une carte indiquant les zones de circulation d'eau pouvant provoquer des mouvements de terrain (carrières, gypse, argile) soit incluse dans le PLUI à titre de précaution. Ce point paraît effectivement intéressant pour permettre une meilleure appréciation des risques d'inondation. [L'EPT donnera sa position.](#)

15. Comme indiqué dans l'avis de la Métropole du Grand Paris, la déclinaison SDAGE prévoit que toute imperméabilisation doit être compensée à hauteur de 150%. [Comment l'EPT fait-il face à ce problème ?](#)

16. Concernant la compatibilité avec les règles de SAGE, le département de Seine-Saint Denis demande La mise en conformité des marges de recul autour des cours d'eau avec les dispositions du SAGE. L'Etat demande avec une autre contribution d'afficher la réouverture d'anciens rus. Position partagée avec la contribution 70 qui demande la prise en compte du projet de revalorisation du ru d'Enghein sur le tracé d'Yser.

[L'EPT se positionnera sur ces points.](#)

## **Energie, GES, changement climatique**

Ce thème s'appuie sur les orientations de l'OAP réhabilitation et construction neuve dont les orientations visent anticiper le changement climatique. Les orientations dans ce domaine s'appuient sur des diagnostics énergétiques et environnementaux, à utiliser des matériaux à l'impact environnemental et sanitaire minime et qui favorisent le confort thermique. Les orientations font aussi la promotion de chauffage performants et économes et demande la production d'énergies renouvelables.

Les observations qui ont été faites, ont peu porté sur les thèmes sur les sujets consommation d'énergies, réseaux d'énergie portent principalement sur les sujets suivants :

17. GRDF a produit un document (N°289) contenant des observations numérotées de 1 à 45. Ces observations portent sur la rédaction du PLUI notamment sur le raccordement aux réseaux de chaleur locaux auxquels GRDF souhaite ajouter d'autres réseaux alternatifs alimentés par des énergies renouvelables ou de récupération.

L'EPT voudra bien se positionner par rapport à cette nouvelle rédaction. L'EPT justifiera sa position vis-à-vis des choix de réseaux.

18. La contribution 291 demande un bonus de constructibilité environnemental tel qu'il existe dans le PLUI actuel notamment en s'appuyant sur le code de l'urbanisme et le site du ministère, tout en précisant que cette disposition permet d'obtenir un meilleur équilibre économique.

L'EPT donnera sa position sur la réintégration du bonus économique.

19. La contribution N°292 pose la question d'effectuer des modélisations fines des effets d'îlot de chaleur urbain et des simulations des scénarios d'adaptation à ces effets. Cette disposition paraît intéressante pour permettre d'identifier les îlots de chaleur ainsi que les moyens de diminuer leurs effets.

Les PPA se sont principalement penchées sur les problèmes liés à la réhabilitation et à la construction ; on notera en particulier :

21. SOREQA a soulevé le problème de la construction en pointant les difficultés à mettre en œuvre pour les constructions neuves, l'intégralité de la surface des toitures actives, notamment en cas de construction en structure bois ou en cas de formes architecturales souhaitables dans des contextes de centre-ville ancien par exemple et propose que des

dispositions permettant de déroger à cette imposition lorsque cela peut s'avérer opportun, soient ajoutées au PLUi révisé.

22. La SNCF pointe de son côté que la mise en œuvre de toitures actives empêche l'installation de baies vitrées qui peuvent être nécessaires pour des questions d'éclairage naturelles. Plus globalement la généralisation des directives sur les toitures actives et/ou végétalisées pose des questions sur leur intérêt :

- L'installation de panneaux photovoltaïques suppose des orientations adaptées et un ensoleillement important pour être performante et rentable ;
- L'installation de toitures végétalisées, outre le renforcement nécessaire, nécessite de garantir l'étanchéité ce qui peut conduire à trouver des solutions complexes et coûteuses vis-à-vis des infiltrations.

Par ailleurs la contribution de la ville de Saint-Denis (307) demande que soit explicitées l'usage et le traitement des toitures dans le chapitre 4.4 du règlement écrit, considérant que celui-ci ne prend pas suffisamment en compte les différentes typologies de toiture et leur nature.

[Ainsi l'EPT argumentera ses choix en tenant compte des impacts économiques, de la faisabilité et des problèmes de maintenance.](#)

## **THEME 4 : RENFORCEMENT DE LA NATURE**

L'OAP Trame verte et bleue cherche dans le cadre réglementaire à redonner une place centrale à la biodiversité et renforcer le bien-être des habitants. Pour ce faire, l'OAP décline ses ambitions qui sont de :

- Préserver au maximum les éléments naturels ;
- Concilier le développement urbain, la production de logements avec l'accroissement de la place de la nature en ville ;
- Promouvoir la nature pour la nature, préserver les services écosystémiques rendus, constituer des continuités et des écosystèmes fonctionnels.

Pour ce faire l'OAP produit une carte de la trame bleue et verte et une hiérarchie d'orientations et de normes au sein de l'OAP et du règlement.

On notera que les contributions apportées dans l'enquête publique portent principalement sur une critique concernant la place des espaces verts ou sur les difficultés à concilier des projets de construction avec les normes applicables.

Concernant le premier point, ce sujet est déjà largement abordé dans le chapitre portant sur les objectifs du PLUI. Il en est régulièrement fait écho dans les contributions. Ceci est particulièrement important dans les villes du sud du territoire en proximité de la ville de Paris où les espaces verts sont réduits. Ainsi la contribution N° 23 se plaint du fait que la ville d'Aubervilliers n'a pas de grand parc et que le seul projet d'espace vert et ferme d'agriculture urbaine avait des parcelles initialement classées en UVP mais elles sont devenues des parcelles pour des projets de logement. On retrouve cette même critique dans la contribution n°38 qui se désole du fait que le terre-plein central de la rue Albert Dhalenne à Saint-Ouen n'ait pas fait l'objet d'un verdissement alors que la rue a fait l'objet de travaux importants en matière d'immobiliers neufs, ainsi que dans la contribution n°50, qui dans le quartier Arago Pasteur Zola de Saint-Ouen demande la création d'espaces verts ou encore la 112 sur Aubervilliers.

On ne saurait passer aussi sous silence les nombreuses contributions concernant la Friche Griset où la SGP souhaite bâtir un immeuble des logements. Enfin le pôle écologiste audonien réclame aussi la création d'espace vert, soutenu par la contribution 311 qui se plaint de l'absence d'espaces verts sur l'OAP porte de Saint-Ouen.

1. L'EPT donnera sa position concernant la faible perception par la population de la place de la nature dans les villes denses et justifiera le fait qu'il n'a pas formulé d'objectifs plus importants de création d'espaces verts sur ces villes. Il donnera pour celles-ci le nombre de m<sup>2</sup> en création/destruction d'espaces verts sur les communes considérées.
2. Des contributions se plaignent de voir des espaces verts non classés en EVP. C'est le cas de la contribution 52 (Jardin Haguette à Saint-Denis) qui s'interroge sur la non prise en compte dans le PLUI de la parcelle comme EVP et s'inquiète de ce non-classement. Il en est de même pour la contribution 292 qui demande des classements *en EVP et EVPr* en citant *les espaces verts des cités des années 60/70, les parcs, squares, jardins ouvriers, les cœurs d'îlots aménageables en cheminements piétonniers et espaces de rafraîchissement, les délaissés d'autoroute (porte de Paris, A86 vers le parc Valbon, carrefour Lamaze) plutôt que de les laisser aux promoteurs, le lot 6 du Fort de l'Est.*

L'EPT précisera les critères qui ont conduit à prendre ou inversement à ne pas prendre en compte certaines parcelles en EVP ou EVPr.

3. Des contributions demandent à revégétaliser des parkings et des friches tout en fournissant des solutions de stationnement sécurisés et gratuites. Ce point est repris dans le chapitre sur les espaces publics. L'EPT se positionnera sur ce point.

Pour les aspects plus réglementaires, les avis des PPA posent aussi des questions concernant le classement des zones et en particulier :

4. Le CNPF réclame que les surfaces classées en EBC soient intégrées au PLUI ainsi que les servitudes qui sont liées à ce classement. Il demande aussi que la trame verte et bleue inclut les outils de protection existant dans le code forestier, permettant de protéger les petites surfaces boisées. L'EPT se positionnera par rapport à cette demande.

5. Le CIPENAF demande de son côté (voir avis des PPA) une modification de l'analyse de consommation des ENAFs et l'affichage d'un chiffre de désimperméabilisation effectif qui permettrait de donner des éléments d'information intéressants pour connaître la place de la nature sur le territoire. Concernant les ENAF, dans son avis, l'Etat demande que la transformation de zone Agricole en zone N soit justifiée. L'EPT se positionnera sur l'intérêt de cette demande.

6. Le CIPENAF demande aussi de démontrer que les efforts d'évitement et de réduction envisagés ont été effectués pour la suppression des jardins ouvriers autour du T11.

7. La ville de Saint-Denis en son complément d'avis (@5) a formulé une requête pour la prise en compte du répertoire des arbres d'alignement et l'identification des arbres remarquables du département. Le département a fourni une carte donnant la position des arbres remarquables (93). L'EPT confirmera sa prise en compte dans le PLUI.

8. En écho avec l'avis de l'Etat, la contribution s'interroge sur le classement des zones faiblement dense en EVP La justification apportée par le PLUi p.108 du règlement des zones est de « *préserver la qualité résidentielle et paysagère de ces espaces en maîtrisant les densités, en préservant les espaces végétalisés notamment en cœur d'îlot, et en limitant les divisions.* » Cette justification qui empêche la densification semble excessive pour certaines zones UH, en particulier celles de faible emprise. La règle doit être justifiée par un caractère patrimonial avéré. On retrouve sinon un commentaire équivalent ou proche dans la

contribution 72 qui proteste sur le classement EVP d'une parcelle au nom de la préservation de la nature, sans autre justification particulière empêchant « *un urbanisme durable et maîtrisé* ».

De même la contribution 301 argumente sur le classement EVP de sa parcelle et en particulier sur les contraintes que ce classement induit.

L'EPT donnera sa position sur ce sujet et en particulier sur les cas d'espèce cités et justifiera sa position.

9. Concernant la trame verte et bleue, la SNCF juge que les EVP sur ses terrains n'ont pas les caractéristiques d'EV. Il s'agit des terrains :

- Au nord de la gare de Stade de France Saint-Denis ;
- Au sud de Saint-Denis, sur le foncier utile à la future base travaux de l'Infrapôle Paris Nord ;
- Au sein de l'emprise du technicentre SNCF Paris-Nord à Villetaneuse."

L'EPT se positionnera sur cette demande ainsi que sur les éléments suivants :

10. IDFM demande à l'EPT Plaine Commune de supprimer l'EVP (au sein de l'emprise du technicentre SNCF Paris-Nord de Villetaneuse), qui n'est pas compatible avec l'activité ferroviaire et la maintenance du technicentre SNCF-Paris-Nord (extrait du règlement graphique).

D'autres contributions au contraire soulignent les contraintes liées au renforcement de la nature :

11. La SGP en particulier en s'appuyant sur la DUP demande des allègements de contraintes (voir les avis des PPA).

12. Dans le même veine la contribution 74 demande la mise en compatibilité de la phase 2 du projet fort d'Aubervilliers dans le projet de PLUI actualisé. La mise en compatibilité a été étudiée avec le PLUI en vigueur. Le document identifie les différences dans la conception du projet et le projet de PLUI sur l'OAP TVB.

L'EPT se positionnera sur ce sujet.

13. La contribution 11 demande de pouvoir construire des terrasses non imperméabilisées sur de la pleine-terre sans que cela ne réduise l'occupation de la pleine terre.

L'EPT se positionnera sur cette demande.

14. Dans l'OAP trame verte et bleue, des fonciers appartenant à la SNCF sont classés en continuité écologique dans les secteurs suivants :

- Technicentre industriel de Joncherolles ;
- Une parcelle au sud de l'A86, utile à différents projets ferroviaires ;
- Bifurcation de Saint-Denis (circulée) ;

Les terrains situés au nord et à l'ouest du projet des Cathédrales du Rail, faisant l'objet d'un projet de sous-station électrique ;

- Les terrains à l'ouest et au sud-ouest de l'école Niki de Saint Phalle ;
- L'ensemble du secteur Gare de la Plaine Saint Denis.

SNCF demande une dérogation aux prescriptions de Pleine Terre relatives aux continuités écologiques pour les terrains ferroviaires classés en zone UG.

[L'EPT se positionnera sur cette demande.](#)

Enfin des contributions font des propositions.

[L'EPT se positionnera sur ces demandes :](#)

15. La contribution 43 demande que la réglementation impose des m<sup>2</sup>, dans les nouveaux projets, dédiés à l'installation de dispositifs de compost au sein des espaces extérieurs (exemple des copropriétés de la ZAC Nozal Chaudron dont les espaces extérieurs ne permettent pas cette installation).

16. La contribution 10 juge peu opportune la présence de nichoir.

17. La contribution 307 identifie une problématique sur les compensations d'arbres abattus et fournit une proposition de correction.

18. La proposition 59 juge qu'il y a peu d'entretiens des arbres, pas d'élagage, ce qui occasionne des nuisances, gouttières, câbles électriques et craint des chutes d'arbres vétustes. Plus généralement l'entretien de la nature est un sujet qui devient important dans les communes et qui nécessite de leur part des efforts pour assurer à la fois la « bonne santé » de la nature et qu'elle ne soit ni un obstacle ni un danger. Ce problème touche aussi les résidences privées qui, elles aussi, ont en charge l'entretien des arbres et des clôtures végétalisées.

[L'EPT se positionnera vis-à-vis de ce problème.](#)

## THEME 5 : ESPACE PUBLIC

Ce thème s'appuie sur l'OAP Grands axes et espaces publics. Cette OAP a pour objectif une meilleure accessibilité du territoire et la mise en place de conditions d'une mobilité active pour favoriser le cadre de vie. Les orientations qui ont été données sont les suivantes :

- Le maillage du territoire ;
- La réduction des pollutions liées aux grandes infrastructures ;
- Le partage de l'espace public ;
- L'adaptation au changement climatique.

Par rapport à ce thème principal, les observations du public ont peu porté sur les finalités de l'OAP et sont principalement orientées sur des sujets plus conjoncturels :

1. La contribution 45 demande de désenclaver les quartiers *ARAGO PASTEUR ZOLA, DOCKS SUD.OAP SECTORIELLE N° 26, SECTEUR VICTOR HUGO CENTRE HOSPITALO-UNIVERSITAIRE SAINT-OUEN GRAND PARIS NORD A SAINT-OUEN-SUR-SEINE, coincés entre la cité, le futur hôpital, le périphérique ..., d'assurer les mobilités douces en réduisant la circulation sur le boulevard Victor Hugo.*

[L'EPT a-t-il des propositions pour répondre à cette demande.](#)

2. La contribution 270 se plaint du manque de stade dans le PLUI et fournit un exemple au sud de la Plaine Saint-Denis où malgré l'implantation d'une zone d'activités et de commerces, et la création de 2900 logements, il n'est pas prévu de stade.

[L'EPT indiquera sa logique d'implantation des équipements sportifs en fonction des zones.](#)

3. Même si le sujet ne couvre pas directement l'espace public il est néanmoins en lien avec les mobilités douces, la contribution n°11 demande que les obligations de stationnement vélos (3 vélos par logement) ne soient pas applicables à des projets de résidence hôtelière, qui ne génèrent pas le même besoin que les logements classiques. Elle demande donc une modulation spécifique pour ce type d'usage, avec un ratio adapté.

Les avis des PPA portent sur plusieurs sujets mais avec une connotation réglementaire pour demander la conformité ou d'exemption d'application.

4. IDFM demande dans son avis PPA : « *de compléter l'analyse de la compatibilité du PLUI avec le PLD (issu du PLDUIF) pour les prescriptions de stationnement. IDFM fournit un tableau*

*complet des modifications qu'il juge nécessaire d'apporter (§1.2 de l'avis IDFM) ainsi que le rappel des nouvelles normes applicables. ». Cet avis qui vise en particulier à limiter les places de stationnement privé sur les zones bien desservies par les transports en commun, est à opposer à l'interpellation donnée en réunion publique concernant l'occupation excessive de l'espace public par les voitures en stationnement. En effet, la réduction des parkings privés conduit à une plus grande occupation de l'espace public. C'est aussi l'avis de l'observation 112 qui réclame une meilleure végétalisation de l'espace public et la construction de parking gratuits et sécurisés. De plus on ne saurait oublier que les véhicules motorisés n'ont pas uniquement vocation à être utilisés dans le cadre de transport sur le territoire ou même en région île de France et peuvent être acquis pour servir hors région.*

[L'EPT donnera son opinion concernant ce sujet.](#)

5. IDFM écrit que : *Un objectif de l'OAP Grands Axes et espace public est la requalification des portes et des espaces de liaison avec Paris, en améliorant la circulation des modes actifs et des bus pour résorber la rupture avec le boulevard périphérique. Le projet T8 Sud participe pleinement à cet objectif. La carte n°3 indique des types de parcours, notamment sur les voies empruntées par le T8sud qui devront faire l'objet de plantation d'arbres de grand développement contribuant à un maillage de parcours de fraîcheur. Le tracé du T8 Sud est concerné par ce maillage. Il est donc demandé que ce parcours soit intégré au PLUI.*

6. IDFM présente aussi des requêtes concernant les différents projets en préparation sur le territoire comme les dérogations sur le projet T8 sud pour les compensations introduites au PLUI, la suppression d'ER (ERPC 0026), ou encore les non mentions du projet ligne 12, de la station ligne 7, ainsi que de compléter les OAP sectorielles sur la hiérarchisation de la voirie, l'inscription sur les COB en tant que servitudes ...

[L'EPT donnera sa position dans ses retours sur les avis des PPA.](#)

7. La SGP (74) dans son dossier de mise en compatibilité du projet phase 2 sur le Fort d'Aubervilliers indique que :

- Les espaces en eaux du projet ne correspondent pas à la réalité du terrain sur la carte n°4 de l'OAP ;
- Les espaces publics en projet tels qu'identifiés en rouge comprennent la couronne boisée non accessibles au public dans le projet ;

- Les espaces de nature couvrent une partie des espaces construits dans le projet.

L'EPT donnera sa position sur ces changements.

8. SEQUANO fournit des indications sur les corrections à apporter dans l'OAP. L'EPT donnera sa position dans ses retours sur l'avis des PPA.

9. L'EPT fournira aussi sa position sur les demandes de la SGP dans ses retours sur les avis PPA concernant les modifications du règlementaire qu'elle souhaite voir apporter : l'article 5.2.2.1 de la Partie 1 du règlement, l'article 5.2.2.3 de la Partie 1 du règlement (p.112), l'article 5.2.3.2.

## **THEME 6 : ACTIVITES ECONOMIQUES**

L'avis de l'ETAT, en tant que personne publique associée à l'enquête, fait remarquer que les zones économiques, dans la révision du PLUI, sont en réduction de 15% en raison d'évolutions sur des secteurs entiers ou sur des franges de zones d'activités. Ces zones évoluent vers un zonage UM ou UMD principalement, autorisant une mixité fonctionnelle et une densification.

Le périmètre des espaces économiques identifiés dans le SCoT-m et le principe de compensation en cas de destruction des sites productifs à enjeux fixé dans le SRDIF-e ne semblent pas être respectés.

L'ETAT comprend la stratégie de diversification fonctionnelle dans les secteurs d'activités tertiaire du sud du territoire (immobilier de bureaux) mais ne souscrit pas à cette dynamique de diversification dans les zones d'activités économiques, qui participent à l'économie productive du territoire et à une offre d'emplois adaptée à ses habitants. Ces zones sont soumises à une pression foncière et une raréfaction importante sur le territoire métropolitain.

Plusieurs contributions s'inscrivent dans la réalité décrite par l'ETAT. Une entreprise de cinéma implantée depuis plus de 15 ans au bord du Canal Saint-Denis signale l'effet désastreux d'un changement de zonage de UA à UMD couvrant la moitié des entrepôts de tournage qu'elle utilise pour son activité. Le changement de zonage s'accompagne d'une OAP sectorielle orientant le développement de cette zone UMD vers un programme ambitieux de logements,

d'espaces verts et de porosité vers le canal et met en péril son activité et sa présence à Saint-Denis (OAP sectorielle Macreux, E309).

Une autre contribution demande l'évolution d'un zonage UA vers un zonage UM sur son terrain en raison de la proximité de la gare du RER B à la Courneuve, la zone UA ne correspondant plus à la réalité et aux besoins du quartier et les contraintes d'activités peu compatibles avec le tissu urbain en pleine mutation (@1). La SGP demande la réduction d'un zonage UA pour envisager un projet à vocation plus tertiaire de bureaux, incubateur ou pépinière d'entreprises, ou de centre de formation (avis en tant que personne publique associée). Et plus généralement, des contributions de locataires dans des ZAE demandant la protection de leur activité (servitudes de localisation de voirie empiétant leurs locaux). Une contribution d'habitant trouve contradictoire d'autoriser la Plateforme du Bâtiment à agrandir sa déchetterie qui génère du bruit et de la poussière, tout en s'inquiétant de la santé des habitants supportant des pollutions multiples (@58).

1. A quels quartiers et communes correspondent les 15% de zones UA supprimées évoquées par l'Etat ? Quelles justifications apportez-vous à la suppression de ces zones UA ? Vers quel zonage ? Quelle est, plus généralement, la position de Plaine commune sur le basculement de zones économiques vers des zones mixtes, en sachant que, inexorablement, les promoteurs et propriétaires choisiront les destinations valorisant le mieux leur foncier s'ils ont le choix ? Quelle chance y a-t-il que des activités relevant d'une destination de la zone UA puissent continuer à prospérer en zone UMD par exemple, même avec un promoteur public ?
2. Que répondez-vous à l'Etat sur la non-compatibilité du PLUI avec le SCoT et le SDRIF-e du point de vue des zones économiques et des compensations à réaliser à proximité ?
3. Quelle est la position de Plaine Commune sur le maintien de zones UA à proximité des gares ? Ces zones sont-elles encore compatibles avec la densification en cours des tissus urbains, notamment l'accroissement des logements, en raison de la bonne desserte du quartier ?
4. Quel parti d'aménagement cherchez-vous à développer pour conserver des zones économiques susceptibles de générer quelques nuisances dans des zones habitées, alors que le territoire subit déjà des pollutions multiples ?

La reconversion des sites de bureaux en d'autres activités a fait l'objet d'un certain nombre de contributions, les habitants souhaitant voir ces zones évoluer exclusivement vers le logement, c'est à dire au profit des habitants et des quartiers (@22, @122) alors que les professionnels, chargés de la gestion de ces sites, envisagent plutôt une évolution multi-activités tournée notamment vers l'hôtellerie ou l'hébergement (@89, @134, @236, @231, @233). Une contribution considère que les projets de reconversion menés par des maîtres d'ouvrage, tels que la Métropole du Grand Paris, même s'il s'agit de grands équipements métropolitains, sur le territoire de Plaine Commune, ne devraient pas les autoriser à s'affranchir de toute concertation, information avec les habitants et sans qu'une réflexion sur leur impact et leur intégration dans le quartier ne soit menée (@173).

5. Comment Plaine commune voit l'évolution et la reconversion des immeubles de bureaux sur son territoire ? La part de bureaux qui pourrait être transformée en logements est-elle aussi importante que le laisse entendre le taux de vacance de 22% ?

6. La situation d'un certain nombre de parcs de bureaux en bordure des voies routières ou ferroviaires, sources de pollution, ne sont-ils pas un frein à leur transformation en logements (cette situation est décrite par exemple par la contribution @134) ?

7. Le PLUI a-t-il fait usage de limitations, ou d'emplacements réservés par exemple, pour contraindre davantage de reconversions de bureaux vers le logement, quand la situation du bien dans le quartier ou le type d'immeuble s'y prêtait ? Est-ce qu'un repérage ou des études ont été effectuées ?

8. L'OAP Développement économique prévoit un accompagnement dans la mutation des plaques tertiaires en amenant plus de mixité fonctionnelle par la transformation de bureaux en programmes résidentiels ou d'équipements publics. En quoi la transformation de bureaux en hôtellerie et diverses formes d'hébergement peut répondre à cet objectif (CE) ?

9. Le projet de la Métropole du Grand Paris comportant un important complexe commercial et hôtelier, avec une base de loisirs à destination des touristes, à côté du stade de France, a-t-il fait l'objet d'informations et de concertations auprès des habitants ou d'études mesurant son impact sur le territoire de Plaine Commune (choix du programme, pollution supplémentaire, articulation avec les quartiers avoisinants...) ? Dans quel cadre a-t-il été conçu (projet de Plaine commune / projet de la Métropole...) ?

Les destinations permises par le règlement de zone déterminent les reconversions et évolutions possibles dans les zones d'activités (UE, UA, UMD, UG). De nombreuses contributions de promoteurs, de personnes publiques, ou de propriétaires demandent soit un changement de zone ou de sous-secteur, soit une extension des destinations permises dans leur zone, pour offrir plus de latitude de transformation.

Plusieurs contributions demandent des précisions sur les règles applicables aux data center (@231, @134, R315).

Une contribution demande de rajouter les sous-destinations « hébergement » dans la destination « habitation » et les sous-destinations « entrepôts » et « industrie » relevant de la destination « autres activités primaires, secondaire ou tertiaire » en zone UP34E (@134). D'autres contributions demandent des éclaircissements sur les activités permises et les règles en zone générale UA et leur articulation à celles spécifiques à un sous-secteur. Ils critiquent le sous-secteur qui leur est affecté (@231). Une contribution demande un élargissement des activités possibles en zone UMD et en zone UE pour autoriser sans condition la sous-destination « entrepôt » dans les deux zones et permettre les data center, autoriser la sous-destination « industrie » en zone UMD, autoriser la destination « habitation » sans restriction en zone UE pour permettre l'hébergement, autoriser la destination EICSP en zone UE et UMD (R315).

Plusieurs contributions, collectivités et personnes publiques associées trouvent trop prescriptif le rapport demandé entre les destinations « industrie » et « entrepôt » en zone UAL1 et UAL2 et demandent d'assouplir la règle à un minimum et un maximum (SGP par exemple).

La RATP trouve que la rédaction adoptée pour les destinations rend difficile les projets mixtes Equipement industriel public/valorisation privée, dans le sens où la RATP entend pouvoir faire du bureau au-dessus d'un équipement de maintenance à des fins de valorisation foncière (avis en tant que personne publique associée).

10. Le PLUI révisé multiplie les secteurs au sein des zones, notamment d'activités ou de projets. Pouvez-vous rappeler les raisons et les principes qui vous ont guidés dans ce découpage et le choix des activités autorisées ?

11. Il ressort des contributions présentées à l'enquête que de nombreux propriétaires souhaitent développer des projets privés d'hébergement (touristes, résidences services, résidences seniors, co-living pour les étudiants ou les jeunes actifs) ou bien des data center, sans doute également des centres de formation privés qui relèvent des EICSP. Quel développement est souhaité sur le territoire de Plaine Commune, en faveur de quels types d'emplois ? Comment le PLUI permet-il d'encadrer le développement de ce type d'activités sur le territoire ?

12. Pouvez-vous expliquer clairement l'articulation entre les zones et les secteurs pour l'application des règles et les activités autorisées ? Quelles sont les évolutions de destinations ou de règles demandées que vous ne souhaitez pas ou au contraire que vous acceptez de faire évoluer ?

13. La multiplication des sous-secteurs, louable pour protéger certaines activités en gardant un foncier qui leur est destiné, n'est-elle pas un frein au développement des activités économiques en contraignant trop l'évolution des activités (CE) ?

14. L'une des orientations du PADD est clairement le développement du tourisme. Quelles créations d'emplois en attendez-vous pour les habitants de Plaine de Commune (CE) ?

15. Le diagnostic du territoire identifie plutôt la possibilité d'un tourisme alternatif lié au patrimoine de Plaine Commune et à la diversité de ses paysages, l'atout de la Seine et du canal, aux nombreuses activités liées à la culture et à la vivacité de la création artistique sur le territoire. Or, le PLUI s'attache davantage à créer un grand pôle touristique et de loisirs autour de Pleyel (une zone UMGP a été créée) et du centre-ville de Saint-Denis et prévoit la multiplication des tours d'hôtels. Ce type d'hébergement ne paraît pas corrélé au désir de développer un tourisme alternatif inséré dans les territoires en lien avec les habitants, qui suppose plutôt de petits hébergements de charme ou de type auberges de jeunesse. Comment le PLUI favorise-t-il ce tourisme alternatif (CE) ?

16. En quoi le complexe hôtelier et commercial développé à Pleyel et le projet de réaménagement du centre-ville de Saint-Denis est-il intéressant pour les habitants de Plaine Commune (@22) ? ne risque-t-il pas de faire de Plaine Commune un territoire servant de Paris ? Quels sont les objectifs poursuivis par Plaine Commune, sachant que ce complexe de loisirs sera sur un site fonctionnant en vase clos et ceinturé de grandes infrastructures, qui ne favorisera pas l'envie des touristes d'explorer plus avant le reste du territoire (CE) ?

Plusieurs contributions et avis de personnes publiques associés s'inquiètent des contraintes imposées par le PLUI révisé en matière de dépollution, de pleine terre, d'espaces libres et des stationnements liés à l'activité, de toitures végétalisées (R313). Ils estiment que trop de contraintes risquent de bloquer l'évolution des sites, leur dépollution, leur désimperméabilisation, et donc l'atteinte des objectifs poursuivis par le PLUI (R313, SGP, RATP), ou n'intègrent pas suffisamment les spécificités propres à chaque activité (@282 aires de stationnement nécessaires dans l'enceinte du site pour des personnels travaillant en 3x8). Une contribution signale que, si les zones d'activités doivent participer au renforcement de la pleine terre à l'échelle de pleine commune, cela ne doit pas obérer le maintien du caractère économique de ces zones et demande que les ambitions de pleine terre soient compatibles et cohérentes avec les ambitions de maintien et de développement des activités économiques (@80).

17. Ne serait-il pas souhaitable d'assouplir certaines règles ou introduire plus de règles alternatives afin de laisser une marge d'aménagement aux professionnels et permettre une évolution plus rapide des parcs d'activités ? en matière de pleine terre, d'espaces libres et de stationnement ? en matière de dépollution ?

Concernant les activités logistiques, la Métropole du Grand Paris, dans son avis à l'enquête en tant que personne publique associée, estime que le PLUI pérennise les activités logistiques existantes et les développe dans des zones identifiées au sein de l'OAP, notamment en lien avec les infrastructures de transport et les entrées du territoire. Or le SCoT (P20 du DOO) vise à consolider les activités logistiques en permettant « en zone urbaine dense » la création de nouveaux sites logistiques dans l'objectif d'un maillage complet de la chaîne logistique du premier au dernier kilomètre, ce que ne permet pas le PLUI révisé, cette activité étant interdite en zone UMGP, UMD, UMT, UM et UC). La Métropole du Grand Paris estime que sur ce point le PLUI révisé n'est pas conforme au SCoT.

18. Que répondez-vous à cette réserve de la Métropole du Grand Paris ?

Concernant le développement des activités de l'économie solidaire, de l'économie circulaire et l'économie sociale, la commission d'enquête se demande comment le PLUI mobilise du foncier à destination de ces activités, notamment lorsqu'elles supposent de bénéficier de foncier bon marché hors des règles de marché.

19. Plaine commune pourra justifier des outils du PLUI qui permettent de favoriser le développement de ces activités et la mobilisation d'un foncier qui leur est plus particulièrement destiné (CE) ?

## **THEME 7 : REGLEMENT, ZONAGE, SERVITUDES**

Les destinations autorisées sont réglementées par zone. De nombreuses contributions abordent cette question. Concernant les activités économiques, le sujet est traité dans le thème activités économiques.

Un certain nombre de contributions s'inquiète de zones pavillonnaires déclassées de la zone UH à une autre zone permettant davantage de destinations, ou demandent des classements en zone UH de quartiers de petites maisons (@283, @111). Dans l'impasse Villa de la Prévoyance à Saint-Ouen par exemple, les destinations possibles avec le changement de zonage de UH à UM passent de 7 à 17 activités (nombreuses contributions).

1. Les zones pavillonnaires bénéficient de règles très protectrices mais subissent une pression foncière importante. Le déclassement petit à petit de parties de zones UH, surtout dans le sud du territoire, au profit d'autres zones plus permissives sur les destinations autorisées, ne risque-t-il pas d'entraîner des transformations de pavillons non souhaitées (divisions pour de l'hébergement, restauration dans des zones calmes...) ? Quel est la position de Plaine Commune sur l'évolution de la zone UH pour protéger davantage de pavillons, voire de petits bâtis faubouriens, notamment dans le sud du territoire ?
2. La ville de Saint-Ouen demande la création d'un zonage UH spécifique pour toutes les zones pavillonnaires de Saint-Ouen, qui interdit tout aménagement assimilable à de l'hébergement (coliving, colocation...), seuls les logements individuels étant autorisés (avis de Saint-Ouen en tant que commune membre) ; Cette disposition ne devrait-elle pas être introduite pour toutes les zones UH du territoire (CE) ?
3. Le PLUI révisé classe expressément les locations de tourisme de type Airbnb dans la sous-destination « logement ». Comment justifiez-vous ce choix (CE) ?

4. Le coliving n'est pas identifié expressément comme appartenant à la destination « hébergement » dans le PLUI révisé. Ne serait-il pas souhaitable de rajouter une mention dans le règlement écrit général (CE) ?

Sur l'évolution de la servitude de mixité sociale (Règlement général Chapitre 1), plusieurs contributions réagissent :

5. Trouvent que la servitude de mixité sociale en deux taux de 20% et 30% ne couvre pas suffisamment finement la situation des centres-villes, qui font rarement l'objet de projets de plus de 5000m<sup>2</sup> de surface plancher. Il propose d'instaurer un troisième taux de 50% pour des projets à partir de 4000m<sup>2</sup>, dont le périmètre couvrirait notamment les centres-villes de Saint-Denis, Saint-Ouen et Aubervilliers (@24) ;
6. Attirent l'attention de la ville sur les équilibres économiques des opérations portant sur des terrains pollués, notamment le long du canal Saint-Denis, quand l'obligation de fournir des logements sociaux a été portée à 30%. Elle estime que l'équilibre financier sera très difficile à trouver si on additionne le coût des logements sociaux tout juste réalisés à prix coûtant et les coûts importants de dépollution des sols. Elle propose de basculer tout la zone UMD le long du canal à Aubervilliers dans le périmètre de la servitude à 20% (E64) ;
7. Elle demandent également de calculer la servitude de mixité sociale en logement et non pas en surface plancher (E64) ;
8. La SGP demande si le seuil de 5000 m<sup>2</sup> s'apprécie sur l'ensemble de l'opération ou seulement d'après les surfaces de logements créées (avis en tant que personne publique associée) ;
9. La Ville de Saint-Denis demande d'ajouter deux parcelles dans le périmètre de mixité sociale à 30%, ces parcelles étant susceptibles de faire l'objet de projets dépassant les seuils de déclenchement de la servitude : une partie de la parcelle BS082 reclassé en zone UMD et sur la parcelle BM070 aux abords de la Cité du Cinéma (C307)

Sur la servitude de taille minimale des logements (Règlement général Chapitre 1), plusieurs contributions font part de remarques et demandes :

10. La servitude de taille minimale impose la réalisation de 70% de logements familiaux d'au moins 65m<sup>2</sup> dans les opérations créant plus de 20 logements. Une contribution fait

remarquer qu'une telle obligation ne correspond pas à la solvabilité et la typologie des ménages de Seine-Saint-Denis et rend les programmes très difficiles à commercialiser. Elle propose de baisser le pourcentage à 60% (E64) ;

11. Un habitant regrette que le PLUI n'impose pas des contraintes de taille minimale sur les pièces de vie commune, qui se réduisent de plus en plus (séjour/cuisine) et rendent les appartements indignes (@128) ;

12. L'ETAT demande que les secteurs de tailles minimales des logements demandés soient mieux ciblés ou une mention doit être ajoutée pour que les logements ou opérations spécifiques puissent y déroger (avis en tant que personne publique associée) ;

13. Clarifier la servitude de taille minimale des logements en zone UH pour les constructions d'une maison individuelle d'un seul logement, afin de ne pas permettre des logements d'une surface plancher inférieure à 45m<sup>2</sup> (avis de Saint-Denis en tant que commune membre) ;

14. Le besoin d'appartements familiaux pour éviter la suroccupation ne concerne-t-il pas essentiellement le logement social, le marché de la location privé de toute façon inabordable pour les familles nombreuses ? La taille des appartements vendus sur le marché libre est directement contrainte par la solvabilité des ménages (en lien avec l'évolution des prix) et la typologie des gens cherchant à acheter un appartement. Ne pensez-vous pas que la servitude de taille minimale ne devrait concerner que la production de logement social (CE) ?

Sur la morphologie et l'implantation des constructions (Règlement général Chapitre 2), des contributions demandent des précisions et modifications :

15. Préciser dans le lexique sur les constructions contigües reliées par un élément architectural, que cet élément est non constitutif de surface plancher (@277) ;

16. Regrette que la possibilité de réaliser un étage supplémentaire en attique sur la moitié de la surface du toit pour introduire une rupture architecturale ait été supprimée dans le PLUI révisé, bien que le schéma demeure inchangé et en fasse toujours mention. Elle souhaite le rétablissement de cette possibilité (@13), une autre critique la suppression du bonus environnemental qui permettait un étage supplémentaire partiel en attique (@291) ;

17. Pour le déclenchement de la bande de constructibilité principale par une voie privée, demande de permettre dans le cas d'une voie privée créée dans une opération de

construction et devant desservir au minimum trois constructions, que la condition d'un fonctionnement indépendant soit supprimé pour permettre la mutualisation des installations et locaux techniques (ordures ménagères, vélos, rampes de parkings...) (@278) ;

18. L'ETAT demande à ce que des modérations soient apportées à l'interdiction d'extension de bâtiment visible depuis la voie publique (avis en tant que personne publique associée) ;

19. Différences de prise en compte de l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur (0,2 ou 0,25) entre les différents schémas et règles relatives aux modalités de calcul du retrait et de l'alignement selon qu'on est sur le domaine public ou pas (avis d'Epinay en tant que commune membre) ;

20. Ajouter dans les exclusions à l'article 2.2.3, relatif aux règles de recul, les coursives et les escaliers de secours (avis de Saint-Ouen en tant que commune membre) ;

21. Une contribution critique les hauteurs retenues pour les infrastructures et superstructures. Elle propose de garder la hauteur usuelle et réglementaire de 205 pour les infrastructures ou de permettre des hauteurs de 250 pour les superstructures (@39).

Sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, des contributions et avis de personnes publiques associées demandent des modifications :

22. Demande de supprimer des règles alternatives d'implantation pour « raisons d'insertion urbaine, de qualité architecturale, paysagère ou environnementale », qui ouvre des possibilités d'implantations différentes pour de trop nombreux projets sans justification particulière (C307) (avis de Saint-Denis en tant que commune membre) ;

23. Supprimer l'exigence que le pignon ou l'héberge de l'extension d'une construction soit aveugle pour bénéficier de la règle alternative de l'article 2.2.5, relative à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, qui permet une implantation différente pour l'extension au maximum de 30% d'une construction existante, dès lors qu'elle permet une harmonie d'ensemble : cette exigence pourrait nuire à la qualité de l'éclairage naturel de l'extension (avis de Saint-Ouen en tant que commune membre) ;

24. Demande de limiter la dérogation aux distances par rapport aux limites séparatives, si la parcelle voisine dispose d'un pignon ou d'une héberge aveugle, en implantant les nouvelles constructions sur ceux-ci : en précisant que le pignon voisin doit être une construction

pérenne, hors annexes et garages, et en maintenant le respect des règles de retrait pour les autres façades de la construction (avis de Saint-Ouen en tant que commune membre) ;

25. Rajouter les raisons de sécurité incendie à la règle alternative, relative à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, permettant une implantation différente pour des raisons de qualité architecturale, paysagère, environnementale (avis de Saint-Ouen en tant que commune membre) ;

Sur l'implantation des constructions sur un même terrain, des avis de communes membres demandent des corrections :

26. Rajouter une règle selon laquelle les annexes faisant l'objet d'un changement de destination doivent respecter la distance entre bâtiments sur un même terrain afin d'éviter la transformation notamment en arrière-cour d'annexes en logements (avis de Saint-Ouen en tant que commune membre) ;

27. Ajouter une règle alternative permettant aux établissements scolaires de bénéficier de règles de distance entre les constructions sur une même unité foncière, adaptées à leur nature spécifique (avis d'Aubervilliers en tant que commune membre) ;

Plusieurs contributions s'intéressent aux hauteurs :

28. Demande des hauteurs spécifiques pour les résidences hôtelières le long du périphérique (@11) ;

29. Demande une possibilité de dépassement en hauteur (règle alternative 2.5.6) pour la mise en œuvre d'éléments architecturaux favorisant l'insertion urbaine (C252) ;

30. Revoir l'articulation entre la définition générale de la hauteur à l'alignement du Règlement Partie 1 et les règlements de zonage UM et UMD, ainsi qu'avec le plan de zonage sur Epinay (avis d'Epinay en tant que commune membre) ;

Sur l'aménagement des combles et des sous-sols semi-enterrés, les communes membres ont présenté un certain nombre de remarques :

31. Demande de suppression de la phrase dans l'article 2.5.4 : « pour les bâtiments existants, les surfaces des combles et des sous-sols semi-enterrés peuvent accueillir des locaux accessoires à la destination principale » (avis de La Courneuve en tant que commune membre) ;

32. Demande d'autoriser l'aménagement des combles en logements pour toutes les zones, lorsqu'il s'agit de l'extension d'un logement déjà existant, à condition que le confort thermique soit justifié (avis de Saint-Ouen en tant que commune membre) ;

33. Préciser la notion de local accessoire à la destination principale pour l'aménagement des sous-sols semi-enterrés et des combles (avis de Saint-Ouen et Saint-Denis en tant que communes membres) ;

34. Revoir la définition des combles : un comble doit présenter une hauteur inférieure à celle de l'étage juste en-dessous et être apprécié au titre de l'insertion urbaine. Un comble considéré comme un niveau en raison de sa hauteur sous plafond n'est plus un comble (avis de Saint-Ouen en tant que commune membre) ;

Sur la nature en ville (Règlement général Chapitre 3), les contributions formulent les propositions suivantes :

35. Plusieurs contributions et villes demandent une meilleure définition de la pleine terre, au risque de bloquer beaucoup de projets de désimperméabilisation et d'amélioration de l'existant. Une contribution émanant d'un acteur économique demande de revenir à la définition du PLUI en vigueur (1m20 de profondeur et non le sol naturel) (R313). Quelqu'un demande la prise en compte en tant que pleine terre, des noues non infiltrantes sur terrains argileux (@277), des copaux de bois qui entourent les aires de jeux dans les écoles (communes membres).

36. Demande à ce que les terrasses non imperméabilisées et sans fondation réalisées sur des espaces de pleine terre ne soient pas décomptées des surfaces de pleine terre (@11) ;

37. Un bailleur social demande une exception aux règles relatives à la perméabilité des places de stationnement, qu'il soit tenu compte de l'amélioration de l'existant pour les projets de rénovation d'ensembles de logements sociaux (E294) ;

38. Un habitant regrette que le PLUI n'impose aucun système de récupération d'eau de pluie pour les usages ne nécessitant pas d'eau potable (@128) ;

39. Revoir la définition du buisson : la taille entre 50cm et 1m est celle au moment de la plantation (avis de Saint-Ouen en tant que commune membre) ;

40. Ajouter à la règle de l'article 3.1.4, relatif à l'aménagement des espaces libres, que les aires de stationnement en surface ne sont pas privilégiées (avis de Saint-Ouen en tant que commune membre) ;

41. Rendre plus lisible la règle sur le compostage (avis de Saint-Ouen en tant que commune membre) ;

Sur la qualité urbaine, architecturale et paysagère, environnementale (Règlement général Chapitre 4), de nombreuses contributions demandent des modifications :

Une contribution trouve les dispositions du PLUI louables mais pas suffisamment contraignantes pour les promoteurs, aménageurs immobiliers (@128).

42. Assouplir les règles sur les garde-corps et les acrotères, pour être moins prescriptif et laisser le choix aux architectes : propose de pouvoir faire des acrotères maçonnés d'une hauteur maximale de 1,10m et non 0,80m, quand une solution de serrurerie n'est pas retenue (@277) ;

43. La règle de différence de profondeur en R+2 sur les balcons et loggias n'est justifiée que sur rue et devrait être d'un mètre minimum pour tous les étages sur les façades arrières (C307) ;

44. Un habitant regrette que le PLUI n'impose pas des couvertines en toiture pour protéger les façades et garantir une meilleure étanchéité (@128) ;

45. La zone UMh est désormais exemptée de l'ensemble des prescriptions relatives à la qualité architecturale du règlement général. La SOREQA signale l'impact potentiel sur la qualité des constructions à venir, si ces éléments ne sont encadrés que par les fiches de lot, qui n'ont pas de valeur réglementaire, sans recours possible au règlement du PLUI en cas de désaccord avec l'opérateur (avis en tant que personne publique associée) ;

46. Compléter le paragraphe 4.3.4, pour interdire l'installation d'équipements techniques en façade pour toute façade d'immeubles existants, visible depuis l'espace public et non pas seulement pour les façades sur rue (avis d'Aubervilliers en tant que commune membre) ;

De nombreuses contributions, avis de personnes publiques associées ou avis de communes, attirent l'attention sur les dispositions concernant les toitures actives. Les dispositions du PLUI révisé soulèvent des difficultés d'interprétation et font l'objet de demandes de modification :

47. Compléter dans le lexique la définition de la toiture par une définition de la toiture en pente (avis d'Epinais en tant que commune membre) ;
48. Revoir la définition des toitures à la Mansart : règle d'inclinaison portée à 30° au lieu de 30%. La hauteur du toit doit être inférieure à celle de l'étage inférieur (avis de Saint-Ouen en tant que commune membre) ;
49. Les règles de la section 4 ne prennent pas en compte suffisamment les différentes typologies de toitures et ne sont pas assez claires en ce qui concerne les toitures en pente, les toitures à accès privatifs et les toitures des locaux annexes (C307) ;
50. La SOREQA signale que l'obligation, pour l'intégralité des constructions neuves, d'avoir une toiture active pose des difficultés pour les constructions en structure bois ou en cas de forme architecturale souhaitable dans des contextes de centres-villes anciens et demande que soit institué des dérogations possibles (avis en tant que personne publique associée) ; L'ETAT demande d'exclure les secteurs UMTa et UMTb pour les mêmes raisons (avis en tant que personne publique associée) ;
51. Confirmer qu'une toiture accessible ne doit pas être entièrement végétalisée : que pour les 50% accessibles aux usagers, la toiture n'est pas végétalisée, et que pour les 50% restant qui sont végétalisés, la terrasse comporte un substrat de 60cm si cette partie est accessible et de 30cm si elle n'est pas accessible (E64) ;
52. Les cheminements à déduire de la surface active correspondent-ils aux cheminements techniques ou l'ensemble des espaces accessibles aux usagers / résidents ? Demande un schéma explicatif pour plus de clarté (E64) ;
53. Exclure les toitures terrasses des locaux annexes (local ordures ménagères, vélos...) (C252) (avis de Saint-Ouen et de Saint-Denis en tant que communes membres) ;
54. Baisser le % de végétalisation des petites toitures, sinon les gens ne pourront plus s'approprier leur espace extérieur ; autoriser la végétalisation en bacs ; ne pas obliger les petites terrasses à avoir un espace ombragé pour laisser les gens faire ce qu'ils veulent de leur terrasse (C252) ;
55. Obliger à limiter les nuisances sonores induites par les systèmes de ventilation, climatisation et chauffage par un habillage approprié ; rechercher le confort d'été en priorité par des dispositifs passifs ; les rejets d'air chaud ne doivent pas se faire vers les cours étroites pour ne pas impacter les étages inférieurs (C252) ;

56. Signale que la végétation se développe mal sur les toitures en pente et la hauteur de substrat de 10cm ne présente aucun intérêt écologique, ni pour la gestion des eaux de pluie ; Que les quelques dispositifs qui permettent cette végétalisation sont très onéreux et qu'il serait préférable que l'obligation de végétaliser les toitures en pente soit plus souple et reste optionnelle (@277) ;
57. Préciser que les panneaux solaires sur les toitures actives ne devront pas créer d'effet de réverbération conséquent pour les constructions voisines (avis de Saint-Ouen en tant que commune membre) ;
58. L'épaisseur de substrat de 60cm, demandée pour les toitures végétalisées, a un gros impact financier et structurel sur les projets et n'est pas possible sur les bâtiments en structure bois (@277) ;
59. La RATP demande de prévoir des dérogations pour prendre en compte les contraintes de fonctionnement et de sécurité des constructions à destination d'EICSP le nécessitant (avis en tant que personne publique associée).
60. La SNCF demande si l'obligation de toitures 100% actives concernant toutes les toitures en pente empêchent d'installer des ouvertures vitrées en toiture, qui permettent d'assurer un éclairage naturel (avis en tant que personne publique associée) ;
61. La SNCF signale que les toitures végétalisées nécessitent un entretien et donc la mise en place de protections collectives pour les personnes qui travailleront en toiture, que ces protections ont un fort impact visuel sur les bâtis et pourraient être refusés par les ABF (avis en tant que personne publique associée) ;
62. La SNCF signale que végétaliser les toitures pour atteindre des objectifs environnementaux ambitieux est un vrai défi. La maintenance des toitures devra être renforcée avec un coût significatif. Garantir l'étanchéité de la toiture et trouver une solution à d'éventuelles infiltrations est complexe techniquement et économiquement (avis des personnes publiques associées) ;
63. La SNCF signale que les parkings vélos qu'elle installe sont en structure légère et non conçus pour supporter le poids additionnel de toitures végétalisées (avis des personnes publiques associées) ;

64. Compte tenu des contributions à l'enquête, pouvez-vous préciser quels sont les apports de la végétalisation des toitures en pente, même si elles ne sont pas orientées au nord ? Souhaitez-vous toujours maintenir cette végétalisation (CE) ?

La règle alternative prévue pour les toitures en pente au nord ou de moins de 300m<sup>2</sup> a donné lieu à un certain nombre de remarques :

65. Demande que le seuil de 300m<sup>2</sup> s'apprécie après avoir enlevé les emprises occupées par des installations / équipements techniques (E64) ;

66. Demande que le seuil soit relevé, car assurer les accès PMR entraînerait des coûts disproportionnés pour les petites toitures (E64) ;

67. Préciser la règle pour la rendre plus lisible. La ville critique le fait de rendre la règle obligatoire, pour des raisons d'insertion urbaine, de coût de réalisation et d'entretien (avis de Saint-Ouen en tant que commune membre) ;

68. Exclure la zone UH de la végétalisation obligatoire des toitures en pente et des toitures de moins de 300m<sup>2</sup>, puisque la zone UH est exclue de l'application de la règle générale (toitures actives) (avis de Saint-Denis en tant que commune membre) ;

Sur les clôtures :

69. Demande qu'une exception soit possible sur la hauteur des clôtures pour le traitement à l'alignement au titre de l'insertion urbaine, de l'esthétisme ou de la sécurité (avis de Saint-Ouen en tant que commune membre) ;

Sur les normes de déplacement et stationnement (Règlement général Chapitre 5), plusieurs contributions critiquent les normes imposées :

70. Demande une réduction du nombre de places vélos, qu'il trouve excessive pour les hôtels (@11) ;

71. L'APHP demande que l'obligation de réaliser des places de vélos-cargos ne soient pas applicables aux résidences universitaires, aux résidences étudiantes, foyers résidences ainsi qu'aux établissements assurant l'hébergement des personnes âgées (avis en tant que personne publique associée) ;

72. Rendre la règle sur les normes de stationnement vélos plus lisible (préciser si les distances en mètres correspondent aux circulations entre les rangées de stationnements

vélos, préciser s'il s'agit de tranche entamée ou pas pour les vélos cargo, ...) (avis de Saint-Ouen en tant que commune membre) ;

73. Assouplir la règle relative aux places de stationnement des deux-roues non motorisés : obliger à limiter les flux dans les parties communes des bâtiments plutôt que de les interdire (avis de Saint-Denis en tant que commune membre) ;

74. Demande de règles plus contraignantes sur la qualité et la praticité des locaux vélos pour un usage facile pour le plus grand nombre (racks vélos accrochés au mur, inadaptés pour beaucoup de personnes) car les professionnels choisiront toujours la solution la moins chère (@128) ;

75. La SGP demande d'unifier le calcul des places de stationnement pour les destinations « industrie » et « entrepôt » par un mécanisme de ratio par m<sup>2</sup> construits et d'intégrer des seuils (avis en tant que personne publique associée) ;

76. Ajouter une règle alternative pour les normes de stationnement vélos pour les extensions des équipements et bureaux qui ne génèrent pas de nouveaux publics ou personnels sur le site (avis de Saint-Ouen en tant que commune membre) ;

77. Demande de limiter l'obligation de créer des places de stationnement aux commerces de plus de 200m<sup>2</sup>, car très compliqué et non justifié en centre-ville (C252), pourrait aboutir à la création de vastes surfaces de stationnement automobile en plein air (C307)

78. Clarifier les règles de stationnement des deux-roues non motorisés, notamment par des schémas illustratifs (C307) ;

79. Le périmètre de bonne desserte pour les destinations autres que les bureaux est fondé, selon la légende du plan, sur une distance maximale de 500m<sup>2</sup> des gares de transport en commun. Une contribution a fait refaire le calcul par un géomètre et constate que ses parcelles, placés hors du périmètre, sont en réalité situés dans le périmètre de bonne desserte, au moins en partie (@69)

**Des demandes concernent des zones particulières :**

80. Demande de correction en zone UP24b des normes de stationnement pour les véhicules motorisés pour les hôtels, dont les règles sont plus dures que celles des autres zones (C252) ;

81. Une contribution souhaite que les grands équipements urbains qui reçoivent des milliers de citoyens soient classés en zone UG pour les protéger de la spéculation : Hôtel de ville, la médiathèque et le conservatoire de musique de Saint-Denis. Il s'étonne que l'ancienne piscine communale de Saint-Denis ne fasse pas l'objet d'un PAPAG et demande où en sont les projets pour ce lieu (@23) ;

## **DEUXIEME PARTIE : PROJETS D'AMENAGEMENT EVOQUES PAR COMMUNE**

### **SAINT-OUEN-SUR-SEINE**

#### **Rue Emile Cordon**

1. A quelle hauteur sont prévues les constructions remplaçant les deux tours de la rue Emile Cordon (R6) ?

#### **Impasse Villa Prévoyance**

La Villa de la Prévoyance se situe à proximité du square Marmottan. L'impasse fait 100m de longueur pour 6m de large. Le PLUI révisé change le zonage d'une partie de l'impasse de UH à UM, essentiellement pour permettre, semble-t-il, la réalisation d'un agrandissement de la maison de retraite Lumière d'Automne située sur la parcelle voisine. En contrepartie, le règlement graphique a rajouté un périmètre de hauteur sur la partie de l'impasse dont le zonage a changé, de R+1+Attique pour limiter les hauteurs sur l'impasse.

Les habitants de l'impasse se sont mobilisés pour contester cette évolution (E16, R29, R30, R31, R32, R33, R34, R35, R36, R37, E62, C79, E259). Ils font valoir que la Villa de la Prévoyance est identifiée dans les OPA thématiques Santé environnementale et Grands axes et espaces publics comme une poche de tranquillité à protéger, expressément ciblée en tant qu'habitat pavillonnaire, dans le but de renforcer la qualité de vie au sein du quartier par la réduction du bruit et de la pollution, et par l'OAP Mise en valeur patrimoniale, qui vise à préserver les ensembles pavillonnaires de toute densification inopportune. Le passage en zone UM a pour conséquence, en outre, d'entraîner une multiplication des destinations possibles dans l'impasse (de 7 à 17 destinations possibles). Notamment l'hébergement, l'hôtellerie, la

restauration ou le bureau deviendraient possible. La plupart des nouvelles dispositions sont incompatibles avec la tranquillité des habitants et la largeur de la rue. L'ensemble des contributions demandent le retour en zone UH.

2. Qu'est-ce qui a motivé le passage d'une partie de la Villa de la Prévoyance en zone UM ?

3. Comment justifiez-vous le changement de zonage au regard des OAP thématiques citées par les contributions et alors que le PADD a pour objectif la préservation des zones pavillonnaires ?

4. Compte-tenu de la largeur de l'impasse, l'ouverture des constructions à de nombreuses activités n'est-elle pas contradictoire avec la volonté de préserver des poches de calme et de regrouper plutôt certaines activités dans des pôles de commercialité ?

5. N'était-il pas possible de prévoir une dérogation aux règles de hauteur en limite de zone UH ou d'adapter le projet aux règles existantes, plutôt que de changer le zonage UH protecteur, pour permettre la réalisation de l'agrandissement de la maison de retraite, dont l'intérêt général n'est pas contesté ?

6. A quel stade d'instruction se trouve le permis de construire autorisant l'évolution de la maison de retraite et sur quelles règles s'appuie-t-il si le PLUI en vigueur ne permet pas la réalisation du projet ?

### **Rue Ambroise Croizat et rue du Progrès**

Les 2 et 2ter de la rue du Progrès (dont le reste de la rue est déjà en zone UH) et la rue Ambroise Croizat devraient passer en zone UH en raison de leur caractère pavillonnaire, témoignage de l'histoire de Saint-Ouen et conformément aux orientations du PLUI qui cherche à protéger ces zones pavillonnaires (@111).

7. Ces rues peuvent-elle passer en zone UH ? Quelle justification avancez-vous si le passage en zone UH n'est pas souhaitée ?

### **OAP sectorielle n°26 Victor Hugo Grand Hôpital Paris Nord**

L'extension de l'hôpital couvert par cette OAP a fait l'objet d'une contribution émanant du propriétaire du terrain, la société foncière COVIVIO (@89) et de remarques de l'AP-HP, en tant que personne publique associée. Le terrain de 1,5 ha est entièrement bâti et comprend

environ une vingtaine de bâtiments, à usage de bureaux, d'activités ou d'entrepôts de stockage, accueillant 28 locataires. Le site est loué dans sa quasi-totalité et en bon état d'entretien.

COVIVIO est ouvert aux projets d'extension de l'AP-HP sous réserve que l'opération n'impacte pas la valorisation de son foncier. Dans le PLUI révisé, le terrain serait en grande partie cédé à l'AP-HP pour l'extension de l'hôpital, la partie restante devant permettre la création d'un jardin public de 3000m<sup>2</sup>, COVIVIO conservant le reste du terrain pour une opération privée, destinée à lui permettre de valoriser le foncier restant.

COVIVIO critique le caractère trop précis de l'OAP concernant la partie qui lui reste. L'OAP est sensée se limiter à des orientations, alors qu'elle impose la surface plancher constructible, le % de logements sociaux, la forme urbaine des futures constructions, le nombre d'étages et quasiment l'implantation bâtiment par bâtiment. Les dispositions retenues par l'OAP ne sont, en outre, pas cohérentes au regard du zonage et de son insertion dans le tissu urbain environnant (murs pignons aveugles, hauteurs des bâtiments...).

L'AP-HP, pour sa part, demande la correction de la surface plancher, de confirmer le statut public du mail piétons déclenchant la bande de constructibilité, de compléter les légendes sur les 2 types de liaison, d'autoriser la gestion des eaux de pluie dans le parc public pour l'AP-HP.

8. [Pouvez-vous répondre précisément aux demandes et propositions formulées par COVIVIO dans sa contribution et celles de la Mairie de Saint-Ouen et de l'AP-HP sur cette OAP et justifier vos choix \(circulation, activités, hauteur\) pour cette parcelle dans son ensemble ?](#)

### **Quartier Arago / Emile Zola / Pasteur**

Plusieurs contributions s'inquiètent du devenir de ce quartier, qu'ils estiment délaissé (@75, E45), qui concentre les difficultés de Saint-Ouen et en est le plus pauvre (E45).

Le quartier sert de variable d'ajustement pour reconstituer le quota de logements sociaux démolis dans les opérations de rénovation urbaine dont ont bénéficié les autres quartiers, creusant ainsi le déséquilibre entre les quartiers rénovés plus riches et les autres quartiers. Certains ne comprennent pas que 70% des objectifs de production de logements sociaux dans

les opérations d'aménagement à Saint-Ouen se concentre dans ce quartier, sur les Docks sud et dans l'OAP Victor Hugo (E45). Ils souhaitent que les logements sociaux soient destinés en priorité au personnel soignant.

Ils constatent que le quartier manque d'espaces verts (@47, @50) et qu'aucune végétalisation de rues n'est prévue (@75), manque de commerces du quotidien (@47), la plupart des commerces étant dédiés aux bureaux et fermés le WE (E45), qu'il va être très impacté par la construction de l'hôpital (@75), qu'il aurait mieux valu rénover les hôpitaux de Bichat et Beaujon sur leurs sites respectifs, plutôt que de les réunir sur un site plus petit à Saint-Ouen (E311), que les entrées principales sont prévues dans de petites rues étroites et non dans l'avenue Victor Hugo (@75), que le projet met en évidence des impacts significatifs sur l'effet d'îlot de chaleur dans le quartier (@303), et qu'il va générer du bruit supplémentaire pour les habitants en raison de l'hélistation prévu sur le toit de l'hôpital face aux immeubles d'habitation (@174).

Ils souhaitent que ce quartier soit favorisé, indépendamment des pôles commerciaux, pour l'implantation de commerces du quotidien, l'offre ayant petit à petit été remplacée par des commerces à destination des bureaux fermés le WE (E45), inutiles et de piètre qualité (@75), que la ville favorise la diversification et l'intensification de l'offre commerciale en réservant des linéaires commerciaux (@51, @75).

Ils souhaitent que le carrefour dangereux et triste des rues Palouzie / Raspail / Emile Zola soit amélioré, par exemple par la création d'un rond-point planté, pour permettre une meilleure traversée des piétons, une qualité visuelle et obliger les voitures à décélérer (@48), que les mobilités douces soient favorisées en réduisant la circulation sur le boulevard Victor Hugo (E45), que les abords de la gare du RER C soient aménagés pour mieux intégrer la gare (@47), que la passage piétons et de loisir entre la place Payret et le passage Lacour, 42 rue Emile Zola, qui est public, soit préservé avec ses trois muriers (projet Nexity) (E311).

Ils font des propositions pour désenclaver le quartier, coincé entre le périphérique, le futur hôpital Grand Nord et le boulevard Victor Hugo et l'améliorer, en ouvrant la cité Arago qui a une architecture de citadelle et est gangrénée par le trafic de drogue (E45), en revoyant les entrées urgences et principale de l'hôpital côté Victor Hugo et celles de l'université côté Farcot

(@75), en éloignant l'hélistation des habitations pour être cohérent avec l'OAP Santé environnementale (@175), en n'autorisant pas le nouvel hôpital à déroger aux règles de gabarit et de hauteur (@51), en réduisant la hauteur du bâti dans le quartier (@49), en ajoutant des espaces verts (@50).

9. Quelles sont les grandes lignes du projet d'aménagement induit par le PLUI pour ce quartier ?

10. Ce quartier, surtout dans sa partie sud, est identifié dans le diagnostic comme présentant peu d'espaces verts accessibles aux habitants et un phénomène important d'effet d'îlot de chaleur. Que prévoit le PLUI pour améliorer la végétalisation du quartier et le nombre d'espaces verts ?

11. Comment la limitation des nuisances engendrées par le futur hôpital a-t-elle été pensée ? Comment le projet peut-il évoluer pour mieux tenir compte des flux de personnes et d'hélicoptères susceptibles d'impacter les habitants proches ?

12. Comment le PLUI favorise-t-il le développement de commerces de proximité adaptés aux habitants dans ce quartier ?

13. Comment répondez-vous aux propositions des habitants pour améliorer le quartier, notamment sur la cité Arago et les circulations, la répartition des logements sociaux ?

14. Avec la présence future de l'hôpital, quelle part des logements sociaux envisagés sur le quartier est prévue à destination des personnels hospitaliers et des étudiants en médecine qui vont arriver dans le quartier ?

15. Le quartier souffre d'une vacance importante de bureaux. Que prévoit le PLUI pour stopper la construction de bureaux dans ce quartier dans les dernières opérations d'aménagement et au profit de quelles activités ?

### **Jardin de l'impasse Juif**

Une contribution émanant d'un collectif d'habitants et d'usagers, constitué en association Loi 1901, demandent la modification du PLUI pour permettre la création d'un nouvel espace vert public entre l'impasse Juif et le square Pasteur. Le collectif travaille depuis plusieurs années avec les associations locales et les services municipaux pour concevoir un projet cohérent et répondant aux besoins des usagers. Pour permettre la constitution de l'espace vert public dans la continuité du jardin de l'impasse Juif, né de l'appropriation d'une friche urbaine, le

collectif demande l'élargissement de la zone N (classement des parcelles OY45, OY175, OY214, OY209, OY171 en zone N), la création d'un emplacement réservé ad hoc, pour inclure l'intégralité des parcelles nécessaires à la réalisation du jardin. En revanche, le collectif propose de reclasser deux pavillons, inclus à tort en zone N, en zone UH (parcelles OY34, OY35) (@296, E293, E311)

16. Comment le PLUI révisé peut-il évoluer pour faire droit à la demande de ce collectif d'habitants, dans un quartier identifié comme sous-doté en espaces verts ?

17.

### **Porte de Saint-Ouen et OAP sectorielle n° 27**

Plusieurs contributions s'insurgent contre le changement de projet de la Mairie, qui abandonne la création d'un jardin public pourtant annoncé aux habitants, sur la friche située à l'angle Pasteur/Gabriel Péri, pour le remplacer par des cœurs d'îlot à l'arrière de constructions d'habitation (E311, @306, @308, @314).

Le projet envisagé dans l'OAP va à l'encontre de tous les principes et objectifs développés par le PLUI : il est situé dans le périmètre de vigilance, dans la bande de 200m du périphérique, dans un secteur d'interdiction de production de logements (dépassement des seuils de pollution), le site est largement imperméabilisé, l'effet d'îlot de chaleur urbain important dans le secteur, la gestion des eaux pluviales complexe en raison de l'absence de nature. Or l'OAP ne prévoit pas d'espaces verts, ni de plantation d'arbres pour faire écran à la pollution et réduire la chaleur, mais une place publique dont on peut douter de la convivialité à quelques mètres du périphérique (E311, @308). Le projet ne préserve pas les tissus faubouriens et préfère démolir que réhabiliter (@314), ne préserve pas le patrimoine (ancien relais de poste démoli) (@314).

17. Comment justifiez-vous l'abandon du jardin public, ouvert sur la rue, envisagé sur la friche située à l'angle Pasteur/Gabriel Péri ?

18. Comment justifiez-vous le projet prévu sur ce secteur, compte tenu de son emplacement, au regard des ambitions du PLUI (arbres, espaces verts, effet d'îlot de chaleur, eau, pollutions air et bruit, réhabilitation) ?

19. Comment justifiez-vous ce projet par rapport aux besoins exprimés par les habitants du quartier (perte d'un café, besoin d'espaces verts, réduction des nuisances par un développement des arbres et de la nature...) ?

**PRIR Rosier Debain**

La société ESPACE 2, promoteur immobilier et propriétaire de la parcelle située au 4 et 6 rue Casses, souhaite pouvoir réaliser une résidence hôtelière sur ces terrains et demande la suppression du périmètre de hauteur sur le règlement graphique à R+3, pour bénéficier des hauteurs autorisées sur la zone UM et souhaite une dérogation pour pouvoir monter à R+7 contre le périphérique, en l'absence de vis-à-vis et en raison de prospects favorables (rue du Professeur Gosset) (@11)

20. Le projet de résidence hôtelière s'inscrit-il dans le projet d'aménagement de ce secteur ? des dérogations de hauteur sont-elles possibles ?

**ZAC des Docks, OAP sectorielle n°25**

Plusieurs contributions portent sur le zonage UP24 et ses sous-secteurs au sein de la ZAC des docks :

La société immobilière STONWEG, gérant le « Parc des docks », un ensemble immobilier de 10ha situé 50 rue Ardouin (parcelles J4, J43, J44, J45 et H24) comprenant des espaces commerciaux, des entrepôts logistiques avec bureaux en étage et de l'industrie légère, confiés à des locataires. Le PLUI révisé semble classer les parcelles en 3 sous-secteurs de la zone UP24 (7, c, d). La société souhaite que l'intégralité de ses parcelles soit classée en zone UP24d, correspondant à un secteur destiné à assurer la transition avec les autres secteurs du projet d'aménagement (R313).

Le promoteur NEXITY, attributaire du lot N15, initialement prévu pour des bureaux, porte aujourd'hui un projet d'appart'hôtel pour ce lot, demande également une unification du zonage en UP24-b (au lieu d'être partiellement en UP24-1) et des sous-secteurs concernant son lot (@236). Sa demande est appuyée par la Mairie de Saint-Ouen et l'aménageur SEQUANO.

Concernant les hauteurs, plusieurs sous-secteurs à dominante habitat/activités sont autorisés à construire à R+10, voire R+11 sur la ZAC. L'aménageur de la ZAC des docks, la SEQUANO, en tant que personne publique associée et contributeur à l'enquête, demande une mise en cohérence des hauteurs pour le sous-secteur 6 avec les autres secteurs de la ZAC et sollicite en conséquence également un gabarit de l'ordre de R+11 pour ce sous-secteur (@233 et avis en tant que personne publique associée).

Des contributions d'habitants s'inquiètent, en revanche, de l'augmentation des hauteurs dans le quartier (nouvel hôpital dont les hauteurs sont supérieures au tissu existant, Zac des docks sud) (@49, @51).

En UP24d, toujours dans le périmètre de la ZAC, les constructions sont, en revanche, limitées à 12m, sauf pour les EICSP limités à 15m. La différence de hauteur entre constructions et EICSP pose des difficultés d'application en cas de destinations multiples au sein d'un même bâtiment et ne paraît pas justifié. En outre, la différence de hauteur avec le reste de la ZAC des Docks pose question (R313).

21. Pouvez-vous fournir un zonage précis des sous-secteurs UP24 au sein de la Zac des Docks et justifier les différences de sous-secteurs si vous les maintenez ?

22. Plusieurs promoteurs sont intervenus à l'enquête avec l'idée de réaliser des projets d'hôtellerie ou d'hébergement. Comment Plaine Commune voit le développement d'une offre d'hôtellerie et d'hébergement dans le sud de Saint-Ouen (de la mairie à la porte de Saint-Ouen) ? Quels sont les besoins identifiés, pour quel type et niveau d'hôtellerie ou d'hébergement (CE) ?

23. Est-ce qu'un projet alternatif en logements plutôt qu'en hôtel a-t-il été envisagé sur le lot N15 de la ZAC des docks en remplacement du projet initial de bureaux qui n'a pu être commercialisé, beaucoup d'habitants souhaitant une reconversion des bureaux en logements surtout dans ces quartiers de Saint-Ouen riches en surfaces de bureaux, pour certaines inoccupées (@122 par exemple) ?

24. En quoi, l'activité d'hôtellerie justifie-t-elle des hauteurs de R+11, plutôt que R+8 (CE) ?

25. Le sud de Saint-Ouen est identifié dans le diagnostic comme un secteur sujet à l'effet d'îlot de chaleur et sous-doté en espaces verts. L'augmentation des hauteurs contribuent à la

densification des quartiers. Quelle serait la justification du point de vue de l'environnement et de l'insertion urbaine vis-à-vis des quartiers limitrophes anciens ou déjà construits, aussi bien pour augmenter les hauteurs dans le sous-secteur 6 (docks sud), que pour limiter les hauteurs rue Ardoin

26. Par ailleurs, le tracé d'une servitude de localisation pour voirie (SLCO179) est remis en cause par le Sycdom et la Ville de Paris, qui sollicitent un tracé prenant mieux en compte leurs projets et besoins (C242 et avis du Sycdom et de la Ville de Paris en tant que personnes publiques associées)

## **EPINAY SUR SEINE**

### **Barres d'habitation avenue de la Marne**

Un habitant demande que la barre « cité de justice » située à l'angle de l'avenue de la Marne et la rue de la justice soit détruite et remplacée par de petits bâtiments de 3 ou 4 étages avec des espaces verts (@53).

26. Y a-t-il un projet d'évolution de cette barre de bâtiments ?

### **Quartier du chemin de halage**

Le PLUI révisé crée un nouveau sous-secteur c en zone UH couvrant les parcelles le long du chemin de halage. Plusieurs propriétaires ont, en outre, un nouvel EVP inscrit sur la totalité de leur parcelle. Six personnes sont concernées par des sursis à statuer sur leur parcelle. Ils estiment, qu'à aucun moment, ils n'ont été avertis d'un possible changement de constructibilité sur leur parcelle, alors qu'ils ont engagé des coûts importants de division foncière, d'acquisition de terrain ou de frais d'architecte. Ils estiment qu'il y a contradiction à placer leur parcelle en zonage UHc qui autorise les constructions, à condition de respecter un certain nombre de règles destinées à protéger les berges de la Seine et fournit des schémas constructifs très détaillés, et l'EVP, qui dans les faits, supprime toute constructibilité sur leur terrain, et plus généralement dans toute la zone UHc, quand il couvre la totalité de la parcelle, puisque la plupart des parcelles encore constructibles font l'objet d'un EVP (C57 pétition de 9 personnes).

Ils estiment que les EVP ont été inscrits sans individualisation et référence aux qualités intrinsèques de chaque terrain qui sont tous différents : par exemple, un EVP placé sur un

terrain à moitié bâti comportant un garage, un EVP sur un terrain ne comportant pas d'arbre, de buisson ou de pelouse. Ces terrains sont aujourd'hui des friches sans fonction, sans intérêt écologique majeur, enclavés entre deux constructions. Les personnes concernées, pour la plupart des habitants d'Epinais et non des promoteurs, regrettent que les services de l'urbanisme ne prennent pas en compte la qualité de leur projet de construction, tous responsables et alignés sur les nouveaux objectifs du PLUI (C57 pétition de 6 personnes).

Trois habitants concernés par ces EVP ont déposé, en sus de la pétition, une demande personnelle de suppression de l'EVP sur leur parcelle, fourni leur projet de construction raisonnable, fourni des éléments chiffrés sur le préjudice que leur cause l'inscription d'un EVP et/ou posé des questions subsidiaires (R56, @70, @72/73, R319)

27. Pourquoi Plaine commune souhaite arrêter ou limiter les constructions sur le chemin de halage ? Quels sont les dangers de construire sur les berges de la Seine ? Comment s'inscrit le chemin de halage, et plus généralement les berges de la Seine, dans la Trame verte et bleue (CE) ? Quelles en sont les conséquences sur les parcelles privées ?

28. Que préserve un EVP ? Quels critères justifient l'inscription d'un EVP sur une parcelle ? Sont-ils les mêmes pour toutes les parcelles de Plaine Commune ?

29. Est-ce que les nouveaux EVP inscrits sont le résultat d'une étude individualisée de chaque parcelle menée par la commune ? Qu'est-ce qui justifie que certaines parcelles le long du chemin de halage sont grevées d'un EVP et d'autres non ?

30. Un EVP peut-il rendre un terrain inconstructible en totalité dans une zone constructible ?

31. Comment voyez-vous l'évolution de ces parcelles devenues inconstructibles en totalité, pour certaines en pente, et qui peuvent difficilement être valorisées pour un autre usage ? Le risque n'est-il pas de voir évoluer ces parcelles en friches non maîtrisées pouvant entraîner des désordres vis-à-vis des parcelles voisines lorsqu'elles sont insérées entre deux constructions ?

32. Quelle est la cohérence urbaine d'avoir un front bâti discontinu, faisant l'objet d'une construction une parcelle sur deux ou trois ?

33. Les habitants concernés demandent une concertation avec la ville pour adapter les règles avec discernement, sans tomber dans une politique de gel inefficace et injuste. Etes-vous ouverts à cette proposition ?

34. Trois habitants et une société demandent une réponse individualisée pour leur parcelle et leurs problématiques spécifiques (nature du terrain, projet...). Pouvez-vous leur apporter une réponse individuelle et argumentée par rapport à la situation individuelle de leur parcelle (R56, @70, @72/73, R319) ?

### **Réouverture du ru d'Enghien**

La société ICADE PROMOTION réalise un projet sur le secteur Yser, qui intègre une valorisation de l'ancien ru d'Enghien. Le tracé retenu par le PLUI est peu vérifiable et contreproductif par rapport au projet, alors qu'une étude de la société Urban Water commanditée par la ville d'Epinay proposait un tracé plus adéquat, qu'il conviendrait de retenir, même si le projet de réactiver le ru a été abandonné et que le projet s'oriente vers des zones humides permettant de gérer les eaux de pluie par tronçon (@70).

35. Le PLUI peut-il évoluer pour prendre en compte le tracé de l'étude mentionnée ?

### **106-108 avenue d'Enghien**

Le propriétaire conteste le passage de sa parcelle (cadastrée H13) d'un zonage UC à un zonage UH au cours de la révision du PLUI. La parcelle comporte une maison d'habitation en bordure de rue. Le propriétaire souhaite édifier en fond de parcelle un petit immeuble collectif familial de 1300m<sup>2</sup> de surface plancher et de type R+4 ou R+5, destiné à ses six enfants qui travaillent pour la plupart dans la commune ou une commune adjacente. La parcelle est entourée d'immeubles R+8 classés en zone UC (C245).

36. Qu'est-ce qui a justifié le changement de zonage pour les trois maisons isolées situées dans ce secteur ? Une telle démarche n'a pas été faite pour d'autres maisons du quartier, entourées également d'immeubles collectifs ?

37. La parcelle, quand elle était classée en UC, permettait-elle de réaliser un petit immeuble collectif, compte tenu des règles de prospects, de gabarit et d'implantation ?

## VILLETANEUSE

### Friche Saint Leu

Les changements de zonage sur la friche Saint-Leu à Villetaneuse ont été contestés par l'Etat, propriétaire du terrain, et l'université de Villetaneuse, dans leur avis en qualité de personnes publiques associées. L'Etat souhaite conserver une constructibilité suffisante sur cette friche pour réaliser un programme de 300 logements étudiants et 200 logements à destination des personnels soignants. La ville souhaite protéger très largement la friche, dont des études ont montré la qualité écologique. Le terrain est également grevé d'une servitude de localisation pour la réalisation d'un centre médical au profit des habitants. Le Maire de Villetaneuse apporte des éléments supplémentaires, dans une contribution à l'enquête, pour une bonne compréhension des enjeux d'aménagement possibles.

Le terrain de l'Etat classé pour partie jusqu'à présent en zone UM dans le PLUI en vigueur, présentait une constructibilité plus avantageuse que dans le classement proposé à la révision, mais pas si importante, le terrain étant situé en grande partie en dehors de la bande de constructibilité principale et des limites de hauteur contraintes en bordure de zone pavillonnaire s'appliquant sur ce terrain. L'université dispose également de droits à construire importants dans l'enceinte de l'université permettant d'envisager une densification en dehors de la friche (E129).

Le Maire rappelle également que Villetaneuse comptera en octobre 2025, 500 logements étudiants CROUS et 142 logements étudiants privés, soit plus de 13% de son parc de logements consacré aux étudiants, et qu'en outre, la friche Saint-Leu n'est à proximité d'aucun grand pôle de Santé (E129).

38. Sur quelle base est identifié le besoin supplémentaire de logements étudiants à proximité de l'université à Villetaneuse, en sus des programmes de logements étudiants sur le point d'être livrés à Villetaneuse ? Des besoins importants ne sont-ils pas plutôt à prévoir à proximité du futur hôpital Grand Paris Nord à Saint-Ouen, tant pour le personnel soignant que pour les étudiants (CE) ?

39. La qualité de la biodiversité d'une parcelle et la préservation de son intérêt écologique ne sont-ils pas directement liés à l'étendue de la zone protégée ? N'y a-t-il pas un risque de

perdre cette biodiversité en réduisant la friche et en réalisant un chantier important à proximité immédiate (CE) ? La présence de nombreux habitants supplémentaires à proximité immédiate de la friche ne sera-t-elle pas un frein à une protection durable de la biodiversité du lieu ?

40. Quelles sont les aménités et services dont bénéficieraient les étudiants et personnels soignants amenés à habiter à cette adresse ? la situation de la friche, éloignée des transports et des commerces, le long d'une route fréquentée peu aménagée pour les piétons et les mobilités douces, n'est-elle pas un obstacle à la réalisation d'un programme de 500 logements à cet endroit, sans prévoir les équipements adéquats à proximité (CE) ?

## **AUBERVILLIERS**

La ville d'Aubervilliers fait l'objet d'OAP sectorielles qui sont l'OAP d'Aubervilliers-Campus-Condorcet, Fort d'Aubervilliers, Pont de Stains, Macreux et ex-parfumerie Yver.

Les observations fournies pendant l'enquête publique se sont tournées vers le contenu de ces OAP mais ont aussi comme indiqué dans les thèmes précédent une forte demande concernant les espaces verts et la fin de la densification.

Dans ce cadre on peut citer :

*La contribution 8 écrit : La ville d'Aubervilliers est très bétonnée et dispose de très peu d'espaces verts. La lecture du plan de zonage ne fait figurer aucun nouveau grand espace vert, alors que les projets immobiliers sont nombreux ... La ville d'Aubervilliers avait décidé de construire un grand parc le long du canal au niveau de la ferme urbaine Terre-Terre. Aujourd'hui cet espace vert et ferme d'agriculture urbaine est destinée à être urbanisée et détruite .... Le PLUi est donc régressif en terme de protection de l'environnement et vient continuer à bétonner la ville. Il s'agit notamment de la parcelle L0070 de plus de 2500m<sup>2</sup> sur le Bd Félix Faure.*

*Sur ce même boulevard la contribution 58 souligne la contradiction entre ce projet et l'autorisation récente accordée à la Plateforme du Bâtiment d'agrandir sa déchetterie qui pollue un maximum au niveau du bruit et des poussières.*

*La contribution 256 indique : Enlever des espaces verts est contre la santé publique. 2300 m<sup>2</sup> de jardins détruits pour bétonner. Aujourd'hui, ça n'a aucun sens !*

Concernant la densification, la contribution 112 *demande plus d'espaces verts à Aubervilliers* mais aussi à *laisser les petites maisons basses tant qu'il en reste encore. Il faut arrêter de construire des immeubles*. La contribution 283 indique que la ville avec ses jardins *dispose d'1,42m<sup>2</sup> d'espace vert par habitant et fixe comme priorité la conservation des quartiers pavillonnaires, poches de tranquillité* et demande que « *dans les villes du Sud il conviendra de réguler plus fortement la pression des opérations ponctuelles... Il s'agira de développer de nouveaux espaces végétalisés pour lutter contre les îlots de chaleur* ».

L'EPT voudra bien donner sa position par rapport aux points suivants :

1. Quelle augmentation/diminution d'espace vert dans l'espace public est prévue au total sur la ville d'Aubervilliers dans le cadre des opérations programmées au niveau du PLUI ?
2. Pourquoi la zone identifiée pour devenir un parc le long du canal proche de la ferme urbaine Terre-Terre est-elle devenue un emplacement à urbaniser ?
3. Concernant l'OAP Pont de Stains à Aubervilliers, quelles sont concrètement les actions envisager pour développer des espaces verts et quel est l'état des réflexions sur le projet d'intérêt territorial au niveau du boulevard Felix Faure. Que veut-dire concrètement : « *Aménager un espace central et confortable pour tous les usagers* » au chapitre 2.3 ?
4. Au niveau du quartier du Montfort à Aubervilliers, la transformation du PLU municipal en PLUI, il y a quelques années, a modifié le classement pavillonnaire (aujourd'hui UH) de cette zone en classant certaines parcelles en zone UM et les rendant constructibles en immeubles de hauteur (283).
5. La contribution 121 indique : « *que les parcelles S n°53 et S n°54 sises 95 boulevard Felix-Faure à Aubervilliers prévoient une percée visuelle permettant un accès visuel au canal de Saint-Denis depuis la rue des écoles* » et demande de « *créer une traversée piétonne (servitude de localisation de voirie piétonne) au travers de ces deux parcelles dans la continuité de la rue des écoles, ce qui permettrait de désenclaver ce quartier et de le raccorder au canal Saint-Denis.* ».

6. La contribution 123 considérant le manque d'espace vert demande que la parcelle sur laquelle est construit la PMI donnant rue Bernard et Mazoyer à Aubervilliers devrait être affectée dès maintenant à un futur agrandissement du parc.

Dans la même veine Beaucoup de contributions (128 !) se sont portées sur le refus de voir la SGP bâtir un immeuble de logement sur la friche Griset cadastrée 0343 rue Léopold Réchossière - rue de la Maladrerie - rue Marcellin Berthelot et considère que cette parcelle, acquise par la SGP, doit être classée en zone urbaine verte et paysagère (UVP) dans le projet de révision du PLUi.

7. L'EPT se positionnera sur le classement de cette parcelle.

Sur une problématique similaire tournant autour de la pénurie d'espaces verts, le projet Campus-Condorcet est critiqué (139 et 287) parce que *la phase 2 du programme du Campus prévoit de construire un nouveau bâtiment sur l'îlot 4 ... un espace vert de 10.000 m<sup>2</sup> ouvert aux habitants, étudiants, chercheurs et universitaires du Campus. Il est capital de préserver ce parc car la ville est en grand déficit d'espaces verts, le parc permettra de lutter contre les ilots de chaleur et de préserver la biodiversité.* ». Cette décision doit être revue estime la contribution 126. *On ne peut décemment plus éliminer un espace vert avec des arbres, créant le seul îlot de fraîcheur sur un site fortement minéralisé, surtout dans une ville comme Aubervilliers où le taux d'espaces verts par habitant est le plus bas de tout le territoire.* L'association ASA PNE (271) (Association pour le Suivi de l'Aménagement Paris Nord-Est) *s'oppose à la destruction même partielle de l'emprise îlot 4 du Campus Condorcet dans le cadre d'une extension du bâtiment de l'EHESS.*

L'EPT voudra bien expliquer :

8. Dans le contexte carencé en espace vert, comment l'EPT a-t-il décliné l'équivalent de la séquence ERC (éviter-compenser-réduire) (cf.148) sur l'utilisation de l'espace vert situé sur l'îlot 4 du campus ? D'autres solutions sont-elles envisageables ?

Concernant l'OAP fort d'Aubervilliers celle-ci fait l'objet de plusieurs commentaires. L'observation 126 s'inquiète du projet de phase 2 (cœur du Fort et du pôle gare). *La SGP construit ici une gare avec deux bâtiments. Le projet de Grand Paris Aménagement est de réaliser deux tours au-dessus des deux bâtiments, une fois la gare terminée, l'une qui serait pour des bureaux et l'autre pour un hôtel, et sous l'une d'elle de remettre en place le pôle multimodal (la gare des bus qui a disparu le temps du chantier). Mais qu'en est-il réellement ? D'autre part dans les dossiers de GPA il s'agit de 2 x 920 logements et de 500 logements supplémentaires qui s'ajouteront à terme, du fait de la réhabilitation au 5 tours des gendarmes, portant le nombre total de logements à 2340 sur le site (au lieu des 1800 de l'OAP).*

La contribution 213 voit une *menace pour les jardins des vertus, au Fort d'Aubervilliers. Puisqu'ils sont menacés par les projets de la Société des Grands Projets, nous nous devons de nous assurer d'une protection sans faille.*

A contrario la contribution 77 de GPA identifie les différences et aménagements portant sur le projet phase 2 de la ZAC Fort d'Aubervilliers valant mise en compatibilité.

9. L'EPT fournira les explications nécessaires concernant le projet de phase 2 de la ZAC ainsi que et des précisions concernant les observations indiquées dans le § précédent. L'OAP n'ayant pas été modifiée, l'EPT indiquera les évolutions prévues notamment sur la phase 3.

L'EPT indiquera sa position sur les sujets suivants :

10. Concernant l'OAP MARCREUX, la société NOVAXIA (265) demande une redéfinition de la mixité sociale (30% de logements sociaux) sur l'ensemble de la zone y compris la ZAC Port chemin vert dont la programmation prévoit la réalisation d'environ 600 Logements à l'est du secteur dont 40% de logements sociaux et/ou en accession sociale.

11. La SAS LITTLE GRAND STUDIO (299) sollicite que les parcelles cadastrées section OE n° 135 et 201 soient entièrement intégrées à la zone UAm dans l'OAP sectorielle n° 4 « Aubervilliers-Marcieux », que l'emprise dite « Canal » sur laquelle se situent notamment les studios du T2 et le parking (parcelles cadastrées section OE n° 135 et 201) soit légendée «

préservation de l'activité économique productive et montée en gamme qualitative progressive » et non plus

« Îlots mixtes activité + logements » et que la mention «la parcelle Canal a vocation à accueillir environ 500 logements », reproduite dans le point 2.2, soit supprimée ou modifiée afin que ce paragraphe soit cohérent avec les capacités d'accueil de logements de cette parcelle sans prise en compte des espaces occupés par les studios du T2 et le parking de LGS.

12. La contribution 13 sur le secteur rue Chouveroux considère qu'un passage en zone UMD des parcelles qui sont positionnées en zone UM dans le projet de PLUI semblerait plus approprié pour plusieurs raisons indiquées dans l'observation.

13. Sur la ZAC du Landy, l'observation 25 demande que les parcelles G118 et G120 soient sorties du périmètre et justifie sa demande en raison notamment de l'historique de ces parcelles.

14. La contribution 27 demande un changement de zonage au 22 rue Alphonse Daudet et 2 rue Henri Murger. Etant titulaire d'un permis de construire pour la création d'une école de danse, le propriétaire souhaite étendre le projet à une activité d'hostellerie or le nouveau zonage (UH) ne l'autorise pas à construire (sachant que le bâtiment concerné est déjà un ERP)

15. La contribution 55 fait une observation sur l'OAP sectorielle ex-parfumerie-Piver et indique une interversion dans les plans.

16. La contribution 64 souhaite modifier le périmètre de mixité sociale pour les fonciers le long du canal à Aubervilliers qui sont en secteur 2 - imposant au minimum 30% de la surface de plancher. Considérant les coûts nécessaires de dépollution du site, ceux-ci obèrent la rentabilité du projet et propose donc de basculer la zone UMD d'Aubervilliers le long du canal en secteur 1 : imposant seulement 20% de la surface de plancher. La contribution inclut un argumentaire spécifique.

Elle fournit aussi un argumentaire sur la surface des logements à fournir en argumentant sur la typologie de population ciblée.

17. SAS AUBERVILLIERS - 60-72 BD FELIX FAURE (69) réalise des opérations immobilières sur deux fonciers situés au 70 boulevard Felix Faure (magasins) et 2, rue André Karman (siège social) sur la commune d'Aubervilliers. Selon le projet de PLUI ces fonciers sont situés en totalité (parcelle BG 79) et en partie (parcelle OT 43) en dehors de la zone de bonne desserte

impliquant des règles plus contraignantes en matière de stationnement. La contribution demande et justifie le changement de desserte pour ces parcelles. De plus la contribution demande des précisions sur les règles applicables pour les toitures végétalisées.

18. La contribution 68 concerne le NPNRU du quartier Émile Dubois – Maladrerie, dont le patrimoine est propriété de l'OPH d'Aubervilliers. L'évolution du zonage à proximité de la rotonde commerciale (156 rue Danielle Casanova à Aubervilliers), concerne la redéfinition des limites des zones UVP et UC et de l'école Angela Davis qui ne permet pas la réalisation du projet urbain validé conjointement avec la Ville d'Aubervilliers et l'EPT Plaine Commune. Afin de garantir la faisabilité de ce projet conforme aux orientations de la collectivité, il est demandé d'ajuster les limites de la zone UVP en réduisant sa largeur sur rue c.à.d. : Réduire à 5,00 mètres la largeur sur la rue Danielle Casanova de la zone UVP, afin que l'intégralité du terrain objet du projet soit située en zone UC.

19. La contribution 80 demande la possibilité de réaliser le déclassement de bâtiments protégés afin d'améliorer leur habitabilité (AUB027) et le déclassement de 2 bâtiments sur l'ensemble patrimonial « le Mauvin » (Fiche AUB056)

20. L'école privée Chnéor (contribution 80) située au 150 rue André Karman à Aubervilliers envisage le renouvellement des bâtiments existants afin d'en optimiser le fonctionnement. Dans un objectif d'amélioration de l'accessibilité et la sécurisation du site — notamment en raison de la faible largeur de la rue André Karman — sollicite que le PLUi permette d'aménager un parvis en retrait sur rue, en autorisant un recul du rez-de-chaussée d'une largeur maximale de deux mètres par rapport à l'alignement.

21. La contribution (144) propose pour diminuer les nuisances sonores, un nouveau plan de circulation.

22. L'office public de l'habitat d'Aubervilliers (284) demande sur le secteur Tillon Jarry Cochenec une recomposition des EVP.

## **SAINT-DENIS Nouvelle Commune**

### **Collectif Haguette**

Le collectif demande la sanctuarisation du jardin Haguette, jardin partagé situé 5 Passage Haguette, qui n'apparaît pas sur le PLUI (photos et localisation @52).

1. [Quelle protection pouvez-vous lui accorder pour assurer sa pérennisation ?](#)

**Impasse Franklin**

Une association critique le classement en zone UMT de l'impasse Franklin qui permet de construire jusqu'à 23m alors qu'aucune des constructions existantes ne dépassent 12m (@153)

2. [Le zonage actuel est-il adapté à la protection des hauteurs existantes de cette impasse ? Un autre zonage peut-il être envisagé ?](#)

**OAP sectorielle n°18 Centre-Ville de Saint-Denis**

Plusieurs contributions, dont certaines émanent de collectifs, critiquent le projet de rénovation du centre-ville de Saint-Denis. Certains sont extrêmement préoccupés par la suppression des lignes de bus dans le centre-ville de Saint-Denis (@275, @61, @143), une autre s'inquiète de la spéculation immobilière liée à ce projet et demande la protection des bâtiments ouverts à des milliers de citoyens, tels que l'Hôtel de ville, la médiathèque, le conservatoire de musique, la piscine (demande un zonage de grands équipements urbains ou un PAPAG) (@23).

Une contribution (@61) estime que l'OAP ne permet pas de répondre aux enjeux importants identifiés (transports qui le rendent particulièrement attractif, mais une densité qui en fait un îlot de chaleur urbain connaissant des problématiques d'écoulement des eaux pluviales, de bruit, une forte pollution de l'air avec la proximité des autoroutes A1 et A86) et risque de conduire à un déséquilibre avec les autres villes et autres quartiers du territoire. Elle estime que le projet décrit par l'OAP, surtout en ce qui concerne la place du 8 mai 1945 ne fonctionne pas et doit être réécrit :

- Tenir compte de la fusion des communes de Pierrefitte et Saint-Denis pour cesser de considérer cette place comme une porte d'entrée entre les deux centres-villes ;
- Le rattachement de la place au parc Auguste Gillot et l'apaisement de la rue Gabriel Péri entraînerait la disparition de la rue Jean Marcenac, donc de l'accès au parking

sous-terrain sous la place et à une transformation majeure, qui n'est pas dite, des transports de bus qui passent dans cette rue. Cette transformation s'ajoute à la disparition de trois lignes de bus en centre-ville ;

- La disparition du marché qui se tenait trois fois par semaine sur la place.

Une contribution (@143) critique fortement le projet réellement à l'œuvre dans le centre-ville de Saint-Denis et les descriptions approximatives et en réalité fausses de l'OAP, qui cachent un changement radical des orientations d'aménagement pour ce quartier. Le projet pour le centre-ville impose des mesures radicales sans jamais les relier les uns aux autres (piétonnisation mais suppression des bus par exemple) :

- Le périmètre de l'OAP est trop large pour présenter une homogénéité de traitement ;
- L'habitat, présenté dans sa globalité, présente en réalité des caractéristiques très différentes entre le pôle basilique, qui recouvre, dans l'hypercentre les ensembles de HLM construits par des architectes de renom rénovés dans les années 80-90, et les rues plus anciennes autour de la Maison d'Education de la Légion d'honneur, composés d'habitats anciens souvent dégradés faisant l'objet d'opérations de résorption de l'habitat indigne ;
- Le centre-ville très dense, ce qui est l'essence d'un centre-ville, est présenté comme un secteur très minéralisé, soumis à un effet d'îlot de chaleur, mais l'OAP prévoit de reconstruire à densité égale les bâtiments insalubres qui ont été démolis et non de les remplacer par des parcs ;
- Ne conteste pas le besoin d'amplifier le verdissement des espaces publics, piétonnés dans les années 2000, mais remarque que les places Jean Jaurès et Victor Hugo, qui viennent d'être réaménagées, restent très minérales et ont donné lieu à la plantation d'une cinquantaine d'arbres au lieu de la centaine annoncée ; que le parc de la légion d'honneur mériterait de retrouver son accès vers l'hypercentre ;
- Le projet de résidentialisation de l'îlot 8 réduit à zéro le sens de l'architecture, pourtant classée de Renée Gailhoustet et conduit à chasser toute une population du centre-ville ;

- La suppression de la circulation automobile et des pollutions qui l'accompagnent doit être compensée par la démultiplication des transports en commun, et non par la suppression des bus, un hypercentre devant fonctionner au profit de tous les habitants de la commune ;
- L'OAP redéfinit le cœur de Saint-Denis au profit des touristes et visiteurs, où les populations modestes n'ont plus réellement leur place, sans respect pour le caractère populaire, solidaire et citoyen qui fait la particularité de Saint-Denis, dans le respect de son histoire ouvrière et en a fait un pôle de centralité singulier au sein de la Métropole du Grand Paris.

Une contribution du collectif d'habitants locataires de l'îlot 8 (@146) demande la fin du projet de résidentialisation de la ZAC Basilique et la préservation sociale et architecturale de l'ensemble emblématique de l'architecte Renée Gailhoustet. Il demande de conserver :

- Les terrasses sur dalle ou perchées qui sont avant-gardistes dans la lutte contre le réchauffement climatique,
- les zones de promenade verdoyantes et l'accès libre à la dalle, ouverts à tous ;
- les passerelles qui lient les îlots 4, 9 et 8 et les 5 escaliers qui mènent à la dalle qui favorisent les espaces de rencontre, la vie sur dalle étant tout aussi importante que celle sur rue.

3. Que répondez-vous aux critiques portant sur la piétonnisation, la transformation des espaces publics, qui conduisent à supprimer la circulation des bus et contribuent à réduire l'accessibilité du centre-ville aux habitants, les touristes ou visiteurs arrivant par le métro et les bus étant utilisés pour les trajets de proximité par les habitants ?

4. Pouvez-vous justifier en quoi l'OAP va améliorer l'effet d'îlot de chaleur urbain et la gestion des eaux pluviales ? La densité du centre-ville va-t-elle diminuer ?

5. Les projets de rénovation de l'habitat (indigne ou ensemble immobilier du centre-ville se traduisent-ils par le déplacement de leurs habitants ? Si oui, seront-ils relogés dans le centre-ville de Saint-Denis ?

6. Concernant l'ensemble immobilier de Renée Gailhoustet, qu'est-ce qui justifie que Plaine commune choisisse un projet de transformation impliquant la destruction de la dalle,

plutôt qu'un projet de rénovation préservant l'existant, plus conforme aux objectifs du PLUI révisé de limiter l'empreinte carbone des projets en évitant les démolitions ?

7. Comment justifiez-vous au regard de la protection du patrimoine les modifications profondes apportées à l'ensemble architectural de Renée Gailhoustet, susceptibles de dénaturer la conception et l'organisation d'origine de l'ensemble ?

8. Pouvez-vous justifier comment le projet de résidentialisation et la démolition de la dalle amélioreront les espaces publics, de rencontre et de promenade pour les habitants de Saint-Denis?

9. Comment l'OAP peut-elle évoluer pour mieux prendre en compte les besoins et les critiques des habitants ?

### **Les Cathédrales du Rail**

Les anciens ateliers de réparation du dépôt du Landy SNCF sont aujourd'hui désaffectés et font l'objet d'un projet urbain de grande envergure. Le groupement, lauréat de l'appel à projet (Eiffage Aménagement / Aire nouvelle (Equans)), demande des modifications du PLUI pour optimiser la densité, tenir compte de l'adaptation du projet aux résultats de la concertation et aux demandes des élus (@76). Elles portent sur :

- Le remodelage ou l'ajustement des périmètres de hauteur plafond, le déplacement de deux émergences, la suppression de l'émergence du lot Nord-ouest remplacée par une hauteur R+13, pour travailler les épannelages, assurer les vues et limiter les contraintes liées au placement des émergences ; l'ajout d'un périmètre de hauteur de R+10 le long de l'Avenue Wilson pour assurer la faisabilité du projet ;
- Ajustement des servitudes de localisation de voirie ; clarification sur l'application des règles liées à la création de cette voie pas encore créée ;
- Demandes d'ajustement de l'emplacement réservé ERCP132 et ajout d'un certain nombre de secteurs dans le zonage UVP et l'ERCP132, qui n'entraînent aucune augmentation nette des surfaces réservées mais un rééquilibrage.

10. Les modifications demandées vont-elles dans le sens des conclusions de la concertation menée sur le projet ?

**OAP n° 19 Plaine-Saulnier, Campus Rimbaud, Pleyel, rue Ambroise Croizat,**

Un habitant rappelle que la ZAC qui prévoit de l'hôtellerie, des loisirs liés au sport et même des logements, est l'un des espaces les plus pollués de la région, où les pollutions sonores et atmosphériques dépassent les seuils réglementaires (@173).

La société Amundi, Campus Rimbaud" au nord de la ZAC Pleyel, appartenant à AMUNDI, situé avenue du Président Wilson à Saint-Denis, représentant une superficie globale de 130 000 m2 actuellement occupée par des bureaux. Elle envisage une reconversion en site multi-usages. La zone UP34E ne permet qu'un nombre restreint d'activités, de même que le zonage UE, qui limite fortement la reconversion du site (@134).

La société SAS IVANOHE CAP AMPERE, propriétaire d'un ensemble immobilier situé 204 bis bd Anatole France de 83 000 m2 sur 4 immeubles de bureaux connectés entre eux, envisage également la reconversion de son site et une évolution des destinations possibles, notamment vers l'hébergement, les datas center, et les EICSP (R315).

La société TRE ACQUISITION II propriétaire de deux parcelles situées contre l'A86, non loin du nœud intermodal de Pleyel et du village Olympique souhaite pouvoir faire un data center et bénéficier de hauteurs plus en lien avec celles du village olympique et le surplomb de l'autoroute A86 (@231).

La SCI Ambroise Wilson est porteuse d'un projet de complexe sportif de Padel, 120 rue Ambroise Croizat, et s'inquiète d'un emplacement réservé placé sur sa parcelle. Elle demande que le PLUI révisé ne fasse pas obstacle à la réalisation de son projet et tienne compte de la spécificité des espaces sportifs, notamment dans tous les aspects d'accès, stationnement, espaces verts (@189).

11. Que pensez-vous des projets de reconversion qu'envisagent ces sociétés dans ce secteur en pleine évolution ? comment voyez-vous l'évolution des activités dans cette zone ?

12. L'OAP présente toute une réflexion d'implantation des logements pour les protéger de la pollution. A proximité du périmètre de l'OAP, comment voyez-vous le développement du logement ou de l'hébergement, qui concerne en partie des étudiants ou des jeunes actifs, donc une habitation permanente, dans cette zone très polluée ? De même, les pratiques sportives sont-elles adaptées dans un lieu très pollué ?

13. Le centre sportif de Padel est-il réalisable dans le cadre du PLUI révisé ? à quelles conditions ?

**PLAINE COMMUNE (Projets transversaux)**

**OAP sectorielle n° 36 des deux Portes, OAP sectorielle n° 35 EMGP**

Plusieurs contributions portent sur des parcelles incluses dans ces deux OAP.

ICADE est propriétaire du Parc des Portes de Paris (Entrepôts et Magasins Généraux de Paris). Des projets d'évolution de la zone sont en cours en concertation avec Plaine Commune. ICADE demande plusieurs modifications dans le PLUI révisé pour permettre l'évolution du site (@80).

Sur les bâtiments patrimoniaux repérés, Icade souhaite :

- Pouvoir réaliser des interventions ponctuelles afin de permettre le développement et le maintien de l'attractivité économique du site, notamment pour créer des verrières sur les toitures et améliorer l'éclairage naturel. ICADE demande que les travaux renforçant l'habitabilité soient autorisés sur les fiches patrimoniales STD008 et AUB027 (secteur EMGP) ;
- Que la démolition partielle des bâtiments 127/128/129 soit possible (fiche STD008) ;
- Que les bâtiments 406, 412, 416 et 417 soient sortis de la nouvelle fiche patrimoniale du Mauvin, cette protection apparaissant disproportionnée au regard de l'histoire du site, de la qualité architecturale des bâtis et de leur état général (fiche AUB056).

Sur le calcul de la pleine terre :

- L'OAP EMGP comprend des règles spécifiques de calcul de la pleine terre, notamment en cas de démolition d'une construction où 20% de la surface démolie doit être consacrée à de la pleine terre. ICADE demande une clarification des règles spécifiques de l'OAP EMGP et son cumul avec les dispositions du règlement général (chapitre 3 Nature), qui aboutirait un niveau de plein terre attendu très important ;
- ICADE demande que le règlement de la zone UP33-M intègre un renvoi à l'article 3-3 du règlement général, pour pouvoir bénéficier de la règle alternative de pleine terre pour les ensembles patrimoniaux ;

Sur l'aménagement des espaces publics :

- La rue des fillettes et l'avenue des Magasins généraux sont inscrites au sein d'un parcours fraîcheur, alors que ces rues accueilleront à terme la portion sud du T8 dans un foncier relativement contraint. L'insertion du T8 devra en conséquence être pensé en cohérence avec cette ambition de végétalisation et de rafraîchissement ;
- Ne pas qualifier d'espace public la forêt urbaine, située sur le parc des Portes de Paris qui est la propriété de ICADE, ni d'équipement à rafraichir qui n'a pas de sens pour un espace vert (OAP grands axes et espaces publics) ;
- Modifier la surface de l'espace vert des lots d'habitation du secteur C-C'-C'' de « à minima 0,5ha » à « environ 0,5ha », faute d'arbitrage entre Plaine Commune et ICADE.

Sur les linéaires actifs, retirer la partie Ouest/Nord (zone UE) de la rue des fillettes.

Sur la destination des bâtiments situés au sud de l'avenue des Magasins généraux, ICADE demande de retirer la mention programmatique de la légende de la carte générale afin de permettre le maintien ou l'évolution des activités économiques, ainsi que la possibilité d'accueillir d'autres programmes.

Sur les emplacements réservés :

- Que l'ERPC039 soit recalé selon le tracé du géomètre ;
- Que l'ERPC114 suive le tracé de la voie existante sans empiéter sur le bâtiment 103 ;
- Que le tracé de la voie à créer, modifier ou préserver, identifié sur le plan de zonage détaillé, soit décalé afin de la mettre en lien avec les espaces verts ;

Sur le zonage, ICADE demande la création d'une zone spécifique correspondant à l'emprise du bâtiment 282 qui sera conservé au sein de la zone UVPL, pour permettre plus d'activités.

14. [Que pensez-vous de ces modifications ?](#)

15. [D'une manière générale, les prescriptions des fiches patrimoniales de bâtiments industriels ou dédiés à des activités économiques aujourd'hui prennent-elles suffisamment en compte les besoins d'adaptation des bâtis pour qu'ils restent attractifs et adaptés à l'évolution et aux contraintes des activités économiques ? Plaine Commune fixe-t-il des prescriptions de](#)

travaux sur l'existant différentes selon qu'il s'agit d'un patrimoine à vocation économique ou d'un patrimoine autre ? Cette différenciation est-elle souhaitée ?

Par ailleurs, l'EPFIF, propriétaire de la parcelle CN11, signale que sa parcelle située en zone de dépassement réglementaire et de vigilance quant à la qualité de l'air et à la pollution sonore du fait de la proximité immédiate avec l'autoroute A1, n'est pas adaptée à une programmation de logements, donc le zonage UMD n'est pas justifié. Il souhaite pouvoir accueillir plus facilement un projet d'activités productives et logistiques, compact et dense et demande pour cela :

- D'unifier le zonage de l'ensemble de la parcelle en UEb ;
- De supprimer la servitude de localisation de voirie SLPC118 sur le règlement graphique qui coupe sa parcelle en deux et modifier en conséquence l'OAP sectorielle n°36.

La Ville de Paris demande également des modifications sur l'OAP sectorielle n°36 des Deux Portes (C242) :

- Rappelle que la création de la nouvelle voie publique en équerre qui rejoint l'Impasse Marteau à l'avenue du président Wilson (N1) et croise l'avenue du cimetière est indispensable pour mailler le nouveau quartier, pérenniser la bonne desserte du cimetière et permettre l'ouverture au public de l'avenue du cimetière, mais signale que le principe de liaison entre l'avenue du président Wilson/N1 et le secteur Gare des Mines via le cimetière présente d'importantes difficultés de mise en œuvre, qu'elle énumère ;
- Demande de préciser que le renforcement des liaisons avec la ville de Paris concerne les liaisons douces ;
- Trouve opportun que la nouvelle rue du mimosa, soit ouverte à la circulation publique ;
- Demande que la position des émergences soit étudiée pour éviter les ombres portées sur les bâtiments de la ZAC Gare des Mines-Fillettes.

La société FR2 Logimac SAS est propriétaire depuis 2022 d'un ensemble immobilier de 24 bâtiments situés 34 avenue du Président Wilson et 13-15 Impasse Marteau (CN41, 49, 53, 68 et CT19). Elle présente plusieurs demandes, outre des remarques sur le rôle des constructions sur l'atténuation des pollutions traité dans le thème concerné (@304) :

- Critique la fixation à l'est de l'A1/avenue du Président Wilson d'une hauteur moyenne de 7 niveaux, notamment parce qu'il ne tient pas compte du bâti environnant, qu'il va densifier excessivement des quartiers à faible capacité d'accueil, détériorer les perspectives visuelles, que ce type de règles conduit à exclure les petits opérateurs et les projets à taille humaine, et contribue à une standardisation verticale incompatible avec les aspirations des habitants en matière de cadre de vie ; que la règle fixée en niveaux, ne permet aucune maîtrise de la hauteur et qu'il aurait mieux valu fixer un plafond de hauteur en mètres, que la règle des niveaux impose en réalité une condensation de surfaces à l'intérieur d'un volume incompatible avec certaines activités, dont les activités productives visées par l'OAP ;
- Critique la création de la nouvelle voie créée à l'est de l'A1/RN1 partant de l'impasse Marteau, qui retire plus de 1000m<sup>2</sup> de surface et morcelle son terrain en deux parcelles de tailles beaucoup trop faibles : l'application de règles de gabarit à des parcelles fortement réduites, conduit à supprimer toute marge de manœuvre d'aménagement et à réaliser des ouvrages hauts et filiformes ; en outre, l'emplacement gèle toute transformation dans l'attente d'une éventuelle expropriation ; la société aurait aimé un projet concerté avec les propriétaires impactés ;
- Demande de clarifier la rédaction des destinations en RDC, qui est maladroite et signale l'incohérence de vouloir édifier des ouvrages productifs à une hauteur importante, qui plus est, divisée sous forme d'étages, sur des parcelles morcelées (joint un schéma des effets de la voie sur sa parcelle).

16. L'EPT voudra bien préciser et justifier les servitudes de localisation pour voiries qui font l'objet de critiques dans ces contributions et à quel stade en est la réflexion d'aménagement de ce quartier.

17. Compte tenu des remarques de la Ville de Paris sur la traversée du cimetière difficile à prolonger et rendre accessible à la circulation, est-ce que l'économie générale des liaisons existantes ou à créer et leur utilité n'est pas à remettre en cause et ne doit-elle pas faire l'objet d'une meilleure concertation avec tous les propriétaires concernés ? Le secteur étant

extrêmement pollué, est-il justifié de créer des voiries pour desservir un quartier d'habitation si proche du périphérique et du nœud autoroutier de La Chapelle, séparé des axes polluants seulement par une rangée de bâtiments ?

18. Vous indiquerez les évolutions de l'OAP souhaitées par Plaine Commune et demandées dans ces contributions.

19. Compte tenu de l'impact pour les propriétaires de l'inscription d'une servitude de localisation et de la concrétisation incertaine de la réalisation de l'ouvrage, lorsque vous décidez d'inscrire une servitude de localisation pour voirie, prenez-vous en compte le morcellement des parcelles qui en résulte et les possibilités d'aménagements résiduelles qui demeurent pour les propriétaires (CE) ?

20. Que répondez-vous sur les critiques liées à l'application d'un nombre de niveaux minimal dans ce quartier, qui aboutit à une standardisation verticale des constructions, et la référence à des niveaux plutôt qu'à un plafond de hauteur en mètres, plus souple et plus adapté à des activités productives ? Quelle place laissez-vous aux petits porteurs de projets à taille humaine dans l'aménagement des secteurs soumis à OAP sectorielle ?

## **LA COURNEUVE**

La commune de La Courneuve bénéficie de 6 OAP : L'OAP la-Courneuve- Babcock, L'OAP la-Courneuve-Champagnole-Mécano, L'OAP la-Courneuve Mermoz, L'OAP la-Courneuve Quatre-Routes, L'OAP la-Courneuve Quartier-de-la-Mairie, L'OAP la-Courneuve Six-Routes.

Les observations relatives aux OAP de La Courneuve n'ont pas été nombreuses

Sur l'OAP La Courneuve-Mermoz

1. La SGP envisage de réaliser un projet immobilier sur ses terrains (triangle de Verdun) comprenant un parc d'activités, un hôtel logistique et un bâtiment avec vocation plus tertiaire et demande pour se faire un déplacement des zones UAL1 et UAm. Elle demande aussi le déplacement de la servitude SLPC 069 (voirie) (voir aussi l'avis de ville de la Courneuve sur ce sujet).

Sur l'OAP\_La\_Courneuve-six-routes les observations se sont portées sur la tour entrepose :

2. La société propriétaire de la tour Entrepose propose un projet (14) de rénovation et souhaite que les options de cette rénovation puissent être mises en compatibilité avec le PLUI.

3. Une observation (140) demande la préemption par la commune de la tour Entrepose (vide depuis 2005) pour en faire des logements, moyennant les modifications suivantes : Demande de classement en UVP de la zone en friche le long du Blvd Roger Salengro, passage en noyau primaire de l'ensemble immobilier cosmonautes et enfin la réactivation d'un programme ambitieux autour du Moulin de Fayvon.

Dans le cadre de l'OAP\_La\_Courneuve-Mermoz :

4. La contribution 282 demande la possibilité d'installer un parking en Ecogreen en indiquant : *« Notre site industriel est soumis à 20% d'espace végétalisé selon le PLUi. Cependant, nous disposons d'une friche qui pourrait permettre à nos 90 collaborateurs de stationner en sécurité de jour comme nuit si nous pouvions l'exploiter en installant des dalles Ecogreen. Nos équipes travaillent en 3 x 8 du lundi au vendredi et les places de stationnement sont rares et peu sécurisées sur l'avenue Jean Mermoz. »*

Dans le cadre de la ZAC du quartier de la mairie :

5. La contribution 277 demande que la rédaction du chapitre 4 du règlement partie 1 soit revue, considérant que la végétalisation des toitures en pente est difficile surtout sur des toitures en pentes avec de faibles niveau de terres, demande un assouplissement sur la règle de végétalisation des toitures. Elle formule aussi dans le même registre une observation sur les garde-corps et acrotères.

Les observations sur la commune ont été les suivantes :

6. La contribution 1 propose de transformer une zone UA proche de la station RERB en zone UM pour améliorer les offres de logement à proximité.  
[L'EPT voudra bien donner son avis sur ces différentes demandes.](#)

## **STAINS**

La commune de Stains est concernée par les OAP Stains\_Avenue\_de\_Stalingrad, Stains\_Centre-Ville\_de\_Stains, Stains\_Clos\_Saint-Lazare\_Frange\_Stalingrad.

7. L'observation 277 concernant l'OAP Stains-Clos Saint-Lazare souhaite apporter des modifications sur le règlement partie 1 autour des constructions contiguës, sur les espaces de pleine terre et le règlement de la zone UMD.

L'EPT voudra bien donner son avis sur ces différentes demandes.

## **TROISIEME PARTIE : demandes d'ordre individuel**

De nombreux observateurs privés ou publics ont tenu à faire des remarques plus ponctuelles qui ont été rassemblées dans cette partie du Procès-verbal.

1. Demande d'identification d'arbres remarquables au 9, 11, 13 rue de la Nouvelle France Aubervilliers (R2)
2. Requalifier une zone UA à la Courneuve, située à proximité de la gare RER B, en zone UM, correspondant davantage à un quartier dense d'abords de gare et aux besoins du quartier (@1)
3. Demande un changement de zonage de UM à UH pour le 2 rue Jean Lurçat et le 4, 5 et 6 rue de l'Aéroplane à l'Île Saint-Denis qui correspondent à des pavillons (@3)
4. Liste des arbres d'alignement et arbres remarquables fournie par le Département de Seine Saint-Denis à identifier (@4 @5 @21 @83)
5. Pourquoi le bâtiment du 5-7 rue de Verdun n'est pas inclus dans l'OAP sectorielle n°14 Jaurès – 19 mars 1962 (R10)
6. Pourquoi la fiche patrimoine ISD017 du groupe scolaire Lurçat ne mentionne pas dans les points d'intérêt la mosaïque de Lurçat sur la cheminée de l'école (R10)
7. Demande que l'OAP sectorielle des Deux portes sur Saint-Denis et Aubervilliers soit renommée avec un nom plus attrayant (@12)
8. Propriétaire d'une maison d'habitation construite sur un terrain de 533m<sup>2</sup>, composée des parcelles AK9 et AK144 et 26 bd Pasteur à La Courneuve et classé en zone UM. Le propriétaire souhaite pouvoir édifier une nouvelle maison en retrait du boulevard Pasteur très bruyant de jour comme de nuit : demande la suppression pure et simple de l'EVP mis sur l'arrière de son terrain qui interdit toute construction (argumentation d'avocat C19)

9. Demande de changement de zonage pour deux immeubles d'habitation situés 24 et 22 rue Bailly Plaine Saint Denis et inclus en zone UAa en bordure de la zone. La zone UAa est devenue UAL2. Les deux immeubles d'habitation sont encadrés d'un côté par une halle industrielle Vulcain faisant l'objet d'un emplacement réservé pour un équipement culturel (ERC107) et de l'autre côté un emplacement réservé pour du logement social (ELPC003), celui-ci situé en zone UMD (@17)
10. Demande de modification du zonage UH au 22 rue Alphonse Daudet et 2 rue Henri Murger à Aubervilliers pour permettre de compléter un projet d'école de danse approuvé (PC obtenu) par une solution d'hébergement de type hôtellerie, afin de pouvoir offrir aux équipes artistiques une solution complète. Le bâtiment existant déjà ne serait pas modifié et dispose d'un équipement ERP (@27)
11. Demande de modification de la fiche patrimoine VIL015-PIE020 Cimetière des Joncherolles à Villetaneuse : permettre les démolitions "en cas de création de nouvelles constructions ou ouvrages nécessaires à assurer la mission de service public des cimetières tel que les ouvrages de type crématorium, colombarium, chambre froide..." et "démolition possible dès lors qu'elle répond aux obligations réglementaires en termes de salubrité et de sécurité" (E44) (C307)
12. Demande de correction fiche patrimoine EPI027 Cité jardins Orgemont à Epinay-sur-Seine : doublon à supprimer dans les prescriptions portant sur les démolitions ("démolition partielle possible dans le cadre de travaux de résidentialisation - dans le respect des caractéristiques architecturales de la construction"); remplacer le paragraphe sur les prescriptions relatives aux extensions et surélévations sous réserve des autres règles du PLUI s'appliquant à la parcelle par "autoriser les extensions conformément au règlement de la zone UH annexe n°1 Dispositions applicables au secteur UHJ1 (Cité Jardin d'Orgemont)" (@60)
13. IDFM demande 3 servitudes à Aubervilliers et Saint-Denis pour 3 centres opérationnels Bus et une gare routière pour lesquelles elle fournit une description détaillée (E65)
14. IDFM demande une dérogation pour la ligne T8 pour le remplacement des arbres abattus au motif qu'au moment de la DUP les critères étaient différents de ceux inscrits au PLUI (E65)
15. Demande de supprimer le PAPAG n°16 sur les parcelles L7, L41, L42, L52 et L53, quai du Chatelier à l'Île Saint-Denis (@76)

16. Demande de suppression sur les parcelles L7, L41, L42, L52 et L53, quai du Chatelier à l'Île Saint-Denis, de la hauteur maximale de 15m inscrite sur le document graphique, alors que les parcelles classées en UA dans le PLUI en vigueur ont été reclassées en UMD. La hauteur n'est plus conforme aux caractéristiques de la nouvelle zone (@76)
17. Projet de démolition-reconstruction de bâtiments pour l'école privée Chnéor, propriétaire des parcelles AX127, AX128, AX009 situées au 150 rue André Karman à Aubervilliers (zone UMTa) : demande de suppression du linéaire actif sur cette emprise, inadapté à la destination projetée sur le site, et demande de pouvoir faire un retrait de 2m au RDC (parvis devant l'école pour faire une dépose car) (@114)
18. Lever le PAPAG sur les parcelles 2, 4, 6 rue M Cachin à Saint-Ouen pour permettre la réalisation du projet arrêté (C252)
19. Ajouter les trois tilleuls du 22 rue Parmentier à Saint-Ouen en arbre remarquable ou d'intérêt (C252)
20. Supprimer les périmètres de hauteur plafond R+3 pour les rues Alphonse Helbronner, rue des Gravieres (parcelles AS88 à AS93), impasse des chantiers et rue Eugène, les nouvelles règles de la zone UM en fonction de la largeur des voies étant plus protectrices (C252)
21. Lister dans l'OAP trame verte et bleue les espèces sauvages envisagées afin de faciliter l'instruction (C252)
22. Ajouter à l'OAP paysage les repères suivants à Saint-Ouen : patinoire de Saint-Ouen, Place de la Mairie, les Pucés, la Tour Lods, la Tour Labinal, la voie ferrée (C252)
23. Réintégrer le règlement UP25 Saint-Ouen pour la zone correspondante (C252)
24. Ajouter la parcelle AN0095 à la SLPC227 (CTM) (C252)
25. Reclassement en UVP de parcelles végétalisées, actuellement en UM et propriété de Plaine Commune, représentant environ 4000m<sup>2</sup> : 930072 T0354, T0403, T0437, T0441, T0256, T0367 (@130)
26. La ville de Stains demande à devenir le nouveau bénéficiaire des trois emplacements réservés dont la RATP demande la suppression (ERRATP166, ERRATP167, ERRATP168) (@130)
27. Demande le recensement à l'inventaire du patrimoine de Saint-Denis de l'impasse Franklin dans son ensemble (nouvelle fiche patrimoniale) (@153)

28. Demande de repérage sur le plan et fiche patrimoine pour les immeubles en briques rouges et mosaïque du 8-10 rue Dohis et du 3-5 rue Dohis à Saint-Denis (descriptif ABF joint) (R316)
29. Demande d'un référencement patrimoine pour le quartier BEL AIR qui forme un ensemble pavillonnaire du XIXème à début XXème, demande de fiche patrimoine (R318)
31. Demande de la ville de Paris de supprimer les servitudes de localisation qui permettraient la réalisation du maillage de voies envisagées initialement et abandonné (SLPC110, SLPC096, SLPC097...) SAS NOVAXIA 1-PACT propriétaire d'un terrain situé au 32 rue de la Briche à Saint- Denis, chargé de la réalisation d'un projet de 220 logements et 6000m2 d'activités : Demande la suppression du PAPAG n°18 sur le terrain car le projet est suffisamment avancé et couvert par l'OAP sectorielle n°37 (volume des constructions projetées, système viaire et espaces publics envisagés), une servitude de localisation pour voirie (SLPC139), deux OAP thématiques qui fixent de manière précise les principes de développement et d'aménagement du secteur, et les obligations générales liées aux pollutions atmosphériques, périmètre de mixité sociale et servitude de taille minimale, et un espace vert à protéger le long des voies ferrées (@272)
32. Supprimer la limitation de hauteur à R+2 en alignement représentée en pointillé bleu sur le document graphique et basculer tout le secteur BOISE en zone UMD, le souhait des élus étant de privilégier une densité importante notamment en raison de la proximité de la gare. Le maintien du secteur UP33M obligerait en limite des deux secteurs à réduire considérablement la hauteur des constructions (E277)
33. Le zonage de l'emplacement réservé ERC17 ne reprend pas exactement le contour du GS Malala (E277)
34. Demande de mise en cohérence du règlement de la zone UP20 avec l'OAP Trame Verte et bleue pour les hôtels à insectes et avec les dispositions générales du PLUI pour les normes de stationnement LLI (E277)
35. Demande de basculer la parcelle AG110, située le long des voies ferrées dans la ZAC sud Confluence, de la zone UG à la zone UAm, l'emplacement du collège n'étant pas arrêté et pour permettre le cas échéant l'implantation d'activités industrielles (E277)

36. La SNCF demande la suppression de l'EVP sur les terrains ferroviaires situés dans le futur projet urbain des cathédrales du rail. Ces terrains n'ont pas vocation à muter au regard de la présence des infrastructures du CDGexpress (@281)
37. La SNCF demande de revoir la délimitation de l'emplacement réservé ERCP132 pour la réalisation d'un espace vert, qui n'est pas conforme au projet prévu et s'étend sur des terrains qui accueillent des infrastructures du CDGExpress (@281)
38. La SNCF demande de reclasser en zone UG, au lieu de la zone UVP, une bande linéaire de terrains accueillant des installations ferroviaires pérennes, situées entre le secteur des cathédrales du Rail et l'impasse Trezel (@281)
39. LA SNCF demande de reclasser en zone UG, au lieu de la zone UVP, les terrains d'accès à la future base travaux de l'Infrapôle Paris Nord, situés au sud de l'Impasse Trezel et la suppression de l'emplacement réservé ERPC138 (@281)
40. La SNCF demande de reclasser en zone UG, au lieu de UVP, les terrains ferroviaires potentiellement utiles à la base travaux de l'Infrapôle Paris Nord, situés dans le secteur de la porte de la Chapelle et la suppression de l'emplacement réservé ERPC137 (@281)
41. La SNCF demande la suppression d'un EVP mis sur des emprises du service ferroviaire, classées en zone UG, dans le secteur des deux portes. Une telle protection est incompatible avec l'affectation de ces emprises au service public ferroviaire et n'est pas adaptée au foncier situé en zone UG, qui supporte par ailleurs une servitude de boisement et de végétation spécifique. D'une manière générale, la SNCF demande la suppression de l'ensemble des EVP sur l'ensemble du domaine public ferroviaire (@281)
43. Une association demande de remettre en zone UH l'ensemble des pavillons du quartier Montfort à Aubervilliers. Certaines parcelles restent en UM au sud du Montfort, à la jonction des rues Balzac, du Buisson, Elisée Reclus et e la rue Danielle Casanova (19 parcelles concernées, plan des parcelles joint) (@283)
44. L'OPH d'Aubervilliers demande une recomposition des EVP sur le secteur Tillon Jarry Cochenec, plus adapté au projet qu'ils veulent réaliser (@284)
45. GRDF demande des modifications dans le texte de l'Etat initial de l'environnement, pour mieux prendre en compte le gaz vert (biométhane, gaz vert issu de la pyrogazéification, de la gazéification hydrothermale, ou de la méthanisation) qui est une énergie renouvelable appelée à se développer à l'avenir (@289)

46. GRDF demande des modifications dans l'ensemble des documents du PLUI, dès qu'il est fait référence aux réseaux de chaleur et de froid urbain (Evaluation environnementale, Rapport de présentation, OAP sectorielles, Règlement écrit chapitre 6, Règlement de zones, règlements de zones UP) pour ouvrir la possibilité de déroger au raccordement obligatoire à des réseaux de chaleur ou de froid classés, lorsqu'un autre réseau de chauffage offre une solution de chauffage alternative alimentée par des énergies renouvelables ou de récupération à un taux équivalent ou supérieur au réseau classé (@289)
46. SEINE SAINT-DENIS HABITAT demande un ajustement, à surface constante, du zonage EVPr dans le cadre du projet de résidentialisation du Clos Saint-Lazare à Stains, le zonage mentionné ne correspondant pas au projet validé (plan joint) (E294)
47. Ajout d'un périmètre de mixité sociale sur la parcelle BS082 en zone UMD située aux abords de la ZAC Pleyel à 30% (C307)
48. Ajout d'un périmètre de mixité sociale sur la parcelle BM070 en zone UP39 située aux abords de la Cité du cinéma, à 30% (C307)
49. Ajout d'un périmètre de maintien de l'activité sur la parcelle AO0014 correspondant à la station-service à l'angle de l'avenue Paul Vaillant Couturier afin d'assurer sa préservation (C307)
50. En zone UP39, suppression de la référence aux meublés de tourisme et introduire un renvoi à la section 3.2.4 de la partie 1 du règlement, relative aux arbres (C307)
51. Classer les terrains situés au 19-21 rue Guéroux en zone UM pour permettre un projet de renouvellement urbain (parcelles P0159, P0275, P0274, P0273, P0272) et mise en cohérence du périmètre de mixité sociale (C307)
52. Modifier la description de l'ERPC140 et inscrire « Création d'un équipement culturel et/ou sportif (allée de Seine) », corriger le nom du bénéficiaire (C307)
53. Décliner les plans réglementaires de la Trame verte et bleue et du patrimoine arboré à l'échelle de chaque ville (C307)
54. Corriger les fiches patrimoniales de Saint-Denis, notamment sur l'installation des panneaux solaires ("et" au lieu de "ou") (C307)
55. Modifier le classement de la parcelle 1 rue Augustine Maréchal à Pierrefitte en cohérence avec les parcelles voisines pour permettre la reconstruction de l'Eglise saint Basil d'Ostrog (E9, E120, E225)

56. Demande de reclasser en UG la médiathèque du centre- ville, le conservatoire et l'Hôtel de Ville de Saint-Denis ; idem pour l'ancienne piscine Bd Félix Faure (incohérence avec l'OAP) (@23)
57. Identifier le jardin Huguette 5 passage Huguette à Saint-Denis dans la carte générale de la trame verte et bleue (@52)
58. Revoir les solutions apportées aux enjeux dans l'OAP 18 centre-ville Saint-Denis concernant la place du 8 mai 1845. (@61)
59. Demande d'uniformiser le zonage sur l'ensemble de la parcelle CN1146/48 avenue du président Wilson à Saint-Denis
60. Supprimer la servitude de localisation de voirie SLPC118 sur le règlement graphique ;
61. Modifier l'OAP sectorielle N°36 par suppression de l'élément de voirie qui scinderait la parcelle CN11

[L'EPT voudra bien donner son avis sur ces différentes demandes.](#)

**Dans le présent procès-verbal, La commission d'enquête s'est astreinte à rendre compte le plus fidèlement possible du contenu des observations qu'elle a relevées. L'EPT qui a été destinataire tout au long de l'enquête des mêmes observations pourra toujours, s'il le juge utile, s'exprimer sur celles qui auraient pu être insuffisamment traduites.**

## **Tableau ANNEXE Erreurs matérielles relevées par la commission**

La commission a eu à connaître, tout au long de son examen pendant le déroulement de l'enquête, de nombreuses erreurs matérielles, ce qui, compte tenu de l'importance du dossier, peut paraître compréhensible. Elle estime que, pour la qualité finale du document, il serait opportun que ces erreurs soient rectifiées avant son approbation.

Toutefois, la commission n'a pas la prétention d'avoir été exhaustive dans la liste qu'elle a dressée ci-après et estime que des rectifications complémentaires pourraient être apportées, dès lors qu'elles relèvent de la même approche.

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

Type de modification	Objet de la modification	Justification	Page du document
REGLEMENT ECRIT REGLEMENT DE ZONE	Partie 1 : changement du chapitrage de la règle alternative nature en ville, anciennement 3.4 devenue 3.3 -> le renvoi dans le règlement des zones est resté en 3.3, ce qui n'est pas cohérent	Correction erreurs matérielles	
REGLEMENT ECRIT REGLEMENT DE ZONE	Partie 2 zone UM (P75) : problème sur le titre 2.3.2 (titre schéma)	Correction erreurs matérielles	
REGLEMENT ECRIT REGLEMENT DE ZONE	Partie 2.5.1 Règle général : Hf à revoir 1 m + "cumulative" dans le texte à enlever + article 2,5,1,1 : faute de frappe		
REGLEMENT ECRIT REGLEMENT DE ZONE	Partie 2 zone UMT : typo des titres de chapitres à revoir	Correction erreurs matérielles	p. 55, 56, 57 et 58
REGLEMENT ECRIT ZONE UP	UP33M, règle TVB : attention, la règle TVB est dans la partie "quantitative" des plantations et non pas de la pleine terre.	Correction erreurs matérielles	
BILAN DE LA CONCERTATION	Revoir la mise en page (mauvais enchaînements)	Mise en page	
OAP	Remettre les schémas en haute qualité (notamment sur InDesign) pour meilleurs lisibilité	Mise en page	
Règlement écrit	Ajouter UMGP dans le titre de la Partie 2 Règlement de zone du Règlement écrit (Page de garde + en tête Règlement de zone)	page de garde	
REGLEMENT ECRIT DISPOSITIONS GENERALES	Ajouter "En outre" pour le statut des voies privées pour clarifier que les règles sont cumulatives	Correction erreurs matérielles	p.51
REGLEMENT ECRIT ER, SL, PAPAG	SLC119 : dans le tableau, il est écrit "bénéficiaire Plaine Commune" mais c'est une SLC + vérif bénéficiaire	Correction erreurs matérielles	
REGLEMENT ECRIT DISPOSITIONS GENERALES	Page 89, règles alternatives doublées, voir si possibilité de mettre ensemble sur les exigences de pleine terre	Correction incohérence	
OAP TVB	Liste des noms dans l'OAP mise en page à modifier - petites coquille Square Pierre de Geyter, - pour Lafargue Parmentier, Cité-jardins	Correction erreurs matérielles	
REGLEMENT ECRIT DISPOSITIONS GENERALES	Éclaircir l'exemple de compensation : - les espaces de pleine terre et de compensation de pleine terre peuvent par exemple être réalisés de la manière suivante	Correction erreurs matérielles	p.82
OAP TVB	et <b>participent</b> au maintien (p. 19 ou 23 dans le Word)	Correction erreurs matérielles	

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

REGLEMENT ECRIT DISPOSITIONS GENERALES	Eclaircir la rédaction pour les 10 ans pour la Plaine Terre	Correction incohérence	
PLAN DE ZONAGE	Corriger le figuré émergence : Hexagone en légende VS Octogone sur le plan	Correction erreurs matérielles	
OAP Santé environnementale	OAP Santé environnementale mise en page - page 19 - ÉVITER L'INSTALLATION D'ACTIVITÉS POLLUANT LES SOLS (il manque le l d' "ACTIVITES")	Correction erreurs matérielles	p.19
OAP REHABILITATION ET CONSTRUCTION NEUVE	Chapitre 2.1.2 Réemploi : dans l'encadré sur inventaire ressource, remettre la mention "photographie" qui a sauté du cadre à l'édition	Correction erreurs matérielles	
OAP REHABILITATION ET CONSTRUCTION NEUVE	Chapitre 2.2.3 sur l'eau : remettre le schéma des dispositifs d'infiltration provenant de l'ancienne OAP Environnement et santé (enregistrée dans le dossier de l'OAP RCN)	Illustration	
OAP REHABILITATION ET CONSTRUCTION NEUVE	2.2.1 Albédo "Cela ne pose pas de risque de surchauffe ou d'éblouissement pour les usagers de l'espace public." si c'est inutile on peut retirer ? Ou corriger que ça peut être gênant pour le voisinage	Correction incohérence	
OAP REHABILITATION ET CONSTRUCTION NEUVE	2,2,2 Supprimer "exemple" avant "Exemple : L'impact visuel des dispositifs externes de production de chaleur est minimisé, en les plaçant de façon à rester invisibles depuis l'espace public."	Correction erreurs matérielles	
OAP REHABILITATION ET CONSTRUCTION NEUVE	Revoir la mise en page et l'ordonnancement des orientations et explications	Mise en page	
OAP REHABILITATION ET CONSTRUCTION NEUVE	o la <b>correction thermique extérieure et intérieure</b> : déconseillée <b>SI</b> cause la perte d'éléments décoratifs ou la dissimulation de matériaux voués à être apparents. (2.4.2)	Correction erreurs matérielles	
OAP REHABILITATION ET CONSTRUCTION NEUVE	à L'isolation thermique et phonique du bâtiment : dans le cas d'une double-peau ou d'une double-façade, <b>ESPACES PRIVATIFS</b> semi-extérieurs (jardins d'hiver) ou extérieurs privés (loggias*, de balcons* ou de jardins d'hiver*) et faisant office d'espaces tampon*. (2,4,3)	Correction erreurs matérielles	
OAP REHABILITATION ET CONSTRUCTION NEUVE	Erreur de numérotation des chapitres dans le tableau p10	Correction erreurs matérielles	p10

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

OAP REHABILITATION ET CONSTRUCTION NEUVE	Copier schéma du pare-pluie en 2,4,2	Illustration	
ANNEXE	Lisibilité des cartes	Illustration	p107, 402, 406, 414, 773, 775, 777, 778, 780, 782, 783, 788, 789, 790, 791
Plan de zonage	Nom de L'Île-Saint-Denis		
EIE - cahier 3	Titre 5.1 faute d'orthographe - une vision régionale déclinée et adaptée au contexte et aux ambitions <b>locaux</b>	Correction erreurs matérielles	p121
OAP TVB	Nom du noyau secondaire Cité Meissonnier Nom du noyau secondaire Ferme des Possibles (majuscules)	Correction erreurs matérielles	
Règlement écrit	Partie 2, règlement de zone : changer le bandeau de UMD, qui est aujourd'hui "UMGP"	Correction erreurs matérielles	
Règlement écrit	Chapitre 4 - 4.3.2 Matériaux et couleurs "matériaux recyclages" RECYCLABLES	Correction erreurs matérielles	p95
OAP PAYSAGE	Les projets de constructions neuves s'intègrent dans le grand paysage lorsque leur gabarit, volumétrie et/ou teinte contraste avec le paysage environnant. Une réduction de la hauteur, du gabarit ou un épannelage différent pourront être demandés pour préserver l'ouverture paysagère. " remplacer "s'intègrent" par "veillent à s'intégrer"	Correction incohérence	Vues
OAP REHABILITATION ET CONSTRUCTION NEUVE	Phrase a reformuler, incompréhensible "Les dispositifs de production d'énergie, comme de chauffage et de ventilation <b>n'entravent pas entraver la qualité</b> architecturale du bâtiment visible depuis l'espace public."	Correction erreurs matérielles	p21
OAP REHABILITATION ET CONSTRUCTION NEUVE	aux projets de démolition d'une construction de toute destination dès lors qu'il est projeté la suppression de plus de 500m <sup>2</sup> de surface de plancher, exception faite des constructions à destination de logement dès lors qu'il est projeté la suppression de moins de 1 000 m <sup>2</sup> de surface de plancher Clarifier : s'applique aux projets supprimant plus de 1000m <sup>2</sup> SDP de logement ou 500m <sup>2</sup> de SDP d'une autre destination	Correction incohérence	p11 (word)

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

OAP TVB	Reprendre tableau des noms pour l'ensemble des noyaux - guide d'instruction - spécifiquement - La Prétresse - les Batêtes- Cité-jardins des Amarilys - Collège Jean Vilar- Erreur matérielle Maison des Sciences de l'Homme	Correction erreurs matérielles	Pour ne pas changer le nombre de noyau secondaire
Règlement écrit	Eclaircir les éléments de lecture sur les espaces végétalisés	Correction incohérence	
Règlement écrit	Eclaircir sur le calcul de compensation	Correction incohérence	
Plan de zonage STML	Corriger la zone UP33m pour UP33M sud ZAC Nozal / Porte de la Chapelle et la réintégrer à la carte des STML  UP33m modifier aussi la question des hôtels à insectes en remplaçant par dispositif d'accueil de biodiversité	Correction erreurs matérielles	
Dispositions générales	Corriger référence aux plans de stationnement en partie 5.2.2.3 Normes de stationnement : de 4-2-3 à 4-2-6	Correction erreurs matérielles	p109
Règlement UP12	Pas de bonus de constructibilité pleine terre, ni mixité sociale car hauteur non réglementée	Correction incohérence	
Règlement écrit	p. 144, problème de double points sur deux phrases	Correction erreurs matérielles	p114
Règlement écrit	Problème de renvoi vers les règles alternatives dans le règlement zone UH 3.4 au lieu de 3.3	Correction erreurs matérielles	
3,1, Préambule des OAP	dans la liste de la carto, il manque la 25 : ZAC des Docks	Correction erreurs matérielles	p8
OAP TVB	Texte de la légende de la carto "coupé"	Correction erreurs matérielles	p18
Justification des choix	Axe n°3 - bout de phrase manquant à la fin du paragraphe dans la colonne "OAP thématiques et sectorielles" (... des bâtiments industriels et ???)	Correction erreurs matérielles	p34
Justification des choix	3,1,6 Titre à corriger : " L'OAP thématique Grands axes et urbanisme de liaison" --> ".. et espace public"	Correction erreurs matérielles	p37
EIE - cahier 5	Oublie mot - Titre 3 Le territoire de Plaine Commune est exposé à de nombreux risques et certaines zones peuplées subissent une multi-exposition importante (p.56 cahier 5)	Correction erreurs matérielles	p56
Règlement écrit (ZONE UC°	Pb mise en page de la zone UC) manque des tiret et plusieurs saut-de page inutiles	Mise en page	p92

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

OAP Réhabilitation et construction neuve	Mise à jour de la numérotation du tableau de lecture par rapport à la mise ne page	Correction erreurs matérielles	
OAP REHABILITATION ET CONSTRUCTION NEUVE	Couvrant et pas courant pour les tuiles	Correction erreurs matérielles	
Règlement de zone	Renvoie à revoir dans le chapitre 4 de toute les zones (ajouter 4.7 règles graphique)	Correction erreurs matérielles	
REGLEMENT ECRIT	Règle d'emprise au sol 100% : les règlements de zones, au sein du chapitre "Emprise au sol des constructions", ne renvoient pas aux règles graphiques des dispositions générales > à rajouter	Correction erreurs matérielles	
REGLEMENT ECRIT	Préciser en 2.3.1.1 Dans la zone UH générale et dans les secteurs <b>UHc</b> , UHj2 et UHp	Correction erreurs matérielles	p119
Règlement de zone	Zone UH : renvoi aux DG dans le chapitre traitement des clotures (4.5) absent	Correction erreurs matérielles	p131
Règlement de zone	Zone UH : renvoi aux DG dans le chapitre traitement des toitures (4.4) erroné	Correction erreurs matérielles	p130
REGLEMENT ECRIT	DG : des renvois caducs aux dispositions et à la définition des "alignements d'arbres" aujourd'hui disparus	Correction erreurs matérielles	plusieurs endroits (Accès / ...)
Règlement de zone	Zone UH 5.2.2 Stationnement vélo : préciser que les destinations AUTRES que le logement sont bien concernées (et pas que les constructions de 2 logements ou plus)	Correction erreurs matérielles	p133
OAP Réhabilitation et construction neuve	Suite aux corrections graphique des secteurs UMc à La Courneuve, redécouper la zone d'application de la justification des démolitions	Correction erreurs matérielles	
OAP Mermoz	Problème de mise en page de la carte il manque un bout de la légende	Correction erreurs matérielles	
Masse de zonage UVP - UVPL et L.151-23	Préciser dans tableau des masses de zonage la distinction entre UVP et sous-secteur constructible (UVPL) + précise le lien avec L.151-23	Correction erreurs matérielles	p181 EE
EIE - cahier 3	Consommation ENAF - Zone sensible, enlever la répétition entre paragraphe 2 et paragraphe 3 sur le fait qu'aucun projet ne soit prévu	Correction erreurs matérielles	p114
OAP REHABILITATION ET	Remettre les numéros de rubriques (ex : 1.2.3) pour faciliter le repérage)	Correction erreurs matérielles	

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

CONSTRUCTION NEUVE			
OAP Paysage	Recaler les secteurs du chapitre 3 secteur de mise en valeur des espaces ouverts des quartiers pavillonnaire et d'habitat collectif par rapport aux zones UH et UC du plan de zonage révisé	Correction erreurs matérielles	
Evaluation Environnementale	N200 au lieu de N2000 dans le tableau	Correction erreurs matérielles	p186
Dispositions générales	Hauteur à l'alignement : clarifier la règle quand on parle de "hauteur totale augmentée de 4 mètres" (repréciser que ces 4 mètres sont bien en "attique")	Correction erreurs matérielles	71 72
Règlement de zone	Modifier les hauts de page : notamment UMGP --> UMD	Correction erreurs matérielles	
Dispositions générales	Plan de la Trame verte et bleue	Correction erreurs matérielles	p99
Règlement écrit	DG : Corriger les renvois pas à jour dans le 4.6 Eléments et ensembles bâtis patrimoniaux	Correction erreurs matérielles	p104
OAP Réhabilitation et construction neuve	Erreur PDF : deuxième tableau "type de matériau utilisé en paroi" et non isolant (recopier Word) + épaisseur pour une <b>même</b> résistance, pas même	Correction erreurs matérielles	p19
OAP CHU GPN - Secteur Victor Hugo	Changement de nom pour ne pas apporter de confusion - OAP Victor Hugo - Louis Blanc ? Décider avec les interlocuteurs	Forme	
Lexique	Faute d'orthographe : à doit devenir " a " dans "versant à deux pentes", dans lexique Mansarde ou comble à la Mansart	Correction erreurs matérielles	p27
Tout le document	Degré plutôt que pourcentage de pente, ou proposer un tableau de conversion ou dans la même phrase utiliser les deux --> remarque de Frédéric	Forme	
Dispositions générales	Exemple des unités de plantation à réécrire, erreur sur le deuxième exemple		p84
Justification des choix	4.3.5.2 Normes de stationnement / Stationnement des véhicules motorisés / Activités économiques / Bureaux : Les normes diffèrent pour les parties nord (Epinay-sur-Seine, L'Île Saint-Denis, Pierrefitte sur Seine, Stains et Villetaneuse) et sud (Aubervilliers, L'Île-Saint-Denis (à ajouter), La Courneuve, Saint-Denis et Saint-Ouen) du territoire	Correction erreurs matérielles	p313

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

Carte OAP Santé environnementale et PZD	Montrer ce qui est à l'intérieur et à l'extérieur des périmètres - Remarque Fatou	Forme	OAP Santé et PZD
Dispositions générales	Mettre un exemple pour le passage en construction nouvelle lorsqu'il y a grande extension pour garantir la bonne lecture de la règle	Forme	
Dispositions générales	"relatives à la protection des populations <u>façade</u> face à la pollution atmosphérique"	Correction erreurs matérielles	p13
OAP Santé environnementale	Depuis le milieu de la chaussée. Ajouter dans la note de bas de page n°6 à la page 8 du document	Précision technique	p8
OAP Mise en valeur patrimoniale	"pour les paraboles / antennes, privilégier une installation sur une façade non visible depuis" la voie publique Modifier pour "conformément au règlement, les paraboles et antennes sont placées de façon à être invisibles depuis l'espace public"	Fond	p43
OAP Paysage	Mettre à jour la carte des formes urbaines là où il n'y a pas d'opération d'aménagement notamment : ex Marcreux	Fond / carte	
Dispositions générales	Renvoi 3.2.2 doit évoluer en renvoi 3.2.4	Forme	p85 (paragraphe 2)
OAP Clos Saint-Lazare	2.2 Paragraphe 4 Qualité de l'aire recul public ou privée	Correction erreurs matérielles	p4
Règlement de zone UVP	Problème de puce sur la troisième destination en UVPL1	Correction erreurs matérielles	p196
OAP sectorielles	Faire le raccord entre les fiches patrimoniales révisées et les OAP sectorielles où des fiches figurent (ex : 4-routes)	Fond / cartes / cohérence	
Règlement zone UH	Renvoi 4.4.1.1 ne plus renvoyer au E.E mais à 4.4 Traitement et usage des toitures	Correction erreurs matérielles	p130
Règlement zone UH	Ajouter des éléments sur un renvoi aux clôtures en zone UH	Fond	
OAP Réhabilitation et construction neuve	Déconseillée <u>si elle cause la perte</u> d'éléments décoratifs etc... (Correction thermique intérieure et extérieure) = erreur mat.	Erreur matérielle	p 28
Evaluation Environnementale	Incohérence évolution des terres agricoles PLUi		p181, p173 et p174
Modification site	Nom de l'OAP Secteur Sud Clos Saint-Lazare - Frange Stalingrad	Erreur matérielle	

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

	Nom de l'OAP Entrepôts et magasins généraux de Paris		
Règlement écrit Zone UP 13	Manque INTERDITES dans le titre du 1.1	Erreur matérielle	p.18
EIE - Chaier 2	Erreur de mise en page image passe devant le texte pour les rus	Erreur matérielle	p.18
Dispositions générales 4.1.1	coquille dans le document, page 97, sur le renvoi à la charte des devantures commerciales qui indique : document n°5-3, chapitre 4, au lieu de : document n°5-2-5.	Erreur matérielle	p. 97
Règlement écrit - Zone UE	Attention renvoi du 3.3 en UE seulement à 3.2.1 et 3.2.2 et non 3.2.3 et renvoyer au 3.3 des dispositions générales ajoute du coefficient de pleine terre = 3.2.3 et remplacer 3.5 par 3.4 (dispo graphiques)		
Evaluation Environnementale	Faire évoluer effets positifs à confirmer	Forme	p.182
Evaluation Environnementale	Supprimer espace entre les effets et le néanmoins	Forme	p.183
Evaluation Environnementale	Supprimer S à justification dans le titre du chapitre 2	Erreur matérielle	p.15 et sommaire
Justifications PAPAG	Inversion P09 et P10		
Justifications PAPAG	Manque la justification du P11		
OAP sectorielle Jules Vallès	Mettre en cohérence le périmètre sur : le plan d'intro vue aérienne, la carte des orientations et le SIG (PZD)	Erreur matérielle	
page de garde du règlement de zone : manque UMGP			
Partie 3 - Liste du patrimoine bâti	Fiches Aubervilliers corriger carte fiche AUB021 Fort d'Aubervilliers : périmètre mal dessiné Corriger la carte de la fiche AUB24 Parfumeries LT Piver : mauvaise carte (carte fort d'auber utilisée)	Erreur matérielle	p 67 et p76
Règlement écrit - Règlement de zone	Modifier légende du schéma / titre 2.3.2	Erreur matérielle	75
<b>STML</b>	Corriger la zone UP33m pour UP33M sud ZAC Nozal / Porte de la Chapelle et la réintégrer à la carte des STML	Erreur matérielle	
<b>OAP</b>	<b>OAP Les deux portes :</b> - Enlever la mention "Modelairurba" sur la carte des orientations sur la santé - Page 7 : attention, la légende "Paris" est coupée sur le plan - Légende : fait mention d'un noyau de biodiv repéré au sein de l'OAP trame verte et bleue - entre temps, les noyaux de biodiv	Erreur matérielle	

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

	sont devenus un plan réglementaire ; donc mention de l'OAP à retirer		
Règlement écrit - DG	Renvoie dans les clôtures a revoir (4.3.1 a modifier 4.51)		
UP39	Mauvais renvoi aux dispositions générales		
UP39	règle arbres ?		
Dispositions générales	Lexique souligner toiture mixte	Erreur matérielle	p.32
OAP Réhabilitation et construction neuve	L'emploi de nichoirs est autorisé. Ils sont variés, adaptés aux espèces locales et ne pas favoriser ne favorisent pas la compétition interspécifique*	Forme	p.31
OAP Réhabilitation et construction neuve	Les toitures terrasses peuvent également accueillir la production d'énergies renouvelables et de récupération. La zone dédiée à la production d'énergies renouvelables et de récupération (comprenant les dispositifs de production et les ouvrages techniques associés) doit être séparée et/ou isolée des secteurs accessibles par les résidents ou usagers. Pour la pérennité et le maintien de la qualité d'usage des espaces de toitures végétalisés accessibles, il est recommandé de rédiger préalablement un plan de gestion et d'entretien.	Forme	p.31
OAP Développement économique	Il manque un bout de phrase "La démolition et reconstruction dans une forme <b>plus compact</b>	Erreur matérielle	p.10
<b>OAP</b>	Revoir le repérage des bâtiments sur l'ilot Soreqa ( passé de bâti protégé au PLUi a bâti d'intérêt)	Erreur matérielle la fiche patrimoniale a été supprimer	Stains
Règlement de zones UP	UP24 Docks de Saint-Ouen en UP 24-8, attention renvoi au chapitre 3.2.4 des dispositions générales (végétalisation) sans indiquer le nombre d'unités de plantations à respecter		Saint-Ouen-sur-Seine
Règlement de zone - UMD	Enlever 1 devant t dans tableau 3 coefficient d'espace de pleine terre	Erreur matérielle	p.32
Règlement de zone - UMT	Enlever les puces à coefficient de pleine terre et à coefficient d'espaces végétalisés	Erreur matérielle	p.55

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

Règlement de zone	Règlement de zone - rajouter UMGP dans la liste des zones sur la page de garde	Erreur matérielle	page de garde
Règlement de zone - UM	Renvoie vers un article inexistant des DG (article 3.5)	Erreur matérielle	p.79
EIE - Cahier 5	Titre chapitre 1.2 Des aléas mouvement de terrain qui se superposent sur le territoire, mais avec des degrés d'intensité variés	Erreur matérielle	p.382 et p.392
Règlement de zone	Dans l'ensemble des zones, l'article 3.4 Règles graphiques, renvoie à l'article 3.5 du Règlement écrit Partie 1 (article inexistant) au lieu de l'article 3.4	Erreur matérielle	
OAP Réhabilitation et construction neuve	Les projets commerciaux tendent vers une plus grande qualité environnementale. Au-delà de 1000 m <sup>2</sup> de surface de plancher, les projets justifient des mesures prises en faveur de la réduction de leur consommation énergétique et/ou de la production d'énergie. Ils devront répondre à minima aux normes de performance énergétique en vigueur ou devant entrer en application dans les cinq années suivant la demande de permis de construire.	Erreur matérielle	p.43 OAP mise en page
Règlement écrit	Insérer un texte pour expliquer la création de la Commune nouvelle de Saint Denis	Erreur matérielle	
Règlement écrit UP13	Oublie du mot "interdite" dans le titre 1-1 (dans le chapitre 1)	Erreur matérielle	P18

Fait à Saint-Denis le 15 juin 2025

Le président de la commission d'enquête

Signé Marcel LINET

Reçu le 17 juin 2025

Pour le président de l'EPT

La directrice de l'Urbanisme réglementaire

Signé Anne NOEL

## ANNEXE 2 Mémoire en réponse de Plaine Commune du 09/07/2025 au PV du 17/06/2025



Saint-Denis, le 09 JUIL. 2025

Pôle : Fabrique de la Ville Durable  
Direction de l'Urbanisme réglementaire  
Service : Mission ressources et Appui juridique  
Suivi par : Anne NOEL / Eva CORDESSE  
[Anne.noel@plainecommune.fr](mailto:Anne.noel@plainecommune.fr)  
[Eva.cordesse@plainecommune.fr](mailto:Eva.cordesse@plainecommune.fr)

**Monsieur Marcel LINET**  
Président de la Commission d'enquête

**Objet :** Réponse au procès-verbal – enquête publique relative à la révision du PLUi de l'EPT Plaine Commune

Monsieur le Président de la Commission d'enquête,

Je fais suite à la remise du procès-verbal de la commission d'enquête le 17 juin 2025 dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du PLUi de l'EPT Plaine Commune.

Je vous prie de trouver ci-joint notre réponse à votre procès-verbal. Vous trouverez les réponses intégrées dans votre procès-verbal. Il est annexé à cette réponse, un PowerPoint reprenant l'ensemble de nos éléments de réponses aux demandes des Personnes Publiques associées et des communes membres.

Je vous remercie de bien vouloir nous rendre votre rapport au plus tard le 18 août 2025 afin que nous puissions respecter nos délais de procédure et approuver la révision du PLUi au conseil territorial du mois de novembre prochain.

La Direction de l'Urbanisme Réglementaire est à votre disposition pour tout complément d'informations.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président de la Commission d'enquête, l'expression de ma sincère considération.

  
Alexandre FREMIOT  
Directeur Général des Services

ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL |  
[WWW.PLAINECOMMUNE.FR](http://WWW.PLAINECOMMUNE.FR)  
Tél : +33 (0)1 55 93 55 55 | 21, avenue Jules-Rimet | 93218 SAINT-DENIS CEDEX  
AUBERVILLIERS | ÉPINAY-SUR-SEINE | L'ÎLE-SAINT-DENIS | LA  
COURNEUVE  
COMMUNE NOUVELLE DE SAINT-DENIS | SAINT-OUEN | STAINS | VILLETANEUSE



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

Ce mémoire est repris intégralement dans le corps du rapport (TOME I) pour être commenté par la commission d'enquête ;

## ANNEXE 3 Mémoire en réponse de Plaine Commune du 09/07/2025 aux avis PPA et Communes



PTT PPA M\_mmoire en  
r\_ponse (3).pptx

Ce mémoire n'appelle pas de commentaires spécifiques de la part de la commission d'enquête

## ANNEXE 4 Compte rendu de la réunion publique d'information et d'échange du 13 mai 2025

### Lieu de la réunion publique

EPT Plaine Commune  
21, avenue Jules-Rimet  
93 218 Saint-Denis  
**A 18h30**

### Présents :

**Adrien DELACROIX**, conseiller territorial en charge de l'habitat, du foncier, de l'aménagement et de l'urbanisme à l'EPT

**Commission d'enquête** : Marcel Linet, Alain Gilles, Charlotte Caillau

### Objet de la réunion

Cette réunion publique se déroule dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), elle portait sur les éléments suivants :

- Qu'est-ce que le PLUi ?
- Pourquoi réviser le PLUi ?
- Les principales évolutions du PLUi
- L'enquête publique

Une dizaine de personnes étaient présentes dans la salle

### **Présentation**

Marcel LINET introduit la réunion en présentant les membres de la commission d'enquête et les intervenants de Plaine Commune. Il rappelle ensuite les étapes de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal et de l'enquête publique. Il précise que la réunion sera enregistrée pour faciliter la rédaction d'un compte rendu qu'il doit remettre au Maître d'ouvrage.

Adrien DELACROIX débute la présentation en rappelant la finalité d'un PLUi, les grands objectifs de la démarche de révision en cours ainsi que les différentes pièces du PLUi.

Il présente ensuite les évolutions portées dans cette révision notamment les différentes protections (santé, environnement, paysage, patrimoine) et le meilleur encadrement de la construction sur le territoire.

### **Échanges avec les participants**

La présentation finie, le président de la commission ouvre un temps d'échange avec les participants.

**Première question** : *Quel a été le mandataire de Plaine Commune pour la révision de son PLUi.*

- ➔ Adrien DELACROIX répond que Plaine Commune n'a pas eu recours à des prestataires extérieurs à l'exception des pièces relatives à l'évaluation environnementale du PLUi. Celui-ci a été réalisé en régie directe par l'ensemble des services de Plaine Commune.

**Deuxième question** : *Un habitant d'Aubervilliers considère que la Ville d'Aubervilliers est très impactée par les nouvelles constructions et la sur-densification. Il fait notamment référence au chantier trimétal de Nexity où sont prévus 300 logements qui génère d'importantes nuisances pour les riverains notamment des nuisances sonores. Il s'interroge sur le fait de construire si haut (6 étages) sur des rues étroites ? Cela crée des effets couloirs au regard du bruit. Il se demande ce que signifie vouloir protéger la population du bruit dans le cadre du PLUi ? Il considère qu'en détournant la population de certains axes majeurs vers le réseau secondaire*

*cela risque d'augmenter les nuisances sonores. Il demande s'il est possible de fixer dans le PLUi des règles pour limiter le nombre de décibels au niveau des immeubles que l'on souhaite ou d'imposer des règles d'implantation en retrait par rapport aux voies ou imposer la plantation d'arbres pour limiter ces nuisances sonores ?*

*Il poursuit en indiquant que concernant la protection du patrimoine industriel, l'ABF a demandé la protection des bâtiments centraux de l'usine de peinture Trimétal. Cependant, pour que Nexity puisse être rentable, il construit sur les bords à côté de bâtiments en R+1 et R+2 ce qui impacte la vue des riverains en plus d'effets couloirs sur les rues.*

Adrien DELACROIX apporte les réponses suivantes aux questions posées :

→ Il n'y a pas de règle spécifique à Aubervilliers, les règles du PLUi s'appliquent sur l'ensemble du territoire à l'exception du tissu pavillonnaire dont les règles sont adaptées aux spécificités du tissu selon les villes. Le souhait dans le PLUi est de progresser vers plus d'harmonisation au sein du territoire.

Les Maîtres d'ouvrages doivent respecter la réglementation en vigueur sur les nuisances sonores. Dans le PLUi, l'OAP Santé environnementale demande aux maîtres d'ouvrage la réalisation d'études et de diagnostics lorsque le projet est réalisé à proximité des infrastructures routières ou les voiries les plus circulées, afin de lutter contre les nuisances sonores et de protéger les habitants. Le maître d'ouvrage doit démontrer qu'il a pris en compte ces nuisances sonores. En conséquence de ces études, le maître d'ouvrage doit adapter son projet.

Par ailleurs, imposer une implantation des immeubles en retrait de la voirie n'est pas une solution satisfaisante pour lutter contre les nuisances sonores. Les bâtis pleins sont plus efficaces pour faire écran aux nuisances sonores.

. Ainsi, à l'échelle des opérations d'aménagement, le but sera que les locaux d'activités, les bureaux soient à proximité des voies plutôt que les logements afin de les protéger des nuisances sonores, mais aussi des enjeux de qualité de l'air qui peuvent être traités par des retraits, des mesures pour la qualité de l'air intérieur etc.

**Troisième question :** *Que modifie le PLUi de Plaine Commune en matière de circulation automobile et de réduction de la place de la voiture ? Est-ce que sont envisagés des parkings*

*en hauteur afin d'optimiser la place prise par le stationnement ? Cela pourrait permettre de solutionner le problème du stationnement sauvage et l'enjeu de la proximité de la nappe phréatique rendant difficile les parkings souterrains.*

➔ Adrien DELACROIX répond que la révision du PLUi ne modifie pas les règles liées aux exigences de stationnement. Les ratios de stationnement varient en fonction que l'on soit en zone de bonne desserte, en logement social, etc. La révision modifie seulement le statut de la ville de L'Île-Saint-Denis qui était classée comme une ville du Nord et qui devient désormais une ville du Sud avec des exigences de stationnement plus faible, l'ancien classement rendant la sortie de certaines opérations difficiles du fait notamment des petites parcelles et de l'amélioration de la desserte en transport en commun.

A proximité des transports en commun, les Maires peuvent accorder des dérogations totales ou partielles aux règles de stationnement dans le cadre des autorisations d'urbanisme.

Les exigences de stationnement prennent en compte les réalités de chaque territoire, en fonction de la desserte de chaque ville et du mode de vie des administrés.

La question du partage de l'espace public ne relève pas du PLUi, c'est une question de politique publique qui est portée par Plaine Commune et par le Département qui développent et continueront de développer sur leurs voiries, des continuités cyclables et de végétalisation de l'espace public.

**Quatrième question** *d'un habitant de la Plaine Saint-Denis : Comment sont représentées dans le PLUi les futures voies des projets d'aménagement ? Comment peut-on éviter la réalisation de grandes copropriétés entre plusieurs immeubles qui partagent par exemple un parking commun et dont la gestion est difficile notamment lorsque l'on découvre la taille de la copropriété au moment du rendez-vous devant le notaire ?*

➔ Adrien DELACROIX rappelle que tout ne peut pas être encadré dans le PLUi, mais que Plaine Commune partage le souci d'éviter au maximum les grandes copropriétés (50-70 logements au maximum). Plaine Commune souhaite éviter également les montages complexes tel que les AFUL (Association Foncière urbaine Libre) et les ASL (Association Syndicale Libre). Cependant, il n'est parfois pas tout à fait possible voir pas tout à fait

souhaitable dans certains cas de les éviter car cela implique une multiplication des rampes ou accès aux différents parkings impactant ainsi l'espace public.

Dans les documents cadres, qui ne sont pas forcément des documents réglementaires, on privilégie les copropriétés de petite et moyenne taille. Cette volonté de simplification concerne non seulement les parkings, mais également les divisions en volume qui peuvent conduire à des difficultés voire impossibilités au moment de la rénovation.

S'agissant des futures voiries, celles-ci peuvent être identifiées sur les règlements graphiques : des emplacements réservés (ER) ou des servitudes de localisation (SL) de voirie indiquent les intentions de voiries et de futurs espaces publics. Ces ER et SL sont créés notamment lorsque le futur projet impacte des fonciers privés. Ces futures voiries peuvent également être identifiées dans les OAP sectorielles dans lesquelles sont décrites les intentions d'espace public, de voirie, de construction etc.

**Cinquième question** : *Si le PLUi n'intègre pas que : les places de stationnement en surface supprimées doivent être compensées en sous-sol à l'occasion des projets, alors cela générera une anarchie dans le stationnement. La situation actuelle ne prend pas en considération certaines populations qui ne peuvent pas prendre les transports en commun et certaines typologies de foyers pour lesquels l'automobile demeure nécessaire (ex : jeunes foyers). Par ailleurs, il faut que les pistes cyclables puissent être utilisées par les cyclistes sans que cela ne soit dangereux du fait justement de ce stationnement anarchique qui peut les rendre dangereuses. Les seuls moyens de compenser correspondent aux stationnements des résidences d'habitation ou des systèmes automatisés de rangement de véhicules.*

➔ Adrien DELACROIX rappelle que la révision du PLUi ne modifie pas les règles de stationnement, et ne dégrade donc pas la situation. Ce qui change est la place de la voiture de manière générale. Alors que la population augmente sur le territoire, il y a moins d'usagers de la voiture pour plusieurs raisons : coût important, offre de transport en commun qui s'améliore etc. Dans les futures opérations d'aménagement, la place de la voiture sera moins développée.

L'espace public n'a jamais eu vocation à accueillir massivement du stationnement pérenne : il y a le stationnement résidentiel, qui est encadré, mais pour le reste le

territoire ne peut pas devenir le « parking arrière de Paris ». Le périmètre de stationnement payant a notamment été élargi pour lutter contre ce phénomène et réguler le stationnement sur l'espace public.

Sur le choix du stationnement dédié, s'il faut mobiliser de l'argent public, la question est posée de plutôt aménager l'espace public que de créer des parkings. C'est un choix politique et budgétaire. Adrien DELACROIX explique que la question des parkings silos se pose dans le cadre de opérations d'aménagement car cela a un coût. Par exemple, a été réalisé à L'Île-Saint-Denis un parking silos mutualisé dans la phase 1 de l'écoquartier. C'est un stationnement qui n'est pas gratuit et qui consomme des terrains sur lequel on pourrait créer d'autres programme de construction. Le sujet de la réversibilité des bâtiments est un axe important du PLUi et pourrait se poser à l'avenir concernant les places de stationnement.

**Sixième question : un habitant demande** *quelle était la volonté principale de cette révision ?*

→ Adrien DELACROIX répond que cela est retranscrit dans les 3 axes du PADD qui traduisent les ambitions politiques fixées dans le manifeste pour un territoire à vivre. Ces 3 axes sont :

- L'écologie,
- Le développement urbain,
- Le développement de l'attractivité du territoire et de l'offre d'emploi locale.

Cela se traduit également dans les documents cadre et notamment dans la feuille de route valant PLH, qui est un document ambitieux en termes de production de volumétrie de logement pour répondre à l'ensemble des besoins de logement sur le territoire.

A ce titre, Plaine Commune aurait souhaité être en mesure de se doter d'un PLUi-Habitat, mais sur le territoire métropolitain, la compétence appartient à la métropole.

**Septième question :** *En matière d'économie et de développement de l'attractivité, l'EPT souhaite moins d'entrepôt mais par quoi remplacer ces activités du tertiaire ? Le télévisuel ? D'autres pistes ?*

→ Adrien DELACROIX répond qu'il y a une volonté de ne pas dissocier le développement économique du développement social du territoire et de l'emploi local. En effet, l'accueil de sièges sociaux jusqu'alors privilégié génère très peu d'emploi pour la population du territoire. Il y a donc une volonté de lier le développement économique et l'emploi local en confortant les filières historiques, audiovisuel, construction, énergie et d'accompagner le développement d'activités productives notamment dans le cadre de l'économie sociale et solidaire. Par exemple, à Pleyel, la nouvelle municipalité a revu certaines opérations d'aménagement dont la programmation prévoyait la réalisation de bureaux. En effet, le projet se tourne désormais vers l'hospitalité, le loisir et l'offre hôtelière qui est génératrice d'emplois locaux non délocalisables. C'est également le développement de l'économie productive, afin de répondre aux besoins à l'échelle de la région francilienne.

**Huitième question** : *un habitant demande quelles sont les filières envisagées ?*

→ Adrien DELACROIX précise qu'il s'agit par exemple de la petite industrie ou de l'artisanat. Il y a un encadrement des activités de stockage et de logistique afin qu'elle soit à proximité d'infrastructures routières et autoroutières et qu'elles n'empiètent pas sur l'ensemble du territoire.

**Neuvième question** : *un habitant demande si la réglementation sur les arbres s'applique aussi aux particuliers ?*

→ Adrien DELACROIX répond que oui, la réglementation s'applique également aux particuliers. Le Code de l'urbanisme prévoit que l'abattage des arbres est soumis à autorisation. Le PLUi, de son côté vient définir ce qu'est un arbre, et définir les règles de compensation lorsqu'un particulier ou la puissance publique vient abattre l'un de ces arbres. Lorsque le particulier abat un arbre, il doit le compenser (x3 ou x4 selon le cas). Cela ne figure pas dans le PLUi, mais sur les espaces publics, des aménités sont demandées en cas d'abatage d'arbres. Le but est de dissuader l'abatage et d'inciter le maître d'ouvrage à trouver des solutions pour retravailler son projet et de ne plus abattre l'arbre.

**Dixième question :** *Est-ce que le ratio de stationnement de 0.7 places est fixe ou est ce que cela dépend de l'environnement immédiat ?*

*Dans le cas où il y a un grand espace de verdure, est ce qu'il y a des règles spécifiques qui s'appliquent ?*

➔ Adrien DELACROIX répond que pour la pleine terre, le fait qu'il y ait un parc de l'autre côté de la rue ne diminue pas les exigences applicables. Il y a cependant des règles alternatives en mitoyenneté dans le cadre d'opération d'aménagement. En secteur de trame verte et bleue, les exigences peuvent même être plus fortes afin d'accroître les espaces dédiés à la biodiversité.

Le territoire de Plaine commune opère majoritairement son développement sur des terrains qui sont déjà artificialisés. Certaines villes du Sud de Plaine Commune, notamment la ville d'Aubervilliers sont carencées en espaces verts. Cela s'explique, par l'Histoire de ces communes, les centres anciens, l'industrie lourde qui ont fortement imperméabilisés ces espaces et cela explique l'importance des enjeux de végétalisation du territoire.

Du fait de ces parcelles imperméabilisées, la consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers dans le PLUi est très faible. Lorsque les règles du PLUi prévoient 30% de pleine terre, cela signifie qu'il faut créer 30% de pleine terre et non que l'on maintien 30% de la pleine terre déjà présente sur le terrain. Cela est particulièrement vrai à l'échelle des opérations d'aménagement à venir qui vont conduire à la réalisation d'espaces publics et de nouveaux parcs afin de ne pas opposer développement urbain et ambitions écologiques.

La réunion publique portant sur la révision du PLUi touche à sa fin.

Marcel LINET, Président de la commission d'enquête constatant qu'aucune demande d'intervention n'est plus formulée, remercie les habitants pour leurs participations et rappelle les modalités de participation et de dépôt des observations à l'enquête publique.

## LES PIECES JOINTES

### PIECE JOINTE N° 1 Décision de M. le Vice-Président du Tribunal Administratif de Montreuil du 19 décembre 2024

DECISION DU

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

19 décembre 2024

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MONTREUIL

N° E24000029 /93

LE PREMIER VICE-PRESIDENT  
DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

#### Décision de désignation d'une commission d'enquête

Vu enregistrée le 6 décembre 2024, la lettre par laquelle l'établissement public territorial Plaine Commune demande la désignation d'une commission d'enquête en vue de procéder à une enquête publique relative à la révision du plan local d'urbanisme intercommunal de l'établissement public territorial Plaine Commune ;

Vu le code de l'environnement, notamment les articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2024 ;

Vu la décision du 1<sup>er</sup> octobre 2024 par laquelle la présidente du Tribunal administratif de Montreuil a donné délégation à M. Pierre LE GARZIC, premier vice-président, pour signer les décisions relatives à la désignation des commissaires enquêteurs.

#### DECIDE

**Article 1 :** Il est constitué pour le projet susvisé une commission d'enquête composée ainsi qu'il suit :

**Président :**

M. Marcel LINET

**Membres titulaires :**

Mme Charlotte CAILLAU

M. Alain GILLES

En cas d'empêchement de M. Marcel LINET la présidence de la commission sera assurée par Mme Charlotte CAILLAU, membre titulaire de la commission.

**Article 2 :** M. Méri DECIMUS est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

**Article 3 :** Pour les besoins de l'enquête publique, les membres de la commission d'enquête est autorisé à utiliser leurs véhicules, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

**Article 4 :** La présente décision sera notifiée à l'établissement public territorial Plaine Commune et aux membres de la commission d'enquête.

Fait à Montreuil, le 19 décembre 2024

Le premier vice-président,



Pierre LE GARZIC

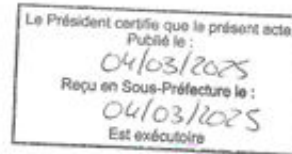
## PIECE JOINTE N°2 Arrêté de M. le Président de l'Etablissement Public Territorial de Plaine Commune en date du 04/03/2025 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique.



Pôle Fabrique de la ville durable  
Direction de l'Urbanisme réglementaire

La Responsable des Affaires Juridiques et  
Assurances.

Maggy RATTEZ-BASSOUM



ARRETE

N° : 25/586

**Objet :** Arrêté portant ouverture de l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

**Le Président de l'Etablissement Public Territorial,**

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment son article L. 5219-5 II,

**VU** le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L. 153-19, L.153-33, R. 153-8 et R. 153-11,

**VU** le Code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants,

**VU** la délibération n°CT-25/4097 du Conseil de Territoire en date du 14 janvier 2025, portant élection du Président de l'établissement public territorial Plaine Commune,

**VU** l'arrêté n°25/490 en date du 15 janvier 2025 portant délégation de signature à Monsieur Alexandre FREMIOT, Directeur Général des Services,

**VU** la délibération n°CT-20/1406 du 25 février 2020 du Conseil de Territoire de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Plaine Commune approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), et ses évolutions,

**VU** la délibération n°CT-23/3168 du 14 février 2023 du Conseil de Territoire de l'EPT Plaine Commune prescrivant la révision du PLUi, définissant les objectifs poursuivis par la révision et fixant les modalités de la concertation préalable,

**VU** le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ayant eu lieu au sein du Conseil de Territoire le 27 juin 2023 ;

**VU** les débats sur les orientations générales du PADD ayant eu lieu au sein de l'ensemble des Conseils Municipaux des Villes membres ;

**VU** la délibération n°CT-24/3998 du 19 novembre 2024 du Conseil de Territoire de l'EPT Plaine Commune tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision du PLUi,

**VU** la saisine de l'autorité environnementale le 3 décembre 2024, et la consultation des villes membres, des personnes publiques associées et des autres organismes,

**VU** la décision n°E24000029/93 du 19 décembre 2024 du Premier Vice-Président du Tribunal administratif de Montreuil désignant une commission d'enquête composée de trois commissaires enquêteurs titulaires et d'un commissaire enquêteur suppléant,

**VU** les pièces du dossier soumis à enquête publique,

**CONSIDERANT** les objectifs de la révision du PLUi, fixés dans la délibération du 14 février 2023 prescrivant la révision, à savoir :

- Diversifier l'offre de locaux pour l'activité économique en mettant fin à la production massive de bureaux, en promouvant la qualité urbaine des zones économiques, en développant les activités répondant à la demande d'emploi local et répondant aux besoins locaux (par exemple : offre de loisirs, tourisme, culture, diversification de l'offre commerciale, de l'offre de santé, de l'offre alimentaire, etc.) ;
- Développer un urbanisme favorable à la santé dans toutes ses composantes : promotion d'un

**NB :** le délai de recours auprès du Tribunal Administratif de Montreuil est de deux mois à compter de la date de la publicité de la présente décision.



- urbanisme tenant compte de la qualité de l'air, des sols et des ambiances sonores ; développement de la qualité des espaces publics (pacifiés, déminéralisés et végétalisés, refuges en cas de crise climatique), apaisement des déplacements,...
- Développer des centralités accessibles aux piétons réunissant l'ensemble des aménités fondamentales (services publics, équipements scolaires et culturels, offre de santé, offre commerciale diversifiée, alimentation en circuit court, espaces verts et lieux de respiration) ;
  - Constituer des quartiers sobres énergétiquement et en consommation des ressources ;
  - Inscrire le développement du territoire dans l'objectif de neutralité carbone à horizon 2050, avec des objectifs précis en termes de qualité de l'air, de santé environnementale, de transition énergétique, d'économie circulaire qu'il faudra réaffirmer ;
  - Développer / conforter la trame verte et bleue (création de nouveaux noyaux de biodiversité, de renaturation) ;
  - Garantir un espace public de qualité, sans discontinuités, éclairé, plus inclusif ;
  - Intensifier les efforts de la fabrique de la ville sur les espaces de rencontre et de croisements : centres-villes, quartiers de gare, coutures intercommunales ;
  - Mettre en valeur les atouts parfois méconnus du territoire : grands paysages (Seine, canal, grands parcs), pépites patrimoniales ;
  - Mettre en œuvre les grands objectifs du Plan Local de l'Habitat de Plaine Commune approuvé par le Conseil de territoire les 20 septembre 2016 et 28 juin 2022 et notamment ses volets habitat indigne et accession sociale ;
  - Mettre en œuvre des grandes opérations d'aménagement publiques en cours ou à venir, notamment les quartiers NPNRU, les quartiers Pleyel et Confluence, le secteur de la Briche, le secteur Jules Vallès, l'ensemble de la plaine de Saint Denis en lien avec Paris et le Nord du territoire de Plaine Commune, les projets dans le parc départemental Georges Valbon.

**CONSIDERANT** que le projet de révision du PLUi doit, préalablement à son approbation, faire l'objet d'une enquête publique,

#### ARRETE :

**ARTICLE 1 :** Il sera procédé à une enquête publique portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Plaine Commune pour une durée de 42 jours consécutifs à compter du 22/04/2025 à 9h00 et jusqu'au 02/06/2025 à 17h00 inclus.

**ARTICLE 2 :** Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal est le document de planification de l'EPT Plaine Commune. Il a pour objet de définir, d'organiser et de réglementer les constructions et aménagements réalisés sur l'intégralité du territoire, dans le respect des objectifs fixés par les articles L. 101-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Cette révision porte sur l'évolution du PLUi pour transcrire le nouveau projet de territoire en renforçant les ambitions environnementales, en améliorant le cadre de vie des habitants et en mettant le développement économique au service du territoire. Il s'agit de prendre en compte les documents supra-territoriaux, en particulier le Schéma de Cohérence Territoriale de la Métropole du Grand Paris ainsi que d'intégrer les nouvelles orientations des grandes politiques publiques conduites par l'EPT et traduites dans les documents cadres de Plaine Commune. La révision du PLUi permet également d'adapter les outils réglementaires aux projets portés par l'EPT et par les villes, notamment les quartiers NPNRU et les grandes opérations d'aménagement publiques.

Le projet de révision du PLUi est composé de six tomes :

- Tome 0 : Procédure
- Tome 1 : Rapport de présentation
- Tome 2 : Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

**NB :** le délai de recours auprès du Tribunal Administratif de Montreuil est de deux mois à compter de la date de la publicité de la présente décision.



- Tome 3 : Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- Tome 4 : Règlements écrits et graphiques
- Tome 5 : Annexes

Les informations environnementales (évaluation environnementale, avis de l'autorité environnementale, et réponse à cet avis) se rapportant à l'objet de l'enquête seront contenues dans le dossier d'enquête publique.

Les avis rendus par les communes membres, les personnes publiques associées et les entités consultées, ainsi que le bilan de la concertation préalable et la mention des textes qui régissent l'enquête publique feront également partie du dossier d'enquête publique.

**ARTICLE 3 :** La personne responsable du projet est Monsieur Mathieu HANOTIN, Président de Plaine Commune.

Des informations peuvent être demandées à l'adresse mail suivante [enqueterrevisionplui@plainecommune.fr](mailto:enqueterrevisionplui@plainecommune.fr) auprès de :

- Madame Anne NOEL, Directrice de l'Urbanisme Réglementaire (DUR) ;
- Madame Eva CORDESSE – Responsable de la Mission Ressources et Appui Juridique de la DUR ;
- Madame Charlotte DESTOMBES, Responsable du service gestion de projets et appui réglementaire de la DUR.

**ARTICLE 4 :** Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

Cet avis sera affiché quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute sa durée au siège de l'EPT Plaine Commune et dans chacune des mairies et mairies déléguées des villes membres, ainsi que sur des panneaux d'affichage administratif.

Cet avis sera publié en ligne sur le site internet de l'EPT Plaine Commune, sur celui des communes membres concernées et à l'adresse suivante <https://www.registre-numerique.fr/revision-plui-plaine-commune> quinze jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

**ARTICLE 5 :** Le Tribunal administratif de Montreuil a désigné une commission d'enquête dont les membres sont :

En qualité de Président :

- Monsieur Marcel LINET, ingénieur général honoraire des ponts et chaussées, retraité,

En qualité de membres titulaires :

- Madame Charlotte CAILLAU, consultante droit des affaires et fiscalité,
- Monsieur Alain GILLES, ingénieur informatique et télécom, retraité,

En cas d'empêchement de Monsieur Marcel LINET, la présidence de la commission sera assurée par Madame Charlotte CAILLAU.

En qualité de membre suppléant :

- Monsieur Mériil DECIMUS, inspecteur des Douanes,

**ARTICLE 6 :** Le dossier d'enquête et un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé

NB : le délai de recours auprès du Tribunal Administratif de Montreuil est de deux mois à compter de la date de la publicité de la présente décision.



par un membre de la commission d'enquête seront à disposition, pendant toute la durée de l'enquête publique mentionnée à l'article 1<sup>er</sup>, au siège de l'EPT Plaine Commune et dans chacune des communes membres, dans les lieux et aux jours et heures d'ouverture mentionnés dans le tableau ci-dessous.

Le siège de l'enquête publique est situé à l'EPT Plaine Commune sis 21 avenue Jules Rimet, 93 200 SAINT-DENIS.

Des tablettes numériques seront également mises à disposition du public au siège de l'EPT Plaine Commune et dans chacune des communes membres sur lesquelles le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations. Ces tablettes numériques seront disponibles, pendant toute la durée de l'enquête publique mentionnée à l'article 1<sup>er</sup>, dans les lieux et aux jours et horaires listés dans le tableau ci-dessous.

LIEUX D'ENQUETE	ADRESSES
Etablissement Public Territorial (EPT) Plaine Commune (siège de l'enquête)	EPT Plaine Commune Hall d'accueil 21 avenue Jules Rimet 93 200 SAINT-DENIS <b>Horaires</b> : du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h30
Aubervilliers	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Direction de l'Urbanisme 120 bis rue Henri Barbusse 93 300 AUBERVILLIERS <b>Horaires</b> : le lundi, mardi, jeudi et vendredi de 8h45 à 12h30 et de 13h15 à 17h et le mercredi de 9h à 12h30 et de 13h15 à 17h ;</li> <li>➤ Hôtel de Ville 2 rue de la Commune de Paris 93 300 AUBERVILLIERS <b>Horaires</b> : le samedi de 8h30 à 12h30</li> </ul>
Epinay-sur-Seine	Hôtel de Ville 1-3 rue Quétigny 93800 EPINAY-SUR-SEINE <b>Horaires</b> : le lundi, mercredi, jeudi et vendredi de 8h30 à 12h et de 13h15 à 17h30, le mardi de 9h15 à 12h et de 13h15 à 17h30 et le samedi de 9h à 12h
La Courneuve	Pôle administratif Mécano 58 avenue Gabriel Péri / 3 mail de l'Egalité 93120 LA COURNEUVE <b>Horaires</b> : lundi, mercredi, jeudi et vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30, le mardi de 13h30 à 17h30 dans le bureau 1.15 au Service Territorial de l'Urbanisme Réglementaire et le samedi matin de 8h30 à 12h à l'accueil du Pôle administratif Mécano
L'île-Saint-Denis	Hôtel de Ville provisoire 2 bis quai de la Marine

NB : le délai de recours auprès du Tribunal Administratif de Montreuil est de deux mois à compter de la date de la publicité de la présente décision.



	<p>93450 ILE-SAINT-DENIS,  <b>Horaires</b> : du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30 et le samedi de 9h à 12h</p>
	<p>➤ Immeuble Saint-Jean          Service Territorial de l'Urbanisme Réglementaire          2ème étage, salle 211          6 rue de Strasbourg          93200 SAINT-DENIS</p>
Commune nouvelle de Saint-Denis	<p><b>Horaires</b> : le lundi, mardi, mercredi et vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00 et le jeudi de 8h30 à 12h00</p> <p>➤ Mairie déléguée de Saint-Denis          Hôtel de Ville          Place Victor Hugo          93200 SAINT-DENIS  <b>Horaires</b> : le samedi de 8h30 à 12h00</p> <p>➤ Mairie déléguée de Pierrefitte-sur-Seine          Hôtel de Ville          2, place de la Libération          93380 PIERREFITTE-SUR-SEINE  <b>Horaires</b> : le lundi, mardi, mercredi et vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30, le jeudi de 8h30 à 12h et le samedi de 8h30 à 11h45</p> <p>➤ Service Territorial de l'Urbanisme Réglementaire - Secteur Nord          1-3 rue d'Amiens          93380 PIERREFITTE-SUR-SEINE  <b>Horaires</b> : du lundi au vendredi de 8h30 à 12h</p>
Saint-Ouen-sur-Seine	<p>Centre Administratif Fernand Lefort          6 place de la république          93400 SAINT-OUEN-SUR-SEINE  <b>Horaires</b> : du lundi au vendredi de 9h à 12h30 et de 13h30 à 17h30 au 3ème étage – Pôle droit des sols et le samedi de 9h à 12h00 au rez-de-chaussée – salon du gouverneur ;</p>
Stains	<p>Hôtel de Ville          6 avenue Paul Vaillant-Couturier          93240 STAINS  <b>Horaires</b> : le lundi, mercredi, jeudi et vendredi de 8h45 à 12h15 et de 13h30 à 17h15, le mardi de 13h30 à 17h15 et le samedi de 8h45 à 11h45</p>
Villetaneuse	<p>Hôtel de Ville          Salle de permanence - rez-de-chaussée          1 Place de l'Hôtel de Ville</p>

NB : le délai de recours auprès du Tribunal Administratif de Montreuil est de deux mois à compter de la date de la publicité de la présente décision.



	93430 VILLETANEUSE <b>Horaires</b> : le lundi, mardi, mercredi et vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00, le jeudi de 13h30 à 17h00 et le samedi de 9h00 à 12h00
--	---

**ARTICLE 7** : Le registre dématérialisé d'enquête publique ainsi que l'intégralité du dossier d'enquête publique seront également disponibles via le site internet de l'EPT Plaine Commune et à l'adresse suivante <https://www.registre-numerique.fr/revision-plui-plaine-commune>, pendant la durée de l'enquête publique du 22/04/2025 à 9h00 et jusqu'au 02/06/2025 à 17h00 inclus.

**ARTICLE 8** : Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations durant l'enquête :

- sur les registres papier d'enquête disponibles aux adresses, jours et horaires mentionnés dans le tableau de l'article 6.
- ou les adresser par courrier au siège de l'enquête publique à l'adresse suivante :  
 Monsieur Marcel LINET,  
 Président de la Commission d'enquête  
 Enquête publique de la révision du PLUi  
 Etablissement Public Territorial Plaine Commune  
 21 avenue Jules Rimet  
 93218 SAINT-DENIS CEDEX ;
- ou les adresser par mail à l'adresse suivante :  
[revision-plui-plaine-commune@mail.registre-numerique.fr](mailto:revision-plui-plaine-commune@mail.registre-numerique.fr) ;
- ou les adresser via le registre dématérialisé d'enquête publique à cette adresse :  
<https://www.registre-numerique.fr/revision-plui-plaine-commune> ;  
 ce avant la clôture de l'enquête.

Toutes les observations, propositions et informations figurant sur les registres papiers ou envoyées par courriers ou mails seront publiées sur le site internet dédié à l'enquête publique pendant la durée de l'enquête publique.

**ARTICLE 9** : Le dossier d'enquête publique est communicable à toute personne à sa demande et à ses frais, à compter de l'ouverture de l'enquête publique et jusqu'à son terme. La demande doit être formulée par écrit auprès du Président de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune – Direction de l'urbanisme règlementaire – 21 avenue Jules Rimet – 93 200 SAINT-DENIS.

**ARTICLE 10** : Afin d'informer, d'échanger avec le public et de recevoir ses observations, la commission d'enquête, représentée par un ou plusieurs membres, recevra le public lors de **13 permanences** aux dates, lieux et horaires suivants :

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

NB : le délai de recours auprès du Tribunal Administratif de Montreuil est de deux mois à compter de la date de la publicité de la présente décision.



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

**ARTICLE 11** : Une réunion publique aura lieu au siège de Plaine Commune, **le mardi 13 mai 2025 à partir de 18h30** à l'adresse suivante : Etablissement Public Territorial Plaine Commune – Salle du Conseil – 21 avenue Jules Rimet - 93 200 SAINT-DENIS.

**ARTICLE 12** : À l'expiration du délai d'enquête, les registres d'enquête publique seront clos et signés par un membre de la commission d'enquête. Dans un délai de 30 jours à compter de la fin de l'enquête, la commission d'enquête transmettra au Président de l'EPT Plaine Commune le dossier d'enquête publique, les registres et les pièces annexées accompagnés de son rapport et de ses conclusions motivées. Elle transmettra simultanément une copie du rapport et de ses conclusions motivées au Président du Tribunal Administratif de Montreuil.

A l'issue de l'enquête, le public pourra consulter pendant un an le rapport et les conclusions de la commission d'enquête au siège de Plaine Commune (sur rendez-vous), dans les mairies des communes membres, en Préfecture de Seine-Saint-Denis, sur le site internet de l'EPT Plaine Commune et à l'adresse suivante <https://www.registre-numerique.fr/revision-plui-plaine-commune>.

**ARTICLE 13** : Après l'enquête, le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal pourra éventuellement être modifié pour tenir compte des avis recueillis, des observations du public et du rapport de la commission d'enquête.

**NB** : le délai de recours auprès du Tribunal Administratif de Montreuil est de deux mois à compter de la date de la publicité de la présente décision.

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



L'autorité compétente pour prendre cette décision est l'assemblée délibérante de l'EPT Plaine Commune. Elle prendra la forme d'une délibération du Conseil de Territoire.

**ARTICLE 14 :** Le présent arrêté est exécutoire de plein droit à compter de son affichage et de sa transmission au contrôle de légalité.

Fait à Saint-Denis, le *du 03/2025*

Date AR :

Alexandre FREMIOT  
Pour le Président et par délégation,  
le Directeur Général des Services

NB : le délai de recours auprès du Tribunal Administratif de Montreuil est de deux mois à compter de la date de la publicité de la présente décision.

## PIECE JOINTE N° 3 exemplaire de l'avis d'enquête

### ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL PLAINE COMMUNE

Cette affiche ne devra pas être recouverte avant le 03 juin 2025

# AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

PORTANT SUR LA RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI) DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL (EPT) PLAINE COMMUNE

Par un arrêté n°25590 du 04/03/2025, il est procédé à une enquête publique portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUI) de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Plaine Commune pour une durée de 42 jours consécutifs

du 22/04/2025 à 9h00 au 02/06/2025 à 17h00 inclus.

Cette révision porte sur l'évolution du PLUI pour transcrire le nouveau projet de territoire en renforçant les ambitions environnementales, en améliorant le cadre de vie des habitants et en mettant le développement économique au service du territoire. Il s'agit de prendre en compte les documents supra-territoriaux, d'intégrer les nouvelles orientations des grandes politiques publiques conduites par l'EPT et traduites dans les documents cadres de Plaine Commune et d'adapter les outils réglementaires aux projets portés par l'EPT et par ses villes.

Le siège de l'enquête publique est situé à l'EPT Plaine Commune sis 21 avenue Jules Rimet, 93200 SAINT-DENIS.

Le Tribunal administratif de Montreuil a désigné une commission d'enquête composée de :  
- Monsieur Marcel LINET, ingénieur général honoraire des ponts et chaussées, retraité, Président de la Commission,  
- Madame Charlotte CAILLAU, consultante droit des affaires et fiscalité, commissaire enquêteur titulaire,  
- Monsieur Alain GILLES, ingénieur informatique et télécom, retraité, commissaire enquêteur titulaire,  
- Monsieur Méri DECIMUS, inspecteur des Douanes, commissaire enquêteur suppléant.  
En cas d'empêchement de Monsieur Marcel LINET, la présidence de la commission sera assurée par Madame Charlotte CAILLAU.

La révision du PLUI a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Le 26/02/2025, la MRAd a rendu un avis n°MRAd APPF-2025-034, consultable sur le site internet suivant <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/le-de-france-r20.html>. Ces documents, le mémoire en réponse de l'EPT Plaine Commune à cet avis et les avis rendus par les communes membres, les personnes publiques associées et les entités consultées font partie du dossier d'enquête publique.

Le dossier d'enquête, un registre d'enquête à feuillet non mobiles, ainsi qu'une tablette numérique seront mis à disposition du public dans les lieux d'enquête pendant toute la durée de celle-ci, aux jours et horaires indiqués ci-dessous :

**ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL (EPT) PLAINE COMMUNE (SIEGE DE L'ENQUETE) :**  
EPT Plaine Commune  
Hôtel d'accueil  
21 avenue Jules Rimet, 93 200 SAINT-DENIS  
**Horaires :** de lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h30

**AUBERVILLIERS :**  
- Direction de l'Urbanisme  
120 bis rue Henri Barbusse, 93 300 AUBERVILLIERS  
**Horaires :** le lundi, mardi, jeudi et vendredi de 9h45 à 12h15 et de 13h15 à 17h  
- Hôtel de Ville  
2 rue de la Commune de Paris, 93 300 AUBERVILLIERS  
**Horaires :** le samedi de 9h30 à 12h30

**EPINAY-SUR-SEINE :**  
Hôtel de Ville  
1-3 rue Quilguy, 93800 EPINAY-SUR-SEINE  
**Horaires :** le lundi, mercredi, jeudi et vendredi de 9h30 à 12h et de 13h15 à 17h30, le mardi de 9h15 à 12h et de 13h15 à 17h00 et le samedi de 9h à 12h

**LA COURNEUVE :**  
Pôle administratif Mécano  
58 avenue Gabriel Péri / 3 mail de l'Égalité, 93100 LA COURNEUVE  
**Horaires :** lundi, mercredi, jeudi et vendredi de 9h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30, le mardi de 9h15 à 12h00 et de 13h30 à 17h00 et le samedi de 9h à 12h

**L'ÎLE-SAINT-DENIS :**  
Hôtel de Ville provisoire  
2 bis quai de la Marine, 93450 L'ÎLE-SAINT-DENIS  
**Horaires :** de lundi au vendredi de 9h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30 et le samedi de 9h à 12h

**COMMUNE NOUVELLE DE SAINT-DENIS :**  
- Immeuble Saint-Jean  
Service Territorial de l'Urbanisme Réglementaire  
2<sup>ème</sup> étage, salle 211  
6 rue de Strasbourg, 93200 SAINT-DENIS  
**Horaires :** le lundi, mardi, mercredi et vendredi de 9h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00 et le jeudi de 9h30 à 12h00  
- Mairie déléguée de Saint-Denis  
Hôtel de Ville  
Place Victor Hugo, 93200 SAINT-DENIS  
**Horaires :** le samedi de 9h30 à 12h00  
- Mairie déléguée de Pierrefitte-sur-Seine  
Hôtel de Ville  
2, place de la Libération, 93380 PIERREFITTE-SUR-SEINE  
**Horaires :** le lundi, mardi, mercredi et vendredi de 9h30 à 12h et de 13h30 à 17h30, le jeudi de 9h30 à 12h et le samedi de 9h30 à 11h45  
- Service Territorial de l'Urbanisme Réglementaire  
- Secteur Nord  
1-3 rue d'Amiens, 93380 PIERREFITTE-SUR-SEINE  
**Horaires :** du lundi au vendredi de 9h30 à 12h

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

**STAINS :**  
Hôtel de Ville  
6 avenue Paul Vaillant-Couturier, 93240 STAINS  
**Horaires :** le lundi, mercredi, jeudi et vendredi de 9h45 à 12h15 et de 13h30 à 17h15, le mardi de 13h30 à 17h15 et le samedi de 9h45 à 11h45

**VILLETANEUSE :**  
Hôtel de Ville  
Salle de permanence - rez-de-chaussée  
1 Place de l'Hôtel de Ville, 93400 VILLETANEUSE  
**Horaires :** le lundi, mardi, mercredi et vendredi de 9h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00, le jeudi de 13h30 à 17h00 et le samedi de 9h00 à 12h00

Le registre dématérialisé d'enquête publique ainsi que l'intégralité du dossier d'enquête publique seront également disponibles via le site internet de l'EPT Plaine Commune et à l'adresse suivante [www.registre-numerique.fr/revision-plui-plaine-commune](https://www.registre-numerique.fr/revision-plui-plaine-commune), pendant la durée de l'enquête publique. Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations durant l'enquête :  
- sur les registres papier d'enquête disponibles aux adresses, jours et horaires mentionnés ci-dessus,  
- ou les adresser via le registre dématérialisé d'enquête publique à cette adresse : <https://www.registre-numerique.fr/revision-plui-plaine-commune> ;

- ou les adresser par courrier au siège de l'enquête publique à l'adresse suivante : Monsieur Marcel LINET, Président de la Commission d'enquête - Enquête publique de la révision du PLUI - Etablissement Public Territorial Plaine Commune - 21 avenue Jules Rimet - 93216 SAINT-DENIS CEDEX ;  
- ou les adresser par mail à l'adresse suivante : [revision-plui-plaine-commune@eppt.plaine-commune.fr](mailto:revision-plui-plaine-commune@eppt.plaine-commune.fr) ; ce avant la clôture de l'enquête.

Toutes les observations, propositions et informations figurant sur les registres papiers ou envoyées par courriers ou mails seront publiées sur le site internet dédié à l'enquête publique.

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

**AUBERVILLIERS**  
- Hôtel de Ville  
2 rue de la Commune de Paris  
93300 AUBERVILLIERS  
**Samedi 26 avril - 9h00 à 12h00**  
- Direction de l'Urbanisme  
120 bis rue Henri Barbusse  
93300 AUBERVILLIERS  
**Lundi 28 avril - 14h00 à 17h00**

**EPINAY-SUR-SEINE**  
Hôtel de Ville  
1-3 rue Quilguy  
93800 EPINAY-SUR-SEINE  
**Vendredi 22 mai - 16h00 à 19h00**

**L'ÎLE-SAINT-DENIS**  
Hôtel de Ville provisoire  
2 bis quai de la Marine  
93450 L'ÎLE-SAINT-DENIS  
**Jeudi 15 mai - 14h00 à 17h00**

**LA COURNEUVE**  
Hôtel de ville  
Avenue de la République  
93120 La Courneuve  
**Mercredi 21 mai - 16h00 à 19h00**

**COMMUNE NOUVELLE DE SAINT-DENIS**  
- Mairie déléguée de Saint-Denis  
Hôtel de Ville  
Place Victor Hugo  
93200 SAINT-DENIS  
**Samedi 24 mai - 9h00 à 12h00**

Une réunion publique aura lieu au siège de Plaine Commune, le **mardi 13 mai 2025 à partir de 18h00** à l'adresse suivante : Etablissement Public Territorial Plaine Commune - Salle du Conseil - 21 Avenue Jules Rimet - 93 200 SAINT-DENIS.

La personne responsable du projet est Monsieur Mathieu HANDTIN, Président de Plaine Commune. Des informations peuvent être demandées à l'adresse mail suivante [enquete@revisionplui.plaine-commune.fr](mailto:enquete@revisionplui.plaine-commune.fr) auprès de la Direction de l'Urbanisme Réglementaire.

Le dossier d'enquête publique est communicable à toute personne à sa demande et à ses frais durant l'enquête. La demande doit être formulée par écrit auprès du Président de l'EPT Plaine Commune - Direction de l'urbanisme réglementaire - 21 avenue Jules Rimet - 93 200 SAINT-DENIS.

A la fin de l'enquête, les registres seront clos et signés par un membre de la commission d'enquête. Dans un délai de 30 jours à compter de la fin de l'enquête, la commission d'enquête transmettra au Président de l'EPT Plaine Commune le dossier d'enquête publique, les registres et les pièces annexes avec son rapport et ses conclusions motivées. Une délibération intercommunale sera prise du rapport et de ses conclusions motivées au Président du Tribunal Administratif de Montreuil.

A l'issue de l'enquête, le public pourra consulter pendant un an le rapport et les conclusions de la commission d'enquête au siège de Plaine Commune (sur rendez-vous) dans les mairies des communes membres, au Préfet de Seine-Saint-Denis, sur le site internet de l'EPT Plaine Commune et à l'adresse suivante <https://www.registre-numerique.fr/revision-plui-plaine-commune>.

Après l'enquête, le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal pourra éventuellement être modifié pour tenir compte des avis recueillis, des observations du public et du rapport de la commission d'enquête. L'autorité compétente pour prendre cette décision est l'assemblée délibérante de l'EPT Plaine Commune. Elle prendra la forme d'une délibération du Conseil de Territoire.

Publié le 18/04/2025 à 10h00

Document communiqué en vertu de l'article 10 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978

# PIECES JOINTES N° 4 Première insertion dans les journaux de l'avis d'enquête le 2 avril 2025 : Le Grand Parisien et Libération

## Annonces légales

legales-libe@teamedia.fr 01 87 39 84 00

L'annonce est diffusée dans les journaux de presse pour la publication des annonces légales et administratives par articles de chaque journal commercial dans les départements 75/93/94 pour le prix de 100 € par ligne de 10 caractères par jour. Les frais de diffusion sont facturés par semaine. Les annonces de moins de 10 lignes sont facturées au forfait de 1000 €. Les annonces de plus de 10 lignes sont facturées au tarif de 100 € par ligne par semaine. Les annonces de moins de 10 lignes sont facturées au forfait de 1000 €. Les annonces de plus de 10 lignes sont facturées au tarif de 100 € par ligne par semaine. Les annonces de moins de 10 lignes sont facturées au forfait de 1000 €.

### 93 SEINE-SAINT-DENIS

### Enquête publique

**ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL PLAINES COMMUNES**

### AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

**PORTANT SUR LA RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi) DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL (EPT) PLAINES COMMUNES**

Par un arrêté n°25796 du 04/05/2025, il est procédé à une enquête publique portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Établissement Public Territorial (EPT) Plaines Communes pour une durée de 42 jours consécutifs du 22.04.2025 à 09h00 au 02.06.2025 à 17h00 inclus.

Cette révision porte sur l'évolution du PLUi pour transcrire le nouveau projet de territoire et renforcer les ambitions environnementales, en améliorant le cadre de vie des habitants et en mettant le développement économique au service du territoire. Il s'agit de prendre en compte les documents supra-territoriaux, d'adapter les nouvelles orientations des grands politiques publiques combinés par l'EPT Plaines Communes et d'adapter les outils réglementaires aux projets portés par l'EPT et par les villes.

Le siège de l'enquête publique est situé à l'EPT Plaines Communes 21 avenue Jules Rimet, 93200 SAINT-DENIS.

Le Tribunal administratif de Montreuil a désigné une commission d'enquête composée de :

- Monsieur Marcel LINET, ingénieur général honoraire des ponts et chaussées, retraité, Président de la Commission,
- Madame Charlotte CAILLAU, consultante droit des affaires et fiscalité, commissaire enquêteur titulaire,
- Monsieur Alain GILLES, ingénieur informatique et télécom, retraité, commissaire enquêteur titulaire,
- Monsieur Marc DELBILIS, inspecteur des Douanes, commissaire enquêteur suppléant.

En cas d'empêchement de Monsieur Marcel LINET, la présidence de la commission sera assurée par Madame Charlotte CAILLAU.

La révision du PLUi a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Le 20/02/2025, la M.E.A. a rendu son avis n°M.E.A. APPL-2025-034, consultable sur le site internet suivant <https://www.mea.developpement-durable.gouv.fr/avis-de-france-2025.html>. Ces documents, le mémoire en réponse de l'EPT Plaines Communes à cet avis et les avis rendus par les communes membres, les personnes physiques associées et les centres consultés font partie du dossier d'enquête publique.

Le dernier d'enquête, un registre d'enquête à feuilles non numérotées, ainsi qu'une tablette numérique seront mis à disposition du public dans les lieux d'enquête pendant toute la durée de celle-ci, aux jours et heures indiqués ci-dessous :

**ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL (EPT) PLAINES COMMUNES (SIÈGE DE L'ENQUÊTE) :**  
EPT Plaines Communes  
Hôtel d'accueil  
21 avenue Jules Rimet, 93 200 SAINT-DENIS  
Horaires : le lundi, mercredi, jeudi et vendredi de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h30

**AUBERVILLIERS :**  
- Direction de l'Urbanisme  
120 rue Jean Barbaud, 93 300 AUBERVILLIERS  
Horaires : le lundi, mardi, jeudi et vendredi de 9h45 à 12h30 et de 13h15 à 17h30, le mercredi de 9h à 12h30 et de 13h15 à 17h ;  
- Hôtel de Ville  
2 rue de la Commune de Paris, 93 300 AUBERVILLIERS  
Horaires : le samedi de 9h30 à 12h30

**EPINAY-SUR-SEINE :**  
Hôtel de Ville  
1-3 rue Quétyguy, 93800 EPINAY-SUR-SEINE  
Horaires : le lundi, mercredi, jeudi et vendredi de 9h30 à 12h et de 13h15 à 17h30, le mardi de 13h30 à 12h et de 13h15 à 17h30 et le samedi de 9h à 12h

**LA COULBOUEVE :**  
Pôle administratif Mécano  
85 avenue Gabriel Péri / 3 mail de l'Égalité, 93120 LA COULBOUEVE  
Horaires : le lundi, mercredi, jeudi et vendredi de 9h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30, le mardi de 13h30 à 17h30 dans le bureau 1.15 au Service Territorial de l'Urbanisme Réglementaire et le samedi matin de 9h30 à 12h à l'accueil du Pôle administratif Mécano

**L'ÎLE-SAINT-DENIS :**  
Hôtel de Ville provisoire  
2 bis quai de la Marine, 93450 L'ÎLE-SAINT-DENIS, 93450 L'ÎLE-SAINT-DENIS  
Horaires : le lundi au vendredi de 9h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30 et le samedi de 9h à 12h

**COMMUNE NOUVELLE DE SAINT-DENIS :**  
- Immeuble Saint-Jean  
Service Territorial de l'Urbanisme Réglementaire 2994 étage, salle 211  
6 rue de Strasbourg, 93200 SAINT-DENIS  
Horaires : le lundi, mardi, mercredi et vendredi de 9h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00 et le jeudi de 9h30 à 12h00

**Mairie déléguée de Saint-Denis**  
Hôtel de Ville  
Place Victor Hugo, 93200 SAINT-DENIS  
Horaires : le samedi de 9h30 à 12h00  
- Mairie déléguée de Pierrefitte-sur-Seine  
Hôtel de Ville  
2, place de la Libération, 93380 PIERREFITTE-SUR-SEINE  
Horaires : le lundi, mardi, mercredi et vendredi de 9h30 à 12h et de 13h30 à 17h30, le jeudi de 9h30 à 12h et le samedi de 9h30 à 11h45

**SAINT-DENIS-EN-FRANCE :**  
Centre Administratif Fernand Lafont  
6 place de la République, 93400 SAINT-DENIS-EN-FRANCE  
Horaires : du lundi au vendredi de 9h à 12h30 et de 13h30 à 17h30 au 3ème étage - Pôle droit des sols et le samedi de 9h à 12h00 au rez-de-chaussée - salon du gouverneur

**STAINS :**  
Hôtel de Ville  
6 avenue Paul Villain-Contratier, 93240 STAINS  
Horaires : le lundi, mercredi, jeudi et vendredi de 9h45 à 12h15 et de 13h30 à 17h15, le mardi de 13h30 à 17h15 et le samedi de 9h45 à 11h45

**VILLETANEUSE :**  
Hôtel de Ville  
Salle de permanence - rez-de-chaussée  
1 Place de l'Hôtel de Ville, 93410 VILLETANEUSE  
Horaires : le lundi, mardi, mercredi et vendredi de 9h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00, le jeudi de 13h30 à 17h00 et le samedi de 9h00 à 12h00

Les registres énumératifs d'enquête publique ainsi que l'intégralité du dossier d'enquête publique seront également disponibles via le site internet de l'EPT Plaines Communes et à l'adresse suivante <https://www.registre-numerique.fr/territoire-plui-plaines-communes>, pendant la durée de l'enquête publique.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et déposer ses observations durant l'enquête :

- sur les registres papier d'enquête disponibles aux adresses, jours et heures mentionnés ci-dessus,
- ou les adresser via le registre énumératif d'enquête publique à cette adresse : [registre-numerique.fr/revision-plui-plaines-communes](mailto:registre-numerique.fr/revision-plui-plaines-communes) ;
- ou les adresser par courrier au siège de l'enquête publique à l'adresse suivante : Monsieur Marcel LINET, Président de la Commission d'Enquête - Enquête publique de la révision du PLUi - Établissement Public Territorial Plaines Communes - 21 avenue Jules Rimet - 93210 SAINT-DENIS CEDEX ;
- ou les adresser par mail à l'adresse suivante : [revision-plui-plaines-communes@mail.registre-numerique.fr](mailto:revision-plui-plaines-communes@mail.registre-numerique.fr) ;

Toutes les observations, propositions et informations figurant sur les registres papier ou envoyées par courrier ou mails seront publiées sur le site internet dédié à l'enquête publique.

Afin d'éviter, d'échanger avec le public et de recevoir ses observations, la commission d'enquête, représentée par ses ou plusieurs membres, recevra le public lors de 13 permanences aux dates, lieux et heures suivants :

**AUBERVILLIERS**  
- Hôtel de Ville  
2 rue de la Commune de Paris  
93300 AUBERVILLIERS  
Samedi 26 avril - 9h00 à 12h00  
- Direction de l'Urbanisme  
120 rue Jean Barbaud  
93300 AUBERVILLIERS  
Lundi 26 mai - 14h00 à 17h00

**EPINAY-SUR-SEINE**  
Hôtel de Ville  
1-3 rue Quétyguy

**93800 EPINAY-SUR-SEINE**  
Vendredi 23 mai - 16h00 à 19h00

**L'ÎLE-SAINT-DENIS**  
Hôtel de Ville provisoire  
93200 SAINT-DENIS  
Mardi 27 mai - 16h00 à 18h00

**COMMUNE NOUVELLE DE SAINT-DENIS**  
- Mairie déléguée de Saint-Denis  
Hôtel de Ville  
Place Victor Hugo  
93200 SAINT-DENIS  
Samedi 24 mai - 9h00 à 12h00  
- Immeuble Saint-Jean  
Service Territorial de l'Urbanisme Réglementaire 6 rue de Strasbourg  
93200 SAINT-DENIS  
Lundi 2 juin - 9h00 à 12h00  
- Mairie déléguée de Pierrefitte-sur-Seine  
Hôtel de Ville  
2, place de la Libération  
93380 PIERREFITTE-SUR-SEINE  
Mardi 13 mai - 14h00 à 17h00

**SAINT-DENIS-EN-FRANCE**  
Centre Administratif Fernand Lafont  
6 place de la République  
93400 SAINT-DENIS-EN-FRANCE  
Mardi 20 avril - 14h00 à 17h00  
Samedi 17 mai - 9h00 à 12h00

**STAINS**  
Hôtel de Ville  
6 avenue Paul Villain-Contratier  
93240 STAINS  
Mercredi 27 mai - 14h00 à 17h00

**VILLETANEUSE**  
Hôtel de Ville  
1 Place de l'Hôtel de Ville  
93410 VILLETANEUSE  
Lundi 5 mai - 14h00 à 17h00

**ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL PLAINES COMMUNES**  
EPT Plaines Communes  
21 avenue Jules Rimet  
93 200 SAINT-DENIS  
Vendredi 25 avril - 16h00 à 19h00

Une réunion publique aura lieu au siège de Plaines Communes, le mardi 13 mai 2025 à partir de 10h30 à l'adresse suivante : Établissement Public Territorial Plaines Communes - Salle du Conseil - 21 avenue Jules Rimet - 93 200 SAINT-DENIS.

La personne responsable du projet est Monsieur Mathieu HANOTIN, Président de Plaines Communes. Des informations peuvent être demandées à l'administrateur numérique [registre-numerique.fr](mailto:registre-numerique.fr) auprès de la Direction de l'Urbanisme Réglementaire.

Le dossier d'enquête publique est consultable à toute personne à sa demande et à ses frais dans l'enquête. La demande doit être formulée par écrit après du Président de l'EPT Plaines Communes - Direction de l'Urbanisme Réglementaire - 21 avenue Jules Rimet - 93 200 SAINT-DENIS.

A la fin de l'enquête, les registres seront clos et signés par un membre de la commission d'enquête. Dans un délai de 30 jours à compter de la fin de l'enquête, la commission d'enquête transmettra au Président de l'EPT Plaines Communes le dossier d'enquête publique, les registres et les pièces jointes avec son rapport et ses conclusions motivées. Elle transmettra simultanément une copie du rapport et de ses conclusions motivées au Président du Tribunal Administratif de Montreuil.

A l'issue de l'enquête, le public pourra consulter pendant un an le rapport et les conclusions de la commission d'enquête au siège de Plaines Communes (voir ci-dessus), dans les mairies des communes membres, et le Préfet de Seine-Saint-Denis, sur le site internet de l'EPT Plaines Communes et à l'adresse suivante <https://www.registre-numerique.fr/revision-plui-plaines-communes>.

Après l'enquête, le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal pourra éventuellement être modifié pour tenir compte des avis recueillis, des observations du public et du rapport de la commission d'enquête. L'autorité compétente pour prendre cette décision est l'Assemblée délibérative de l'EPT Plaines Communes. Elle prendra la forme d'une délibération du Conseil de Territoire.

## Répertoire

annonces@teamedia.fr / 01 87 39 82 89 / 01 87 39 82 95

**Disquaire achète au meilleur Prix**

**DISQUES VINYLES 33T - 45T - CD**  
**TOUS STYLES TOUTES QUANTITES**  
Jazz - Pop - Rock - Musique Classique - Métal - Punk - Soul - Funk - House - World - (Arique, Antilles, Maghreb) - Reggae - Hip Hop

**Gros Stocks et Collections**  
**Contactez-nous 07 69 90 54 24**

**MATERIEL AUDIO**  
Platines - Hi-Fi - Amphis - Collines - DJ - Jeux Vidéo - Consoles  
Déplacement en France  
avec respect des mesures sanitaires en vigueur.

**Réponse très rapide PAIEMENT CASH**

**ANTIQUITÉS STEVE**

**ACHÈTE** Mantoux de fourrure, Meubles anciens, Pendules, Horloges, Cadres, Montres à gousset ou poignet, Photos de mariage, Bijoux, Vêtements, Cartes postales, Livres, Machines à coudre, Minors, Tableaux, Enroules, Pâtes de verre, Art bohéme, Victrola, Baguette de Luxe, Vieux vins, Objets militaires, Disques vinyles, Postes de radio, Étain, Cuivre et toutes vos antiquités

129R, rue La Boétie 75008  
**01 84 60 56 54 ou 07 85 56 51 90**

**Antiquaire & Décorateur**  
**MAISON ALEXANDRA**  
**EXPERT RECONNU**

**06 15 02 23 98**

**ACHÈTE COMPTANT ET AU MEILLEUR PRIX SOUS 48H**  
POUR LES CHERCHES MEUBLES ANCIENS  
DÉPLACEMENT GRATUIT PARIS ET PROVINCE

**MOBIILIERS** (tableaux, tapis, objets)  
**Objets de décoration** (statues, vases, bouddhas)

**Livres Anciens** (achat, vente, échange)  
**Objets de Collection** (vieux, rare, précieux, collectionnables, objets)

**Meubles anciens** (achat, vente, échange)  
**Objets de collection** (vieux, rare, précieux, collectionnables, objets)

**Vintage** (vêtements, bijoux, sacs, chaussures, accessoires)

**Bureau/Achat Table de Stockholm Paris 8°**  
**01 45 20 49 64**

DEPUIS PLUS DE 10 ANS AVEC LE PARISIEN  
Déplacements et Services  
[maison-alexandra@orange.fr](mailto:maison-alexandra@orange.fr)  
[www.maisonalexandra.com](http://www.maisonalexandra.com)

**ANTIQUAIRE EXPERT EN ARTS ASIATIQUES**

**Achète comptant**  
porcelaines, statues, vases, bouddhas, meubles, laques, paravents...

Déplacements asiatiques : corail, jade...

**MAISON ALEXANDRA**  
**06 15 02 23 98**  
Déplacement Paris et Province GRATUIT sous 48 heures







## **PIECE JOINTE N°6 courrier du 17 juin 2025 de la commission transmettant le PV de Synthèse**

Marcel Linet  
Président de la commission d'enquête  
Sur la révision du PLUi de Plaine Commune  
à

Saint-Denis le 17 juin 2025

Monsieur le Président de l'EPT Plaine-Commune,

**Objet** : enquête publique concernant la révision du PLUi de Plaine-Commune

PJ : procès-verbal de synthèse des observations recueillies au cours de l'enquête.

Monsieur le Président,

Par arrêté N° 25/586 du 04 mars 2025, vous avez prescrit l'enquête publique citée en objet, pour laquelle le président du tribunal administratif de Montreuil a désigné une commission d'enquête que je préside.

Cette enquête s'est déroulée sans difficultés particulières du 22 avril au 2 juin 2025 et je me réjouis des excellents échanges constructifs que nous avons eus avec l'ensemble de vos collaborateurs de la direction de l'urbanisme réglementaire pour que cette enquête soit efficace. Elle a recueilli plus de 300 observations d'un grand intérêt que nous avons analysées en détail.

La commission d'enquête a regroupé le contenu de ces observations dans un procès-verbal de synthèse que j'ai l'honneur de vous transmettre ci-joint.

Je vous demande de bien vouloir produire vos observations éventuelles dans le délai de 15 jours.

Je vous prie d'agréer Monsieur le président l'expression de mes respectueuses salutations.

Signé

Marcel Linet

## PIECE JOINTE N°7 courrier du 9 juillet 2025 de l'EPT transmettant la réponse au PV de Synthèse



Saint-Denis, le 09 JUIL. 2025

Pôle : Fabrique de la Ville Durable  
Direction de l'Urbanisme réglementaire  
Service : Mission ressources et Appui juridique  
Suivi par : Anne NOEL / Eva CORDESSE  
[Anne.noel@plainecommune.fr](mailto:Anne.noel@plainecommune.fr)  
[Eva.cordesse@plainecommune.fr](mailto:Eva.cordesse@plainecommune.fr)

**Monsieur Marcel LINET**  
Président de la Commission d'enquête

**Objet :** Réponse au procès-verbal – enquête publique relative à la révision du PLUi de l'EPT Plaine Commune

Monsieur le Président de la Commission d'enquête,

Je fais suite à la remise du procès-verbal de la commission d'enquête le 17 juin 2025 dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du PLUi de l'EPT Plaine Commune.

Je vous prie de trouver ci-joint notre réponse à votre procès-verbal.  
Vous trouverez les réponses intégrées dans votre procès-verbal. Il est annexé à cette réponse, un PowerPoint reprenant l'ensemble de nos éléments de réponses aux demandes des Personnes Publiques associées et des communes membres.

Je vous remercie de bien vouloir nous rendre votre rapport au plus tard le 18 août 2025 afin que nous puissions respecter nos délais de procédure et approuver la révision du PLUi au conseil territorial du mois de novembre prochain.

La Direction de l'Urbanisme Réglementaire est à votre disposition pour tout complément d'informations.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président de la Commission d'enquête, l'expression de ma sincère considération.

Alexandre FREMIOT

Directeur Général des Services

ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL |  
[WWW.PLAINECOMMUNE.FR](http://WWW.PLAINECOMMUNE.FR)  
TÉL : +33 (0)1 55 93 55 55 | 21, avenue Jules-Rimet | 93218 SAINT-DENIS CEDEX  
AUBERVILLIERS | ÉPINAY-SUR-SEINE | L'ÎLE-SAINT-DENIS | LA  
COURNEUVE  
COMMUNE NOUVELLE DE SAINT-DENIS | SAINT-DUEN | STAINS | VILLETANEUSE



## PIECE JOINTE N° 8 courrier du 18 juillet2025 du président de la commission sollicitant un délai pour la remise du rapport.

Marcel Linet <marcel.linet@gmail.com>

18 juil. 2025 13 :16

À Alexandre, Anne, Eva,

Monsieur le Président de l'Etablissement Public Territorial,

Par courrier du 9 juillet 2025, Monsieur Alexandre Frémiot, directeur général des services de l'EPT a bien voulu répondre au procès-verbal d'enquête que je lui avais remis le 17 juin 2025, au terme de l'enquête concernant la révision du PLUi de l'EPT Plaine-Commune et je vous en remercie.

Votre réponse reflète bien l'importance des observations émises par le public et la commission d'enquête s'est immédiatement engagée dans la rédaction du rapport qui sera lui-même conséquent compte tenu du nombre de sujets à traiter.

Ceux-ci me conduisent à solliciter un délai plus important que celui fixé par le code de l'environnement fixé à un mois après la fin de l'enquête.

J'ai bien noté que vous souhaitiez disposer de notre rapport au plus tard le 18 août 2025 et nous ferons le nécessaire pour que cette date soit respectée.

Je vous prie d'agréer Monsieur le président, l'expression de ma considération distinguée.

Le président de la commission d'enquête

Marcel Linet

**PIECE JOINTE N°9 courrier du 21 juillet 2025 du directeur général de l'EPT accordant un délai jusqu'au 18 aout pour la remise du rapport.**

21 juillet 2025

Monsieur le Président,

J'accuse bonne réception de votre demande de prolongation du délai de remise de votre rapport.

Ayant pleine conscience de la tâche à accomplir par votre commission, je vous confirme l'accord du Président de l'EPT pour une remise de votre rapport d'ici au 18 août prochain. Je vous remercie, ainsi que vos collègues, pour votre implication et le temps consacré à cette enquête.

Veillez recevoir, Monsieur le président, mes salutations les plus cordiales,

Alexandre FREMIOT  
Directeur Général des Services

## PIECE JOINTE N° 10 Contenu et utilisation du document



1\_Contenu\_et\_utilisation\_PLUi\_revisé (2)



## PIECE JOINTE N° 11 Exposition au siège de l'EPT

# Nouveau PLUi, pour un territoire à vivre

1


Plaine Commune révisé son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) pour s'adapter aux nouveaux défis climatiques, et répondre aux attentes d'un territoire plus contemporain et durable.

## Le PLUi, qu'est-ce que c'est ?

Le PLUi a pour objectif de définir et d'organiser le développement du territoire et le cadre de vie des neuf villes qui le composent.

C'est à la fois un **document stratégique qui formalise le projet politique** de Plaine Commune pour le développement de son territoire, et un **document d'urbanisme réglementaire qui établit les règles de construction et d'aménagement** applicables à chaque terrain, qu'il soit public ou privé.

Il s'appuie sur un **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** qui établit des orientations stratégiques pour encadrer le développement territorial et répondre à la fois aux **besoins des habitants** et usagers du territoire, et aux **défis environnementaux**.



**PLAINE COMMUNE, C'EST...**  
47,4 km<sup>2</sup> de territoire  
450 000 habitants (2019)  
9 communes

## Les pièces constitutives du PLUi

- LE RAPPORT DE PRÉSENTATION**  
Diagnostic du territoire, évaluation environnementale et justification des choix retenus
- LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)**  
Schéma d'aménagement pour des sites ou thèmes à enjeux OAP sectorielles et thématiques
- LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)**  
Stratégie et objectifs de développement du territoire notamment pour les besoins de logement des habitants, la qualité du cadre de vie, l'adaptation aux enjeux climatiques et le développement économique au service du territoire et de l'emploi local
- LES RÉGLEMENTS ÉCRIT ET GRAPHIQUE**  
Traduction réglementaire du projet fixant les règles applicables aux autorisations de construire par type de zone
- LES ANNEXES**  
Plans de réseaux, servitudes d'utilité publique, documents complémentaires informatifs.

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse  
Epinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis

un nouveau plui pour un territoire à vivre

# Vers un nouveau projet de territoire

## 2

### Une révision du PLUi qui répond à 3 objectifs

En 2020, un premier PLUi a été adopté pour les neuf villes de Plaine Commune. Depuis, une nouvelle mandature a défini un nouveau projet de territoire décliné dans le « Manifeste pour un territoire à vivre », adopté par le Conseil de Territoire le 29 juin 2022. L'ambition de faire de Plaine Commune un territoire résilient et durable passe par l'atteinte de 3 objectifs :

**1 Transcrire le nouveau projet de territoire** en mettant le développement économique au service du territoire, en favorisant un mode de vie intense et serein et en renforçant les ambitions environnementales.

**2 Respecter les règles qui lui sont imposées par les documents dits de rang supérieur** (ou documents supra-territoriaux mentionnés dans le schéma ci-dessous). Il doit également respecter les documents thématiques élaborés par Plaine Commune comme la charte qualité constructions neuves.

**3 Adapter les outils réglementaires aux projets des quartiers** en renouvellement urbain, des grandes opérations d'aménagement publiques et des projets de développement et de valorisation des grands parcs du territoire.

### Un projet de territoire compatible avec les documents supra-territoriaux

Pour construire le nouveau projet de territoire, le PLUi prend en compte les documents portés par la Région Île-de-France, la Métropole du Grand Paris et Plaine Commune.

RÉGION	SDRIF	SRCAE	PDUIF
↓	Schéma Directeur de la région Île-de-France	Schéma Régional du Climat de l'Air et de l'Énergie	Plan de Déplacement Urbains d'Île-de-France
MÉTROPOLE			
↓	SCOT Schéma de Cohérence Territoriale de la Métropole du Grand Paris		
PLAINE COMMUNE	PLUI Plan Local d'Urbanisme Intercommunal	PLH Programme Local de l'Habitat	PLM Plan local des mobilités
			PCAET Plan Climat Air Énergie Territorial

**plan local d'urbanisme intercommunal**

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

un nouveau plui pour un territoire à vivre

# Les orientations d'aménagement et de programmation

## 5 Les OAP thématiques

Auparavant au nombre de trois (l'OAP environnement et santé, l'OAP commerce et artisanat et l'OAP grands axes et urbanisme de liaison), la révision du PLUi porte le nombre d'OAP thématiques à sept.

**OAP Mise en valeur patrimoniale**

- Orientations générales sur les typologies patrimoniales identifiées
- Orientations sur les fiches d'ensemble

**OAP Paysage**

- Grandes entités paysagères
- Espaces de nature
- Seuils urbains
- Formes urbaines

**OAP Développement économique**

- Armature et maillage des activités productives du territoire
- Armature et maillage commercial du territoire

**LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT THÉMATIQUES**

**OAP Réhabilitation et construction neuve**

- Réhabilitation et construction neuves des logements
- Réhabilitation et changements de destination des bureaux
- Construction écologique des bâtiments industriels et de stockage
- Aménagement des locaux commerciaux

**OAP Grands axes et espace public**

- Maillage des infrastructures liées aux déplacements du territoire et réduction des infrastructures
- Aménagement de l'espace public : partage des usages, désimperméabilisation et végétalisation

**OAP Trame verte et bleue et continuités écologiques**

**OAP Santé environnementale**

- Pollution de l'air
- Pollution sonore
- Pollution des sols
- Risques naturels et technologiques

**L'OAP Santé environnementale**

Elle vise à améliorer la santé des populations en diminuant leur exposition aux pollutions atmosphériques et sonores ainsi qu'aux risques naturels et technologiques. Elle porte l'ambition de réduire la présence de logements familiaux et d'équipements sensibles aux abords des grands axes routiers et d'adapter les formes urbaines des nouvelles opérations situées à proximité. En outre, elle accompagne la dépollution des sols très présente en raison du passé industriel de Plaine Commune.

**L'OAP Réhabilitation et construction neuve**

Elle vise à garantir la durabilité, la sobriété des bâtiments et la qualité de vie intérieure des logements. Elle donne les moyens d'allonger la vie des constructions neuves et existantes, en promouvant leur réhabilitation responsable et leur réversibilité future. Elle vise la réhabilitation de l'existant plutôt que la démolition, et donne les outils nécessaires pour adapter les bâtiments au changement climatique tout en maximisant le confort des habitants.

**L'OAP Développement économique**

Elle expose la stratégie de Plaine Commune en matière d'implantation de l'activité économique à l'échelle du territoire. Elle définit aussi les orientations générales en matière de développement des pôles économiques et productifs du territoire. Elle précise les orientations concernant le traitement des zones d'activités économiques, la mutation des plaques tertiaires et la diversification de l'attractivité économique de Plaine Commune. Enfin elle définit les orientations générales du territoire en matière de développement commercial, et précise les orientations d'aménagement relatives aux différentes polarités commerciales et touristiques existantes et futures.

**plan local d'urbanisme intercommunal**

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

un nouveau plui pour un territoire à vivre

# Les orientations d'aménagement et de programmation

5



### L'OAP Grands axes et espace public

Elle traduit les objectifs de Plaine Commune en matière de circulation, d'organisation et de partage de l'espace public, de réduction des nuisances qui lui sont liées, ainsi qu'en matière de requalification et végétalisation de l'espace public.

Elle répond à l'ambition d'adaptation de la ville au dérèglement climatique et d'amélioration du cadre de vie des habitants.



### L'OAP Mise en valeur patrimoniale

Elle vise deux objectifs.

D'une part, elle renforce les dispositions réglementaires de protection et de mise en valeur du patrimoine bâti à l'échelle du territoire.

Celles-ci s'articulent autour des différentes typologies patrimoniales identifiées sur le territoire, avec différents niveaux de protection (patrimoine remarquable et patrimoine d'intérêt), et des prescriptions réglementaires complétées d'orientations pour chaque immeuble isolé ou ensemble d'immeubles.

D'autre part, elle répond aux enjeux d'adaptation au changement climatique et de mise aux normes de confort des logements et bâtiments contemporain, tout en préservant l'intérêt patrimonial du bâti.



### L'OAP Trame verte et bleue et continuités écologiques

Elle vise à conforter la place de la nature en ville et au développement de la biodiversité. Elle favorise la renaturation aux abords des espaces de biodiversité et dans l'ensemble des continuités écologiques.

Elle porte notamment le développement qualitatif des espaces de pleine terre et leur raccordement aux espaces de nature. Elle insiste aussi sur le renforcement des qualités écologiques de ces espaces en facilitant les circulations de la faune, en assurant la plantation d'espèces végétales adaptées aux contextes locaux et capables de supporter les effets du changement climatique. En outre, elle favorise l'accès à la nature des populations en accompagnement la création d'espaces ouverts dans les zones carencées en espaces verts, particulièrement au sud du territoire.



### L'OAP Paysage

Elle consiste à améliorer la perception de la diversité du paysage urbain et naturel du territoire de Plaine Commune puisqu'elle protège et met en valeur les vues.

Elle vise à mailler entre eux les espaces naturels et fluviaux comme les cœurs de ville.

De plus, elle permet de réduire les effets de seuils entre les villes, notamment aux entrées de villes. Enfin, elle sert à préserver l'ambiance paysagère et renforcer le caractère propre aux formes urbaines du territoire, des centres-villes, comme des zones pavillonnaires et des grands ensembles.



Balade à vélo (Passerelle Franc-Moisin) © Fabrice Godeau / Plaine Commune

## plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers
La Courneuve
Stains
Villetaneuse

Épinay-s-/Seine
Pierrefitte-s-/Seine
L'île-St-Denis
Saint-Ouen-s-/Seine
Saint-Denis

un nouveau plui pour un territoire à vivre

# Les évolutions réglementaires

## 6

**La révision du PLUi instaure de nouvelles règles, de manière à être plus ambitieux sur les enjeux de préservation et développement de l'écologie urbaine, du dynamisme des quartiers de vie, de protection des populations face à la pollution atmosphérique et de production d'énergies renouvelables.**

---

### PROTECTION DES POPULATIONS FACE AUX POLLUTIONS DE L'AIR

La révision du PLUi vient renforcer la protection des populations face aux pollutions atmosphériques en instaurant :

**Un périmètre de dépassements réglementaire :** dans ce périmètre la construction de logements, d'établissements accueillant des populations sensibles au titre de la qualité de l'air (petite enfance, école, hôpital, sports...) ou d'aménagement de plein air, d'une aire de jeux, de sports et de loisirs est interdite.

**Un périmètre de vigilance :** dans ce périmètre toutes les constructions sont autorisées à condition que les projets dans leur organisation spatiale, formes urbaines et conceptions architecturales, permettent de protéger les populations à la pollution de l'air.

La Seine-Saint-Denis avec le Département de la Seine-Saint-Denis et la Région Île-de-France

### TOITURES ACTIVES : VÉGÉTALISATION ET PRODUCTION D'ÉNERGIE

La révision du PLUi vient préciser l'usage des toitures des nouvelles constructions, afin de permettre de végétaliser les toitures mais aussi de rendre possible l'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables.

Ainsi, l'usage des toitures devra être réservé soit à des dispositifs de production d'énergie renouvelable, soit au développement d'une toiture végétalisée accessible aux usagers du bâtiment, ou encore au développement d'une végétalisation favorable à la biodiversité.

Vue aérienne des toitures des communes de la Seine-Saint-Denis

---

### PROTECTIONS DES ARBRES ET TRAME VERTE ET BLEUE

Avec la révision du PLUi, les mesures protégeant les arbres ont été revues à la hausse :

**Compensation des arbres abattus :** 1 arbre abattu devra être compensé par 3 arbres plantés ;

**Maintien des arbres d'intérêt :** abattage interdit sauf dans le cas d'un projet d'intérêt général ;

**Intégration des arbres remarquables :** abattage interdit sauf pour raison phytosanitaire ou dangereosité pour les personnes.

Par ailleurs, **la trame verte et bleue a été retravaillée** afin d'être plus précise et plus opérationnelle dans son application, elle s'accompagne de nouvelles dispositions permettant une meilleure intégration des enjeux de préservation de la faune et la flore et de la création de continuités écologiques entre les noyaux de biodiversité de notre territoire.

Vue aérienne du Parc de la Seine à Paris

### LES LINÉAIRES COMMERCIAUX ET ACTIFS

La révision du PLUi vient préciser les protections par le renforcement de deux types de linéaires.

**Le linéaire commercial** vise à protéger le commerce de proximité (boulangerie, boucherie, fleuriste, restaurant, coiffeur...). Les linéaires commerciaux se trouvent le plus souvent dans les centres-villes et les centralités commerciales. Ce sont les lieux de vie et de quotidien des habitants de Plaine Commune.

**Le linéaire actif** vise à protéger des activités plus mixtes. Ces protections se situent le plus souvent en périphérie des centralités urbaines et commerciales, elles protègent les commerces, des activités de services mais aussi des bureaux en rez-de-chaussée.

Ces deux linéaires viennent renforcer la protection des **commerces artisanaux de proximité et des activités médicales et paramédicales de proximité**, en empêchant le changement d'activité pour les locaux identifiés. Cette mesure vise à pérenniser ces types d'activités pour favoriser le maintien d'une activité commerciale et de services de proximité.

Avenue commerciale dans une zone commerciale

---

### PROTECTION PATRIMONIALE

La révision du PLUi a réécrit les fiches patrimoniales, outil de protection du patrimoine bâti de notre territoire. Cette réécriture permet une actualisation et sécurisation des 1065 fiches existantes, ainsi que la mise en place d'une hiérarchisation des protections permettant différents types de protections adapter aux différents type de patrimoine bâti.

Elle se décline en 4 catégories :

- Patrimoine bâti
- Patrimoine bâti d'intérêt
- Ensembles bâtis
- Ensemble urbain et paysager

### STATIONNEMENT VÉLO

La révision du PLUi intègre de nouvelles dispositions permettant l'augmentation des ratios de places pour les vélos cargo.

---

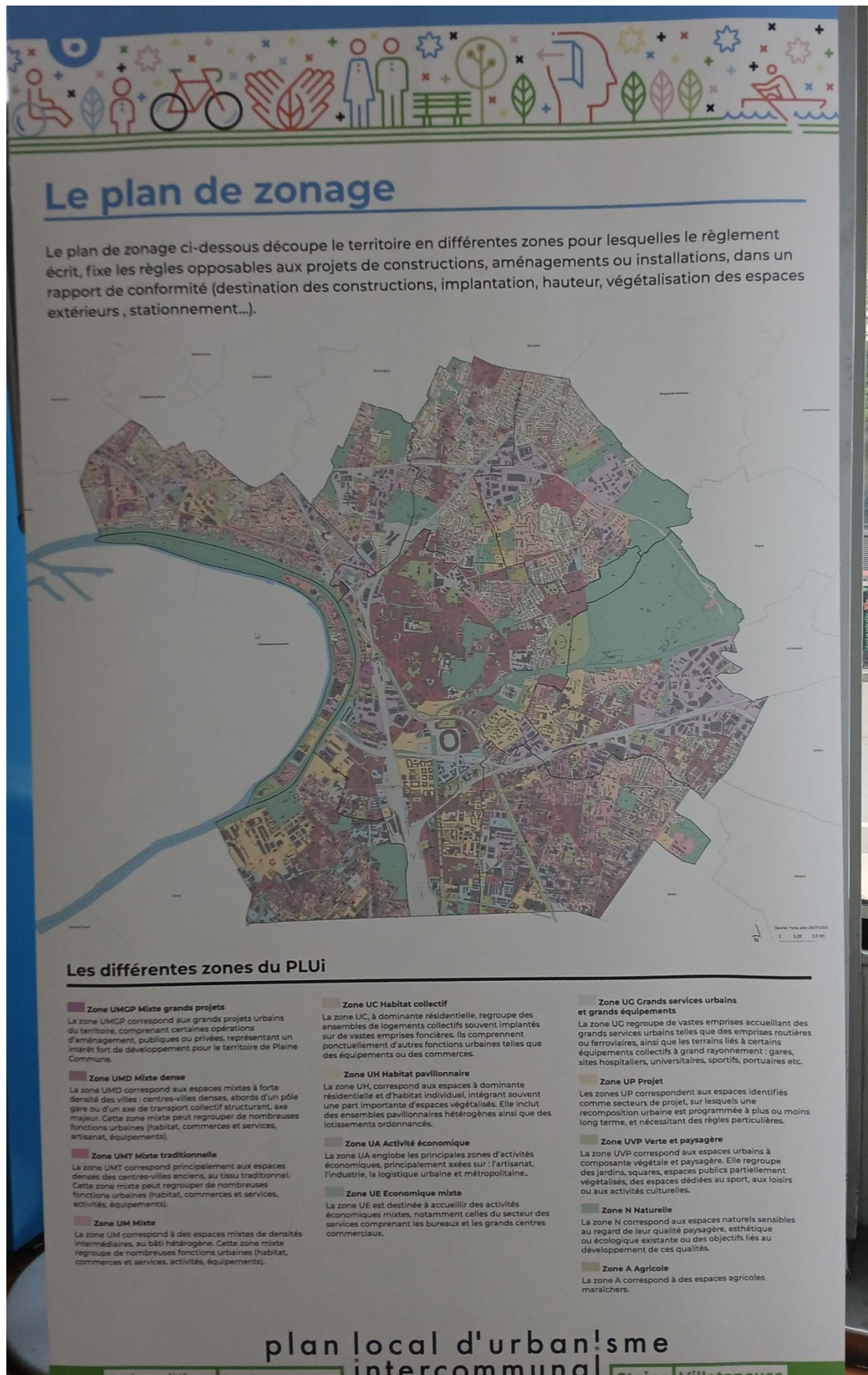
### ESPACE DE COMPOSTAGE

Pour les constructions neuves de plus de 10 logements, un espace dédié au compostage des biodéchets devra être aménagé dans les espaces extérieurs.

**plan local d'urbanisme intercommunal**

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

**un nouveau plui pour un territoire à vivre**



## PIECES JOINTES N° 12 Certificats d'affichage des mairies.



### CERTIFICAT D'AFFICHAGE

**Objet :** Certificat d'affichage de l'avis d'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi).

Je soussigné Pierre Sack, 1<sup>er</sup> adjoint au Maire d'Aubervilliers, certifie que l'avis d'enquête publique relative à la révision du PLUi de Plaine Commune a été affiché à l'Hôtel de Ville ; au 120 bis rue Henri Barbusse et sur les panneaux administratifs de la ville à compter du 31 mars 2025 jusqu'au 02 juin 2025 inclus.

Fait pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Aubervilliers, le 12 JUIN 2025

Pour le Maire empêché,  
Le Premier Adjoint,  
  
Pierre SACK

Hôtel de Ville d'Aubervilliers  
2, rue de la Commune de Paris  
93308 Aubervilliers Cedex  
www.aubervilliers.fr



### Certificat d'affichage

Le maire de la commune de la Courneuve, certifie que l'avis d'enquête publique portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de l'établissement public territorial Plaine commune a été affiché à la vue du public au pôle administratif Mécano et en Mairie du 21/03/2025 au 03/06/2025 et sur les panneaux administratifs de la commune du 26/03/2025 au 03/06/2025.

Fait à la Courneuve le 3 juin 2025.

Le Maire

Gilles POIX

Egalité

Fraternité

Ville de la Courneuve  
Département de la Seine-Saint-Denis  
93094 la Courneuve Cedex  
R. D. 14 93 09 04  
www.ville-la-courneuve.fr



### Certificat d'affichage

Je soussigné, Mathieu HANOTIN, Maire de la commune de Saint-Denis,

Certifie que :

Intitulé

L'AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE PORTANT SUR LA REVISION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI) DE PLAINE COMMUNE

A fait l'objet d'un affichage en Mairie de la commune déléguée de Pierrefitte-sur-Seine et sur les panneaux administratifs à partir du 27 mars 2025 au 2 juin inclus.

Fait à Saint-Denis, le 9 juillet 2025.

Pour le Maire et par délégation,

Frédéric Platon  
Responsable du Service Territorial  
de l'Urbanisme Réglementaire secteur Nord

EPINAY-SUR-SEINE

### Certificat d'affichage

Je soussigné, Hervé CHEVREAU,

Certifie que :

Intitulé

L'avis d'enquête publique portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Plaine Commune

a fait l'objet d'un affichage en Mairie d'Epinau-sur-Seine et sur l'ensemble des panneaux administratifs sécurisés (vitrés) du 21 mars au 2 juin 2025 inclus et pendant toute la durée de l'enquête.

Fait à Epinau-sur-Seine, le 03 JUIN 2025

Hervé CHEVREAU

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



**CERTIFICAT D’AFFICHAGE**

Je soussignée, Madame Maggy RATTEZ-BASSOUM, Responsable du service Juridique et Instances de l’Etablissement Public Territorial Plaine Commune.

**Certifie que le document suivant :**

**Avis d’enquête publique relatif à la révision du PLUI de Plaine Commune**

a été affiché au siège de l’Etablissement Public Territorial du 20 mars au 03 juin 2025 inclus.

Fait à Saint-Denis, le 04/06/2025.

**Pour le Président et par délégation**

**Maggy RATTEZ-BASSOUM**  
Responsable du service Juridiques et Instances



Hôtel de Ville 1, rue Michon 93450 L’Île-Saint-Denis | Tél. : 01 49 22 11 00 | mairie@ile-saint-denis.fr

**CERTIFICAT D’AFFICHAGE**

Je soussigné, Mohamed GNABALY, Maire de la commune de L’Île-Saint-Denis, certifie que l’avis d’enquête publique relatif à la révision du PLUI de Plaine Commune a été affiché en mairie et sur l’ensemble des panneaux administratifs de la ville du 31 mars 2025 au 2 juin 2025.

Fait pour servir et valoir ce que de droit, à L’Île-Saint-Denis, le 20 juin 2025



Le Maire,

Mohamed GNABALY

LIBERTÉ ÉGALITÉ FRATERNITÉ

REPUBLIQUE FRANÇAISE



SAINT-OUEN-SUR-SEINE

**Certificat d’affichage**

Objet : Affichage de l’avis d’enquête publique relatif à la révision du PLUI de Plaine Commune

Le Maire de la Commune de Saint-Ouen-sur-Seine certifie que l’avis d’enquête publique relatif à la révision du PLUI de Plaine Commune a fait l’objet d’un affichage aux abords de la Mairie de Saint-Ouen-sur-Seine et sur l’ensemble des panneaux administratifs à compter du 24 mars 2025 et jusqu’au 3 juin 2025 inclus.

Fait à Saint-Ouen-sur-Seine, le 16 JUIL. 2025



**Pour le Maire et par délégation**  
Le Maire Adjoint délégué à l’Aménagement, Au Développement urbain durable, Au Développement du commerce, au Patrimoine communal et aux Relations institutionnelles

S. ZONGHERO

Mairie de Saint-Denis

Boîte postale 269  
93205 Saint-Denis  
cedex  
Téléphone  
01 49 33 66 66  
Site Internet  
saintdenis.fr

**CERTIFICAT D’AFFICHAGE**

JE SOUSSIGNE, MATHIEU HANOTIN, MAIRE DE LA VILLE DE SAINT-DENIS,

CERTIFIE que l’avis d’enquête publique relatif à la révision du Plan local d’urbanisme intercommunal de Plaine Commune a été affiché à la vue du public, à la Mairie de Saint-Denis, et sur l’ensemble des panneaux administratifs de la Ville, du 27 mars au 2 juin 2025 inclus.

Le présent certificat est établi pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Saint-Denis le 11 JUN 2025



Pour le Maire de Saint-Denis et par délégation,

Mathieu LAMOTTE

Responsable du Service Territorial de l’Urbanisme réglementaire Saint-Denis/L’Île-Saint-Denis

**Saint-Denis**

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

R É P U B L I Q U E - F R A N Ç A I S E



**Certificat d'affichage**

Je soussigné Azzedine TAIBI, Maire de la Commune de STAINS (93240), Conseiller Départemental et Vice-Président de Plaine Commune,

Certifie que le document ayant pour objet

intitulé

**Avis d'enquête publique révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)**

a fait l'objet d'un affichage à la Mairie de Stains et sur les panneaux administratifs du 24/03/2025 au 02/06/2025 inclus

Fait à Stains, le 4 juin 2025

Le Maire,  
Azzedine TAIBI  
Conseiller Départemental  
Vice-Président de Plaine Commune



Mairie - BP 73 93241 STAINS CEDEX 01 49 71 82 27 Fax : 01 49 71 82 88 www.ville-stains.fr



**Certificat d'affichage**

Je soussigné, Frédéric PLATON, responsable du STUR Grande Couronne,

Certifie que :

intitulé

**L'AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE PORTANT SUR LA REVISION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI) DE PLAINE COMMUNE**

A fait l'objet d'un affichage au Service Territorial de l'Urbanisme Réglementaire Grande Couronne, sis 3 rue d'Amiens à Stains, du 20 mars 2025 au 2 juin inclus.

Fait à Stains, le 4 juin 2025,



Le responsable,  
Frédéric PLATON

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

**Rapport d'enquête remis le 28 juillet 2025**



**Certificat d'affichage**

Je soussigné, Dieunor EXCELLENT, Maire de Villetaneuse,

**Certifie que :**

**Intitulé**

**L'AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE PORTANT SUR LA REVISION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI) DE PLAINE COMMUNE**

A fait l'objet d'un affichage en Mairie de Villetaneuse à partir du 20 mars 2025 et sur les panneaux administratifs à partir du 26 mars 2025, jusqu'au 2 juin 2025 inclus.

Fait à Villetaneuse, le 4 juin 2025,

Dieunor EXCELLENT  
Maire de Villetaneuse

1, place de l'Hôtel de Ville, 93430 VILLETANEUSE - Tél: 01 85 57 39 00 - [www.mairie-villetaneuse.fr](http://www.mairie-villetaneuse.fr)

**Marcel LINET président de la commission d'enquête**

**Charlotte CAILLAU Commissaire-Enquêtrice**

**Alain GILLES Commissaire-Enquêteur**