

# **RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE**

## **Projet de PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi)**

### **de l'Etablissement Public Territorial de Plaine Commune**



■ ■ ■

**Enquête publique du 2 septembre au 4 octobre 2019 inclus**

**RAPPORT, CONCLUSIONS ET AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE**  
**2 décembre 2019**

**Commission d'enquête :**  
**François NAU président,**  
**Catherine MARETTE, Corinne LEROY-BUREL, Jean CULDAUT, Guy VELLA, membres.**

**LE RAPPORT D'ENQUETE COMPREND LES TOMES SUIVANTS :**

**TOME 1 :  
RAPPORT, CONCLUSIONS ET AVIS DE LA COMMISSION  
D'ENQUÊTE**

**TOME 2 :  
ANNEXES AU RAPPORT DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE**

# Table des matières

<b>CHAPITRE I : GENERALITES</b>	<b>13</b>
<b>1.1- Le contexte du projet de PLUi</b>	<b>15</b>
1.1.1 Plaine Commune, de l'intercommunalité à l'Etablissement Public Territorial (EPT)	15
1.1.2 Le territoire de Plaine Commune	17
1.1.3 Les Plans Locaux d'Urbanisme	20
1.1.4 Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)	20
1.1.5 L'élaboration du projet de PLUi de Plaine Commune	22
<b>1.2- Le cadre réglementaire de l'enquête publique</b>	<b>25</b>
<b>CHAPITRE II : PRESENTATION DU PROJET de PLUi</b>	<b>27</b>
<b>2.1- Le rapport de présentation</b>	<b>29</b>
2.1.1. Fascicule « Diagnostic territorial »	29
2.1.2. Fascicule « Etat initial de l'environnement »	34
2.1.3. Fascicule « Evaluation environnementale »	34
2.1.4. Fascicule « Justification des choix retenus »	38
2.1.5. Fascicule « Modalités de suivi et évaluation de la mise en œuvre du PLUi »	40
<b>2.2- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)</b>	<b>43</b>
2.2.1. Chapitre 1 du PADD : Un territoire pour tous, solidaire et inclusif	44
2.2.2. Chapitre 2 du PADD : Un territoire écologiquement responsable, pour le bien-être de ses habitants	45
2.2.3. Chapitre 3 du PADD : Un territoire de diversité économique, productif et actif	46
2.2.4. Chapitre 4 du PADD : Un territoire accessible et praticable, pour une mobilité durable	48
2.2.5. Chapitre 5 du PADD : Un territoire dynamique et protecteur, affirmant le droit à la centralité et respectueux	49
<b>2.3- Les OAP</b>	<b>50</b>
2.3.1. Les OAP thématiques	51
2.3.2. Les OAP sectorielles	59
<b>2.4- Les dispositions réglementaires du PLUi</b>	<b>62</b>
2.4.1. les principes de délimitation de zones	65
2.4.2. Focus sur les dispositions réglementaires générales à toutes les zones.	69
<b>CHAPITRE III : AVIS SUR LE PROJET</b>	<b>77</b>
<b>3.1 L'avis de l'Autorité environnementale et les réponses de Plaine Commune à cet avis</b>	<b>79</b>
Le mémoire en réponse de Plaine Commune présente en préalable le préambule suivant	79
3.1.1 La synthèse de l'avis de la MRAe	79
3.1.2 L'analyse de l'évaluation environnementale par la MRAe	80
3.1.3 Justifications du projet de PLU	84
3.1.4 Analyse de la prise en compte de l'environnement dans le projet arrêté de PLUi	85
<b>3.3- L'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et des Personnes Publiques Consultées (PPC)</b>	<b>89</b>
<b>3.5- L'avis de la commission interdépartementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CIPENAF)</b>	<b>103</b>
<b>3.6- L'avis des communes</b>	<b>104</b>

<b>CHAPITRE IV : ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE</b>	<b>115</b>
<b>4.1- La désignation de la commission d'enquête</b>	<b>117</b>
<b>4.2- La préparation de l'enquête</b>	<b>117</b>
4.2.1 Les réunions de présentation du projet et de préparation de l'enquête	117
4.2.2 Les réunions de la commission d'enquête	118
4.2.3 Les visites des sites concernés par le projet	118
4.2.4 Les contacts préalables	118
<b>4.3- L'arrêté d'organisation de l'enquête</b>	<b>119</b>
<b>4.4- Le dossier d'enquête</b>	<b>121</b>
4.4.1 La composition du dossier d'enquête	121
<b>4.5- La durée de l'enquête publique</b>	<b>123</b>
<b>4.6- Les permanences</b>	<b>123</b>
<b>CHAPITRE V : DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE</b>	<b>125</b>
<b>5.1- L'information du public</b>	<b>127</b>
5.1.1 Les mesures de publicité légales	127
5.1.2 Le plan de communication et les mesures d'information complémentaires	127
<b>5.2- La consultation du dossier d'enquête et le déroulement des permanences</b>	<b>128</b>
<b>5.3- La réunion publique d'information et d'échange</b>	<b>129</b>
<b>5.4- L'expression du public</b>	<b>130</b>
<b>5.6- Le recueil des registres d'enquête, des observations déposées par internet et par courrier</b>	<b>130</b>
<b>5.7- La clôture de l'enquête</b>	<b>130</b>
<b>CHAPITRE VI : EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC</b>	<b>131</b>
<b>6.1- La méthode de recueil et d'analyse des observations</b>	<b>133</b>
6.1.1- Les thèmes	133
<b>6.2 L'analyse globale de l'expression du public</b>	<b>135</b>
6.2.1- Les auteurs des observations	135
6.2.2- Les pétitions	135
6.2.3- Les propositions	136
<b>6.2.4- La répartition des observations par types de support, par thème et par commune</b>	<b>136</b>
6.2.5- Le caractère favorable ou défavorable des avis exprimés. Les propositions	140
<b>6.3- Le Procès-Verbal de synthèse</b>	<b>140</b>
<b>6.4- Le mémoire en réponse de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune</b>	<b>140</b>
<b>CHAPITRE VII : ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC</b>	<b>141</b>
<b>7.1 Présentation générale</b>	<b>143</b>
7.1.1 La méthode retenue par la commission d'enquête pour l'analyse des observations	143
7.1.2 L'introduction par Plaine Commune de son mémoire en réponse	143
<b>7.2- Thème n°1 : Le projet d'aménagement intercommunal</b>	<b>144</b>
Sous-thème 1 : Les perspectives et le programme de développement	145
Sous-Thème 2 : Le rapport de présentation	156

Sous-Thème 3 : Les orientations et les objectifs du PADD. La traduction du PADD dans le règlement	160
Sous-Thème 4 : Les rapports du PLUi aux documents d'ordre supérieur	168
Sous-Thème 5 : La mise en œuvre du PLUi ; l'atteinte des objectifs ; le suivi et l'évaluation	171
L'appréciation par la commission d'enquête de l'ensemble des sujets du Thème n°1 La projet d'aménagement intercommunal	175
<b>7.3- Thème n°2 : Concertation préalable, Information du public, participation à l'enquête publique</b>	<b>179</b>
Sous-thème 1 : Concertation préalable	179
Sous-thème 2 : Information du public pour faire connaître l'organisation de l'enquête	183
Sous-thème 3 : Modalités de l'enquête, durée, nombre et localisation des permanences	184
Sous-thème 4 : Modalités de consultation des dossiers physiques et numériques de l'enquête publique et facilité d'appropriation du dossier	185
Sous-thème 5 : Modalités de dépôt des observations	185
Sous-thème 6 : Erreurs Matérielles	186
L'appréciation par la commission d'enquête de l'ensemble des sujets du Thème n°2 Concertation préalable, Information du public, participation à l'enquête publique	187
<b>7.4- Thème n°3 : Aménagement et Logement</b>	<b>188</b>
Sous-thème 1 : Diagnostic et évaluation des besoins de construction	188
Sous-thème 3 : Mixité urbaine et sociale - Logement social, logements spécifiques, et accueil des personnes dites « gens du voyage »	200
Sous-thème 4 : Paysage urbain, formes urbaines et architecturales, équipements de proximité et espaces verts	208
Sous-thème 5 : Protection du patrimoine bâti	217
Sous-thème 6 : Consommation foncière et cohérence aux limites	223
L'appréciation par la commission d'enquête de l'ensemble des sujets du Thème n°3 Aménagement et logement	223
<b>7.5- Thème 4 : OAP sectorielles</b>	<b>224</b>
Sous-thème 1 : les OAP sectorielles (sauf JO et héritage) :	225
Sous-thème 2 : OAP sectorielles JO et héritage	239
L'appréciation par la commission d'enquête de l'ensemble des sujets du Thème n°4 les OAP sectorielles	246
<b>7.6- Thème n°5 : Mobilité et stationnement</b>	<b>247</b>
Sous-thème 1 : Les déplacements et le Plan Local de Déplacements (PLD)	247
Sous-thème 2 : Les transports (métro et RER, GPE, tramways, bus, cars, ports)	254
Sous-thème 3 : Le Plan de Circulation et de stationnement, l'organisation et la gestion du trafic, la prise en compte des transports de surface et des modes actifs	258
Sous-thème 4 : La logistique et le transport de marchandises	264
Sous-thème 5 : L'OAP Grands axes et urbanisme de liaison	266
L'appréciation par la commission d'enquête de l'ensemble des sujets du Thème n°5 Mobilité et stationnement	276
<b>7.7- Thème 6 : Environnement et santé</b>	<b>279</b>
Sous-thème 1 : Préservation des espaces naturels et espaces végétalisés	279
Sous-thème 2 : La trame verte et bleue dans le projet de PLUi	293
Sous-thème 3 : Adaptation du territoire au changement climatique	302
Sous-thème 4 : Santé et environnement	314
L'appréciation par la commission d'enquête de l'ensemble du sujet du Thème n°6 Environnement et santé	324
<b>7.8- Thème 7 : Développement économique</b>	<b>326</b>

Sous-thème 1 : l'emploi	327
Sous-thème 2 : La programmation de bureaux et de locaux d'activités	330
Sous-thème 3 : Le fret et la logistique	333
Sous-thème 4 : les ZAE	336
Sous-thème 5 : activités diverses : tourisme, grossistes, métabolisme urbain	339
L'appréciation par la commission d'enquête de l'ensemble du sujet du Thème n°7 Développement économique	341
<b>7.9- Thème n°8 : Grands équipements</b>	<b>342</b>
Sous-thème 1 : Les équipements sportifs	343
Sous-thème 2 : L'équipement hospitalier et universitaire	345
L'appréciation par la commission d'enquête de l'ensemble des sujets du Thème n°8 Grands équipements	347
<b>7.10- Thème n°9 : Règlement du PLUi</b>	<b>348</b>
Sujet préliminaire :La cohérence du PLUi à l'échelle des communes	348
Sous-thème 1 : Demande d'ajout ou de modification du règlement	349
Sous-thème 2 : Demandes de modifications de zonage	359
Sous-thème 3 : Normes de stationnement	363
Sous-thème 4 : Emplacements réservés, servitudes de localisation et PAPAG (Périmètre d'attente de projet d'aménagement global)	367
Sous-thème 5 : Implantation des constructions, marges de recul	371
Sous-thème 6 : Coefficient d'espace libre, compensation pleine terre, densité végétale.	374
Sous-thème 7 : Documents graphiques.	377
L'appréciation par la commission d'enquête de l'ensemble des sujets du Thème n°9 Le règlement du PLUi	380
<b>7.11- Thème n°10 : Divers</b>	<b>381</b>
L'appréciation par la commission d'enquête de l'ensemble du sujet du Thème n°10	381
<b>7.12- Commentaires de la commission d'enquête sur l'analyse des observations</b>	<b>381</b>

## Liste des sigles utilisés dans le rapport d'enquête (à actualiser)

ADEME	Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie
Ae	Autorité environnementale
AEP	Alimentation en eau potable
AEV	Agence des espaces verts
ALUR	Accès au logement et un urbanisme rénové
ANRU	Agence nationale pour la rénovation urbaine
AOL	Autorité organisatrice du logement
APUR	Atelier parisien d'urbanisme
ARD	Agence régionale de développement de Paris Ile-de-France
ARS	Agence Régionale de Santé
AUT	Association des usagers de transports
BRGM	Bureau de Recherche géologique et Minière
CCI	Chambre de commerce et d'industrie
CCIP	Chambre de commerce et d'industrie de Paris
CDT	Contrat de développement territorial
CESER	Conseil économique social et environnemental régional
CGEDD	Conseil général de l'environnement et du développement durable
CIPENAF	Commission Interdépartementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
CODERST	Conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques
CPER	Contrat de projet Etat-Région
CRIdF	Conseil régional d'Ile-de-France
CRMA	Chambre régionale des métiers et de l'artisanat
DRIEA	Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement
DRIEE	Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie
DUP	Déclaration d'utilité publique
EE	Evaluation environnementale
EBC	Espace Boisé Classé
EGT	Enquête globale transport
ENS	Espace naturel sensible
EPFIF	Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France
EPT	Etablissement Public Territorial
ER	Emplacement Réservé
ERC	Démarche Eviter/Réduire/Compenser les effets négatifs d'un projet sur l'environnement
FFB	Fédération française du bâtiment
F RTP	Fédération régionale des travaux publics
GES	Gaz à effet de serre
GPE	Grand Paris express
IAU IDF	Institut d'aménagement et d'urbanisme d'Ile-de-France
ICPE	Installation classée pour la protection de l'environnement
IDFE	Ile-de-France Environnement
IIC	Inspection des installations classées
INRA	Institut national de la recherche agronomique

JO	Jeux Olympiques
LEMA	Loi sur l'eau et les milieux aquatiques
MEDEF	Mouvement des entreprises de France
MGP	Métropole du Grand Paris
MOS	Mode d'occupation du sol
NPNRU	Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain
OAP	Orientations d'aménagement et de programmation
OIN	Opération d'intérêt national
OMS	Organisation mondiale de la santé
PADD	Projet d'aménagement et de développement durable
PAPAG	Périmètre d'attente de projet d'aménagement global
PAPI	Programme d'actions de prévention contre les inondations
PCAET	Plan Climat Air Energie Territorial
PCET	Plan Climat-Energie Territorial
PDIPR	Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée
PDUIF	Plan de déplacements urbains de l'Ile-de-France
PEB	Plan d'exposition au bruit
PGRI	Plan de gestion des risques d'inondation
PGS	Plan de gêne sonore
PIG	Projet d'intérêt général
PLD	Plan local de déplacements
PLH	Plan local de l'habitat
PLU	Plan local d'urbanisme
PME	Petite et moyenne entreprise
PMI	Petite et moyenne industrie
PPA	Personnes Publiques Associées
PPC	Personnes Publiques Consultées
PNRU	Programme National de Renouvellement Urbain
PPRN	Plan de prévention des risques naturels
PPRT	Plan de prévention des risques technologiques
PRIF	Périmètre régional d'intervention foncière
PRMD	Plan d'action régional en faveur de la mobilité durable
PRS	Plan régional de la santé
QPV	Quartier Politique de la Ville
RER	Réseau express régional
RNT	Résumé non technique
SAGE	Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SCOT	Schéma de cohérence territoriale
SDAGE	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
SDRIF	Schéma directeur de la région d'Ile-de-France
SGP	Société du Grand Paris
SL	Servitude de localisation
SOLIDEO	Société de Livraison des Ouvrages Olympiques
SRCAE	Schéma régional climat air énergie
SRCE	Schéma régional de cohérence écologique
SRDEI	Stratégie de développement économique et de l'innovation



STECAL	Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée
TOL	Territorialisation de l'Offre de Logements
TCSP	Transport en Commun en Site Propre
TPE	Très petite entreprise
TVB	Trame Verte et Bleue
ZAC	Zone d'aménagement concerté
ZAE	Zone d'Activités Economiques
ZI	Zone industrielle
ZNIEFF	Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique
Zone A	Zone Agricole
Zone N	Zone Naturelle
Zone UA	Zone d'Activités Economiques
Zone UC	Zone Urbaine Collective
Zone UE	Zone Economique Mixte
Zone UG	Zone Grands Equipements
Zone UH	Zone à dominante d'habitat individuel
Zone UM	Zone Urbaine Mixte
Zone UMD	Zone Urbaine Mixte Dense
Zone UMT	Zone Mixte Traditionnelle
Zone UP	Zone de Projets
Zone UVP	Zone Urbaine Verte Paysagère

## Liste des annexes et des pièces jointes

---

### Annexes

<b>N°1</b>	Grille de dépouillement des observations recueillies
<b>N°2</b>	Procès-verbal de synthèse des observations du 23 octobre 2019
<b>N°3</b>	Mémoire en réponse de Plaine Commune du 6 novembre 2019
<b>N°4</b>	Compte rendu de la réunion publique d'information et d'échange du 19 septembre 2019 à Saint-Denis (93)

### Liste des pièces jointes

<b>Pièce 1</b>	Décision de M. le Vice-Président du Tribunal Administratif de Montreuil du 18 avril 2019 désignant la commission d'enquête chargée de conduire l'enquête publique relative au projet de PLUi de l'Etablissement Public Territorial de Plaine Commune (93)
<b>Pièce 2</b>	Arrêté de M. le Président de l'Etablissement Public Territorial de Plaine Commune en date du 15 juillet 2019 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique du 2 septembre au 4 octobre 2019 inclus.
<b>Pièce 3</b>	Première insertion dans les journaux de l'avis d'enquête Mardi 31 juillet 2019 : Le Parisien ; Jeudi 1 <sup>er</sup> août : Libération
<b>Pièce 4</b>	Seconde insertion dans les journaux de l'avis d'enquête le mardi 3 septembre 2019 : Le Parisien et Libération
<b>Pièce 5</b>	Exemplaire de l'avis d'enquête et d'une des affiches annonçant l'enquête
<b>Pièce 6</b>	Recueil des contrôles d'affichage effectués au cours de l'enquête
<b>Pièce 7</b>	Recueil des certificats d'affichage concernant l'enquête
<b>Pièce 8</b>	Actions de communication en complément des publications réglementaires
<b>Pièce 9</b>	Exemplaire d'un des dépliants explicatifs du projet
<b>Pièce 11</b>	Copie réduite de panneaux explicatifs sur le projet
<b>Pièce 12</b>	Dossier d'information de l'enquête publique
<b>Pièce 13</b>	Copie d'extraits du site Internet dédié à l'enquête publique
<b>Pièce 14</b>	Recueil de l'ensemble des registres des lieux d'enquête concernant l'enquête
<b>Pièce 15</b>	Dossier de l'ensemble des documents concernant l'enquête mis en place dans les

	lieux d'enquête
<b>Pièce 16</b>	Lettre du 16 octobre 2019 adressée par le président de la commission d'enquête à M. le Président de l'Etablissement Public Territorial de Plaine Commune sollicitant le report du délai de remise du Procès-verbal de synthèse des observations au 23 octobre 2019
<b>Pièce 17</b>	Lettre du 22 octobre 2019 adressée par le président de la commission d'enquête à M. le Président de l'Etablissement Public Territorial de Plaine Commune lui adressant le Procès-verbal de synthèse des observations, lui demandant de bien vouloir lui adresser un mémoire en réponse à l'ensemble de l'expression du public, à l'avis de l'Autorité environnementale et aux questions posées par la commission d'enquête sur les thèmes retenus par la commission.  En outre, cette lettre sollicite un délai supplémentaire d'un mois pour la remise du Rapport et des Conclusions motivées de la commission d'enquête
<b>Pièce 18</b>	Mémoire en réponse adressé par M. le Président de l'Etablissement Public Territorial de Plaine Commune au président de la commission d'enquête en date du 6 novembre 2019



## **CHAPITRE I : GENERALITES**



## 1.1- Le contexte du projet de PLUi

### 1.1.1 Plaine Commune, de l'intercommunalité à l'Etablissement Public Territorial (EPT)

En 1985, les communes d'Aubervilliers et Saint-Denis créent en association avec Saint-Ouen et le département de Seine-Saint-Denis **le syndicat mixte Plaine Renaissance** pour engager le projet de requalification de la Plaine Saint-Denis confronté à la crise de la désindustrialisation. Dans le cadre du renouveau de la Plaine Saint-Denis, les conditions d'accueil des grands projets ont été définies pour accueillir notamment le Stade de France, le renforcement du réseau RER, la couverture de l'autoroute A1 à Saint-Denis.

**La communauté de communes Plaine Commune** regroupant les cinq villes Aubervilliers, Épinay-sur-Seine, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, Villetaneuse est créée en 2000. Elle devient **communauté d'agglomération** le 1er janvier 2001.

Le 1er janvier 2003, L'Île-Saint-Denis et Stains rejoignent Plaine Commune, portant la communauté d'agglomération à sept villes. La Courneuve rejoint Plaine Commune en 2005. En 2013, Saint-Ouen-sur-Seine adhère à Plaine Commune qui rassemble désormais neuf villes. Plaine Commune exerce la compétence aménagement depuis 2004.

Plaine Commune est devenue, depuis le 1er janvier 2016, **un établissement public territorial (EPT)**, l'un des douze EPT de la Métropole du Grand Paris (MGP) suite à la création de la MGP à cette date.

Depuis sa création, Plaine Commune a établi les documents de cadrage suivants :

- 2007 : **le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)** et le Plan Communautaire pour L'Environnement ;
- 2010 : **le Plan Climat Energie Territorial (PCET)** ;
- 20 mars 2012 : le diagnostic et la stratégie de l'Agenda 21 communautaire « Terre d'Avenir » ;
- 22 janvier 2014 : **le Contrat de Développement Territorial (CDT) du « Territoire de la Culture et de la Création »** passé avec l'Etat. Ce document définit « des objectifs pour conforter Plaine Commune comme pôle majeur du Grand Paris multipolaire et poursuivre sa mutation. Il fixe cinq principes :
  - Mieux se déplacer sur le territoire et être connecté à la métropole ;
  - Vivre et travailler dans un pôle majeur du grand Paris, référence pour la qualité urbaine et le développement soutenable ;
  - Trouver de meilleures conditions de logement dans une ville en développement, mixte et solidaire ;
  - Travailler et se former dans un territoire de mutations de l'économie et de l'emploi ;
  - Faire de la culture et de la création le fil rouge du projet de développement du territoire ;

- 30 juin 2015 : **le Schéma de Cohérence Commerciale** ;
- 17 novembre 2015 : la Résolution d'engagements communs pour la sauvegarde du climat et l'amélioration du cadre de vie à Plaine Commune, qui constitue la base du **Plan Climat Air Energie Territoire (PCAET)** de Plaine Commune dont la finalisation est prévue pour 2020 ;
- 15 décembre 2015 : **la Trame verte et bleue** ;
- 11 décembre 2016 : **le Plan Local de Déplacements (PLD) 2016-2020**. Le PLD « porte une politique d'éco-mobilité pour plus d'équité sociale, d'efficacité des déplacements, de qualité de vie et d'attractivité. Avec l'ambition de réduire les déplacements en véhicules individuels motorisés en dix ans, les villes et Plaine Commune s'engagent dans un véritable défi, nécessaire pour répondre aux besoins croissants de mobilités et faire face au changement climatique » ;
- 20 septembre 2016 : **le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2016-2021** ;  
Le PLH fixe pour objectif de construire 4 200 logements neufs, dont 35% à 40% en locatif social. Il affirme 5 grandes orientations
  1. Produire une offre de logements diversifiée pour répondre aux besoins des habitants de Plaine Commune (favoriser les parcours résidentiels des familles, répondre aux besoins de décohabitation, satisfaire la demande locale importante), aux impératifs de transition énergétique et pour accueillir plus d'actifs travaillant dans le territoire ;
  2. Renforcer les outils de maîtrise pour produire des logements accessibles aux habitants du territoire ;
  3. Favoriser la diversité sociale et les équilibres sociaux entre les villes et les quartiers ;
  4. Poursuivre la requalification de l'habitat indigne, le redressement des copropriétés dégradées en maîtrisant mieux les consommations énergétiques et répondre aux problématiques émergentes dans le parc privé ;
  5. Prendre en compte tous les besoins du territoire et de ses habitants dans leur diversité.
- 29 mars 2017 : **le Contrat de ville**.

Plaine Commune considère « son caractère pionnier et volontaire dans l'élaboration des précédents documents pour affirmer sa place dans le Grand Paris et assurer un développement intercommunal cohérent.

Plaine Commune souligne son rôle majeur et sa dynamique dans la région Ile-de-France avec :

- **Les grands projets à venir sur le territoire** dans les 15 années à venir (création du Grand Paris Express et mise en service du T11 express, accueil d'une grande partie des sites des Jeux Olympiques et Paralympiques, aménagement de nombreux projets urbains majeurs tels que le campus Condorcet, l'hôpital Paris Nord, projets de rénovation urbaine existants et futurs) ... ;



- **La présence de sites de grande qualité environnementale protégés au titre de Natura 2000** que sont le parc Georges Valbon à La Courneuve, Saint-Denis et Stains, ainsi que le Parc départemental de L'Île-Saint-Denis et les berges de la Seine.

Plaine Commune considère l'ampleur de la mutation passée et à venir sur le territoire, symbolisée à la fois par l'exceptionnel développement démographique et urbain et l'impact sur les équipements et les espaces verts, par la présence croissante des entreprises, des salariés, des étudiants et la pression d'usage engendrée telle que la hausse des déplacements. L'ensemble de ces considérations ont conduit Plaine Commune à élaborer son Projet de Territoire et à définir de nouvelles ambitions pour son développement.

### **1.1.2 Le territoire de Plaine Commune**

Situé en limite nord de Paris et à l'ouest du département de la Seine-Saint-Denis, Plaine Commune est un territoire majoritairement urbanisé et dense : sur 47 km<sup>2</sup>, 65 % des espaces sont bâtis, 457 000 habitants y habitent et près de 200 000 personnes s'y rendent pour travailler (situation 2018). La population de Plaine Commune conjugue d'importantes spécificités : très familiale, des revenus limités, un accès à l'emploi contraint, une grande diversité de nationalités, et la plus jeune d'Île-de-France.

De nombreux quartiers (politique de la ville, habitats indigènes) marquent la fragilité socio-économique d'une partie de la population ; le taux de chômage déjà élevé sur le territoire progresse, alors que s'accroît le décalage entre le profil des emplois proposés et le profil des actifs résidents.

Le territoire actuel est marqué par une forte hétérogénéité des tissus urbains et des paysages, une « mosaïque urbaine » selon Plaine Commune, c'est-à-dire composée d'une grande variété de tissus urbains, de natures et d'époques différentes, et par d'importantes fractures physiques et d'éléments paysagers fragmentés et peu valorisés. Le sud du territoire fait l'objet d'une puissante mutation urbaine depuis les années 90, alors que le nord, plus résidentiel et moins dense, reste en retrait de la dynamique. Le territoire est bordé à l'ouest par la Seine et est traversé par le canal de Saint-Denis.

Jadis agricole, le territoire s'est fortement transformé à l'ère industrielle par la présence d'activités notamment au sud, d'ensembles pavillonnaires, et durant les Trente Glorieuses, par de grands ensembles d'habitat collectif et des infrastructures magistrales routières (autoroutes A1 et A86) et ferroviaires (RER B, C et D).

Suite au déclin des activités industrielles, un processus de requalification dans les années 1990 s'enclenche avec pour emblème l'édification du Grand Stade de France, qui sera poursuivi par de nombreux projets d'aménagements d'initiative publique et de projets de rénovation urbaine. Ce passé industriel marque encore fortement l'identité territoriale et détermine aussi certains de ses enjeux (dépollutions, cadre de vie, ...). Le territoire n'en demeure pas moins attractif et la pression foncière et immobilière, ainsi que le développement des réseaux de transport collectifs, entraînent une mutation accélérée des tissus urbains mixtes du sud du territoire. Plaine Commune est désormais reconnue en tant que pôle tertiaire régional majeur, tout en maintenant une certaine diversité économique (bâtiment, logistique, services).

Plaine Commune est labellisé au titre des « Villes et Pays d'art et d'histoire » par le ministère de la Culture, en raison de son niveau d'équipements rayonnants, existants et futurs, qui le positionne en tant que centralité métropolitaine culturelle.

En une trentaine d'années, Plaine Commune est devenu l'un des secteurs majeurs de mutation urbaine en Ile-de-France, le plus important de la proche couronne parisienne.

Plaine Commune se définit comme un « territoire bâtisseur » et s'est engagé à permettre la construction de 4 200 logements/ an en moyenne.

Ces dernières années, les politiques publiques en matière d'habitat ont favorisé une mutation du parc de logements par la résorption de l'habitat ancien dégradé, la rénovation du parc social, la diversification de l'offre dans les quartiers prioritaires.

En 2014, les immeubles de bureaux qui totalisaient près de 2,3 millions de mètres carrés.

Cependant, certains équipements de proximité, notamment les services publics régaliens, ceux destinés à la petite enfance ou à la santé, les équipements sportifs ainsi que les espaces verts de proximité sont en carence au regard des ratios régionaux.

Deux parcs départementaux de 302 ha font partie du site Natura 2000 « sites de la Seine-Saint-Denis », avec pour particularité d'être les seuls sites Natura 2000 européens entièrement intégrés à un milieu urbain dense, mais ils sont insuffisamment reliés au reste du territoire.

Du fait de son passé industriel et de son urbanisation, Plaine Commune présente certains enjeux environnementaux et sanitaires :

- Faire face au déficit de nature en ville, quantitativement et qualitativement,
- Permettre le développement de la biodiversité ;
- Lutter contre les phénomènes d'ilots de chaleur ;
- Réduire les nuisances et les pollutions liées à l'histoire industrielle et aux infrastructures routières, ferroviaires et aéroportuaires (pollutions des sols et de l'air, bruit...);
- Valoriser et révéler les différentes composantes paysagères du territoire ;
- Améliorer la performance énergétique du territoire et du bâti en tenant compte de la précarité énergétique de certains ménages ;
- Mieux prendre en compte l'économie circulaire dans la filière du bâtiment et de la construction.

Actuellement, 90 périmètres de projets couvrent 40% du territoire sous formes d'opérations d'aménagement (ZAC), de projets de renouvellement urbain, de grands équipements, d'infrastructures de transport.

De nombreux projets modifient ainsi fortement le développement du territoire, dont les plus emblématiques sont le nouveau quartier des Docks à Saint-Ouen d'une centaine d'hectares, ou le quartier Pleyel, nouveau site métropolitain dont le Franchissement Pleyel enjambrera la quarantaine de voies du faisceau ferré Paris nord.

Par ailleurs, la rénovation urbaine a été engagée depuis de nombreuses années en cofinancement avec l'Agence nationale de rénovation urbaine (ANRU).

Le Campus Condorcet à Aubervilliers qui constitue un des cinq premiers pôles mondiaux en sciences humaines et sociales vient d'être mis en service.

Une partie des installations olympiques et paralympiques des Jeux Olympiques et Paralympiques Paris 2024, dont 5 sites de compétition ainsi que le village olympique, seront localisés sur Plaine Commune. La phase Héritage, à l'issue des Jeux, permettra leur affectation aux besoins locaux en matière de logements et d'équipements.

Le territoire va bénéficier de la mise en service de 9 nouvelles gares du Grand Paris Express (lignes 15, 16, 17), et du prolongement des lignes de métro 12 et 14.

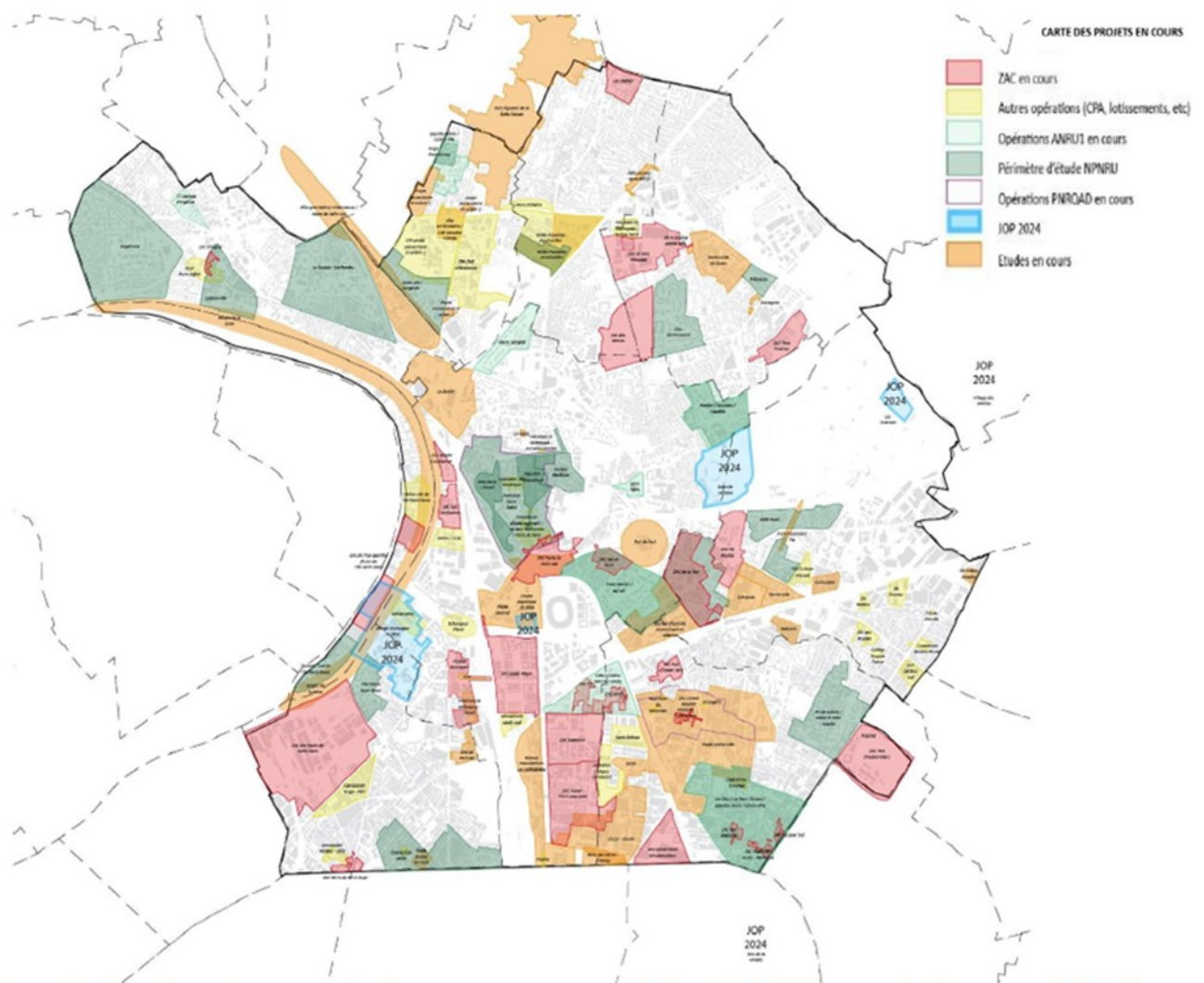


Figure 2 : Périmètres des projets d'aménagement en cours et à l'étude (2018) (rapport de présentation du PLUi document « 1-2 diagnostic et enjeux » page 253)

### 1.1.3 Les Plans Locaux d'Urbanisme

Les neuf villes de Plaine Commune disposent chacune d'un plan local d'urbanisme (PLU). Le tableau suivant précise leurs dates d'approbation.

Communes	Dates de délibération d'approbation du PLU
Aubervilliers	21 octobre 2010
Epinay-sur-Seine	28 juin 2007
L'Ile-Saint-Denis	30 janvier 2008
Pierrefitte-sur-Seine	15 avril 2010
La Courneuve	7 février 2008
Saint-Denis	10 décembre 2015
Saint-Ouen	25 janvier 2010
Stains	6 mai 2010
Villetaneuse	17 décembre 2015

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a transféré la compétence de la conception et d'application des plans locaux d'urbanisme (PLU) des communes aux intercommunalités au plus tard le 27 mars 2017, ces PLU étant dorénavant des plans d'urbanisme intercommunaux (PLUi).

**L'EPT Plaine Commune est donc compétent pour le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de son territoire depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016.**

**Dès son entrée en application une fois approuvé, le PLUi remplacera les PLU en vigueur dans les villes.**

### 1.1.4 Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal est un PLU à grande échelle.

Cette échelle permet la mise en cohérence de politiques publiques territoriales intercommunales et la prise en compte du fonctionnement des territoires qui dépasse largement le cadre communal.

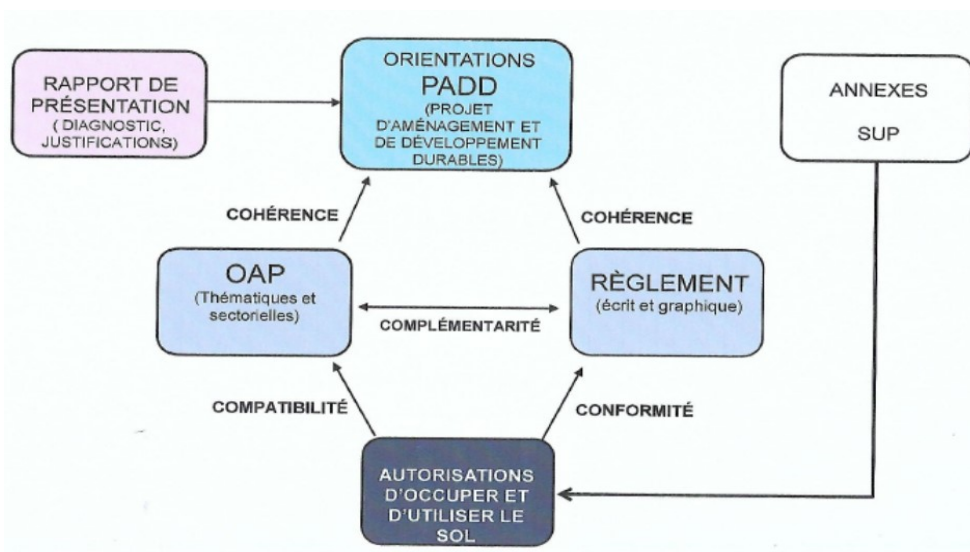
Comme le PLU, c'est un outil réglementaire prescriptif. Il met en œuvre le projet du territoire intercommunal, co-construit entre élus à l'horizon de 10-15 ans. Il met en articulation les politiques publiques d'aménagement, de transports, d'habitat mais aussi d'environnement, de climat ou d'activités économiques.

Selon les articles L.123-1 à L.123-5 du Code de l'urbanisme, les pièces d'un PLUi comprennent :

- **Un rapport de présentation** / diagnostic de territoire qui explique les choix d'organisation du territoire retenus et leur incidence sur la consommation des espaces et l'environnement, en prenant appui sur un diagnostic détaillé.  
Le rapport de présentation du PLUi de Plaine commune comporte une évaluation environnementale, notamment compte tenu de la présence sur son territoire d'entités Natura 2000.

- **Un projet d'aménagement et de développements durables (PADD)** qui détermine les grandes orientations d'aménagement du territoire pour les années à venir, à partir des enjeux identifiés au sein du diagnostic. Son contenu, défini dans l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, comporte :
  - o Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
  - o Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public territorial ;
  - o Des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
  
- **Les Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP)** qui exposent la manière dont la collectivité souhaite valoriser, réhabiliter ou aménager certains quartiers ou secteurs à enjeux, en lien avec les communes dans le respect du PADD. L'OAP comprend des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.
  
- **Le Règlement** qui précise les règles d'urbanisme devant être appliquées en fonction des zones identifiées (urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières). Le Règlement fixe notamment la nature, les formes, les tailles, les hauteurs et les modes d'implantation des constructions, les espaces naturels à préserver, les terrains pouvant accueillir de futurs équipements.
  
- **Les annexes** qui regroupent les plans de réseaux (eau potable, assainissement...), les servitudes d'utilité publique liées par exemple aux infrastructures de transport ou à la prévention des risques ainsi que des documents complémentaires à titre informatif comme la liste des lotissements, plan d'exposition au bruit des aérodromes, secteurs sauvegardés, ZAC..

Les liens entre ces documents sont de différentes natures ainsi que l'exprime le schéma suivant.



En application des dispositions du Code de l'urbanisme, **le PLUi de Plaine Commune doit être compatible avec :**

- Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) ;
- Le Plan de Déplacements Urbains de la Région Île-de-France (PDUIF) ;
- Le Schéma Directeur d'Aménagement de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands ;
- Le Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI) « Seine- Normandie » ;
- Le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Croult - Enghien - Vieille Mer ;
- Les Plans d'exposition au bruit (PEB) ;
- Le Schéma départemental de l'organisation sociale et médicosociale de Seine-Saint-Denis ;
- Le Schéma Départemental pour l'Accueil et l'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV) ;
- Le Plan Local de Déplacement de Plaine Commune (PLD) ;
- Le Programme Local de l'Habitat de Plaine Commune (PLH).

Le PLUi devra aussi être compatible avec le SCOT métropolitain et le programme métropolitain de l'habitat et de l'hébergement, dès lors qu'ils seront adoptés.

La Métropole du Grand Paris a engagé l'élaboration du schéma de cohérence territorial (SCoT) métropolitain et du programme métropolitain de l'habitat et de l'hébergement (PMHH). Ces documents de planification et de programmation s'imposeront dans un rapport de compatibilité au futur PLUi. Dès lors, il conviendra d'assurer la cohérence de ces travaux menés en parallèle.

**Le PLUi doit prendre en compte :**

- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Île-de-France,
- Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) d'Île-de-France,
- Les Plans Climat Energie Territoriaux (PCET) de la Métropole du Grand Paris, de la Seine-Saint-Denis et de Plaine Commune.

Cas particuliers :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Plaine Commune est caduc ;
- Les Contrats de Développement Territorial (CDT) et les Plans Régionaux d'Élimination des Déchets n'entrent pas dans la hiérarchie des documents d'urbanisme décrite par le code de l'urbanisme ;
- Le Schéma régional des carrières d'Île-de-France n'a pas été adopté et la Seine-Saint-Denis n'a pas fait l'objet d'un Schéma Départemental des Carrières (SDC).

### **1.1.5 L'élaboration du projet de PLUi de Plaine Commune**

**La première Conférence intercommunale des Maires du 1er mars 2017** a validé l'ambition et la méthode d'élaboration du PLUi, puis celle du 20 septembre 2017 a validé les orientations stratégiques du PLU, ainsi que les principes de collaboration avec les neuf communes membres.

Le 17 octobre 2017, le Conseil de territoire de Plaine Commune a délibéré pour prescrire l'élaboration de son premier Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Cette délibération a permis à Plaine Commune et aux neuf villes membres d'engager la première démarche intercommunale d'urbanisme réglementaire au sein de la Métropole du Grand Paris.

**Les objectifs poursuivis par le PLUi intercommunal** suivants ont été approuvés par cette délibération :

- Affirmer la place de Plaine Commune dans la métropole comme un « Territoire de tous les possibles » qui met l'accent sur la qualité de vie au service des habitants,
- Assurer un développement soutenable pour progresser vers un territoire plus écologique notamment en faisant de la trame verte et bleue une trame structurante du développement du territoire, en préservant et en valorisant les paysages naturels et urbains, et en renforçant la présence et l'accès à la nature en ville ;
- Favoriser un développement urbain respectueux de la santé, de la sécurité et du bien-être de la population ;
- Réduire les îlots de chaleur, l'imperméabilisation des sols ;
- Donner toute leur place aux enjeux intercommunaux (par exemple : berges de la Seine, canal, grandes infrastructures de transports, Trame Verte et Bleue, Pôles universitaires, Campus Condorcet, futur hôpital Nord, les Tartres, les grands parcs naturels et urbains...), traiter les secteurs en limites communales ainsi que les franges du territoire ;
- Réaffirmer l'identité de Plaine Commune comme « Territoire de la Culture et de la création » et faire de la culture et de la création un facteur de développement social, urbain et économique ;
- Valoriser le patrimoine architectural et les formes urbaines, en tenant compte de l'histoire des espaces urbains ;
- Assurer un développement harmonieux par la recherche d'un équilibre entre fonctions résidentielles et économiques, l'offre de services et d'équipements, et la présence d'espaces verts ;
- Contribuer à la diversité économique et au développement de l'emploi local par le maintien des activités industrielles et artisanales et l'accueil d'activités innovantes ; prendre en compte à ce titre les enjeux de l'agriculture urbaine et de l'économie circulaire ;
- Développer une offre diversifiée de logements qui permette à chacun, notamment aux ménages modestes, de se loger et d'avoir un parcours résidentiel tout en anticipant les évolutions démographiques ;
- Développer une offre adaptée de services et d'équipements collectifs de proximité et anticiper les besoins futurs ;
- Promouvoir une mobilité et une logistique durables en accompagnant le développement et l'adaptation du réseau de transports et des espaces publics, en privilégiant les circulations douces et réduisant la place de la voiture ;
- Proposer un développement adapté au nord et au sud de Plaine Commune, en conciliant intensification urbaine et qualité du cadre de vie, et en créant cohérence et complémentarité entre les centralités existantes et à venir
- Favoriser la bonne intégration urbaine, économique et sociale ainsi que la qualité des grands projets d'aménagements, des opérations de renouvellement urbain, des pôles gares du futur Grand Paris Express et du T11 express ainsi que de tous les futurs projets de transports en commun ;
- Réduire les coupures urbaines et améliorer l'accessibilité du territoire notamment en traitant les franges et portes du territoire ;
- Continuer de mettre en valeur les centres-villes et lutter contre la dégradation des quartiers anciens et des quartiers pavillonnaires ;
- Assurer « l'ancrage » des futures infrastructures des jeux olympiques et paralympiques ;

- Maîtriser la pression foncière et immobilière de façon à permettre la réalisation du projet de territoire, ce dans le respect des spécificités locales.

**Le PLUi a été élaboré en plusieurs étapes :**

- De décembre 2017 à juillet 2018, l'élaboration du diagnostic, des grands enjeux du territoire et la rédaction du PADD ;
- De septembre 2018 à mars 2019, la rédaction des OAP et du Règlement ont été à leur tour rédigés.

**La délibération du conseil de territoire de Plaine Commune du 17 octobre 2017 a arrêté les principes de concertation** avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

- Informer et porter à la connaissance du public le projet de Plaine Commune, sensibiliser la population pour qu'elle puisse en saisir les enjeux et s'approprier le projet ;
- Favoriser la mobilisation et la participation du public aux différentes étapes de l'élaboration du PLUi, et recueillir ses attentes et ses propositions pour alimenter la réflexion et enrichir le projet.

**Le Conseil de territoire de Plaine Commune a pris acte le 26 juin 2018 qu'un débat sur les orientations générales du PADD s'est bien tenu.**

**Le 19 mars 2019, le Conseil de territoire de Plaine Commune a constaté que la démarche d'élaboration du projet de PLUi s'est attachée à intégrer la population, les associations locales et les autres personnes concernées (article L. 103-2 du Code de l'urbanisme) pendant l'ensemble de la démarche, préalablement à l'arrêt du projet de PLUi. Il a retenu le bilan suivant de la mise en œuvre de la concertation** en indiquant que les démarches ont été mises en œuvre conformément aux modalités qu'il avait définies :

- 3 réunions publiques intercommunales : le 15 décembre 2017, le 5 juillet 2018 et le 10 janvier 2019, qui ont respectivement permis de présenter la démarche d'élaboration et de concertation du PLUi, de présenter et de débattre sur les orientations du PADD, de présenter et d'échanger sur le volet réglementaire du PLUi et le bilan provisoire de la concertation ;
- 2 sessions de 9 ateliers participatifs dans les villes du territoire, en février-mars et en novembre 2018, qui ont respectivement permis de présenter un état d'avancement du diagnostic et d'échanger sur les enjeux prioritaires du territoire (261 participants) ; de présenter une partie des OAP et des dispositions réglementaires envisagées et d'échanger sur leur écriture et leur contenu (170 participants);
  - o Un questionnaire en format numérique et papier, diffusé notamment sur le site de Plaine Commune et disponible en médiathèques ou en mairies, qui a permis de recueillir l'avis d'environ 2 000 personnes sur les caractéristiques et les enjeux du territoire ;
  - o L'exposition du PLUi, itinérante au siège et dans la majorité des villes du territoire entre janvier et mars 2019, qui a permis de présenter de manière pédagogique le processus et le projet de PLUi ;
  - o La mise à disposition de dossiers et cahiers de concertation, dans les 9 communes et au siège de Plaine Commune, qui a permis de diffuser régulièrement des informations sur l'avancement de la démarche et de recueillir quelques avis d'habitants ;



- La mise à disposition d'un courriel PLUi pour transmettre des observations ;
- La création d'une page dédiée au PLUi sur le site internet de Plaine Commune, qui a permis de diffuser l'ensemble des informations concernant le déroulé de la concertation, de diffuser les documents des réunions publiques et ateliers participatifs, et de diffuser les réponses aux questions les plus couramment posées ;
- La publication d'informations régulières sur le PLUi dans les magazines locaux et notamment le magazine de Plaine Commune ;
- La conception et l'utilisation d'une identité visuelle propre au PLUi pour faciliter la reconnaissance des informations liées à cette démarche ;
- La contribution du conseil de développement de Plaine Commune, validé en assemblée plénière du 31 mai 2018, présentée aux élus en bureau territorial du 13 juin 2018 et annexée au document du débat du PADD du conseil de territoire du 26 juin 2018, suite à la saisine du 27 octobre 2017.

**Ce processus de plus de 15 mois constitue l'une des premières démarches de concertation menées à cette échelle sur le territoire de Plaine Commune.**

Plaine Commune considère que la concertation a permis :

- De débattre de l'opportunité, des objectifs et des principales orientations du PLUi, des enjeux socio-économiques qui s'y attachent ainsi que de ses impacts significatifs sur l'environnement et l'aménagement du territoire ;
- De préciser les modalités de mise en œuvre de la concertation préalable pour être au plus proche des attentes formulées par les habitants, notamment en mettant à disposition les ressources documentaires et en allant plus régulièrement au contact de la population dans les villes par des ateliers participatifs ;
- De renforcer les orientations stratégiques du PADD et les outils réglementaires sur certaines thématiques exprimées au cours de la concertation, en faveur de :
  - La production d'espaces verts et le verdissement de la ville de manière suffisante pour accompagner le développement urbain ;
  - La maîtrise du développement urbain et de la densification pour permettre d'offrir un logement accessible à tous tout en préservant la qualité des tissus urbains du territoire ;
  - La qualité des espaces publics notamment pour améliorer les continuités actives.
- D'initier une réflexion, dépassant le seul cadre du PLUi, en faveur d'outils forts d'animation et de régulation de la production urbaine sur le territoire, afin de répondre aux enjeux identifiés pour le futur du territoire.

**Le 19 mars 2019, le Conseil de territoire de Plaine Commune a arrêté son projet de PLUi** après avoir été élaboré en collaboration avec l'ensemble des communes et concerté avec le public et l'ensemble des personnes publiques associées.

## **1.2- Le cadre réglementaire de l'enquête publique**

Le projet de PLUi est soumis aux dispositions du Code de l'urbanisme, notamment à ses articles L 121-1 à L 121-51, L 131-4 à L 131-7, L 151-48 et R 153-2 à R 153-10.

L'enquête publique relative à l'élaboration du PLUi doit être conduite dans le respect des prescriptions des articles L 123-1 à L 123-19 et R 123-1 à R 123-24 du Code de l'environnement, telles qu'elles résultent de l'ordonnance du 3 août 2016 et du décret du 25 avril 2017.

A l'issue de l'enquête, le PLUi, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport de la commission d'enquête sera approuvé par le Conseil de territoire de Plaine Commune.

L'article L. 123-1 du code de l'environnement dispose que « l'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L. 123-2. Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision ».

## **CHAPITRE II : PRESENTATION DU PROJET de PLUi**



## 2.1- Le rapport de présentation

Le rapport de présentation est composé de 5 fascicules :

- **Un diagnostic territorial**, qui analyse à partir de cinq thématiques majeures les caractéristiques du territoire afin d'en déterminer les enjeux : présentation du territoire de Plaine Commune, analyse socio-économique et résidentielle, activités économiques et commerciales, mobilités et déplacements, analyse urbaine et paysagère ;
- **Un état initial de l'environnement**, qui complète le diagnostic sur le plan environnemental et définit les enjeux qui y sont liés ;
- **Une évaluation environnementale**, qui analyse et évalue les incidences de la mise en œuvre du PLUi sur l'environnement ;
- **Des modalités de suivi et évaluation** de la mise en œuvre du PLUi ;
- **Une justification des choix retenus** pour établir les différentes pièces du PLU.

Un mode d'emploi du projet de PLUi complète le rapport de présentation pour en rappeler le cadre juridique, la démarche d'élaboration, le contenu du dossier et son utilisation.

### 2.1.1. Fascicule « Diagnostic territorial »

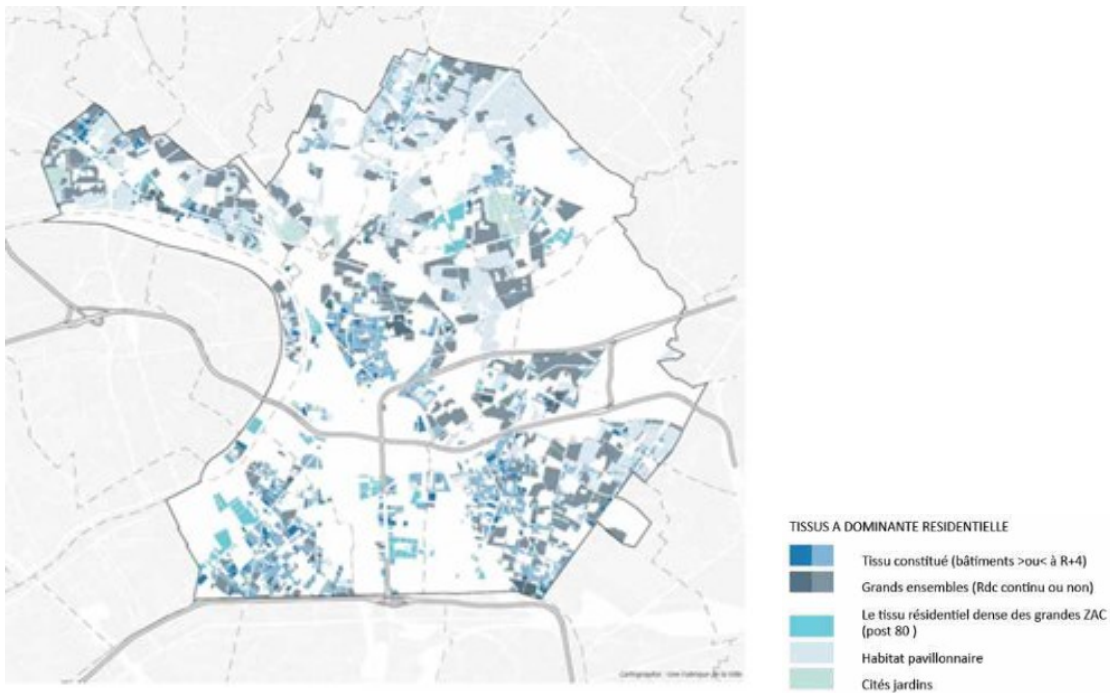
Le **diagnostic territorial** est organisé en cinq chapitres :

- 1. Une introduction qui présente le territoire de Plaine Commune dans la Métropole ;
- 2. L'analyse socio-économique et résidentielle du territoire ;
- 3. Les activités économiques et commerciales ;
- 4. Les mobilités et les déplacements ;
- 5. L'analyse urbaine et paysagère.

La synthèse du diagnostic relatif à **la population** indique des spécificités par rapport à la population francilienne : plus jeune, très familiale, aux revenus limités, dont l'accès à l'emploi est contraint, avec une grande diversité de nationalités. Plaine Commune, « territoire sas d'accueil des populations », souhaite continuer à jouer ce rôle « tremplin » dans les parcours de vie des populations bien qu'il peine à offrir des logements et un cadre de vie satisfaisant pour l'ensemble des parcours résidentiels. La croissance démographique est essentiellement due à son solde naturel. Mais alors que les ménages dans les communes du nord du territoire, notamment ceux avec enfants, le quittent pour les territoires limitrophes, particulièrement au nord de l'Île-de-France, les villes du sud de plus en plus attractives pour les parisiens, voient leur arrivée massive. La sociologie de ces communes en est modifiée et induit une cohabitation de populations aux revenus et profils sociodémographiques contrastés. Ces différentes tendances démographiques interpellent la question du vivre-ensemble et la capacité de Plaine Commune à rester un territoire inclusif et solidaire.

Concernant **l'habitat**, Plaine Commune s'est engagé dans une politique ambitieuse de production de logement et d'accueil, à raison de 4 200 logements par an en moyenne, et à poursuivre les politiques de rénovation et de renouvellement urbain, sous condition d'un accompagnement financier et d'un rééquilibrage plus global du développement francilien. L'importante mutation du parc de logements engagée dans la résorption de l'habitat ancien dégradé, la rénovation du parc social, la diversification de l'offre dans les quartiers prioritaires, l'encadrement de la production neuve ne permet pas de satisfaire les besoins encore importants tant en volume de construction neuve, qu'en attribution de logements sociaux ou

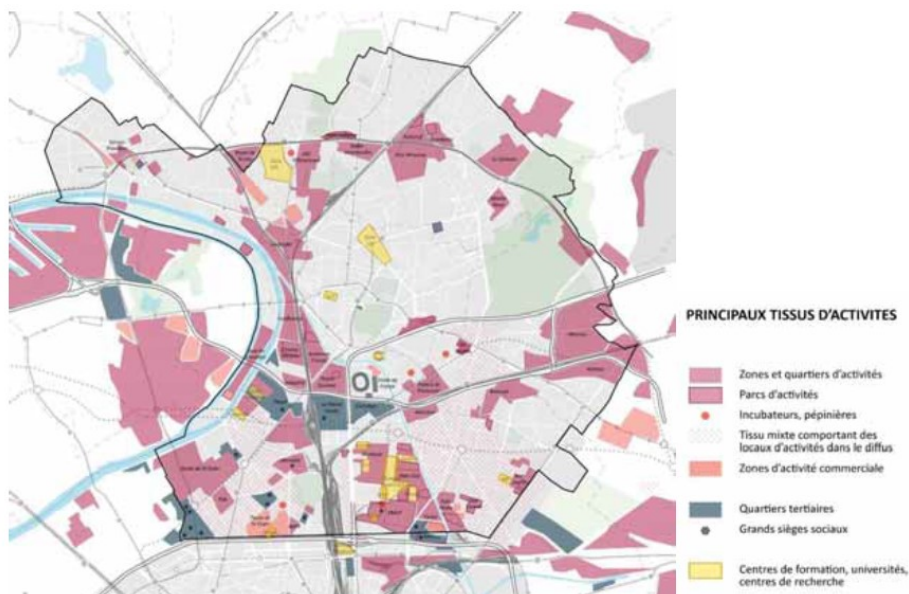
d'amélioration du parc existant. L'évolution de cette offre doit en outre intégrer les besoins d'accompagnement en équipements et espaces verts. Plaine Commune porte un projet de territoire solidaire et entend jouer un rôle important dans le maintien des plus fragiles et l'accompagnement social des ménages à l'échelle métropolitaine, mais il doit faire face à de nouveaux enjeux : dégradation de certaines copropriétés privées - dont certaines livrées récemment-, division des grands logements notamment dans le pavillonnaire, précarité énergétique des ménages, émergence de bidonvilles.



Concernant **les équipements**, Plaine Commune offre un niveau d'équipements rayonnants, existants et futurs, d'échelle métropolitaine, voire nationale, mais un niveau insuffisant d'équipements de proximité publics qui contraint l'attractivité résidentielle du territoire. Ce constat du sous-équipement est ancien et Plaine Commune maintient la priorité accordée à l'amélioration de l'offre d'équipements en réaffirmant l'importance du droit commun pour les services régaliens : police, justice, éducation, ainsi que pour les équipements destinés à la petite enfance, équipements sportifs et équipements de proximité (espaces verts, santé, administration...) qui sont en carence au regard des ratios régionaux. La lecture publique, la culture ou l'action sociale sont plus satisfaisants et sont issues de stratégies communautaires ou concertées à l'échelle du territoire. Le commerce, quant à lui, mérite une réglementation plus forte pour permettre une mise en cohérence et une montée en gamme.

Concernant **l'emploi et les activités économiques** le territoire a connu une mutation spectaculaire : d'espace industriel en déclin, il est devenu particulièrement attractif et tout en maintenant une certaine diversité économique. Il accueille désormais un pôle tertiaire régional majeur, tirant parti des atouts du territoire : sa situation au cœur de la métropole, la qualité de sa desserte, la possibilité de disposer de vastes surfaces de bureaux à des prix modérés. Il demeure également un espace productif avec l'industrie, et des secteurs en

croissance : la logistique, la construction et les services supports opérationnels. « Territoire de la culture et de la création », soucieux de la diversité économique et valorisant les initiatives innovantes et solidaires, les projets sont aujourd’hui nombreux pour poursuivre la mutation du territoire notamment avec la perspective des JOP 2024. Des risques induits par les évolutions récentes portent notamment sur la pression foncière qui menace la diversité économique, la concentration excessive des emplois et investissements au sud du territoire, la logique de « campus tertiaire » qui limite la mixité des usages.



Localisation des principaux tissus urbains liés à des activités économiques

Source : Plaine Commune – Une Fabrique de la Ville, Document d'orientation stratégique pour le futur PLUi, juillet 2016<sup>71</sup>

**Concernant la synthèse du diagnostic relatif aux infrastructures de transport**, celles-ci assurent une bonne desserte mais morcellent le territoire et pèsent sur le cadre de vie : le réseau routier structurant est fortement congestionné, la voirie locale constitue un relais important de déplacements, le stationnement est insuffisamment organisé et la trame d'espace public reste insuffisante quant au franchissement et à l'intégration urbaine des infrastructures. Même si l'offre de transports collectifs lourds se renforce, particulièrement dans le Sud du territoire, la demande ne cesse de croître et les réseaux lourds n'assurent pas un maillage suffisamment fin du territoire. Si la montée en puissance des réseaux lourds constitue une grande opportunité pour le développement du territoire et le report vers les modes alternatifs à la voiture, des compléments de desserte dans les secteurs carencés doivent être prévus (en particulier le secteur Nord-Est du territoire) ainsi qu'une amélioration globale des modes « légers » (efficacité des bus, qualité des espaces publics sur les itinéraires de rabattement par les modes doux, développement d'une offre d'intermodalité plus complète). Cette approche globale est d'autant plus nécessaire que la population résidente reste faiblement motorisée. Par ailleurs, des flux de marchandises et de matériaux, très majoritairement routiers, transitent par le territoire, alors que les potentialités liées à la présence d'infrastructures portuaires et ferroviaires restent peu intégrées aux réflexions.

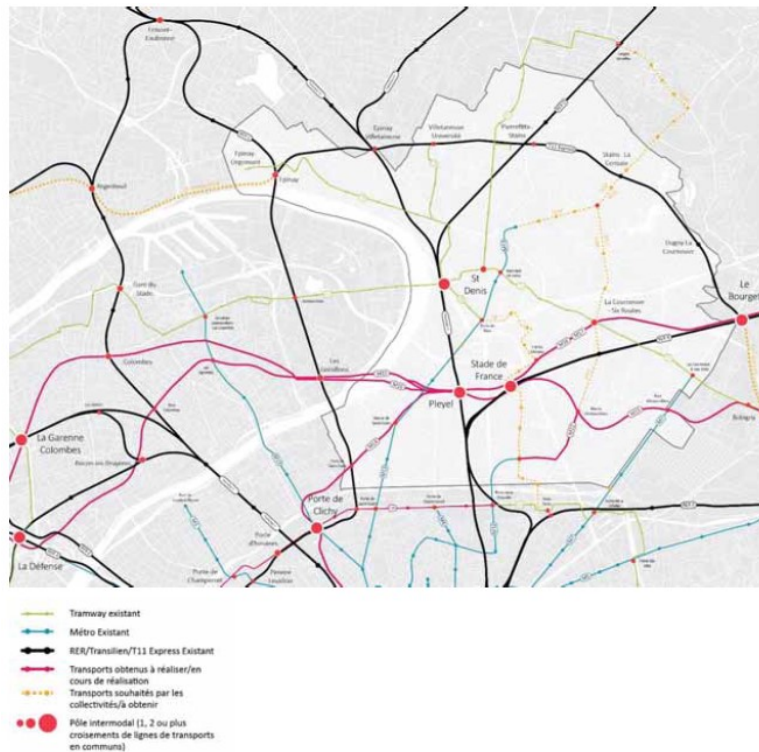


Schéma de référence pour l'évolution du réseau de transport collectif lourd à terme  
 Cartographie : Une Fabrique de la Ville, 2017

**Concernant la structure urbaine et paysagère**, le territoire, fortement marqué par les développements de l'époque industrielle, est presque entièrement urbanisé par des ensembles pavillonnaires, de nombreux grands ensembles et des zones d'activités. Il en résulte une hétérogénéité de « mosaïque urbaine » traduite par une diversité des paysages et des tissus urbains, mais également par d'importantes fractures physiques au sein du territoire, d'espaces publics peu lisibles et des éléments paysagers fragmentés ou peu valorisés.

La dynamique de mutation engagée depuis les années 1990, est fondée sur de nombreux projets d'aménagement d'initiative publique principalement au sud du territoire, et sur un effort de rénovation urbaine. L'accroissement de la pression foncière et immobilière et le développement des réseaux de transports collectifs entraînent d'une part une mutation croissante qui s'étend également aux tissus urbains diffus, ainsi qu'une pression accrue sur l'environnement. Cependant les modèles urbains du nord et du sud du territoire diffèrent. Alors que le sud est soumis à un fort processus de renouvellement urbain, le nord reste plus résidentiel, moins dense et pour partie à l'écart de ces dynamiques.

Avec plus de 40% de son espace en cours de mutation et plus de 90 périmètres de projets, Plaine Commune est un espace majeur de reconquête urbaine avec des projets recouvrant des réalités très diverses.

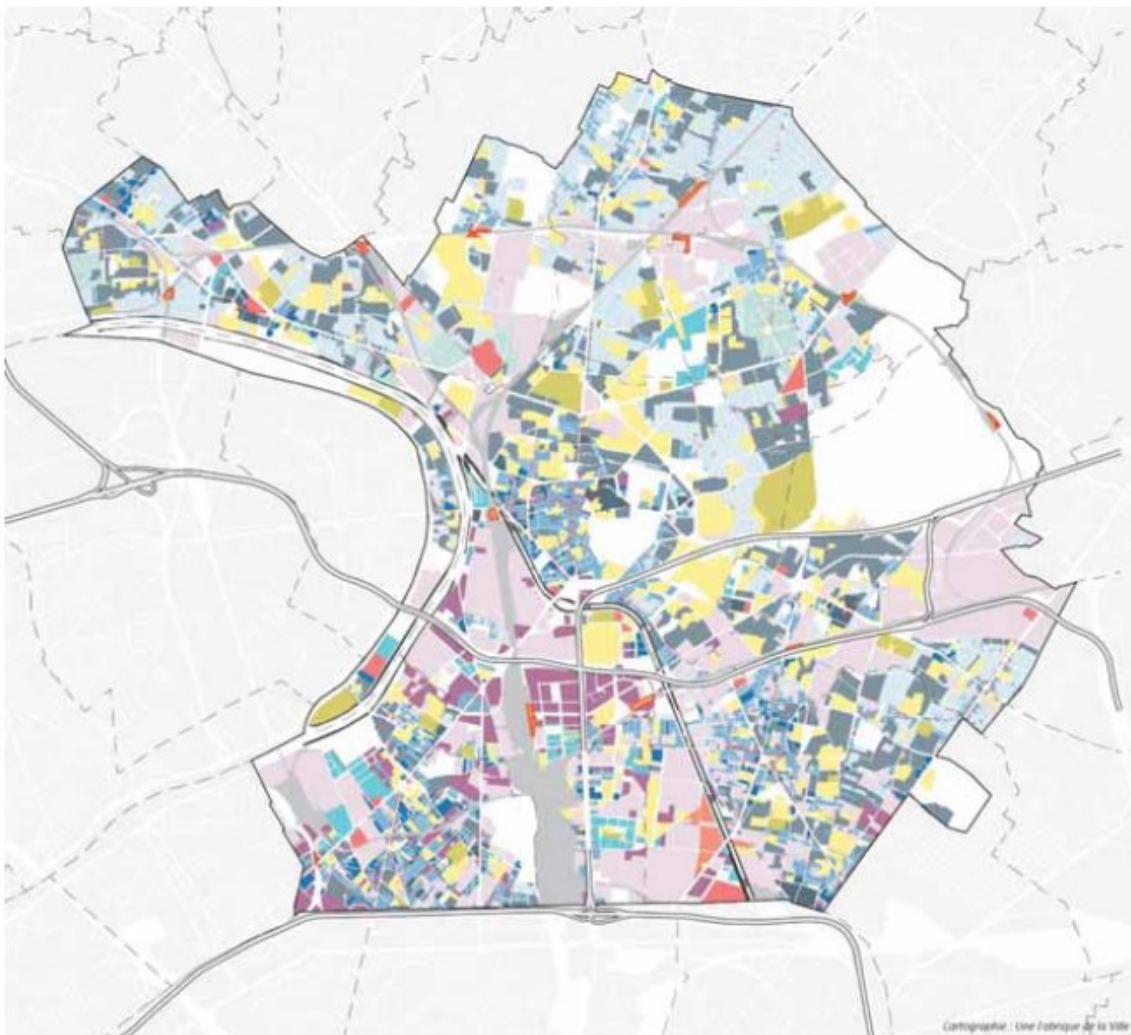
Le territoire s'est développé avec de grands projets urbains d'initiative publique, d'opérations d'aménagement (ZAC), de projets de renouvellement urbain (PNRU1 et NPNRU, PNRQAD), de grands équipements, d'infrastructures de transports et l'accueil de grands équipements métropolitains.

Les principaux projets urbains engagés et à venir concernent les projets urbains autour des pôles gares du Grand Paris Express : le secteur Pleyel, le carrefour des Six Routes à La Courneuve et le Fort d'Aubervilliers.



Plaine Commune prendra par ailleurs pleinement part aux Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024. Le territoire accueille 5 sites olympiques et plusieurs sites d'entraînement. Parmi ceux-ci : le village olympique et paralympique « Bords de Seine Pleyel » qui accueillera les 17 000 sportifs durant l'événement, le centre aquatique olympique (CAO) à la Plaine Saulnier, la piscine Marville pour les entrainements des compétitions aquatiques et le site des Essences pour les compétitions de tir sportif.

D'autres équipements majeurs viennent transformer le territoire : le campus Condorcet d'envergure internationale dédié aux sciences humaines et sociales et le Grand Hôpital Nord.



**CARTE D'ETAT DES LIEUX DES TISSUS URBAINS**



Cartographie et exploitations : Une Fabrique de la Ville  
Données : cadastre 2015, orthophoto 2017

## 2.1.2. Fascicule « Etat initial de l'environnement »

L'Etat Initial de l'Environnement vise à faire l'état des lieux exhaustif des thématiques environnementales notamment :

- La lutte contre le changement climatique ;
- La biodiversité et les écosystèmes, les continuités écologiques ;
- Les paysages et patrimoines architecturaux ;
- La préservation des ressources naturelles ;
- La santé, en prenant en compte les risques, pollutions et nuisances.

Le fascicule est organisé en 5 parties, dont 4 chapitres thématiques :

- 1. Le milieu physique (relief, sols et sous-sols, hydrologie et hydrogéologie, climat) ;
- 2. L'environnement naturel et paysager (occupation des sols, paysages, patrimoine naturel et continuités écologiques) ;
- 3. L'environnement urbain (alimentation en eau, énergie, assainissement, gestion des déchets) ;
- 4. La santé des populations (risques, pollutions, nuisances).

La cinquième partie cible les principaux enjeux environnementaux auxquels Plaine Commune devra répondre dans le Projet de PLUi :

- Révéler les différents paysages qui composent le territoire ;
- Faire face au déficit de nature en ville ;
- Redonner plus de place à l'eau en ville ;
- Limiter les impacts des infrastructures et de l'histoire industrielle ;
- Améliorer la performance énergétique du territoire ;
- Mieux prendre en compte l'économie circulaire.

## 2.1.3. Fascicule « Evaluation environnementale »

Ce fascicule présente l'autoévaluation du PLUi qui a accompagné la démarche tout au long de son élaboration et en réalisant l'évaluation ex-ante dans un processus itératif avec les protagonistes (architecte-urbanistes, services et élus).

Un état des lieux prospectif avec identification des enjeux a été réalisé. Une analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement a été produite ainsi qu'un chapitre spécifique dédié à l'analyse des incidences du PLUi sur les sites Natura 2000 présents sur le territoire.

Des mesures envisageables de réduction de ces incidences résiduelles ont été présentées, ainsi que des indicateurs (d'état, de pression et de réponse) en vue du suivi de la mise en œuvre du PLUi.

L'analyse des incidences du PLUi a été réalisée à l'aide d'une grille d'analyse définissant des niveaux d'effets selon des thématiques environnementales listées aux articles L. 110-1 du code de l'environnement et L. 101-2 du code de l'urbanisme.

**Concernant le PADD**, l'évaluation conclut à une incidence globale positive à confirmer sur l'environnement.

**Concernant les OAP thématiques et sectorielles**, l'évaluation conclut à une incidence globale positive à confirmer sur l'environnement.

Cependant, l'OAP thématique « Environnement et santé » devrait s'attacher à renforcer le caractère prescriptif des dispositions relatives à la santé et fixer des prescriptions sur la qualité de la végétation. L'OAP thématique « Grands axes et urbanisme de liaison » devrait quant à elle mieux affirmer la place des cycles dans l'espace public pour garantir la bonne efficacité des aménagements cyclables.

**Pour ce qui concerne les OAP sectorielles**, elles sont évaluées dans l'ensemble plutôt performantes sur le thème des déplacements et la qualité des espaces publics (part de végétale, gestion des eaux pluviales) et nombre d'entre elles incluent une programmation significative d'espaces végétalisés de pleine terre.

Cependant certaines sont analysées comme présentant des faiblesses plus ou moins fortes vis-à-vis de l'environnement.

Certaines OAP peuvent :

- Nuire au fonctionnement de la trame écologique par la réduction de la nature ordinaire ou les espaces cultivés (Vallès, Pôle gare Villetaneuse-Université...);
- Porter des risques sur la pérennité des cœurs d'îlots ou espaces de pleine terre (Stalingrad, Vallès...);
- N'être pas assez exigeantes sur la qualité de la végétation (Six-routes, EMGP, Porte de la Chapelle...);
- Omettre de programmer une quantité significative d'espaces végétalisés de pleine terre pour contrer l'effet îlot de chaleur (Campus Condorcet, Pressensé...);
- Entraver du fait de leur fractionnement la constitution d'un noyau de biodiversité de la trame écologique locale en dépit du programme important d'espaces verts (La Briche).

Certaines OAP n'exposent pas clairement la place des modes doux (EMGP) ou projettent l'augmentation de la place du stationnement automobile (Butte Pinson).

Enfin certaines OAP portant sur des périmètres concernés par des risques, pollutions ou nuisances, omettent de fixer des prescriptions spécifiques : fort d'Aubervilliers et Plaine Saulnier pour la pollution des sols, Stalingrad et Vallès pour les nuisances routières.

**Concernant le bilan des effets du règlement sur l'environnement**, l'évaluation indique que dans l'ensemble le règlement permet de préserver et valoriser l'environnement de Plaine Commune. Cependant, il souffre localement, de quelques faiblesses :

- Le plan de zonage entérine l'objectif de consommation foncière de 7 ha (urbanisation d'espaces naturels relictuels, jardins, grandes friches...) constatant cet effet négatif et un risque sur les continuités écologiques ;
- Le plan de zonage ne s'est pas appuyé sur des inventaires des friches, des alignements d'arbres, ce qui limite leur protection ;
- Certaines des protections instaurées pour préserver les espaces naturels et paysagers sont assez faibles, notamment pour les zones UVP qui peuvent être transformées en d'autres zones urbaines par simple modification du PLUi ;
- Dans les zones urbaines, les règles d'emprise au sol et d'aménagement des espaces libres ne garantissent pas la présence suffisante d'une végétation de qualité ;
- Dans les zones urbaines, les règles de hauteur et de prospect ne garantissent pas un accès suffisant à la lumière naturelle ;

- Les règles de stationnement incluses dans les dispositions communes souffrent de lacunes ponctuelles (absence de norme plancher pour les bureaux...) et devraient être ajustées à la marge pour certaines destinations (entrepôts, autres équipements...);
- Les dérogations aux dispositions communes limitées uniquement aux zones UP04, UP11, UP12 et UP24 instaurent parfois des règles particulières moins performantes au regard de l'environnement (desserte et réseaux, stationnement, performance énergétique et environnementale, aménagement des espaces libres.

Thèmes environnementaux	Zonage	« Morpho »	Plantations	Stationnement	Autre règles	Bilan
<u>Lutte contre le changement climatique</u>						
Émissions de GES	+			(+)	(+)	(+)
Maîtrise de l'énergie	+			(+)	(+)	(+)
Énergies renouvelables		∕∕			(+)	±
Déplacements	+			(+)	+	+
Développement des NTIC					(+)	(+)
Adaptation du territoire au changement climatique	±	∕∕	∕∕	(+)	(+)	±
<u>Préservation des ressources naturelles</u>						
Foncier	-	(+)		±	(+)	±
Agriculture urbaine	(+)	(+)				(+)
Ressource en eau		∕∕	±		(+)	±
Économie de matériaux				±	∅	±
<u>Biodiversité et écosystèmes</u>						
Patrimoine naturel	(+)	+				(+)
Nature ordinaire	(+)	±	±		(+)	±
Continuités écologiques	∕∕	±	∕∕		(+)	±
Trame noire						∅
<u>Paysages et patrimoine</u>						
Paysages naturels	+					+
Paysages urbains	+	+	±	∕∕	(+)	±
Patrimoine architectural	+					+
<u>Santé environnementale des populations</u>						
Risques technologiques	+					+
Risques naturels		∕∕	±		(+)	±
Prévention des pollutions	+			(+)	(+)	(+)
Prévention des nuisances	+			(+)	+	+
Réduction des déchets					(+)	(+)
Santé et salubrité	±					±

Tableau 14. Bilan des effets du règlement sur l'environnement

### L'évaluation conclut au final que le PLUi a un effet globalement positif sur l'environnement.

Celui-ci est analysé comme ayant une réponse assez mesurée d'organisation de la densification au regard des obligations supra-communales qui s'imposent (CDT et PLH), la densification ayant été raisonnée au regard des risques écologiques d'effets du changement climatique et de perte de la biodiversité en ville, mais aussi de risques sur la santé des populations existantes et à accueillir, et conditionnée à la création des nécessaires équipements et de la desserte complémentaire en transports en commun.

La mixité fonctionnelle du territoire étant largement assurée, elle devrait permettre une réduction de certaines nuisances avec la place accrue des transports collectifs actuels et futurs, la capacité de développement des modes actifs, la place donnée aux énergies renouvelables (réseau de chaleur), la construction bioclimatique et les NTIC, qui vont dans un sens écologique favorable.

L'évaluation note cependant quatre faiblesses qui impactent les thématiques de l'adaptation au changement climatique, gestion des eaux, biodiversité et continuités écologiques, paysages urbains et prévention des risques naturels et santé :

- **La contradiction entre une ambition de développement important et les contraintes majeures** que subit le territoire en termes de risques pour la santé, de pollutions et nuisances, et notamment du fait de la présence d'infrastructures lourdes d'intérêt national ou régional ;
- **L'urbanisation de 7 ha d'espaces naturels agricoles et forestiers** (moins de 1 % des espaces naturels du territoire) et les nombreuses friches non prises en compte au titre de la consommation foncière, malgré leur rôle dans la trame écologique locale, risquant ainsi de renforcer l'effet îlot de chaleur urbain et d'entraver les déplacements d'espèces ;
- **La protection partielle et hétérogène** des cœurs d'îlots pavillonnaires, espaces verts d'accompagnement des grands ensembles, friches, du fait du manque d'expertise de l'ensemble des espaces végétalisés existants au regard de leur position dans la trame écologique locale et de la végétalisation moyenne de chaque quartier ou îlot. Ainsi, les protections sont insuffisantes notamment pour maintenir des îlots végétalisés aptes à tempérer localement le climat urbain et à offrir des espaces relais aux déplacements d'espèces ;
- Les **règles d'aménagement des espaces libres et de plantation** ne permettent pas toujours, notamment dans certaines des zones UP, dans les zones UMD, UMT et UM selon la taille et la forme des terrains, d'assurer la présence effective et suffisante de pleine terre supportant une végétation dense et de grand développement. Ces règles affaiblissent donc la capacité du PLUI à tempérer le climat urbain, gérer les eaux pluviales, développer la nature en ville, renforcer les continuités écologiques urbaines en pas japonais et faire émerger un paysage urbain plus agréable.

L'évaluation met aussi en évidence la difficulté à intégrer les projets déjà engagés (zones UP), ceux-ci n'ayant pas au moment de leur définition un niveau d'ambition suffisant à construire un territoire durable. Le choix de Plaine Commune a été de ne pas leur imposer d'évolutions afin de ne pas remettre en cause les bilans d'opération.

Concernant les mesures résiduelles et mesures d'accompagnement, l'évaluation environnementale préconise :

- La mise en place d'un **observatoire des friches**, celles-ci participant au bon fonctionnement de la trame écologique locale, afin d'assurer leur suivi quantitatif et qualitatif. Selon les cas, des mesures de gestion adaptées et de mise en œuvre pourraient être proposées et contractualisées entre Plaine Commune et les propriétaires fonciers ;
- **La consolidation de données sur la santé** s'appuyant sur les données d'AIRPARIF, de BRUITPARIF, de l'ORS, de l'ARS.... ainsi que sur les données partagées dans les ateliers santé villes et contrats locaux de santé. Le territoire pourrait s'engager dans la participation aux collectes de données, en particulier dans le cadre des études d'impact des projets. Puis dans une communauté d'expertise, les résultats de croisement avec les enjeux de santé pourraient être partagés et ainsi permettre d'assurer un lien avec les professionnels de santé exerçant sur le territoire. Des mesures de protections adaptées pourraient alors être envisagées ;
- **La mise en place d'un observatoire des déplacements** qui permettrait d'assurer le suivi quantitatif et qualitatif de la mise en œuvre des « plan marche » et « plan vélo ».

L'observatoire garantirait l'adéquation entre la mise en œuvre du plan et l'évolution des besoins de la population.

### **2.1.4. Fascicule « Justification des choix retenus »**

Le fascicule présente d'une part l'articulation du PLUi avec les documents de rang supérieur, notamment ceux avec lesquels il doit être compatible :

- Plans d'exposition au bruit des aéroports de Paris-Le Bourget et Paris-Charles-de-Gaulle ;
- Schéma départemental de l'organisation sociale et médicosociale de Seine-Saint-Denis ;
- Schéma Départemental pour l'Accueil et l'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV) ;
- Plan Local de Déplacements de Plaine Commune (PLD) ;
- Programme Local de l'Habitat (PLH) de Plaine Commune.

Ainsi que ceux que le PLUi doit prendre en compte :

- Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Île-de-France ;
- Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) d'Île-de-France ;
- Plans Climat Energie Territoriaux (PCET) de la Métropole du Grand Paris, de la Seine-Saint-Denis et de Plaine Commune.

Dans une deuxième partie, le fascicule présente l'ensemble des choix retenus pour établir les différentes dispositions du PLUi vis-à-vis du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), thématiques et sectorielle, des dispositions réglementaires, écrites et graphiques.

Il présente par ailleurs l'analyse des objectifs de développement du territoire. Cette analyse expose trois critères permettant de maîtriser le projet de territoire :

- Analyse des prévisions démographiques et résidentielles ;
- Analyse de capacités de densification des espaces bâtis ;
- Analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers sur les dix dernières années.

#### **a- Analyse des prévisions démographiques et résidentielles**

Selon le diagnostic, la population totale de Plaine Commune se situerait dans une fourchette de 550 000 à 570 000 habitants à l'horizon fin 2030, soit environ 100 000 habitants de plus qu'au début de l'année 2018 (estimation pour 2018 : 457 000 habitants), et ce, dans l'hypothèse d'un rythme de construction moyen de 4 200 logements an. Cette prévision, reprise dans les objectifs du PADD, est toutefois conditionnée à une amélioration du cadre de vie et un renforcement des équipements (objectif 1.1.1 du PADD).

#### **b- Analyse de capacités de densification des espaces bâtis**

L'article L 151-4 du code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation du PLUi doit comporter « l'analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales ».

Au vu de la complexité des règles, l'évaluation de la constructibilité permise par le PLUi diffère selon que l'on s'intéresse à la mutation des secteurs de projet (zones UP) ou à la densification dans le diffus (les autres zones urbaines).

- **Les capacités de densification des zones urbaines de projet (UP)** du règlement, portent sur la mise en œuvre de projets ou opérations d'aménagement spécifiques et concentrent une part importante de la production immobilière. Selon l'évaluation environnementale, **la programmation en zone UP totalisent une offre prévisionnelle de 30 848 logements à l'horizon 2030, soit 65 % de l'offre de logements prévue sur la période ;**
- **Les capacités de densification des espaces bâtis en diffus**, dont les résultats de l'analyse sont toutefois à considérer avec prudence, indiquent une augmentation potentielle de la densité bâtie : le règlement ayant la capacité de multiplier près de 2,8 les surfaces de plancher construites, et près de 2,4 le nombre de logements.
- Dans le pavillonnaire, certains terrains pourraient voir une baisse de la surface bâtie, notamment lorsque les terrains sont occupés par des annexes et n'accueillent qu'un logement. Les règles du PLUi y réduiraient l'étalement et donc les surfaces bâties, mais permettraient toutefois de créer de nouveaux logements.

### **c- Analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers sur les dix dernières années**

Le territoire de Plaine Commune, hormis les grands parcs, est quasiment urbanisé et il ne subsiste que de rares milieux naturels et agricoles relictuels. Les projets urbains et projets immobiliers, actuels et à venir, prévus dans le cadre d'opérations d'aménagement ou dans le diffus, ne peuvent se faire que par densification et renouvellement urbain, c'est-à-dire par reconversion d'espaces de friches ou par densification de « dents creuses », afin de répondre notamment aux objectifs nationaux et régionaux de construction de logement.

**Le PADD, pour la durée de vie du PLUi, fixe un objectif de 7 ha de consommation foncière sur les espaces naturels relictuels.** Cet objectif de consommation de 0,15 % des 4 744 ha du territoire paraît faible. Il faut cependant noter d'une part que la superficie des espaces naturels, agricoles et forestiers relictuels du territoire représente moins de 1 % des espaces naturels et agricoles inventoriés par l'état initial de l'environnement et **que d'autre part, le choix opéré dans la définition de l'objectif chiffré de consommation de l'espace, se fait sans comptabiliser les friches.**

Les friches représentent, pour la période 2008-2017, plus de 120 hectares de terrains redéveloppés. Et selon l'étude de Trame Verte et Bleue (Plaine Commune, 2015), plus de 100 ha de friches subsistent encore sur le territoire de Plaine Commune, et certaines d'entre elles constituent des noyaux de biodiversité du territoire et des zones relais essentielles dans la trame écologique. Même si les friches correspondent à un stade transitoire, elles n'en représentent pas moins autant un foncier disponible pour de futurs projets qu'un potentiel écologique de zones relais à étudier et à préserver leur fonctionnalité.

Le PLUi ne comporte aucune zone « à urbaniser ». Cependant Il entérine l'urbanisation partielle de l'ancienne zone agricole dite « des Tartres ». Il considère la quasi-totalité des friches végétalisées comme des terrains constructibles, y compris celles qui ont pu être identifiées comme participant à la trame écologique locale.

Ces espaces relictuels ont une importance cruciale dans le contexte urbain dense de Plaine Commune, où ils cumulent des fonctions écologiques, récréatives et climatiques.

## 2.1.5. Fascicule « Modalités de suivi et évaluation de la mise en œuvre du PLUi »

L'évaluation du PLUi est prévue au code de l'urbanisme aux articles L 153-27, R.151-3 et R. 151-4. Ceux-ci indiquent que :

*« Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, [...] l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 [...]. L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan ».*

*[...] Le rapport de présentation [...] définit les critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L.153-27. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées »*

*« Le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27. »*

La méthodologie de suivi et l'évaluation du PLUi reposent sur la méthode suivante :

- 1. L'analyse des indicateurs faite à l'échelle de Plaine Commune et des 9 villes ;
- 2. Les grandes tendances spatialisées et cartographiées pour localiser au mieux la dynamique de développement ;
- 3. L'évolution dans le temps - à partir de la mise en application du PLUi sur la base d'un état de référence du Territoire en 2020 - ;
- 4. L'analyse pourra être complétée par des comparaisons avec plusieurs échelles de référence dont la Région Ile-de-France, pour mesurer des écarts avec d'autres territoires.

Concernant le pilotage du suivi et de l'évaluation du PLUi, Plaine Commune mobilisera ses services (aménagement, urbanisme, politiques environnementales), s'appuiera également sur ses villes membres et sur les partenaires détenteurs de données et d'informations essentielles pour le suivi du PLUi.

Le suivi évaluation du PLUi se fera à partir des 5 orientations stratégiques du PADD :

- Un territoire populaire, solidaire et inclusif ;
- Un territoire écologiquement responsable, pour le bien-être de ses habitants ;
- Un territoire dynamique, de diversités économiques, productives et actives ;
- Un territoire accessible et praticable, créant les conditions d'une mobilité durable ;
- Un projet commun affirmant le droit à la centralité et respectant la singularité des villes.

Une liste d'indicateurs est proposée pour constituer la base du suivi /évaluation, qui pourra être ajustée et complétée. Au total **103 indicateurs sont prévus**. Ils sont répartis selon les 5 orientations du PADD, dont il est à noter que pour la 5ème orientation, les indicateurs ne sont pas encore renseignés.

Le document précise par ailleurs que « certains enjeux et certaines orientations du PADD tirent bénéfice d'autres actions du PLUi sur le développement durable et ne nécessitent pas d'indicateurs spécifiques ». Cela concerne :



- La réduction des gaz à effet de serre qui tire bénéfice des actions visant à la maîtrise de l'énergie dans le bâti, au développement des énergies renouvelables, à la mutation des systèmes de déplacements ;
- L'adaptation du territoire au changement climatique tire bénéfice des actions visant à la maîtrise de l'énergie dans le bâti, au développement des énergies renouvelables, à la mutation des systèmes de déplacements, à la végétalisation de la ville, à la maîtrise des pollutions, des nuisances et des risques ;
- La prévention des risques naturels tire bénéfice des actions visant à la gestion intégrée des eaux pluviales ;
- La protection de la santé des populations bénéficie des actions visant à réduire l'exposition aux risques, nuisances et pollutions, et à améliorer l'adaptation du territoire au changement climatique.

## RECAPITULATIF DES INDICATEURS DE SUIVI

Objectif PADD	Catégorie d'analyse	Nbre d'indicateurs
Suivi global du territoire		7
<b>Suivi chapitre 1 du PADD : Un territoire pour tous, solidaires et inclusif</b>		<b>32</b>
Offrir des conditions d'habitat satisfaisantes pour tous		17
	Situation du parc de logement	6
	Situation des ménages occupants	5
	Dynamique de construction logement	2
	Dynamique renouvellement urbain	2
	Qualité énergétique et environnementale logement	2
Favoriser l'accès à la formation et à l'emploi, permettre le développement d'un territoire universitaire		7
	Situation de l'emploi et formation des habitants	4
	Situation universitaire	3
Favoriser l'essor d'un territoire de culture et de création, vecteur de lien social et d'innovation		2
	Mise en valeur du patrimoine	1
	Offre culturelle et créatives	1
Proposer une offre d'équipements et de services de qualité adaptée aux besoins des présents		6
	Couverture en équipements publics	3
	Programmation équipements, notamment JO	3
<b>Suivi du chapitre 2 du PADD : Un territoire écologiquement responsable, pour le bien-être de ses habitants</b>		<b>27</b>
Développer les espaces verts, valoriser les atouts paysagers, concrétiser la trame verte et bleue, donner une place à l'agriculture urbaine		8
	Offre en espaces verts	3
	Place de la TVB et trame noire	4
	Urbanisation	1
Préserver le bien-être des populations		6

	Qualité de l'air	1
	Exposition des populations/urbanisation	5
S'adapter au changement climatique		<b>4</b>
	Ilot de chaleur et mesure	3
	Conserver eau dans la ville	1
Rechercher une meilleure performance énergétique du territoire		<b>7</b>
	Consommation énergétique	3
	Energies renouvelables	3
	Eco matériaux	1
Promouvoir l'économie circulaire		<b>2</b>
	Chantiers en démarche métabolisme urbain	1
	Gestion déchets	1
<b>Suivi chapitre 3 du PADD : Un territoire dynamique, de diversité économique, productif et actif</b>		<b>17</b>
Développer et moderniser les ZAE		<b>4</b>
	Programmation économique	1
	Distribution économique	2
	Qualification ZAE	1
Préserver les activités économiques en ville, protéger les tissus mixtes		<b>4</b>
	Diversité économique	2
	Mixité urbaine	2
Agir pour une nouvelle économie tertiaire : renforcer la qualité et la mixité		<b>2</b>
	Programmation économique	1
	Mixité économique	1
Favoriser la diversification et la montée en gamme de l'offre commerciale		<b>4</b>
	Dynamique commerciale	3
	Qualité commerciale	1
Développer les filières stratégiques, les domaines économiques émergents et les nouvelles formes de travail		<b>3</b>
	Dynamique emplois	1
	Attractivité	2
<b>Suivi chapitre 4 du PADD : Un territoire accessible et praticable pour une mobilité durable</b>		<b>20</b>
Maîtriser la croissance des déplacements en favorisant les mobilités non polluantes en limitant la place de la voiture		<b>7</b>
	Evolution déplacements	3
	Voiture dans la ville	4
Compléter améliorer l'offre en transports collectif		<b>3</b>
	Accessibilité territoire	1
	Amélioration de l'offre	2
Relier nos villes et nos quartiers par une trame d'espaces publics intercommunale		<b>2</b>
	Accessibilité territoire	1
	Urbanisme de liaison	1

Améliorer les conditions de déplacements et l'espace public pour les modes actifs		<b>4</b>
	Favoriser la marche	1
	Favoriser vélo	3
Faire changer les comportements par une offre de mobilité innovante		<b>2</b>
	Favoriser voiture moins polluante	1
	Encourager nouvelles mobilités	1
Optimiser l'organisation du transport de marchandises et de matériaux		<b>2</b>
	Favoriser le fret non routier	1
	Favoriser la logistique urbaine	1
<b>Suivi chapitre 5 du PADD : Un territoire dynamique, protecteur affirmant le droit à la centralité, respectueux des singularités des villes</b>		<b>Indicateurs non renseignés</b>
	Structurer le territoire autour d'un réseau de centralités connectées et par un maillage de proximité	<i>Indicateurs repris et complétés pour évaluer centres villes, répartition opérations publiques/diffus, polarisation urbaine autour des gares qualité urbaine, développement sud et nord du territoire</i>
	Mettre en œuvre des modèles de développement diversifiés et complémentaires	
	Réussir les grands projets	
	Préserver la mosaïque urbaine, mieux maîtriser les mutations dans le diffus	

## 2.2- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue le Tome 2 du dossier de PLUi. **Ce document vise à définir l'évolution du territoire à l'horizon 2030 en affirmant une stratégie urbaine et environnementale**, ambitieuse et adaptée aux particularités du territoire.

Le PADD traduit le projet de développement du territoire de Plaine Commune. Il a pour objet de répondre aux besoins et aux enjeux identifiés dans le Diagnostic (document 1-2 du rapport de présentation) et l'Etat initial de l'Environnement (document 1-3), tout en s'inscrivant dans les enjeux métropolitain et régional et en continuité des démarches antérieures élaborées depuis plus de 20 ans dans les différents documents du territoire. Le PADD décline également les objectifs liés à la mise en œuvre des politiques sectorielles et des plans ou programmes (Programme Local de l'Habitat, Plan Local de Déplacements, Plan Climat Energie Territorial, SDRIF, etc.), dans l'objectif d'un développement durable et soutenable (article L 101-2 du Code de l'Urbanisme). Le PADD résulte également des débats en bureaux et conseils municipaux, d'une contribution du conseil de développement de Plaine Commune et de la phase de concertation préalable au PLUi.

Le PADD est donc l'expression du projet global de Plaine Commune pour l'aménagement de son territoire dans les années à venir, ainsi qu'un cadre de cohérence interne au PLUi. Il est en effet le guide pour élaborer les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) (article L 151-6 du code de l'urbanisme), de même que le règlement écrit et graphique du PLUi (article L 151-8 du code de l'urbanisme).

Le PADD de Plaine Commune a été organisé **en 24 orientations, structurées en 5 chapitres** qui déclinent le projet de territoire selon des angles stratégiques et complémentaires (habitat, écologie urbaine, développement économique, mobilités, aménagement et urbanisme) :

- **Chapitre 1** : Un territoire pour tous, solidaire et inclusif (**4 objectifs**) ;
- **Chapitre 2** : Un territoire écologiquement responsable, pour le bien-être de ses habitants (**5 objectifs**) ;
- **Chapitre 3** : Un territoire de diversité économique, productif et actif (**5 objectifs**) ;
- **Chapitre 4** : Un territoire accessible et praticable, pour une mobilité durable (**6 objectifs**) ;
- **Chapitre 5** : Un territoire dynamique et protecteur, affirmant le droit à la centralité et respectueux des singularités des villes (**4 objectifs**).

### **2.2.1. Chapitre 1 du PADD : Un territoire pour tous, solidaire et inclusif**

Plaine Commune a fait le choix d'exprimer en premier lieu ce premier axe dans le PADD qui structure son projet de développement territorial. Ce chapitre contient les orientations du PADD en matière d'habitat, de développement social et culturel, d'équipements collectifs.

#### **Mesures phares :**

- **Le PLUi souhaite conditionner l'objectif de construction de 4 200 logements par an, à l'arrivée des transports, au financement des programmes de logements sociaux et à une aide significative aux maires bâtisseurs.**
- **Le rythme élevé de construction prévue, la population de Plaine Commune pourra dépasser 550 000 habitants à l'horizon 2030, soit 100 000 habitants de plus qu'en 2018.**
- **Le volume de logements neufs dans les prochaines années, environ 31 000 logements, pourraient y être autorisés de 2018 à 2030. Dans le « diffus », c'est-à-dire hors des opérations d'aménagement, la construction est également soutenue : environ 17 000 logements au total pourraient être autorisés sur la même période.**
- **Le projet reprend les orientations du PLH relatives au niveau de production du logement social, afin de permettre aux villes de réaliser 30 à 40% de logement social.**
- **L'offre scolaire, sous forte tension, demeure une priorité. Si la croissance démographique atteint le rythme attendu en moyenne d'ici 2030, l'ensemble des villes devra construire environ 30 à 40 classes par an jusqu'à 2030.**

Les enjeux, issus du diagnostic du PLUi (document n°1-2 du rapport de présentation), sont traduits dans le projet de territoire par les 4 objectifs suivants :

#### **1.1. Offrir des conditions d'habitat satisfaisantes pour tous**

- Conditionner le rythme de 4 200 logements par an à une amélioration du cadre de vie et un renforcement des équipements ;
- Encadrer la programmation des logements afin qu'ils correspondent aux besoins des ménages ;
- Répondre à la forte demande sociale de l'habitat ;

- Poursuivre les politiques de renouvellement et d'amélioration du parc existant dans les quartiers prioritaires en rénovation et dans les tissus anciens, lutter contre l'habitat indigne ;
- Faire face aux problématiques du parc privé : précarité énergétique, fragilisation des copropriétés vieillissantes et division du pavillonnaire.

### **1.2. Favoriser l'accès à la formation et à l'emploi, permettre le développement d'un territoire universitaire**

- Maintenir la diversité économique du territoire pour offrir une grande variété d'emplois ;
- Promouvoir le territoire universitaire, valoriser et développer les pôles d'enseignement supérieur ;
- Améliorer les parcours éducatifs et de formation tout au long de la vie ;
- Renforcer et mieux cibler les politiques d'insertion ;
- Appuyer l'ensemble des politiques d'insertion, d'accompagnement vers l'emploi et de formation.

### **1.3. Favoriser l'essor d'un territoire de culture et de création, vecteur de lien social et d'innovation**

- Renforcer le maillage du territoire en équipements culturels et créatifs ;
- Faire de la culture et de la création un moteur du développement urbain, économique et social ;
- Préserver et valoriser le patrimoine comme bien commun.

### **1.4. Proposer une offre d'équipements et de services de qualité adaptée aux besoins des présents ; Faire des Jeux Olympiques et des nouvelles gares une opportunité au service du projet de territoire**

- Renforcer l'offre d'équipements publics existante et future ;
- Donner la priorité aux enjeux socio-éducatifs, d'accueil de la petite enfance et au développement de la nature en ville ;
- Améliorer l'offre sportive et de loisirs, notamment en saisissant l'opportunité des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024 ;
- Veiller à l'ancrage local des équipements d'intérêt régional ou national ;
- Innover dans la production des équipements collectifs ;
- Assurer la bonne insertion urbaine et l'accessibilité des équipements.

## **2.2.2. Chapitre 2 du PADD : Un territoire écologiquement responsable, pour le bien-être de ses habitants**

Ce deuxième axe du PADD définit la stratégie environnementale du territoire et vise à traduire une nouvelle étape du développement métropolitain qui est celle de la prise de conscience de la nécessité de construire un territoire vivable et viable pour les générations futures.

La préservation et le développement des espaces végétalisés, la valorisation des atouts paysagers et la concrétisation de la trame verte et bleue constituent des enjeux majeurs à la fois pour l'écologie territoriale et le bien-être quotidien des populations. L'amélioration de la qualité de l'air, de la performance énergétique des constructions et le soutien de l'économie circulaire permettront d'amorcer la transition du territoire vers un modèle de développement durable et soutenable.

**Mesures phares :**

- l'objectif de consommation des espaces agricoles et naturels est fixé à 7 hectares sur la durée du PLUi ;
- A l'horizon 2030, un objectif d'environ 70 hectares d'espaces verts d'une surface unitaire supérieure à 1 hectare est défini sur la base des études en cours (en création ou requalification d'espaces existants) ;
- la production d'espaces verts privés en cœur d'îlot et les différentes mesures réglementaires concernant la végétalisation de la ville doivent permettre d'atteindre un objectif de production d'environ 40 hectares d'espaces végétalisés complémentaires à l'horizon 2030.

Les enjeux, issus de l'Etat initial de l'Environnement (document n°1-3 du rapport de présentation), sont traduits dans le projet de territoire par les 5 objectifs suivants :

**2.1. Développer les espaces verts, valoriser les atouts paysagers, concrétiser la trame verte et bleue et donner une place à l'agriculture urbaine**

- Développer de nouveaux espaces verts ouverts au public ;
- Préserver la pleine terre et végétaliser les cœurs d'îlot ;
- Protéger la richesse du paysage, répondre spécifiquement aux enjeux de chaque partie du territoire ;
- Préserver la biodiversité et créer des continuités vertes ;
- Faire vivre la trame bleue ;
- Protéger l'agriculture urbaine sous toutes ses formes et soutenir son développement ;
- Limiter fortement la consommation des espaces naturels et agricoles.

**2.2. Préserver le bien-être des populations**

- Améliorer la qualité de l'air par la réduction des émissions de polluants et de gaz à effet de serre liées aux déplacements ;
- Adapter les modalités d'aménagement et de construction dans les secteurs les plus touchés par les pollutions sonores et atmosphériques ;
- Préserver et créer des poches de tranquillité ;
- Réduire l'exposition aux risques naturels et technologiques.

**2.3. Améliorer la performance énergétique du territoire**

- Développer la conception bioclimatique et la sobriété des bâtiments ;
- Inciter à la rénovation énergétique ;
- Produire localement et développer l'usage des énergies renouvelables.

**2.4. Adapter le territoire aux premiers effets du changement climatique****2.5. Promouvoir l'économie circulaire**

- Améliorer le métabolisme urbain territorial ;
- Réserver des espaces dédiés au métabolisme urbain ;
- Inciter au recours aux matériaux biosourcés et recyclés dans la construction.

**2.2.3. Chapitre 3 du PADD : Un territoire de diversité économique, productif et actif**

Cet axe présente les orientations du PADD en matière d'économie, et concerne notamment le renforcement et l'amélioration des zones d'activités économiques et des pôles tertiaires, la montée en gamme du commerce ou encore les filières stratégiques pour l'avenir du territoire. Plaine Commune constitue aujourd'hui un pôle économique majeur de la Région Île-de-France

mais les enjeux pour le territoire sont de maintenir l'économie productive issue du passé industriel, encourager le développement d'un tissu économique créatif et demeurer en pointe dans les activités et les formes de travail de demain.

**Mesures phares :**

**- l'objectif est de construire au minimum 200 000 m<sup>2</sup> de locaux d'activités à horizon 2030, en priorité dans les zones d'activités dédiées, pour compenser les démolitions prévisionnelles de locaux d'activités non tertiaires induites par les opérations d'aménagement à venir.**

Les enjeux, issus du diagnostic du PLUi (document n°1-2 du rapport de présentation), sont traduits dans le projet de territoire par les 5 objectifs suivants :

**3.1. Développer et moderniser les zones d'activités économiques**

- Préserver les zones d'activités économiques existantes ;
- Poursuivre la production de locaux d'activités, densifier les zones d'activités économiques ;
- Moderniser les zones d'activités économiques et améliorer la gestion environnementale ;
- Améliorer l'intégration et l'impact environnemental des date centers ;
- Contribuer à une meilleure organisation de la logistique métropolitaine.

**3.2. Préserver les activités économiques en ville, protéger les tissus mixtes**

- Préserver la mixité fonctionnelle et favoriser le développement de l'économie présente ;
- Favoriser la présence de TPE, PME et start-ups.

**3.3. Agir pour une nouvelle économie tertiaire : renforcer la qualité urbaine des quartiers de bureaux, encourager la mixité des pôles économiques**

- Veiller à une meilleure adéquation entre les emplois et les actifs résidants de Plaine Commune ;
- Veiller à une meilleure insertion urbaine des pôles tertiaires ;
- Localiser l'offre tertiaire nouvelle en priorité à proximité des gares ;
- Amorcer une dynamique tertiaire ou mixte au nord et à l'est du territoire ;
- Favoriser le développement d'une offre immobilière diversifiée et adaptée aux différentes typologies d'entreprises.

**3.4. Favoriser la diversification et la montée en gamme de l'offre commerciale**

- Requalifier et diversifier l'offre commerciale en centre-ville ;
- Renforcer l'attractivité commerciale du territoire ;
- Veiller à la complémentarité des sites commerciaux dans l'armature territoriale ;
- Renforcer les conditions d'accueil de nouvelles surfaces commerciales ;
- S'adapter à l'évolution des pratiques commerciales.

**3.5. Développer les filières stratégiques, les domaines économiques émergents et les nouvelles formes de travail**

- Orienter le territoire vers un développement économique plus solidaire et écologique ;
- Renforcer l'impact économique du « territoire de la culture et de la création » ;
- Consolider le positionnement touristique de Plaine Commune et renforcer la filière hôtelière ;
- Valoriser et développer les éco-industries ;
- Moderniser la logistique urbaine ;
- Soutenir les démarches numériques ;

- Encourager les projets émergents dans le domaine de l'agriculture urbaine.

## **2.2.4. Chapitre 4 du PADD : Un territoire accessible et praticable, pour une mobilité durable**

Ce chapitre comporte les orientations en matière de mobilité et d'urbanisme de liaison. Sont concernés : l'aménagement des pôles gares, la trame viaire et la logistique, les modes de déplacement actifs et les transports collectifs.

Le développement de Plaine Commune doit se traduire par une attention accrue portée aux mobilités quotidiennes et à la proximité, au cadre de vie et à la transition énergétique. La priorité est d'améliorer la qualité des déplacements quotidiens, pour tous les habitants et usagers et à toutes les échelles, en lien avec l'ensemble des partenaires. Les mobilités et leurs impacts sur l'environnement et la santé constituent un enjeu essentiel du projet. Les objectifs sont de créer les conditions d'une mobilité durable pour tous, d'accroître la part des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle, de contribuer à l'amélioration du cadre de vie et de lutter contre le changement climatique et les pollutions de l'air.

**Parmi les mesures phares :**

**-constituer un réseau de 220 km d'itinéraires cyclables à terme, sous diverses formes : création de pistes ou bandes cyclables, couloirs de bus ouverts aux vélos sur les grands axes routiers, extension des zones.**

Les enjeux, issus du diagnostic du PLUi (document n°1-2 du rapport de présentation), sont traduits dans le projet de territoire par les **6 objectifs** suivants :

### **4.1. Maîtriser la croissance des déplacements en favorisant les mobilités non polluantes et en limitant la place de la voiture**

- Encadrer la croissance des déplacements ;
- Maîtriser les déplacements automobiles et la place de la voiture ;
- Améliorer l'insertion urbaine des autoroutes et des grandes voies ;
- Adapter l'offre de stationnement, faire de la politique de stationnement un levier d'action en faveur du changement des pratiques de mobilités ;
- Anticiper les restrictions de circulation dans la métropole.

### **4.2. Compléter et améliorer l'offre de transports collectifs**

- Densifier et consolider les transports collectifs structurants ;
- Améliorer l'efficacité du réseau de bus ;
- Aménager des pôles d'échanges de qualité et les rendre accessibles, pour inciter au report vers les transports collectifs.

### **4.3. Relier les villes et les quartiers par une trame d'espaces publics intercommunale**

- Requalifier et apaiser l'armature d'espace public principale au profit des modes actifs ;
- Développer les continuités actives paysagères, en particulier sur les berges de la Seine et le canal ;
- Compléter la trame des espaces publics, ouvrir les grandes emprises qui constituent des ruptures dans la ville ;
- Réduire les coupures liées aux infrastructures ;
- Améliorer la qualité et la sécurité des franchissements existants ;
- Mieux se connecter aux territoires voisins.

### **4.4. Améliorer les conditions de déplacements et l'espace public pour les modes actifs**

- Faciliter et sécuriser la pratique de la marche ;



- Poursuivre l'aménagement d'itinéraires cyclables continus et sécurisés ;
- Développer et sécuriser les espaces de stationnement pour les vélos ;
- Favoriser l'accès aux services urbains à toutes les personnes à mobilité réduite.

#### **4.5. Faire changer les comportements par une offre de mobilité innovante**

- Favoriser le développement des véhicules propres ;
- Inciter au covoiturage et à l'auto-partage ;
- Développer les nouveaux services de mobilités.

#### **4.6. Optimiser l'organisation du transport de marchandises et de matériaux**

- Encourager le développement de nouveaux sites à vocation logistique ;
- Préserver les sites d'activités embranchés fer et les potentiels de desserte ferroviaire et fluviale ;
- Améliorer l'organisation des livraisons.

### **2.2.5. Chapitre 5 du PADD : Un territoire dynamique et protecteur, affirmant le droit à la centralité et respectueux**

Ce chapitre expose les orientations du PADD en matière d'armature urbaine : en faveur du polycentrisme, de modes de développement adaptés aux différents contextes urbains, et d'un développement équilibré visant à la qualité des grands projets d'aménagement et à la maîtrise des mutations des tissus urbains diffus.

L'ambition est de concrétiser une nouvelle étape du développement visant à construire une réponse aux besoins et aux aspirations des populations et des usagers présents. Ceci doit se traduire par un projet d'aménagement commun, au service d'un territoire comprenant toutes les fonctions essentielles à la vie urbaine, respectueux des identités singulières des différentes parties du territoire et exigeant quant à la qualité des projets urbains. L'affirmation du caractère polycentrique du territoire et de la complémentarité entre les différents secteurs du territoire, la réussite de l'intégration des grands projets et la maîtrise des mutations dans le diffus, constituent des enjeux transversaux et majeurs pour la réussite du projet de territoire.

Les enjeux, issus du diagnostic du PLUi (document n°1-2 du rapport de présentation), sont traduits dans le projet de territoire par les 4 objectifs suivants :

#### **Objectif 5.1 : Structurer le territoire autour d'un réseau de centralités bien connectées entre elles et par un maillage de proximité**

- Améliorer la qualité de vie des populations présentes, mettre l'accent sur la proximité ;
- Une gamme complète d'équipements et de services facilement accessibles par les habitants ;
- Agir de façon coordonnée sur toutes les dimensions de la proximité et du cadre de vie ;
- Renforcer les centres villes, affirmer le polycentrisme ;
- Renforcer les grands pôles d'équipements ;
- Promouvoir un urbanisme de liaison, s'appuyer sur la trame verte et bleue comme élément fédérateur du territoire.

#### **Objectif 5.2 : Mettre en œuvre des modes de développement diversifiés et complémentaires**

- Mettre en œuvre des modes de développement complémentaires
- Préserver les qualités intrinsèques de chaque partie du territoire ;
- Renforcer le rayonnement du nord de Plaine Commune ;
- Adapter les modalités d'intervention selon les caractéristiques du territoire ;

- Penser l'aménagement des différents secteurs de Plaine Commune en cohérence avec les territoires voisins.

#### **Objectif 5.3 : Réussir les grands projets**

- Garantir la cohérence et la qualité des opérations d'aménagement ;
- Poursuivre l'effort de rénovation urbaine ;
- Assurer la qualité de l'héritage des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024.

#### **Objectif 5.4 : Préserver la mosaïque urbaine, mieux maîtriser les mutations dans le diffus**

- Adapter les densifications aux caractéristiques de chaque tissu urbain ;
- Régénérer les tissus anciens ;
- Protéger et mettre en valeur les atouts patrimoniaux et architecturaux ;
- Préserver les cœurs d'îlots et les arbres existants ;
- Réduire l'impact du stationnement automobile.

## **2.3- Les OAP**

Les OAP ont été créées par loi SRU et leur champ d'application a été renforcé par la loi ALUR. Leur contenu est encadré par les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme.

Elles peuvent être thématiques ou sectorielles, c'est-à-dire s'appliquer à une partie délimitée du territoire.

L'article L.152-1 du code de l'urbanisme instaure un lien de compatibilité entre les travaux et les opérations d'aménagement et les orientations d'aménagement. « Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation ». (Article L.152-1 du code de l'urbanisme) et selon l'Article L.151-6 du code de l'urbanisme, « les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ».

« Concernant l'aménagement, ces orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.» (Article L.151-7 du code de l'urbanisme).

**Les orientations des OAP n'ont pas de caractère substitutif par rapport aux dispositions réglementaires, dans le cas de règles contradictoires entre les deux documents. Le 3° de l'article R 151-2 du code de l'urbanisme insiste sur le caractère complémentaire des deux documents, de sorte que les dispositions contenues dans les OAP ne peuvent se substituer au règlement du PLUi (avis de l'Etat).**

**Le projet de PLUI de Plaine Commune comporte 38 OAP :**

- **3 OAP thématiques** qui concernent l'ensemble du territoire de Plaine Commune. Elaborées de manière conjointe entre les différents services de Plaine Commune, avec pour chacune une intégration des enjeux environnementaux, elles abordent une ou plusieurs thématiques stratégiques pour la mise en œuvre des objectifs du PADD :
  - Commerce et artisanat ;
  - Environnement et santé ;
  - Grands axes et urbanisme de liaison.
  
- **1 OAP sectorielle « sans règlement »** : « Six Routes – Schramm ». (Catégorie d'OAP introduite le 1er janvier 2016 par la réforme du contenu du PLU qui permet de construire un projet urbain souple et évolutif) ;
  
- **34 OAP sectorielles** qui ont 2 origines :
  - Les OAP sectorielles déjà existantes dans les PLU communaux et toujours d'actualité. Elles sont présentées comme ayant été reprises intégralement dans le fond et dans la forme, et au cas par cas, amendées notamment sur les thèmes de la place de la nature, de l'énergie et des risques ;
  - Les OAP sectorielles sur des projets nouveaux, ont été rédigées au regard des ambitions intrinsèques au projet et des objectifs du PADD

### 2.3.1. Les OAP thématiques

Chacune des OAP thématiques du PLUi (Commerce et artisanat ; Environnement et santé ; Grands axes et urbanisme de liaison) est composée des éléments suivants :

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

#### 2.3.1.1. AOP thématique « Environnement et santé »

L'OAP Environnement et santé a pour objectifs de traduire les objectifs environnementaux définis par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), et de renforcer l'opérationnalité des mesures visant à les mettre en œuvre. Elle complète le volet environnemental du règlement du PLUi.

L'OAP est guidée par deux enjeux complémentaires : protéger et renforcer les fonctions écologiques nécessaires au territoire, assurer et améliorer la qualité de vie des habitants et usagers. L'objectif de cette OAP est au final de contribuer par des orientations

complémentaires au règlement du PLUi, à la mise en œuvre de la Trame Verte et Bleue, au renforcement des milieux écologiques, et à des projets d'aménagement et de construction plus vertueux sur le plan environnemental.

L'OAP traduit les orientations et les objectifs du PADD suivants :

- Développer les espaces verts, valoriser les atouts paysagers, concrétiser la trame verte et bleue et donner une place à l'agriculture urbaine (2.1) ;
- Préserver le bien-être des populations (2.2) ;
- Adapter le territoire aux premiers effets du changement climatique (2.4) ;
- Améliorer la performance énergétique du territoire (2.3) ;
- Promouvoir l'économie circulaire (2.5) ;
- Requalifier et apaiser l'armature d'espace public principale au profit des modes actifs (4.3.1) ;
- Préserver les qualités intrinsèques de chaque partie du territoire (5.2.2).

Trois types d'orientations composent l'OAP :

#### **Les Orientations Transversales, applicables à l'ensemble du territoire :**

- **Améliorer le confort thermique des habitants et des usagers**, en privilégiant des matériaux poreux et clairs sur les surfaces exposées au soleil ; en intégrant le confort d'été et d'hiver à la construction et selon les domaines paysagers, en prenant en compte l'effet d'îlot de chaleur (arbres de grand développement à feuillage caduc, choix des matériaux adaptés, volumétries de bâtiments et gabarits de voies travaillés) ;
- **Intégrer localement la gestion de l'eau** en privilégiant des sols poreux et perméables et en gérant l'eau de pluie sur place et à ciel ouvert et en limitant les risques liés à la remontée des nappes phréatiques ;
- **Développer la part du végétal, favoriser la biodiversité** en complétant et diversifiant le réseau végétal, en développant les continuités écologiques entre les espaces privés et en privilégiant des arbres locaux et de grand développement ;
- **Limitier l'impact des nuisances** liées aux infrastructures en réduisant l'impact des nuisances sonores, en améliorant localement la qualité de l'air ;
- **Améliorer la qualité écologique des espaces publics** en conciliant l'intensification de l'espace public avec le renforcement de ses qualités écologiques, en réduisant les sources de pollutions lumineuses.

#### **Les Orientations applicables aux différents types de tissus urbains :**

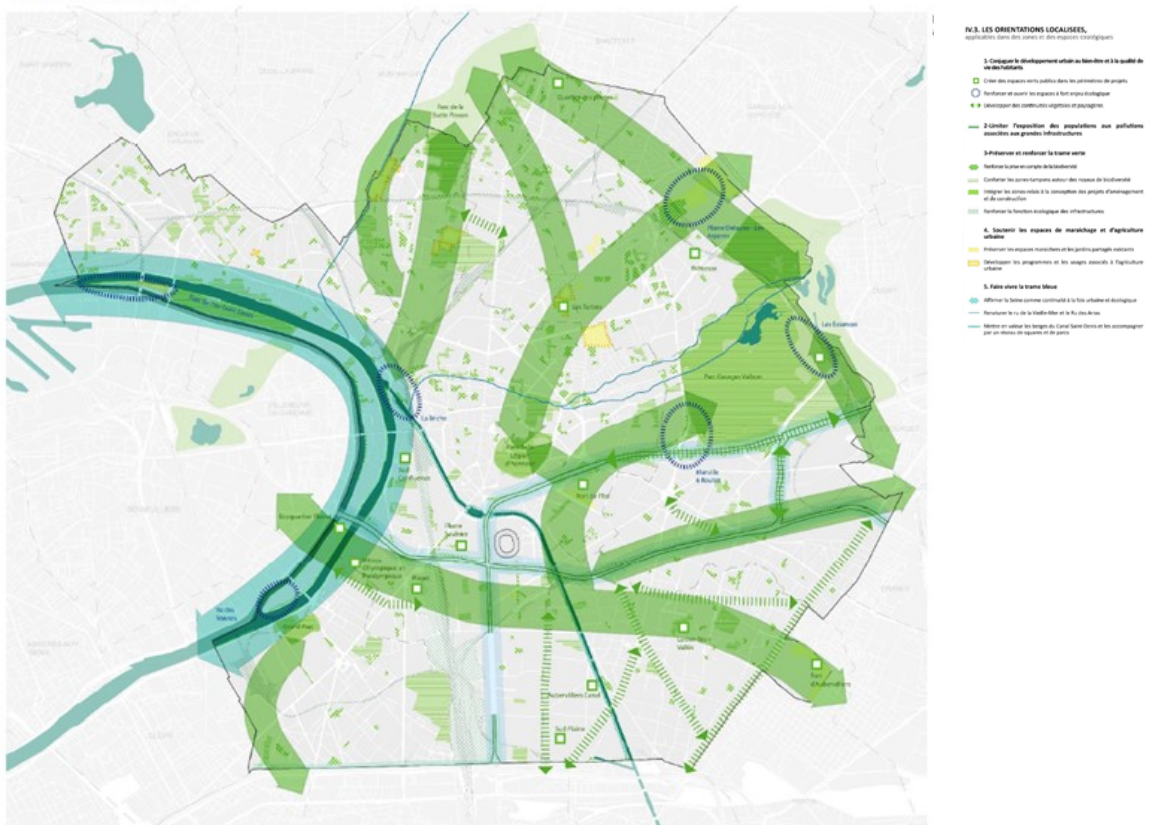
- **Préserver les qualités des quartiers pavillonnaires et des cités-jardins** en privilégiant la gestion écologique des jardins et en traitant les clôtures en épaisseur ;
- **Préserver et qualifier les espaces libres des grands ensembles**, développer la dimension paysagère des espaces libres et en permettre l'appropriation des espaces libres ;
- **Développer la dimension paysagère des espaces libres** et en permettre l'appropriation des espaces libres ;
- **Végétaliser les cœurs d'îlots des tissus constitués et des tissus denses** en investissant les espaces résiduels et en développant la micro-végétalisation, en soutenant la biodiversité urbaine et en choisissant des espèces adaptées à un environnement urbain ;
- **Développer les continuités entre les cœurs d'îlots tertiaires et l'espace public** en créant de nouvelles continuités paysagères, en créant des cœurs d'îlot généreux et perméables et en rendant visible le paysage intérieur de l'îlot ;

- **Développer la part du végétal dans les zones d'activités économiques** en plantant des arbres, en végétalisant les murs et les clôtures et en concentrant les espaces végétalisés.

**Les Orientations Localisées, applicables dans des zones et des espaces stratégiques identifiés sur la carte de l'OAP :**

- **Conjuguer le développement urbain à l'amélioration du bien-être et de la qualité de vie** en concentrant les espaces végétalisés, en renforçant et ouvrant les espaces à fort enjeu écologique et en développant des continuités végétales et paysagères ;
- **Réduire l'exposition aux nuisances et pollutions** liées aux grandes voies routières en adaptant la programmation et la forme urbaine des projets pour réduire l'impact des pollutions sonores et atmosphériques, en développant une forêt linéaire le long du réseau magistral ;
- **Préserver et renforcer la trame verte**, en renforçant la prise en compte de la biodiversité, en confortant les zones-tampons autour des noyaux de biodiversité (bande de 200 mètres autour des noyaux les espaces végétalisés privés et publics se développeront donc autant que possible en continuité les uns avec les autres), en intégrant les zones-relais à la conception des projets d'aménagement et de construction, en renforçant la fonction écologique des infrastructures ;
- **Soutenir les espaces de maraîchage et d'agriculture urbaine** comme supports de pratiques écologiques en préservant les espaces maraichers et les jardins partagés existants et en développant les programmes et les usages associés à l'agriculture urbaine ;
- **Faire vivre la trame bleue** en affirmant le rôle de la Seine comme continuité écologique, en renaturant le ru de la Vieille Mer et le ru des Arras, en mettant en valeur les berges du canal Saint-Denis et en développant un réseau de squares et de parcs.

Carte n°3 : orientations localisées



### **2.3.1.2. OAP thématique « Commerce et artisanat »**

Cette OAP thématique Commerce et artisanat traduit la **stratégie commerciale** de Plaine Commune en matière d'implantation des locaux commerciaux à l'échelle du territoire.

Si le territoire s'impose comme un moteur dynamique du développement économique régional, pour autant la situation en matière de développement commercial reste contrastée. Les commerces sont en nombre suffisant mais leur qualité est inégale avec des sites commerciaux dégradés, une lisibilité de l'offre et une diversité insuffisantes, une offre concurrentielle commerciale dans le nord métropolitain qui sature le marché, le potentiel de consommation limité par les caractéristiques sociodémographiques du territoire, une requalification et un renforcement de la vitalité des centralités existantes qui pourront être rendus possibles par la croissance démographique à la condition de renforcer l'attractivité, des comportements d'achats spécifiques (forte emprise du format hypermarché sur l'alimentaire, forte fréquentation des marchés non sédentaires, faible emprise du e-commerce).

#### **Analyse de l'armature commerciale du territoire de Plaine Commune**

Cette analyse porte sur les forces, les faiblesses, les opportunités et les menaces relatives à la situation actuelle.

Les orientations de l'OAP Commerce et artisanat ont pour objectif, en cohérence avec le PADD et en complément des dispositions du règlement, de favoriser la diversification et la montée en gamme de l'offre commerciale. L'OAP traduit donc les orientations et les objectifs du PADD suivants :

- Requalifier et diversifier l'offre commerciale en centre-ville (3.4.1) ;
- Renforcer l'attractivité commerciale du territoire (3.4.2) ;
- Veiller à la complémentarité des sites commerciaux dans l'armature territoriale (3.4.3) ;
- Renforcer les conditions d'accueil de nouvelles surfaces commerciales (3.4.4) ;
- S'adapter à l'évolution des pratiques commerciales (3.4.5) ;
- Structurer le territoire autour d'un réseau de centralités bien connectées entre elles et par un maillage de proximité (5.1).

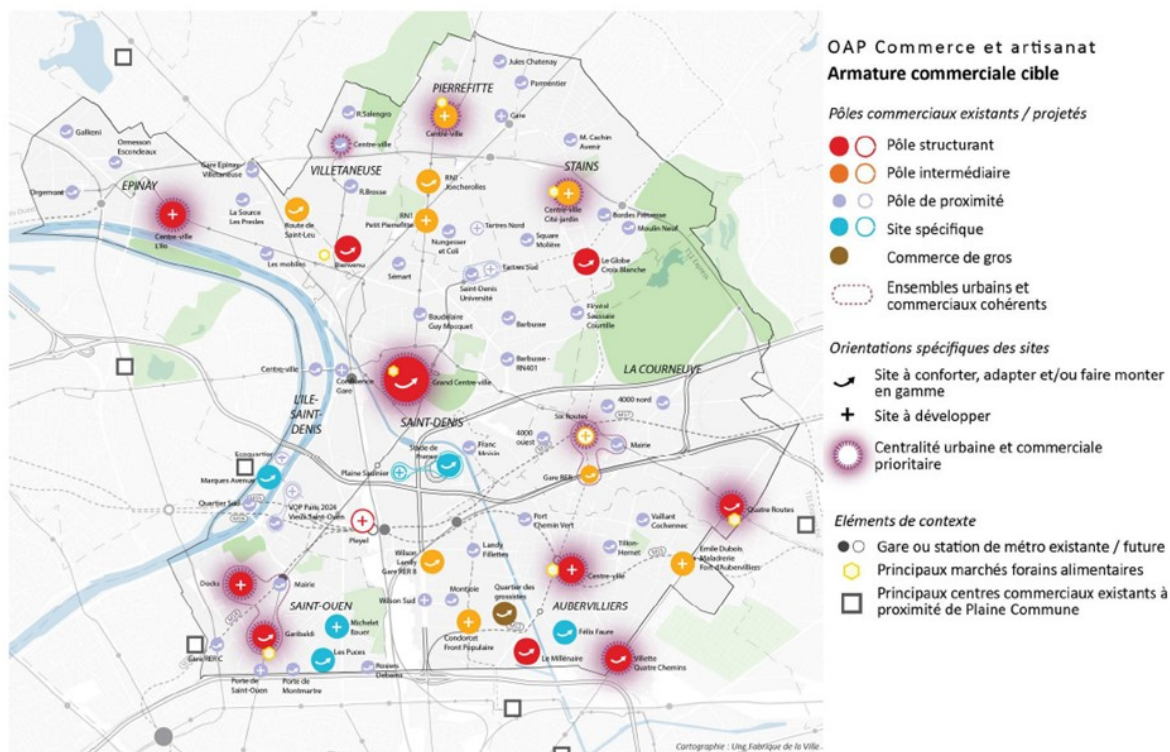
#### **L'OAP se structure autour de 2 types d'orientations :**

##### **Les orientations transversales :**

- Requalifier et diversifier l'offre commerciale existante ;
- Agir prioritairement sur les centralités urbaines et commerciales ;
- Préserver les équilibres territoriaux ;
- Améliorer la qualité urbaine et environnementale du commerce ;
- Concevoir des locaux commerciaux efficaces, pérennes et flexibles.

##### **Les orientations applicables à chaque type de pôle commercial et/ou pôle commercial existant ou projeté, repéré sur la carte de l'armature commerciale figurant dans l'OAP :**

- Les pôles structurants ;
- Les pôles intermédiaires ;
- Les pôles de proximité ;
- Les sites spécifiques ;
- Le commerce de gros.



### 2.3.1.3. AOP thématique « Grands axes et urbanisme de liaison »

L'OAP Grands axes et urbanisme de liaison a pour objectif de favoriser la constitution d'un territoire accessible et praticable, mettant en place les conditions d'une mobilité plus durable. Le lien entre les mobilités et la mise en valeur de l'espace public est recherché, ainsi que la dynamique d'aménagement et d'urbanisme du territoire pour concevoir une ville plus agréable et de meilleure qualité.

Une meilleure organisation de l'espace public doit être trouvée en assurant une place pour tous les modes de déplacements en fonction des priorités liées à chaque axe, afin d'accompagner le renforcement progressif de l'offre de transports collectifs lourds et assurer la cohérence globale de la stratégie de mobilités avec l'action d'aménagement et d'urbanisme. Ainsi l'aménagement des grands axes du territoire doit permettre la réalisation des continuités piétonnes et cyclables, l'amélioration de l'efficacité du réseau de bus et tenir compte des autres projets de transports collectifs souhaités par Plaine Commune à court, moyen et long terme.

L'OAP cherche également à promouvoir un « urbanisme de liaison » qui implique de requalifier et d'apaiser l'armature d'espace public principale, en y améliorant les conditions de déplacement, la sécurité et le confort pour les modes actifs : compléter la trame des espaces publics et réduire les coupures urbaines, développer les grandes continuités actives et paysagères, assurer une meilleure accessibilité aux centralités, aux gares, aux équipements et aux services pour toutes et tous, relier les centralités existantes et nouvelles. Il s'agit aussi de ménager des poches de tranquillité au sein desquelles la circulation sera apaisée.

Les grands axes correspondent à la trame viaire majeure du territoire. L'OAP précise la vocation de chaque axe et les objectifs applicables en matière de mobilités, d'aménagement, d'espace public et d'ambiance urbaine. Elle fixe des orientations générales pour guider les projets d'aménagement de l'espace public et les projets portant sur les terrains situés le long des axes. Elle donne des indications plus précises pour l'évolution de certains secteurs sur lesquels des actions doivent être engagées à plus courte échéance.

#### **L'OAP comprend 4 orientations :**

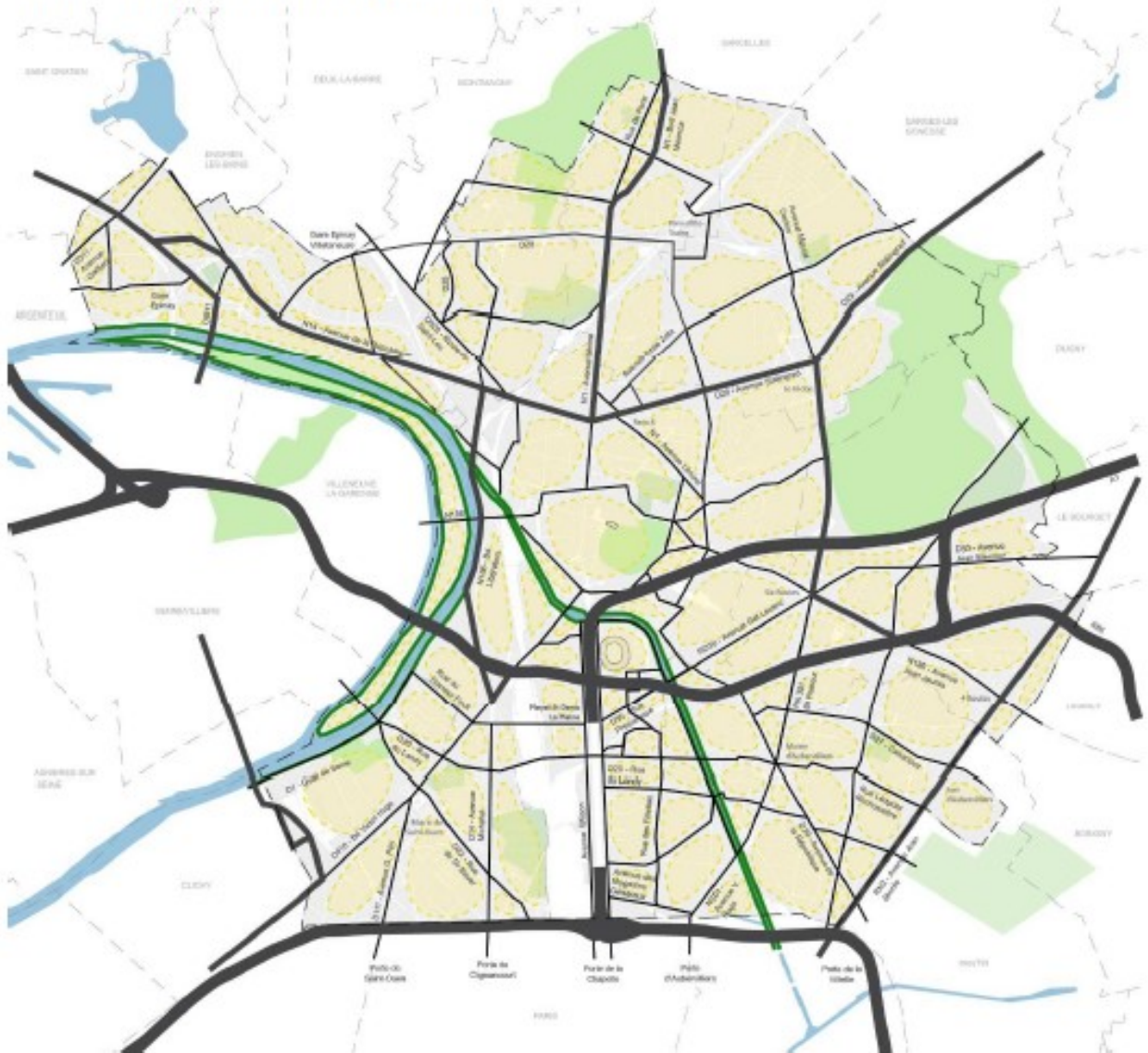
- **Mieux hiérarchiser le réseau viaire**, en l'organisant à partir de trois niveaux clairement identifiés répondant à différents objectifs : le réseau magistral, le réseau métropolitain, celui-ci faisant la transition avec le réseau d'agglomération local. Les continuités actives paysagères, qui correspondent aux berges de la Seine et du Canal Saint-Denis, sont dédiées aux modes actifs et interdites à la circulation générale ;
- **Assurer une place pour tous les modes de transports** en définissant les orientations selon les fonctions de chaque axe en termes de mobilités. Hormis le réseau routier magistral (autoroutes) qui n'est pas concerné par cette typologie de flux étant à vocation généraliste, 5 types d'axes sont différenciés selon les types de mobilité prévues, ce qui permet de définir les types d'aménagement les mieux adaptés (organisation de l'espace public, largeur...) :
  - Les axes à priorité TC (transports collectifs) et modes de déplacements actifs ;
  - Les axes à fort enjeu VP (véhicules particuliers) et modes de déplacements actifs ;
  - Les axes d'équilibre VP/TC (véhicules particuliers/transports collectifs) et modes de déplacements actifs ;
  - Les axes paysagers à destination des modes actifs (piétons, vélos, trottinettes...) correspondent aux voies sur berges de la Seine et du canal Saint-Denis actifs ;
  - Les autres axes correspondent à des axes importants du territoire qui mêlent des enjeux d'accessibilité et de qualité de vie locale.

Selon le type d'axe défini, l'OAP définit un profil-type de voirie basé sur des grands principes de partage de l'espace public entre les différentes fonctions. Selon cette typologie, des voies ou portions de voies sont identifiées et dans le cadre de la mise au point des projets, les séquences d'axes dont la largeur est inférieure aux profils « limite » et « critique » feront l'objet d'une attention particulière.






- **Renforcer le maillage des espaces publics** en résorbant les coupures et les nuisances liées aux autoroutes, en créant de nouveaux franchissements et en améliorant la qualité des franchissements existants, en aménageant les places et abords des gares, en requalifiant les portes et espaces de liaison avec Paris, en assurant la continuité des berges pour les modes actifs et accentuer leur caractère paysager ;
- **Requalifier les voies majeures en leur donnant un caractère plus urbain**. Les voies du réseau métropolitain et du réseau d'agglomération local reliant les centralités et les quartiers du territoire doivent transformer leur image. Leur requalification passe par la réorganisation de l'espace public en faveur d'un meilleur partage entre les différents modes, conformément à la vocation de chaque axe en termes de mobilités, en favorisant l'usage des modes actifs (sécurité, continuité, agrément des parcours), en accueillant les projets de transports collectifs terrestres, en réorganisant le stationnement et le cas échéant, en renforçant la présence d'arbres de grand développement lorsque la largeur disponible le permet. La requalification recherchée devra porter également sur les abords, bâtis ou non.



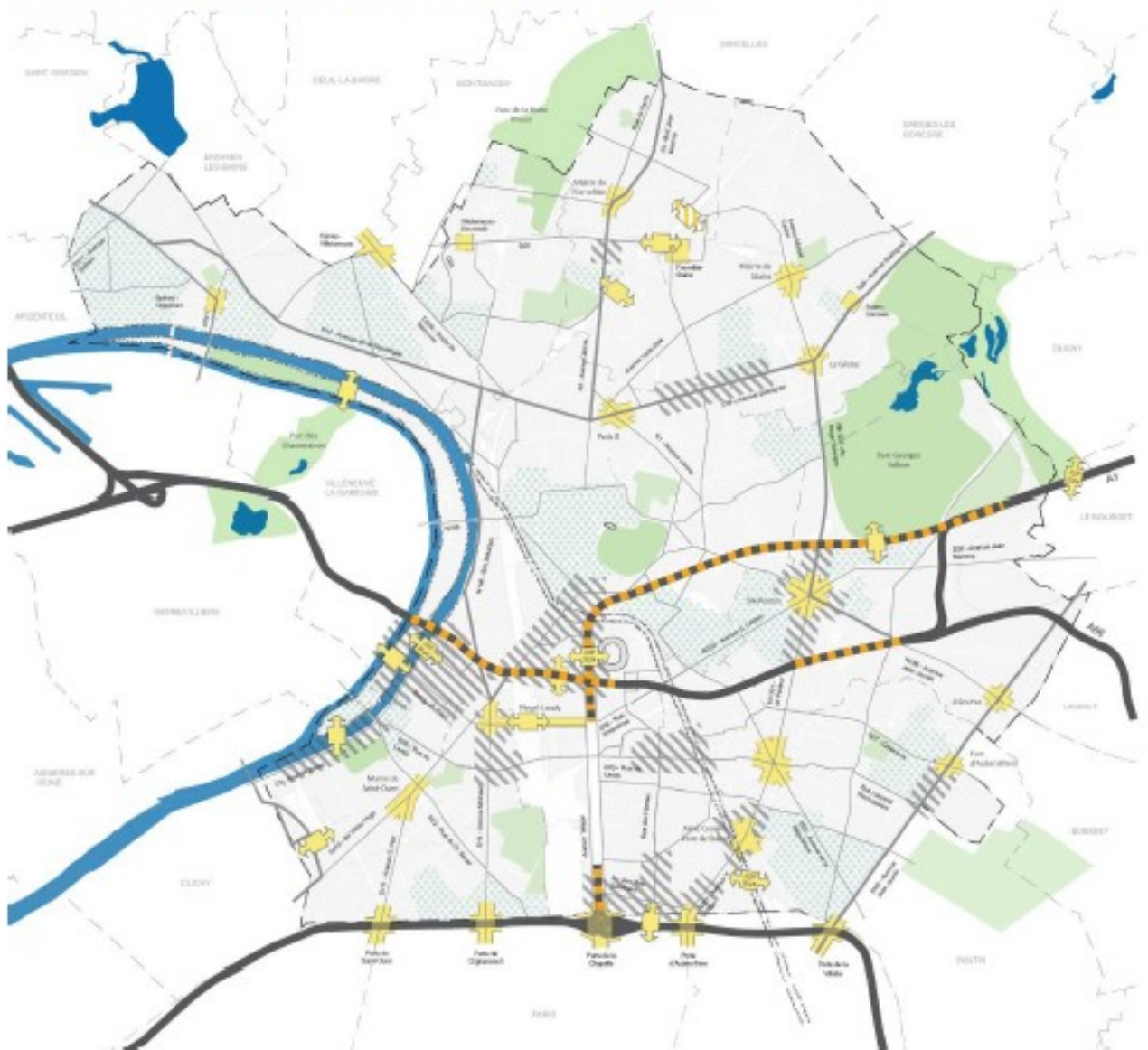
Carte n°1 : les objectifs de hiérarchisation réseau



**Objectifs de hiérarchisation du réseau**



-  Réseau magistral (voies de transit)
-  Réseau métropolitain
-  Réseau d'agglomération local
-  Continuités actives paysagères
-  Poches de tranquillité (desserte locale et micro-mobilités)

Carte n°3 : les objectifs de renforcement du maillage des espaces publics



**Objectifs de renforcement du maillage des espaces publics**

-  Résorber les coupures liées aux autoroutes et à leurs échangeurs, achever l'effacement de l'autoroute A1
-  Créer de nouveaux franchissements
-  Améliorer les franchissements existants
-  Aménager et relier les «places» et abords des gares, supports d'intensité urbaine
-  Requalifier les Portes et les espaces de liaison avec Paris
-  Assurer la continuité des berges

-  Principaux secteurs de projet d'aménagement
-  Principaux secteurs de renouvellement urbain (NPNRU)

### 2.3.2. Les OAP sectorielles

Les OAP sectorielles, selon les articles L 151-6 et L 151-7 du code de l'urbanisme, définissent des principes d'aménagement et d'organisation urbaine, avec lesquels les projets développés dans ces secteurs devront être compatibles. Elles permettent d'encadrer, en cohérence avec le PADD, l'évolution de différents secteurs identifiés. Elles guident, de manière qualitative ou programmatique, l'évolution de ces secteurs dans des contextes, échelles et enjeux divers afin de garantir à terme une organisation cohérente de ces espaces.

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

Une partie des OAP sectorielles du PLUi, notamment celles portant sur des projets déjà engagés, est reprise des PLU antérieurs. Leur contenu a parfois pu être actualisé au vu de l'évolution du contexte ou des projets.

Les OAP sectorielles sont généralement composées des éléments suivants :

- 1. Une présentation du contexte et des enjeux ;
- 2. **Des orientations écrites** qui de manière générale portent sur les thématiques suivantes :
  - o L'accessibilité du site et les déplacements ;
  - o L'espace public et la végétalisation ;
  - o La programmation des constructions ;
  - o La morphologie des constructions ;
  - o Le cas échéant, des thématiques complémentaires spécifiquement liées au secteur concerné.
- 3. **Un ou plusieurs schéma(s) d'orientations**, dont les éléments de contexte peuvent figurer sur le schéma d'OAP à seul titre informatif.

Les périmètres des secteurs d'OAP figurent sur les plans de zonage détaillés du règlement graphique du PLUi.

Chaque secteur concerné par des orientations est également compris dans une zone du règlement du PLUi. Il y a donc lieu de se référer au règlement écrit et graphique du PLUi, qui comprend les règles applicables dans chaque zone.

Le PLUi comprend 35 OAP sectorielles (Document n°3-3 du dossier de PLUi), dont 1 OAP de secteur d'aménagement présentant la particularité de s'appliquer sur un secteur dans lequel le règlement du PLUi ne prévoit aucune règle. Il est à noter que l'élaboration du PLUi a notamment permis l'émergence de 5 OAP intercommunales (c'est-à-dire dont le périmètre s'étend sur plusieurs communes de l'EPT).

Elles concernent les secteurs suivants :

1. Aubervilliers – Campus Condorcet
2. Aubervilliers – Fort d'Aubervilliers
3. Aubervilliers – Pont de Stains
4. Aubervilliers, La Courneuve, Saint-Denis – Pressensé

5. Aubervilliers, Saint-Denis – Entrepôts et Magasins généraux de Paris (EMGP)
6. La Courneuve – Babcock
7. La Courneuve – Champagnole-Mecano
8. La Courneuve – Les Essences
9. La Courneuve – Mermoz
10. La Courneuve – Quatre-Routes
11. La Courneuve – Six-Routes-Schramm (OAP de secteur d'aménagement)
12. La Courneuve, Saint-Denis – Marville
13. Epinay-sur-Seine – Villa Charles
14. Epinay-sur-Seine, Saint-Denis – La Briche
15. L'Île-Saint-Denis – Jaurès-19 mars 1962
16. L'Île-Saint-Denis, Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine – Village Olympique et Paralympique
17. Pierrefitte-sur-Seine – Allende-Lenine-Gueroux
18. Pierrefitte-sur-Seine – Jules Vallès
19. Pierrefitte-sur-Seine – Rues de Paris et Maurice David
20. Saint-Denis – Grand Centre
21. Saint-Denis – Plaine Saulnier
22. Saint-Denis – Pleyel
23. Saint-Denis – Porte de la Chapelle
24. Saint-Denis – Strasbourg Saint-Rémy
25. Saint-Ouen-sur-Seine – Ampère
26. Saint-Ouen-sur-Seine – Casses
27. Saint-Ouen-sur-Seine – Docks de Saint-Ouen
28. Saint-Ouen-sur-Seine – Ex Valeo
29. Saint-Ouen-sur-Seine – Ex Wonder
30. Saint-Ouen-sur-Seine – Palaric
31. Saint-Ouen-sur-Seine – Porte de Saint-Ouen
32. Stains – Avenue de Stalingrad
33. Villetaneuse – Butte Pinson – Jean Jaurès
34. Villetaneuse – Division Leclerc
35. Villetaneuse – Pôle gare Villetaneuse-Université

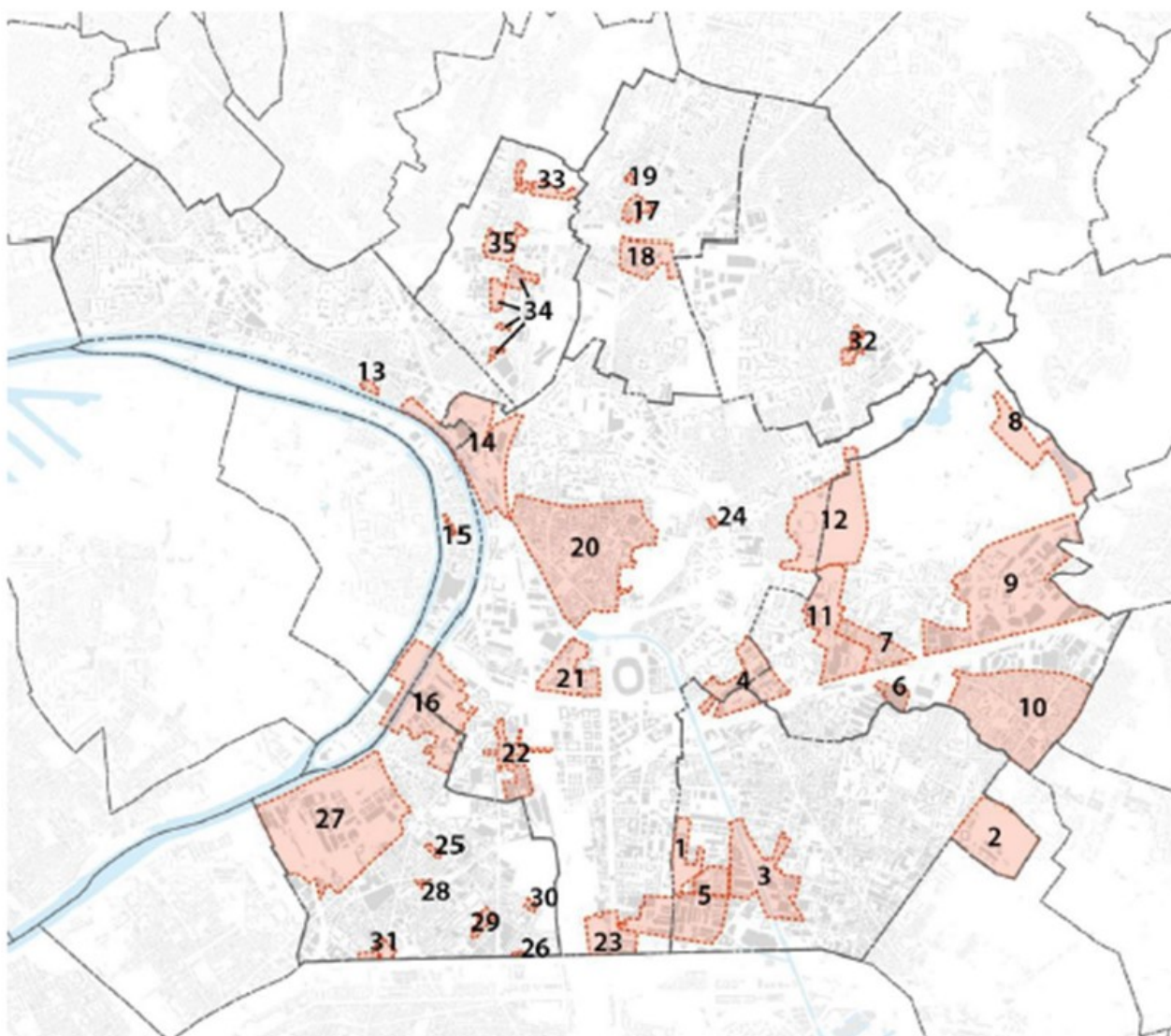


Figure 15. Repérage des secteurs d'OAP

La cohérence des OAP sectorielles avec les objectifs du PADD est synthétisée dans le tableau ci-dessous. En outre, chacune de ces OAP contribue simultanément à la mise en œuvre de plusieurs objectifs du PADD.

Thématique majeure de l'OAP	OAP sectorielles concernées
Les OAP en faveur du renforcement des espaces végétalisés et du paysage (Chapitre 2 du PADD)	Villa Charles à Epinay-sur-Seine Les Essences à La Courneuve (site olympique) La Briche à Saint-Denis et Epinay-sur-Seine Butte-Pinson – Jean Jaurès à Villetaneuse
Les OAP en faveur de la dynamique de projet urbain, du développement des pôles gares et des grands équipements (Chapitres 1 et 5 du PADD)	Campus Condorcet à Aubervilliers Fort d'Aubervilliers Pont de Stains à Aubervilliers Six Routes – Schramm à La Courneuve Pleyel à Saint-Denis Les Docks à Saint-Ouen-sur-Seine Le Pôle Gare de Villetaneuse

<p><b>Les OAP relatives à l'héritage des sites des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024</b></p>	<p>Marville à la Courneuve et Saint-Denis  Plaine Saulnier à Saint-Denis  Le Village Olympique et Paralympique à Saint-Ouen-sur-Seine, L'Île-Saint-Denis et Saint-Denis  Le secteur des Essences à La Courneuve, site olympique, est intégré à la catégorie « OAP en faveur du renforcement des espaces végétalisés et du paysage » en raison de sa vocation d'espace naturel en phase héritage</p>
<p><b>Les OAP en faveur du renouvellement urbain et de la mixité</b></p>	<p>Allende-Lénine-Guéroux à Pierrefitte-sur-Seine  Vallès à Pierrefitte-sur-Seine  Strasbourg-Saint-Rémy à Saint-Denis  Porte de la Chapelle à Saint-Denis  Ampère à Saint-Ouen-sur-Seine  Casses à Saint-Ouen-sur-Seine  Ex Valeo à Saint-Ouen-sur-Seine  Ex Wonder à Saint-Ouen-sur-Seine  Palaric à Saint-Ouen-sur-Seine  Porte de Saint-Ouen à Saint-Ouen-sur-Seine  Avenue de Stalingrad (Stains)  Division Leclerc (Villetaneuse)</p>
<p><b>Les OAP en faveur de la redynamisation des centralités urbaines</b></p>	<p>Ilot Jaurès – 19 mars 1962 à L'Île-Saint-Denis  Quatre-Routes à La Courneuve  Rue de Paris – Maurice David à Pierrefitte-sur-Seine  Saint-Denis Grand Centre</p>
<p><b>Les OAP en faveur du développement économique et de la redynamisation des zones d'activités (chapitre 3 du PADD)</b></p>	<p>Etablissements et Magasins Généraux de Paris (EMGP) à Saint-Denis et Aubervilliers  Mermoz à La Courneuve  Pressensé à Aubervilliers, La Courneuve et Saint-Denis</p>
<p><b>Les OAP en faveur de l'activation et la valorisation du patrimoine bâti (chapitre II du PADD)</b></p>	<p>Babcock à la Courneuve  Champagnole-Mécano à la Courneuve</p>

## 2.4- Les dispositions réglementaires du PLUi

Le règlement du PLUi a été conçu en poursuivant plusieurs objectifs transversaux et complémentaires :

- Organiser le passage de 9 PLU communaux à 1 PLU intercommunal ;
- **Harmoniser les règles issues des PLU communaux** antérieurs en définissant des dispositions communes et un règlement unifié, applicables sur une large part du territoire, et avec un nombre limité de zones ;
- Pouvoir ajuster et adapter les règles générales aux spécificités locales et aux singularités de chaque ville ou quartier, notamment par le recours à des règles graphiques ;
- **Mettre à niveau les dispositions issues des PLU** antérieurs, notamment des plus anciens, en particulier par l'intégration de règles plus vertueuses sur le plan environnemental ;

- **Permettre la poursuite des projets de construction et des opérations d'aménagement** déjà engagés ou programmés, en préservant les règles déjà applicables ou en définissant des règles ad hoc pour les nouveaux projets et secteurs de mutation ;
- **Encourager l'émergence de projets plus qualitatifs** avec l'instauration de règles qualitatives dites « règles alternatives » ;
- **Simplifier et clarifier la rédaction des règles** en les rendant plus intelligibles, faciliter l'instruction des autorisations du droit des sols avec l'intégration d'un lexique et d'illustrations explicatives et assurer la lisibilité des documents réglementaires grâce à des documents écrits et graphiques clairs et structurés.

Le règlement, qui constitue le Tome 4 du dossier de PLUi, permet de connaître les règles applicables à un terrain.

Le règlement du PLUi est composé d'un **règlement écrit** et d'un **règlement graphique**.

Le **règlement écrit** est divisé en 4 parties :

- **la partie 1 du règlement s'appliquant à toutes les zones**, comporte des définitions des termes utilisés et des dispositions réglementaires écrites applicables à toutes ses zones dont notamment : les définitions géométriques de certaines dispositions (retrait, recul, bande de constructibilité...) ainsi que les règles applicables de façon transversale et qui ne sont pas systématiquement intégrées dans le règlement de chaque zone (par exemple : la mixité sociale, les espaces boisés classés, les emplacements réservés...);
- **la partie 2 du règlement s'appliquant dans chaque zone**, leurs secteurs et sous-secteurs, qui sont délimités au plan de zonage.

Concernant l'articulation des 2 parties du règlement, ces deux parties s'appliquent cumulativement. Toutefois, en cas de contradiction, les dispositions de la partie 2 se substituent à celles de la partie 1.

Par ailleurs, les dispositions de la partie 1 du règlement ne sont pas applicables dans les zones UP (zones urbaines de projet : UP1, UP2, UP3...), à l'exception des dispositions graphiques figurant aux plans de zonage, ainsi que d'éventuelles autres dispositions de la partie 1 du règlement dont l'application serait expressément prévue par le règlement de zone UP.

Pour ces deux parties, 6 chapitres sont déclinés :

- Chapitre 1 - Destination des constructions et usage des sols ;
- Chapitre 2 - Morphologie et implantation des constructions ;
- Chapitre 3 - Nature en ville ;
- Chapitre 4 - Qualité urbaine et architecturale ;
- Chapitre 5 - Déplacements et stationnement ;
- Chapitre 6 - Equipements et réseaux.

Sauf disposition explicite contraire, les schémas et graphiques insérés dans le règlement écrit (Partie 1 et Partie 2) constituent des illustrations sans portée réglementaire.

- **La partie 3 identifiant les éléments ou ensembles bâtis patrimoniaux classés par commune** faisant l'objet de fiches descriptives individuelles ; Les éléments ou ensembles bâtis patrimoniaux identifiés sont classés par commune et font l'objet de fiches descriptives individuelles.
- **La partie 4 regroupant les listes des emplacements réservés, des servitudes de localisation et des périmètres d'attente de projet d'aménagement global :**
  - o **La liste, classée par commune, des emplacements réservés** : aux voiries (article L 151-41 1° du code de l'urbanisme) ; aux équipements d'intérêt collectif et installations

d'intérêt général (article L 151-41 2° du code de l'urbanisme) ; aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques (article L 151-41 3° du code de l'urbanisme) ;

- **La liste des emplacements réservés en vue de la réalisation de logements**, dans un objectif de mixité sociale (article L 151- 41 4° du code de l'urbanisme) ;
- **La liste des servitudes de localisation** prévues pour des voiries, équipements d'intérêt collectif et installations d'intérêt général, ainsi que pour des espaces publics et espaces verts (article L 151-41, dernier alinéa, du code de l'urbanisme).
- **La liste des périmètres d'attente de projet d'aménagement global** (article L 151-41 5° du code de l'urbanisme), avec indication de leur date d'instauration.

Le **règlement graphique** est composé de plusieurs documents complémentaires, dont le contenu et la fonction sont décrits dans la Partie 1 du règlement :

- **Le plan de zonage de synthèse à l'échelle 1/10 000ème** (document n° 4-2-1), couvrant l'ensemble du territoire. Ce plan permet de visualiser le zonage à l'échelle du territoire, mais il ne comporte pas toutes les dispositions graphiques. Pour avoir une information complète il convient de se reporter aux plans de zonage détaillés.
- **Les plans de zonage détaillés à l'échelle 1/3 500ème** (échelle communale ou infra-communale) (document n° 4-2-2). Ces plans comportent toutes les dispositions graphiques applicables. Ils indiquent :
  - La délimitation des zones et des secteurs de zone qui permet de se reporter au règlement de zone applicable (partie 2 du règlement) ;
  - La délimitation des secteurs (OAP);
  - Des prescriptions graphiques relatives à l'affectation des sols et à la destination des constructions.
  - Des prescriptions graphiques relatives à la morphologie et à l'implantation des constructions, Dans ce cas, ces normes fixées graphiquement se substituent à celles fixées par la règle écrite de la zone
  - Des prescriptions graphiques relatives à la qualité paysagère et écologique, telles que des alignements d'arbres, arbres remarquables à préserver, espaces végétalisés à préserver (EVP), des espaces végétalisés des ensembles résidentiels et espaces boisés classés (EBC).

**Les plans de stationnement** : plans de stationnement (document n° 4-2-3) sur lesquels figurent les zones de bonne desserte par les transports collectifs dans lesquels les normes de stationnement applicables peuvent être spécifiques. Ils sont composés de deux plans :

- le plan des zones de bonne desserte applicables aux bureaux (document n° 4-2-3-1) ;
- le plan des zones de bonne desserte applicables aux destinations autres que les bureaux, notamment les logements (document n° 4-2-3-2) ;

**Le plan du patrimoine bâti** document n° 4-2-4) sur lequel sont identifiés les éléments et les ensembles bâtis patrimoniaux. Il comprend un plan à l'échelle de l'EPT et des zooms communaux.

**Le plan de zonage pluvial** (document n° 4-2-5) sur lequel sont identifiés les débits de rejet applicables aux différentes parties du territoire, et complétés à la section 6.2 de la Partie 1 du règlement.



**Le plan des périmètres de mixité sociale** (document n° 4-2-6) sur lequel sont identifiés les secteurs dans lesquels sont applicables les dispositions prévues au paragraphe 1.1.2 de la Partie 1 du règlement.

### **2.4.1. les principes de délimitation de zones**

Le plan de zonage du PLUi qui est la traduction d'un projet de territoire commun, en cohérence avec les objectifs du PADD, résulte des objectifs suivants :

- **La définition d'un zonage commun et limité à l'échelle territoriale. Les neuf PLU communaux antérieurs qui totalisaient 70 zones et 122 secteurs sont dorénavant de 12 types de zones et 29 sous-secteurs (ainsi que 38 UP) ;**
- **L'harmonisation des zones issues des PLU communaux pour des tissus urbains équivalents et/ou aux objectifs similaires ;**
- **La prise en compte des caractéristiques morphologiques locales singulières et la préservation de la « mosaïque urbaine »;**
- **La prise en compte des grands projets urbains notamment ceux liés aux Jeux Olympiques et Paralympiques 2024 ;**
- **La traduction des orientations définies dans le PADD.**

**Cinq zones urbaines, représentant 44% environ du territoire,** sont définies au regard des typologies bâties et des caractéristiques morphologiques du tissu urbain :

- **La zone UMD,** correspondant aux espaces mixtes de centralités et de structuration urbaine aux abords des grands pôles de transports collectifs et des axes principaux ;
- **La zone UMT,** correspondant aux espaces mixtes de centralités caractérisés par un tissu urbain ancien ;
- **La zone UM,** correspondant à des espaces mixtes de densité intermédiaire ;
- **La zone UC,** correspondant aux grands ensembles d'habitat collectif ;
- **La zone UH,** correspondant aux quartiers et ensembles à dominante d'habitat individuel.

**Quatre zones urbaines fonctionnelles, représentant 30% environ du territoire,** définies au regard de leur vocation spécifique :

- **La zone UA,** correspondant aux sites d'activités économiques à dominante non tertiaire ;
- **La zone UE,** correspondant aux sites d'activités économiques à dominante tertiaire ;
- **La zone UG,** correspondant aux espaces dédiés aux grands services urbains, aux grands équipements et aux voies d'eau (Seine et canal Saint-Denis) ;
- **La zone UVP,** correspondant aux espaces urbains à dominante verte et paysagère.

**Les zones de projet** et les secteurs d'incitation au renouvellement urbain, représentant environ 11% du territoire :

- **Les zones UP,** regroupant les sites en mutation sur lesquels des projets d'aménagement ou de renouvellement urbain sont en cours de réalisation ou à l'étude. Chaque zone UP dispose d'un règlement spécifique dont les dispositions sont adaptées aux besoins liés à la mise en œuvre du projet.

**Les zones naturelles et agricoles, représentant 14,7% du territoire :**

- **La zone N,** regroupant les grands espaces naturels et de biodiversité, les parcs, les cimetières, les jardins partagés, ainsi que certains corridors d'infrastructures ;

- La **zone A**, correspondant aux espaces agricoles maraichers.

Le tableau ci-dessous présente la **répartition par zone des 4 744 ha du territoire de Plaine Commune**.

Zone secteur		Description	Superficie (ha)	%
<b>Zone U (total)</b>			<b>4059 (total)</b>	<b>85,3%</b>
	<b>Zone urbaine</b>		<b>2087 (sous-total)</b>	<b>43,9%</b>
UMD	Mixte dense	Espaces mixtes de centralités et de structuration urbaine aux abords des grands pôles de transports collectifs et des axes principaux	413	8,7%
UMT	Mixte traditionnelle	Espaces mixtes de centralités caractérisés par un tissu urbain ancien	122	2,6%
UM	Mixte	Espaces mixtes de densité intermédiaire	517	10,9%
UC	Habitat collectif	Grands ensembles d'habitat collectif	411	8,6%
UH	Pavillonnaire	Quartiers et ensembles à dominante d'habitat individuel	624	13,1%
	<b>Zone urbaine à vocation spécifique</b>		<b>1454 (sous-total)</b>	<b>30,6%</b>
UA	Activités	Sites d'activités économiques à dominante non tertiaire	527	<b>11,1%</b>
UE	Economique mixte	Sites d'activités économiques à dominante tertiaire	169	3,6%
UG	Grands équipements et services urbains, voie d'eau	Espaces dédiés aux grands services urbains, aux grands Équipements et aux voies d'eau (Seine et canal Saint-Denis)	525	11,0%
UVP	Zone urbaine verte paysagère	Espaces urbains à dominante verte et paysagère	233	4,9%
	<b>Zone de projet</b>		<b>517 (sous-total)</b>	
UP (38 zones)	Zones de projet	Sites en mutation sur lesquels des projets d'aménagement ou de renouvellement urbain sont en cours de réalisation ou à l'étude. Chaque zone UP dispose d'un règlement spécifique dont les dispositions sont adaptées aux besoins liés à la mise en œuvre du projet	517	10,9%
<b>Zone N (total)</b>	<b>Zone naturelle</b>		<b>688 (total)</b>	<b>14,5%</b>
N	Naturelle		213	4,5%
N2000	Natura 2000		301	6,3%
Nc	Cimetière paysager		120	2,5%
Nj	Jardins familiaux, partagés, ouvriers		45	1,0%
Ns	STECAL		9	0,2%
<b>Zone A (total)</b>	<b>Agricole</b>	<b>Espaces agricoles maraichers</b>	<b>9 (total)</b>	<b>0,2%</b>

### **Focus sur les Zone UP**

Les trente-huit zones UP inscrites dans le projet de PLUi représentent un peu plus de 513 hectares, soit 11% du territoire intercommunal. Ces zones concernent des secteurs de projets, en cours de réalisation ou à l'étude, sur des périmètres et des problématiques urbaines variées. Elles sont principalement situées dans la partie sud de Plaine Commune et lorsqu'elles existent dans le nord elles portent principalement sur des périmètres de renouvellement urbain.

Il est à noter qu'une partie de ces zones est également concernée par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles, qui viennent compléter voire préciser certaines orientations de projet.

Les zones UP sont caractérisées par des règles spécifiques qui existent pour chaque zone, afin d'assurer la faisabilité et la qualité des projets et en traduisant les principes d'aménagement propres à chaque projet :

- Il s'agit le plus souvent de permettre la poursuite des projets déjà engagés sans remettre en cause leur faisabilité, en particulier dans le cas d'opérations d'aménagement (ZAC notamment) dont la conception a été menée dans le cadre des PLU communaux antérieurs. Ce sont les secteurs de grands projets d'aménagement, d'opérations engagées comme les zones UP02 ZAC Canal Porte d'Aubervilliers, UP03 ZAC des Impasses, UP11 ZAC de l'écoquartier fluvial de L'Ile-Saint-Denis, UP20 ZAC des Tartres, UP24 ZAC des Docks, UP33M sur plusieurs secteurs de projets mixtes à Saint-Denis, UP37 sur les deux ZAC du centre-ville d'Epinay-sur-Seine, etc. Ou de projets à venir (par exemple UP38 Pleyel) ;
- Ce sont également des secteurs de renouvellement urbain de taille plus réduite ayant fait l'objet d'études spécifiques, par exemple les zones UP14 Vallès à Pierrefitte, UP26 sites ex Wonder et ex Valeo à Saint-Ouen, UP29 à Villetaneuse, UP31 à La Courneuve, UP32 secteur Stalingrad à Stains, etc. Ces secteurs font souvent l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles complémentaires du règlement de zone.
- Il s'agit dans d'autres cas, de traduire dans le PLUi, les dispositions issues de procédures de modification ou de mise en compatibilité des PLU communaux récentes ou en cours. C'est par exemple le cas des zones UP06 ZAC Centre Moutiers-Marcreux à Aubervilliers, UP19 secteur Sacco et Vanzetti à Pierrefitte-sur-Seine, ou à plus grande échelle les zones UP04 Fort d'Aubervilliers et UP22 et UP33M parties du Village Olympique et Paralympique à Saint-Ouen-sur-Seine et Saint-Denis.
- Enfin, les zones UP07 et UP09 concernent le périmètre de Site Patrimonial Remarquable (SPR), anciennement (ZPPAUP) des Puces de Saint-Ouen-sur-Seine, pour lequel des règlements spécifiques sont établis en lien et en conformité avec le règlement du SPR.

Bien que le principe des zones UP soit de pouvoir faire bénéficier de règles spécifiques pour chaque zone, un effort d'harmonisation et de mise à niveau a été mené s'agissant en particulier des dispositions relatives au stationnement, et des dispositions environnementales relatives à la gestion de l'eau et à l'assainissement. Seules font exception certaines zones UP qui, de par la nature du projet envisagé, ne peuvent se conformer aux dispositions générales du PLUi sur ces thèmes, en particulier les zones UP04 Fort d'Aubervilliers, UP11 ZAC de l'écoquartier fluvial de L'Ile-Saint-Denis et UP24 Docks de Saint-Ouen dont les normes de stationnement diffèrent des dispositions générales du PLUi.



Espaces concernés par les zones UP

Concernant le projet de PLUi :

- Dans les **zones urbaines mixtes (UM, UMT et UMD)** sont autorisées de nombreuses destinations (habitation, commerce et activité de services, bureau, équipements d'intérêt collectif et services publics, ...) visant à **renforcer la mixité fonctionnelle et sociale** dans les centres villes et les autres espaces de centralités ;
- Dans les **zones urbaines à dominante résidentielle (UC, UH)**, sont notamment autorisées l'habitation et les équipements d'intérêt collectif (sauf les autres équipements recevant du public) visant à poursuivre **les politiques de renouvellement et d'amélioration du parc de logement et à préserver des poches de tranquillité** ;
- Dans les **zones urbaines à dominante économique (UA, UE)**, sont autorisées les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire et dans certains cas le commerce et les activités de service visant d'une part à **développer et moderniser les zones d'activités économiques** et d'autre part à **favoriser une nouvelle économie tertiaire en encourageant la mixité des pôles économiques** ;
- Dans la **zone urbaine dédiée aux grands services urbains et aux grands équipements (UG)**, sont autorisées de nombreuses destinations afin d'assurer le maintien du site dans sa fonction principale d'équipements et de son permettre son développement ;

- Dans les zones urbaines de projet (UP1, UP2, ...), sont autorisées les destinations nécessaires permettant d'assurer la réalisation et la réussite des opérations en cours, notamment des grands projets ;
- Dans la zone urbaine verte à vocation paysagère (UVP), sont interdites de nombreuses destinations afin de préserver et développer les qualités paysagères et écologiques de ces espaces verts ;
- Dans la zone naturelle (N), sont interdites de nombreuses destinations dans le but de préserver et développer les qualités paysagères et écologiques de ces espaces naturels ;
- Dans la zone agricole (A), sont interdites toutes les destinations sauf celles permettant l'exploitation agricole ou le stockage et l'entretien de matériel agricole afin d'assurer le développement de l'agriculture urbaine et de protéger les espaces agricoles du territoire.

## 2.4.2. Focus sur les dispositions réglementaires générales à toutes les zones.

### 2.4.2.1. Dispositions relatives à la destination des constructions et à l'usage des sols (chapitre 1 du règlement)

#### La destination des constructions

**Concernant la mixité dans l'habitat**, trois dispositifs permettent d'affirmer la vocation d'accueil et de solidarité du territoire et contribuent notamment à offrir des conditions d'habitat satisfaisantes pour tous et à répondre à la forte demande de logement social, en cohérence avec les objectifs fixés dans le chapitre 1 du PADD.

#### **Emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes d'habitation**

En application des articles L 151-41 4° et R 151-38 1° du code de l'urbanisme, le règlement identifie **11 emplacements réservés pour création de logement, dans un objectif de mixité sociale**. Ils sont situés dans les secteurs du territoire soumis à la plus forte pression immobilière : Saint-Denis, Aubervilliers et Saint-Ouen-sur-Seine. Parmi ces 11 emplacements réservés, 5 sont affectés à la réalisation de logement social.

**Périmètres identifiés de mixité sociale**, l'application de cette règle vise exclusivement les très grandes opérations de logements : tout programme immobilier destiné au logement dont la surface de plancher est au moins égale à 7000 m<sup>2</sup>, soit 100 logements environ, devra comporter au minimum 25% de surfaces de plancher destinées à des logements à caractère social.

**Servitude de taille minimale des logements** (art L 151-14 du code de l'urbanisme), qui permet au règlement de délimiter des secteurs dans lesquels les programmes destinés au logement comprennent une certaine proportion de logements d'une taille minimale, le périmètre des secteurs dans lesquels cette disposition est applicable correspond à celui des zones UH, UM, UMT et UMD.

Concernant la **mixité fonctionnelle**, quatre dispositifs réglementaires sont mis en place, par le règlement graphique et écrit :

- **Périmètre de maintien de l'activité économique**, Identifiés et délimités au plan de zonage précisé à l'article 1.3.1 des dispositions générales (Partie 1 du règlement) ;

- **Hauteur minimale des rez-de-chaussée actifs** qui est exigée pour toute construction nouvelle a pour but de favoriser la requalification, la diversification, la montée en gamme et le renforcement de l'offre commerciale par une offre de locaux adaptés et fonctionnels. Cette règle s'applique à l'ensemble des zones, dès lors que les destinations précisées y sont autorisées.
- **Linéaire commercial**, linéaire actif et linéaire actif non commercial. Trois types de linéaires peuvent figurer au plan de zonage :
  - o Le linéaire commercial afin de pérenniser le maillage de proximité en permettant sa requalification, notamment dans les centres villes ;
  - o Le linéaire actif afin de contribuer notamment au renforcement de la filière hôtelière ;
  - o Le linéaire actif non commercial, à l'inverse, permet notamment de limiter l'implantation de nouveaux commerces en dehors des polarités commerciales existantes, tout en permettant l'implantation d'autres types d'activités dans des secteurs où une animation des rez-de-chaussée est recherchée.

**Concernant les emplacements réservés (hors logement)** En application des articles L 151-41 4° et R 151-38 1° du code de l'urbanisme, le règlement graphique délimite des terrains sur lesquels sont institués, au bénéfice de collectivités ou personnes publiques, des emplacements réservés à la réalisation d'équipements d'intérêt collectif ou installations d'intérêt général, de voiries ou d'espaces verts à ou espaces nécessaires aux continuités écologiques dont :

- 155 emplacements réservés pour voirie, pour une surface totale de 325 458 m<sup>2</sup> ;
- 41 emplacements réservés pour espaces verts ou continuités écologiques, pour une surface totale de 307 542 m<sup>2</sup> ;
- **34 emplacements réservés pour équipements** d'intérêt collectif et installations d'intérêt général, pour une surface totale de **286 353 m<sup>2</sup>**.

**Concernant les servitudes de localisation** En application de l'article L 151-41 du code de l'urbanisme, des servitudes de localisation peuvent être établies en vue de la réalisation de travaux de voirie, équipements, espaces verts. **A la différence des emplacements réservés, les servitudes de localisations ne sont pas délimitées par une emprise précise. Cette servitude permet de préserver l'emprise foncière nécessaire à la réalisation d'un équipement sans en connaître l'implantation exacte et rend possible, ainsi, une adaptation lors de la mise en œuvre du projet.**

Le règlement graphique comporte **210 servitudes de localisation** :

- **150 servitudes de localisation pour voirie** (principalement la création de voies nouvelles ou le prolongement de voies existantes) ;
- 31 servitudes de localisation pour espace public et espace vert.
- **29 servitudes de localisation pour équipement** d'intérêt collectif et installation d'intérêt général.

**Concernant les tracés de voie ou chemin**, en application des articles L 151-38 5° et R 151-48-1° du code de l'urbanisme, figurent aux plans de zonage détaillés les voies à conserver, à modifier ou à créer, y compris les chemins piétonniers ou itinéraires cyclables.

Leur tracé est indicatif et permet une adaptation et ce dispositif n'ouvre pas de droit de délaissement.

**Concernant les Périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)**, en application des articles L 151-41 5° et R 151-32 du code de l'urbanisme, les (PAPAG) sont délimités au plan de zonage. La liste des périmètres, leur date d'entrée en vigueur et leur surface figurent dans la partie 4 du règlement écrit. Les PAPAG permettent d'interdire les constructions de toute nature dont la surface de plancher est supérieure au seuil fixé dans les dispositions générales du règlement.

La **servitude est applicable pour une durée de cinq ans** à compter de sa date d'instauration et pourra être levée à l'initiative de la collectivité, avant l'expiration du délai, par une procédure d'évolution du PLUi. En contrepartie de cette prérogative de la collectivité motivée par l'intérêt général, un droit de délaissement est ouvert aux propriétaires des terrains concernés par cette servitude,

Le règlement graphique comporte **22 périmètres d'attente de projet d'aménagement global, pour une surface totale de 396 493 m<sup>2</sup>**. Les espaces concernés sont principalement situés dans la moitié Sud du territoire de Plaine Commune

#### **2.4.2.2. Les dispositions relatives à la morphologie et à l'implantation des constructions (chapitre 2 du règlement)**

Le chapitre 2 du règlement du PLUi définit les règles relatives à la morphologie et l'implantation des constructions nouvelles en règlementant :

- L'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées ;
- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain ;
- L'emprise au sol des constructions ;
- La hauteur des constructions.

La traduction réglementaire de ces prescriptions revêt une grande importance car elle détermine la morphologie urbaine, c'est-à-dire les caractéristiques du tissu urbain, et les évolutions que le PLUi souhaite favoriser.

Les trois premières sections du chapitre 2 du règlement, relatives à la distance d'implantation des constructions sur un terrain (article R151-39 dernier alinéa du code de l'urbanisme) ont pour objectifs complémentaires :

- L'optimisation du foncier ;
- La diversité architecturale ;
- Le respect de la forme bâtie souhaitée, selon les zones, en ordre continu ou discontinu ;
- Le respect de l'intimité des jardins et des fonds de parcelles et cœurs d'îlots.

Les deux dernières sections du chapitre 2 du règlement, relatives à l'emprise au sol et à la hauteur des constructions, ont pour objectifs complémentaires :

- Une meilleure organisation de la densité des constructions et des espaces urbains ;
- Le développement d'espaces libres, d'espaces végétalisés et d'espaces de pleine terre principalement en cœur d'îlot ;
- La préservation de la diversité urbaine et des volumétries participant au maintien de la mosaïque urbaine caractéristique du territoire.

L'une des **évolutions notables du règlement** concerne l'abandon, dans la plupart des zones, du coefficient d'emprise au sol des constructions. L'emprise maximale des constructions est dorénavant déterminée à partir du coefficient d'espaces libres applicable au terrain et donne la primauté à l'identification et à la conception des espaces non bâtis.

Concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées, deux règles s'appliquent :

- **La bande de constructibilité principale (BCP)**, qui est une bande dans et au-delà de laquelle s'appliquent des règles spécifiques liées à l'implantation, la morphologie, la volumétrie des constructions ou aux espaces libres afin d'organiser la répartition des densités bâties au sein des terrains. Une plus forte densité bâtie sur rue et la formation de fronts urbains affirmés est encouragée alors qu'en cœur d'îlot sont encouragés les espaces de fraîcheur et les espaces de pleine terre ;
- Le règlement écrit prévoit l'application de la BCP dans la zone urbaine d'habitat pavillonnaire (UH) et les zones urbaines mixtes (UM, UMT et UMD). **La profondeur de la BCP est fixée à 20 mètres ;**
- En zone UH les constructions nouvelles sont ainsi interdites sauf exceptions (annexe, extension, etc.) et en zones urbaines mixtes UM, UMT et UMD les règles autorisent une densité moindre, plus particulièrement dans la zone UM ;
- **L'alignement et le recul**, ces règles permettant de définir l'implantation des constructions par rapport à la voie : soit à l'alignement, soit en recul par rapport à celui-ci. L'objectif est d'encadrer l'implantation du bâti en fonction du tissu urbain dans lequel il s'insère et d'aménager des fronts urbains en cohérence avec l'environnement bâti existant. Cette règle prévoit des déclinaisons selon les zones. A noter que le règlement graphique peut prévoir un alignement ou un recul obligatoire qui se substitue alors à la règle écrite ;

**Concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**, les règles qui contribuent à adapter les densifications aux caractéristiques de chaque tissu urbain, permettent soit d'autoriser l'implantation sur la limite séparative, soit d'imposer un retrait par rapport à celle-ci. Le règlement des zones urbaines, naturelles et agricoles, prévoit une implantation libre des constructions par rapport aux limites séparatives. En cas d'implantation en retrait, le règlement du PLUi, qui se décline différemment selon les zones, définit une distance minimale à respecter par rapport à la limite séparative afin de favoriser l'ensoleillement et garantir une meilleure habitabilité et intimité des constructions.

**Concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain**, les règles déterminent la distance nécessaire entre les deux constructions afin de préserver un ensoleillement, une habitabilité et un usage optimal de la construction. Les règles permettent également l'organisation des espaces à l'intérieur du terrain et favorisent la création d'espaces libres au cœur des terrains et des îlots. Cette règle est déclinée selon les zones.

**Concernant l'emprise au sol des constructions, le PLUi abandonne cette règle dans toutes les zones** -sauf dans les zones UP, UVP, N et A- au profit du coefficient d'espace libre réglementé (chapitre 3 du règlement) dédié à la nature en ville. Dorénavant le PLUi calcule la surface maximale du terrain couverte par les constructions à partir de l'emprise non bâtie, c'est-à-dire de l'espace libre.

**Concernant la hauteur des constructions**, règle vise à modeler le paysage des villes et à préserver la mosaïque urbaine. Le règlement du PLUi réglemente la hauteur maximale pour



toutes les constructions, qu'elles se situent sur voie ou en cœur d'îlot. La hauteur est définie, parfois cumulativement, par les modalités de mesure suivantes :

- Une hauteur de façade ;
- Une hauteur totale, correspondant au point le plus haut de la construction y compris sa toiture ;
- Un nombre de niveaux ;
- Un gabarit sur voie (uniquement dans les zones mixtes) ;

Cette règle est déclinée selon les zones. Il est à noter que dans la zone urbaine d'habitat collectif UC, la hauteur maximale peut être réduite dès lors que la construction jouxte une construction plus basse située dans une zone moins dense (UH ou UM) afin de résorber les coupures urbaines et favoriser des transitions urbaines et architecturales de qualité entre deux zones.

Des règles graphiques peuvent moduler et se substituer à la règle écrite.

Il est à noter que dans certaines zones et certaines communes, un **bonus de constructibilité environnemental** (article L 151-28 du code de l'urbanisme) peut être autorisé pour un dépassement des règles relatives à la hauteur pour les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale ou énergétique.

D'autre part, le PLUi introduit des règles alternatives permettant une appréciation circonstanciée des projets au regard de conditions particulières liées notamment aux caractéristiques de l'environnement du site ou du projet, à la configuration du terrain et à la nature ou particularités du projet. Ces dispositions alternatives s'appliquent au regard de ces situations particulières, dès lors que le projet ne peut respecter la règle générale ou que son adaptation permet de mieux répondre à d'autres objectifs tels que :

- L'amélioration de la performance énergétique du bâti ;
- La mise en œuvre de dispositifs d'isolation extérieure ;
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi ; La préservation du patrimoine bâti ou végétal.

#### **2.4.2.3. Les dispositions relatives à la nature en ville (chapitre 3 du règlement)**

Le règlement du PLUi renforce les règles relatives à la protection et au développement de la nature en ville. La pleine terre ainsi que les plantations font l'objet de définitions plus précises et de règles plus strictes.

Le chapitre 3 du PLUi établit les règles relatives à la nature en ville en règlementant :

- Les espaces libres, végétalisés et de pleine terre ;
- Le coefficient de compensation de la pleine terre ;
- Le Coefficient de densité végétale ;
- La compensation des arbres abattus ;
- Les toitures-terrasses végétalisées.

**Concernant les espaces libres, végétalisés et de pleine terre**, le règlement détaille la taille minimale et les qualités paysagères et écologiques requises pour les espaces non-bâti en distinguant trois typologies d'espaces. Les coefficients définis par le règlement s'appliquent à la totalité de la surface du terrain, sauf en zone pavillonnaire UH où ils s'appliquent différemment dans et au-delà de la bande de constructibilité principale.

La typologie d'espaces du règlement permet d'encadrer et hiérarchiser les espaces non bâtis en fonction de leurs propriétés écologiques :

- **Espaces libres** qui correspondent à l'ensemble des espaces non-bâtis (végétalisés et de pleine terre). Leur conception doit être adaptée aux caractéristiques du terrain, aux usages, et à la préservation des espaces végétalisés et des plantations. **Le coefficient d'espace libre fixe la proportion d'espace non-bâti sur le terrain, permettant ainsi d'obtenir le coefficient d'emprise au sol maximal ;**
- **Espaces végétalisés** correspondant aux espaces libres non minéraux qui doivent être constitués d'une épaisseur de terre minimale d'au moins 90 centimètres afin de garantir une certaine qualité écologique et de concourir au rafraîchissement d'été. **Le coefficient d'espace végétalisé fixe la proportion d'espace végétalisé sur le terrain ;**
- **Espaces de pleine terre** correspondant aux espaces végétalisés qui permettent la libre infiltration des eaux et ne comportent aucune construction. Ils sont stratégiques pour l'infiltration des eaux pluviales, le rafraîchissement d'été et le développement de la biodiversité. **Le coefficient d'espace de pleine terre fixe la proportion d'espace de pleine terre sur le terrain.**
- Les modes de calculs des coefficients d'espaces libres, d'espaces végétalisés et d'espaces de pleine terre varient en fonction des caractéristiques et des enjeux associés à chacune des zones. A l'intérieur d'une même zone, ils peuvent varier en fonction de la taille et de la forme de la parcelle.

Concernant le **coefficient de compensation de la pleine terre**, cette règle a pour objectif de renforcer la végétalisation du territoire tout en adaptant les modalités d'intervention selon les caractéristiques du territoire (densité bâtie, terrain de petite dimension ou fortement artificialisé). Elle permet aux règles communes d'être plus exigeantes en termes de pleine terre, tout en introduisant une souplesse relative pour les projets les plus contraints. Cette règle est applicable dans toutes les zones urbaines à l'exception de la zone d'habitat pavillonnaire (UH), et de la zone d'activité (UA), d'autant que « *dans les deux zones, la nature des constructions est peu propice à la réalisation ou à la pérennité de certains dispositifs de végétalisation tels que les murs végétalisés et les toitures terrasses végétalisées* ». (Document justification des choix page 225). Dans les zones urbaines économiques UA et UE, fortement minéralisés, le coefficient de densité végétal atteint 10 unités de plantation dont au moins un arbre de grand développement et 15 unités de plantation dans la zone UA lorsque la surface du terrain dépasse 10 000 m<sup>2</sup>. Dans les zones urbaines résidentielles UH et UC ce taux est ramené à 5 unités de plantation dont un arbre de moyen développement. Dans les zones urbaines de projet UP, les unités de plantations sont applicables en fonction des différents règlements de zones, dans le but de garantir la cohérence et la qualité des opérations d'aménagement.

**Concernant le Coefficient de densité végétale**, les modes de calcul des coefficients sont variables en fonction des enjeux de végétalisation associés à chacune des zones : Dans les zones urbaines UM, UMT, UMD et UG, 8 unités de plantation doivent être réalisés par tranche de 100 m<sup>2</sup> d'espace végétalisé, dont au moins un arbre de moyen développement. Et dans la zone UVP il est imposé en raison de son caractère paysager, 12 unités de plantation par tranche de 100 mètres carrés d'espace végétalisé dont au moins un arbre de grand développement. Afin de maintenir les arbres existants et de sensibiliser les populations à leur

protection, **le règlement introduit une mesure compensatoire pour les arbres de grand développement abattus qui devront être remplacés par un arbre équivalent.**

**Concernant les toitures végétalisées**, le règlement impose qu'au moins la moitié des toitures-terrasses créées soit végétalisée. L'épaisseur minimum de substrat exigée par le règlement varie en fonction de la hauteur du bâtiment et de l'accessibilité des toitures-terrasses. L'ensemble des zones sont concernées par ces dispositions, à l'exception de la zone UA (activités) et de la zone UH (habitat pavillonnaire).

**Concernant les espaces végétalisés à préserver**, ils font le plus souvent l'objet de règles graphiques (article L153-23 du code de l'urbanisme). **Sont concernés :**

- **Les espaces végétalisés à préserver (EVP)** sont des espaces non-bâti identifiés au plan de zonage détaillé, qui font l'objet d'une protection souple, c'est-à-dire qu'ils peuvent évoluer dès lors qu'ils sont soit restituée sur le terrain ou que leur insertion en continuité soit maintenue ou renforcée ;
- **Les espaces végétalisés des ensembles résidentiels (EVPr)** afin d'être pris en compte dans les stratégies d'aménagement des grands ensembles d'habitation collectif du territoire ;
- **Les arbres remarquables et les alignements d'arbres** (articles L 113-1 et suivants du code de l'urbanisme), qui constituent la protection la plus stricte.

#### **2.4.2.4 Les dispositions relatives à la qualité urbaine et architecturale (chapitre 4 du règlement)**

Les prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale des constructions concernent :

- La qualité et l'aspect des constructions (rythme, toiture, façade, devanture commerciale, balcon, matériaux et couleurs) ;
- Les clôtures ;
- Le patrimoine bâti.



## **CHAPITRE III : AVIS SUR LE PROJET**



## 3.1 L'avis de l'Autorité environnementale et les réponses de Plaine Commune à cet avis

L'autorité environnementale chargée de donner son avis sur l'évaluation environnementale sur le projet de PLUi de Plaine Commune est la Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Ile-de-France (MRAe).

Cet avis a été émis le 4 juillet 2019. Il a donné lieu à un mémoire en réponse de l'EPT Plaine Commune le 12 août 2019. Cet avis et ce mémoire font partie du dossier d'enquête publique.

**Le mémoire en réponse de Plaine Commune présente en préalable le préambule suivant :**  
L'Autorité Environnementale demande dans son point « Information du public » que « pour l'information complète du public, au-delà de l'obligation réglementaire susmentionnée, la MRAe invite également le porteur du PLUi à joindre au dossier d'enquête publique un mémoire en réponse au présent avis. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment le porteur du PLUi envisage de tenir compte de l'avis de la MRAe, le cas échéant en modifiant son projet de plan local d'urbanisme. »

Pour faciliter la compréhension de ces deux contributions, le texte ci-après intègre les réponses de Plaine Commune juste après la présentation des sujets correspondants évoqués dans l'avis de la MRAe.

### 3.1.1 La synthèse de l'avis de la MRAe

L'élaboration du PLUi de Plaine Commune donne lieu, de droit, à une évaluation environnementale compte tenu de la présence sur son territoire d'entités (« parc départemental de L'Ile-Saint-Denis » et « parc départemental de la Courneuve ») du site Natura 2000 dit « sites de Seine-Saint-Denis ».

Pour la MRAe, **les principaux enjeux environnementaux** à prendre en compte dans le projet de PLUi de Plaine Commune et dans son évaluation environnementale sont :

- La préservation et le développement de la trame verte et bleue du territoire de Plaine Commune, via notamment la protection des entités du site Natura 2000 et la création ou l'extension d'espaces verts ;
- Le paysage ;
- La limitation de l'exposition à la pollution des sols ;
- La limitation de l'exposition aux nuisances sonores et à la pollution de l'air ;
- La lutte contre le changement climatique ;
- Le risque inondation ;
- La contribution du PLUi de Plaine Commune, via la densification de l'habitat, à l'atteinte des objectifs de réduction de la consommation de terres non encore artificialisées en Ile-de-France.

Les principaux enjeux sont bien identifiés dans le PADD et le rapport de présentation, mais les dispositions opposables (OAP, règlement) en assurent une déclinaison d'une portée hétérogène.

***La meilleure prise en compte de ces enjeux appelle les recommandations suivantes de la MRAe visant à améliorer le rapport de présentation et le projet de PLU :***

- *Compléter l'état initial de l'environnement, en hiérarchisant les enjeux environnementaux et en décrivant plus précisément l'état initial des sites faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation ;*
- *Étayer la caractérisation du risque de mouvements de terrain au regard des données les plus récentes en la matière ;*
- *Réaliser un diagnostic de vulnérabilité au risque d'inondation, puis adapter au besoin les dispositions du projet de PLU ;*
- *Préciser les enjeux et le fonctionnement écologiques du terrain « des Essences » et de la plaine des sports de Marville et en analyser les incidences sur le parc Georges Valbon et définir au besoin des mesures visant à les éviter et sinon à les réduire ;*
- *Définir des indicateurs de suivi pour les enjeux paysage, pollution des sols et évolution du réseau hydrographique en précisant les valeurs initiales et les valeurs cible des différents indicateurs ;*
- *Renforcer la prise en compte de la pollution des sols dans les OAP sectorielles, notamment celles où des établissements accueillant des publics sensibles sont prévus ;*
- *Réexaminer autant que faire se peut, la localisation de nouveaux habitants dans des secteurs particulièrement exposés au bruit et à la pollution de l'air.*

### 3.1.2 L'analyse de l'évaluation environnementale par la MRAe

**Conformité du contenu du rapport de présentation aux prescriptions du code de l'urbanisme.**

Le rapport de présentation ne comporte pas les perspectives d'évolution de l'environnement en l'absence d'approbation du présent projet de PLUi (les dispositions actuelles des PLU communaux étant supposées continuer à s'appliquer, en même temps que sont prises en compte les grandes tendances qui affectent le territoire).

***La MRAe recommande de compléter le rapport de présentation du projet de PLUi par les perspectives d'évolution de l'environnement en l'absence d'approbation de ce projet***

#### **Réponse de Plaine Commune**

L'article R. 151-3 du code de l'urbanisme indique : « Au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation [...] 2° Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ».

Il sera procédé dans l'état initial de l'environnement à un zoom sur les secteurs de projets (périmètre des OAP) qui soulignera notamment leurs principales caractéristiques environnementales et dégagera les perspectives d'évolution de leur environnement.

⇒ La présentation du contexte qui introduit chaque OAP sectorielle sera complétée avec ces zooms.

#### **Articulation avec les autres planifications**

La MRAe rappelle les documents avec lesquels la PLUi doit être compatible et ceux à prendre en compte.

En application des articles L.131-4 à 7 du Code de l'urbanisme, le PLUi de Plaine Commune doit, en l'absence de schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la métropole du Grand Paris en cours d'élaboration, doit être compatible avec :



Le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) approuvé le 27 décembre 2013 ;  
Le plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF) approuvé le 19 juin 2014 ;  
Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Seine-Normandie ;

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Seine-Normandie 2016-2021 approuvé par arrêté ministériel du 7 décembre 2015.

Le projet de PLUi de Plaine Commune doit également prendre en compte le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Île-de-France approuvé le 21 octobre 2013. Par ailleurs, le PLUi devra être, au besoin, mis en compatibilité avec le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Croult-Enghein-Vieille Mer (actuellement en cours d'élaboration<sup>11</sup>), lorsqu'il sera opposable.

Il doit enfin pour une bonne administration, être cohérent avec d'autres documents tels que le PPRi de la Seine.

Le rapport de présentation du PLUi n'évoque pas le schéma de cohérence territoriale (SCOT) de la métropole du Grand Paris, actuellement en cours d'élaboration.

Le rapport de présentation du projet de PLUi de Plaine Commune pourrait utilement mentionner ce futur document supérieur et faire état de ses orientations actuellement connues.

## **Réponses de Plaine Commune**

### Le SCOT Métropolitain

Le SCOT n'est pas opposable avant son approbation définitive, suite à laquelle la mise en compatibilité du PLUi devra intervenir dans un délai de 3 ans. L'arrêt du projet de SCOT est prévu à l'automne 2019, et certaines de ses orientations sont pressenties.

⇒ L'avancement de l'élaboration de l'élaboration du SCOT sera mentionné dans l'évaluation environnementale en introduction du chapitre V. « Analyse des documents cadre », et dans les justifications du PLUi.

### Le SAGE Croult-Enghein-Vieille.

Le SAGE n'est pas opposable avant son approbation définitive, suite à laquelle la mise en compatibilité du PLUi devra intervenir dans un délai de 3 ans. De plus, même arrêté, le SAGE est encore susceptible d'évolutions importantes suite à la consultation des PPA et à l'enquête publique préalable à son approbation. Néanmoins, les dispositions du PLUi arrêté semblent d'ores et déjà être très largement compatibles avec le projet de SAGE.

⇒ L'avancement de l'élaboration du SAGE sera mentionné dans l'évaluation environnementale en introduction du chapitre V. « Analyse des documents cadre », et dans les justifications du PLUi.

### Le PGRI

L'obligation de compatibilité avec le PGRI impose aux PLUi non couverts par un SCOT approuvé de réaliser un diagnostic de vulnérabilité au risque d'inondation.

⇒ Plaine Commune envisage de compléter l'état initial de l'environnement avec les données relatives au risque inondation permettant de mieux apprécier la vulnérabilité du territoire, notamment les informations issues du TRI Ile-de-France de 2013 et le Diagnostic de vulnérabilité du SCOT métropolitain en cours d'élaboration.

## **Contribution du PLUi de Plaine Commune, via la densification de l'habitat, à l'atteinte des objectifs de réduction de la consommation de terres non encore artificialisées en Île-de-France**

### **La MRAe recommande de préciser :**

- les niveaux de densité humaine et de densité moyenne des espaces d'habitat atteints à travers le projet de PLUi ;**
- la traduction dans le PLUi de l'espace vert ou de loisirs d'intérêt régional prévu par le SDRIF dans la partie sud d'Aubervilliers.**

### **Réponses de Plaine Commune**

#### Le SDRIF

Le SDRIF impose une augmentation de la densité de 15 % à Plaine Commune. La justification des capacités de densification des espaces bâtis repose sur un échantillon de 34 îlots représentatifs, sans que le résultat de ces tests ne fasse l'objet d'une extrapolation théorique à l'échelle territoriale.

⇒ Plaine Commune envisage d'extrapoler les résultats des tests à l'échelle de son territoire. Ces éléments seraient présentés à la fois dans les justifications du PLUi et dans l'évaluation environnementale.

⇒ La justification des choix et l'évaluation environnementale seront complétés avec une indication de la densité humaine atteinte à travers le projet.

Certaines OAP sectorielles indiquent la programmation de logement, sans que cela soit systématique. De même cette information ne figure que partiellement dans les justifications.

⇒ Les objectifs de programmation de logements des OAP sectorielles pour lesquelles ces informations sont connues seront indiqués dans les prescriptions des OAP et repris dans le rapport de justification des choix.

Le SDRIF impose la création d'un espace vert de plus de 5 ha, à cheval sur Aubervilliers et Paris. L'évaluation environnementale montre que l'objectif de surface est atteint, mais que ces surfaces sont fractionnées en plusieurs espaces verts de l'ordre de 1 ha.

⇒ Cet argumentaire sera repris dans les justifications du PLUi, qui le complèteront pour détailler la traduction de cette prescription du SDRIF dans cet espace urbain très contraint.

#### **État initial de l'environnement**

Aucune hiérarchisation des enjeux environnementaux n'est proposée. Elle permettrait de mieux expliciter les arbitrages effectués.

### **La MRAe recommande de compléter l'état initial de l'environnement,**

- en hiérarchisant les enjeux environnementaux ;**
- en décrivant plus complètement l'état initial des sites faisant l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation.**

### **Réponse de Plaine Commune**

La hiérarchisation des enjeux thématiques figure d'ores et déjà dans l'évaluation environnementale du PLUi arrêté au chapitre VI. A. « Bilan des effets du PLUi sur l'environnement ». En effet, les tableaux de synthèse précisent pour chaque thème environnemental l'étendue et l'intensité de l'enjeu qu'il constitue pour le PLUi de Plaine Commune, les commentaires justifiant ces appréciations.

⇒ La conclusion de l'état initial de l'environnement sera complétée avec cette synthèse

**Le risque d'inondation par débordement de cours d'eau** constitue un enjeu prégnant pour ce territoire à risque important d'inondation (TRI). Le plan de gestion des risques inondations (PGRI) prescrit, pour les PLU qui couvrent tout ou partie des TRI, la réalisation d'un diagnostic de vulnérabilité du territoire.

***La MRAe recommande de réaliser un diagnostic de vulnérabilité du territoire des communes d'Épinay-sur-Seine, L'Île-Saint-Denis, Saint-Ouen et Saint-Denis au risque d'inondation, puis d'adapter au besoin les dispositions du projet de PLUi.***

***La MRAe recommande d'approfondir l'identification des zones humides, en exploitant l'analyse effectuée dans le cadre du SAGE Croult- Enghien- Vieille Mer.***

## **Réponse de Plaine Commune**

Le croisement du plan de zonage arrêté avec la cartographie des zones humides du SAGE CEVM sera effectué.

⇒ L'état initial de l'environnement sera complété avec les données du SAGE.

⇒ Plaine Commune étudie le renforcement des mesures de protection des zones humides :

Les prescriptions de l'OAP « environnement et santé » pourraient être complétées ;

De nouveaux EVP pourraient être désignés pour protéger des zones humides avérées ;

Le règlement de la zone N pourra être complété pour interdire les affouillements et exhaussements de sol non nécessaires à la réalisation d'un projet de construction ou incompatibles avec la préservation de l'intérêt écologique des sites.

### **Analyse des incidences et justification du projet de PLUi**

L'analyse des incidences du PLUi de Plaine Commune doit étudier l'impact du PLUi au regard de ses différentes composantes (PADD, OAP et règlement) d'une part et des enjeux environnementaux prégnants tels que définis dans l'état initial d'autre part.

### **Analyse des incidences sur le réseau Natura 2000**

***La MRAe recommande de :***

- préciser les enjeux et le fonctionnement écologiques du terrain « des Essences » et de la plaine des sports de Marville, situés à proximité immédiate de l'entité du site Natura 2000 et amenés à évoluer dans le projet de PLUi ;***
- analyser les effets de ces évolutions sur l'entité du site Natura 2000***
- définir au besoin des mesures visant à éviter sinon à réduire les incidences du projet de PLUi sur l'entité du site Natura 2000.***

## Réponse de Plaine Commune

Les prescriptions figurant au projet de PLUi sont cohérentes en termes de détail avec ce que peut dire une OAP et le niveau de définition des projets au moment de l'arrêt du PLUi. Néanmoins :

⇒ L'analyse de l'état initial des deux secteurs des « Essences » et « Marville » sera complétée (état initial de l'environnement et présentation du contexte en introduction des OAP).

⇒ L'analyse des incidences de ces deux OAP sera complétée dans le chapitre « Natura 2000 » de l'évaluation environnementale.

Les occupations et usages du sol envisagés dans ces secteurs (centre équestre et agriculture urbaine) semblent compatibles avec une zone naturelle, en application des articles L. 151-11 et R. 151-25 du code de l'urbanisme. Par ailleurs, le centre équestre existe d'ores et déjà et le site de l'Île Saint-Denis visé par le projet d'aménagement est actuellement une cimenterie, dont le réaménagement dans le cadre d'un projet d'agriculture urbaine compatible avec les enjeux naturalistes permettra la renaturation.

⇒ Plaine Commune étudie d'autoriser dans le règlement les usages agricoles dans un secteur dédié de la zone N.

⇒ Les justifications de ces secteurs et leur évaluation au regard de Natura 2000 seront complétées, notamment en décrivant précisément les constructions existantes, pour permettre la mesure exacte des variations d'emprise au sol, de hauteur et de volume autorisés par le PLUi.

Concernant l'analyse de l'incidence éventuelle du PLUi sur l'alimentation hydrique des milieux [composantes du site Natura 2000].

## Réponse de Plaine Commune

⇒ Cette analyse sera approfondie dans le chapitre « Natura 2000 » de l'évaluation environnementale.

### 3.1.3 Justifications du projet de PLU

#### Suivi

**La MRAe recommande :**

- de définir des indicateurs de suivi pour les enjeux paysage, pollution des sols et évolution du réseau hydrographique ;**
- de préciser les valeurs initiales et les valeurs cible ou d'alerte des différents indicateurs.**

## Réponse de Plaine Commune

Le document « Suivi et évaluation du PLUi » comporte d'ores et déjà un jeu d'indicateurs pour permettre le suivi et l'évaluation à 9 ans du PLUi, notamment sur le volet environnemental. Pour l'arrêt du projet, il avait été choisi de ne pas initialiser les indicateurs, afin de ne pas avoir à mettre à jour les données pour l'approbation.

⇒ Des indicateurs complémentaires seront élaborés pour le suivi des thèmes « paysage », « pollution des sols » et « réseau hydrographique ».

⇒ Les indicateurs seront initialisés, et des valeurs d'objectif et d'alerte définies.

### **Résumé non technique et méthodologie suivie**

Le résumé non technique n'est pas complet. Ce chapitre ne porte que sur le diagnostic territorial et les enjeux.

#### **La MRAe recommande :**

**- de compléter le résumé non technique en y intégrant la synthèse des impacts du PLUi et des mesures retenues qui figurent aux chapitres 2 à 4 du document 1-4 « évaluation environnementale » ;**

**-de constituer un fascicule séparé dédié au résumé non technique ainsi complété.**

### **Réponse de Plaine Commune**

Le résumé non technique inclus dans le rapport de présentation du PLUi arrêté présente d'ores et déjà l'ensemble du contenu de l'évaluation environnementale, y compris ses chapitres incidences, mesures et suivi. Il est inclus dans le tome « évaluation environnementale » et pourrait constituer un fascicule séparé.

⇒ Le résumé non technique sera détaché de l'évaluation environnementale.

### **3.1.4 Analyse de la prise en compte de l'environnement dans le projet arrêté de PLUi**

Les enjeux environnementaux et sanitaires sont importants sur ce territoire dense, largement urbanisé (19 % d'espaces naturels agricoles et forestiers en 2017), au passé industriel significatif, et connaissant des dynamiques d'aménagement soutenues.

#### **La préservation de la trame verte et bleue à l'échelle intercommunale**

Il convient que le PLUi définisse, dans la mesure du possible dans un tissu urbain dense, des mesures de nature à établir des continuités physiques entre les espaces verts composant la trame verte locale et d'assurer ainsi la déclinaison du SRCE d'Ile-de-France sur le territoire.

### **Réponse de Plaine Commune**

Bien que le projet de PLUi arrêté se soit attaché à décliner la Trame Verte et Bleue de Plaine Commune, élaborée en 2015-2017 pour décliner à l'échelle locale le SRCE, la MRAe constate le caractère souvent morcelé des espaces verts créés (Campus Condorcet, La Briche...).

D'autre part, le réseau de friches a par essence un caractère dynamique, chaque friche individuellement ne demandant pas de protection en tant que telle.

Enfin, l'évaluation environnementale du PLUi arrêté soulignait quant à elle la faiblesse du coefficient d'espaces verts dans certains secteurs, notamment combinés avec la faculté de « compensation », qui ne garantissait pas le fonctionnement des continuités écologiques urbaines « en pas japonais »

⇒ Plaine Commune étudie le renforcement ponctuel des exigences en termes de coefficient d'espace végétalisé de pleine terre et de densité de plantation (règlement), de végétalisation des espaces publics (OAP)...

⇒ Plaine Commune étudie l'ajustement de l'OAP « Campus Condorcet ».

Concernant l'OAP « La Briche », au regard de la position stratégique de ce site et de l'obligation de créer un espace vert de plus de 5 ha en vertu du SDRIF :

⇒ Plaine Commune s'engage à réexaminer les dispositions proposées pour le secteur de La Briche et notamment l'adéquation entre les orientations de l'OAP, le contenu du règlement et les enjeux environnementaux.

Dans un souci de cohérence, il convient que les dispositions de l'OAP « Environnement et santé » en matière de préservation des zones humides soient reprises dans le règlement relatif aux zones naturelles N, notamment des secteurs des parcs Georges Valbon et de L'Île-Saint-Denis.  
**Réponses de Plaine Commune**

Les OAP thématiques s'appliquent cumulativement avec les OAP sectorielles et le règlement.

⇒ Plaine Commune n'envisage donc pas de décliner les prescriptions de l'OAP « environnement et santé » à l'échelle de chaque OAP sectorielle ni dans le règlement.

Le plan de zonage du projet de PLUi classe la Seine dans la zone UG qui couvre sur le territoire les « vastes emprises accueillant des grands services urbains ». Or, selon le SRCE, la Seine constitue un corridor alluvial à restaurer. Cette caractéristique justifie un zonage plus adapté, même si une grande partie des berges demeure affectée à des activités économiques ou de services.

Par contre les emprises des grandes infrastructures routières sont classées en zone N, ce qui ne paraît pas pertinent.

**La MRAe recommande :**

- **d'assurer dans le règlement de la zone N une protection complète des zones humides ;**
- **d'opter pour un zonage de la Seine correspondant à sa qualité de corridor alluvial à restaurer.**

**Réponse de Plaine Commune**

⇒ La Seine sera classée en zone N.

⇒ Plaine Commune étudie une adaptation éventuelle du zonage des grandes infrastructures routières, en fonction de leur contexte et de leurs évolutions potentielles

**La préservation du paysage**

**La MRAe recommande de décliner dans les « OAP sectorielles » les orientations contenues dans l'OAP « environnement et santé » relatives à la mise en œuvre de la trame paysagère intercommunale du territoire.**

**La pollution des sols**

S'il revient aux porteurs de projet la responsabilité de veiller, in fine, à la compatibilité des sols avec les usages projetés dans le cadre de leurs projets, la prise en compte de cet enjeu mérite toutefois être assurée en amont dans le champ de compétence du PLUi (plan de zonage, OAP).

Les OAP sectorielles portant sur des périmètres où la pollution des sols est susceptible d'incidences sur l'environnement et la santé humaine n'évoquent pas ce sujet. C'est particulièrement le cas de :

- l'OAP n°16 « L'Île-Saint-Denis Saint-Denis Saint-Ouen Village Olympique et paralympique ».
- l'OAP n°3 « Aubervilliers Campus de Condorcet ».

**La MRAe recommande de renforcer la prise en compte de la pollution des sols, dans le cadre des OAP sectorielles, notamment celles où des établissements accueillant des publics sensibles sont prévus.**

### Réponse de Plaine Commune

Le règlement ne semble pas pouvoir être complété utilement par des dispositions relevant du code de l'urbanisme.

Certaines OAP peuvent programmer la réalisation d'équipements sensibles (scolaire, petite enfance...) dans des secteurs tout ou partie affectés par la pollution des sols. Selon les secteurs :

#### Plaine Saulnier (ancien site GDF)

⇒ Le relatif enclavement du secteur impose d'y réaliser les équipements de proximité nécessaires aux futurs habitants

⇒ La procédure de ZAC en cours garantit l'approfondissement des diagnostics de pollutions des sols et l'établissement d'un plan de gestion et, le cas échéant, d'une évaluation quantitative des risques sanitaires (EQRS).

Pleyel, Docks, Village Olympique et Paralympique...

⇒ Les procédures de ZAC en cours garantissent l'approfondissement des diagnostics de pollutions des sols et l'établissement de plans de gestion et, le cas échéant, des EQRS.

Vallès : le groupe scolaire est programmé dans 3 îlots au choix, dont l'un est concerné par site BASIAS ⇒ L'îlot concerné par le site « BASIAS » sera exclu des emplacements possibles pour le groupe scolaire

Condorcet

⇒ L'OAP sectorielle sera complétée en mentionnant les éléments issus des études d'impacts déjà réalisés par les porteurs de projets

Cette démarche sera exposée dans les justifications du PLUi, qui s'attacheront à montrer l'absence d'alternative raisonnable, et dans l'évaluation environnementale (volet « mesures »).

### Les nuisances sonores et la pollution de l'air

**Prenant acte du caractère pertinent des mesures de réduction des nuisances sonores et de pollution, la MRAe recommande de réexaminer autant que faire se peut, la localisation de nouveaux habitants dans des secteurs particulièrement exposés au bruit et à la pollution de l'air.**

### Réponse de Plaine Commune

La prise en compte des pollutions atmosphériques dans la politique d'aménagement du territoire de Plaine Commune constitue un axe prioritaire, sur un territoire complexe et devant répondre à des objectifs de densification ambitieux. Les OAP thématiques « Environnement et Santé » et « Grands axes et urbanisme de liaison » constituent les deux documents essentiels du projet de PLUi sur cette thématique. Ils intègrent des orientations volontaristes en faveur de la protection des futures habitations notamment par l'atténuation des nuisances atmosphériques et sonores, par la prise en compte de la proximité des grandes infrastructures routières dans la conception des constructions et par la constitution de filtres végétaux.

Certaines OAP sectorielles peuvent cependant prévoir la réalisation de logements dans des secteurs tout ou partie affectés par des nuisances environnementales, tout en précisant les orientations relatives à la prise en compte de ces nuisances.

⇒ La présentation du contexte environnemental des OAP sectorielles concernées sera complétée et permettra d'alerter les porteurs de projet sur les enjeux liés à la prise en compte du contexte.

### **Lutte contre le changement climatique**

Le projet de PLUi de Plaine Commune porte une ambition forte en termes de lutte contre le changement climatique. **Néanmoins il s'agit pour certaines de recommandations difficilement opposables et dont la rédaction gagnerait à être plus prescriptive.**

### **Les risques naturels et technologiques**

La caractérisation de ces risques ainsi que leur prise en compte dans le projet de PLUi peuvent cependant être améliorées, au vu des éléments qui suivent.

#### Risques naturels

***La MRAe recommande d'étayer la caractérisation du risque de mouvements de terrain au regard notamment des données les plus récentes en la matière.***

### **Réponse de Plaine Commune**

⇒ L'état initial de l'environnement sera complété en mobilisant les données indiquées par la MRAe

#### Risques technologiques

Il est à noter qu'il n'existe plus de canalisations TRAPIL en service sur le territoire de Plaine Commune (contrairement à ce qui est énoncé page 116 de l'état initial).



### 3.3- L'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et des Personnes Publiques Consultées (PPC)

#### Etat (DRIEA)

**Le Préfet de Seine-Saint-Denis émet un avis favorable au projet de PLUi arrêté conditionné par la levée des 16 réserves suivantes :**

- La prise en compte des mises en compatibilité des documents d'urbanisme nécessaires à la réalisation des lignes et stations du Grand Paris Express ;
- La prise en compte des mises en compatibilité des documents d'urbanisme de Saint-Denis et de Saint-Ouen-sur-Seine concernant le village olympique et paralympique ;
- La prise en compte, dans le PLUi du projet de campus hospitalo-universitaire du Grand Paris Nord qualifié de projet d'intérêt général par arrêté préfectoral du 7 juin 2019 ;
- La prise en compte des remarques et modifications concernant le projet du campus Condorcet ;
- La suppression de la servitude de localisation pour voirie dans l'enceinte du campus de l'université Paris XIII ;
- La prise en compte des obligations en matière d'aire d'accueil des gens du voyage ;
- Le déclassement des infrastructures lourdes de transport en zone N du PLUi au profit de la zone UG. A l'inverse, le classement de la Seine en zone UG devra être revu ;
- En application de l'article L.151-4 du code de l'urbanisme, le PLUi devra analyser la consommation réelle d'espaces naturels, agricoles et forestiers précisant la destination des espaces consommés ;
- En application de l'article L.151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation devra être complété par un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités ;
- La justification de la compatibilité, sur la partie sud du territoire d'Aubervilliers avec le SDRIF qui prévoit la création d'un espace vert et de loisirs d'intérêt régional, de plus de cinq hectares ;
- Le PADD, en application de l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, fixe un objectif de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain à 7 hectares, devra prendre en considération l'évolution du zonage éventuelle afin de corriger cet objectif ;
- Le règlement écrit devra se conformer à la déclinaison cohérente des destinations et sous-destinations, conformément aux articles R. 151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme, comme précisé en annexe ;
- Le règlement devra être directement adapté aux risques liés aux inondations, sans renvoyer uniquement au plan de prévention des risques inondations ;
- Les documents graphiques du règlement PLU devront faire apparaître, dans les zones U, AU, A et N conformément à l'article R.151-34 du code de l'urbanisme, les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les

constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts et affouillements, forages et exhaussements des sols ;

La réalisation d'un diagnostic de vulnérabilité inondation, conformément aux prescriptions du plan de gestion des risques inondation ;

La prise en compte de tous les transports en commun structurants identifiés dans le PDUiF permettant la définition du périmètre d'application des prescriptions du PDUiF.

En outre, pour d'améliorer la stabilité juridique du futur PLUi, le Préfet émet une alerte au sujet des règles édictées dans le PLUi arrêté et portant articulation des dispositions des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) avec le règlement. Il rappelle que le 3<sup>o</sup> de l'article R.151-2 du code de l'urbanisme insiste sur **le caractère complémentaire des OAP et du règlement deux documents, de sorte que les dispositions contenues dans les OAP ne peuvent se substituer au règlement du PLUi.**

**Le Préfet formule notamment les observations, recommandations et suggestions suivantes.**

### **1. Polariser et équilibrer le territoire**

**al Poursuivre les rééquilibrages internes au territoire : un projet de territoire intégrant les spécificités internes et privilégiant le polycentrisme**

**Un regroupement ou une réduction du nombre d'OAP sectorielles communales de petites superficies ou aux enjeux modérés aurait pu être envisagé.**

**Le développement de l'immobilier de bureaux nécessite une vigilance et une sérieuse préparation. L'offre tertiaire nouvelle ne répondra sans doute pas spécifiquement aux besoins des demandeurs d'emploi peu qualifiés.**

**c/ Permettre l'implantation des grands équipements :**

#### **Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU)**

**Une OAP thématique relative à l'habitat aurait permis d'apprécier la stratégie du territoire en matière de logement et d'hébergement.**

#### **Sites olympiques**

**Il faut reprendre dans le PLUi le contenu intégral de la mise en compatibilité du document d'urbanisme, telle qu'arrêtée le 4 juin 2019.**

**Concernant l'OAP « secteur Marville à La Courneuve et Saint-Denis », la « potentielle démolition » de l'autoroute A1 n'est pas programmée et ne peut donc pas constituer un axe important de votre projet.**

#### **Complexe hospitalo-universitaire du Grand Paris Nord**

**Le complexe hospitalo-universitaire du Grand Paris Nord (CHUGPN) a été qualifié de projet d'intérêt général par arrêté préfectoral du 7 juin 2019.**

**Aussi, conformément à l'article R.102-1 du code de l'urbanisme, le PLUi, dans l'ensemble de ses composantes devra intégrer le CHUGPN afin de permettre sa réalisation prévue à horizon 2027.**

#### **Campus Condorcet**

L'OAP et le règlement devront être adaptés pour permettre la réalisation du projet tout en garantissant son intégration équilibrée sur le territoire.

#### **Fort d'Aubervilliers**

L'OAP et le règlement devront permettre davantage de souplesse pour permettre l'émergence du projet, notamment le futur centre aquatique. Des demandes d'évolution du règlement sont détaillées dans l'annexe technique.

#### **Université Paris XIII (Villetaneuse)**

La servitude de localisation pour voirie dans l'enceinte du campus, au sud, devra être supprimée du zonage du PLUi.

**d/ Développer une offre de logements au service des habitants : garantir les objectifs du plan local de l'habitat en permettant une densification maîtrisée**

#### **Sur la compatibilité avec les documents d'ordre supérieur.**

Il conviendrait de préciser dans le projet arrêté si les objectifs de construction de logements sociaux respectent les critères du PMHH.

L'objectif du PLH de construction de 4 200 logements par an, qui découle du SDRIF, ne saurait être conditionné à « l'arrivée des transports, au financement des programmes de logements sociaux et à une aide significative aux maires bâtisseurs » ; cette condition devra être supprimée.

#### **Sur la capacité de densification du territoire.**

Une meilleure justification des capacités de densification à l'échelle du territoire au regard des objectifs de construction est attendue.

Il est regrettable que les données citées dans le diagnostic (pages 247 à 251) ne soient pas incluses et détaillées dans la démarche de justification des choix. Le chiffre de 31 000 logements issus d'opérations d'aménagement prévus de 2018 à 2030, indiqué dans le PADD, devrait être décomposé et spatialisé.

L'interdiction de construire du logement dans certains secteurs (notamment en zone économique mixte) ne participe pas d'un objectif de mixité des quartiers et conditionne, en grande partie, la densification du territoire sur les seules zones de projet.

#### **Sur la contribution du foncier public à la production de logements.**

Sur certains des terrains de l'État et de ses établissements publics mobilisables aux fins de logement, il est proposé de redonner des marges de manœuvre pour l'émergence de projets cohérents avec les dynamiques de transformation urbaine dans lesquels ces sites sont inscrits, et de conserver des opportunités de construction de logements sur ces secteurs dans le PLUi approuvé.

#### **Sur la prise en compte des publics et secteurs spécifiques.**

Le PADD devra préciser les orientations du projet de territoire, concernant les « publics spécifiques ».

Le PLUi devra également intégrer les sujets relatifs à l'adaptation au vieillissement, au traitement des foyers de travailleurs migrants et à l'accueil des gens du voyage.

**Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (SDAHGV) 2016-2022, qui prévoit la réalisation de 48 places sur Plaine Commune, doit davantage être détaillée dans le PLUi. Le PLUi devra identifier la localisation de ces places.**

#### **Sur la lutte contre l'habitat indigne.**

La fixation d'un pourcentage de logements dont la taille fluctue en fonction de la surface de plancher devrait également être assujettie à un nombre minimal de pièces dont le logement se compose. D'autres dispositions pourront être intégrées dans le règlement du PLUi afin de prévenir et de lutter contre les cas de division.

### **2. Relier et structurer le territoire**

#### **a/ Faciliter les déplacements métropolitains et locaux : la reprise des engagements du plan local de déplacement de Plaine Commune**

##### **Sur les déplacements.**

Pour certains secteurs, des stations du réseau de transport en commun structurant doivent être prises en compte dans le calcul des distances par rapport à un point de desserte et dans la détermination des normes plafond (ligne express 252, et les lignes Mobilien 153, 255 et 268).

##### **Sur le stationnement**

Le rapport de présentation devra être complété par un « inventaire des capacités de stationnement des véhicules motorisés, des véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités».

**Deux zones de projet relatives aux docks de Saint-Ouen et du Fort d'Aubervilliers ne respectent pas les prescriptions du PLD en matière de stationnement dans les secteurs de bureaux. Les règles devront être modifiées. Des ajustements dans la retranscription dans le PLUi de certaines normes de la feuille de route du PDUIF (2017-2020) s'avèrent également souhaitables.**

#### **b/ Raccrocher les territoires isolés aux dynamiques métropolitaines : relier les villes et les quartiers par un développement de l'offre en transports collectifs**

**Le PLUi arrêté devra être modifié pour intégrer le contenu des différentes mises en compatibilité qui ont été effectuées (lignes 15 Est, 16 et 15 Ouest).**

**Le projet d'enfouissement de l'autoroute A1 n'est pas programmé. Son classement en zone naturelle ne répond pas aux critères fixés par l'article R.123-8 du code de l'urbanisme et devra être modifié.**

#### **c/ Limiter les mobilités polluantes en optimisant les stratégies de déplacement et de transport de la population**

**L'élaboration d'un plan de circulation à l'échelle de chaque OAP sectorielle, prévoyant son intégration dans l'organisation de la circulation alentour et indiquant les flux attendus, serait pertinente.**

Des objectifs plus ambitieux pourraient être inscrits dans le PADD et les OAP sectorielles, en vue d'une meilleure cohabitation des différents modes de déplacements et d'une amélioration de l'attractivité des transports collectifs.

#### **Deux prescriptions du PDUIF devront être intégrées :**

- pour la création d'un minimum de 3 m<sup>2</sup> de stationnement réservé au stationnement vélo, dans tous les cas de construction d'un seul logement de plus de deux pièces principales ;

-pour réserver de l'espace au stationnement vélo sur l'espace public autour des pôles multimodaux.  
Cette prescription devra être reprise dans l'OAP thématique.

### **3. Préserver et valoriser le territoire**

a/ **Mettre en œuvre la transition énergétique et écologique : la mise en œuvre d'orientations et d'outils réglementaires favorables à la transition énergétique**

**Un effort supplémentaire en termes d'interconnexion des différents espaces demeure nécessaire.**

**Le réseau de friches devrait être mieux intégré dans le projet arrêté.** Il convient que le PLUi définisse des mesures de nature à renforcer les liens entre les espaces verts composant la trame verte locale, de façon générale, et en particulier ceux constituant des espaces relais pour les entités du site Natura 2000, présentes sur le territoire.

**Le PLUi devra documenter et préciser les modalités de mise en œuvre de la création d'un espace vert et de loisir d'intérêt régional, de plus de 5 ha sur la partie sud du territoire d'Aubervilliers prévu au SDRIF.**

En application de l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme, **le rapport de présentation devra analyser la consommation réelle d'espaces naturels, agricoles et forestiers précisant la destination des espaces consommés sur 10 ans.**

**L'inscription des infrastructures lourdes de transport en zone N du PLUi n'est pas appropriée. Un classement en zone UG est à retenir. Le classement en zone N de la Seine doit être privilégié.**

**Le PADD devra prendre en considération l'évolution du zonage afin de corriger l'objectif de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain à 7 ha.**

Les dispositions de l'OAP thématique « Environnement et Santé » devront rester indicatives ou être intégrées dans le règlement écrit. L'enchevêtrement d'orientations parfois redondantes complexifie la bonne prise en compte des nombreuses orientations par les projets.

## **Ministère des Armées**

**Le projet de PLUi comporte plusieurs propositions susceptibles d'être incompatibles avec les activités spécifiques des armées (impératifs sécuritaires, hébergement du personnel et des troupes, etc.) ; en conséquence, le Ministère des Armées présente des amendements au projet concernant le fort de l'Est et ses abords.**

## **Société du Grand Paris (SGP)**

L'avis expose les **modifications nécessaires au titre des mises en compatibilité des documents d'urbanisme réalisées à l'occasion des déclarations d'utilité publique des différentes lignes du Grand Paris Express (GPE)** ainsi que les adaptations souhaitées afin de prendre en compte les contraintes techniques de ce projet et la délivrance de plusieurs permis de construire.

La SGP demande également que certaines règles d'urbanisme soient adaptées afin de prendre en compte des contraintes techniques difficilement surmontables ou d'assurer la conformité des constructions déjà autorisées avec le futur PLUi.

L'ensemble de ces modifications portent sur le règlement graphique (plan de zonage et plan de zonage pluvial), le règlement écrit et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

L'avis liste l'ensemble des modifications à apporter concernant :

1. La mise en compatibilité du PLUi avec le GPE ;
2. Les adaptations au titre des contraintes techniques et des constructions déjà autorisées.

## **Société de Livraison des Ouvrages Olympiques (SOLIDEO)**

Des zones spécifiques, UP22 (à Saint-Ouen) et UP UP33Ms (à Saint-Denis) ont été instaurées, sur la base des deux mises en compatibilité des documents d'urbanisme (MECDU) des deux communes. Les MECDU ont été établies au regard du projet urbain au stade de la Candidature à l'accueil des Jeux 2024. Depuis, **des évolutions ont été apportées qui nécessitent d'être intégrées au projet de PLUi.**

**En conséquence, l'avis de la SOLIDEO précise les modifications à apporter concernant :**

- Le zonage (Pièces 4.2.2 du PLUi, Règlement, Plan graphique) ; l'ajustement de la zone UMD et la modification du règlement de la zone UVP (urbaine, verte et paysagère) ;
- La règle de rupture architecturale (Pièces 4.1.2.2 du PLUi, Règlement écrit des zones) ;
- Les règles de stationnement (Pièces 4.1.2.2 du PLUi, Règlement écrit des zones ; Partie 1 du PLUi, Règlement, Définitions et Dispositions générales ; Pièces 3-3 du PLUi, Orientation d'Aménagement et de Programmation, OAP Sectorielle n°16 « Secteur du Village Olympique et Paralympique 2024 à L'Île-Saint-Denis, Saint-Denis et Saint-Ouen-sur-Seine) ;
- L'OAP « grands axes et urbanisme de liaison » (Pièces 3-2-3 du PLUi, Orientation d'Aménagement et de Programmation, OAP thématique, Grands Axes et Urbanisme de liaison) ;
- L'OAP « Commerces et Artisanat » (Pièce 3-2-2 du PLUi, Orientation d'Aménagement et de Programmation, OAP thématique, Commerce et Artisanat) ;
- L'OAP n°16 – Secteur du Village Olympique et Paralympique (Pièce 3-3-16 du PLUi, Orientation d'Aménagement et de Programmation, OAP Sectorielle n°16 « Secteur du Village Olympique et Paralympique 2024 à L'Île-Saint-Denis, Saint-Denis et Saint-Ouen-sur-Seine) .

## **Société Nationale de Chemins de Fer Français (SNCF)**

Elle formule des observations sur le foncier du Groupe Public Ferroviaire (GPF).

## **Régie Autonome des Transports Parisiens (RATP) Département de la valorisation immobilière, des achats et de la logistique**

Ce département adresse un tableau synthétique qui répertorie, par Ville, les biens RATP dont la modification du classement au PLUi est sollicitée.

## **Voies Navigables de France (VNF)**

VNF donne un avis favorable au projet de PLUi.

## **Agence de l'eau Seine-Normandie**

L'AESN présente ses demandes de modification de rédaction concernant :

- Le zonage pluvial
- Le zonage d'assainissement Eaux Usées.

## Assistance Publique Hôpitaux de Paris (APHP)

L'implantation du Campus hospitalo-universitaire Grand Paris Nord (CHU GPN) est dorénavant prévue sur les parcelles respectives de l'actuelle usine du groupe PSA et d'un ensemble de parcelles au nord de la voie ferrée (magasin Conforama, parc logistique Gaudefroy, plusieurs parcelles appartenant à la SEMISO, ainsi qu'une copropriété d'habitat d'une vingtaine d'appartements, majoritairement détenue par la SEMISO).

Par arrêté préfectoral du 7 juin 2019, le préfet de la Seine-Saint-Denis a qualifié de PIG le projet d'implantation du Campus. Conformément à l'article R.102-1 du code de l'urbanisme, le projet de PLUi arrêté de l'EPT Plaine Commune devra dès lors être adapté afin que sa future version approuvée soit compatible avec le projet de Campus.

Le dossier arrêté du PLUi comporte encore une mention de l'emplacement de l'Hôpital Grand Paris Nord dans la ZAC des Docks : cette mention peut être supprimée.

S'agissant des parcelles BI 20 à BI 30 sur laquelle l'AP-HP est titulaire de droits dans l'enceinte du Fort d'Aubervilliers, l'APHP demande que certaines parties de ces parcelles devraient retrouver la constructibilité permise par le PLU actuellement en vigueur.

Les servitudes et restrictions concernant les équipements au nord-ouest des terrains du Fort devraient faire l'objet d'un rééquilibrage.

Le plan de zonage de l'OAP sectorielle n°2 - Secteur du Fort à Aubervilliers devrait être amendé de manière à ce que les zones constructibles soient alignées sur le schéma graphique de l'OAP.

## Campus Condorcet

Le projet du Campus Condorcet est concerné par les règles de la seule UG secteur UGc-du projet de PLUi.

Les modifications demandées portent sur plusieurs dispositions du règlement écrit, du règlement graphique et sur l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle n° 1.

L'avis du Campus Condorcet énumère les pièces du PLUi à modifier.

## Conseil Régional Ile-de-France

### L'avis global

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), distinguées entre OAP thématiques et OAP sectorielles, sont claires. Toutefois, le nombre important d'OAP tend à fragmenter les objectifs d'aménagement d'une OAP à l'autre. Une hiérarchisation des OAP gagnerait à être envisagée et certaines, très locales, interrogent sur la décision de les retenir comme telles.

Des OAP spécifiques auraient pu renforcer la volonté de « faire vivre » la trame bleue, comme le précise l'OAP « environnement et santé ».

Le projet de PLUi s'enrichirait en proposant une OAP qui permettrait de mieux appréhender le projet souhaité sur le secteur des Tartres, également concerné par la présence d'une continuité verte et écologique. Votre projet de PLUi pourrait donc utilement clarifier le

devenir de cet espace afin de s'assurer que le rôle écologique et économique de ce territoire n'en sera pas affaibli.

On note l'absence des calculs de l'accroissement des densités humaine et des espaces d'habitat dans le projet de PLUi.

Le PADD évoque le chiffre de 7 hectares d'extension urbaine jusqu'en 2030 sans expliciter ensuite dans les OAP ou dans le document de justification la façon dont ils seront répartis. Le projet de PLUi devra être complété sur ce point, notamment parce que les 7 hectares proposés sont supérieurs aux capacités d'extension offertes au titre du Schéma directeur.

La plupart des espaces verts soient classés en zone « N », ce qui assure une bonne protection à ces espaces, d'autres ont été classés en zone « UVP », zonage souple qui peut être modifié aisément ; certains espaces auraient pu être classés en zone « N » voire en Espace boisé classé (EBC), comme le sont les franges de la Butte Pinson. Une vigilance devra être apportée à la fragmentation de ces espaces verts. Néanmoins, la création de ces espaces verts risque de ne pas être suffisante au regard de l'augmentation de la population dans les prochaines années et il est probable que de nouveaux espaces doivent être créés pour assurer la pérennité d'un cadre de vie qualitatif, notamment dans les communes d'Epinay-sur-Seine et de Saint-Ouen.

L'équilibre pertinent entre les circulations douces et le réseau routier reste à trouver. Des études complémentaires pourraient être menées afin de mieux évaluer les impacts de la réduction de la place de la voiture qui, si elle est trop anticipée, se traduira par une augmentation de la congestion et une aggravation de la qualité de l'air dans les quartiers concernés.

Afin de développer l'économie circulaire au travers de votre projet « métabolisme urbain », des précisions sur les lieux dédiés à cette activité, notamment au regard des enjeux posés par les déchets issus des chantiers sur son territoire, pourraient être apportées.

Concernant le lieu d'implantation du CHU Grand Paris Nord, il conviendra d'actualiser votre projet de PLUi puisque le CHU est actuellement positionné à Saint-Ouen sur le site de la ZAC des Docks dans les documents alors qu'il est désormais envisagé au sud de ce site, à l'emplacement des anciennes usines PSA.

Le territoire fait face à un intense besoin en logement. Votre projet de PLUi évoque deux objectifs de construction de logements (3700 et 4200 logements) différents. Il conviendrait donc de clarifier cette donnée, le plus ambitieux paraissant difficile à atteindre au vu des éléments fournis. Par ailleurs, votre projet de PLUi prévoit la construction de logements sociaux dans des quartiers présentant déjà un fort taux de logement social. Au regard du plan « anti-ghetto » porté la Région, j'attire votre attention sur le fait de limiter leur production dans les quatre communes qui présentent déjà un taux supérieur à 50% à l'heure actuelle (L'Ile-Saint-Denis, Villetaneuse, Stains et La Courneuve).

L'avis du Conseil Régional relatif à la création du campus de l'économie du sport et des Jeux Olympiques et Paralympiques (JOP) au lycée Marcel Cachin de Saint-Ouen.

Le zonage du lycée et certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du nouveau PLUi empêchent la construction future des infrastructures du campus avec les usages visés. Le projet de campus est aujourd'hui en phase de conception. Des modifications du PLUi seront demandées.



## Ile-de-France Mobilités

**Île-de-France Mobilités alerte Plaine Commune sur la grande complexité du système d'emboîtement des normes de stationnement entre les différents documents constitutifs du PLUi.**

IDF Mobilités rappelle les normes de stationnement du PDUiF pour les véhicules individuels motorisés et pour les vélos et les compare à celles du PLUi, et en conséquence évoque la nécessité ou non de modifier le projet de règlement du PLUi suite à ses observations.

Ces deux prescriptions sont complétées par des recommandations concernant le nombre de places exigées par le PLU pour les constructions à usage d'habitation et pour les constructions à usage de bureaux situées en dehors des secteurs bien desservis en transports collectifs.

**Prise en compte des projets de transport portés par Ile-de-France mobilités sur le territoire**

### Prolongement du tram 8 de Saint-Denis Porte de Paris à Rosa parks

**Le projet de prolongement du Tram 8 n'est pas mentionné dans le rapport de présentation parmi les infrastructures en projet qui permettront de renforcer l'accessibilité métropolitaine du territoire de Plaine Commune.**

**Île-de-France Mobilités propose de compléter le paragraphe consacré aux grands équipements métropolitains.**

**IDF Mobilités émet des observations sur le tracé et les futures stations du tram 8 prolongé et indique qu'il apparaît prématuré d'indiquer un horizon de mise en service.**

**Île-de-France Mobilités demande à Plaine Commune :**

**De revoir les cartographies relatives au projet de prolongement du Tram 8 ;**

**D'indiquer que le projet de prolongement du Tram 8 compte 9 stations, auxquelles s'ajoutent les mesures conservatoires permettant la réalisation d'une station « Pressensé ».**

### Extension du site de maintenance et de remisage (smr) du tram 8 à Villetaneuse

Le règlement de la zone UP29b devrait autoriser explicitement les occupations et utilisations du sols dans le cadre des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

### Prolongement du métro 13 jusqu'à Stains la Cersaie

**Île-de-France Mobilités demande que le tracé du prolongement de la ligne 13 du métro jusqu'à Stains La Cersaie soit retiré de la carte.**

### Prolongement du métro 12 jusqu'à Stains la Cersaie

**Île-de-France Mobilités demande que les mentions relatives au projet de prolongement de la ligne 12 du métro jusqu'à Stains La Cersaie soient retirées du PLUi.**

### Station supplémentaire de la ligne 13 au niveau de la Plaine Saulnier

**Cette station n'apparaît pas pertinente.**

### Station supplémentaire de la ligne 7 entre Porte de la Villette et Aubervilliers – Pantin 4 chemins

**Île-de-France Mobilités demande que les mentions à la création de ces deux stations supplémentaires soient retirées des documents constitutifs du PLU.**

### Création d'un TCSP entre Garges-Sarcelles, Saint-Denis université et les six routes

L'opportunité d'une solution tramway n'est pas avérée. Île-de-France Mobilités demande que la mention de la solution tramway soit retirée.

Île-de-France Mobilités demande que la mention de la réalisation d'un TCSP entre Saint-Denis Université, La Courneuve-Six Routes et Garges-Sarcelles soit présentée au conditionnel.

#### Requalification de la RD 901 entre le globe et six routes

Île-de-France Mobilités demande que les mentions relatives aux aménagements en faveur de bus dans le cadre du projet de requalification de la RD901 soient présentées au conditionnel dans l'attente d'études plus précises.

### **Réseau de Transport d'électricité (RTE)**

RTE fournit la liste des ouvrages à haute et très haute tension (>50 000 volts) du Réseau Public de Transport d'Électricité, et rappelle leurs contraintes et servitudes, dont certaines sont incompatibles avec le classement d'un terrain en EBC (espace boisé classé).

### **Syndicat des Eaux d'Ile-de-France (SEDIF)**

Le SEDIF fournit la liste des ouvrages de transport et de distribution de l'eau sur le territoire de Plaine Commune.

Il demande d'apporter des précisions de rédaction du Rapport de présentation relatives à la gestion alternative des eaux de pluie.

### **Le SIAAP**

Les projets d'aménagement et de construction doivent être compatibles avec les réseaux d'eaux usées à proximité. Les rejets pluviaux dans le réseau du SIAAP sont limités à 1 litre par seconde et par hectare.

### **Le SYCTOM**

Le SYCTOM souhaite un éclaircissement sur le règlement de la zone UP24 à Saint-Ouen-sur-Seine, Secteur des Docks.

Le SYCTOM étant une ICPE, la rédaction de l'article 1.1.2 de ce règlement étant susceptible de nuire à toutes modifications futures (réglementaires ou autres), il propose une nouvelle rédaction suivante de cet article.

### **Métropole du Grand Paris**

La MGP donne un avis favorable au projet de PLUi sous réserve des modifications concernant le secteur de la Plaine Saulnier et le projet de la ZAC de la Plaine Saulnier et du franchissement piéton-cycliste au-dessus de l'A1 comprenant le projet de Centre Aquatique Olympique avec la possibilité d'un accueil hôtelier.

### **Etablissement Public Territorial Est Ensemble**

Cet EPT donne un avis favorable au projet de PLUi.

### **Etablissement Public Territorial Paris Terres d'envol**

La ville du Bourget a pris le parti de changer l'affectation d'une partie des terrains du quartier de la Bienvenue, en y interdisant dorénavant toute activité industrielle. L'OAP dite du secteur « Grande gare Bienvenue » prévoit ainsi le renforcement de la fonction résidentielle de ce quartier et le renforcement du caractère urbain de la rue de Verdun. L'EPT a créé la ZAC Bienvenue, avec une programmation prévisionnelle comprenant la création de 1 000 logements et de 55 000 m<sup>2</sup> de bureaux.

La stratégie de Plaine Commune consiste à vouloir renforcer la zone d'activité Mermoz, y compris la filière de la logistique urbaine sur le secteur dit du « triangle de Verdun », en contact direct avec les zones résidentielles du quartier Bienvenue.

**L'EPT estime indispensable que la carte de l'OAP Mermoz indique et localise une intention de création de nouvelles voies internes à la zone Mermoz et à la commune de La Courneuve, afin d'alléger la rue de Verdun des trafics de poids lourds que ne manqueront pas de générer de nouvelles activités industrielles et/ou de logistiques sur le « triangle de Verdun ».**

### **Etablissement Public Territorial Boucle Nord de la Seine**

**Il donne un avis favorable au projet de PLUi.**

Il confirme la nécessité d'une coopération entre les territoires de Boucle Nord de Seine et de Plaine Commune, en indiquant les thématiques concernées.

### **La SOREQUA**

Elle intervient dans le cadre de différents dispositifs de lutte contre l'habitat indigne et dégradé.

Elle souhaite des ajustements permettant d'autoriser une constructibilité plus qualitative sur les parcelles étroites et peu profondes qui composent fréquemment les îlots d'habitat dégradé à :

Aubervilliers : Secteur du Marcreux (Zone UP06a) ;

La Courneuve : Ilot Jaurès-Roux et Prévoyants (Zone UMD).

### **SEM PLAINE COMMUNE DEVELOPPEMENT**

Cette SEM formule des remarques de détail de rédaction concernant les ZAC des Poètes, des Tartres, de la Porte de Paris, de Nozal Front Populaire, de Landy Pleyel, de L'Ile-Saint-Denis, Port Chemin Vert, du quartier de la Mairie, Sud Confluence, de la Concession des Six Routes, de la ZAC Intégral, et sur la parcelle BK80 au 72/74 rue Ambroise Croizat à Saint-Denis destinée à la relocalisation de la plateforme du bâtiment.

### **Communauté d'Agglomération Plaine Vallée**

**Elle donne un avis favorable au projet de PLUi**

### **Conseil Départemental des Hauts-de-Seine**

L'avis du Département concerne plus particulièrement les domaines suivants :

La cohérence urbaine interdépartementale,

Les franchissements de la Seine et les projets de mobilités impactant directement les Hauts-de-Seine,

La biodiversité et l'environnement, .

Le logement et l'insertion.

**Le CD 92 demande de prendre en compte l'ensemble de ces enjeux dans le projet de PLUi, afin de contribuer à leur mise en œuvre.**

#### Cohérence urbaine interdépartementale

**Il convient d'harmoniser les orientations réglementaires** du PLUi de Plaine Commune et celles des documents d'urbanisme, existants et futurs, du territoire de la Boucle Nord de Seine (ruptures fonctionnelles, de hauteur et de densité du bâti induites par des divergences réglementaires et de zonage entre les PLU et PLUi ; incohérences des grands projets urbains limitrophes dans les deux territoires).

#### Franchissements de la Seine et mobilités

Il convient a minima de réaliser une concertation et une évaluation préalables.

Le Département des Hauts-de-Seine écarte la possibilité du franchissement de la Seine dans le prolongement de la rue de la Bongarde au profit d'un nouvel ouvrage parallèle au pont de Saint-Ouen, au regard de la longueur des rampes d'accès et de la coupure qu'elles constitueraient dans la rue de la Bongarde.

#### Biodiversité et environnement

Il convient d'assurer la continuité globale à l'échelle interdépartementale du PDIPR (Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée).

Il convient de noter l'objectif de restauration des deux corridors écologiques discontinus à restaurer à l'interface de Plaine Commune et des Hauts-de-Seine identifiés dans la Trame Verte et Bleue.

#### Logement et insertion

Il est demandé que les actions prévues dans la « Charte entreprise insertion » soient articulées avec les offres et initiatives proposées par la plateforme JOB 92 et la plateforme Activité.

#### OAP n° 16 - Village olympique et paralympique

Concernant la mixité programmatique, il est proposé de préciser davantage la part de logements spécifiques à réaliser (logements intergénérationnels et d'habitats intermédiaire type résidence sociale, habitat partagé, etc.).

### **Conseil Départemental de Seine-Saint-Denis**

**Le PLUi doit permettre la réalisation des projets portés par le département.**

Le CD 93 indique plusieurs ajustements de rédaction du PLUi portant sur le zonage, la protection de certains alignements d'arbres remarquables ou arbres isolés remarquables

**Il propose que l'OAP « Environnement et santé » fixe des prescriptions en vue de l'augmentation de la part du végétal favorisant la biodiversité.**

Il formule des remarques de rédaction sur :

L'état initial de l'environnement ;

L'évaluation environnementale et des incidences Natura 2000 ;

Les informations concernant les 7 ha d'espaces verts qui vont être détruits ;

L'extension du principe d'ouverture des parcs au-delà des secteurs aujourd'hui fermés au public (Essences, Nord de l'île St-Denis) et de la façade Marville ;  
La création de nouveaux espaces verts ;  
La trame noire ;  
Le réseau de friches à inclure dans les continuités écologiques ;  
La gestion des pelouses ;  
La sensibilisation des habitants et la communication relative à la préservation de la nature en ville.

## **Collèges**

### **Le CD 93 demande :**

l'inscription d'une servitude de localisation pour un projet de collège au sein du périmètre de la ZAC du Fort d'Aubervilliers;  
L'inscription d'un emplacement réservé ou d'une servitude pour un collège à Saint Ouen et d'un gymnase sur le secteur 4a de la ZAC des Docks sur une emprise de 9 500 m<sup>2</sup>.

## **Voiries et Déplacements**

Le CD 93 propose des modifications de rédaction concernant les OAP suivantes :

OAP Thématique — Grands axes et urbanismes de liaison ;  
OAP sectorielle n° 11 — secteur 6 routes — Schramm à La Courneuve ;  
OAP sectorielle n° 2 — secteur Fort d'Aubervilliers ;  
OAP sectorielle n°10 — secteur « Quatre Routes » ;  
OAP sectorielle n° 27 — secteur « Docks de Saint-Ouen » ;  
OAP sectorielle n° 22— secteur (Pleyel).

Le CD 93 formule des remarques relatives aux sujets suivants :

La logistique et le transport de marchandises ;  
La voie d'eau ;  
Le mode ferré ;  
Le mode routier ;  
Les grossistes ;  
Les Zones d'activités économiques et le devenir des entreprises présentes ;  
La démarche Métabolisme ;  
Les emplacements réservés départementaux (modification ou suppression).

## **Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) Seine-Saint-Denis**

### **Donne un avis favorable au projet de PLUi**

La CCI formule quelques remarques techniques en adoptant une approche thématique en insistant particulièrement sur :

Un territoire de projet ;  
La question du déplacement et des transports ;  
Le commerce entre préservation et diversification ;  
Le développement attendu des autres activités économiques.

## **Chambre de Métiers et de l'artisanat (CMA) de Seine-Saint-Denis**

Les entreprises artisanales implantées sur Plaine Commune et immatriculées au Répertoire des Métiers sont au nombre de 8 745 au 31 mai 2019 pour un total de 34 215 en Seine-Saint-Denis.

**La Chambre de Métiers et de l'Artisanat de la Seine-Saint-Denis émet un avis favorable sur le dossier du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Plaine commune.**

Elle cite les conflits d'usage liés à la présence d'activités artisanales

Elle souligne la nécessité d'une réflexion sur le maintien de l'existant tant sur le plan des commerces que de l'artisanat compte tenu de la spéculation foncière déjà observée et qui ne manquera pas de se développer avec l'arrivée de nouveaux réseaux de transport

## **Société d'Economie Mixte de Construction et de rénovation de la Ville de Saint-Ouen (SEMISO)**

Elle émet des observations et des propositions de modifications concernant le PLUi arrêté sur le territoire de Saint-Ouen.

## **SEQUANO Aménagement**

Elle formule des observations et propositions de modifications concernant le PLUi arrêté portant notamment sur l'OAP sectorielle n 027 — Secteur des Docks à Saint-Ouen-sur-Seine.

## **SAGE Crout-Enghien-Vieille Mer**

L'avis porte sur les sujets suivants.

Il n'est pas fait mention de l'étude d'identification des zones humides menée par le SAGE.

Le SAGE Crout-Enghien-Vieille Mer n'est pas mentionné dans les documents de rang supérieur.

Le Président de la CLE du SAGE propose des modifications de rédactions pour être plus claires et prescriptives concernant les OAP concernées et le règlement.

**Il demande que des prescriptions visant à réglementer voire interdire les modes d'occupation et d'usage des sols impliquant une dégradation directe ou indirecte des zones humides soient inscrites dans l'article 1 du règlement des zones N et UVP, et de mentionner le règlement du SAGE qui vise à protéger toutes zones humides d'une surface supérieure à 100 m<sup>2</sup>.**

**Pour une gestion efficace des pluies courantes, un coefficient de pleine terre de 15% minimum est préconisé au lieu des 5% ou 10% prévus.**

Le SAGE recommande d'inscrire des dispositions relatives à la protection des ressources thermales de la ville d'Enghien-les-Bains.

## **Mairie de Paris**

**Les orientations et dispositions réglementaires du projet recueillent un avis très favorable de la Ville de Paris.**

Les observations concernent certains aspects réglementaires ayant un impact sur les opérations d'aménagement ou des parcelles dont la Ville de Paris est propriétaire :

1. **Devenir du terrain « Nelson Mandela » ;**
2. **Préservation des possibilités de travaux liés à l'exploitation du garage de la DPE situé à Aubervilliers ;**
3. **Zonage relatif aux ports Lucien Lefort nord et de la Briche, évolution des maisons éclésières, et coefficient d'emprise au sol ;**
4. **Mise en cohérence de mesures entre Paris et Plaine Commune concernant le cheminement piéton et cyclable à la Porte de la Chapelle ;**
5. **Programmation prévue sur les « EMGP » ;**
6. **Modalités de mise en œuvre du lien entre Paris et Aubervilliers dans l'opération Gare des Mines – Fillettes ;**
7. **Analyse des enjeux et objectifs communs de Paris et Plaine Commune.**

**La Ville de Paris souligne la diversité des sous-zonages proposés qui pourraient, à terme, complexifier la lecture du règlement et rendre difficile la mise en œuvre d'un urbanisme de projet. Ce risque se retrouve sur des terrains, propriétés de la Ville de Paris et pour lesquels une évolution du règlement est souhaitée :**

Terrain Nelson Mandela, sis 6 Rue Francis de Pressensé à Saint-Denis ;

Garage de la Direction de la Propreté et de l'Eau, sis 35 rue du Port à Aubervilliers ;

Ports urbains du canal Saint-Denis.

**La Ville de Paris émet des propositions sur les secteurs proches de Paris :**

Plan de zonage - Porte d'Aubervilliers ;

L'OAP « Saint-Denis - Porte de la Chapelle » ;

L'OAP « Aubervilliers - Saint-Denis - Entrepôts et Magasins Généraux de Paris (EMGP) » ;

L'OAP Saint-Ouen-sur-Seine - Porte de Saint-Ouen ;

L'OAP « Grands axes et urbanisme de liaison » ;

L'OAP « Environnement et santé ».

### **3.5- L'avis de la commission interdépartementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CIPENAF)**

Le 12 septembre 2019, la commission émet un avis favorable sur le projet de PLUi de Plaine Commune au regard des éléments constitutifs du PLUi de Plaine Commune, des objectifs affichés en matière environnementale ainsi que la déclinaison opérationnelle des principales orientations écologiques, assorti d'un certain nombre de réserves :

- Modifier l'analyse de la consommation réelle d'espaces naturels, agricoles et forestiers en précisant la destination des espaces consommés et en s'appuyant sur le Mode d'occupation des sols. La CIPENAF s'interroge notamment sur le secteur des Tartres ;
- Afficher un chiffre de désimpermeabilisation effective ;
- Réduire le périmètre du STECAL Ns2 à la zone strictement nécessaire au projet ;
- Prendre en compte la présence du réseau RTE pour le classement en EBC ;
- Assurer la cohérence du zonage avec la réalité du terrain (notamment en classant la Seine en espace naturel et la chaussée de l'autoroute A1 ainsi que les voies ferrées en zone UG).

En outre, la CIPENAF regrette la disparition de jardins ouvriers, autour de la gare T11, pour la création d'une zone d'activité et demande la démonstration des efforts d'évitement et de réduction envisagés et réalisés.

### 3.6- L'avis des communes

**L'ensemble des 9 communes ont émis un avis favorable sur le PLUi.**

**Elles ont toutes demandé la prise en compte de leurs observations.**

**La synthèse de ces observations est présentée ci-après.**

#### Aubervilliers

1. Demandes nouvelles liées à l'avancement des projets ou dynamiques territoriales sur la commune d'Aubervilliers

Elles portent sur la détermination du choix de zonages, leur délimitation, les emplacements réservés, les servitudes de localisation, le règlement graphique, un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global, la numérotation de parcelles, des règles de hauteurs.

Elles concernent les secteurs suivants.

- 1.1. Fort d'Aubervilliers
- 1.2. NPNRU Emile Dubois Maladrerie
- 1.3. NPNRU Villette Quatre Chemins
- 1.4. Port Chemin Vert

2. Demandes nouvelles liées à la préservation des activités économiques sur la commune d'Aubervilliers

- 2.1. Classement de l'Ilot mixte à prépondérance d'activités situé entre le passage de l'Avenir, le boulevard Félix Faure et la rue Heurtault

3. Ecarts constatés entre les échanges préparatoires et le document arrêté :

Ils concernent des emplacements réservés, des servitudes de localisation, des périmètres d'attente de projet d'aménagement global et un zonage.

4. Erreurs matérielles

5. Demandes d'ajustements de forme des documents pour lever les ambiguïtés de lecture ou faciliter la consultation



## La Courneuve

La commune demande :

- La réalisation d'opérations de résorption de l'habitat insalubre sur des parcelles ciblées ;
- La réalisation d'une opération dans le cadre du PNRU avenue Henri Barbusse par la création d'une nouvelle zone UP ;
- La préservation du tissu pavillonnaire dans toutes ses composantes bâties et paysagères : il est demandé de vérifier que la servitude de taille minimale des logements, ainsi que les règles édictées pour maintenir les formes paysagères et architecturales sont bien cohérentes avec l'objectif à atteindre dans le cadre de la lutte contre la division pavillonnaire ;
- La maîtrise de l'urbanisation aux abords des grands axes desservant le secteur des quatre Routes et le centre-ville ;
- Le développement de la trame verte et bleue dans le règlement.

Les autres observations portent sur :

- La délimitation de l'extension du secteur UMh ;
- La création d'une zone urbaine de projet UP au nord de la rue Henri Barbusse à l'emplacement de la Tour Robespierre.

### Zone Urbaine Mixte

La zone UM du PLU approuvé en mars 2018 sur plusieurs parties du territoire notamment le long des rues Edgar Quinet, Marcel Cachin, Convention et des avenues Paul Vaillant Couturier et Jean Jaurès a été classée en UMD dans le PLUI arrêté.

Les principes urbains de la zone UM du PLUI semblent davantage correspondre aux formes actuelles et à la capacité du territoire à évoluer sur ces secteurs.

Il est demandé de prévoir un zonage comprenant des principes urbains permettant davantage de produire des constructions en transition avec les zones pavillonnaires UH qui les jouxtent.

Déclinaison dans le règlement de la trame verte et bleue affirmée dans le PADD.

La Commune de la Courneuve a approuvé en mars 2018 un PLU très exigeant quant à la possibilité de développer la trame verte et bleue sur l'ensemble de son territoire. Ont notamment été mis en place des principes ambitieux de coefficient de pleine terre et de coefficient de biotope par surface.

Il est demandé de vérifier que les principes paysagers qui ont été traduits dans le règlement du PLUi sont conformes aux objectifs suivants :

- Maintien d'objectifs de surfaces de pleine terre suffisants sur toutes les parcelles pour permettre à la biodiversité de se développer et / ou de se maintenir ;
- Maintien des espaces paysagers à préserver existants en limitant très fortement les possibilités de les supprimer ;
- Maintien et développement sans possibilité de déroger d'un couvert végétal indispensable à la diminution de l'îlot de chaleur et au développement de la biodiversité dans toutes ses composantes (règnes animal et végétal).

## Epinay-sur-Seine

Les demandes portent sur les points suivants.

### REGLEMENT ECRIT - PARTIE 1 : DEFINITIONS ET DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

- Lexique ;
- Coquilles à corriger ;
- Précisions sur la hauteur par niveau de construction, et la hauteur minimale d'un niveau.

### REGLEMENT ECRIT - PARTIE 2 : REGLEMENT DES ZONES UMD, UMT, UM, UC, UH, UA, UE, UG, UVP, N, A

- Corrections ;
- Précisions notamment sur la hauteur des constructions dans la zone UH ;
- Nouvelle rédaction demandée pour les Modalités de réalisation des places de stationnement pour les véhicules motorisés.

### REGLEMENT ECRIT - REGLEMENT DES ZONES UP - ZONES DE PROJETS D'EPINAY

- Demande de suppression de 2 paragraphes ;
- Précisions ;
- Problèmes de mise en page ;
- Compléments et suppressions ;
- Ajout d'une règle spécifique pour le stationnement.

### REGLEMENT ECRIT - PARTIE 3 : PATRIMOINE BATI

- Précisions et corrections.

### REGLEMENT ECRIT PARTIE 4 : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES, DES SERVITUDES DE LOCALISATION ET DES PERIMETRES D'ATTENTE DE PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL :

- Précisions et corrections.

### REGLEMENT GRAPHIQUE - PLAN DE ZONAGE DETAILLE (EPINAY-SUR-SEINE) :

- Zone de protection du gisement hydrothermal d'Enghien-les Bains : correction ;
- Emplacements réservés : corrections ;
- Périmètre de hauteur plafond : ajustement.

## Île-Saint-Denis

Les demandes concernent les points suivants.

### Annexe n° 1 — Demande de modifications PLUi - Ville De L'Île Saint Denis

#### DISPOSITIONS GENERALES :

I/ Dispositions générales — article 0.2.3 et 2.5 - Afin de permettre le respect du PPRI en limitant la contrainte de ce dernier dans les projets de constructions, il est demandé qu'une majoration de la hauteur de 1 m soit autorisée dans toutes les zones tel que cela est prévu au PLU de la Ville de L'Île-Saint-Denis : « il est autorisé une majoration de 1 m maximum si la

construction fait l'objet d'une élévation obligatoire par rapport à la cote de référence des plus hautes eaux connues dans les secteurs soumis au PPRI. »

II/ Dispositions générales — Article 3.2.4 - Profondeur du terrain et modalités de calcul dans le cas où une parcelle est bordée par trois voies.

REGLEMENTS :

I/ Compensation des espaces libres en UM sur parcelle inférieure à 500 m<sup>2</sup>.

II/Dans la zone UH, la destination « les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » sont autorisées dès lors qu'elles sont concernées par un linéaire actif, commercial ou actif non commercial. L'exclusion de ces destinations ne permet plus aux zones pavillonnaires d'accueillir l'ensemble des professions libérales (médecins, avocats, architectes...). Il est demandé de permettre cette sous-destination à l'ensemble de la zone.

1

III/ Dans la zone UH, le calcul des pourcentages d'espaces libres, végétalisés et de pleine terre pour les petites parcelles inférieures à 500 m<sup>2</sup> et dont la profondeur est inférieure à 20 m, conduit à être moins disant qu'au PLU en vigueur. Il conviendrait de proposer un autre mode de calcul au pourcentage de la superficie de la parcelle.

DOCUMENTS GRAPHIQUES :

La demande présente les 8 modifications graphiques souhaitées.  
Elle indique en plus 4 servitudes de localisation à modifier.

**Intégration des observations formulées par le conseil municipal du 3 juin 2019**

Règlement Zone UVPs : il est demandé que dans les destinations des constructions et les occupations et utilisations des sols soumises à condition (article 1.2.4) soit précisé que seules les constructions à destination des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilées concernées par l'activité de la zone soient autorisées.

OAP sectorielle n<sup>o</sup> 15 — Jaurès — 19 mars 1962 : Modification graphique du schéma n<sup>o</sup> 2.3.

<b>Pierrefitte-sur-Seine</b>
------------------------------

Les demandes portent sur les points suivants.

La Ville demande que l'Espace Végétalisé à Préserver des ensembles Résidentiels (EVPr) instauré sur les espaces verts de la cité des Joncherolles, et qui impacte aussi le cimetière intercommunal des Joncherolles au Nord, soit supprimé sur le cimetière.

La servitude de localisation SLPC086, sur la rue Pierre De Geyter.

L'emplacement réservé sur la rue Babeuf.

Une partie de la zone UP 15 mis en zonage UG doit être réintégrée dans la zone UPI 5.

La profondeur de recul le long de la rue Séverine.

La ville demande que l'ensemble des linéaires commerciaux qui ont été délimités soient pris en compte et reportés sur les plans.

La modification de l'emprise de l'emplacement réservé ERD112, situé rue de la Butte Pinson et sentier du Clos, afin d'y implanter un collège.

La suppression de la protection patrimoniale PIE016 de l'ancienne caserne des pompiers.

Les parcelles situées 25 au 47 rue Camélinat à classer en zonage UH (zone pavillonnaire).

Secteur gare : le classement en zone UMD de la zone au niveau de la rue Charles Perrin et la rue Parmentier.

La ville demande qu'un emplacement réservé pour la réalisation d'un espace vert au 95 boulevard Jean Mermoz, avec un classement en zone UVP.

## Saint-Denis

La ville formule les demandes suivantes.

La prise en compte de propositions de modifications de rédaction portant sur :  
les dispositions générales

- 1.2 Extension d'une construction existante : Toute extension ayant pour effet de créer une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à celle existante avant travaux est considérée comme une construction nouvelle ;
- 2.3 Servitude de taille minimale de logements ;
- Article 6.3 - Collecte des déchets ;
- Articles 4.2.2 - Edicules et équipements techniques ;
- Articles 4.2.3 - Traitement des façades ;

UAa - article 1.1 - Destinations interdites ;

UH - article 3.2.1 - Coefficients d'espaces libres, végétalisés et de pleine terre.

La modification de documents graphiques.

Les modifications locales suivantes :

Le changement de zonage de la rue Bonnevide du zonage UH vers le zonage UM et de trois parcelles à l'angle Bonnevide/Félix Faure classées en UMD vers le zonage UM : en effet, à l'exception de quelques pavillons existants, le tissu existant correspond à des petits immeubles collectifs. Il est indispensable de permettre la requalification de ce secteur et un zonage pavillonnaire n'est pas approprié et constitue même un obstacle à cette requalification ;

Suppression du filet de hauteur sur le sentier Joseph Baum dans la mesure où cette indication graphique est inutile car la hauteur sur rue est notamment définie par la largeur de la voie, or le sentier Joseph Baum est étroit ;

ZAC Porte de Paris : les lots I et J de part et d'autre de la rue Paul Vaillant Couturier ainsi que la bretelle le long du tablier de l'autoroute doivent être classés en zone UP33M (et non pas en UM et N) applicable à la ZAC ;

Fort de l'Est : étendre le zonage UP33M à l'Est (de la route de la Courneuve à l'avenue de Presov) afin qu'il corresponde au découpage du lot C6 ;

Ajout d'icônes sur l'OAP Porte de La Chapelle visant à renforcer la prise en compte des pollutions atmosphériques ;

Proposer un autre zonage pour la Cité du Cinéma dans la mesure où le zonage proposé (UAa) ne permet pas l'implantation d'établissements d'enseignement ou ajouter cette possibilité au règlement UAa ;

Modification de zonage de UA en UP33M sur plusieurs parcelles (notamment Charcuteries gourmandes) à Franc Moisin/Pressensé et ajout d'un périmètre de maintien de l'activité sur les parcelles concernées ;

Modification de zonage de UMD vers UP33M afin de tenir compte de la procédure de mise en compatibilité liée au Village Olympique et Paralympique ;

S'assurer de la compatibilité de l'emplacement réservé pour le prolongement de la rue de Volta avec le projet de Village Olympique et Paralympique ;

Diminuer l'emplacement réservé ERC71 afin qu'il corresponde à l'actuel emplacement réservé ERC14 (espace vert) ;

Suppression de 2 emplacements réservés pour logement : ELPC0007 et ELPC0008 (rue Jules Génovési) ;

Ajout de périmètres de maintien d'activités sur plusieurs emprises du fait de la présence d'activités existantes :

- 1/3 rue de la Procession et 2/4 rue de la Croix Faron ;
- 63 rue du Landy ;
- 15, avenue Francis de Pressensé (CD97 et CD 102).

## Saint-Ouen-sur-Seine

Les demandes portent sur les points suivants.

### 4-1-1 REGLEMENT ECRIT – PARTIE 1 : DEFINITIONS ET DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

#### - 1.2.2 Périmètres de mixité sociale (hors Orientations d'Aménagement par secteurs)

Il est stipulé que les opérations destinées au logement dont la surface de plancher est au moins égale à 7 000 m<sup>2</sup> doivent comporter obligatoirement au minimum 25 % de surfaces de plancher destinées à des logements à caractère social.

Cette disposition ne permet pas de gérer la localisation des programmes de logements sociaux. Elle risque d'entraîner une augmentation importante du nombre de logements sociaux déjà très important dans certains secteurs de la ville.

La commune demande donc que cette règle ne s'applique pas sur le territoire de Saint-Ouen. Par contre, la commune a demandé sur 4 parcelles une obligation de création de logements sociaux (1 rue Arago/ 3Boulevard Jean-Jaurès /72 rue du Landy et 76 rue du Landy).

### 2.1.2 Alignement

La ville demande que le règlement du PLUi autorise les saillies générant de la SDP et que le règlement communautaire de voirie soit remis à jour pour permettre ce type de saillies.

### 2.5.4 Hauteur par niveau de construction – Modalités de calcul

La ville demande pour une meilleure compréhension qu'on différencie bien le point concernant le calcul du nombre de niveaux de celui qui gère le premier niveau.

### 2.5.8 Bonus de constructibilité environnemental

La ville demande que la disposition portant sur un dépassement des règles relatives à la hauteur des constructions ne soit pas applicable sur le territoire de Saint-Ouen-sur-Seine compte tenu de la volonté de la municipalité de maîtriser la densité.

### 3.5.3 Arbres remarquables et alignements d'arbres à préserver

Plutôt qu'une distance minimale de 2 m entre la construction et l'alignement d'arbre préservé, il faut laisser l'appréciation de la distance en fonction des espèces qui n'ont pas forcément toutes le même type de développement.

Par ailleurs, la commune demande que la réactualisation du guide des espaces publics soit une priorité afin de disposer d'une meilleure lisibilité sur les possibilités de plantations d'arbres sur l'espace public.

### 4.2.1 Volumétrie et rythme du bâti- Rupture Architecturale

La règle permet pour créer des ruptures architecturales en cas de linéaire de façade sur rue supérieure à 25 m de créer un étage supplémentaire sur maximum 50 % du linéaire de façade. Cette règle vient en contradiction avec le PADD dont l'un des objectifs est la maîtrise de la densité dans le « diffus » et les demandes faites par la ville de limiter les hauteurs.

La ville demande la suppression de cette disposition en la remplaçant par une autre qui permet également de créer des ruptures architecturales. Il s'agit de reprendre la règle du règlement du PLU de Saint-Ouen-sur-Seine.

Au-delà de la hauteur de façade ou de pignon sur rue, au moins 75% du linéaire de façade doit être réalisée en attique, selon un retrait de 3 m par rapport à la façade de la construction.

### 4-1-2-1 REGLEMENT ECRIT – PARTIE 2 : REGLEMENT DES ZONES UMD, UMT, UM, UC, UH, UA, UE, UG, UVP, N, A

Zone UGB (zonage spécifique stade Bauer) Chapitre 1- L'usage des sols et la destination des constructions.

1.2 La ville demande que les constructions à destination de bureau soient autorisées sans condition. La ville demande qu'aucune norme de pleine terre ne soit imposée.

### Zone UM 3.2.1.2 secteur UMH

Le règlement impose un coefficient de pleine terre au moins égal à 5%.

La ville demande la suppression de cette norme pour le projet initié dans le cadre d'Inventons la Métropole 2.

### 4-1-3-2 REGLEMENT ECRIT : PATRIMOINE BATI ET PLAN PATRIMOINE

#### Plan graphique

La ville demande que le plan graphique soit revu ou alors qu'il soit stipulé que les bâtiments concernés sont seulement ceux identifiés dans les fiches patrimoniales.

Fiches patrimoniales d'identification

La ville demande que les fiches réintègrent la valeur architecturale du bâti identifié de grand intérêt.

Fiches ST0223/ ST0343 :

La ville demande que ces fiches soient retirées et le plan patrimoine corrigé.

30 Bis Kléber

La ville demande que le plan patrimoine soit rectifié.

#### 4-1-2-2 REGLEMEN ECRIT – REGLEMENTS DES ZONES UP-ZONES DE PROJET DE SAINT-OUEN

Zone UP 07 Site Patrimonial Remarquable des Puces

1.1 Les destinations des constructions et occupations et utilisations du sol interdites

Il convient de reprendre l'ancienne formulation à savoir « sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, dès lors qu'elles sont directement liées et nécessaires à une activité commerciale « pucière » localisée sur le même terrain ou dans son voisinage immédiat :

- les bureaux ;
- les logements de gardien ;
- les entrepôts ; »

Zone UP09 Site Patrimonial Remarquable des Puces

2.4 Emprise au sol des constructions

Dans la bande de constructibilité secondaire, il y a une erreur matérielle concernant l'emprise au sol des constructions, elle ne peut excéder 80% et non 50% comme indiqué.

#### 4-2-2 REGLEMENT GRAPHIQUE - PLAN DE ZONAGE DETAILLE (SAINT-OUEN-SUR-SEINE)

La ville demande que le nombre de niveaux maximum soit indiqué en maintenant la règle du gabarit et la hauteur de façade sur rue si ceux-ci sont plus contraignants.

Sur le secteur UE (triangle Arago/La Fontaine/Fructidor), la ville demande que le plan de zonage soit rectifié et que la règle de hauteur plafond vienne se substituer aux règles de hauteur.

Identification de parcelles pour des logements sociaux

La ville demande que soit imposé 25% de logements sociaux pour toute opération qui viendrait se développer sur les parcelles AM43 (76 rue du Landy) AM63 (72 rue du Landy) AM65 (3 Boulevard Jean-Jaurès).

Le zonage du secteur Landy/rue Séverine

Le zonage UMD doit être modifié rue Séverine et passer en zone UM pour tenir compte des caractéristiques du bâti existant.

## Linéaire commercial

Le linéaire commercial figurant le long de la rue Ernest Renan et Boulevard Victor Hugo le long des emprises du futur groupe scolaire doit être supprimé.

### 5-1- ANNEXES – SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

La ville demande que la servitude autour du cimetière communal soit supprimée et celle du cimetière Parisien si elle ne se justifie pas.

Les servitudes d'Utilité Publique sur l'ancien site d'Alstom-Grid SAS instituées par l'arrêté préfectoral n° 2017-3226 du 26 octobre 2017 n'ont pas été intégrées aux annexes.

Les annexes ont bien pris en compte le porter-a-connaissance « risque technologique » relatif à la CPCU du 19 mai 2015 mais les plans des rayons d'effets concernant la centrale n'ont pas été intégrés.

#### Secteurs d'information sur les Sols (SIS)

La ville demande que la DRIEE remette à jour la fiche d'identification 93SIS05368.

#### Plan des Taxes d'aménagement majoré

Les plans figurant aux annexes ne prennent pas en compte les nouveaux secteurs à taux majoré à 20% (délibération du Conseil Municipal en date du 9 octobre 2017).

#### Plan sursis à statuer

Le plan n'intègre pas le périmètre du PRIR et comporte des erreurs concernant les opérations d'aménagement ouvrant droit à sursis à statuer.

Le Plan de servitudes aéronautiques de dégagement de l'aérodrome de Paris-le Bourget.

Les annexes n'ont pas intégré le nouveau plan de servitudes aéronautiques de dégagement de l'aérodrome de Paris-Le-Bourget approuvé par décret en date du 28 juin 2018.

<b>Stains</b>
---------------

Les demandes sont les suivantes.

1. Il est demandé d'inscrire un emplacement réservé, au profit de la commune, sur la parcelle cadastrée section J n° 170, dans le cadre d'un projet d'extension du Studio Théâtre de Stains ;
2. Un Espace Végétalisé à Préserver a été mis sur la place Marcel Point alors qu'elle est minérale ; il faudrait donc le supprimer ;
3. Il est demandé de mettre un emplacement réservé, au profit de la commune, afin de permettre un alignement rectiligne, au niveau du 30 et du 32 rue Aristide Briand ; seule une indication de recul obligatoire a été mise en place, sans précision ;
4. Il est demandé de mettre un emplacement réservé, au profit de la commune, afin de permettre un alignement, du 189 au 211 bd Maxime Gorki ;



5. La zone UM, au niveau de la rue Jules Trémel, doit intégrer les parcelles cadastrées section T 307 et 308 ;
6. Un Espace Végétalisé à Préserver des ensembles Résidentiels a été mis sur le secteur de la Prétresse ; cette protection risque d'aller à l'encontre du projet de rénovation urbaine de ce secteur, sa suppression est donc demandée ;
7. La Ville demande que la hauteur plafond sur le site du centre culturel au niveau du Globe soit fixée à 14 m à l'égout et 17 m au faitage ;

Il est demandé de mettre un emplacement réservé, au profit de la commune, afin de permettre un alignement à l'angle de l'avenue Marcel Cachin et de la rue Carnot.

## Villetaneuse

La commune demande la prise en compte des observations suivantes.

1. L'OAP Environnement et Santé sur sa carte n°3 fait apparaître qu'il faut développer les programmes et usages associés à l'agriculture urbaine sur des emprises foncières qui sont situées dans la réserve foncière destinée à l'extension du cimetière intercommunal des Joncherolles. Il faut supprimer cette indication sur ce document graphique.
2. La Ville demande que l'Espace Végétalisé à Préserver des ensembles Résidentiels (EVPr) instauré sur le cimetière intercommunal des Joncherolles en limite de Pierrefitte-sur-Seine soit supprimé.
3. L'emplacement réservé ERIFM 222, mis en place pour l'extension du site de maintenance du tramway au profit d'Ile-de-France Mobilités devrait être transformé en servitude de localisation. En effet, le périmètre nécessaire à l'opération n'étant pas définitif, la servitude de localisation permettra plus de souplesse qu'un emplacement réservé.
4. Les deux secteurs de l'OAP Division Leclerc situés au sud de l'avenue de la Division Leclerc devraient être en zone UP 29 afin de garder le règlement de PLU prévu à l'origine (Zone UB).
5. Créer une fiche patrimoniale du studio d'enregistrement Vogue afin de protéger son architecture.



## **CHAPITRE IV : ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**



## 4.1- La désignation de la commission d'enquête

Par courrier envoyé à monsieur le Préfet de Seine-Saint-Denis en date du 27 mars 2019, le Président de l'Etablissement Public Territorial de Plaine Commune a demandé la désignation d'une commission d'enquête en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

A la demande du Préfet de Seine-Saint-Denis, le premier vice-président du Tribunal Administratif de Montreuil a, par décision n° **E19000012/93** du 18 avril 2019, désigné une commission chargée de conduire une enquête publique concernant le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'Etablissement Public Territorial de Plaine Commune.

Cette commission est composée de la façon suivante :

### Président :

Monsieur François NAU

### Membres titulaires :

Monsieur Jean CULDAUT

Madame Catherine MARETTE

Madame Corinne LEROY-BUREL

Monsieur Guy VELLA

## 4.2- La préparation de l'enquête

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

### 4.2.1 Les réunions de présentation du projet et de préparation de l'enquête

Des réunions de présentation et de mise au point ont eu lieu avec les représentants du maître d'ouvrage et les différents bureaux d'études et consultants ayant participé à l'élaboration du document ou à l'organisation de la procédure menant à l'approbation du PLUi. Ces réunions se sont déroulées dans les locaux de Plaine Commune.

Le 9 mai 2019 - Première prise de contact avec Plaine Commune pour une présentation du contexte et des contraintes du projet notamment en termes de délais. Définition d'un premier calendrier de rencontres et de dates possibles pour les permanences. Expression des demandes de la commission en termes de publicité, de documents de travail et de rencontres des acteurs de terrain ayant participé à la concertation.

Le 20 mai 2019 - Réunion avec les élus du territoire. Prise de connaissance de l'environnement politique du dossier. Eclaircissement sur l'organisation de la concertation et sur le travail préliminaire effectué avec les différents partenaires et les communes concernés par ce projet. Présentation de quelques retours. Questions sur l'interaction avec d'autres projets nationaux ou métropolitains (JOP, GPE, études de pôles, PLD,...).

Le 24 mai 2019 - Présentation synthétique du projet de PLUi, élaboration et consolidation des calendriers de rencontre et des permanences, propositions pour le plan de com de l'enquête.

Le 6 juin 2019 - Réunion de mise au point sur les différents plannings de l'enquête. Demande de documents complémentaires à transmettre à la commission. Principe d'une réunion publique en cours d'enquête acté par le président de l'EPT. Présentation des missions de PubliLégal.

Le 19 juin 2019 - Rencontre avec le conseil du territoire. Avis des villes, point sur les avis des partenaires, les enjeux et modalité de l'enquête publique et présentation du plan de communication de l'enquête.

Rencontre avec le bureau d'études ALGOE qui procédera pour le maître d'ouvrage à l'analyse des observations recueillis en cours d'enquête. Mise au point, questions, réponses sur l'organisation pratique de l'enquête.

Le 27 juin 2019 – rencontre avec Publilégal, présentation du site d'enquête public hébergeant le registre numérique. Confirmation de la réunion publique le 19 septembre 2019. Points divers

#### **4.2.2 Les réunions de la commission d'enquête**

Indépendamment des réunions avec le maître d'ouvrage et ses consultants la commission d'enquête s'est réunie dans les locaux mis à disposition par Plaine Commune pour travailler sur son mode fonctionnement interne et ses relations avec le maître d'ouvrage durant l'enquête.

Le 20 mai 2019 – Prise de contact, proposition d'un calendrier de permanences, échanges sur le mode de fonctionnement.

Le 19 juin 2019 – Organisation de l'enquête, signature des registres, vérification des sites, dépouillement des observations, répartition du traitement des thèmes et sous-thèmes, traitement des observations.

#### **4.2.3 Les visites des sites concernés par le projet**

Le maître d'œuvre a organisé les 21 et 24 juin deux journées complètes de visite sur site permettant de découvrir le territoire du nord au sud et d'est en ouest. Sur chaque site la commission a bénéficié des explications des chefs de projets en charge des secteurs visités. La commission a pu ainsi poser diverses questions concernant l'évolution de l'urbanisation, des transports et des équipements dans le cadre du PLUi et de ses OAP sectorielles mais aussi, par exemple, sur les travaux et leur phasage ainsi que leur acceptabilité par les habitants et les usagers.

#### **4.2.4 Les contacts préalables**

Dans le cadre de la préparation de l'enquête publique et pour enrichir ses connaissances sur le projet et son environnement, la commission a tenu à rencontrer différents partenaires concertés lors de l'élaboration du projet de PLUi par les services de Plaine Commune. Ainsi la commission a rencontré :

- Le 17 juin 2019 – Rencontre avec le conseil de développement. Celui-ci a été saisi par Plaine Commune pour donner son avis sur les documents mais aussi sur la concertation à mettre en œuvre. Le conseil de développement déposera une contribution lors de l'enquête ;
- Le 28/juin 2019 – Rencontre avec des membres locaux de l'Association des Usagers des Transports (AUT). Ceux-ci regrettent un manque de projet pour le nord du territoire, un PLD à actualiser, des problèmes de bus Noctiliens pas assez fréquents, le manque de continuité extraterritoriale et en général un manque de vision d'ensemble et prospective ;
- Le 3 juillet 2019 – Rencontre avec Ile de France mobilités. La commission a été reçu dans les locaux de Ile de France mobilités. La commission a pu prendre connaissance de la situation actuelle des transports à l'échelle du territoire mais aussi aux échéances 2024 et 2030. Ile de France mobilités a aussi présenté les investissements prévus durant cette

période en matériels et extensions de lignes et en les liant avec l'évolution de la démographie et des emplois. Enfin elle a présenté une évolution de la charge des transports collectifs. Ces éléments permettront d'apprécier les orientations du PLUi en matière de transports et notamment L'OAP thématique « Grands axes et urbanisme de liaisons » ;

- Le 25 juillet 2019- Rencontre avec l'EPFIF.

### **4.3- L'arrêté d'organisation de l'enquête**

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

L'enquête est organisée par arrêté de l'établissement public territorial en date du 15 juillet 2019 sur une période de 33 jours consécutifs du 2 septembre 2019 à 9h au 4 octobre 2019 à 17h.

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

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

- Monsieur NAU François, Président de la commission,
- Madame LEROY-BUREL Corinne, commissaire enquêteur,
- Madame MARETTE Catherine, commissaire enquêteur,
- Monsieur CULDAUT Jean, commissaire enquêteur,
- Monsieur VELLA Guy, commissaire enquêteur.

Le siège de l'enquête publique est situé à l'EPT Plaine Commune, 21, Avenue Jules Rimet, 93218 SAINT DENIS Cedex.

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

Cet avis sera également affiché quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête publique et pendant toute sa durée :

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

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

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

<http://plui-plainecommune.enquetepublique.net>

Le public pourra prendre connaissance de l'intégralité du dossier et y déposer ses observations et propositions pendant toute la durée de l'enquête mentionnée à l'article 1<sup>er</sup>.

Afin de permettre à tous d'avoir accès à cette version dématérialisée, un outil informatique sera disponible au siège de l'enquête ainsi que dans chaque mairie des communes membres de l'EPT (détails en article 7).

Les observations ou propositions pourront également être adressées :

Par écrit à l'attention de Monsieur NAU François, président de la commission d'enquête, au siège de l'enquête, à l'adresse suivante : 21 Avenue Jules RIMET, 93 218 SAINT-DENIS cedex,  
Par mail à l'adresse suivante : [plui-plainecommune@enquetepublique.net](mailto:plui-plainecommune@enquetepublique.net)

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

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

Lieux d'enquête	Lieux et Adresses
Etablissement Public Territorial [EPT] Plaine Commune (siège de l'enquête)	<b>Sur papier et sur outil numérique :</b> Etablissement Public Territorial [EPT] Hall d'accueil 21 Avenue Jules RIMET 93 218 SAINT-DENIS cedex <b>Horaires :</b> Du lundi au vendredi : de 9h à 12h30 et de 13h30 à 17h30.
Aubervilliers	<b>Sur papier et sur outil numérique :</b> Hôtel de ville Hall d'accueil – bureau des permanences 2, rue de la commune de Paris 93308 Aubervilliers cedex <b>Horaires :</b> Du lundi au vendredi, de 8h30 à 17h. Le samedi, de 8h30 à 12h.
Epinay-sur-Seine	<b>Sur papier et sur outil numérique :</b> Hôtel de Ville Hall d'accueil 1-3 rue Quétigny 93806 Epinay-sur-Seine cedex <b>Horaires :</b> Le lundi et du mercredi au vendredi : de 8h30 à 12h et de 13h15 à 17h30. Le mardi de 9h15 à 12h et de 13h15 à 17h30. Le samedi de 9h à 12h. <b>Sur support papier exclusivement :</b> Service urbanisme - salle de réunion 7bis rue de Paris 93806 Epinay-sur-Seine cedex <b>Horaires :</b> le lundi, mardi et jeudi, de 9h à 12h et de 13h15 à 16h45 ; le vendredi de 9h à 12h et de 13h15 à 16h.
L'Île-Saint-Denis	<b>Sur papier et sur outil numérique :</b> Hôtel de Ville Guichet d'accueil unique 1, rue Méchin 93 450 L'Île-Saint-Denis <b>Horaires :</b> Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30. Le samedi de 9h à 12h.
La Courneuve	<b>Sur papier et sur outil numérique :</b> Pôle administratif Mécano Unité Territoriale Urbanisme Réglementaire 1 <sup>er</sup> étage 3, mail de l'Égalité 93120 La Courneuve <b>Horaires :</b> Lundi, mercredi, jeudi, vendredi de 8h45 à 11h30 et 13h30 à 17h00. le mardi : de 13h30 à 17h00. Le samedi de 9h à 11h30.
Pierrefitte-sur-Seine	<b>Sur papier :</b> Hôtel de Ville Salle des enquêtes publiques – RDC haut Place de la Libération 93 380 Pierrefitte-Sur-Seine <b>sur outil numérique :</b> Hôtel de ville – RDC bas <b>Horaires :</b> Du lundi au mercredi et le vendredi : de 8h30 à 11h45 et de 13h30 à 17h15. Le jeudi de 13h30 à 17h15. Le samedi de 8h30 à 11h45.
Saint-Ouen-sur-Seine	<b>Sur papier :</b> Centre administratif Fernand LEFORT Pôle droit des sols – 3 <sup>ème</sup> étage – bureau 348 6, place de la République 93 400 Saint-Ouen <b>Sur outil numérique :</b> au rez-de-chaussée du même lieu. <b>Horaires :</b> lundi, mardi mercredi vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 18h. Le mardi de 8h30 à 12h30. Le jeudi de 13h30 à 18h. Le samedi de 9h à 12h.
Saint-Denis	<b>Sur papier et sur outil numérique :</b> Hall du centre administratif - salle 11.13 2, place du caquet 93200 Saint-Denis



	<p><b>Horaires</b> : Du lundi au mercredi et vendredi : de 8h30 à 17h. jeudi de 8h30 à 12h30 samedi de 8h30 à 12h.</p> <p><b>Sur support papier exclusivement</b> :</p> <p>Immeuble le Saint-Jean Service urbanisme – 2<sup>ème</sup> étage – salle 201 6 rue de Strasbourg 93200 Saint-Denis</p> <p><b>Horaires</b> : Du lundi au mercredi et le vendredi : de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h. Le jeudi de 8h30 à 12h30.</p>
Stains	<p><b>Sur papier et outil numérique</b> :</p> <p>Hôtel de ville RDC – service courrier 6 avenue Paul Vaillant Couturier 93240 Stains</p> <p><b>Horaires</b> : Du lundi au vendredi de 8h45 à 12h15 et de 13h30 à 17h15. Le samedi de 8h45 à 11h45.</p>
Villetaneuse	<p><b>Sur papier et outil numérique</b> :</p> <p>Hôtel de ville Hall d'accueil 1 place de l'Hôtel de ville 93430 Villetaneuse</p> <p><b>Horaires</b> : Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h. Le samedi de 9h à 12h.</p>

Un registre papier d'enquête coté et paraphé par un membre de la commission d'enquête permettant au public de déposer ses observations et propositions sera tenu à disposition dans chaque lieu d'enquête contenant un dossier papier.

Des observations et propositions pourront également être déposées depuis les outils informatiques sur le registre électronique disponible sur le site internet indiqué en article 6. Les observations et propositions déposées après l'enquête publique seront transmises à la commission d'enquête qui décidera souverainement d'en tenir compte ou non.

A la demande de la commission d'enquête, une **réunion publique** d'information et d'échanges aura lieu au siège de l'enquête le **19 septembre 2019** à partir de 18h30 à l'adresse suivante : Etablissement Public Territorial [EPT] Plaine Commune - Salle du conseil - 21 Avenue Jules RIMET 93 218 SAINT-DENIS cedex.

## 4.4- Le dossier d'enquête

### 4.4.1 La composition du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête publique est composé des pièces écrites et graphiques suivantes.

#### **TOME 0 - Pièces administratives**

Ce tome comprend l'ensemble des avis des entités consultées (MRAe, PPA et PPC, Communes, CIPENAF) ainsi que le mémoire en réponse de Plaine Commune à l'avis de la MRAe.

L'ensemble des tomes suivants correspond au projet de PLUi arrêté par le Conseil de Territoire de Plaine Commune le 19 mars 2019.

#### **Tome I – Le rapport de présentation**

Le rapport de présentation contient :

- Le mode d'emploi du PLUi ;
- Le diagnostic complet du territoire ;
- L'état initial de l'environnement ;
- L'évaluation environnementale ;

- La justification des règles proposées et leur cohérence
- Les modalités de suivi et d'évaluation du PLUI.

### **Tome II - PADD (Projet d'Aménagement de de Développement Durables)**

Le PADD définit les grands objectifs stratégiques, pour répondre aux enjeux du territoire, et guide ainsi l'écriture de toutes les règles d'urbanisme. Il se compose de 5 chapitres :

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

### **Tome III – Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**

Les OAP concourent à l'affirmation d'un urbanisme de projet. Elles énoncent des principes d'aménagement sur des thématiques clés, concernant soit l'ensemble du territoire soit des secteurs spécifiques. Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec elles.

Le PLUI de Plaine Commune contient :

**3 OAP thématiques** permettant de renforcer les orientations du PADD sur des politiques sectorielles :

- **L'OAP Commerce-artisanat** définit des orientations et des recommandations incitant à la création de locaux plus qualitatifs, fonctionnels et plus soutenables pour l'environnement.
- **L'OAP environnement et santé** fixe des orientations visant à lutter et à s'adapter au changement climatique, renforcer la présence végétale et favoriser la biodiversité du territoire, à mieux gérer l'eau en ville et à limiter l'impact des nuisances et pollutions.
- **L'OAP grands axes et urbanisme de liaison** fixe des orientations pour mieux organiser le réseau de voirie et d'espaces publics du territoire

**35 OAP sectorielles** qui précisent les orientations de programmation urbaine, d'aménagement des espaces publics, de qualité architecturale et environnementale pour des secteurs stratégiques du territoire et des villes. Le PLUI reprend ou modifie des OAP issues des PLU des 9 communes composant l'EPT Plaine Commune, et en propose une dizaine de nouvelles concernant notamment les zones d'activités économiques et les espaces concernés par les Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024.

### **Tome IV- Règlement écrit et graphique**

Le PLUI définit un socle commun de règles pour l'ensemble des villes du territoire, tout en prenant en compte les spécificités locales. Il se traduit par un **plan de zonage** qui propose 12 zones et 29 sous-secteurs, des règles graphiques et des zones de projet pour être au plus proche des attentes et spécificités de chaque partie du territoire.

Les dispositions générales et de zones (hors UP) sont présentées en 6 chapitres :

- Chapitre 1 - Destination des constructions et usage des sols ;
- Chapitre 2 - Morphologie et implantation des constructions ;
- Chapitre 3 - Nature en ville ;
- Chapitre 4 - Qualité urbaine et architecturale ;

- Chapitre 5 - Déplacements et stationnement ;
- Chapitre 6 - Equipements et réseaux.

Les **documents graphiques règlementaires** du PLUi comprennent plusieurs plans :

- Le **plan de zonage de synthèse** à l'échelle 1/10 000ème, couvrant l'ensemble du territoire ;
- Les **plans de zonage détaillés** à l'échelle 1/3 500ème, comportant toutes les dispositions graphiques applicables ;
- Les **plans de stationnement** sur lesquels figurent les zones de bonne desserte par les transports collectifs dans lesquels les normes de stationnement applicables peuvent être spécifiques ;
- Le **plan du patrimoine bâti** sur lequel sont identifiés les éléments et les ensembles bâtis patrimoniaux ;
- Le **plan de zonage pluvial** sur lequel sont identifiés les débits de rejet applicables aux différentes parties du territoire ;
- Le plan des périmètres de mixité sociale.

#### **Tome V- Annexes**

Les documents annexes du projet de PLUi fournissent un ensemble d'informations à prendre en compte, dont certaines comprennent des dispositions opposables. C'est pourquoi elles sont organisées en trois parties :

- Les servitudes d'utilité publiques, dont les dispositions s'imposent au PLUi, et qui constituent des prescriptions ayant pour effet d'encadrer, limiter, voire interdire la réalisation de certains travaux.
- D'autres annexes réglementaires, également opposables
- Des annexes informatives.

## **4.5- La durée de l'enquête publique**

L'arrêté a défini l'ouverture de l'enquête publique **du 2 septembre 2019 à 9 h au 4 octobre 2019 à 17 h, soit 33 jours consécutifs.**

## **4.6- Les permanences**

Afin d'informer, d'échanger avec le public et de recevoir ses observations, la commission d'enquête représentée par un ou plusieurs membres doit assurer **17 permanences** dont deux dans les médiathèques de Saint-Denis et de Stains.

Les permanences sont fixées aux dates, lieux et horaires suivants en privilégiant leur tenue le samedi pour favoriser leur fréquentation par le public :

<b>Samedi 7/09</b>	Hôtel de Ville Salle du conseil 1-3 rue Quétigny 93806 Epinay-sur-Seine cedex	9h-12h
<b>Mardi 10/09</b>	Centre administratif salle 11-13 2, place du caquet 93200 Saint-Denis	9h-12h
<b>Samedi 14/09</b>	Hôtel de ville Hall d'accueil – bureau des permanences 2, rue de la commune de Paris 93308 Aubervilliers cedex	9h-12h

	Pôle administratif Mécano 2ème étage – salle de réunion 3, mail de l’Egalité 93120 La Courneuve	9h-11h30
	Hôtel de Ville Salle des mariages 1, rue Méchin 93 450 L’Île-Saint-Denis	9h-12h
<b>Jeudi 18/09</b>	Centre administratif Fernand LEFORT Pôle droit des sols – 3ème étage – bureau 348 6, place de la République 93 400 Saint-Ouen-sur-Seine	14h-17h
<b>Samedi 21/09</b>	Centre administratif salle 11-13 2, place du caquet 93200 Saint-Denis	9h-12h
	Hôtel de Ville Salle des enquêtes publiques – RDC haut Place de la Libération 93 380 Pierrefitte-sur-Seine	9h-11h45
	Mairie de Villetaneuse salle des manifestations – RDC 1 place de l’Hôtel de ville 93430 Villetaneuse	9h-12h
	Médiathèque Don Quichotte Salle d’animation – 1er étage 120 Avenue du Président Wilson 93210 Saint-Denis	14h-17h
<b>Lundi 23/09</b>	Hôtel de ville Hall d’accueil – bureau des permanences 2, rue de la commune de Paris 93308 Aubervilliers cedex	14h-17h
<b>Jeudi 26/09</b>	Hôtel de Ville Salle du conseil 1-3 rue Quétigny 93806 Epinay-sur-Seine cedex	14h-17h
<b>Samedi 28/09</b>	Centre administratif Fernand LEFORT Pôle droit des sols – 3ème étage- bureau 348 6, place de la République 93 400 Saint-Ouen-sur-Seine	9h-12h
	Mairie de Stains RDC - Salle des commissions 6 avenue Paul Vaillant Couturier 93240 Stains	9h-12h
	Médiathèque Louis Aragon Salle de réunion – rez-de-chaussée Parvis Hubertine Auclert 93240 Stains	14h-17h
<b>Lundi 30/09</b>	Etablissement Public Territorial [EPT] Salle chemin vert – rez-de-chaussée 21 Avenue Jules RIMET 93 218 Saint-Denis cedex	16h-19h
<b>Vendredi 04/10</b>	Pôle administratif Mécano 2ème étage – salle de réunion 3, mail de l’Egalité 93120 La Courneuve	14h-17h

## **CHAPITRE V : DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**



## **5.1- L'information du public**

Le plan de communication concernant l'enquête publique a été arrêté lors de la 11<sup>ème</sup> conférence intercommunale de maires du 19 juin 2019 en présence des membres de la commission d'enquête.

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

Elle s'établit suivant plusieurs axes.

### **5.1.1 Les mesures de publicité légales**

#### **5.1.1.1 Dans la presse**

L'annonce a été insérée une première fois le 31 juillet 2019 dans le Parisien et le 1<sup>er</sup> août 2019 dans libération.

Puis une seconde fois après le début de l'enquête le 3 septembre 2019 dans les mêmes quotidiens.

#### **5.1.1.2 Sur le territoire de l'enquête**

Parallèlement, un « Avis d'enquête publique » (affiches jaunes) a été disposés sur 326 panneaux sur l'ensemble du territoire :

- **171** dans des panneaux d'affichage administratif ;
- **57** ont été collée sur des panneaux d'affichage libre ;
- **98** affiches plastifiées ont été implantées sur divers supports dans les secteurs insuffisamment desservis.

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

### **5.1.2 Le plan de communication et les mesures d'information complémentaires**

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

- Flyers informant des dates de l'enquête publique, de la réunion d'information et d'échange demandée par la commission d'enquête, ainsi que des lieux de consultation du dossier, de permanences, et des modalités de l'enquête publique pour déposer des observations ;
- Un dépliant « Mon guide de l'enquête publique » rappelant ce qu'est un PLUI, ses objectifs et les informations concernant l'enquête publique ;
- Une affiche rappelant les dates de l'enquête publique, de la réunion d'information et d'échange et des permanences.

Un document de synthèse du PLUI a été réalisé à la demande de la commission d'enquête par Plaine Commune pour permettre une approche plus aisée du dossier. Ce document a été intégré dans le dossier A des nouvelles pièces administratives du dossier d'enquête.

Deux sites internet dédiés à l'enquête ont été créés :

- Site hébergeant le dossier et le registre d'enquête publique : <http://plui-plainecommune.enquetepublique.net>

- Adresse mail dédiée à l'enquête (et alimentant le registre électronique) : [plui-plainecommune@enquetepublique.net](mailto:plui-plainecommune@enquetepublique.net)

Une actualité spécifique a été publiée le 27 août 2019 : <https://plainecommune.fr/vie-du-territoire/actualites/detail/actualites/plui-lenquete-publique>

Des oriflammes ont été installés dans les 12 lieux d'enquête permettant la consultation du dossier le plus souvent auprès de la tablette numérique.

Une exposition sur le PLUi a été mise en place dans les locaux de Plaine Commune à partir du 19 septembre 2019.

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

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

Un erratum a été publié à la suite d'une erreur matérielle concernant la première date de permanence à Saint-Ouen : l'arrêté et l'avis d'enquête mentionnaient le jeudi 18 septembre, alors que la date était le mercredi 18 septembre 2019.

L'EPT Plaine Commune a mis en place une exposition itinérante pour informer la population. Cette exposition s'est déplacée dans les médiathèques de Plaine Commune puis s'est fixée dans le hall d'entrée de l'EPT à partir du 19 septembre 2019.

## **5.2- La consultation du dossier d'enquête et le déroulement des permanences**

La commission d'enquête s'était déplacée sur tous les sites de permanence définis par l'arrêté du 15 juillet 2019 pour vérifier les conditions d'accueil du public et échanger avec les responsables des services généraux sur les quelques modifications à apporter.

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

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

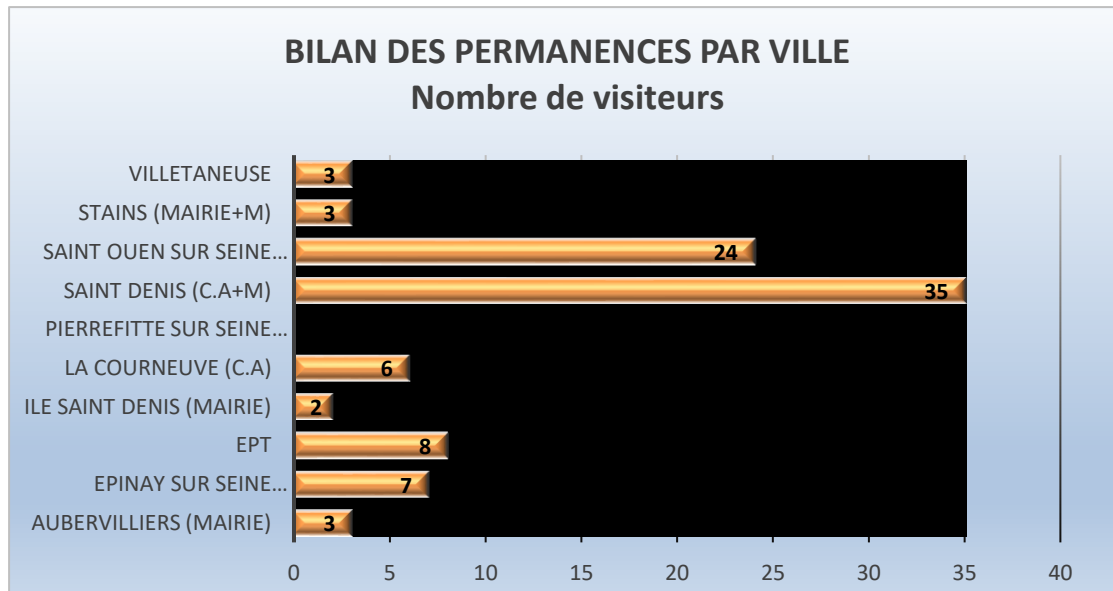
Les commissaires enquêteurs ont tenu 17 permanences permettant au public de s'informer et de poser des questions sur le projet, et ainsi de mieux apprécier les dispositions du projet qui les concernent plus particulièrement et les enjeux du projet.

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

Près d'une centaine de visiteurs ont été reçus par les commissaires enquêteurs pendant les permanences. Il s'agit principalement de particuliers, de collectifs rassemblant plusieurs personnes, et de représentants d'entreprises. L'affluence a été importante surtout à Saint-



Denis le 21 septembre (près d'une trentaine de visiteurs) et à Saint-Ouen le 28 septembre (près d'une vingtaine). Grâce à la présence simultanée de 2 commissaires enquêteurs, le temps d'attente du public n'a pas été estimé trop long et le public a eu la possibilité d'échanger avec les commissaires enquêteurs pendant un temps suffisant.



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

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

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

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

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

### **5.3- La réunion publique d'information et d'échange**

Demandée par la commission d'enquête, la réunion publique d'information et d'échange a eu lieu le 19 septembre 2019 à 18h30 dans les locaux de Plaine Commune.

Le nombre de participants était d'une cinquantaine de personnes.

L'introduction de M. le Président de l'EPT Plaine et celle du président de la commission d'enquête ont été réduites pour consacrer le maximum de temps aux échanges avec le public. Toutes les demandes de prise de paroles ont été honorées. Les réponses aux 15 questions posées par le public ont été données par les représentants de Plaine Commune.

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

Le compte-rendu de cette réunion a été mis en ligne sur le site de l'enquête le 26 septembre 2019.

## 5.4- L'expression du public

Les courriers adressés au président de la commission d'enquête ont été agrafés dans les registres des lieux d'enquête.

16 registres ont été ouverts.

Trois d'entre eux n'ont pas été l'objet de dépôt d'observations (à Stains, et aux UTUR d'Epinay et de Saint-Denis).

Un seul registre a été suffisant à Aubervilliers, Epinay, L'Île-Saint-Denis, La Courneuve, Pierrefitte, Villetaneuse, et pour l'ensemble des 2 Médiathèques de Saint-Denis et de Stains).

Deux registres ont dû être ouverts à l'EPT Plaine Commune, Saint-Ouen et Saint-Denis.

Les statistiques de consultation du site de l'enquête montrent que le public a été le plus réactif pendant la dernière semaine de l'enquête :

- 85 observations déposées le 4/10 (dernier jour de l'enquête) ;
- 75 observations le 3/10 ;
- 46 observations le 2/10 ;
- 41 observations le 1/10 ;
- 30 observations le 30/09 ;
- Entre 10 et 15 observations entre le 9/30 et le 30/09 ;
- Entre 0 et 2 observations entre le 2/09 et le 30/09 (première semaine d'enquête).

La nature des documents visualisés semble indiquer que :

- Le public réactif comprend plutôt des « professionnels de l'aménagement » ;
- Les territoires les plus interrogés sont St Ouen, St Denis et Aubervilliers.

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

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

## 5.6- Le recueil des registres d'enquête, des observations déposées par internet et par courrier

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

## 5.7- La clôture de l'enquête

L'enquête publique a pris fin le vendredi 4 octobre à 17h.

Les registres ont été collectés dans les différents sites par les services de l'EPT. Le président de la commission d'enquête a clos et signé les 16 registres papier d'enquête publique le mercredi 9 octobre 2019. Le même jour le président de la commission d'enquête a pris en charge les 16 registres papier.

## **CHAPITRE VI : EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC**



## **6.1- La méthode de recueil et d'analyse des observations**

### **6.1.1- Les thèmes**

L'étude du dossier et la prise de connaissance des rapports d'enquêtes publiques relatifs aux projets de PLUi des grandes métropoles de province, ont conduit la commission d'enquête à retenir les 10 thèmes et 64 sous-thèmes suivants, permettant de classer les observations déposées par le public :

#### **Thème 1 : Le projet d'aménagement intercommunal**

- 1.1- Les perspectives et le programme de développement 2030 ;
- 1.2- Les enjeux intercommunaux
- 1.3- Le rapport de présentation (hors diagnostic et évaluation environnementale)
- 1.4- Les orientations et les objectifs du PADD
- 1.5- La traduction du PADD dans le règlement
- 1.6- Rapports du PLUi aux documents d'ordre supérieur
- 1.7- Les autres aspects généraux. L'atteinte des objectifs en 2030
- 1.8- Observatoires, indicateurs de suivi et évaluation

#### **Thème 2 : Concertation préalable**

- 2.1- Information du public de l'EP, participation à l'EP - Concertation préalable
- 2.2- Information du public pour faire connaître l'organisation de l'enquête publique
- 2.3-- Modalités de l'enquête (durée, nombre et localisation des permanences, ...)
- 2.4-Modalités de consultation des dossiers physique et numérique d'EP, et facilité d'appropriation du dossier
- 2.5- Modalités de dépôt des observations
- 2.6- Erreurs matérielles

#### **Thème 3 : Aménagement et Logement**

- 3.1- - Diagnostic
- 3.2- Evaluation des besoins de construction à terme en fonction des perspectives démographiques et d'emplois
- 3.3- Centralités et pôles de développement, aménagement des abords des gares
- 3.4- Evolution des tissus urbains, densification, habitat pavillonnaire, friches
- 3.5- Mixité urbaine et sociale
- 3.6- Paysage urbain, hauteurs des constructions, formes urbaines et architecture
- 3.7- Logement social, logements spécifiques
- 3.8- Equipements de proximité et espaces verts
- 3.9- Protection du patrimoine bâti
- 3.10- Accueil des personnes dites "gens du voyage"
- 3.11- Consommation foncière
- 3.12- Cohérence aux limites

#### **Thème 4 : Les OAP sectorielles**

- 4.1- OAP sectorielles (sauf JO et héritage)
- 4.2- OAP sectorielles - JO et héritage

#### **Thème 5 : Mobilité et stationnement -**

- 5.1- Déplacements et PLD
- 5.2- Transports (aérien, métro et RER, GPE, tramways, bus, cars, ports)
- 5.3- Circulation et stationnement

- 5.4- Modes actifs
- 5.5- Intermodalité
- 5.6- Transports de marchandises
- 5.7- Organisation et gestion
- 5.8 -OAP Grands axes et urbanisme de liaison

### **Thème 6 : Environnement**

- 6.1- Réduction des émissions de GES
- 6.2- Adaptation du territoire au changement climatique, Ilots de chaleur urbains
- 6.3- Maitrise de l'énergie
- 6.4- Développement des EnR, économies d'énergie, réseaux de chaleur
- 6.5- Agriculture urbaine
- 6.6- Préservation de la ressource en eau
- 6.7- Economie de matériaux, organisation des chantiers, déchets
- 6.8- Trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques)
- 6.9- Trame noire
- 6.10- Biodiversité
- 6.11- Zones boisées (y compris EPP et EBC)
- 6.12- Gestion des eaux pluviales (imperméabilisation, zonage)
- 6.13- Prévention des risques technologiques
- 6.14- Prévention des risques naturels
- 6.15- Pollution de l'air, pollution des sols
- 6.16- Prévention du bruit
- 6.17- Servitudes
- 6.18- OAP Environnement et santé
- 6.19- Evaluation environnementale
- 6.20- Santé
- 6-21- Préservation des espaces verts

### **Thème 7 : Développement économique**

- 7.1- -Urbanisme commercial, grande distribution et commerce de proximité
- 7.2- Evolution des zones d'activités
- 7.3- Logistique
- 7.4- Formation et emploi
- 7.5- OAP Commerce et artisanat

### **Thème 8 : Grands Équipements**

- 8.1- Equipements sportifs
- 8.2- Équipements hospitaliers
- 8.3- Équipements culturels et enseignement

### **Thème 9 : Règlement du PLUi**

- 9.1- Demandes d'ajout(s) ou de modification(s) du règlement (autres que demandes de modification(s) de zonage)
- 9.2- Demandes de modification de zonage
- 9.3- Normes de stationnement
- 9.4- Emplacements réservés, Servitudes de localisation, PAPAG
- 9.5- Implantation des constructions, marges de recul
- 9.6- Coefficients espaces libres, compensation pleine terre, densité végétale
- 9.7- Demandes relatives aux divisions de parcelles
- 9.8- Demandes de changement de destination de bâtiments
- 9.9- Demandes d'extension d'habitation

9.10- Documents graphiques

9.11- Annexes du PLUi

### **Thème 10 : Divers**

10.1- Divers autres (observations en rapport avec l'enquête, mais exprimant une ou des thématiques non identifiées précédemment)

10.2- Numérique

10.3- Propositions (ex contre-propositions)

10.4- Hors objet de l'enquête publique.

Les grilles de dépouillement résultant de ce classement des observations par sous-thème, ont été remplies en utilisant la plupart du temps la rédaction originale de leurs auteurs pour ne pas biaiser leur sens ; la synthétisation a paru nécessaire pour certaines, compte tenu de longueurs pouvant être réduites sans incidence sur leur signification ou leur expression d'une sensibilité particulière.

Dans ces grilles sont présentés :

- Les noms des déposants (avec le respect de l'anonymat),
- Leur qualité éventuelle lorsqu'il ne s'agit pas de particuliers (Association, Collectif, Elu, Institutionnel, Entreprises) ,
- La commune concernée par l'observation (ou Plaine Commune si plusieurs communes sont concernées),
- La décomposition de chaque observation en sous-thèmes en fonction du sujet exprimé.

## **6.2 L'analyse globale de l'expression du public**

### **6.2.1- Les auteurs des observations**

La majorité des observations ont été déposées par des particuliers.

En dehors des particuliers, la commission d'enquête a remarqué l'expression de 5 catégories de déposants dont la qualité a été identifiée :

- Les élus : Monsieur Lachaud Député, Madame la Maire d'Aubervilliers et Monsieur le Maire d'Epinay ;
- Les institutionnels : Une dizaine d'observations (dont certaines émanent des PPA et des services techniques communaux) ;
- Les associations : Près d'une cinquantaine d'observations (dont une trentaine d'observations déposées par la même association) ;
- Les collectifs : une dizaine de collectifs représentant des intérêts de quartier ;
- Les entreprises : une vingtaine de sociétés dont une grande partie ayant leur siège en dehors de Plaine Commune.

Très peu de particuliers déposant une observation ont une adresse en dehors de Plaine Commune.

### **6.2.2- Les pétitions**

Deux dépôts de pétitions ont été constatés.

**La pétition de l'Association des musulmans d'Epina y (1 047 signatures** au moment de son dépôt concerne le projet de construction d'une mosquée à Epina y qui, d'après cette Association, est compromis par les dispositions du projet de PLUi). Cette pétition, les contacts nombreux pris par cette Association au cours des permanences avec les commissaires enquêteurs et les différentes observations déposées ont montré l'importance de la population musulmane en Seine- Saint-Denis et sur le territoire de Plaine Commune.

**La pétition du Collectif "Protégeons le quartier Progrès-Alliance-Croizat" « Protégeons les pavillons et le square Helbronner » à Saint-Ouen** rassemblant **334 signatures** , estime que « le PLUi supprime les mesures de protection des zones pavillonnaires et demande notamment que les règles explicites actuelles de protection des zones pavillonnaires soient conservées et continuent de protéger notamment les pavillons de la rue du Progrès situés le long d'une zone UMD, qu'un « Espace Vert PUBLIC » soit intégré dans le projet l'OAP n°25 du secteur AMPERE pour compenser la perte du parc Ampère, que l'intégralité de la rue du Progrès soit UH et que l'arbre situé au 2 bis, soit identifié comme « arbre remarquable », et « que l'un de deux squares qui nous restent dans tout Saint-Ouen, le square HELBRONNER, soit conservé dans son intégralité et protégé. »

Dans la statistique des observations présentées ci-après, chaque pétition est comptée en tant qu'une seule observation.

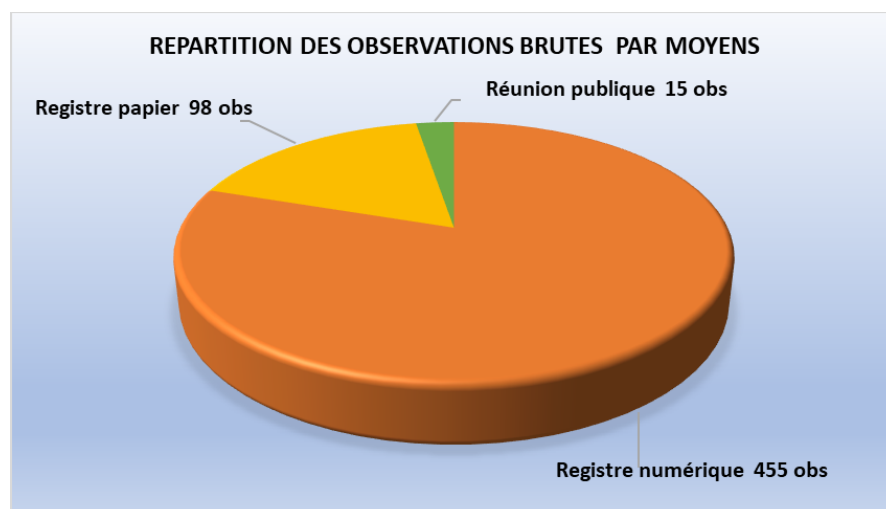
### 6.2.3- Les propositions

Compte tenu de la nature du projet, aucune observation ne peut être qualifiée de proposition globale alternative (dénommée anciennement contre-proposition).

### 6.2.4- La répartition des observations par types de support, par thème et par commune

**Les 570 dépôts d'observations** se répartissent ainsi suivant le support utilisé pour leur dépôt ou l'expression lors de la réunion publique d'information et d'échange reprise dans la rédaction du compte rendu de cette réunion :

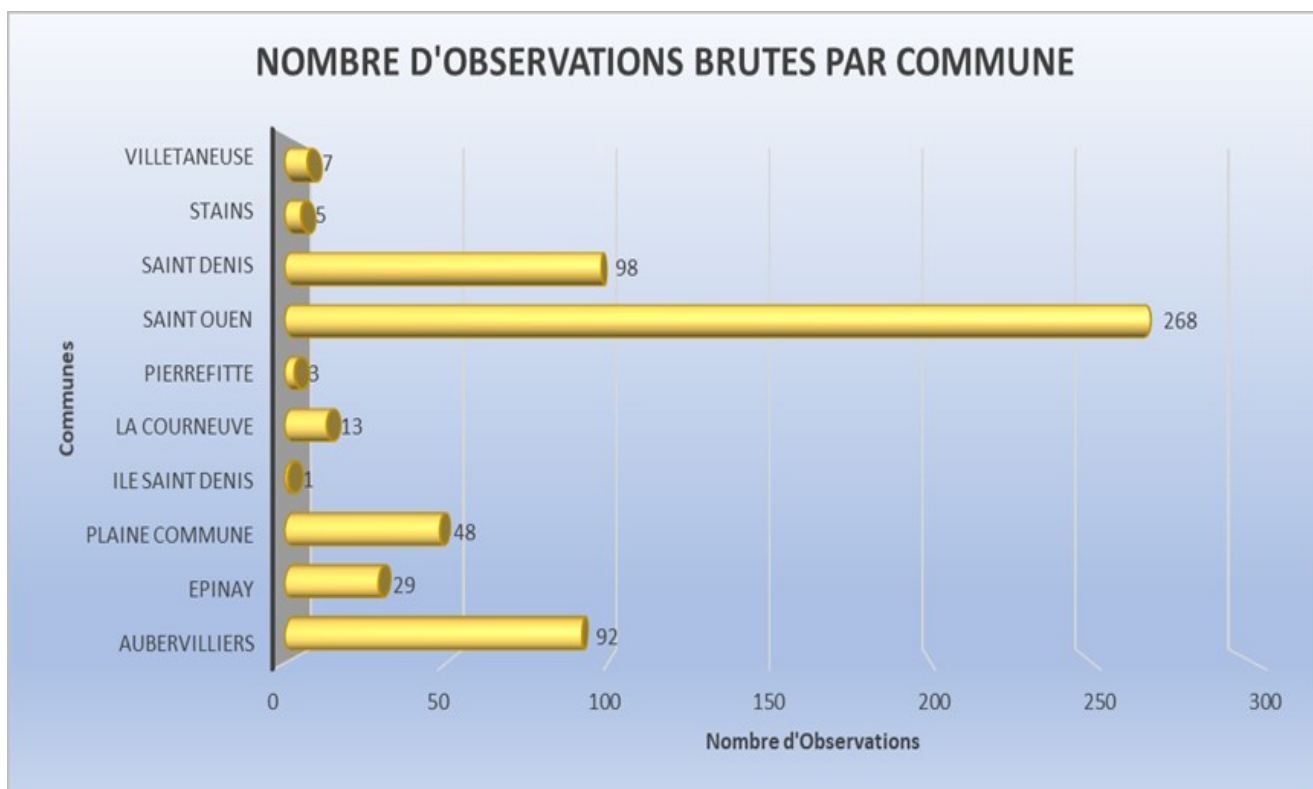
- **455 sur le registre numérique ;**
- **98 sur les registres des lieux d'enquêtes ;**
- **15 au cours de la réunion publique.**





La répartition des 570 dépôts d'observations par site concerné par ces observations est la suivante par commune, pour les observations concernant au moins deux communes étant affectées à Plaine Commune :

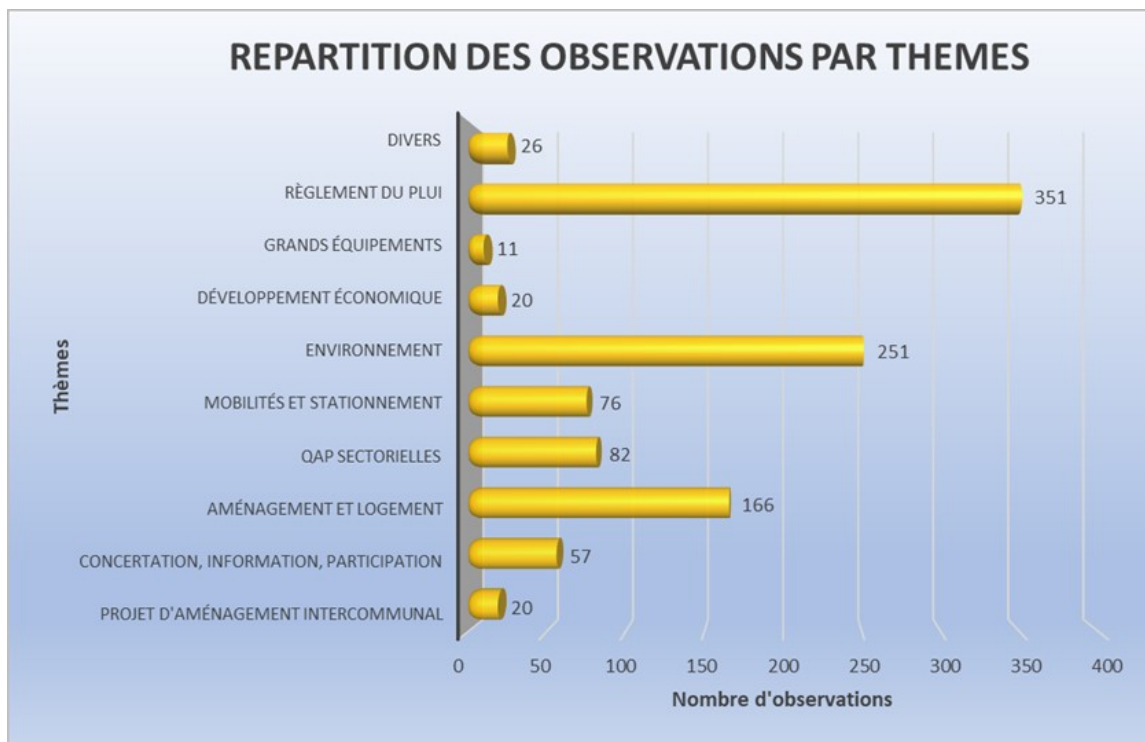
COMMUNES	AUBERVILLIERS	EPINAY	PLAINE COMMUNE	ILE SAINT DENIS	LA COURNEUVE	PIERREFITTE	SAINT OUEN	SAINT DENIS	STAINS	VILLETANEUSE	VIDE OU AUTRE
Nombre d'Obs	92	29	48	1	13	3	268	98	5	7	6



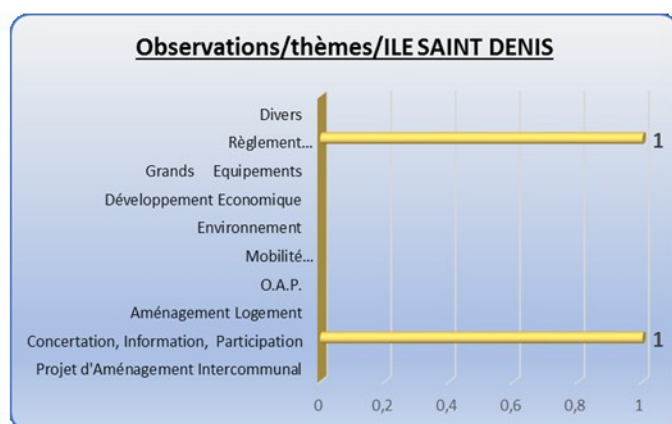
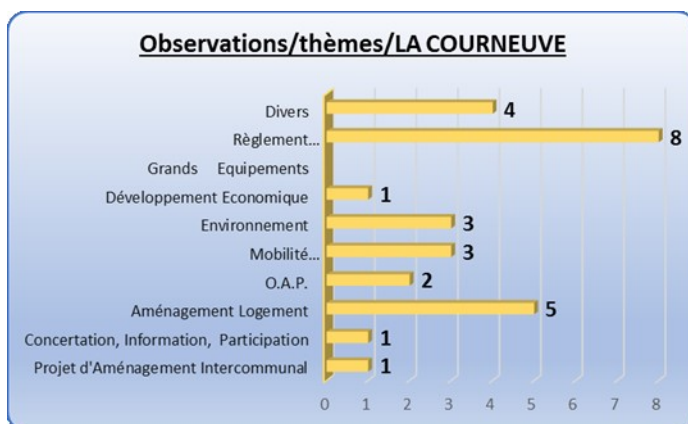
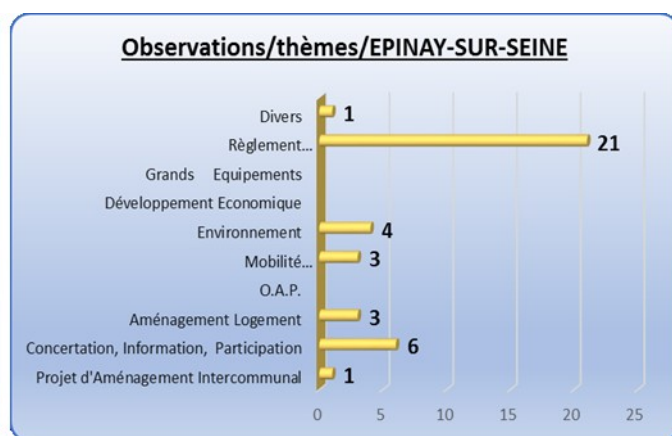
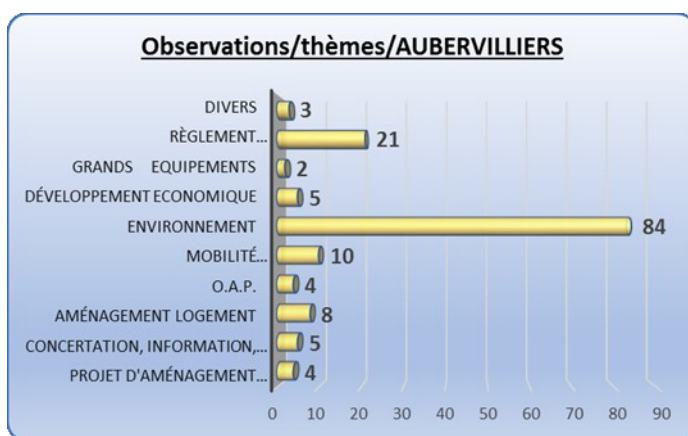
Chaque observation a été décomposée en plusieurs items d'observations, chacun d'eux étant affecté à un sous-thème.

Ainsi, les 570 observations correspondent à 1060 items d'observations, soit en moyenne 1,9 items d'observation par observation.

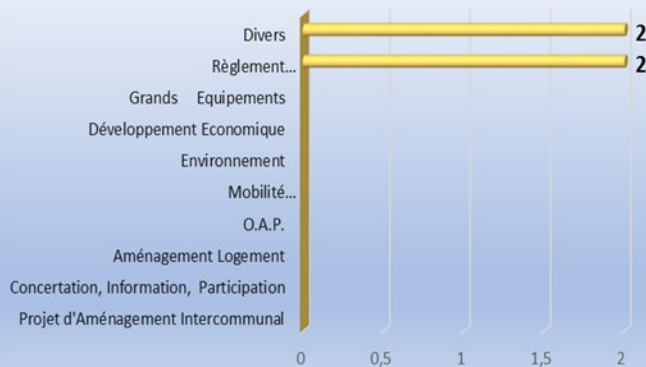
La répartition par thème des items d'observations (1060) est la suivante :



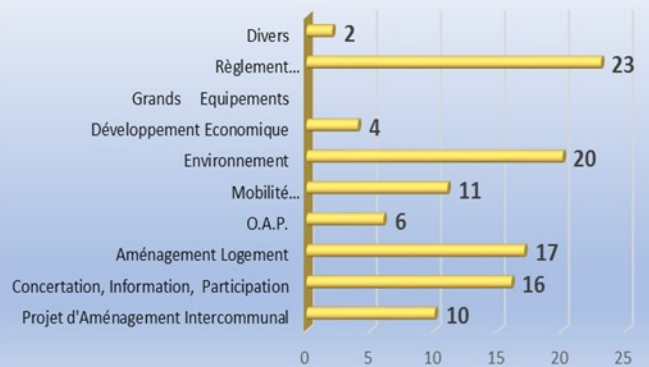
Pour chacun de ces sites concernés par un item d'observation, la répartition par thème est la suivante.



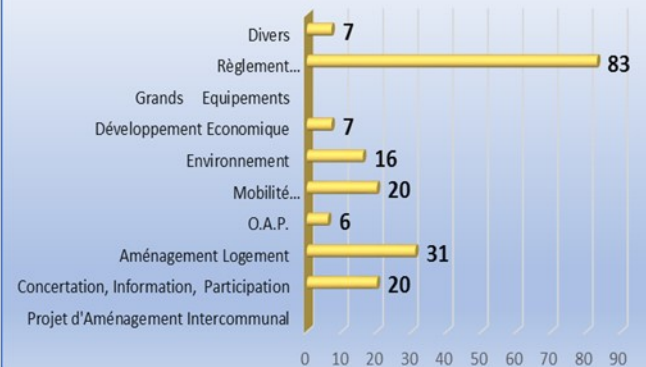
### Observations/thèmes/PIERREFITTE-SUR-SEINE



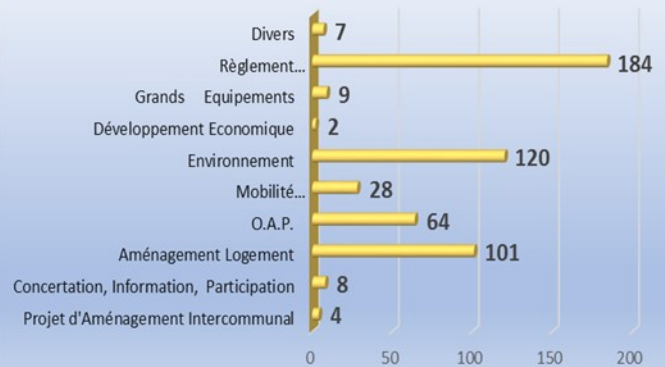
### Observations/Thèmes/PLAINE COMMUNE



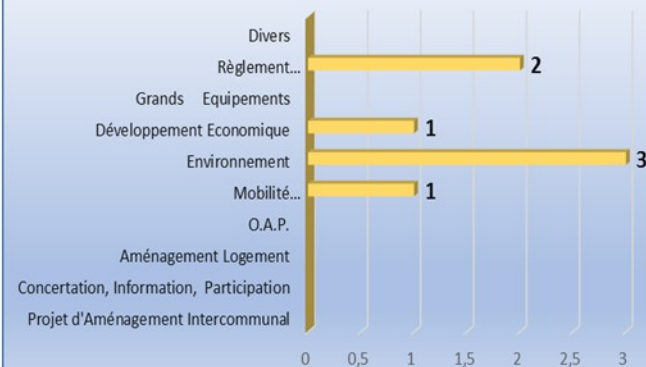
### Observations/thèmes/SAINT DENIS



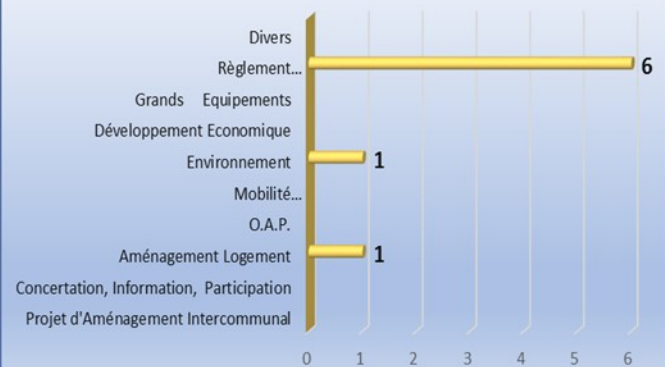
### Observations/thèmes/SAINT OUEN-SUR-SEINE



### Observations/thèmes/STAINS



### Observations/thèmes/VILLETANEUSE



**Ainsi, les thèmes les plus souvent concernés par les observations sont :**

- **Le règlement du PLUi**, la plupart des observations correspondantes étant relatives pour **près de 200 d'entre elles aux modifications du règlement pour la préservation des tissus pavillonnaires ;**
- **L'environnement**, une grande partie des observations (**environ 200 également**) demandant la **préservation des espaces verts et des arbres** notamment à Aubervilliers (Espace vert de La Maladrerie) et à Saint-Ouen (Square Helbronner - cf la pétition évoquée précédemment ayant recueilli 334 signatures- ; l'impasse Juif ; l'arbre de la rue du Progrès ; entre autres).

Il convient de signaler que la plupart de ces observations ont été dupliquées par des voisins en reprenant une rédaction identique grâce à la facilité de copie offerte par le registre numérique.

### **6.2.5- Le caractère favorable ou défavorable des avis exprimés. Les propositions**

Peu d'observations expriment explicitement un avis défavorable au projet ; dans ce cas, la rédaction de l'observation précise notamment sous la forme d'une réserve la caractéristique ou le point réglementaire objet d'une appréciation défavorable.

## **6.3- Le Procès-Verbal de synthèse**

Le procès-verbal des observations a été adressé aux services de Plaine Commune le 22 octobre 2019 et remis à ces services au cours d'une réunion de présentation par la commission d'enquête de ce procès-verbal le 23 octobre 2019 à 9h.

## **6.4- Le mémoire en réponse de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune**

Le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse a fait l'objet d'une réunion de la Conférence des Maires le 6 novembre 2019 à 8h30 pour la présentation de sa synthèse à la commission d'enquête ; puis d'un envoi le même jour à la commission d'enquête .

## **CHAPITRE VII : ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC**



## **7.1 Présentation générale**

### **7.1.1 La méthode retenue par la commission d'enquête pour l'analyse des observations**

L'analyse de l'ensemble des observations et avis est présentée par thème décomposé en sous-thèmes et en sujets d'expression.

Cette classification en sous-thème peut être différente de celle retenue pour le dépouillement des observations notamment lorsque le public s'est très peu (ou pas du tout) exprimé dans le cadre de certains sous-thèmes, et qu'il a paru à la commission d'enquête plus significatif de les regrouper.

Chacun des sous-thèmes retenus est lui-même décomposé en sujets.

Pour la clarté de la présentation, le point de départ de cette analyse est l'expression du public sur ces sujets - avec une restitution la plus fidèle possible des observations, avis, contributions, et propositions en reprenant certains verbatims illustratifs de cette expression -, complétée par les avis sur ces sujets des organismes consultés.

Ensuite, la commission a demandé au maître d'ouvrage un éclairage sur ces sujets en synthétisant les questions posées par le public complétées par ses propres questions.

Les réponses du maître d'ouvrage à ces questions dans son Mémoire en réponse sont présentées juste après ces questions pour faciliter leur compréhension.

Enfin, la commission a présenté, en synthèse, son appréciation par sous-thème ou sujet ; puis son appréciation globale pour chaque thème.

### **7.1.2 L'introduction par Plaine Commune de son mémoire en réponse**

Cette phase de consultation fait suite à une démarche de concertation préalable des habitants et usagers du Territoire, engagée à chacune des grandes étapes d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (diagnostic, Projet d'Aménagement et de Développement Durables, règlement).

Convaincus de la nécessaire association de la population et des acteurs du Territoire à l'élaboration de son projet, les élu.e.s de Plaine Commune ont souhaité mettre en place un processus de concertation approfondi : celui-ci a touché plus de 2000 personnes au cours de réunions publiques, ateliers participatifs, exposition itinérante et questionnaires.

Cette concertation a pu compter notamment sur l'engagement du Conseil de Développement et du Conseil Citoyen qui se sont prononcés sur les enjeux et attendus du document. Ces participations multiples sont venues enrichir les orientations du PLUi.

Enfin, mise à disposition du public sur le site internet de Plaine Commune dès son arrêt, la proposition de PLUi a pu être consultée par les habitants en amont de la phase d'enquête publique afin d'en renforcer l'appropriation.

Les élus de Plaine Commune remercient tous les acteurs et particulièrement les citoyens qui se sont mobilisés pour apporter leurs contributions, un exercice long et ardu compte tenu de l'ampleur du document. Les élus ont pris connaissance de l'ensemble des contributions

déposées sur les différents registres de l'enquête publique. Celles-ci témoignent de l'engagement et des préoccupations légitimes de la population sur l'évolution de notre territoire. Parmi celles-ci, les élus ont noté la prégnance des remarques liées à la densification et à la nécessaire présence d'espace de respiration.

Les élus et en premier lieu les neuf maires du Territoire ont souhaité au travers de ce premier PLUi porter et formaliser leur vision et leurs ambitions partagées pour le Territoire. Il constitue en ce sens la pierre angulaire des politiques publiques de Plaine Commune pour les 10 ans à venir. Ce document est donc l'expression d'un projet de territoire solidaire et durable, dans le respect des choix communaux, et pour une métropole inclusive et polycentrique.

## **7.2- Thème n°1 : Le projet d'aménagement intercommunal**

Plaine Commune a établi son projet de territoire résultant de plusieurs années d'études ayant permis l'élaboration de documents prospectifs et de planification.

Le PLUi intègre ce projet de territoire dans le rapport de présentation, notamment dans les parties relatives au diagnostic et aux enjeux, et à la justification des choix.

Le rapport de présentation apporte des compléments sur l'évaluation environnementale du projet et ses incidences, et en outre sur le suivi et l'évaluation.

Le Projet d'Aménagement et Développement Durable (PADD) affirme et traduit le projet de territoire au sein du PLUi. Il est l'expression du cap à tenir pour traduire la volonté d'un territoire où la qualité de vie des populations est l'ambition prioritaire.

Il décline le projet de territoire dans ses volets habitat, écologie urbaine, développement économique, déplacements et mobilités, aménagement et urbanisme.

La mise en œuvre du projet se traduit principalement dans le PLUi par les OAP et le règlement décrivant les principaux projets d'aménagement et les dispositions réglementaires du droit des sols.

Ainsi, ce thème du projet d'aménagement intercommunal est fondamental et structurant pour le PLUi.

La commission d'enquête a retenu dans ce thème les principaux éléments lui permettant d'apprécier les enjeux, les objectifs, la cohérence interne du PLUi, ainsi que les moyens prévus pour atteindre les objectifs.

Ce thème à caractère très général et transversal, représente environ 2% de l'expression du public évaluée en items d'observations.

Compte tenu de l'expression du public sur ce thème et de l'avis sur ce thème des entités consultées, l'analyse des observations par la commission d'enquête a été regroupée en retenant les quatre sous-thèmes suivants :

- **Les perspectives et le programme de développement ;**
- **Le rapport de présentation ;**
- **Les orientations et les objectifs du PADD ;**
- **Les rapports du PLUi aux documents d'ordre supérieur ;**
- **La mise en œuvre du PLUi ; l'atteinte des objectifs ; le suivi et l'évaluation.**



## Sous-thème 1 : Les perspectives et le programme de développement

Ce sous-thème concerne l'ensemble des éléments de prospective et de programmation relatifs aux besoins résultant des évolutions démographiques, sociologiques, d'emplois, de transports, et d'équipements, permettant ainsi de trouver leur accueil sur le territoire de Plaine commune et leurs fonctionnalités dans le cadre du PLUi.

### Sujet 1 : Les échéances du projet d'aménagement intercommunal, du PLUi et de la programmation

Le projet de territoire prend en compte la perspective d'accueillir en 2030 une population supplémentaire de 100 000 nouveaux habitants par rapport à celle de 2018.

Le PADD définit les orientations d'aménagement du territoire pour les années à venir.

Le rythme moyen de construction d'ici 2030 est d'environ 4 200 logements par an.

#### L'expression du public

Le public s'interroge sur la durée d'application du PLUi, et l'évolution démographique par commune sur cette période.

#### RE 401 Mme Lessertisseur Aubervilliers

Il est dit qu'il y aura une augmentation de + 100 000 habitants sur Plaine Commune d'ici 2030 - le PLUi serait en vigueur pour quinze ans - La Métropole du Grand Paris prévoit + 212 000 habitants dans les 5 villes environnant le Parc Georges Valbon d'ici 2035, Plaine Commune est concernée par 3 villes sur ces 5, Stains, La Courneuve, Saint-Denis - Quels sont les vrais objectifs, où sont prévus ces + 100 000 habitants ? sachant que le PLUi sert et suit les objectifs de la MGP.

#### Questions à Plaine commune

1. **Pouvez-vous confirmer que le terme du PLUi est 2035, et que l'ensemble des projets d'aménagement qu'il prévoit - notamment dans le cadre des OAP et du règlement - devraient être réalisés d'ici 2035, la construction de 4 200 logements par an s'inscrivant dans le cadre de la loi relative au Grand Paris avec une perspective limitée à 2030 ?**
2. **Quelles sont les estimations de l'Insee pour la démographie et les emplois aux horizons 2030 et 2035 ?**
3. **Peut-on préciser l'évolution sociologique attendue sur ce territoire d'ici 2030-2035 afin de mieux apprécier les besoins des populations futures ?**
4. **Quelle est votre prévision pour l'accroissement démographique par commune d'ici 2030 et d'ici 2035 ?**
5. **Le PLUi a-t-il anticipé la poursuite du développement et de l'urbanisation au-delà de 2035 ?**

#### Réponses de Plaine commune

1. Le PLUi est un document de planification stratégique. Il comporte des orientations sur l'évolution du territoire pour les 10 à 15 prochaines années. Les objectifs fixés par le PADD sont définis à l'horizon 2030. Il s'agit de notamment de l'horizon pour la réalisation des projets d'aménagement qui y sont prévus. L'objectif de construction de 4 200 logements par an est également un objectif à l'horizon 2030.

Il convient de rappeler que le code de l'urbanisme prévoit au bout de 9 ans une analyse des résultats de l'application du plan, donnant lieu à une délibération sur l'opportunité de le réviser. Le document 1-5 du rapport de présentation, intitulé « Suivi et évaluation », définit une série d'indicateurs permettant d'apprécier les effets du PLUi. L'analyse de ces indicateurs

peut justifier sa révision par l'EPT au terme de ces 9 ans ou auparavant. Des évolutions importantes pour le territoire qui ne peuvent être prévues aujourd'hui peuvent également conduire à une révision. Si le PLUi apparaît comme un cadre satisfaisant pour le développement du territoire au-delà de 2030, son application pourra être maintenue pour les années suivantes."

2.L'INSEE procède généralement à ce type d'estimations pour la population à l'échelle des départements et des régions. L'EPT ne dispose pas d'estimation produite par l'INSEE à l'échelle de Plaine Commune.

3.Il est difficilement envisageable de faire une prévision précise de l'évolution sociologique de la population à 10-15 ans, tant sont multiples les facteurs d'incertitude. Il apparaît cependant probable que l'évolution sociologique du territoire prolonge les tendances récentes observées dans le diagnostic du rapport de présentation du PLUi. L'arrivée de nouvelles populations plus aisées, notamment dans les villes du sud du territoire, continuera de modifier la sociologie de ces communes, avec une cohabitation plus fréquente de populations aux revenus et profils socio- démographiques plus contrastés. Mais, au global, Plaine commune conservera son caractère de territoire populaire, spécifique au sein de la région Ile-de-France. Les caractéristiques de la population – plus jeune, plus familiale, avec une grande diversité de nationalités, avec des revenus plus modestes... – par comparaison avec la Région, les rattrapages à opérer en termes de couverture par les équipements et la forte augmentation de population attendue génèrent des besoins importants à l'horizon du PADD.

4.Il n'a pas été établi d'estimation détaillée de l'évolution de la population à l'échelle communale. Le travail à cette échelle infra-territoriale accroît les risques d'approximations statistiques, en particulier pour les communes les plus petites. La méthodologie retenue permet d'aboutir à une estimation fiable, quoique prévisionnelle, à l'échelle de l'EPT. L'observatoire territorial de Plaine Commune s'attachera néanmoins à suivre l'évolution démographique des villes du territoire dans le cadre de ses missions de suivi et d'évaluation de la mise en œuvre du PLUi.

5. Plaine Commune compte un grand nombre de projets d'opérations. Des possibilités importantes de mutation existent également dans le diffus. Ces caractéristiques rendent complexe les prévisions démographiques et d'urbanisation à plus long terme. Les chiffres du PLUi concernent l'horizon retenu pour la mise en œuvre des projets inscrits au PADD, à savoir 2030. Le PLUi propose une vision stratégique pour l'évolution du territoire à long terme, notamment sur le plan de la qualité de vie et de la qualité environnementales, mais ses règles n'ont pas pour objet d'anticiper l'urbanisation au-delà de 2030.

#### **L'appréciation de la commission d'enquête**

1-5. La commission note la différence des dates d'objectifs entre :

- Les objectifs du PADD et la programmation à échéance 2030 ;
- Les orientations pour l'évolution du territoire pour les 10 à 15 prochaines années.

Cette différence résulte notamment de l'application des textes (la loi relative au Grand Paris, le SDRIF et le Code de l'urbanisme).

Elle méritait d'être précisée d'autant qu'elle peut être source de confusion, le PLUi étant un document d'urbanisme basé surtout sur des prévisions et non sur une programmation précise. L'année 2030 est particulièrement importante puisqu'elle correspond à la mise en service de plusieurs lignes du Grand Paris Express qui doivent augmenter significativement la desserte de la partie Sud du territoire de Plaine Commune.

Il est certain de l'augmentation de la population se poursuivra au-delà de 2030 et que le PLUi devra prévoir à mi-parcours les capacités d'accueil à assurer pour l'augmentation de la population sur le territoire entre 2030 et 2035.

Si les prévisions démographiques de l'INSEE ne portent pas directement sur la population à l'échelle communale, l'INSEE produit actuellement des données sur cette population avec un décalage réduit par rapport à sa date de référence.

Par ailleurs, Plaine Commune a donné des estimations de fourchettes d'évolution démographique des communes en fonction des prévisions de construction de logements par commune. Ces données sont importantes pour apprécier l'évolution sociologique et les besoins d'équipements correspondants, l'évolution de la densité humaine et celle de la densification ainsi que leurs liens avec la qualité de vie et l'environnement.

Bien que la commission d'enquête n'ait pas pour mission d'exercer une expertise sur ces questions, elle doit être en mesure d'apprécier la cohérence entre les prévisions démographiques et les dispositions prévues par le PLUi pour l'accueil des populations correspondantes sur le territoire.

Plaine Commune rappelle à juste titre que le Code de l'urbanisme prévoit au bout de 9 ans une analyse des résultats de l'application du plan, donnant lieu à une délibération sur l'opportunité de le réviser. Le document 1-5 du rapport de présentation, intitulé « Suivi et évaluation », définit une série d'indicateurs permettant d'apprécier les effets du PLUi. L'analyse de ces indicateurs peut justifier sa révision par l'EPT au terme de ces 9 ans ou auparavant. Des évolutions importantes pour le territoire qui ne peuvent être prévues aujourd'hui, pourraient éventuellement conduire à une révision.

Compte tenu des nombreuses incertitudes et de leur importance sur les évolutions du territoire et de ses populations, il est effectivement essentiel de les suivre dans le cadre du dispositif de suivi et d'évaluation non seulement sur le plan démographique, mais aussi sur celui de la qualité de vie et de la qualité environnementale.

## **Sujet 2 : le programme des 4 200 logements /an**

Ce sujet pose la question des besoins de logements compte tenu des caractéristiques des populations à accueillir, et celle corrélative des besoins d'équipements associés à ces logements. Le programme de construction sera de nouveau abordé dans le cadre du thème n°3 « Aménagement et Logement » ainsi qu'au niveau des autres thèmes concernés par ce programme.

### **L'expression du public et l'avis des personnes publiques associées**

Le public s'est interrogé sur la prise en compte dans ce programme de logements des aspects socio-économiques et environnementaux relatifs aux populations actuelles et futures et à leurs conditions d'accueil, alors que la pauvreté se développe sur ce territoire et que les besoins en logements, en emplois et en équipements, sont déjà très importants dans un contexte d'insuffisance des capacités de financement.

L'Etat attire l'attention sur les populations particulières à accueillir (étudiants, personnes âgées, travailleurs migrants, gens du voyage).

Le Conseil Régional d'Ile-de-France estime ambitieux le programme de 4 200 logements/an.

RE 392 Le cahier citoyen

Nous habitants, faisons exister, en chair et en os, la ville, la métropole. Elle doit être habitable. Nos remarques ne sont pas une somme d'intérêts particuliers concurrentiels. Ils participent de l'intérêt général sur les 2 grands enjeux pour notre avenir commun : l'enjeu social et écologique.

Le PADD affirme à juste titre cette double priorité, de répondre, même au travers des grands projets, aux besoins des habitants (d'aujourd'hui et de demain) et l'écologie, au travers des 5 axes stratégiques, dont les 2 premiers sont : Un territoire pour tous, solidaire et inclusif et Un territoire écologiquement responsable pour le bien-être des habitants.

Le diagnostic territorial fait état de fortes carences pour ce qui est des revenus, des emplois, des formations, des logements, des équipements, des espaces verts, du cadre de vie. L'ensemble des 9 villes de notre territoire est dans sa grande majorité découpé en quartiers prioritaires et le constat du contrat de ville à mi-parcours démontre que les objectifs de réduction de 50% des écarts existant avec le reste de l'Ile de France sont loin d'être atteints. Bien au contraire ces écarts se sont encore accrus dernièrement en termes de chômage (+10 points par rapport à l'Ile de France) et spécifiquement chez les jeunes (+13 points), de délinquance, d'éducation, d'emploi et de développement économique, d'accès aux soins et au logement.

Pour qui sera cette « ville de demain » ?

La pauvreté s'étend dans nos villes avec des revenus inférieurs de 45% au revenu médian. Une partie de la population pauvre de Paris quitte elle aussi la capitale - 10.000 à 12.000 habitants chaque année - face à l'augmentation de la spéculation et du prix de l'immobilier qui a atteint 10.000 € du m<sup>2</sup> au mois d'août, pour venir s'installer dans notre territoire qui reste encore abordable aujourd'hui. Mais qu'en sera-t-il demain avec l'évolution des projets immobiliers, d'extension des transports, des constructions destinées aux JOP 2024 ?

La hausse du nombre d'habitants attendue sur notre territoire va signifier autant de besoins en logements, en travail, en équipements, dans une situation où la capacité financière de nos villes sera de plus en plus contrainte ».

#### RE 180 ADEPT

L'ADEPT, Association Départementale(s) pour la Promotion et l'accès au droit des Tsiganes / Gens du voyage déclare que ni le plan local de l'habitat, ni le futur PLUI ne reprennent les besoins avancés par le Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage de Seine-Saint-Denis.

#### L'avis de l'Etat

Le PADD devra préciser les orientations du projet de territoire, concernant les « publics spécifiques », notamment pour les étudiants, pour lesquels le PLH donnait un objectif de cadrage de la production de logements et dont le schéma directeur du logement étudiant a précisé les besoins.

Le PLUi devra également intégrer les sujets relatifs à l'adaptation au vieillissement, au traitement des foyers de travailleurs migrants et à l'accueil des gens du voyage.

L'Etat rappelle que sur le territoire, il existe de nombreux bidonvilles.

#### L'avis du Conseil Régional d'Ile-de-France

note que « le territoire fait face à un intense besoin en logements. Votre projet de PLUi évoque deux objectifs de construction de logements (3 700 et 4 200 logements) différents. Il conviendrait donc de clarifier cette donnée, le plus ambitieux paraissant difficile à atteindre au vu des éléments fournis.

L'EPT évoque la construction de 4 200 logements par an dans le PADD, ce qui apparaît particulièrement ambitieux au regard des projets recensés sur le territoire et des potentiels dans le diffus. Il conviendrait donc de clarifier ces éléments.

#### Questions à Plaine Commune

- 6. Compte tenu du terme prochain du PLH actuel, une évaluation plus précise des caractéristiques des populations à accueillir d'ici 15 ans sur le territoire de Plaine Commune a-t-elle été produite pour prendre en compte leur besoins d'habitat et d'équipements ainsi que leur localisation préférentielle?**

#### Réponse de Plaine Commune

6. Les prévisions démographiques du PLUi s'appuient sur un objectif de construction de 4 200 logements/an, conformément aux objectifs du SDRIF. Le mode de calcul de ces prévisions

démographiques est détaillé au chapitre 5.2 du mémoire de Justification des choix du Rapport de présentation (pièce 1-6 du dossier de PLUi), qui détaille notamment les hypothèses retenues en termes de diminution de la taille moyenne des ménages.

La répartition spatiale prévisionnelle de l'offre de logements neufs sur le territoire est présentée dans le tableau de synthèse des programmes de logements, qui figure au chapitre 5 du diagnostic du rapport de présentation (pièce 1-2 du dossier de PLUi, paragraphe 4.3 « Les programmations »). Il en ressort notamment que :

- Les deux tiers environ des développements attendus le sont dans les périmètres de projets (opérations d'aménagement) ;
- Les deux tiers environ des développements attendus le sont dans les trois villes du Sud du territoire.

Cependant, la répartition spatiale de la population nouvelle est quant à elle plus complexe à appréhender, pour plusieurs raisons :

- L'accroissement de la population est à la fois lié au solde naturel (population déjà présente sur le territoire) et au solde migratoire (arrivée de nouveaux habitants) ;
- Une part significative des logements neufs est occupée par des ménages résidant déjà auparavant sur le territoire de Plaine Commune (cf. données présentées dans la partie 2.3 du chapitre 1 du diagnostic).

La définition des caractéristiques détaillées de l'offre de logements, afin que celle-ci soit adaptée aux caractéristiques socio-économiques des populations à accueillir, relève des dispositions du Plan Local de l'Habitat de Plaine Commune.

#### **L'appréciation de la commission d'enquête**

6. La commission a conscience de la difficulté de prévoir d'ici 15 ans les besoins des différents types d'habitat, d'équipements et leur localisation.

L'échéance prochaine du PLH de Plaine Commune n'interdit pas d'établir des prévisions fussent-elles approximatives au-delà de cette échéance. Le futur PLH pourra les préciser. Le PLUi pourrait faire référence au PLH en tant que de besoin pour assurer les articulations et la complémentarité de ces deux documents.

Le suivi et l'évaluation du PLUi devraient permettre d'apprécier l'évolution de la mise en œuvre du programme de construction de 4 200 logements/an, sa localisation par commune, l'évolution territoriale des équipements, des populations et de leurs caractéristiques.

#### **Sujet 3 : la condition émise par Plaine Commune sur la réalisation des 4 200 logements/an**

L'objectif de construction de 4 200 logements par an fixé dans le PADD est assorti de la « condition de l'arrivée des transports, au financement des programmes de logements sociaux et à une aide significative aux maires bâtisseurs ».

« Avec ce rythme élevé de construction, la population de Plaine Commune pourrait dépasser 550 000 habitants à l'horizon 2030 ».

« Ce rythme de croissance démographique implique que les moyens soient réunis pour garantir la qualité de vie locale, grâce à une solidarité métropolitaine, régionale et nationale pour la réalisation des transports, le financement du logement social et très social, le financement des équipements et l'amélioration du cadre de vie, la préservation et la création d'espaces de nature, la réduction des inégalités environnementales (nuisances sonores,

dépollution...). Plaine Commune n'entend pas sacrifier la qualité de vie à la quantité de logements produits ».

Pour l'Etat, « cet objectif du PLH, qui découle du SDRIF, ne saurait être conditionné et cette insertion devra être supprimée ».

### **L'expression du public, l'avis de l'Etat et du Conseil Régional d'Ile-de-France**

Cette condition a donné lieu à des prises de position du public dont la plupart sont favorables à son maintien.

Le public développe à cette occasion sa perception de la nécessité et des conditions d'accueil de nouvelles populations compte tenu des problèmes actuels du territoire et des grands enjeux socio-politiques.

Il est dubitatif sur le modèle de développement de la Métropole « à coups de projets », sur le respect des engagements annoncés dans le projet de territoire - « une ville au service des habitants » -, compte tenu notamment de la hausse importante des prix du foncier et de l'immobilier, et des nuisances supplémentaires liées à la réalisation des projets et à la densification.

Le public aborde également la question des moyens à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs du PLUi, de leur financement, et celle de l'information et de la concertation sur les enjeux posés par les projets. Il note particulièrement l'importance des équipements, des moyens de transport, et des services à offrir notamment aux populations nouvelles. Les questions d'énergie, de climat, et d'environnement sont évoquées à de nombreuses reprises. Le Conseil de développement de Plaine Commune, quant à lui, demande l'ouverture de débats sur la densification, et des initiatives pédagogiques pour associer le public et éviter la stigmatisation.

Une personne estime fondamental de demander une participation financière conséquente des promoteurs immobiliers à la réalisation des équipements publics.

Le Conseil-Régional d'Ile-de-France note le conditionnement de la construction de logements à l'amélioration du cadre de vie sans quoi la construction sera ralentie.

#### **RE 167 Anonyme St Ouen**

La construction de 4 200 logements par an est un objectif partagé par les décideurs, il doit rester conditionné par la mise en place des équipements et du fonctionnement des moyens de transport, des services de sécurité, d'hygiène, de santé, d'éducation et de justice indispensables à l'accueil des nouveaux habitants.

La construction de ces logements comme la construction de tous les projets sur ce territoire doit respecter le Plan Climat Énergie Territorial en lien avec le Plan Climat, Air, Énergie Métropolitain approuvé fin 2018 par le Conseil de la Métropole du Grand Paris. Aucun programme de construction ne devra être validé s'il ne répond pas à ces objectifs :

Réduire les émissions de gaz à effet de serre du territoire de 20% d'ici à 2020, 40% d'ici à 2030 et 75% d'ici à 2050 sur la base des émissions de 2005,

Produire et construire collectivement un nouveau modèle, sobre en énergie, respirable, adapté aux changements climatiques, riche en travail, sensible à la biodiversité en inventant de nouvelles formes de coopération entre collectivités, société civile et entreprises.

#### **RE 345 Mme Picquart Le Cahier citoyen Aubervilliers**

Mme Picquart et d'autres personnes représentant Le Cahier Citoyen écrivent :

« On ne peut faire la ville de demain de la même façon que la Métropole, à coups de projets comme les Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024 ou les gares du Grand Paris Express qui, sous prétexte

d'améliorer la vie des habitants, créent encore plus d'inégalités et de nuisances, sans jamais être mis réellement en discussion avec les populations directement concernées.

Ce sont autant de projets qui posent question aux habitants.

On nous parle d'opportunité au service du projet de territoire et d'héritage des Jeux, mais nous n'avons aucune garantie qu'il en sera réellement ainsi. La seule chose dont nous sommes sûrs ce sont les nuisances supplémentaires que ces projets vont engendrer pour la vie des habitants du territoire pendant plusieurs années.

L'ensemble des sols est devenu une marchandise à rentabiliser, une opportunité d'investissements et de profits pour les grands groupes privés du bâtiment et de la finance, imposant une envolée des prix de l'immobilier et du foncier qu'il est indispensable de maîtriser.

Une dynamique d'initiative locale a réussi jusqu'à maintenant à développer le territoire tout en limitant l'envol des valeurs foncières, mettant en œuvre une maîtrise publique à chaque fois que possible.

En effet, cette dynamique même attise les appétits de profit, au titre de la compétitivité économique et sous-tend ce qu'on a coutume d'appeler le dynamisme de l'immobilier c'est-à-dire une hausse impressionnante à prévoir de la valeur du foncier et de l'immobilier, qui, mécaniquement, risque fort de chasser les familles modestes plus loin, toujours plus loin.

On nous parle d'outils à disposition pour réguler les appétits des promoteurs et des spéculateurs, mais quels sont-ils et comment fonctionnent-ils, alors que le marché de l'immobilier a déjà largement augmenté le prix du m<sup>2</sup> des logements neufs ?

"Bâtir une ville au service des habitants"... nous ne pouvons qu'approuver, mais la réalité est tout autre quand ces habitants, de plus en plus pauvres, ayant peu de moyens d'accéder à la propriété, vont devoir aller se loger toujours plus loin, sans les transports dont ils auront subi les travaux pendant plusieurs années, abandonnant la proximité des bassins d'emploi et de vie.

Nous habitons, faisons exister, en chair et en os, la ville, la métropole. Elle doit être habitable. Nos remarques ne sont pas une somme d'intérêts particuliers concurrentiels. Ils participent de l'intérêt général sur les 2 grands enjeux pour notre avenir commun : l'enjeu social et écologique.

Le PADD affirme à juste titre cette double priorité, de répondre, même au travers des grands projets, aux besoins des habitants (d'aujourd'hui et de demain) et l'écologie, au travers des 5 axes stratégiques, dont les 2 premiers sont : Un territoire pour tous, solidaire et inclusif et Un territoire écologiquement responsable pour le bien-être des habitants.

Mais une question majeure est posée aujourd'hui par la plupart des habitants : est-ce que dans 10 ans il nous sera encore possible de vivre ici ?

Nous voulons un processus d'information préalable à grande échelle, de concertation partagée avec les populations et les associations du territoire sur tous les enjeux posés par les projets. »

#### RE 400 CARON Aubervilliers

Le PLUI Plaine commune réaffirme dans son introduction l'importance du respect du droit commun et des services régaliens et c'est tant mieux. Cependant l'affaiblissement des ressources financières des communes et leur situation financière inégale sur notre territoire provoquent de fortes inégalités.

Par exemple la construction des écoles primaires incombe aux communes sans autres aides financières or l'accroissement démographique prévu sur notre territoire nécessitera de nombreuses constructions. On constate déjà une surpopulation dans toutes les écoles et un rétrécissement des locaux utilisables autres que les espaces classes, qui appauvrissent les expériences et les pratiques pédagogiques. Les promoteurs savent très bien utiliser des arguments de vente tels que la proximité d'écoles, d'infrastructures ou équipements collectifs (sportifs, culturels et autres). Or leur apport financier propre à la construction de ces différents équipements est quasi inexistant alors qu'ils participent à la valorisation de leurs réalisations immobilières. Il me semble fondamental d'introduire dans le PLUI de manière significative l'obligation d'une participation financière conséquente des promoteurs immobiliers, à la réalisation de ces équipements. De la même manière, si l'on souhaite faire de Plaine Commune un territoire de mixité et de bien vivre ensemble, il devrait être fait obligation aux constructeurs d'introduire dans leurs projets immobiliers des espaces de réunion et de rencontre au sein même des immeubles dont la taille et le nombre seront déterminés au prorata de la taille et du nombre de logements concernés. Si l'on veut améliorer la vie collective, favoriser les échanges et rendre notre territoire réellement attractif et convivial il faut mettre à la disposition de ses habitants

des lieux qui y sont dédiés et qui ne dépendent pas seulement de la bonne volonté des équipes municipales en place. Habitants et promoteurs ont autant à y gagner.

### EPT. R2. 31 Le Conseil de développement de Plaine Commune

Le Conseil de développement estime « qu'il n'est pas concevable comme le demande l'Etat de supprimer le conditionnement de la réalisation de 4 200 logements/an à :

L'arrivée des transports en commun en temps et en heure dans le calendrier annoncé ;

L'aide au financement d'équipements des territoires bâtisseurs.

Le Conseil de développement demande que « le PLUi limite l'augmentation de la population sur Plaine Commune. Les autres territoires de la Métropole du Grand Paris doivent contribuer plus équitablement à la construction de logements.

La capacité à accueillir une population plus nombreuse et à la garder sur le territoire dépend de la qualité de vie, de travail et d'environnement que celui-ci pourra lui offrir. C'est pourquoi les membres du Conseil de développement demandent :

- D'ouvrir le débat sur la densification pour faire des choix raisonnés et partagés notamment autour des gares du Grand Paris Express, le territoire de Plaine Commune étant l'un des rares territoires métropolitains où on peut encore construire ;
- D'avoir des initiatives pédagogiques sur le logement social pour éviter la stigmatisation des quartiers et des populations qui y vivent que l'on perçoit ici ou là ;
- D'informer plus largement sur les projets à venir, avec des outils pédagogiques et numériques et la création d'une maison des projets, en lien avec celles existantes. »

### L'avis du Conseil Régional d'Ile-de-France

note que « le territoire fait face à un intense besoin en logements. Votre projet de PLUi évoque deux objectifs de construction de logements (3 700 et 4 200 logements) différents. Il conviendrait donc de clarifier cette donnée, le plus ambitieux paraissant difficile à atteindre au vu des éléments fournis.

L'EPT évoque la construction de 4 200 logements par an dans le PADD, ce qui apparaît particulièrement ambitieux au regard des projets recensés sur le territoire et des potentiels dans le diffus. Il conviendrait donc de clarifier ces éléments.

Il est à noter le conditionnement de la construction de logements à l'amélioration du cadre de vie, sans quoi la construction serait ralentie.

### Questions à Plaine Commune

- 7. La programmation des 4 200 logements/an sur le territoire de Plaine Commune n'est pas nouvelle ; elle a été actée par l'Etat et Plaine Commune dans le cadre du Contrat de Développement Territorial.**

**La condition relative à l'arrivée des transports peut-elle être précisée dans la mesure où le territoire va bénéficier d'une desserte complémentaire exceptionnelle avec l'arrivée du Grand Paris Express dont le calendrier de mise en service a été déterminé, cet investissement donnant lieu à un financement public très important ? Quelles sont précisément les insuffisances de desserte non couvertes par ces grands investissements qui font l'objet de la réserve de Plaine Commune dans le domaine des transports, le PADD citant notamment l'extension au Nord de transports structurants et l'amélioration de la desserte des secteurs de projets et de grands équipements ?**

- 8. Pour chacun des termes concernés par cette condition, l'arrivée des transports, le financement des programmes de logements sociaux et des équipements, l'amélioration du cadre de vie et de la qualité de vie, des niveaux minimum ou des indicateurs ont-ils été définis avec une quantification et une qualification correspondante afin de pouvoir apprécier les seuils de l'acceptabilité sociale et de levée de chacun des termes de cette condition?**

- 9. Les conditions émises par Plaine Commune quant au programme de construction de 4 200 logements/an sont-elles susceptibles de mettre en cause l'atteinte d'un accueil de 100 000 nouveaux habitants?**

- 10. Pour ce qui concerne les équipements dont les lacunes sont maintes fois évoquées vis-à-vis des besoins de la population actuelle, l'étude « Plaine Commune LES EQUIPEMENTS PUBLICS DE PROXIMITE Point d'étapes et perspectives 2015 » a permis de préciser les insuffisances. Cette étude peut-elle être actualisée et étendue à la prise en compte des besoins des populations futures ? Cette étude n'est-elle pas indispensable rapidement pour mieux quantifier les besoins de financement**



nécessaires permettant ainsi de préciser la levée de la condition émise relative aux 4 200 logements /an , et d'autre part pour prévoir leur inscription de ces équipements dans le territoire au niveau des OAP, des programmes, des emplacements réservés et des servitudes de localisation ?

11. Le maintien de la condition peut-il compromettre la cohérence interne du PLUi, notamment l'adéquation entre les perspectives d'aménagement et de construction de logements et des équipements associés prévus à travers les OAP, les zonages, la réglementation (notamment les emplacements réservés) pour l'accueil de ces 100 000 habitants ?
12. Dans l'hypothèse d'une réduction significative et effective du programme de construction de 4 200 logements/an , quelles adaptations devraient être apportées au projet de PLUi et quelle concertation pourrait associer le public à la définition de ces adaptations ?
13. Que deviendrait le programme prévisionnel de construction de logements 2018-2030 de 48 000 logements décliné par commune et sa répartition entre secteurs de projets et diffus ?

Que deviendraient les perspectives d'aménagement et de densification au niveau des pôles de gares du Grand Paris Express et des nouvelles stations de métro par rapport à celles prise en compte dans les DUP de ces grandes infrastructures de transport ?

14. Les questions de financement associées à cette réserve relative à la construction de 4 200 logements/an ont-elles été précisées en fonction des évaluations des coûts des programmes concernés ? Pourraient-elles trouver un règlement dans le cadre des projets de contrats entre l'Etat et le département de Seine-Saint Denis ?

### Réponses de Plaine Commune

En préambule, il convient de souligner que les élus sont pleinement conscients des inquiétudes légitimes formulées par la population concernant la capacité du Territoire à offrir aux habitants d'aujourd'hui la possibilité d'y poursuivre leur parcours résidentiel, compte-tenu des nombreuses tensions qui s'exercent sur le Territoire, et d'accompagner l'arrivée de nouveaux habitants, et ce, dans un cadre de vie amélioré pour tous (équipements, espaces verts, services,...).

C'est la raison pour laquelle Plaine Commune souhaite rappeler à l'Etat que le principe de conditionnalité n'est pas une innovation du PLUi mais est directement issu du Contrat de Développement Territorial (CDT) signé par l'Etat et Plaine Commune en 2014. L'article II.3.B.1 du CDT

« Accroître l'offre de logement de manière diversifiée et équilibrée » est rédigé comme suit :

« [...] Ces objectifs de construction totale et de construction sociale sont particulièrement ambitieux. Ils pourront être atteints en fonction de la réalisation effective des infrastructures de transport attendues, de la mobilisation des fonciers publics, des financements de logements sociaux correspondants et de la capacité à réaliser les équipements publics adaptés aux besoins des populations.

A ce sujet, les signataires affirment leur intérêt commun à la mise en place, en complément des dispositions de financement assurés par la fiscalité de l'aménagement, d'un dispositif financier spécifique pouvant prendre diverses formes (dispositif de péréquation régionale, d'aides régionales ou départementale, ...) et contribuant à la réalisation des équipements publics induits, condition de l'atteinte des objectifs ambitieux de production fixés dans le contrat. [...] »

Plaine Commune réaffirme donc fortement ce principe de conditionnalité, validé par l'Etat en 2014, et qui détermine la capacité du territoire à accueillir les nouvelles populations dans des conditions satisfaisantes.

7. La condition relative à l'arrivée des transports vise en particulier les secteurs dans lesquels la desserte par des transports collectifs structurants et efficaces reste insuffisante à ce jour. Ces carences sont développées dans la partie 3.2 du chapitre 4 du diagnostic (pièce 1-2 du dossier de PLUi) relatif aux transports collectifs. Elles concernent en particulier la partie Nord-Est du territoire de Plaine Commune, qui reste la moins bien desservie du territoire. Elles visent également l'insuffisance actuelle des projets de transports, qui appellent de nécessaires compléments également listés dans le diagnostic (TCSP Nord-Est et prolongement de la ligne 12 du métro, phase 2 du T11 express, T8 Sud, potentielles stations intermédiaires de métro) et la nécessité que soit respecté le calendrier de mise en service de la ligne 15 Est et Ouest (2030).

8. L'évaluation des différents paramètres liés au principe de conditionnalité s'appuieront sur les indicateurs de suivi définis par le PLUi (« Suivi et évaluation », document 1-5 du dossier de PLUi), en particulier les indicateurs relatifs au suivi des chapitres 1,2 et 4 du PADD (couverture du territoire en équipements publics, qualité de l'air et exposition des populations, accessibilité du territoire et amélioration de l'offre en transports collectifs, etc.).

9. Ainsi que l'indique le PADD, « le rythme de production devra pouvoir être modulé s'il apparaît que ces objectifs sont menacés » (paragraphe 1.1.1). Cette modulation aura une incidence sur le nombre d'habitants supplémentaires.

10. Le diagnostic et le PADD mettent en évidence les lacunes du territoire en matière d'équipements publics de proximité, sur le plan quantitatif et qualitatif. Le diagnostic du PLUi a été établi en mobilisant l'ensemble des données disponibles à cette date, et en les complétant par des investigations auprès des services communaux et territoriaux compétents. Afin de poursuivre cette démarche engagée avec l'élaboration du PLUi, il est prévu que Plaine Commune prolonge ce travail en vue d'une mise à jour quantitative et qualitative des éléments à sa disposition en termes d'équipements publics.

11-12-13. Les dispositions réglementaires du PLUi (règlement et OAP) sont cohérentes avec l'objectif de production de 4 200/logements par an du PADD, comme cela est développé dans la partie 5.3 du mémoire de justification des choix du rapport de présentation (document 1-6 du dossier de PLUi). Ce paragraphe indique par ailleurs que « Le PLUi repose ainsi sur un double mouvement vertueux : densification des zones UP, UA, UE à proximité des transports collectifs, et adaptation de la constructibilité dans le diffus pour mieux respecter les caractères des tissus, préserver leur mixité, améliorer leur habitabilité et leur qualité écologique. ». La partie 4.3 du chapitre 1 du diagnostic (document 1-2 du dossier de PLUi) relative aux programmations de logements précise en outre que les deux tiers environ des logements programmés le sont au sein des périmètres d'opérations d'aménagement, lesquelles sont majoritairement des opérations publiques (ZAC) et dont le rythme de développement est maîtrisé.

Ainsi, le zonage et le règlement du PLUi prévoient d'ores et déjà, en cohérence avec les objectifs du PADD, une meilleure maîtrise du rythme et des conditions de développement des programmes immobiliers dans les tissus urbains diffus. L'activation du principe de conditionnalité, le cas échéant, portera donc principalement sur le rythme de développement des opérations d'aménagement publiques, sans impliquer d'évolution de leur cadre réglementaire ni remettre en cause les caractéristiques et les qualités des projets urbains envisagés à terme.

Ces évolutions potentielles du rythme de développement des opérations d'aménagement n'ont pas fait l'objet d'une évaluation quantitative à ce jour. Cette évaluation sera établie, le cas échéant, lors de la première campagne d'actualisation des indicateurs de suivi du PLUi (cf. réponse n°8).

14. Comme rappelé ci-avant en préambule, la question de la capacité des territoires métropolitains à financer les équipements publics de proximité et les améliorations au cadre de vie, rendues indispensables par les objectifs de production de logement du SDRIF, est essentielle. Cette question, déjà soulevée dans le CDT de 2014 signé avec l'Etat, fait l'objet d'échanges réguliers avec ce dernier afin d'identifier les modalités de financement envisageables (CPER 2021-2026,...).

#### **L'appréciation de la commission d'enquête**

7-14. La commission d'enquête avait noté la continuité de la position de Plaine Commune dans l'expression de sa condition relative au programme de logements. Cependant, il lui paraissait important de préciser cette question dans la mesure où l'objet du Contrat de développement territorial était bien de concrétiser un accord entre l'Etat et Plaine Commune sur la programmation.

La commission ne dispose pas du rôle de médiation entre l'Etat et Plaine Commune. Elle reconnaît les difficultés pour les collectivités de financer les équipements dont elles ont la charge ; mais elle n'a pas la capacité d'expertise des finances locales. Aussi, elle estimait important d'apprécier l'importance et les enjeux des différents termes de cette condition, ainsi que leurs conséquences sur la cohérence interne du PLUi et ses incertitudes. Ainsi, la quantification des équipements publics - dont l'étude est annoncée-, et des besoins de financement correspondants, aurait été utile compte tenu du caractère incomplet de l'étude « Plaine Commune LES EQUIPEMENTS PUBLICS DE PROXIMITE Point d'étapes et perspectives 2015 » - cette étude ne couvrant pas les besoins d'équipements relatifs à l'accroissement de la population-. Cette étude devrait donc être complétée et actualisée.

La commission souligne l'importance de l'annonce de la mise à jour qualitative et quantitative de cette étude qui permettra de mieux suivre l'évolution des écarts entre l'offre des équipements publics de proximité et les besoins des populations concernées.

La commission prend note des attentes de Plaine Commune en matière de desserte du territoire dans le cadre de sa condition relative au programme de logements. Elles concernent surtout le Nord-Est du territoire et visent les compléments de desserte (TCSP Nord-Est et prolongement de la ligne 12 du métro, phase 2 du T11 express, T8 Sud, potentielles stations intermédiaires de métro) et la nécessité que soit respecté le calendrier de mise en service de la ligne 15 Est et Ouest (2030). Ce point sera de nouveau examiné dans le cadre du thème n°5.

La commission n'a pas les moyens de vérifier la cohérence du PLUi entre l'objectif de production de 4 200/logements et des équipements publics indissociables de ce programme, les dispositions du PLUi (règlement, OAP, emplacements réservés, servitudes de localisation et PAPAG) devant assurer leur accueil sur le territoire.

La commission note l'importance de la réponse de Plaine Commune sur ce sujet affirmant que « le zonage et le règlement du PLUi prévoient d'ores et déjà, en cohérence avec les objectifs du PADD, une meilleure maîtrise du rythme et des conditions de développement des programmes immobiliers dans les tissus urbains diffus ».

Cependant, des incertitudes subsistent sur ce point ; il en est de même concernant l'objectif d'atteindre en toute hypothèse une amélioration de la qualité de vie et du cadre de vie.

En conséquence, la commission estime indispensable que Plaine Commune se dote des moyens de suivi et d'évaluation de ces questions, étant observé qu'il ne s'agit pas uniquement de questions quantitatives, ce qui impose d'identifier les aspects qualitatifs et les territoires particulièrement concernés.

## **Sous-Thème 2 : Le rapport de présentation**

Le rapport de présentation est surtout évoqué par les PPA dans leurs avis.

### **Sujet 1: La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers**

#### L'avis de l'Etat

En application de l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation devra analyser la consommation réelle d'espaces naturels, agricoles et forestiers précisant la destination des espaces consommés sur 10 ans » (cette demande fait partie des 16 réserves émises par l'Etat conditionnant son avis favorable au PLUi).

Par ailleurs, cet avis demande de prendre en considération l'évolution du zonage éventuelle afin de corriger l'objectif de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain en application de l'article L 151-5 du Code de l'urbanisme.

#### Questions à Plaine Commune

- 15. Pouvez-vous préciser cette analyse de la consommation de ces espaces sur 10 ans à intégrer dans le rapport de présentation ?**
- 16. Pouvez-vous expliciter la justification de la consommation prévisible de 7 ha de ce type d'espaces dans le cadre de la mise en œuvre du PLUi ?**
- 17. Quelle serait la conséquence de réserves émises par l'Etat non levées?**

#### Réponses de Plaine Commune

15. Contrairement à ce qui est indiqué par l'Etat dans son avis, l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan (article L.151-4 du code de l'urbanisme) figure bien dans le rapport de présentation du projet de PLUi arrêté :

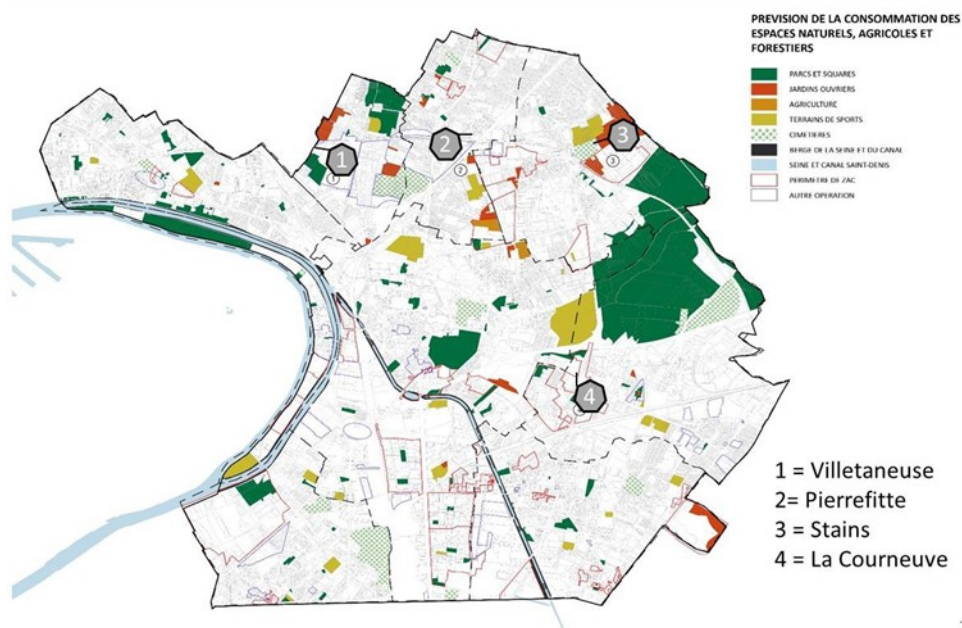
- Une synthèse des résultats est présentée dans le Diagnostic du Rapport de présentation (document 1-2 du dossier de PLUi), partie 4.1 du chapitre 5 « Un territoire de renouvellement urbain – bilan de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers ».
- L'analyse détaillée présentée dans la partie 5.1 du rapport de Justification des choix du Rapport de présentation (document 1-6 du dossier de PLUi), intitulée « Détail de l'analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers sur les dix dernières années ». Cette analyse inclut un préambule méthodologique, une synthèse des conclusions et enfin une carte et un tableau de relevés détaillés des espaces concernés.

Ces éléments répondent aux attendus du code de l'urbanisme.

Afin de répondre pleinement aux demandes de l'Etat, Plaine Commune prévoit cependant de compléter le rapport de présentation en précisant la destination des espaces consommés.

16. Les 7 hectares d'espaces naturels dont la consommation est rendue possible par le PLUi arrêté concernent les terrains suivants.

**CARTE DE REPÉRAGE DES QUATRE ESPACES NATURELS SUSCEPTIBLES D'ÊTRE CONSOMMÉS AU COURS DES PROCHAINES ANNÉES DANS LE CADRE DU PLUI**



24

N°	Type d'espace	Opération	Surface (ha)			Commentaire	OAP	Zone
			2017	À terme	Consommation			
1	Parcs et squares	-	7	5,2	1,8	Création d'un établissement scolaire à Villetaneuse, localisation à définir		UM
2	Jardins ouvriers	-	1,1	0	1,1	ER pour lycée à Pierrefitte	Vallès	UP14
3	Jardins ouvriers	La Cerisaie	3,5	0	3,5	Aménagement ZAE à Stains	-	UA
4	Parcs et squares	Six Routes	0,9	0,3	0,6	Servitude de localisation pour établissement scolaire à La Courneuve	Six routes Schramm	UP
<b>TOTAL</b>			<b>12,5</b>	<b>5,5</b>	<b>7</b>			

Au total, quatre espaces sont susceptibles d'être consommés dans le cadre de la mise en œuvre du PLUi, totalisant 7 hectares (ha). Cette surface représente moins de 0,01% de la surface totale des espaces naturels et agricoles du territoire recensés dans le diagnostic du PLUi. Trois espaces naturels seront consommés dans le but de créer des équipements publics d'enseignement : un espace végétalisé situé à l'Ouest de l'Université Paris 13 à Villetaneuse,

à vocation d'équipement d'enseignement (1,8 ha consommés sur 7 ha existants) ; 1,1 ha de jardins ouvriers à Pierrefitte-sur-Seine dans le secteur Jules Vallès, en vue de la construction d'un lycée supplémentaire par la Région Ile-de-France) ; un square et terrains de sports à La Courneuve, au Sud du carrefour des Six-Routes, pour la construction d'une école (0,6 ha consommés sur 0,9 ha existants). Le quatrième terrain est voué à muter selon la programmation de la ZAC économique de la Cerisaie à Stains, en cours de définition (3,5 hectares)

17. Les précisions apportées ci-dessus répondant pleinement aux demandes de l'Etat, il paraît peu vraisemblable que les réserves ne soient pas levées sur ces thématiques.

### **L'appréciation de la commission d'enquête**

15-17. La commission confirme bien que la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan est indiquée dans les documents « diagnostic » et « justification des choix ».

Elle note le complément devant être apporté au rapport de présentation précisant la destination des espaces consommés.

S'agissant des 7 hectares d'espaces naturels dont la consommation est rendue possible par le PLUi arrêté, la commission souligne particulièrement la consommation d'espaces verts ou de jardins ouvriers pour des équipements publics ou pour une ZAE, ce qui pose la question de l'insuffisance de protection de ces types d'espaces, qui ne devraient pas être considérés comme des variables d'ajustement foncier.

En outre, elle constate qu'aucune information relative à cette ZAE La Cerisaie à Stains n'a été donnée au cours de l'enquête publique.

En conséquence, la commission d'enquête retiendra ce sujet dans ses conclusions qui justifie la mise en œuvre de dispositions susceptibles de mieux protéger les espaces verts et les jardins.

### **Sujet 2: les autres avis des PPA sur le Rapport de présentation**

Ces avis portent notamment sur les perspectives de densification des zones pavillonnaires, la justification des capacités de densification, et sur des compléments de rédaction.

#### **L'avis de l'Etat**

L'extension des zones pavillonnaires ou peu denses, par rapport aux zonages des PLU communaux en vigueur (zone UH), et la limitation des perspectives de densification dans ces zones nécessitent une meilleure justification des capacités de densification à l'échelle du territoire au regard des objectifs de construction.

« Dans le rapport de présentation, les ports d'Epinay-La Briche de Saint-Denis -l'Etoile, de Pont de Saint-Ouen et des Docks de Saint-Ouen sont identifiés sur la carte de synthèse « logistique et projets urbains » (p. 189) comme « port fluvial, en activité, à préserver ». Cette vocation se retrouve dans le PADD, puisque ces mêmes ports apparaissent par le figuré « préserver les ports urbains ». Cependant, le zonage utilisé pour trois de ces ports (docks de Saint-Ouen, de Pont de Saint-Ouen et d'Epinay-La Briche) pose question ».

Le rapport de présentation devra être complété par un inventaire des capacités de stationnement des véhicules motorisés, des véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

(Cette demande fait partie des 16 réserves émises par l'Etat conditionnant son avis favorable au PLUi).

Le calendrier de mise en service des projets de transports collectifs, énoncé dans le document "Diagnostic et enjeux" (page 170) devra être actualisé au regard du nouveau calendrier retenu par la Société du Grand Paris.

Bien que le rapport de présentation du PLUi évoque l'objectif de préserver et valoriser l'environnement, il ne comporte pas de diagnostic de vulnérabilité. Il est nécessaire d'explicitier les choix du PLUi au regard de ce diagnostic, puis le cas échéant d'adapter les dispositions réglementaires et mesures s'y rapportant.  
(Cette demande fait partie des 16 réserves émises par l'Etat conditionnant son avis favorable au PLUi).

#### L'avis du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France (SEDIF)

Il demande d'apporter des précisions de rédaction du Rapport de présentation relatives à la gestion alternative des eaux de pluie.

#### L'avis du Conseil départemental de Seine-Saint-Denis

D'autres sites ferroviaires à préserver pourraient être ajoutés aux quatre sites ferroviaires retenus dans le rapport de présentation.

Dans le rapport de présentation, il peut être bon de rappeler que le territoire de Plaine Commune sera directement concerné par des mesures à l'encontre des véhicules les plus polluants, compte tenu de la mise en place de la ZFE (Paris Crit'Air 4 et périmètre de la ZFE intra-A86 Crit'Air 5).

### **Sujet 3 : Les points complémentaires souhaités par la commission d'enquête dans le rapport de présentation**

La question du développement de l'activité économique et de l'évolution des zones économiques pourrait être développée afin d'apprécier les perspectives de développement de l'emploi (nombre et types d'emplois) en lien avec l'accroissement démographique et de la population active.

Il serait utile de présenter les évolutions démographiques et d'emplois prévues par commune en complément des prévisions de construction de logements par commune.

#### **Question à Plaine Commune**

#### **18. Ces compléments sont-ils possibles ?**

#### **Réponse de Plaine Commune**

18.

Sur le sujet 2 :

Sur les capacités de densification, il est prévu dans le PLUi soumis à approbation de compléter le rapport de Justification des choix du Rapport de présentation (document 1-6 du dossier de PLUi).

Les zonages des Ports de Saint Ouen (N) et de l'Etoile (UM) seront modifiés pour correspondre à leur vocation portuaire (UVPu). Le Port de la Briche sera classé en zone UVPc conformément aux développements paysagers et récréatifs avec ouverture au public qui y sont planifiés.

Le rapport de présentation sera complété pour intégrer un inventaire des places de stationnement pour les véhicules hybrides et électriques, sur voiries et au sein du parc de stationnement publics territoriaux gérés par Plaine Commune.

Le Diagnostic du Rapport de présentation sera mis à jour pour actualiser les calendriers de mise en service des projets de transports collectifs.

Sur le diagnostic de vulnérabilité, voir la réponse n°187 qui traite spécifiquement de ce sujet.

Sur l'avis du SEDIF, le dossier de PLUi n'a pas vocation à rappeler l'ensemble des dispositions législatives applicables, ces dernières étant susceptibles d'évolutions indépendamment du document d'urbanisme.

Plaine Commune étudiera la possibilité d'intégrer une mention au dispositif de la ZFE dans le Rapport de présentation.

Sur le sujet 3 :

Les projections sont établies à l'échelle de l'EPT. Les modes de projection ne permettent pas une analyse fiable à l'échelle communale, et présenteraient des marges d'erreur trop élevées, en particulier sur les communes les plus petites. A titre d'information, l'INSEE n'établit pas de projection démographique sur les communes de moins de 50 000 habitants.

#### **L'appréciation de la commission d'enquête**

18. La commission d'enquête note les points sur lesquels le PLUi sera complété ou modifié :

- Justification des capacités de densification ;
- Zonage des Ports ;
- Inventaire des places de stationnement pour les véhicules hybrides et électriques ;
- Calendriers de mise en service des projets de transports collectifs ;
- Eventuellement l'ajout de la ZFE.

La réponse sur la prévision démographique des communes de plus de 50 000 habitants précise la réponse à la question n°2.

La commission reconnaît la difficulté de faire des prévisions sur le développement économique, l'évolution des zones d'activités et de l'emploi. A défaut de telles prévisions, il serait utile de se rapprocher des milieux économiques pour évoquer les tendances d'évolution des activités concernées et apprécier l'évolution probable du rapport entre l'offre d'emplois sur le territoire et la demande d'emplois des actifs du territoire s'agissant notamment des qualifications.

### **Sous-Thème 3 : Les orientations et les objectifs du PADD. La traduction du PADD dans le règlement**

#### **Sujet 1: Le PADD et les objectifs pour le développement du sport**

##### **L'expression du public**

Le CDOS 93 et le Conseil de développement proposent une démarche structurante pour le développement humain et la santé basée sur la pratique du sport à intégrer dans l'urbanisme en prévoyant notamment les équipements nécessaires dans tous les projets et les réseaux.

##### **RE 310 M. Citarella du CDOS 93**

M. Citarella note que « le PADD présente l'objectif d'améliorer l'offre d'espaces et d'installations pour les activités physiques et sportives. En outre, le PADD entend mettre en œuvre la réalisation d'aménagements favorables à la santé dans toutes les opérations d'aménagement et de renouvellement urbain. Cependant, les équipements cités sont limités et l'objectif de réalisation de nouveaux équipements sportifs (autres que ceux construits dans le strict cadre de l'héritage olympique) doit figurer dans le présent PADD. Nous souhaitons que des équipements hybridant différentes fonctions sportives, afin de pouvoir attirer le plus grand nombre de publics possibles.

##### **RE 450 M. Cardon du Conseil de développement**



M. Cardon propose « d’engager une démarche urbanistique dans le contexte sportif du territoire: créer un chapitre du PLUi sur l’urbanisme sportif et un programme d’équipements ; déterminer une vision du sport santé et des activités physiques en prestations libres; intégrer cette approche à la réflexion des trames vertes et des voies cyclables. Créer un réseau des sites d’OAP et des réseaux de déplacements ; en assurer la cohérence en se préservant du risque de quartiers isolés.

### **Questions à Plaine Commune**

**19. Plaine Commune est le Territoire de la Culture et de la Création. Ce titre peut rendre opportun le développement des filières sportives non seulement dans le cadre des JO, mais aussi dans celui proposé par les deux intervenants pour le sport au quotidien.**

**La proposition d’utilisation des espaces publics et des trames vertes dans des environnements plus sains est soulignée.**

**Cette proposition des deux intervenants peut-elle favoriser l’innovation et prendre en compte les besoins d’évolution et de diversification des équipements pour favoriser l’urbanisme sportif en lien avec l’éducation et la pratique sportive favorables à la santé et à la qualité de vie des habitants ?**

**20. Compte tenu du caractère transversal de ces propositions, pourraient-elles faire l’objet d’une stratégie du développement sportif prolongée par l’établissement d’un programme d’actions et d’équipements ?**

### **Réponses de Plaine Commune**

19. Ces remarques du CDOS et de M. Cardon rejoignent les ambitions formulées dans le PADD dans son chapitre 1.4.3 (« Améliorer l’offre sportive et de loisirs, notamment en saisissant l’opportunité des Jeux Olympiques et Paralympiques 2024 »). Plaine Commune possède en effet une longue tradition d’accueil d’évènements sportifs de dimension internationale (Coupe du monde de football 1998, Coupe du monde de rugby 2007, meetings d’athlétisme de Paris, Euro 2016, etc.). Le territoire est par ailleurs au cœur de l’organisation de la Coupe du monde de rugby 2023 (dix matchs au Stade de France) et des Jeux olympiques et paralympiques 2024. Forts de cette dynamique et conscients des enjeux en termes de santé publique et de cadre de vie, les élus de Plaine Commune souhaitent aujourd’hui inscrire l’activité physique et sportive quotidienne comme un axe fort du développement du territoire.

Pour ce faire, le PLUi définit un zonage et des règles de constructibilité à même de favoriser la production d’équipements sportifs dont la compétence relève des collectivités partenaires de Plaine Commune. En parallèle et en complément de cette réflexion sur la couverture du territoire en équipements sportifs, Plaine Commune s’est d’ores-et-déjà engagée dans une réflexion sur la prise en compte des pratiques et activités physiques et sportives dans les politiques publiques qu’elle met en œuvre. Cette réflexion se matérialisera par l’élaboration, à compter du premier semestre 2020, d’une trame sportive territoriale dont l’objectif sera de promouvoir et de diffuser l’activité physique et sportive sur le territoire.

20. Les propositions dont il est fait mention s’intègrent dans l’objet et l’ambition de la trame sportive territoriale qui a vocation à constituer une stratégie transversale de développement de la pratique sportive quotidienne sur Plaine Commune. Cette trame sportive territoriale permettra en effet de définir, à l’aune des projets actuels et futurs de Plaine Commune et des acteurs et collectivités intervenant sur le territoire, un programme d’actions afin de développer la pratique sportive pour tous dans l’espace public. Cette trame sportive territoriale intégrera par ailleurs un ensemble de recommandations afin de renforcer l’articulation et la complémentarité entre les équipements sportifs du territoire et la pratique libre dans l’espace public.

### **L'appréciation de la commission d'enquête**

19-20. La commission d'enquête note avec satisfaction l'élaboration prochaine d'une trame sportive territoriale dont l'objectif sera de promouvoir et de diffuser l'activité physique et sportive sur le territoire en tant que stratégie transversale assurant l'articulation et la complémentarité entre les équipements sportifs du territoire et la pratique libre dans l'espace public.

Cette perspective à la suite des JO peut entretenir une dynamique d'évolution des pratiques et des comportements.

Ce sujet est important pour le renforcement de l'inclusion des différentes populations du territoire, ainsi que pour l'amélioration de l'éducation et de la santé.

Comme pour les autres équipements, il s'agit aussi de préciser le type d'équipement de proximité à créer indissociable à la construction de logements.

## **Sujet 2 : la place des cultes sur le territoire**

### **L'expression du public**

L'importance des demandes de l'Association des Musulmans d'Epinay est soulignée. Elle porte sur l'accompagnement du développement des lieux de culte pour les musulmans, et le projet de construction d'une mosquée à Epinay.

Une demande de création d'un lieu de culte est formulée également pour Saint-Ouen.

#### **RE 198 ; SO RE 10 ; EPT.R1.7 et EPT.R1.16 Association des Musulmans d'Epinay**

L'association des Musulmans d'Epinay (AME) est propriétaire et gestionnaire d'un équipement privé classé Etablissement Recevant du Public (ERP) 71 avenue de la Marne à Epinay-sur-Seine. Cet équipement assume une dimension culturelle ; il est également ouvert aux formations d'accompagnement scolaire et d'enseignement des langues. Il est actuellement saturé.

L'association rappelle que le Préfet de la Seine-Saint-Denis estime la population musulmane du département à 700 000 personnes sur un total de 1 600 000 habitants. A Epinay où la population est d'environ 56 000 habitants, il n'existe pas d'autre lieu de culte,

Cette association a déposé de nombreuses lettres et une pétition signée par 1 407 personnes concernant le projet de construction d'une mosquée à Epinay de près de 2 000 m<sup>2</sup> -dont 90% réservés à l'enseignement-.

Un permis de construire a été déposé en 2017. Deux décisions de sursis à statuer ont été prises en 2017 et 2019.

Le projet de PLUi prévoit sur ce site un emplacement réservé, l'ERPC056, dont l'objet est imprécis. Sous l'indication « création d'espaces publics NPNRU La Source Les Presles ». Cet emplacement réservé pour l'objet « voirie » mentionne une surface très importante de 14 264 m<sup>2</sup>. Ce projet est insuffisamment décrit et la vocation de ce projet dans le cadre du NPNRU n'est pas établie.

Cet emplacement réservé a pour effet de geler l'utilisation de notre terrain désormais destiné à devenir une voirie. La forme de cette voirie qui s'élargit significativement au droit de notre site est une illustration évidente de l'absence de réalité de ce projet.

En conséquence l'Association demande que cet emplacement réservé soit revu et que son périmètre n'intègre pas sa propriété qui devrait être classée dans la zone UCa ou être extraite de l'emplacement réservé.

Pour l'Association, ce projet d'emplacement réservé constitue de sa part une réserve substantielle.

Elle mentionne l'objectif du PADD de réaffirmer l'identité de Plaine Commune comme Territoire des cultures et des créations, ce qui constitue une contradiction avec le choix politique consistant à exclure dans la grande majorité du territoire les « Autres équipements recevant du public », ce qui interdit en zone majoritairement résidentielle l'exercice collectif de la liberté de penser d'agir ensemble et d'accueillir des populations non sédentaires.

Le site de notre projet est en zone UH dans laquelle les lieux de culte sont interdits.

L'Association estime que l'interdiction de certaines catégories d'ERP de proximité sur une partie importante du territoire est en contradiction avec plusieurs orientations pertinentes du PADD. Cette pétition a pour objet de sensibiliser les maires des communes de Plaine Commune, le Président et les vice-présidents de Plaine Commune.

L'association signale les enjeux importants de cette opération qui, selon elle, fera jurisprudence pour les autres projets de ce type.

#### RE 394 Brahim

Depuis la construction de la nouvelle ZAC des docks il y a un manque cruel à Saint-Ouen de lieu de culte pour les musulmans. La nouvelle mosquée construite récemment sans compter l'impact de la nouvelle population arrivée dans les docks était dès le départ trop petite. Avec cette nouvelle population la situation est tendue et les gens se trouvent dans l'obligation de prier encore une fois dans la rue. La zone prévue pour la construction des jeux olympiques prévoit la destruction du foyer ADEF qui accueillait une grande partie de la population des environs. Une nouvelle population sera installée et là encore aucune infrastructure de remplacement ou de comblement d'une demande formulée devant les représentants de l'Etat n'a été envisagée.

La résultante est un manque d'infrastructures pouvant accueillir les fidèles avec une salle de proximité. Beaucoup de personnes ont l'habitude de se rendre à pied vers ces lieux de culte mais la proximité de la grande mosquée pour une grande personne va poser d'énormes problèmes de stationnement. Nous vous demandons d'être attentif aux futures demandes de ces associations pour la construction de lieu de culte.

#### Question à Plaine Commune

**21. Le PLUi pourrait-il préciser la place des cultes sur le territoire et les dispositions réglementaires pour la construction des lieux de culte ?**

#### Réponse de Plaine Commune

21. Les constructions à usage de lieu de culte ne constituent ni une destination ni une sous-destination identifiée par les articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'urbanisme. A ce titre, le PLUi ne peut édicter de règles qui viseraient spécifiquement les lieux de culte. L'arrêté du 10 novembre 2016 (R.151-29) précise que les lieux de culte appartiennent à la sous-destination « Autres équipements recevant du public », elle-même incluse dans la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics ». Outre les lieux de culte, cette sous-destination comprend également les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.

Dès lors, la construction de lieux de culte est possible dans l'ensemble des zones autorisant la sous-destination « Autres équipements recevant du public », en appliquant l'ensemble des règles relatives à cette sous-destination.

#### L'appréciation de la commission d'enquête

21. La question posée dépasse le seul aspect réglementaire relatif au zonage, et à la classification des lieux de culte dans les « autres équipements recevant du public ».

Les observations et la pétition déposée par l'Association des Musulmans d'Epinay-sur-Seine montrent l'importance des populations concernées et des besoins exprimés en matière de création des lieux de culte et d'enseignement.

Il s'agit d'un sujet sociétal dépassant l'application du Code de l'urbanisme relative à la sous-destination « autres équipements recevant du public » et la prévision d'une telle sous-destination dans les différents zonages du PLUi. En outre, la question posée porte sur le site du projet de culte présenté par l'Association à Epinay-sur-Seine, ce site correspondant à un emplacement réservé du PLUi pour un espace public.

Compte tenu de l'importance de sujet, la commission propose qu'il soit traité sous l'autorité du Préfet de Seine-Saint-Denis avec la participation de l'Association et des représentants des collectivités concernées.

### **Sujet 3: la cohérence des objectifs**

#### **L'expression du public**

Le public évoque la question de la cohérence des objectifs, notamment en ce qui concerne la densification, les aspects sociaux, économiques et environnementaux.

#### **R 345 Mme Picquart Le cahier citoyen Aubervilliers**

« Quelle "qualité de vie" sur le territoire ?

La raréfaction des ressources naturelles, la concurrence foncière, les réponses à apporter aux besoins en logements, en emplois, en espaces verts, en équipements, vont créer de grands bouleversements sur notre territoire qui subit aujourd'hui une répartition très inégale.

La densification est définie comme « intensification urbaine des zones à proximité des transports collectifs », définition qui semble être actée. C'est ainsi que l'autorité environnementale, en fonction du nombre de projets prévus par la Société du Grand Paris, parle de l'ensemble de Plaine Commune comme d'un « quartier à densifier à proximité d'une gare ».

Il y a là à notre sens une contradiction majeure avec les enjeux écologiques qui posent la nécessité de freiner l'étalement urbain. Il est donc nécessaire de trouver un équilibre dans l'aménagement du territoire pour répondre d'un côté à l'ensemble des besoins, et pour développer de l'autre des espaces de respiration dans les zones où il en existe le moins, ainsi que des services de proximité qui sont indissociables de la réalisation des objectifs d'amélioration de la qualité de vie.

Développer un modèle de ville sobre en énergie, respirable, adapté aux changements climatiques, ne peut se concilier avec le fort développement urbain que vit le territoire. D'un point de vue écologique de nombreux travaux sont à mener pour réduire les nuisances que subissent les populations, liées aux infrastructures autoroutières, ferroviaires, industrielles : pollutions de l'air et des sols, bruit, gestion des déchets, etc. D'énormes besoins existent en matière de rénovation thermique de l'habitat existant, de résorption de l'habitat insalubre, de création d'espaces de nature capables d'améliorer l'environnement et la santé des habitants.

Dans ces conditions il est inacceptable de parler de principes de compensations telles qu'un arbre abattu = un arbre équivalent replanté. Il s'agit d'un mensonge car les lieux et les effets ne seront absolument pas identiques.

Les objectifs affichés de construction d'un projet de villes solidaire, de préservation et de remise en état de continuités écologiques, répondant au bien-être de ses habitants, sont incompatibles avec ceux du système économique actuel basé sur le profit et la concurrence. C'est donc là qu'est le nœud du problème et la contradiction politique, économique, sociale, culturelle, que le territoire devra résoudre pour y parvenir ».

#### **Questions à Plaine Commune**

**22. Que répondez-vous à cette observation ?**

**23. Serait-il possible de préciser les objectifs concernés, notamment en matière de qualité de vie et de l'environnement, afin de rendre objectifs leur appréciation et leur suivi par des indicateurs y compris en matière d'inégalités territoriales et environnementales ?**

#### **Réponses de Plaine Commune**

22. Les préoccupations exprimées dans cette observation sont partagées par Plaine Commune. L'EPT ne souscrit pas à l'interprétation faite du SDRIF par l'Autorité Environnementale qui tendrait à définir l'ensemble du territoire de Plaine Commune comme un « quartier à densifier à proximité d'une gare ».

Plaine Commune, située au cœur de la zone urbanisée de l'Île-de-France, est un territoire de renouvellement urbain. Sa densification répond à un ensemble d'objectifs portés notamment

par l'Etat et la Région au travers du SDRIF : répondre à la demande de logements en la localisation à proximité des pôles de transports collectifs afin de résorber la dépendance à la voiture ; mieux utiliser les terrains déjà imperméabilisés pour proposer des alternatives à l'étalement urbain en grande couronne de la région parisienne ; favoriser la rénovation ou le renouvellement du parc de logements existants ; atteindre une densité humaine suffisante dans les polarités afin de permettre l'existence des services de proximité et des transports collectifs ; favoriser l'amélioration de la performance environnementale des constructions par des formes urbaines plus compactes ; etc. Ces objectifs contribuent précisément à freiner l'étalement urbain de la métropole et à la constitution d'une métropole sobre, compacte et résiliente.

Pour autant, ces objectifs ne doivent pas être atteints au détriment de la qualité de vie des habitants des territoires du cœur de la métropole et notamment de Plaine Commune.

Le PLUi vise précisément à proposer une réponse à cette équation.

Il fixe notamment un objectif de 70 hectares supplémentaires d'espaces verts ouverts au public. Un nouveau modèle de développement urbain plus vertueux, à la fois dynamique et protecteur, développé dans le chapitre 5 du PADD :

- Développer un réseau de centralités denses bien desservies et répondant aux besoins de proximité des habitants, en agissant de façon coordonnée sur toutes les dimensions de la proximité et du cadre de vie ;
- Affirmer le polycentrisme du territoire et notamment renforcer les centres-villes ;
- Préserver les qualités intrinsèques de chaque partie du territoire ;
- Préserver la richesse de la « mosaïque urbaine », par un zonage adapté aux caractéristiques de chaque tissu urbain et une plus grande maîtrise de la qualité des mutations dans le diffus. Les exigences nouvelles du règlement du PLUi dans les zones à vocation moins dense traduisent ces objectifs.
- Concentrer l'effort de densification dans les grandes opérations d'aménagement (qui représentent les deux tiers des prévisions de production de logements), en garantissant leur cohérence et leur qualité.

23. Le document 1-5 du dossier de PLUi a pour objet de définir des indicateurs adaptés aux objectifs exprimés par chaque chapitre du PADD, afin de permettre leur suivi et leur évaluation au fur et à mesure de la mise en œuvre du PLUi. 27 indicateurs de suivi environnementaux sont définis pour l'évaluation du chapitre 2 du PADD, sur l'ensemble des objectifs définis par celui-ci.

#### **L'appréciation de la commission d'enquête**

22. La commission d'enquête note avec satisfaction les arguments de Plaine Commune concernant l'adéquation des objectifs du PLUi avec ceux du SDRIF, et le principe d'un développement urbain respectueux de l'environnement.

23. S'agissant de l'appréciation et de l'évaluation de la qualité de vie et de l'environnement ainsi que des inégalités territoriales et environnementales, la commission estime insuffisants les indicateurs prévus pour le suivi et l'évaluation du rapport de présentation du PLUi. En conséquence, elle proposera des compléments plus adaptés aux attentes du public en la matière.

#### **Sujet 4 : Les avis des PPA relatifs au PADD**

### L'avis de l'Etat

La carte du PADD, qui juxtapose les grands secteurs de projet, y compris du NPNRU pourrait faire apparaître l'articulation entre ces quartiers et les grands secteurs de projets à l'échelle de l'EPT.

Le PADD ne précise pas les moyens à mettre en œuvre dans le temps pour assurer la desserte en eau potable de la population actuelle et future. Avec les JO 2024 une population occasionnelle importante est prévue, ce point est particulièrement sensible. La gestion de l'eau par rapport à l'augmentation de la population prévue devrait être prise en compte  
Conseil départemental de Seine-Saint-Denis.

### Question à Plaine Commune

#### **24. Quelles réponses peuvent-être apportées à ces 2 points ?**

### Réponse de Plaine Commune

24-1. La carte n°6 du PADD a précisément pour objet de synthétiser la dynamique des grands projets urbains à l'échelle de Plaine Commune. Cette dynamique s'appuie sur un double mouvement d'aménagement d'opérations neuves (type ZAC) et de projets de renouvellement urbain (type NPNRU). Ces projets ne sont pas conçus de manière juxtaposée mais bien en cohérence les uns avec les autres. Les secteurs de projet situés à proximité les uns des autres font l'objet d'une démarche cohérente de programmation urbaine et de projet urbain, portée par les services aménagement et renouvellement urbain de Plaine Commune, dans le cadre d'études préliminaires élargies ou d'ateliers regroupant les concepteurs des différents projets. C'est le cas par exemple du NPNRU du Clos Saint-Lazare et de la ZAC des Tartres (continuité des cheminements, etc.) ou encore des opérations du centre-ville élargi de Saint-Denis qui a fait l'objet d'une étude « Saint-Denis Grand Centre » ayant donné lieu à l'élaboration d'une OAP.

24-2. Garantir l'alimentation en eau de l'agglomération parisienne relève du SEDIF. Le syndicat a été consulté sur le PLUi arrêté au titre des personnes publiques associées (PPA) et a émis un avis sur le PLUi le 19 juin 2019.

Le SEDIF est par ailleurs consulté préalablement à la mise en œuvre des opérations d'aménagement sur le Territoire. Au titre des équipements olympiques, la cellule études du SEDIF collabore avec la SOLIDEO pour anticiper les besoins générés en phase olympique.

Pour mieux rendre compte de cet enjeu, le PLUi de Plaine Commune s'attachera à intégrer les données du SEDIF dans l'Etat Initial de l'Environnement et d'intégrer des indicateurs de suivi sur les enjeux de consommation moyenne journalière par habitant pour surveiller et améliorer le rendement des réseaux. En effet, avec une consommation moyenne d'eau potable de 161 ℓ/jour/personne, Plaine Commune se situe au-delà des moyennes de consommation constatée en France (148 ℓ/jour/pers.).

### L'appréciation de la commission d'enquête

24-1. Concernant l'articulation entre les grands secteurs de projet et les projets dans la cadre du NPNRU, la commission estime insuffisante la présentation dans le PLUi des informations relatives aux projets NPNRU sans doute en raison du décalage entre la date du PLUi arrêté et celle postérieure des nouveaux programmes NPNRU. La commission recommande à Plaine commune de saisir toute opportunité pour produire ces informations très importantes pour le territoire aussi bien pour l'aménagement, le développement, l'intégration et la mixité urbaine, les équipements de proximité, la qualité de vie et du cadre de vie et l'environnement.

24-2 La commission note avec satisfaction la prise en compte par Plaine commune des besoins de consommation d'eau potable.

#### Autres avis de l'Etat

Sur la page 34 du PADD (carte « un territoire accessible et praticable, pour une mobilité durable »), le port Croizat est absent et n'apparaît donc pas par le figuré « préserver les ports urbains.

Le port de la Courbe du Cornillon est identifié « port public » dans le rapport de présentation alors qu'il est identifié par le figuré « préserver les ports urbains » dans le PADD.

#### L'avis de la Mairie de Paris

Le canal Saint-Denis a vocation à servir les objectifs du projet de territoire de Plaine Commune à travers ses différentes thématiques (axe économique et touristique, corridor écologique et paysager, axe de mobilités actives, navigation de plaisance, accessibilité à tous, espace de solidarité, sportif et de loisirs, lieu d'expression et de mémoire...).

#### Question à Plaine Commune

**25. Concernant le canal Saint-Denis n'y a-t-il une incohérence de mise en œuvre locale des objectifs : par exemple l'implantation de pistes cyclables continues est-elle compatible avec le maintien des ports ?**

#### Réponse de Plaine Commune

25. La stratégie d'intervention de Plaine Commune partagée avec les Villes d'Aubervilliers et de Saint-Denis poursuit l'objectif de faire cohabiter plusieurs enjeux de développement durable le long du canal de Saint-Denis. Il s'agit tout à la fois de promouvoir le canal comme un axe majeur pour les modes actifs, de maintenir l'activité économique sur le canal notamment pour y développer des actions favorables au métabolisme urbain. Ces actions s'intègrent enfin dans une optique de mise en valeur du rôle écologique de cet élément paysager majeur du Territoire.

Le PLUi organise cette juxtaposition/cohabitation de fonctions. Par un jeu de miroir, les aménagements cyclables sur une rive répondent généralement à des emprises portuaires sur l'autre. Plus encore, Plaine Commune et la Ville de Paris (propriétaire du canal) entendent imposer une continuité piétonne et cyclable à toutes entreprises s'installant en bord à canal.

#### L'appréciation de la commission d'enquête

25. La commission ne remet pas en cause les objectifs d'aménagement et d'exploitation du canal Saint-Denis. Elle est perplexe sur la cohabitation des activités portuaires avec les autres usages des berges du canal. Elle recommande la continuité des pistes cyclables dont celle annoncée dans le cadre de la réponse à la question n° 124 devant être réalisée dans le cadre de la préparation des JO. La commission note que ce projet de piste cyclable prévu n'a pas été évoqué durant l'enquête publique.

### **Sujet 5: La traduction du PADD dans le règlement**

#### L'expression du public

Le public relève une certaine déconnexion entre les orientations du PADD et le règlement notamment du point de vue de l'environnement, la densification étant perçue comme génératrice d'accroissement de la saturation de la circulation et des difficultés de lutte contre le changement climatique.

#### RE 232 M. Meyer Saint-Ouen

Il est parfaitement dommageable que les règles figurant dans le PLUi soient déconnectées des orientations du PADD. Le PADD ne doit plus être la caution environnementale d'un PLUi qui édicterait

des règles en contradiction avec ces orientations. Saint- Ouen est d'ores et déjà une ville dense, traversée par de nombreuses rues départementales qui supportent un trafic routier très important et longée par le périphérique. La ville prend très largement sa part à la construction de logements neufs. Il y a véritablement lieu que les règles du PLUI s'accordent avec la lutte contre le réchauffement climatique et ses effets. Aujourd'hui compte tenu de ce qui est énoncé plus haut, il semble que nous n'y soyons pas encore.

#### **Question à Plaine Commune**

**26. Compte tenu de la diversité des territoires, les objectifs et les indicateurs prévus globalement au niveau du territoire de Plaine Commune ne devraient- ils pas être déclinés au niveau des différents types de territoires en fonction de critères locaux ?**

#### **Réponse de Plaine Commune**

26.Le PLUI de Plaine Commune s'est attaché à définir des indicateurs de suivi pour les 5 axes du PADD. Ces indicateurs portent naturellement sur l'ensemble du Territoire. Le suivi et l'évaluation du PLUI s'attachera à contextualiser chacun de ces indicateurs en révélant le cas échéant les phénomènes de disparités géographiques traversant le Territoire (Nord/Sud, comparatif par Ville,...).

#### **L'appréciation de la commission d'enquête**

26.Le découpage du territoire en communes est insuffisant pour apprécier les enjeux compte tenu de leur diversité tels que la densité, les types de formes urbaines, la mixité sociale, la qualité des équipements, la desserte et les difficultés de déplacements, la qualité environnementale et les nuisances.

Cette diversité nécessite de concevoir des indicateurs de suivi et d'évaluation représentatifs des territoires d'enjeux. La commission formulera des propositions dans ce sens au niveau de ses conclusions.

### **Sous-Thème 4 : Les rapports du PLUI aux documents d'ordre supérieur**

Les questions de comptabilité de prise en compte et de cohérence méritent d'être éclairées.

#### **Sujet 1: L'opposabilité des SCOT**

##### **L'expression du public**

###### **RE 301 ASDEFAD-GP**

Le SCOT métropolitain n'est pas opposable avant son approbation définitive, suite à laquelle la mise en compatibilité du PLUI devra intervenir dans un délai de 3 ans. L'arrêt du projet de SCOT est prévu à l'automne 2019, et certaines de ses orientations sont pressenties.

Le projet de PLUI doit s'écrire en pleine compatibilité avec le SCOT de Plaine Commune 2013.

#### **Question à Plaine Commune**

**27. Pouvez-vous confirmer que ce SCOT de 2013 est devenu caduc ?**

#### **Réponse de Plaine Commune**

27.Le SCOT de Plaine Commune a été approuvé par délibération n°250/07 du 23 octobre 2007. Il a été modifié par délibération n°269/09 du 15 décembre 2009 puis mis en compatibilité avec le projet Babcock par délibération n° CC 13/604 du 17 décembre 2013.



Plaine Commune a par délibération n°CC-14/672 du 21 janvier 2014 prescrit la révision générale du SCOT. Néanmoins cette démarche n'a pas été concrètement engagée et ne prévoyait pas d'évaluation.

Le SCOT de Plaine Commune n'ayant pas fait l'objet d'une évaluation dans les 6 ans ayant suivi son approbation (Article L. 122-14 ancien modifié par la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010), il est considéré comme caduc.

« Six ans au plus après la délibération portant approbation du schéma de cohérence territoriale, la dernière délibération portant révision complète de ce schéma, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'établissement public prévu à l'article L. 143-16 procède à une analyse des résultats de l'application du schéma, notamment en matière d'environnement, de transports et de déplacements, de maîtrise de la consommation de l'espace, d'implantations commerciales et, en zone de montagne, de réhabilitation de l'immobilier de loisir et d'unités touristiques nouvelles structurantes, et délibère sur son maintien en vigueur ou sur sa révision partielle ou complète.

Cette analyse est communiquée au public et à l'autorité administrative compétente en matière d'environnement, mentionnée à l'article L. 104-6.

A défaut d'une telle délibération, le schéma de cohérence territoriale est caduc. »

Au niveau institutionnel, la compétence SCOT « métropolitain » incombe depuis le 1er janvier 2017 à la Métropole du Grand Paris, en application de l'article L. 5219-1 II 1° a) du CGCT.

Par courrier daté du 23 janvier 2019, la Métropole du Grand Paris a confirmé la caducité du SCOT intercommunal et sa disparition de l'ordonnancement juridique rendant impossible son abrogation.

#### **L'appréciation de la commission d'enquête**

27. La commission prend note de cette réponse confirmant la caducité du SCOT intercommunal et la perspective du SCOT métropolitain.

#### **Sujet 2: L'opposabilité du SDRIF, du SRHH, du PLH**

##### **L'avis de l'Etat**

Sur la partie sud du territoire d'Aubervilliers, le SDRIF prévoit la création d'un espace vert et de loisir d'intérêt Conseil Régional Ile-de-France, de plus de cinq hectares. Afin d'être compatible avec le SDRIF, le PLUi devra documenter et préciser les modalités de mise en œuvre de cette prescription. (Cette justification de la compatibilité fait partie des 16 réserves émises par l'Etat conditionnant son avis favorable au PLUi).

La cohérence entre les objectifs du PLH et du PLUi n'est pas totalement démontrée. Le PLH fixe pour objectif une construction de 4200 logements neufs dont 35 à 40 % de logement social. Or le PADD indique comme ambition de « permettre aux villes de réaliser 30 à 40 % de logement social Cette diminution de l'objectif doit être corrigée pour respecter les engagements du PLH.

#### **Question à Plaine Commune**

**28. Quelle est votre appréciation de ces questions de compatibilité et de cohérence ?**

#### **Réponse de Plaine Commune**

28-1. Le SDRIF impose la création d'un espace vert de plus de 5 ha, à cheval sur Aubervilliers et Paris. Le paragraphe 8.1.1.3 de l'évaluation environnementale (document 1-4 du dossier de

PLUi) montre que l'objectif de surface est atteint, mais que ces surfaces sont fractionnées en plusieurs espaces verts de l'ordre de 1 ha, leur liaison reposant sur la végétalisation des voies ou des berges du Canal.

Sur le territoire voisin de la Ville de Paris, les réalisations du square Claude Bernard (1,0 ha), de la Forêt Linéaire (1,1 ha) et du mail Émile-Bollaert (1,3 ha) mettent en œuvre cette prescription.

Sur le territoire de Plaine Commune :

- Dans le site du Pont de Stains, outre le square Aimé Césaire existant et réaménagé (1,1 ha, classé en zone UVP), l'OAP prescrit la création d'un nouvel espace vert sur l'autre rive du canal et la végétalisation des berges. Cette ambition est traduite dans le plan de zonage, par la création d'une zone UVP de 1,0 ha sur d'anciens espaces d'activité et sur les berges du canal ;
- Dans le site des EMGP, l'OAP prescrit la création de plus de 2,5 ha d'espaces verts publics, comprenant le nouveau parc central de 1,5 ha et le renforcement du square de Saint-Denis. Le plan de zonage désigne une servitude de localisation pour espace vert, assortie au classement en zone UVP d'un espace de 2,6 ha. Le square Saint-Denis est préservé par son classement en zone UVP (1,1 ha).

28-2 Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Plaine Commune approuvé pour la période 2016-2021 fixe un objectif de production de logement social de 35 à 40% pour l'ensemble du Territoire. Cet objectif général s'accompagne d'orientations dans lesquelles figure celle de « favoriser la diversité sociale et les équilibres sociaux entre les quartiers et les villes du territoire ». Aussi, l'orientation du PADD ne vient pas contredire le PLH mais plutôt traduire son application différenciée selon les communes et quartiers du Territoire.

#### **L'appréciation de la commission d'enquête**

28-1. La commission prend note de ces réponses.

Elle souhaite que l'ensemble des espaces verts prévus au SDRIF sur Aubervilliers dont ceux sur les sites du Pont de Stains et des EMGP soient réalisés.

28-2. La mixité sociale est un sujet important qui devra être particulièrement suivi au cours de la mise en œuvre du PLUi.

#### **L'avis du Conseil Régional d'Ile-de-France**

Le projet de PLUi ne fait pas mention dans ses documents du Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH). Pourtant, la loi de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (MAPTAM) du 27 janvier 2014 prévoit, dans son article 16, que les PLUi doivent prendre en compte les SRHH. Par ailleurs, il prévoit dans son volet 2 stipule qu'une attention particulière sera portée aux EPT dépassant significativement la moyenne préconisée par le Schéma directeur pour le cœur d'agglomération à l'horizon 2030. La production de logements sociaux prendra en compte le besoin de diversification à l'échelle locale et le rééquilibrage de l'offre sociale à l'échelle métropolitaine.

#### **Question à Plaine Commune**

**29. Quelle est votre appréciation en termes d'opposabilité sur ce point qui sera développé dans le cadre du thème n°3?**

#### **Réponse de Plaine Commune**

29. Le Schéma Régional d'Habitat et d'Hébergement le schéma fixe pour une durée de six ans, les grandes orientations et objectifs dans les domaines de l'habitat et de l'hébergement. Ce

schéma constitue un cadre d'harmonisation, de coordination et de convergence des politiques locales d'habitat et d'hébergement.

L'article 16 de la loi MAPTAM prévoit que le SRHH doit être pris en compte par les PLUi valant PLH ou le PLH le cas échéant. Aussi et dans la mesure où le PLUi arrêté ne vaut pas PLH, il n'est pas nécessaire d'en assurer la prise en compte, cette dernière ayant lieu par l'entremise du PLH.

Il est par ailleurs utile de rappeler que le SRHH ne donne que des orientations à titre indicatif sur le périmètre de Métropole du Grand Paris, qui est chargée d'établir son propre Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement avant le 31 décembre 2018.

#### **L'appréciation de la commission d'enquête**

29. La commission prend note de cette réponse relative au SRHH.

### **Sujet 3: L'opposabilité du SAGE**

#### **L'avis du SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer**

Le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer n'est pas mentionné dans les documents de rang supérieur.

#### **Réponse de Plaine Commune**

Plaine Commune précise que le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer est bien listé dans le préambule de la partie 1.2 du rapport de Justification des choix (document 1-6 du dossier de PLUi), qui récapitule l'ensemble des documents avec lesquels le PLUi doit être compatible. Il est à nouveau cité dans le paragraphe 1.2.1 « Les documents liés à l'environnement », qui indique que la compatibilité avec lesdits documents est analysée dans l'Évaluation environnementale du PLUi.

Enfin, l'analyse de la compatibilité du PLUi avec le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer est présentée dans le paragraphe 8.13 de l'Évaluation environnementale du PLUi (document 1-4 du rapport de présentation), intitulé « Le SDAGE et le PGRI Seine-Normandie, le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer ». Ce paragraphe indique que le plan d'aménagement et de gestion durable du SAGE ainsi que son règlement sont toujours en réflexion, et ne sont donc pas opposables. Il sera complété pour montrer que le projet PLUi est d'ores et déjà compatible avec le projet du SAGE désormais connu dans son ensemble, en analysant les pièces du SAGE soumises à enquête publique en septembre dernier, notamment le PAGD et le règlement.

#### **L'appréciation de la commission d'enquête**

La commission prend note de cette réponse.

## **Sous-Thème 5 : La mise en œuvre du PLUi ; l'atteinte des objectifs ; le suivi et l'évaluation**

### **Sujet 1: La mise en œuvre du PLUi**

#### **L'expression du public**

Plusieurs observations interrogent les décalages potentiels entre le projet de PLUi et sa mise en œuvre, le risque d'applications de circonstances, la mise en compatibilité avec le SCOT Métropolitain. L'accroissement des inégalités sur le territoire est rappelé.

RE 61 ASDEFAD-GP

Qui a compétence pour donner une information fiable et stable ?

Le projet de PLUi est beaucoup trop général et peut se prêter à des applications de circonstances notamment, provoquant de fortes et multiples inégalités de fait ou de droit.

#### RE 345 Mme Picquart Le Conseil citoyen Aubervilliers

Si nous ne remettons pas en cause les objectifs, la question que nous posons est celle de la mise en œuvre de ce plan dans les années à venir, dans un contexte politique de réformes ultra libérales qui nous sont imposées, de grands projets en cours et de politiques d'aménagement dont nous n'avons pas la maîtrise, où la Métropole du Grand Paris ne livrera son Schéma de cohérence territoriale (SCOT) qu'en 2020, pour lequel il sera demandé à chaque territoire de mettre son PLUi en compatibilité, et non l'inverse.

Que signifie "Faire autrement la ville de demain" alors que les inégalités s'accroissent sur notre territoire ?

Ces questions montrent l'importance attribuée par le public à la stabilité des engagements et de la réglementation et du contrôle des citoyens. Elles sont à rattacher au sujet suivant relatif au suivi et à l'évaluation.

### **Sujet 2: l'atteinte des objectifs**

#### L'expression du public

Ce sujet de l'atteinte des objectifs du PLUi sur la mise en œuvre du PLUi a été abordé par le public à l'occasion de plusieurs questions portant sur différents thèmes.

#### Question complémentaire de la commission d'enquête

**30. Vraisemblablement, tous les objectifs du PLUi et notamment ceux du PADD ne pourront pas être atteints au terme du PLUi, notamment pour des questions de moyens et de financement compte tenu des nombreuses incertitudes liées ou non à la condition émise par Plaine Commune relative au programme de construction de 4 200 logements par an et aux contraintes externes pouvant intervenir sur le PLUi .**

**Compte tenu de ces incertitudes, peut-on identifier des objectifs a minima sur lesquels Plaine Commune pourrait s'engager avec une complète maîtrise des moyens nécessaires ; un tel engagement serait-il possible et à quel horizon?**

#### Réponse de Plaine Commune

30. En complément des éléments apportés à la réponse 7, il convient de rappeler que l'augmentation du rythme de construction de logement porté à 4 200 logements/an dans le PLH est également conditionnée à l'octroi d'une aide aux maires bâtisseurs et aux financements des logements sociaux de la part de l'Etat. Pour rappel, le rythme de construction s'établissait à 2 167 logements/an sur la période 2006-2009 et à 3 445 logements/an sur la période 2010/2015.

Concernant les autres objectifs du PADD, le PLUi ne s'est pas attaché à leur donner un ordre de priorité. Il conviendra le cas échéant de déterminer les priorités à mener à bien en l'absence de soutien de l'Etat. Les instances de suivi et d'évaluation du PLUi seront mises à contribution pour organiser cette éventuelle priorisation.

#### L'appréciation de la commission d'enquête

30. La commission estime que l'incertitude de réalisation du programme de construction de 4 200 logements/an pouvant se traduire par des niveaux de construction nettement inférieurs à cet objectif tels que ceux observés au cours des dernières années pose de nombreuses questions.

Cette importance justifie l'évocation de ce sujet lors du débat annuel sur l'urbanisme, et la participation du public au choix des priorités y compris en matière de niveau d'équipements indissociables des logements.

### **Sujet 3: le suivi et l'évaluation**

#### **L'expression du public**

Le public est très attentif au suivi et à l'évaluation du PLUi auquel il souhaite participer.

#### **EPT R2 31 Le Conseil de développement**

Le Conseil de développement considère que « le territoire va changer fondamentalement dans 10-15 ans. Il est important de poser des règles et de les « sanctuariser » et d'associer les habitants au suivi et à la mise en œuvre du projet. Il faut intégrer dans le texte la question de la vie du PLUi, de son évolution dans le temps. Comment définir des règles de vie au PLUi pour que ne fleurissent pas des exceptions qui mettraient en cause la cohérence d'ensemble des aménagements ? Il manque un chapitre sur le suivi du PLUi. Comment vont s'organiser les vérifications de la conformité des projets et permis aux règles du PLUi ? Quelle politique mettre en œuvre en cas de non-respect des règles ? Le suivi du PLUi au vu des nombreuses transformations à venir est incontournable. Les habitants doivent y être associés ».

#### **RE 450 M .Cardon Conseil de développement**

Il propose « dans le cadre de la mise en œuvre du PLUi de mettre en place une concertation continue en assurant des contrôles du respect des règles et de l'esprit. La démarche d'information et de concertation doit être transparente lors de la préparation des modifications ou des révisions du PLUi ».

#### **RE 401 Mme Lessertisseur Aubervilliers**

Elle demande « un suivi, des indicateurs nécessaires pour que l'EPT se prononce ultérieurement sur la nécessité de faire évoluer son PLUi si l'atteinte des objectifs de préservation de l'environnement fixés lors de l'approbation du document d'urbanisme n'est pas satisfaisante- C'EST ESSENTIEL d'inclure dans le PLUi des INDICATEURS de SUIVI –

Pour les indicateurs de suivi " le document " Suivi et Evaluation du PLUI " il est dit " un jeu d'indicateurs pour permettre le suivi et l'évaluation à 9 ans du PLUi, notamment sur le volet environnemental " - " Evaluation à 9 ans " ? cela veut-il dire qu'une évaluation sera faite après 9 années ? »

#### **RE R1 12 M. Olivier Aubervilliers**

Il demande « s'il est prévu un dispositif fréquent et public de bonne exécution du PLUi comme un débat annuel d'évaluation de son suivi.

#### **RE 167 Anonyme St Ouen**

La prise en compte systématique des incidences environnementales requiert un suivi scrupuleux de tous les projets d'envergure et un contrôle citoyen.

#### **Question à Plaine Commune**

**31. Quelle organisation est prévue au niveau de l'intercommunalité pour suivre et évaluer la mise en œuvre du PLUi à la fois au plan technique (observatoires, indicateurs et données nécessaires) et au plan politique (instance de pilotage et de suivi, calendrier des débats, association du public et des parties prenantes, définition des principales étapes compte tenu des perspectives de révision avant l'échéance réglementaire d'évaluation des 9 ans) ?**

#### **Réponse de Plaine Commune**

31. Cette préoccupation formulée notamment par le Conseil de Développement concorde avec l'ambition de suivi et d'évaluation du PLUi portée par les élus dans le cadre de la concertation. Aussi, Plaine Commune a défini un ensemble d'indicateurs de suivi et d'évaluation dans son

PLUi (tome 1-5 suivi et évaluation). Le suivi et l'évaluation du PLUi reposera, autant que possible, sur la méthode suivante :

- 1.L'analyse des indicateurs sera faite à l'échelle de Plaine Commune et des 9 villes ;
- 2.Les grandes tendances seront spatialisées et cartographiées pour localiser au mieux la dynamique de développement ;
- 3.L'analyse mesurera l'évolution dans le temps - à partir de la mise en application du PLUi sur la base d'un état de référence du Territoire en 2020- ;
- 4.L'analyse pourra être complétée par des comparaisons avec plusieurs échelles de référence dont la Région Ile-de-France, pour mesurer des écarts avec d'autres territoires.

Pour produire ces indicateurs et réaliser le suivi régulier du PLUi et son bilan général au plus tard à 9 ans, Plaine Commune mobilisera ses services et s'appuiera également sur ses villes membres ainsi que sur ses partenaires qui sont détenteurs de données et d'informations essentielles pour le suivi du PLUi. La mise en réseau de ces acteurs sera réalisée au sein de l'observatoire territorial de Plaine Commune, plate-forme de dialogue et d'échanges qui assurera :

- 1.la centralisation et l'actualisation des indicateurs de suivi des PLUi ;
- 2.la production à intervalles réguliers d'études qui permettront d'analyser, thématique par thématique, la mise en œuvre du PLUi.

Plaine Commune s'appuiera par ailleurs sur ses organes politiques internes ainsi que sur son Conseil de développement afin de veiller au respect et à la mise en œuvre des orientations politiques du PLUi. Plaine Commune réfléchit en outre à pérenniser certains dispositifs de pilotage politique ad-hoc mis en place dans le cadre de l'élaboration du PLUi comme la conférence intercommunale des maires. Enfin, Plaine Commune envisage de mettre en place des Débats annuels de l'urbanisme, temps d'échanges dont les modalités restent à définir, afin de réfléchir collectivement aux évolutions du territoire et des politiques publiques de Plaine Commune.

#### **Questions complémentaires de la commission d'enquête**

**32. Si les stratégies et les objectifs ont vocation à être suivies et évaluées à l'échelle intercommunale, de nombreuses problématiques telles que le cadre et la qualité de vie n'ont de signification pour le public qu'à leur échelle locale de pertinence. Cette échelle souvent distincte du territoire communal reste à définir notamment pour la densification, la densité humaine, la mixité urbaine et sociale, les équipements de proximité dont les espaces verts de proximité, l'exposition des populations aux nuisances environnementales. Pour illustrer ce problème d'échelle, le public a souligné que l'insuffisance des espaces verts de proximité et leur préservation devraient être appréciés à moins de 15mn à pied des lieux de résidence dans les secteurs éloignés des grands parcs.**

**Quels indicateurs permettraient de suivre ces sujets, notamment au niveau des territoires les plus concernés par ceux qui sont les plus sensibles?**

#### **Réponse de Plaine Commune**

32.Le rapport de présentation du PLUi intègre de nombreux indicateurs de suivi et d'évaluation concernant les sujets évoqués dans cette question (tome 1-5 suivi et évaluation). Dans le cadre de ses missions de suivi et d'évaluation du PLUi, l'observatoire territorial de Plaine Commune travaillera avec l'ensemble de ses partenaires (services de Plaine Commune, villes membres et partenaires institutionnels) à l'identification des dynamiques à l'œuvre sur le territoire à des échelles de pertinence spécifiques définies selon les besoins et caractéristiques des problématiques étudiées.

### **L'appréciation de la commission d'enquête**

31-32. La commission souligne l'importance de l'organisation du suivi et de l'évaluation du PLUi et de la bonne définition des indicateurs afin qu'ils soient représentatifs des problèmes perçus par la population lors de la mise en œuvre du PLUi.

Il convient donc de préciser cette organisation et les modalités de la participation du Conseil de développement, des associations et du public au suivi et à l'évaluation.

S'agissant des indicateurs, la commission estime que ceux prévus dans le fascicule « Suivi et évaluation » du Rapport de présentation sont insuffisants notamment pour les aspects qualitatifs. La commission estime utile d'élaborer des indicateurs complémentaires portant sur les sujets évoqués par le public et de définir en conséquence les données représentatives de sa perception.

Cette question sera reprise au niveau des conclusions de la commission.

## **L'appréciation par la commission d'enquête de l'ensemble des sujets du Thème n°1 La projet d'aménagement intercommunal**

### **Les perspectives et le programme de développement**

Le public s'interroge sur la durée d'application du PLUi, l'évolution démographique par commune sur cette période, la prise en compte dans le programme de logements des aspects socio-économiques et environnementaux relatifs aux populations actuelles et futures et à leurs conditions d'accueil, alors que la pauvreté se développe sur ce territoire et que les besoins en logements, en emplois et en équipements, sont déjà très importants dans un contexte d'insuffisance des capacités de financement.

Plaine Commune rappelle que les objectifs du PADD et la programmation sont à échéance 2030, alors que les orientations pour l'évolution du territoire sont prévues par le PLUi pour les 10 à 15 prochaines années.

La commission d'enquête considère que les prévisions d'accroissement de la population d'environ 100 000 habitants d'ici 10 à 15 ans nécessiteraient d'être localisées pour permettre de préciser les programmes de logements et d'équipements de proximité.

De même, les prévisions localisées de développement des activités et des emplois seraient utiles ; aussi, la commission d'enquête suggère que Plaine Commune approfondisse ce sujet avec les responsables des activités actuelles, ainsi qu'avec les Chambres de commerce et les milieux économiques intéressés à son développement.

La commission a conscience de la difficulté de prévoir d'ici 15 ans les besoins des différents types d'habitat, d'équipements et leur localisation. L'échéance en 2021 du PLH de Plaine Commune n'interdit pas d'établir des prévisions fussent-elles approximatives au-delà de cette échéance. Le futur PLH pourra les préciser. La référence au PLH dans le PLUi serait utile en tant que de besoin pour assurer les articulations et la complémentarité de ces deux documents.

### **Le programme de construction de 4 200 logements/an et la condition émise par Plaine Commune pour la réalisation de ce programme**

« Plaine Commune n'entend pas sacrifier la qualité de vie à la quantité de logements produits ».

La condition émise par Plaine Commune sur le programme de construction de 4 200 logements par an, bien que soutenue par le public, est un facteur d'incertitude.

La commission prend note des attentes de Plaine Commune en matière de desserte du territoire dans le cadre de cette condition. Elles concernent surtout le Nord-Est du territoire et visent les compléments de desserte (TCSP Nord-Est et prolongement de la ligne 12 du métro, phase 2 du T11 express, T8 Sud, potentielles stations intermédiaires de métro) et la nécessité que soit respecté le calendrier de mise en service de la ligne 15 Est et Ouest (2030).

La partie de cette condition relative aux équipements à créer avec le programme de logements pour répondre aux carences actuelles et aux besoins des futurs habitants demande à être explicitée. Plaine Commune envisage de prolonger l'étude « LES EQUIPEMENTS PUBLICS DE PROXIMITE Point d'étapes et perspectives 2015 » en vue d'une mise à jour quantitative et qualitative des éléments à sa disposition en termes d'équipements publics. La commission estime que cette mise à jour pourrait préciser le niveau de carence actuelle par type d'équipements, les programmes des équipements correspondants à réaliser et leur localisation pour combler ces carences et répondre aux besoins des nouvelles populations.

La question des moyens de financement liés à la condition émise par Plaine Commune reste posée. En l'absence d'aide à ce financement, Plaine Commune ne présente pas de programme alternatif de logements et d'équipements.

Bien que Plaine Commune assure que « le zonage et le règlement du PLUi prévoient d'ores et déjà, en cohérence avec les objectifs du PADD, une meilleure maîtrise du rythme et des conditions de développement des programmes immobiliers dans les tissus urbains diffus », la commission n'est pas en mesure de vérifier la cohérence globale de la programmation avec les dispositions du PLUi (règlement, OAP, emplacements réservés, servitudes de localisation et PAPAG) devant assurer l'accueil des logements et des équipements à leur associer sur le territoire.

Des incertitudes subsistent aussi sur l'objectif d'atteindre en toute hypothèse une amélioration de la qualité de vie et du cadre de vie quel que soit le niveau de densification.

### **Le Rapport de présentation**

Les PPA ont demandé des ajouts et des éclaircissements. Plaine Commune promet de compléter le Rapport de présentation.

A propos de la consommation prévue de 7 ha d'espaces naturels, la commission souligne particulièrement celle utilisée pour des équipements publics ou pour une ZAE, ce qui pose le problème important de l'insuffisance de protection de ces types d'espaces pouvant être considérés comme des variables d'ajustement foncier. En conséquence, la commission d'enquête retiendra ce sujet dans ses conclusions qui justifie la mise en œuvre de dispositions susceptibles de mieux protéger les espaces verts et les jardins.



La commission d'enquête souhaite que l'ensemble des espaces verts prévus au SDRIF sur Aubervilliers dont ceux sur les sites du Pont de Stains et des EMGP soient réalisés.

Concernant l'articulation entre les grands secteurs de projet et les projets dans le cadre du NPNRU, la commission estime insuffisante la présentation dans le PLUi des informations relatives aux projets NPNRU sans doute en raison du décalage entre la date du PLUi arrêté et celle postérieure des nouveaux programmes NPNRU. La commission recommande à Plaine commune de saisir toute opportunité pour produire ces informations importantes pour le territoire aussi bien pour l'aménagement, le développement, l'intégration et la mixité urbaine, les équipements de proximité, la qualité de vie et du cadre de vie et l'environnement. Cette question mérite d'être évoquée dans le cadre du suivi annuel de la mise en œuvre du PLUi.

La commission d'enquête note les points sur lesquels le Rapport de présentation du PLUi pourrait être complété ou modifié :

- Un complément au rapport de présentation précisant la destination des espaces consommés depuis 10 ans, ainsi que le mode de calcul des 7 hectares d'espaces naturels dont la consommation est rendue possible par le PLUi arrêté ;
- La justification des capacités de densification ;
- Le zonage des Ports ;
- L'inventaire des places de stationnement pour les véhicules hybrides et électriques ;
- Les calendriers de mise en service des projets de transports collectifs ;
- Eventuellement l'ajout de la ZFE.

## **Le PADD**

Le public a émis des propositions sur des sujets transversaux, tels que le sport ou la place des lieux de culte sur le territoire.

La commission d'enquête note avec satisfaction l'annonce par Plaine Commune de l'élaboration prochaine d'une trame sportive territoriale dont l'objectif sera de promouvoir et de diffuser l'activité physique et sportive sur le territoire en tant que stratégie transversale assurant l'articulation et la complémentarité entre les équipements sportifs du territoire et la pratique libre dans l'espace public.

Ce sujet est important pour le renforcement de l'inclusion des différentes populations du territoire et l'amélioration de l'éducation et de la santé.

Comme pour les autres équipements, il s'agit aussi de préciser les types d'équipement de proximité à créer indissociable à la construction de logements.

Les observations, les courriers et la pétition signée par 1407 personnes déposés au cours de l'enquête par l'Association des Musulmans d'Epina-sur-Seine montrent l'importance des populations concernées et des besoins exprimés en matière de création des lieux de culte et d'enseignement.

Cette question intervient après le constat du problème posé par le site du projet de construction d'un lieu de culte et d'enseignement à Epina-sur-Seine, un emplacement réservé sur ce site étant prévu pour un espace public au projet de PLUi ; par ailleurs, l'Association souligne que les lieux de culte étant classés dans les « autres équipements recevant du public », ceux-ci ne sont pas admis dans le règlement dans toutes les zones.

Compte tenu de l'importance de ce sujet, la commission propose qu'il soit traité sous l'autorité du Préfet de Seine-Saint-Denis avec la participation de l'Association et des représentants des collectivités concernées.

Concernant le sujet abordé par le public de la cohérence des objectifs du PADD en matière de développement et de densification avec l'amélioration annoncée de la qualité de vie et de l'environnement, la commission d'enquête note avec satisfaction les arguments de Plaine Commune concernant l'adéquation des objectifs du PLUi avec ceux du SDRIF, et le principe d'un développement urbain respectueux de l'environnement.

Toutefois, compte tenu des doutes du public relatifs aux améliorations qualitatives, la commission estime insuffisants les indicateurs prévus pour l'appréciation et l'évaluation de la qualité de vie et de l'environnement ainsi que des inégalités territoriales et environnementales. En conséquence, elle proposera des compléments plus adaptés aux attentes du public en la matière.

### **La mise en œuvre du PLUi. L'atteinte des objectifs. Le suivi et l'évaluation**

Le public souligne les décalages potentiels entre le projet de PLUi et sa mise en œuvre pouvant mettre en cause les engagements de Plaine de Commune. Il estime nécessaire un contrôle citoyen et sa participation au suivi et à l'évaluation du PLUi.

Plaine Commune rappelle à juste titre que le Code de l'urbanisme prévoit au bout de 9 ans une analyse des résultats de l'application du plan, donnant lieu à une délibération sur l'opportunité de le réviser. Le document 1-5 du rapport de présentation, intitulé « Suivi et évaluation », définit une série d'indicateurs permettant d'apprécier les effets du PLUi. L'analyse de ces indicateurs peut justifier sa révision par l'EPT au terme de ces 9 ans ou auparavant. Des évolutions importantes pour le territoire qui ne peuvent être prévues aujourd'hui peuvent également conduire à une révision.

La commission d'enquête considère que le suivi et l'évaluation du PLUi devraient permettre d'apprécier l'évolution de la mise en œuvre du programme de construction de 4 200 logements/an, sa localisation par commune, l'évolution territoriale des équipements, des populations et de leurs caractéristiques. La commission estime que l'incertitude de réalisation du programme de construction de 4 200 logements/an pouvant se traduire par des niveaux de construction nettement inférieurs à cet objectif tels que ceux observés au cours des dernières années pose de nombreuses questions.

Cette importance justifie l'évocation de ce sujet lors du débat annuel sur l'urbanisme, et la participation du public au choix des priorités notamment en matière de niveau d'équipements indissociables des logements.

En conséquence, la commission d'enquête propose de préciser cette organisation devant comprendre les modalités de la participation au suivi et à l'évaluation des instances de concertation (Conseil de développement, Conseil citoyen), des associations et du public.

Considérant les nombreuses incertitudes sur les évolutions du territoire et de ses populations, et sur la programmation du logement et des équipements, la commission d'enquête estime essentiel de les suivre dans le cadre du dispositif de suivi et d'évaluation, non seulement sur le plan quantitatif, mais aussi sur celui de la qualité de vie et de la qualité environnementale,

ce qui suppose une bonne définition des indicateurs afin qu'ils soient représentatifs des problèmes perçus par la population lors de la mise en œuvre du PLUi au niveau des territoires particulièrement concernés par les enjeux correspondants. Les instances de concertation et le public pourraient participer à cette définition.

Pour cette appréciation et pour celle des inégalités territoriales et environnementales, la commission d'enquête estime que les indicateurs prévus au rapport de présentation du PLUi pour le suivi et l'évaluation devraient être complétés. La commission estime indispensable que Plaine Commune identifie ces inégalités et les territoires particulièrement concernés notamment par l'évolution de la densité humaine et la densification, ainsi que leurs liens avec la qualité de vie et l'environnement.

### **7.3- Thème n°2 : Concertation préalable, Information du public, participation à l'enquête publique**

Ce thème regroupe l'ensemble des observations que la commission d'enquête a identifiées comme faisant partie de la préoccupation du public en matière de concertation préalable et d'enquête publique. Il concerne aussi les moyens d'informations du public et les modalités d'accès à celles-ci.

Il représente un peu plus de 5% des items d'observations.

Une partie importante de ces items a été rédigée par des associations notamment en ce qui concerne la procédure de concertation.

Ce thème regroupe les sous- thèmes suivants :

- **Concertation préalable ;**
- **Information du public pour faire connaître l'organisation de l'enquête publique ;**
- **Modalités de l'enquête publique (durée, nombre et localisation des permanences,) ;**
- **Modalités de consultation des dossiers physiques et numérique de l'enquête publique, facilité d'appropriation du dossier ;**
- **Modalités de dépôt des observations ;**
- **Erreurs matérielles.**

#### **Sous-thème 1 : Concertation préalable**

Ce sous-thème concerne le déroulement de la concertation, les moyens de communication, les procédures et la participation du public.

##### **L'expression du public**

Certaines contributions concernant ce sous thème déplorent le manque d'informations préalable à la concertation. Celles-ci auraient permis de mieux participer aux échanges. Elles font remarquer d'autre part le défaut d'information sur les projets concernant les zones UP, les OAP et les Emplacements Réservés, la complexité des informations ne permettant pas à l'habitant moyen de comprendre le projet.

D'autres rappellent le souhait d'une concertation permanente dans le cadre de la mise en place du PLUi, mais aussi lors de ses modifications ou révisions. Enfin, ils évoquent quelquefois le non-respect de l'avis des habitants et des engagements pris.

#### RE 10 - ASDEFAD -GP

Pendant la période de concertation préalable, les sites des villes ont brillé par leur silence, sauf quelques rappels inefficaces des 2 dates des réunions de concertation. Les ateliers participatifs ont en effet été assez confidentiels.

Pourquoi inefficaces ? Pour la simple raison que les enjeux du projet n'ont pas été exposés, et qu'aucun texte préparatoire n'a été mis à la disposition des citoyens :

Étude APUR-EPT, diagnostique environnemental, PAC 93, PAC EPT, études d'urbanisme antérieures, projets ou études d'aménagements ou d'OAP, avant-projets de zonages ou règlements, cahier des charges de la mission d'élaboration confiée aux urbanistes, les 9 PLU et PADD préexistants, etc

En synthèse, dès avant la première phase de la concertation, l'EPT aurait dû et pu publier a minima, le contenu intégral du Tome 1 du projet

De même, en deuxième phase de ladite concertation, 9 « ateliers participatifs », donc après l'adoption du PADD (Tome 2 du projet), ce PADD n'a pas été publié malgré mes multiples rappels.

Cette publication importante n'a nullement, à ma connaissance, été relayée ou commentée par les sites internet des 9 villes.

Il faut souligner qu'aucun site ne précise les grands enjeux du projet, ne commente à l'échelle de la commune les résultats des deux réunions de la concertation préalable (participation du public et interventions) et surtout aucun ne propose une synthèse ou une analyse spécifique pour la commune et ses habitants des dispositions multiples, complexes et nouvelles du projet global.

Les Maires se sont réunis autour du projet, à maintes reprises au siège de l'EPT, mais leurs positions n'ont pas été exposées au public.

#### RE 165 ASDEFAD- GP

Avec chaque OAP, UP, ER il y a un projet en attente, avec des négociations précises sur le zonage et le règlement, ou toutes dérogations utiles. Sans la publication intégrale de tous ces projets, le PLUI est illisible pour le citoyen profane et le simulacre de concertation totalement insincère et donc nul et non avenu

#### RE 343 ROBINET BENOIT

Enfin, je ne peux que déplorer que la phase dite de concertation mise en place avant l'enquête publique ne contenait aucun élément de concertation, il ne s'agissait que d'une présentation du projet de PLUI souvent hors même la présence des élus, de sorte que la population n'a pu participer à quelque titre que ce soit à l'élaboration dudit PLUI.

#### RE EPT.R1.3 Maire d'Aubervilliers

Convaincue de l'importance et du bien-fondé de la démarche d'élaboration de ce nouveau document d'urbanisme à échelle du territoire de Plaine Commune, je tiens à vous rappeler que je serai particulièrement attentive aux modalités de communication et de concertation des habitants dans le cadre de l'enquête publique.

#### RE 450 : M. CARDON Conseil de développement

Dans le cadre de la mise en œuvre du PLUi mettre en place une concertation continue en assurant des contrôles du respect des règles et de l'esprit. La démarche d'information et de concertation doit être transparente lors de la préparation des modifications ou des révisions du PLUi

#### RE D R2.27 M. DARRUS

Lors des concertations et de l'enquête publique du PLU de Saint-Denis, l'espace vert entre la rue du Docteur Poiré a été, en 2015, reconnu et voté comme un espace vert à préserver (classé UVM). Il avait été précisé que cet espace constituait une « réserve de biodiversité à préserver ». Il avait été également constaté l'exploitation d'un rucher, considéré comme « remarquable » au regard du principe de préservation enclenché au niveau national et européen des colonies d'abeilles (...) Pendant les concertations sur le PLUI, cet espace devait, dans la continuité de la classification UVM du PLU,

classé en espace N, afin d'être « sanctuarisé » (...) Partant du principe que ces modifications sont soit le fruit d'une erreur soit un acte délibéré de déni démocratique, puisqu'elles ne respectent pas les principes et objectifs de la concertation, ni les engagements des institutions, nous demandons la modification sans délai du PLUI arrêté afin de classer « le poumon vert » situé entre la rue du Dr Poiré et l'A86 en zone N (et non UVP) comme il l'avait été défini lors de la concertation et que la proposition de modification du PLUI porté par l'ensemble des associations et collectifs signataires le 17/12/18 soit porté à l'enquête publique et soumise aux citoyens du territoire.

### Questions à Plaine Commune

33. Pourquoi, au vu de l'insuffisance de participation que l'on peut lire dans le bilan de la concertation et qui est relayé par les différentes observations, Plaine Commune n'a-t-il pas multiplié les sources, les lieux d'informations et les fréquences à travers le territoire pour pouvoir toucher et faire participer plus d'habitants ?
34. Une partie des habitants s'étant exprimés sur la concertation se posent la question suivante : Pourquoi, alors que les différents PLU ont été modifiés par les communes durant la période d'élaboration du PLUI ou juste avant et que des engagements ou des décisions avaient été prises à ce moment dans le cadre de la concertation liée aux PLU communaux, ces engagements ou ces décisions notamment règlementaire ou de zonages sont-elles remis en cause après la concertation pour le PLUI ?

### Réponses de Plaine Commune

#### Réponses de Plaine Commune

33. Lors de la concertation, l'objectif de Plaine Commune a été d'associer en continu la population et les usagers du territoire à l'élaboration du PLUi en vue de les informer, de les consulter, d'échanger avec eux et de fédérer autour d'un projet commun pour le territoire. Loin d'être insignifiante, la mobilisation a touché environ 2 200 personnes au total. Il s'agissait de la première démarche intercommunale de ce type menée sur le territoire et portant sur un sujet technique. Pour autant, cette participation a été de qualité et a permis d'alimenter la démarche.

Pour rappel, outre des dossiers et cahiers de concertation préalables ouverts au siège de Plaine Commune et dans chaque ville du territoire :

- **3 réunions publiques** ont eu lieu au siège de Plaine Commune, aux phases de lancement de la démarche, de la rédaction du PADD, puis de la présentation du projet final (avec 50 à 100 personnes à chaque fois). Elles avaient pour objet de présenter les grandes lignes du PLUi, les objectifs politiques, le déroulé de la concertation ;
- **18 ateliers participatifs ont été organisés dans les villes**, au moment de l'élaboration du diagnostic et de la définition des enjeux du territoire puis sur le volet règlementaire. Ils ont réuni respectivement un total de 260 et 170 participants sur les 9 villes. Ces ateliers, à l'échelle municipale, avaient pour objet de faire un rappel de la démarche PLUi mais surtout d'avoir un échange plus spécifique et plus précis sur les problématiques « de terrain », de montrer des cas concrets adaptés à chaque ville ;
- **Un questionnaire** numérique et papier (*disponible en mairie, médiathèque, maison de l'emploi*) a permis de connaître la vision des habitants et usagers sur notre territoire et les priorités à privilégier selon eux. Il a permis de recueillir l'avis de 1800 personnes. Ce questionnaire avait pour objet de compléter le diagnostic habitant en déterminant les enjeux prioritaires avec un panel plus large de répondants. Il a aussi été utilisé pour informer sur la démarche du PLUi. Son résultat a été diffusé dans *En Commun*, le magazine de Plaine Commune ;

- **2 contributions** ont été faites par le Conseil de développement et le collectif cahier citoyen. Ces expertises citoyennes ont complété la concertation. Le conseil de développement a notamment interrogé les services de Plaine Commune pour son avis. Ces contributions ont permis d'avoir un retour 'collectif' sur la vision du territoire de demain ;
- **Une exposition** itinérante a été organisée dans la majorité des villes du territoire pour retracer toute la démarche de concertation et présenter le contenu du PLUi ; afin de préparer les habitants à l'enquête publique ;
- **5 numéros du magazine *En Commun*** ont intégré un contenu sur le PLUi, pour informer sur la démarche, les réunions et faire un retour sur la concertation ;
- **Des documents pédagogiques** ont été diffusés sur l'ensemble du territoire à chacune des phases clés de l'élaboration du PLUi (« Le PLUi se construit avec vous ! » en « Quel avenir pour notre territoire » en décembre 2017, « PLUi le débat continue ! » en juillet 2018,
- « Le PLUi on avance ! » en janvier 2019) ;

L'ensemble des supports élaborés par Plaine Commune, les comptes-rendus de réunions et d'ateliers, les documents pédagogiques, une Foire aux Questions (alimentée par les questions relevées au fur et à mesure des réunions de concertation) ont été **mis en ligne sur le site internet de Plaine Commune avec une vidéo de lancement de la démarche** et une **adresse mail de contact** permettant de collecter des questions / remarques sur le projet.

34. Il convient d'abord de préciser qu'il n'y a pas de lien organique et direct entre les PLU modifiés et le PLUi. Le processus d'élaboration du PLUi s'est néanmoins attaché à reprendre les règles présentes dans les PLU communaux dans la mesure où elles s'inscrivaient dans les orientations définies dans le PADD. Plusieurs hypothèses peuvent expliquer la non-reprise dans le PLUi de dispositifs discutés et pris en compte par des modifications de PLU récentes :

- L'erreur matérielle, qui sera corrigée sur la base des remarques formulées en phase de consultation et d'enquête publique dans le PLUi soumis à approbation (ex : les dispositifs réglementaires pour favoriser les transitions douces entre zones pavillonnaires et zones voisines) ;
- Un changement délibéré d'orientation entre la période de concertation liée au PLU et celle de l'élaboration du PLUi.

S'il s'agit de répondre à l'observation n° RE D R2.27 M. DARRUS, il est constaté que le terrain compris entre les pavillons de la rue du Docteur Poiré et l'autoroute A86 a été provisoirement zoné en espace naturel (atelier participatif du 8 novembre 2018 organisé à Saint-Denis) avant d'être zoné en zone Urbaine Verte et Paysagère du PLUi arrêté (réunion publique du 10 janvier 2019). Ce zonage UVP correspond à l'ancien zonage UVM du PLU de Saint-Denis, conformément aux accords passés à l'époque du PLU de Saint-Denis.

#### **L'appréciation de la commission d'enquête**

33. Plaine Commune a répondu à la question sur la concertation avec les chiffres publiés dans le bilan de la concertation déjà connus de la commission d'enquête.

La commission est bien consciente de tous les outils déployés pour informer et concerter la population d'un territoire aussi vaste, divers et peuplé. Toutefois, compte tenu des 460 000 habitants peuplant le territoire et la durée de la concertation, la participation semble assez faible même si ce résultat semble être dans la moyenne de la Seine-Saint-Denis. Une évaluation de la participation aurait été utile en cours de concertation.

34. Plaine Commune répond sur le fait que le PLUi ne reprend pas les décisions ou engagements pris lors des modifications récentes des PLU communaux. Mais la question portait aussi sur la chronologie des événements et le chevauchement des procédures PLU/PLUi qui ont peut-être été une façon pour certaines communes de figer un certain nombre de clauses règlementaires et de zones. Enfin, la commission ne pense pas que l'on puisse qualifier d'« erreur matérielle » les « dispositifs réglementaires pour favoriser les transitions douces entre zones pavillonnaires et zones voisines » qui ont été de nombreuses fois cités dans les observations et que l'on retrouvera plus avant dans les différents thèmes.

## **Sous-thème 2 : Information du public pour faire connaître l'organisation de l'enquête**

Ce sous-thème présente le ressenti du public concernant la publicité et l'information pour faire connaître l'enquête publique et ses modalités d'accès.

### **L'expression du public**

Les contributions relatives à ce sous-thème déplorent principalement le manque d'information concernant l'enquête, son manque de relais dans les journaux municipaux et tout autre support et médias. Elles déplorent aussi le faible nombre de lieux de diffusion de l'information. Un certain nombre font remarquer les difficultés techniques pour déposer une observation sur le site et les retards de publication de certaines contributions.

#### **RE 7 ASDEFAD - GP**

L'arrêté de l'EPT du 15 juillet, qui fixe les modalités de l'enquête, n'a été publié sur le site internet de l'EPT, que le 18 août, soit postérieurement à ma demande (restée sans réponse) de communication de cet arrêté, dont j'ignorais la date.

Cet arrêté ne comporte aucune mention des grands axes et objectifs du projet, en termes d'urbanisme et d'environnement, aucune désignation précise des journaux ni mention des dates, choisis pour la publicité légale, aucune précision sur le nombre de panneaux municipaux et les lieux de l'affichage administratif, aucune mention de services d'urbanismes municipaux ou intercommunal, aptes à renseigner les administrés sur le projet, ce qui, pourtant, avait été proposé pour la modification du PLU municipal.

L'affiche jaune de Publilégal réduit encore un peu plus l'information du citoyen. Les affiches en couleurs déclinées en flyer composées à l'initiative de l'EPT, encore plus pauvres en informations utiles, annoncent principalement la réunion publique du 20 septembre, proche de la fin du processus, et ne mentionnent même pas le site internet de l'enquête.

#### **RE 11 ASDEFAD-GP**

Du 15 août au 2 septembre, le contenu a été minimal et variable, ce site n'a publié ni l'arrêté initial du 15 juillet ni l'avis au public, affiché dès le 10 août sur les panneaux administratifs des communes Il a fallu attendre le 2 septembre pour accéder aux documents du PLUi.

#### **RE 197 François KALIFE**

J'ai reçu un courrier d'un voisin ce jour m'annonçant qu'il était possible de donner son avis sur ce qui va remplacer le PLU, qu'on appelle le PLUi. Heureusement qu'il l'a fait, car je n'ai reçu aucune information de ma mairie ou de la plaine commune concernant ce (très très court) délai pour donner son avis. En outre, sur votre site, si j'ai bien lu, si l'on donne franchement son avis, on se retrouve "modéré", ce qui veut dire simplement : censuré. Je ne m'attends donc pas à ce que cet avis arrive jusqu'aux personnes concernées, mais à tout hasard, je tente ma chance.

#### **EPT R2.31 Le Conseil de développement de Plaine Commune**

La communication n'a pas été optimale pour faire connaître l'enquête publique aux citoyens. L'organisation d'échanges dans les médiathèques est une bonne idée. Elle aurait dû être également déployée dans d'autres lieux que pratique la population, dont les fêtes des villes.

#### D R1.5 Association Le Fond du Champ du Bois

L'observation est déposée par Mme MEILHAC, Présidente de l'association, accompagnée de 13 personnes dont la plupart habitent Villa Anatole France à Saint-Denis. L'observation aborde 4 sujets dont le défaut d'informations globales.

#### Question à Plaine Commune

**35. Pourquoi les communes concernées n'ont-elles pas relayé de façon plus visible l'information concernant l'enquête publique. Ces informations étaient souvent moins bien traitées que les informations locales ?**

#### Réponse de Plaine Commune

35.Plaine Commune a veillé à ce qu'une information soit assurée dans l'ensemble des villes sur l'enquête publique (au-delà de la stricte information légale). Des supports de communication ont été élaborés sous format papier (affiches, flyers et dépliants) et numérique pour diffusion locale.

#### L'appréciation de la commission d'enquête

35. La réponse de Plaine commune est claire au sujet de la diffusion de l'information mais à l'écoute des habitants reçus en permanence ou ayant déposé une observation, il semble que là encore une évaluation à l'échelle du territoire ait été nécessaire pour s'assurer de la qualité de la diffusion de l'information. En l'occurrence, le groupe de « citoyens relais » cité dans le bilan de la concertation n'a pas vraiment fonctionné.

### **Sous-thème 3 : Modalités de l'enquête, durée, nombre et localisation des permanences**

Ce sous thème aborde les moyens mis à disposition de la population pour rencontrer les commissaires enquêteurs.

#### L'expression du public

Au vu de la taille et de la densité du dossier, un certain nombre de déposants déplore la durée trop courte de l'enquête et le nombre de permanences assurées par les commissaires enquêteurs. Ceci eu égard à la taille et à la diversité du territoire.

#### RE 1 ASDEFAD - GP

Je tiens à faire remarquer que le nombre de permanences des commissaires enquêteurs n'est que de 17 pour 10 sites (9 communes et l'EPT), alors que lors de la campagne de préparation du PLUI (2017-2018), les modifications des 9 plu des 9 communes ont bénéficié de nettement plus de permanences. Je propose d'urgence de mettre en place une permanence hebdomadaire sur chacun des 10 sites. Il nous est proposé une seule réunion publique à la fin de l'enquête au siège de l'EPT. Je propose d'urgence d'organiser au minimum une vingtaine de réunions publiques dans les principaux quartiers de l'intercommunalité. Je constate aussi le volume très imposant des documents qui nous sont soumis dont la majeure partie a pu être accessible du 20 mars au 15 août 2019 sur le site web de Plaine Commune. Aussi je propose dès à présent une prolongation de la durée de cette Enquête Publique.

#### E R1.1 M. BIECHLER

Observation remise sous forme d'un courrier. Satisfaction pour l'affichage et l'information du public même s'il regrette le manque d'info dans le journal municipal. Il regrette le nombre réduit de permanences.



Les modalités du déroulement de l'enquête ayant été vues entre le maître d'ouvrage et la commission d'enquête ce sous-thème ne suscite aucune question à Plaine Commune.

#### **Sous-thème 4 : Modalités de consultation des dossiers physiques et numériques de l'enquête publique et facilité d'appropriation du dossier**

Ce sous thème fait part des remarques du public quant à l'aisance de la consultation du dossier et à sa compréhension.

##### **L'expression du public**

Les remarques de ce sous-thème portent sur l'accessibilité permanente de tous les documents nécessaires à la bonne compréhension du dossier, mais aussi sur le fait que compte tenu de la densité de celui-ci et de sa technicité, il est difficile de se l'approprier pleinement.

##### **RE 34 BRUNSWIC / ASDEFAD-GP**

Je remarque que sur le site internet de Plaine Commune, certains textes cadres ne sont plus accessibles, ont-ils disparus, sont-ils périmés et remplacés ? (La Trame Verte et Bleue adoptée en 2015 et aussi notamment le Scot de 2013, Adoption du projet de PLUI, le 19 mars 2019)

##### **RE 55 BRUNSWIC / ASDEFAD-GP**

L'ergonomie de la visualisation des 10 registres papier est totalement inadaptée. Cette rubrique justifierait d'un onglet (n°5) en tête de page après « observations » Il faut éplucher une à une les 9 villes et l'EPT pour voir ou ne rien voir. La majorité des registres n'ont pas été scannés, l'absence d'observations est aussi une information. Il a fallu attendre 10 jours pour la première série. A quand la suivante ? La fréquence de la publication de ces scans des 10 registres n'est pas annoncée. Quid des observations des derniers jours de la clôture de l'enquête et du site ?

##### **EPT R1.1 Le cahier citoyen**

Nous souhaitons disposer de la liste du classement des zones pour interpréter les plans. Sinon pour des citoyens profanes, c'est un travail de titan.

##### **EPT R1.8 GUILLOMET KIEFFER société ICADE :**

Le dossier est difficile à appréhender et à comprendre : c'est un vrai jeu de piste.

#### **Sous-thème 5 : Modalités de dépôt des observations**

Ce sous-thème concerne les problèmes ou difficultés rencontrés pour déposer une observation.

##### **L'expression du public**

Le public remarque un retard de Publilégal dans la mise à jour des fichiers et une incompréhension du fonctionnement et de la sécurisation du site de dépôt des observations.

##### **RE 35 BIECHLER**

L'arrêté n°19/40 de l'EPT Plaine Commune portant ouverture de l'enquête concernant le PLUi précise dans son article 6 : "Toutes les observations, propositions et informations figurant sur les registres papiers ou envoyées par écrit ou mail seront publiées en intégralité sur le site internet de l'enquête publique pendant la durée de l'enquête publique." Ayant déposé une observation sur le registre d'Epinay sur Seine lors de la permanence du samedi 7 septembre, je suis étonné qu'après trois jours ouvrables, celle-ci ne soit pas publiée sur le site de l'enquête publique. Est-ce volontaire ou un simple oubli ?

#### RE 288 Agnès RELIN

Il m'a été impossible d'enregistrer mes remarques sur le site dédié, le message suivant apparaît même en changeant d'image : "Le texte saisi ne correspond pas à celui affiché par le Captcha"...

Les problèmes évoqués par les déposants de ce sous-thème ont été réglés rapidement au début de l'enquête publique.

### **Sous-thème 6 : Erreurs Matérielles**

Ce sous thème compile les erreurs matérielles relevées et déclarées par les déposants qu'ils soient habitants, institutionnels ou sociétés.

#### **L'expression du public**

Peu de remarques sur ces erreurs ont été faites par le public. La plupart des erreurs matérielles ont été relevées dans les avis des Communes et des PPA et PPC.

#### RE 384 REDON Francis

Déchets:(Etat initial de l'environnement - Page 104), Le SITOM93 n'existe plus. Le traitement des déchets est délégué au SYCTOM.

MOS : En page 150 du diagnostic et enjeux il est indiqué qu'il n'existe pas d'espace forestier au sens du MOS. Cependant en page 30 de l'état initial de l'environnement il est mentionné les forêts s'étendent sur 9,3 hectares. Au sens du MOS il y a bien 9,3 hectares de forêts sur le territoire de Plaine commune, mais aucune indication n'est précisée quant à leur protection.

#### EPT R1.14 Conseil régional

Concernant le lieu d'implantation du CHU Grand Paris Nord, il conviendra d'actualiser votre projet de PLUi puisque le CHU est actuellement positionné à Saint-Ouen sur le site de la ZAC des Docks dans les documents alors qu'il est désormais envisagé au sud de ce site, à l'emplacement des anciennes usines PSA.

#### EPT R2.19 Mairie de Saint Denis

Demande de corriger une erreur matérielle dans cette OAP relative au secteur Lamaze : l'EBC indiqué page 18 n'existe pas au PLU.

#### EPT R2.20 Mairie d'Epinay sur Seine

Signale une erreur matérielle dans l'article 2.3.1.1 concernant le secteur UCa (Document 4-1-2-1 - Règlement Ecrit - Règlement des Zones). En effet dans le 2ème et 3ème paragraphe, pour calculer le retrait entre deux constructions sur une même parcelle, il est fait référence « au plan horizontal » sans en préciser la nature. Il convient de préciser qu'il s'agit du plan horizontal des baies situées en rez-de-chaussée. Un schéma pourrait compléter ces paragraphes pour une meilleure compréhension de la règle.

#### EPT R2.22 EHI 5 France

Signale des erreurs certaines erreurs matérielles relevées à la lecture des OAP. En effet, la numérotation des différents sous-secteurs de l'OAP ne coïncide pas entre le plan de zonage et les dispositions figurant dans les orientations écrites de l'OAP sectorielle « Secteur des Docks à Saint-Ouen-sur Seine ».

Par ailleurs, il est à relever que les orientations pour le sous-secteur 8 mentionnent l'implantation d'un équipement hospitalo-universitaire, lequel impacte le terrain de la Société EHI France 5. Cette indication porte à confusion, d'autant plus que ce projet d'équipement public a été délocalisé dans un autre secteur.

#### EPT R2.28 SGP

La Société du Grand Paris souhaite formuler l'observation suivante : Les plans de zonages détaillés (pièce 4-2-2) d'Aubervilliers, de l'Ile Saint-Denis, de Saint-Ouen- sur-Seine, de Saint-Denis (sud), et de La Courneuve (sud) font figurer une « servitude de localisation pour tréfonds » correspondant au tracé

du tunnel des lignes 15 Est, 15 Ouest et 14 Nord, et du tronçon commun des lignes 16 et 17. Toutefois, la Société du Grand Paris a constaté, par endroit, des décalages de l'ordre d'une dizaine de mètres par rapport aux tracés retenus. Ainsi, cette représentation graphique conduirait à une mauvaise information du public. De plus, le tracé du tunnel est susceptible d'évoluer, dans le respect du périmètre des déclarations d'utilité publique, compte tenu des contraintes techniques inhérentes au passage des tunneliers. Des mises à jour du tracé devraient alors être effectuées au fur et à mesure de la réalisation des lignes. Ainsi, la Société du Grand Paris souhaiterait et préconise de ne pas faire figurer cette servitude de localisation concernant les lignes du Grand Paris Express.

### **Questions à Plaine Commune**

- 36. Plaine Commune répondra-t'il à l'ensemble des demandes de correction dans le cadre d'un document unique ?**
- 37. Concernant la remarque de la SGP, pourquoi le tracé des tréfonds ne correspond-il pas au tracé figurant sur les cartes de la DUP ? Si les tréfonds doivent subsister sur les documents graphiques, est-il possible de faire figurer une mention indiquant une « position approximative » du tracé des ouvrages ?**

### **Réponses de Plaine Commune**

36. Plaine Commune se tiendra disponible pour répondre à l'ensemble des modifications apportées entre l'arrêt et l'approbation du document.
37. Il s'agit d'une erreur matérielle qui sera corrigée en vue de l'approbation. Seront indiqués les faisceaux de DUP des lignes du GPE qui traverseront le Territoire (14, 16, 17, 15Est et 15Ouest).

### **L'appréciation de la commission d'enquête**

36. et 37. La commission d'enquête note la volonté du maître d'ouvrage d'être à l'écoute pour répondre à l'ensemble des modifications à apporter. Elle regrette l'imprécision de la réponse et aurait souhaité un peu plus de détails notamment concernant les principales erreurs matérielles relevées. Ces précisions aurait permis aux habitants de comprendre et d'apprécier la prise en compte de leurs observations avant l'adoption du PLUi. Elle apprécie la réponse précise apportée à la demande de la SGP.

## **L'appréciation par la commission d'enquête de l'ensemble des sujets du Thème n°2 Concertation préalable, Information du public, participation à l'enquête publique**

La commission d'enquête recommande pour toute concertation, d'une part, de diversifier les outils de communication (comme par exemple les applications d'alerte et d'information communales) et de les évaluer en cours de concertation pour s'assurer d'une meilleure participation. D'autre part de s'appuyer sur le réseau des nombreuses associations et d'utiliser ainsi « l'intelligence collective » du territoire.

Cette collaboration devrait ainsi se poursuivre dans la mise en œuvre, le suivi, et l'évaluation à venir du PLUi et de ses probables modifications.

## 7.4- Thème n°3 : Aménagement et Logement

L'aménagement concerne l'ensemble des dispositions du PLUi tendant à un développement équilibré du territoire intercommunal dans une optique de développement durable : le projet global et prospectif est décrit dans le PADD, auquel il convient de se reporter pour les sous-thèmes déclinés dans ce thème.

Concernant le logement, le volet habitat est le premier chapitre intitulé « Un territoire pour tous, solidaire et inclusif » du PADD déclinant le projet de territoire en lien avec le développement social et culturel et les équipements collectifs. La carte accompagnant ce chapitre « Offrir des conditions d'habitat satisfaisantes pour tous » répertorie quatre catégories d'actions essentielles et les localise sur le territoire : il s'agit de poursuivre la rénovation des quartiers (NPNRU), d'accompagner les quartiers déjà rénovés pour assurer la pérennité des améliorations, de lutter contre l'habitat indigne, et de préserver, valoriser la qualité des tissus pavillonnaires et lutter contre leur dégradation.

Ce thème a pour objectif l'analyse des observations du public identifiées par la commission comme relevant de la thématique traitant de l'aménagement et du logement.

Sur les 1 060 items d'observations recueillies dans l'ensemble des registres, ce thème en a recueilli 166, ce qui représente une pondération de 16 %.

Les expressions proviennent de tous les groupes d'intervenants identifiées lors de l'enquête : particuliers, associations, collectivités territoriales ou locales, aménageurs ou organismes divers.

Elles couvrent plusieurs aspects portant sur **les 6 sous-thèmes suivants** :

- **Diagnostic et évaluation des besoins de construction ;**
- **Centralités et pôles de développement, Densification ;**
- **Mixité urbaine et sociale, Logement social et logements spécifiques et Accueil des personnes dites "gens du voyage" ;**
- **Paysage urbain, formes urbaines et architecturales et équipements de proximité et espaces verts ;**
- **Protection du patrimoine bâti ;**
- **Consommation foncière et cohérence aux limites.**

### **Sous-thème 1 : Diagnostic et évaluation des besoins de construction**

Ce sous-thème concerne le diagnostic établi en fonction des éléments de prospective et de programmation relatifs aux besoins résultant des évolutions démographiques, sociologiques, d'emplois, de transports, et d'équipements, présentés ci-avant dans le thème N°1. Peu d'observations abordent directement ces 2 sujets assez vastes, ayant déjà fait l'objet de nombreux débats en phase concertation. Les deux sujets sont abordés successivement en présentation des extraits d'observations les plus significatives, mais ils feront l'objet de questions conjointes.

#### **Sujet 1 : Le diagnostic**

##### **L'expression du public**

Le public semble partager globalement le diagnostic établi par Plaine Commune et les besoins induits par les évolutions prévisibles du territoire, notamment la construction de 4 200 logements par an et les équipements nécessaires qui doivent les accompagner. En revanche, cette dynamique de territoire bâtisseur (comportant également beaucoup d'opérations Etat NPNRU) renforcée par celle des JO et du Grand Paris Express, face au constat de spécificité de sa population (sa pauvreté), lui font craindre une moindre qualité de vie, surtout dans les zones pavillonnaires menacées par la spéculation foncière et les projets.

La programmation de bureaux est également pointée par certains comme inutile.

Par ailleurs, le public s'interroge sur la justification de l'unification de PLU communaux dans un PLUi intercommunal.

#### RE.119 DUMAS

Le diagnostic du PLUi reflète la réalité et de nombreux points soulignés sont à mettre en avant, notamment le déficit d'équipements.

#### RE.191 Anonyme

Je vis à Saint-Denis depuis 18 ans et j'y ai découvert ce qu'était la ville dans une zone pavillonnaire : petites rues agrémentées de zone de verdure, trafic routier limité, rencontres et échanges réguliers et paisibles avec le voisinage, responsabilisation citoyenne, etc.

Ces dernières années, les prises de conscience générales de nos politiciens acceptant enfin d'écouter les doléances des citoyens de ces quartiers sur ce que génère les périmètres de constructions en hauteur : bétonisation à outrance, paupérisation, développement de trafics en tous genres, bref « ghettoïsation » des zones en question, ces prises de conscience donc, ont finalement permis d'enclencher des travaux visant à désenclaver ces zones.

Hors, malgré la reconnaissance officielle de ses nuisances, je m'aperçois à la lecture du projet de PLUi qu'il est question de faire disparaître totalement ce qui protège ces zones de respiration dans la ville. Je fais référence aux articles de loi permettant aux constructions hautes de jouxter directement les zones pavillonnaires (soit la disparition du principe des constructions de hauteurs intermédiaires ...).

Nos politiques persistent à reproduire les mêmes lois régissant ces principes de construction dont on sait pourtant qu'ils sont destructeurs pour les sociétés. Ces ghettoïisations coûtent chers à l'économie et sont pratiquement indestructibles ! Ne serait-il pas plus simple d'éviter cet écueil ?

L'Île-de-France étant pleine de milliers de mètres carrés de tours de bureau vides, il n'est certainement pas urgent de continuer à en construire plus encore. L'unification des PLU communaux ne justifie pas ce revirement alors même que le 93 est la zone d'Île-de-France la plus riche en terrains constructibles. Quelle nécessité se cache derrière ces changements de la loi ? Je souhaite le rétablissement de la protection des zones pavillonnaires, dans le projet du PLUi concernant nos communes de Seine-Saint Denis.

#### RE 191 PIQUART Extrait du " CAHIER CITOYEN " « La métropole c'est nous ! »

Concernant les enjeux du PLUi de Plaine Commune, il est indiqué que "Le diagnostic territorial fait état de fortes carences pour ce qui est des revenus, des emplois, des formations, des logements, des équipements, des espaces verts, du cadre de vie. L'ensemble des 9 villes de notre territoire est dans sa grande majorité découpé en quartiers prioritaires et le constat du contrat de ville à mi-parcours démontre que les objectifs de réduction de 50% des écarts existant avec le reste de l'Île de France sont loin d'être atteints. Bien au contraire ces écarts se sont encore accrus dernièrement en termes de chômage (+10 points par rapport à l'Île de France) et spécifiquement chez les jeunes (+13 points), de délinquance, d'éducation, d'emploi et de développement économique, d'accès aux soins et au logement ». Pour qui sera cette Ville de demain ? "Bâtir une ville au service des habitants"... nous ne pouvons qu'approuver, mais la réalité est tout autre quand ces habitants, de plus en plus pauvres, ayant peu de moyens d'accéder à la propriété, vont devoir aller se loger toujours plus loin, sans les transports dont ils auront subi les travaux pendant plusieurs années, abandonnant la proximité des bassins d'emploi et de vie. La pauvreté s'étend dans nos villes avec des revenus inférieurs de 45% au revenu médian. Une partie de la population pauvre de Paris quitte elle aussi la capitale - 10.000 à 12.000 habitants chaque année - face à l'augmentation de la spéculation et du prix de l'immobilier qui

a atteint 10.000 € du m<sup>2</sup> au mois d'août, pour venir s'installer dans notre territoire qui reste encore abordable aujourd'hui. Mais qu'en sera-t-il demain avec l'évolution des projets immobiliers, d'extension des transports, des constructions destinées aux JOP 2024 ? La hausse du nombre d'habitants attendue sur notre territoire va signifier autant de besoins en logements, en travail, en équipements, dans une situation où la capacité financière de nos villes sera de plus en plus contrainte. Quelle qualité de vie sur le territoire ? La raréfaction des ressources naturelles, la concurrence foncière, les réponses à apporter aux besoins en logements, en emplois, en espaces verts, en équipements, vont créer de grands bouleversements sur notre territoire qui subit aujourd'hui une répartition très inégale.

## **Sujet 2 : Evaluation des besoins**

### **L'expression du public**

#### **RE.167 Anonyme**

Si la construction de 4 200 logements par an est un objectif partagé par les décideurs, il doit rester conditionné par la mise en place des équipements et du fonctionnement des moyens de transport, des services de sécurité, d'hygiène, de santé, d'éducation et de justice indispensables à l'accueil des nouveaux habitants.

#### **RE.392 COLLECTIF DU CAHIER CITOYEN « LA METROPOLE C'EST NOUS »**

Avoir une offre suffisante de logements accessibles, à loyers modérés, suppose une maîtrise publique et la capacité de retenir l'envol des prix du foncier. Le PLUI prévoit un pourcentage important de logements sociaux. Mais au niveau national et régional ces pourcentages ne sont pas partagés, donc est-ce que ce sera tenable, faute de financements et avec des lois déstabilisantes sur les HLM ? Le PLUI conditionne à juste titre le rythme de la construction de logements à la capacité du territoire de fournir un cadre de vie satisfaisant, financement des logements, des équipements et transports nécessaires. Or dans son avis, le Préfet, représentant l'Etat demande le retrait de cette clause, témoignage de la tension en filigrane entre les objectifs revendiqués par la collectivité et ses habitants et le processus de métropolisation tel qu'il est impulsé de fait et cherche à être imposé au travers des grands projets. La maîtrise de la spéculation nécessite davantage que la construction de HLM, même si c'en est un élément. Cette hausse est engagée, à St Ouen par exemple, sur la Plaine St Denis, autour des gares en construction de GPE. On ne peut considérer que c'est une évolution imparable. Il n'est rien dit de l'ensemble des outils publics (et partenariaux) à ce sujet.

#### **EPT.R2.31 : CONSEIL DE DEVELOPPEMENT**

LE LOGEMENT EST LA PREMIERE PRIORITE. Plaine Commune est un territoire bâtisseur avec 3 750 logements neufs construits par an en moyenne depuis 2016, sans compter les réhabilitations. Le PLUI prévoit 4 200 logements / an. Le Conseil de développement demande que le PLUI limite l'augmentation de la population sur Plaine Commune -les autres territoires de la Métropole du Grand Paris devant contribuer plus équitablement à la construction de logements et cet objectif devant s'inscrire dans le SCOT Métropolitain, et qu'il prenne en compte la nature intercommunale des nouveaux quartiers d'habitations. Le PLUI doit programmer en conséquence les équipements qui concernent donc deux voire trois villes.

### **Questions à Plaine Commune conjointement sur ces 2 sujets**

- 38. Plaine Commune peut-il préciser ou rappeler l'articulation entre les constats faits et les politiques d'aménagement engagées sur le territoire (de sa compétence et autres, Etat et privées), leur faisabilité, tout en protégeant les populations les plus fragiles ?**
- 39. Est-ce qu'un diagnostic des PLU communaux actuellement en vigueur sur les 9 communes a été fait pour justifier des modifications opérées dans le projet de PLUi sur certains secteurs notamment pavillonnaires ?**

### **Réponses de Plaine commune**

38. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'est élaboré en prenant en compte les tensions et dynamiques à l'œuvre sur le Territoire et que rappellent à juste titre les observations ci-dessus. Il constitue la réponse globale à cette articulation entre constats et politiques d'aménagement. Par ailleurs, le PLUi s'inscrit en complémentarité avec notre Programme Local de l'Habitat qui promeut des objectifs de production de logements conditionnés à l'accompagnement notamment financiers des partenaires, Etat en tête et des outils de lutte contre la hausse des prix de l'immobilier qui fragilise les parcours résidentiels des habitants.

39. Le PLUi porté à la connaissance du public lors de la phase d'enquête a été élaboré après un long travail d'analyse typo-morphologique du Territoire et des PLU communaux existants. Ces éléments sont présentés dans le chapitre 5 du diagnostic. Les règles édictées dans le PLUi pour les zones pavillonnaires seront désormais beaucoup plus protectrices que dans la très grande majorité des PLU communaux tant pour ce qui concerne les règles de gabarit que d'implantation et encore et surtout de pleine terre. Cette traduction réglementaire prend sa source dans l'axe 5 du PADD.

La plupart des observations formulées dans l'enquête publique ne portent d'ailleurs pas sur les règles propres aux zones pavillonnaires mais sur la non-reprise dans les règlements des zones autres que la zone pavillonnaire d'une disposition permettant une mise à distance plus raisonnable par rapport aux zones pavillonnaires.

#### **L'appréciation de la commission d'enquête**

38. La réponse de Plaine Commune souligne la place de l'accompagnement financier des partenaires, notamment de l'Etat, qu'il estime indispensable pour mettre en œuvre son PLH. La commission d'enquête partage l'intérêt de la prise en compte des parcours résidentiels des habitants notamment des plus défavorisés et l'idée que toute politique de logement doit bénéficier d'un accompagnement sur le territoire, notamment financier.

39. La commission d'enquête estime que Plaine Commune répond avec clarté sur un point soulevé par un public fortement engagé pour défendre le cadre de vie de certains tissus pavillonnaires, notamment ceux situés au sud du territoire communautaire, souvent enclavés dans des zones en pleine mutation qui font l'objet d'opérations immobilières de grande ampleur. Toutefois, Plaine Commune ne répond pas entièrement à la question posée sur l'élaboration d'un diagnostic formalisé des PLU en vigueur sur le Territoire.

#### **Les éléments complémentaires de l'avis des entités consultées**

##### EPT.R1.4 Conseil Régional Ile-de-France

Le PADD prévoit un important volume de logements neufs qui s'élève à 31 000 entre 2018 et 2030. La construction de logements dans le diffus est également élevée avec 17 000 logements. Au total, ce serait 48 000 nouveaux logements entre 2018 et 2030, soit presque 3 700 sur 13 ans. Toutefois, l'EPT évoque la construction de 4 200 logements par an dans le PADD, ce qui apparaît particulièrement ambitieux au regard des projets recensés sur le territoire et des potentiels dans le diffus. Il conviendrait donc de clarifier ces éléments.

Au regard de l'augmentation de la population étudiante à venir, les OAP concernant les universités (OAP n°1 « Secteur Condorcet » et n°34 « secteur Division Leclerc ») prévoient des logements étudiants. On pourrait toutefois avoir plus de précisions sur la construction de ces logements étudiants dans le reste du tissu de l'EPT, sachant que la révision du Schéma régional du logement étudiant (SRLE) pourrait proposer une nouvelle répartition des futurs agréments de logements sociaux étudiants en Île-de-France et une programmation infrarégionale et infra-académique des logements pour 2019 et au-delà.

### **Question complémentaire de la commission d'enquête**

**40. Plaine Commune peut-il apporter les précisions demandées par le Conseil Régional Ile-de-France sur l'objectif des 4200 logements, sur celui du logement étudiant, et du plan « anti-ghetto » ?**

#### **Réponse de Plaine Commune**

40. Les 48 000 logements indiqués dans le texte du PADD (paragraphe 1.1.1) correspondent aux prévisions de Plaine Commune pour la période 2018-2030, disponibles lors de l'élaboration du projet de PLUi. Elles additionnent les programmes des opérations d'aménagement (31 000 environ) et les prévisions dans le diffus prolongeant le rythme observé (17 000 environ). Ceci correspond à environ 3 700 logements/an par an. Pour atteindre l'objectif retenu de 4 200/an, il faut ajouter à ces premières prévisions 500 logements supplémentaires par an, ce qui nécessite une mobilisation plus intense des emprises disponibles ou mutables. L'ambition de l'EPT est de concilier cet objectif important avec les objectifs d'amélioration du cadre de vie et de transition écologique. L'estimation de population inscrite au PADD (plus de 550 000 habitants en 2030, soit 100 000 de plus qu'en 2018), correspond bien à l'objectif de 4 200 logements/an. Le mode de calcul de cette estimation est détaillé dans la partie 5.2 du rapport de Justification des choix du Rapport de présentation (document 1-6 du dossier de PLUi).

Concernant le logement étudiant, Plaine Commune s'est doté d'un schéma directeur du logement étudiant en 2018 (disponible sur le site de Plaine Commune). La réponse aux besoins des étudiants sur le territoire constitue un fort enjeu pour Plaine Commune en termes de rayonnement et de positionnement territorial à l'échelle métropolitaine.

Compte tenu du doublement de l'offre de logements étudiants, de l'importante programmation envisagée, de l'arrivée du Campus Condorcet et enfin, de la progression continue des effectifs étudiants, Plaine Commune a décidé de réinterroger ses objectifs de production et d'implantation.

Le schéma directeur du logement étudiant est l'aboutissement d'un travail partenarial mené avec les gestionnaires des résidences étudiantes, les universités et des experts du monde étudiant.

Ce document stratégique traduit les orientations de Plaine Commune pour le développement raisonné des résidences étudiantes, les types de produits à développer et les conditions de gestion et de suivi partagés pour des résidences adaptées aux jeunes et aux besoins du territoire.

Le « plan anti-ghetto » constitue une politique de l'habitat dont nous ne partageons ni les constats ni les objectifs.

Il convient de rappeler que le PLH prévoit 35% à 40% de LLS réparti comme suit :

- 5% à 10 % de logements reconstitués dans le cadre du NPRU ce qui ne constitue donc pas de l'offre nette et donc aucunement une augmentation du nombre ou de la part de LLS ;
- 10% de logements spécifiques essentiellement des logements étudiants (qui ne sauraient constituer en soi un « public ghetto ») ou de la reconstitution de Foyer Travailleur Migrants démolis ce qui ne constitue donc une augmentation du nombre ou de la part de LLS ;
- 20% de logements familiaux de droit commun comprenant elle-même 20% de PLS. Ce qui implique une part de production de logements sociaux PLUS et PLAi familiaux de



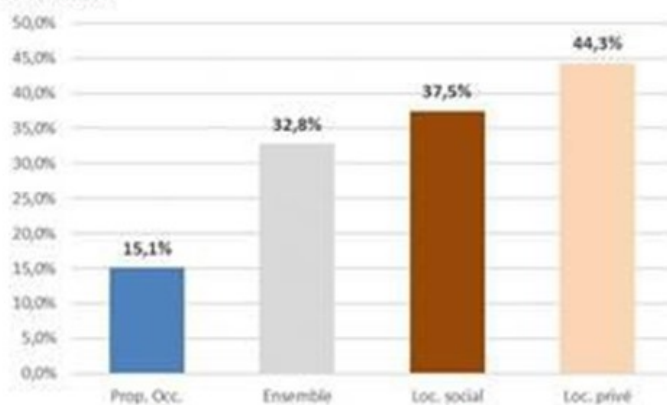
droit commun à hauteur de 16% dans un territoire qui compte environ 50% de logements sociaux.

Surtout, Plaine Commune souhaite rappeler plusieurs éléments qui justifient à ce que nous poursuivons une **politique de construction de logements sociaux ambitieuse** :

Trente-cinq milles demandeurs de logements enregistrés sur le territoire de Plaine Commune.

Le taux de pauvreté à Plaine Commune est 7 points plus élevé dans le parc locatif privé. Ainsi, si le taux de Parc potentiellement indigne a baissé ces dernières années notamment sous l'effet de nos politiques, il reste à un niveau record en Ile-de-France (16%). Les ménages captifs de ce parc sont plus précaires, paient des loyers plus élevés des logements en mauvais état. Construire des logements sociaux pour ces ménages participe de la lutte contre le mal-logement et de parcours résidentiels ascendants pour ces ménages déjà présents sur le territoire.

**Taux de pauvreté par segment du parc de logements de Plaine Commune**



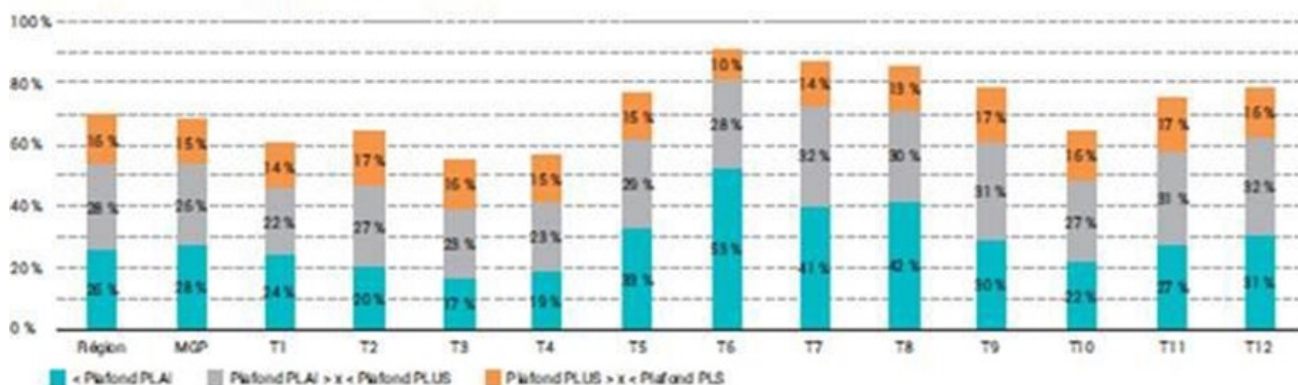
Source : Filocom

Rappelons que 68% de la population francilienne est éligible au logement social (PLUS/PLAi/PLS). A Plaine Commune, ce taux est de 90%, et même 53% si on ne prend en compte que les PLAi.

Produire du logement social est une réponse aux habitants du territoire.

D'une manière plus globale, **le rééquilibrage territorial s'appréhende également à l'échelle des attributions** de logements sociaux. Plaine Commune souhaite en effet que les 4 000 attributions annuelles bénéficient avant tout aux habitants du territoire, notamment pour le relogement des ménages issus de l'habitat indigne, du NPRU (près de 3 500 démolition prévues) et pour répondre aux besoins locaux, et notamment les décohabitations de ménages déjà logés dans le parc social et en situation de sur-occupation.

## PART DES MÉNAGES ÉLIGIBLES AU LOGEMENT SOCIAL \*



\* Ayant des revenus inférieurs aux plafonds de ressources des logements de type PLS  
Source : FLOCOM 2015 – Traitement de données : Apur

Il ne s'agit donc pas « d'ajouter de la précarité à la précarité » mais bien de définir une politique équilibrée et inclusive pour les habitants du territoire dans un objectif de parcours résidentiel ascendant.

### L'appréciation de la commission d'enquête

40. La commission d'enquête note que Plaine Commune confirme l'objectif de construction de 48 000 logements d'ici 2030, et affirme que « l'ambition de l'EPT est de concilier cet objectif important avec les objectifs d'amélioration du cadre de vie et de transition écologique » et qu'il en expose les motifs avec clarté en s'appuyant un constat chiffré et détaillé. Elle note également l'avis exprimé au sujet du "plan anti-ghetto" en tant que politique non partagée. Concernant le logement étudiant, Plaine Commune renvoie au Schéma directeur du logement étudiant (SRLE 2018), accessible sur son site internet. La commission d'enquête propose de l'insérer dans le rapport de présentation du PLUi.

Sous-thème 2 : Centralités et pôles de développement, densification

Le droit à la centralité est affirmé dans le chapitre 5 du PADD « un territoire dynamique et protecteur, affirmant le droit à la centralité et respectueux des singularités des villes ». Le sujet a suscité peu de réaction du public, qui toutefois s'est manifesté en insistant sur le pluriel des centralités.

La carte n°5 du PADD, intitulée « Un territoire structuré autour d'un réseau de centralités bien connectées entre elles et par un maillage de proximité » présente les actions nécessaires pour concrétiser ce droit aux centralités de la façon suivante : pour obtenir une gamme complète d'équipement et de services facilement accessibles, il convient de développer les pôles de proximité, d'assurer l'accès de tous aux services et équipements, et de s'appuyer sur le réseau des médiathèques existantes ; pour renforcer les centres-villes et affirmer le polycentrisme, il convient de requalifier et revitaliser les centralités existantes, de développer les centralités futures et en devenir autour des gares et des pôles d'échanges, de conforter les grands pôles d'équipements d'importance territoriale et de développer de nouveaux équipements à grand rayonnement ; et il convient de promouvoir un urbanisme de liaison. Les deux sujets sont abordés successivement en présentation des extraits d'observations les plus significatives, mais ils feront l'objet de questions conjointes.

Ces termes « centralités - pôles de développement » et « densification » font référence aux contraintes du territoire liées à sa situation au sein de la Petite Couronne, de la Métropole du Grand Paris et de la région francilienne.

## **Sujet 1 : les centralités**

### **L'expression du public**

Pour une partie du public, la centralité est un droit et devrait se définir avec une qualité de vie, ce qui n'est pas le cas des villes denses les plus polluées, les plus inégalitaires et soumises au réchauffement climatique.

#### **RE.392 NOUVEAU RESIDENT A SAINT-OUEN**

La lutte contre le réchauffement climatique doit se chercher des vecteurs pluriels et non contradictoires : les métropoles denses sont les pires pollueuses de la planète ; elles concentrent aussi toutes les inégalités ; quant à la qualité de vie, l'aspiration à des respirations vertes dans un tel cadre en dit long sur le vécu quotidien. Ne devrait-on pas plutôt avoir un objectif moins impressionnant, et travailler sur l'accès pour tous à la centralité, ou plutôt aux centralités ? La centralité ne se mesure pas seulement au nombre d'habitants. Plusieurs centralités, comme c'est d'ailleurs revendiqué dans le PLU aussi bien pour le territoire de Plaine Commune que pour la Métropole, sont le moyen d'introduire la nature en ville, d'améliorer la qualité de vie par l'accès à un nœud de services et d'équipements mais aussi de vie sociale et démocratique à échelle humaine.

## **Sujet 2 : la densification**

### **L'expression du public**

Densification ou densité sont souvent cités dans les observations et notamment pour exprimer une crainte de suppression des zones pavillonnaires, due au dynamisme de constructions souvent associées à des immeubles beaucoup plus hauts, à une mutation des quartiers, aménagements qualifiés de "bétonisation" jugée excessive et ne laissant pas de place à des espaces verts de respiration.

Outre la remarque précédente assez intéressante sur la et les centralités, c'est principalement la densification qui fait l'objet d'un plus grand nombre d'observations. Le public la conteste comme instrumentalisée pour décupler la population et obtenir plus de dotations de l'Etat, ou demande à connaître le détail du nombre de constructions de logements par ville.

#### **RE.58 NIRO**

L'objectif est bien de préserver l'intégrité de nos pavillons, les exemples sont multiples et variés de cette aberration alors que les zones pavillonnaires sont mises à mal si proche de Paris il est vrai que les municipalités recherchent la densité maximale, sur la surface au sol de quelques pavillons on édifie un immeuble à étages et ainsi la population se trouve décuplée, plus de familles, plus d'électeurs, Et évidemment plus de dotations de l'Etat.

#### **RE.83 ROBARD**

On observe une densification croissante des constructions en zones pavillonnaires. On nous dit par ailleurs qu'il faut "verdifier les villes" pour contrer le réchauffement climatique, favoriser la production locale, consommer bio et cultiver son potager. Restera-t-il des jardins pour nos petits-enfants si le législateur ne limite pas par le PLU, cette densification ?

#### **RE.232 MAYER**

Sur la densification il aurait été intéressant que le détail du nombre de logements par ville soit indiqué et non un chiffre global de l'ordre 30 000 logements nouveaux sur l'ensemble du territoire à l'horizon 2030. Ce point aurait pu utilement éclairer les habitants sur l'urbanisation future.

#### **RE.312 ZONGHERO Saint-Ouen**

Défaut en matière de protection des zones pavillonnaires et d'inventaire du patrimoine industriel.../... extrême densification de la ville : très regrettable (+ 800 logements par an).

#### **RE 345 COLLECTIF « LE CAHIER CITOYEN »**

La densification est définie comme « intensification urbaine des zones à proximité des transports collectifs », définition qui semble être actée. C'est ainsi que l'autorité environnementale, en fonction du nombre de projets prévus par la Société du Grand Paris, parle de l'ensemble de Plaine Commune comme d'un « quartier à densifier à proximité d'une gare ». Il y a là à notre sens une contradiction majeure avec les enjeux écologiques qui posent la nécessité de freiner l'étalement urbain. Il est donc nécessaire de trouver un équilibre dans l'aménagement du territoire pour répondre d'un côté à l'ensemble des besoins, et pour développer de l'autre des espaces de respiration dans les zones où il en existe le moins, ainsi que des services de proximité qui sont indissociables de la réalisation des objectifs d'amélioration de la qualité de vie.

#### RE SO.R1.4 Anonyme

Cette observation constate que chaque jour la ville voit sortir de terre de nouveaux immeubles, promesse d'une densité inquiétante pour l'avenir et demande où sont les espaces verts qui devraient raisonnablement les accompagner, comment vivrons-nous demain ; Elle explique que lorsque des petits jardins naissent par la volonté des citoyens, ils sont combattus, voire éradiqués."

#### Questions à Plaine Commune

La densification est définie comme « intensification urbaine des zones à proximité des transports collectifs » mais le public semble ne pas l'entendre de cette façon comme en témoignent leurs observations qui se portent concrètement sur toutes les opérations de constructions en cours de chantier ou programmées dans le PLUI, sans distinguer ce qui relève de l'urbanisation ou de la densification, ou qui contestent cette définition estimée réductrice car elle associe la densification à l'arrivée des gares GPE.

41. **Plaine Commune peut-il répondre à l'observation sur la conception des centralités, l'introduction de la nature, l'accès aux services et aux équipements le tout en garantissant une échelle humaine et la vie sociale et démocratique ?**
42. **Plaine Commune peut-il rappeler à quoi se réfèrent ces deux termes utilisés en urbanisme « densité » et « densification » souvent appréciés de façon négative par les habitants face aux volontés nationales et régionales de limitation de l'étalement urbain des métropoles ?**
43. **Comment le PLUI entend respecter l'axe du PADD d'un "territoire écologique responsable, pour le bien-être de ses habitants" ; quel équilibre possible entre la nécessité de construction de logements pour répondre aux besoins et leur intégration respectueuse de la qualité de vie des habitants ?**
44. **Pour répondre à cette question de l'acceptabilité du niveau de densification du territoire, Plaine Commune peut-il préciser par commune la localisation de ces créations de logements et la prise en compte de la mixité sociale souhaitée?**

#### Réponses de Plaine commune

41. L'axe 5 du PADD, intitulé « Un territoire dynamique et protecteur, affirmant le droit à la centralité et respectueux des singularités des villes », constitue en complément des autres axes du PADD, la réponse aux éléments évoqués dans cette question.

42-43. Comme le relève la Commission d'enquête, il convient de distinguer plusieurs notions :

La **densité** correspond au rapport entre une valeur et une surface. Plusieurs densités peuvent être calculées : densité bâtie (rapport entre la somme des surfaces de plancher et la surface totale du périmètre étudié – proche du coefficient d'occupation des sols (COS) calculé à la parcelle), densité résidentielle (rapport entre le nombre de logements et la surface de terrain occupés par ceux-ci), densité d'emploi (rapport entre le nombre d'emploi et la surface totale du périmètre étudié), densité humaine (rapport entre le nombre d'habitants et d'usagers sur le territoire, rapport à la surface de celui-ci)... On peut également parler de densité des flux,

densité commerciale, etc. Dans son acception générique, le terme de densité renvoie le plus souvent à la densité bâtie.

Sur le territoire de Plaine Commune, la densité bâtie à la parcelle (COS) est le plus souvent comprise entre 1,5 et 3 dans la partie Sud du territoire et dans les centres-villes de Saint-Denis, de L'Île-Saint-Denis et d'Épinay-sur-Seine. Le COS est couramment compris entre 0,5 et 1,5 dans les vastes zones pavillonnaires du Nord du territoire ainsi que dans les grands ensembles d'habitat collectif.

Cependant, cette approche arithmétique de la densité ne permet pas de rendre compte du paysage urbain produit. Par exemple, les grands ensembles d'habitat collectif bâtis dans les années 1960 sur de vastes espaces ouverts présentent souvent des densités similaires à celles de quartiers de maisons individuelles et de petits collectifs implantés sur de petites parcelles, avec peu d'espaces libres.

Il y a en outre souvent amalgame entre hauteur et densité. Certains avis du public opposent la construction de bâtiments hauts à la plantation d'arbres. Il semble utile de rappeler que les immeubles plus hauts permettent, *a contrario*, de répondre aux objectifs de construction de logements ou de développement de l'emploi tout en consommant moins de foncier et en libérant davantage d'espace au sol, notamment pour la pleine terre, les plantations, les espaces publics collectifs. Ces constructions constituent notamment une réponse à la lutte contre l'îlot de chaleur.

La **densification** correspond, en urbanisme, à l'action d'augmenter l'intensité d'utilisation d'un territoire en agissant sur la diversité de ses affectations. Les mesures de densités de construction et de population sont donc insuffisantes pour comprendre ou expliquer l'action qui correspond à une densification. D'autres mesures sont nécessaires : la mesure de la mixité fonctionnelle, de la mixité sociale, de la diversité urbaine, et ceci sans omettre les appréciations qualitatives des densités vécues et perçues.

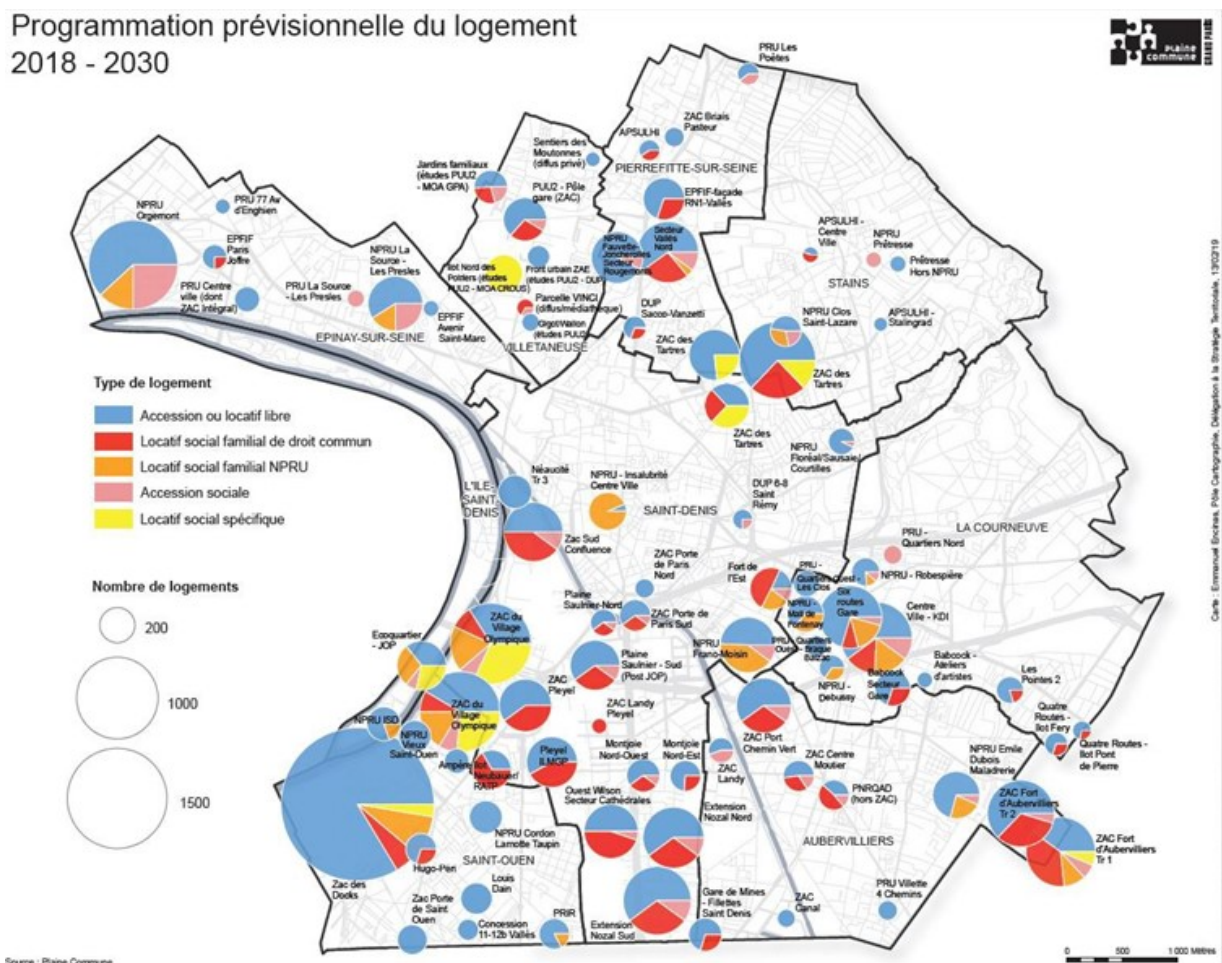
Il convient donc de distinguer la densité réelle de la densité perçue, qui reflète la perception de l'espace bâti par les habitants et usagers, et apporte une information sur la qualité des espaces bâtis. Une densité de construction élevée et une forte densité de population sont souvent associées à une densité perçue négativement, car elle laisse imaginer beaucoup d'individus, beaucoup de bâtiments, beaucoup de trafic, beaucoup de nuisances... Cependant, les effets vertueux de la densité et son importance d'intérêt général sont désormais largement admis et intégrés à l'ensemble des politiques d'aménagement du territoire à l'échelle nationale : lutter contre l'étalement urbain à l'échelle métropolitain ; répondre au besoin de logements pour tous et de développement de l'emploi ; permettre le développement des transports collectifs et assurer l'efficacité des investissements faits pour les construire, en réduisant la dépendance à l'automobile ; permettre le développement de polarités disposant des services de proximité indispensables, à courte distance ; etc. C'est donc la question de la **répartition de la densité** et de la **qualité de la densification** qui est au cœur du projet porté par le PLUi. Comme cela est développé dans le rapport de Justification des choix (document 1-6 du dossier de PLUi, partie 5.3), le PLUi a pour objectif de lutter contre l'étalement urbain par une meilleure utilisation du foncier au sein des espaces déjà bâtis du cœur de la métropole. Toutefois, **les dispositions du règlement ne se résument pas à un objectif quantitatif d'augmentation de la densité**. Elles répondent également à un objectif qualitatif qui se traduit par une évolution vers des modes de production plus vertueux, permettant de construire mieux à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante, notamment sur le plan environnemental

et architectural (pleine terre, type de plantations, traitement des façades, etc.). **L'objectif recherché est d'être plus attentif aux spécificités des tissus urbains, à la richesse de la « ville mosaïque » et de moduler les capacités et les modalités de la construction en fonction des caractéristiques de chacune des zones. Le PLUi repose ainsi sur un double mouvement vertueux :**

- Densification des zones UP, UA, UE à proximité des transports collectifs, d'une part ;
- Adaptation de la constructibilité dans le diffus pour mieux respecter les caractères des tissus, préserver leur mixité, améliorer leur habitabilité et leur qualité écologique, d'autre part. De nombreuses dispositions opposables sont prévues à ce titre à la fois dans le règlement (règles relatives aux espaces libres, à la pleine terre, aux plantations, au stationnement...) et dans l'OAP thématique Environnement et santé.

A ces objectifs s'ajoutent ceux du chapitre 2 du PADD relatif à l'environnement, en particulier l'objectif de 70 hectares d'espaces verts ouverts au public supplémentaires.

44. La carte ci-après datée de 2018, indique les prévisions de constructions de logements localisées sur le Territoire. Elle précise également le type de logements produits entre accession ou locatif libre et logements sociaux familiaux de droit commun ou liés aux reconstitutions de l'ANRU, accession sociale ou locatifs sociaux spécifiques.



### L'appréciation de la commission d'enquête

41. La commission d'enquête estime que Plaine Commune renvoie la réponse à la lecture du PADD, sans apporter d'éclairage complémentaire.

42-43. La commission d'enquête estime que Plaine Commune apporte une réponse technique mais toutefois rédigée de façon très didactique, qui définit les termes employés, indique les différentes acceptions de ces mêmes termes, et prend en compte le ressenti des résidents et/ou usagers du Territoire. La commission apprécie le rappel sur ces notions d'urbanisme qui permettent de mieux répondre aux craintes exprimées, parfois sans fondement, sur la hauteur du bâti souvent assimilée à une forte densité. Cette présentation éclaire favorablement la démarche suivie dans l'élaboration du PLUi et répond ainsi aux interrogations du public.

44. La commission d'enquête note que Plaine Commune dispose d'une carte sur la programmation prévisionnelle du logement 2018-2030 et propose de l'insérer dans le rapport de présentation.

### **L'avis des entités consultées.**

#### L'avis de l'Etat (DRIEA)

Le préfet de Seine-Saint-Denis formule sur le projet du PLUi arrêté par Plaine Commune, des observations, recommandations et suggestions dont les suivantes qui concernent :

#### La densification

Une meilleure justification des capacités de densification à l'échelle du territoire au regard des objectifs de construction est attendue. Il est regrettable que les données citées dans le diagnostic (pages 247 à 251) ne soient pas incluses et détaillées dans la démarche de justification des choix. Le chiffre de 31 000 logements issus d'opérations d'aménagement prévus de 2018 à 2030, indiqué dans le PADD, devrait être décomposé et spatialisé. L'interdiction de construire du logement dans certains secteurs (notamment en zone économique mixte) ne participe pas d'un objectif de mixité des quartiers et conditionne, en grande partie, la densification du territoire sur les seules zones de projet.

#### La contribution du foncier public à la production de logements

Sur certains des terrains de l'État et de ses établissements publics mobilisables aux fins de logement, il est proposé de redonner des marges de manœuvre pour l'émergence de projets cohérents avec les dynamiques de transformation urbaine dans lesquels ces sites sont inscrits, et de conserver des opportunités de construction de logements sur ces secteurs dans le PLUi approuvé.

Une OAP thématique relative à l'habitat aurait permis d'apprécier la stratégie du territoire en matière de logement et d'hébergement, notamment concernant le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU).

### **Question complémentaire de la commission**

**45. Plaine Commune peut-il apporter des propositions aux observations faites par le préfet de Seine-Saint-Denis ?**

#### **Réponse de Plaine commune**

45. Plaine Commune précisera le nombre prévisionnel de logements pour chacune des OAP liées à l'aménagement de nouveaux quartiers. Ces éléments permettront de mieux localiser les secteurs de projet principaux contributeurs des 31 000 logements évoqués dans le diagnostic.

Le principe de non-mixité retenu pour les zones d'activités économiques répond aux orientations de l'axe 3 du PADD pour la préservation, la modernisation et le développement des activités économiques. En effet, la possibilité de construire des logements dans une zone génère des phénomènes d'inflation foncière contradictoires avec les modèles économiques des activités productives dont le développement est souhaité.

Par ailleurs, la grande majorité des zones d'activités économiques sont éloignées des centralités urbaines, de leurs aménités, et des grands axes de transports collectifs structurants.

En réponse à l'avis de l'Etat demandant au Territoire de donner plus de marges de manœuvre sur les fonciers de l'Etat et de ses établissements publics mobilisables pour du logement, Plaine Commune réaffirme son souhait de ne pas donner de droits à construire nouveaux tant que des projets d'aménagement globaux n'auront pas été partagés avec les Villes et le Territoire.

#### **L'appréciation de la commission d'enquête**

45. La commission d'enquête retient l'engagement de Plaine Commune de « préciser le nombre prévisionnel de logements pour chacune des OAP liées à l'aménagement de nouveaux quartiers. Ces éléments permettront de mieux localiser les secteurs de projet principaux contributeurs des 31.000 logements évoqués dans le diagnostic ». Il convient de se reporter également au thème n°4, dédié aux OAP et développé ci-après.

Concernant « le principe de non-mixité » des ZAE, Plaine Commune motive clairement les raisons de ce choix, que la commission d'enquête note, tout en s'interrogeant sur la généralisation de ce principe dans toutes les ZAE, au risque de se mettre en porte-à-faux avec le principe de « mixité urbaine et fonctionnelle qui fait partie intégrante du projet de territoire », comme rappelé ci-dessous (cf. réponse à la question n°46).

### **Sous-thème 3 : Mixité urbaine et sociale - Logement social, logements spécifiques, et accueil des personnes dites « gens du voyage »**

La première orientation du Programme Local de l'Habitat de Plaine Commune (PLH) est de « produire une offre de logements diversifiée pour répondre aux besoins des habitants du territoire (favoriser les parcours résidentiels des familles, répondre aux besoins de décohabitation, satisfaire la demande locale importante), aux impératifs de transition énergétique et pour accueillir les actifs travaillant sur le territoire ».

Les deux sujets fortement liés par nature sont présentés ci-dessous, et ils feront l'objet de questions conjointes.

#### **Sujet 1 : mixité urbaine et sociale**

La mixité urbaine et sociale suppose un programme diversifié composé de différents types de logements et incluant des équipements, bureaux, activités dans le même quartier, mais aussi par immeuble ou opération. La diversité des typologies sociales est un facteur supplémentaire de mixité. Cette question se pose autant pour les nouveaux programmes d'habitat que pour la rénovation ou la réhabilitation de sites existants. En effet, de nombreux projets de conversion, rénovation et réhabilitations sont en cours et inscrits dans le PLUi (zone UP) ou prévus sur le territoire, notamment encadrés par des OAP. Il convient de se reporter au thème 4 développé ci-après.

Par ailleurs, il convient également de se reporter au thème 9, dédié au Règlement du PLUi, qui détaille les trois dispositifs spécifiques visant à favoriser la réalisation de programmes d'habitations mixtes (emplacements réservés, périmètres de mixité sociale et servitudes de taille minimale de logement) et présente les plans de périmètre de maintien de l'activité économique.

#### **L'expression du public**



Quelques personnes estiment, à titre individuel ou collectif, que la mixité sociale est une richesse et qu'il ne faudrait pas abaisser le seuil des 25% de logements sociaux, voire le maintenir à 40%, ni réduire le nombre d'équipements publics dans les quartiers concernés.

#### RE.325 : Anonyme

La population qui arrive à Saint-Ouen est majoritairement jeune et familiale. Cela implique des besoins importants en équipements publics (crèches, écoles, collège, équipements sportifs et culturels) dont on ne voit pas très bien où ils pourront être implantés. Cela nécessite également que l'on veuille à la mixité sociale qui fait la richesse de cette ville et ce n'est pas en abaissant la part de logement social à 25% que l'on pourra y arriver.

#### EPT.R2.31 CONSEIL DE DEVELOPPEMENT DE PLAINE COMMUNE

Souhaite que le PLUI favorise la mixité sociale et urbaine pour une meilleure qualité de vie, maintienne l'objectif de 40 % de logements sociaux en équilibrant les différents types de logements entre les villes pour permettre aux habitants d'avoir un parcours résidentiel sans être obligé de quitter le territoire (en raison du prix élevé des logements notamment), porte une attention particulière aux jeunes travailleurs en recherche d'un premier logement, aux familles qui ont particulièrement besoin de services publics de qualité (crèches, écoles, équipements sportifs et culturels), aux personnes âgées ou porteuses de handicap avec également des services adaptés (santé, aide à domicile...).

D'autres personnes s'interrogent sur la définition d'un Quartier métropolitain, notamment en termes d'habitabilité au quotidien.

#### RE.392 "La Métropole c'est nous "

Dans les OAP sectorielles sur les grands projets, il y a une hésitation sur le sens de l'aménagement des nouveaux quartiers. En effet, par exemple Pleyel, est présenté comme un futur quartier métropolitain en même temps qu'un quartier à vivre. Qu'est-ce qu'un quartier métropolitain ? Un quartier avec des équipements d'attractivité métropolitaine, en l'occurrence un hub (de GPE) considérable ? Avec des entreprises multinationales et leurs flux mondialisés ? De quelle manière un quartier métropolitain est-il habitable au quotidien ? Quelles sont les conséquences pour les gens qui habiteront ce quartier, pôle métropolitain ? Il est prévu que s'y trouvent toutes les fonctions de la ville. Mais quand on regarde de plus près c'est 60% de bureaux et activités tertiaires, et 25% de logements. C'est vrai aussi pour Plaine Saulnier, où se trouvera le CAO, avec 17% d'habitat pour 50% de bureaux. N'a-t-on pas laissé se superposer 2 logiques différentes de métropolisation, cette dernière faisant la part trop belle à la seule attractivité concurrentielle économique et financière ? L'amélioration du cadre de vie fait-elle vraiment bon ménage avec ce type de développement ? Et comment retenir la hausse des prix de l'immobilier ?

Quelques contributions demandent des modifications du PLUI afin de prendre en compte la programmation relativement dense projetée sur certains quartiers et la volonté de mixité urbaine décrite dans le projet de PLUI.

#### EPT.R1.3 MAIRIE D'AUBERVILLIERS

Les règles d'urbanisme doivent également être modifiées pour faciliter la reconversion du site de l'ancienne usine Trimétal, sur lequel il est envisagé de construire un théâtre et de réaliser une opération immobilière.../...Il convient également de prendre en compte la programmation relativement dense de l'îlot de logements et commerces.

#### EPT.R2.22 EHI 5 FRANCE à SAINT-OUEN

Alors que l'environnement immédiat du Parc des Docks est caractérisé par une urbanisation dense et des catégories de destination diversifiées, ce site se trouverait, au contraire, discriminé, figé dans un immobilisme anachronique et marqué par l'impossibilité d'envisager toute évolution sur 10% de la ZAC des Docks, à l'opposé des ambitions annoncées par les autorités publiques de développer un éco-quartier de 100 hectares permettant « la réalisation d'un quartier de vie exemplaire et innovant en matière de qualité urbaine, environnementale et architecturale, de diversité fonctionnelle et sociale,

de densité et de continuité urbaine (...) poursuivant surtout l'ambition d'engager la mutation d'un territoire en éco-quartier mixte au service des habitants tout en accompagnant le maintien et le développement sur le site d'importants équipements métropolitains collectifs et stratégiques ». Par ailleurs, la ZAC des Docks poursuit l'objectif d'opérer une transformation urbaine.../... intégrer une diversité des fonctions mêlant habitat et emploi.

## **Sujet 2 : logement social, logement spécifique et accueil des gens du voyage**

Il est prévu une offre importante de logements spécifiques : 6 110 logements étudiants (soit 13 places en résidence étudiante pour 100 étudiants sur le territoire), 12 500 places en hébergement et logements d'insertion, 32 places d'hébergement pour sénior non médicalisées pour 1 000 personnes âgées de 75 ans. D'autre part, de nombreux projets de conversion, rénovation et réhabilitations sont en cours et inscrits dans le PLUi (zone UP) ou prévus sur le territoire, notamment encadrés par des OAP. Il convient de se reporter au thème n°4, dédié aux OAP et développé ci-après.

### **L'expression du public**

Certaines personnes pondèrent la carence en logements sociaux sur l'ensemble du territoire intercommunal et proposent de limiter leur production sur les communes qui en accueillent déjà plus de 50%, et dans ce cas soit de construire du logement libre pour favoriser la mixité sociale, soit de créer un espace vert sur le terrain concerné.

#### **EPT.R1.14: Conseil Régional d'Ile-de-France**

Enfin, le territoire fait face à un intense besoin en logement. Votre projet de PLUi évoque deux objectifs de construction de logements (3700 et 4200 logements) différents. Il conviendrait donc de clarifier cette donnée, le plus ambitieux paraissant difficile à atteindre au vu des éléments fournis. Par ailleurs, votre projet de PLUi prévoit la construction de logements sociaux dans des quartiers présentant déjà un fort taux de logement social. Au regard du plan « anti-ghetto » porté la Région, j'attire votre attention sur le fait de limiter leur production dans les quatre communes qui présentent déjà un taux supérieur à 50% à l'heure actuelle (L'Ile-Saint-Denis, Villetaneuse, Stains et La Courneuve).

#### **EPT.R2.23**

Demande et propose concernant l'emplacement réservé pour logements ELPC 004 : pourquoi réserver un emplacement pour 100% de logement social, soit 2089 m2 soit 30 à 40 logements, alors que les quotas de logements sociaux sont largement dépassés à Saint-Denis ? Ne vaudrait-il pas mieux construire du logement libre pour favoriser la mixité sociale à Saint-Denis ? Ou mieux, pourquoi ne pas aménager sur ce terrain un square à destination des enfants qui fréquentent le groupe scolaire de la rue du Bailly ? Cette rue ne dispose d'aucun espace vert : ce serait l'occasion d'en créer un.

#### **D.R1.17**

Le dossier présente un projet d'ensemble intéressant à l'échelle de Plaine Commune : il est complet, bien illustré et pédagogique. Je suis très favorable à la mixité sociale permettant de répondre aux besoins de logements locatifs sociaux. Dommage que cette règle ne soit pas plus précise : il faudrait qu'elle prévoie explicitement 50% de logements sociaux aux foyers les plus abordables (PLAi) afin de garantir une mixité sociale en centre -ville notamment (Droit à la centralité pour tous et pour toutes).

Certaines personnes, en nom individuel ou en nom collectif, soulignent la situation de mal-habitat des gens du voyage sur le territoire de l'intercommunalité et demandent d'y remédier.

#### **SO. R1.5 Anonyme de Saint-Ouen :**

Demande d'aménager une aire d'accueil pour les gens du voyage (loi Besson)

#### **RE.188 Association Départementale(s) pour la Promotion et l'accès au droit des Tsiganes / Gens du voyage (ADEPT)**

Notre association, depuis de nombreuses années auprès des Tsiganes / Gens du voyage, du territoire séquano-dyonisien effectue de multiples actions autour de l'insertion sociale, économique ou par l'habitat. Dans ce cadre nous souhaitons attirer votre attention sur la situation de mal-habitat que connaissent les Gens du voyage sur le territoire de Plaine Commune. Le Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (2016-2022) de la Seine-Saint-Denis recense à Aubervilliers 2 ménages en voie de sédentarisation avec Convention d'Occupation Précaire (COP). Il dénombre également 36 ménages sans titres, et à Stains 16 ménages sans titre ont été recensés. L'ADEPT dans le cadre de son observatoire en a dénombré 21. Ce sont donc 59 ménages qui vivent dans une situation de mal habitat sur ce territoire. Le rapport de présentation reprend les chiffres du Plan local d'habitat (PLH) qui estime le besoin en logement adapté à 20 unités à Aubervilliers et à Saint-Denis. Rien n'est indiqué concernant les ménages installés à Stains. Par conséquent ni le plan local de l'habitat ni le futur PLUI ne reprennent les besoins avancés par le Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage de Seine-Saint-Denis. De surcroît aucun terrain n'a été identifié pour accueillir les 13 ménages restants identifiés par le Plan Local d'Habitat à Saint Denis ni pour les 20 ménages avancés par le PLH à Aubervilliers. Concernant l'accueil, aucune solution n'a été trouvée pour la construction d'une aire d'accueil à Epinay sur Seine.

### **Questions posées sur la mixité urbaine et sociale, le logement social et les logements spécifiques**

Le public pose beaucoup de questions sur le taux de logements sociaux selon les communes, et différents points de vue s'expriment sur la mixité urbaine et sociale.

**46. Plaine Commune peut-il rappeler clairement les choix politiques faits et sa vision de la mixité sociale sur le territoire, ainsi que sa conception de la mixité urbaine ?**

Beaucoup d'intervenants évoquent la crainte d'une ghettoïsation liée à trop de logements sociaux. Le dossier manque d'éléments tangibles sur leur localisation dans les 9 communes.

**47. Plaine Commune peut-il les donner par commune, leur pourcentage et leur répartition, afin de démontrer l'opportunité de faire autant de logements sociaux au sein de la Seine-Saint-Denis et de la Métropole ?**

**48. Pourquoi le projet de PLUI ne comporte-t-il pas d'OAP thématique sur l'habitat ? Ne permettrait-elle pas d'éclairer les choix en termes de cohérence sur la répartition des logements sociaux, sur la traduction de la mixité fonctionnelle (notamment en ZAE) et sur sa déclinaison à l'échelle des quartiers ?**

Concernant l'accueil des personnes dites "gens du voyage", l'association ADEPT conteste les estimations d'accueil inscrites dans le dossier de PLUI et une personne anonyme demande l'application de la loi Besson.

**49. Plaine Commune peut-il corroborer les éléments donnés par cette Association ADEPT et rappeler comment et sur quelles communes s'appliquent et sont appliquées dans le PLUI, les prescriptions du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (2016-2022)?**

### **Réponses de Plaine Commune**

46. La mixité urbaine et fonctionnelle fait partie intégrante du projet de Territoire de Plaine Commune exposé dans les cinq axes du PADD. Cet objectif se traduit par une attention renouvelée aux développements des centralités historiques qui concentrent les aménités propres aux villes constituées et permettent de répondre aux besoins de proximité de la population. Il se traduit également par le soin apporté à la mixité fonctionnelle exposée dans les OAP sectorielles des quartiers en développements (Docks, Pleyel, Vallès, Fort d'Aubervilliers, 6 Routes,...). La mixité fonctionnelle est constitutive du droit à la centralité défendu par le Territoire.

La mixité sociale prônée par Plaine Commune consiste à offrir aux habitants actuels et futurs un parcours résidentiel varié et continu. Le nombre important de demandeurs de logements sociaux dans les neuf villes de Plaine Commune (35 000) justifie pleinement un taux de production de logements sociaux (y compris logements étudiants conventionnés) entre 35 et 40%. Ainsi, ce sont près de 60% des nouveaux logements qui relèvent de l'accès libre.

47. Le tableau ci-dessous présente les volumes et les taux de logements sociaux par commune.

Nom commune	RP 01.01.18	LLS 2018	% LLS 2018
<b>Aubervilliers</b>	31 054	14 069	<b>45,3%</b>
<b>La Courneuve</b>	14 746	7 951	<b>53,9%</b>
<b>Épinay-sur-Seine</b>	19 286	6 778	<b>35,1%</b>
<b>L'Île-Saint-Denis</b>	2 988	1 936	<b>64,8%</b>
<b>Pierrefitte-sur-Seine</b>	10 728	4 204	<b>39,2%</b>
<b>Saint-Denis</b>	43 732	22 658	<b>51,8%</b>
<b>Saint-Ouen</b>	22 768	9 842	<b>43,2%</b>
<b>Stains</b>	13 266	8 489	<b>64,0%</b>
<b>Villetaneuse</b>	4 218	2 767	<b>65,6%</b>
<b>Plaine Commune</b>	<b>162 786</b>	<b>78 694</b>	<b>48,3%</b>

Bien que le poids de logements sociaux soit relativement élevé sur Plaine Commune en volume et en proportion du parc total de logements, plusieurs éléments justifient la poursuite d'une politique de construction de logements sociaux ambitieuse. Tout d'abord, le territoire fait face à une forte demande qu'il peine à satisfaire dans sa totalité (cf. question 46). Par ailleurs, le taux de pauvreté sur Plaine Commune est 7 points plus élevé dans le parc locatif privé. En outre, le taux de Parc potentiellement indigne reste à un niveau record en Ile-de-France (16%), même s'il a baissé ces dernières années sous l'effet des politiques mises en œuvre par Plaine Commune. Ainsi, les ménages captifs de ce parc sont plus précaires, paient des loyers plus élevés pour des logements en mauvais état. La construction de logements sociaux participe donc de la lutte contre le mal-logement et favorise les parcours résidentiels ascendants pour ces ménages déjà présents sur le territoire.

48. Le PLUi arrêté n'intègre pas d'OAP Habitat dans la mesure où le Territoire est doté d'un PLH 2016-2021, document cadre de la politique de l'habitat de Plaine Commune. Ce document précise notamment les taux de logements sociaux par commune et par quartier et les objectifs de programmation de logements sociaux.

49. Fin 2015, avant la concrétisation du nouveau Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (SDAHGV 2016-2022), la Ville de Stains s'est interrogée sur la pertinence d'offrir de nouvelles aires d'accueil aux gens du voyage devant le constat d'une forte sédentarisation des familles concernées sur son territoire.

En effet, il a été constaté un processus de sédentarisation des gens du voyage, y compris sur les aires existantes où la rotation est faible et où l'on note le plus souvent une appropriation par un même groupe familial élargi. Il convient de rappeler que selon une étude de la FNASAT citée dans une note de l'APUR intitulée « *L'accueil et l'habitat des gens du voyage de la*

*Métropole du Grand Paris* » : 75 % des ménages des gens du voyage qui vivent en Ile-de-France souhaitent pouvoir s'ancrer dans la région.

Ce constat amène à réinterroger le modèle de l'aire d'accueil tel qu'il existe aujourd'hui et laisse à penser que le développement de l'habitat adapté en logement social est plus en adéquation avec le mode de vie actuel de la communauté des gens dit « du voyage » qui habitent sur le territoire de Plaine Commune.

Dans le diagnostic du PLH, ce besoin est estimé actuellement à une vingtaine de logement à Aubervilliers, et une dizaine à Stains.

La Ville ainsi que Plaine Commune (Bureau Territorial du 2 septembre 2015) ont considéré que la commune était suffisamment dotée en aire d'accueil et qu'il était préférable de développer des solutions de type habitat adapté pour les familles majoritairement sédentarisées du territoire. Ces orientations ont conduit les élus à émettre un **avis défavorable** sur les propositions du nouveau schéma départemental d'accueil des gens du voyage pour la création de deux nouvelles aires (à Saint-Denis et à Stains). Cet avis a été signalé au Préfet par courrier du 2 septembre 2015.

Par ailleurs, la Métropole du Grand Paris récupèrera la compétence « aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs tels que définis par la loi du 5 juillet 2000 » à l'approbation de son Plan Métropolitain pour l'Habitat et l'Hébergement (PMHH).

Le PMHH dans son document d'orientations de juin 2018 prônait les objectifs suivants :

- Répondre au souhait d'ancrage territorial des gens du voyage ;
- Approfondir la connaissance sur les besoins des gens du voyage vivant dans la Métropole, sur leurs modes de vie et leurs souhaits d'habitat pour réinterroger en tant que de besoin les objectifs inscrits dans les schémas départementaux d'accueil des gens du voyage (SDAGV) ;
- Développer les projets de terrains familiaux et expérimenter les projets de logements sociaux adaptés aux gens du voyage pour les ménages ayant un désir d'ancrage territorial et un mode de vie s'y prêtant, en les associant à l'élaboration du projet.

L'étude de diagnostic pré-opérationnel pour le relogement des familles Gens du voyage situés rue Jacques Duclos au nord de Stains, actuellement menée par l'ADEPT pour le compte de la commune, a pour objectif de trouver des solutions pertinentes et donc pérennes aux familles établies sur la commune et répondre ainsi aux enjeux du mal logement auxquelles elles sont confrontées.

Il y a donc concordance des points de vue sur la nécessité d'imaginer des solutions mieux adaptées aux besoins des gens de voyage sur le territoire de Plaine Commune.

Ce sont les raisons pour lesquelles, le PLUi soumis à l'approbation n'inclura pas d'emplacement réservé pour réalisation d'une aire d'accueil sur la commune de Stains.

#### **L'appréciation de la commission d'enquête**

46. La commission d'enquête retient l'engagement de Plaine Commune de « préciser le nombre prévisionnel de logements pour chacune des OAP liées à l'aménagement de nouveaux quartiers. Ces éléments permettront de mieux localiser les secteurs de projet principaux contributeurs des 31 000 logements évoqués dans le diagnostic ».

Concernant « le principe de non-mixité » des ZAE, Plaine Commune motive clairement les raisons de ce choix, que la commission d'enquête note, tout en s'interrogeant sur la généralisation de ce principe dans toutes les ZAE, au risque de se mettre en porte-à-faux avec le principe de « mixité urbaine et fonctionnelle qui fait partie intégrante du projet de territoire », comme rappelé ci-dessous (cf. réponse à la question n°46).

47. Concernant la mixité sociale et fonctionnelle, la commission d'enquête estime que Plaine Commune apporte une réponse très claire, notamment en soulignant que « la mixité fonctionnelle est constitutive du droit à la centralité défendu par le Territoire » et en rappelant que « le nombre important de demandeurs de logements sociaux dans les 9 villes de Plaine Commune (35 000) justifie pleinement un taux de production de logements sociaux ».

La commission d'enquête estime que Plaine Commune apporte un éclairage complémentaire utile, notamment en communiquant un tableau présentant les volumes et les taux de logements par commune.

48. La commission d'enquête retient que le PLUi « n'intègre pas d'OAP Habitat dans la mesure où le Territoire est doté d'un PLH 2016-2021, document cadre de la politique de l'habitat de Plaine Commune ».

49. La commission d'enquête estime que Plaine Commune apporte des éléments d'information complémentaires utiles pour mieux comprendre le choix fait dans le PLUi pour répondre aux demandes de l'association ADEPT (accueil des gens du voyage / Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage SDAHGV 2016-2022) et estime souhaitable de les insérer dans le rapport de présentation.

### **L'avis des entités consultées.**

#### L'avis de l'Etat (DRIEA)

Le Préfet de Seine-Saint-Denis émet un avis favorable au projet de PLUi arrêté conditionné par la levée des 16 réserves, dont celle de :

- la prise en compte des obligations en matière d'aire d'accueil des gens du voyage.

Le préfet formule également des observations, recommandations et suggestions dont les suivantes, formulées notamment afin d'assurer une meilleure prise en compte des publics et secteurs spécifiques et de mieux lutter contre l'habitat indigne.

Sur la prise en compte des publics et secteurs spécifiques. Le PADD devra préciser les orientations du projet de territoire, concernant les « publics spécifiques ». Le PLUi devra également intégrer les sujets relatifs à l'adaptation au vieillissement, au traitement des foyers de travailleurs migrants et à l'accueil des gens du voyage. Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (SDAHGV) 2016-2022, qui prévoit la réalisation de 48 places sur Plaine Commune, doit davantage être détaillé dans le PLUi. Le PLUi devra identifier la localisation de ces places.

Sur la lutte contre l'habitat indigne. La fixation d'un pourcentage de logements dont la taille fluctue en fonction de la surface de plancher devrait également être assujettie à un nombre minimal de pièces dont le logement se compose. D'autres dispositions pourront être intégrées dans le règlement du PLUi afin de prévenir et de lutter contre les cas de division.

#### L'avis du Conseil Régional Ile-de-France

Votre projet de PLUi prévoit la construction de logements sociaux dans des quartiers présentant déjà un fort taux de logement social. Au regard du plan « anti-ghetto » porté la Région, j'attire votre attention sur le fait de limiter leur production dans les quatre communes qui présentent déjà un taux supérieur à 50% à l'heure actuelle (L'Ile-Saint-Denis, Villetaneuse, Stains et La Courneuve). Le nombre

de logements sociaux prévus sur le territoire est difficile à estimer compte tenu du nombre de logements qui est envisagé de 2018 à 2030. Au regard des données disponibles, il semblerait que la production de logements sociaux serait comprise entre 1 260 et 1 680 logements par an. La production annuelle en zones de renouvellement ANRU, qui permettrait d'estimer la production ANRU et hors ANRU, ce qui ne figure pas dans le projet de PLUi. De plus, on note 4 emplacements réservés dans le PAPAG qui sont identifiés comme des logements 1 00 0/0 logement social. Des précisions sont ainsi à apporter afin de clarifier la production réelle de logements sociaux à l'échelle du territoire de Plaine Commune.

En accord avec le dispositif « anti-ghetto » voté par le Conseil régional le 17 mars 2016, il conviendrait de fortement limiter la production de logements sociaux dans les 4 communes qui connaissent actuellement un taux de logement social supérieur à 50%, à savoir : L'Île-Saint-Denis, Villetaneuse, Stains et La Courneuve. La justification des choix de localisation des logements à produire devra être plus précise spatialement.

#### L'avis du Conseil départemental des Hauts-de-Seine

Concernant le logement et l'insertion, Il est demandé que les actions prévues dans la « Charte entreprise insertion » soient articulées avec les offres et initiatives proposées par la plateforme JOB 92 et la plateforme Activité, et il est proposé de préciser davantage la part de logements spécifiques à réaliser (logements intergénérationnels et d'habitats intermédiaire type résidence sociale, habitat partagé, etc.) dans le Village olympique.

#### L'avis de la SOREQUA

La SOREQUA intervient dans le cadre de différents dispositifs de lutte contre l'habitat indigne et dégradé. Elle souhaite des ajustements permettant d'autoriser une constructibilité plus qualitative sur les parcelles étroites et peu profondes qui composent fréquemment les îlots d'habitat dégradé à Aubervilliers : Secteur du Marcreux (Zone UP06a) et à La Courneuve : Ilot Jaurès-Roux et Prévoyants (Zone UMD).

### **Questions complémentaires de la commission d'enquête**

- 50. Comment Plaine Commune lèvera-t-il la réserve exprimée au nom de l'Etat ?**
- 51. Quelles sont propositions de Plaine Commune en réponse aux observations formulées par l'Etat ?**
- 52. Plaine Commune peut-il répondre à la demande exprimée par le Conseil Régional de limitation des programmes de logements sociaux sur les 4 communes du territoire dépassant le taux de 50% ?**
- 53. Plaine Commune peut-il répondre à la demande et aux propositions formulées par le Conseil départemental des Hauts-de-Seine ?**
- 54. Plaine Commune peut-il répondre aux demandes d'ajustement formulées par la SOREQUA sur les communes d'Aubervilliers et de La Courneuve ?**

### **Réponses de Plaine Commune**

50. Plaine Commune n'entend pas lever la réserve exprimée au nom de l'Etat concernant la prise en compte du Schéma Départemental d'Accueil et d'Hébergement des Gens du Voyage (SDAHGV).

51. Le PLH 2016-2021 constitue le cadre de réponse concernant les publics spécifiques.

La servitude de taille minimale de logements applicable dans les zones pavillonnaires n'intégrera pas à l'approbation de dispositions relatives au nombre de pièces par logement. Néanmoins, Plaine Commune reste attentive aux moyens que pourraient proposer les services de l'Etat pour lutter plus efficacement contre l'habitat indigne.

52. L'action de Plaine Commune en matière de logement social est contenue dans son Programme Local de l'Habitat 2016-2021. Celui-ci ne prévoit aucunement de limiter la

programmation de logements sociaux dans les communes du Territoire dépassant le taux de 50%.

53. Les demandes formulées par le Conseil Départemental des Hauts-de-Seine au sujet des plateformes d'emploi et d'insertion ne concernent pas le PLUi. La programmation du Village Olympique est déterminée par la SOLIDEO, maître d'ouvrage de la ZAC Village Olympique en partenariat avec les Villes de Saint-Ouen-sur-Seine et Saint-Denis et en accord avec Plaine Commune. Ces choix sont traduits dans l'OAP Village Olympique.

54. Les demandes formulées par la SOREQA, opérateur public consacré à la lutte contre l'habitat indigne, seront prises en comptes pour les deux secteurs du Marcreux à Aubervilliers (zone UP06a) et îlot Jaurès-Roux-Prévoyants à La Courneuve (actuellement zoné en UMD et qui serait zoné en UMh). Ces ajustements permettront la mise en œuvre de l'orientation 1.1.4. du PADD.

#### **L'appréciation de la commission d'enquête**

50. La commission d'enquête retient que Plaine Commune affirme sa position explicitée ci-avant (cf. N°349).

51. La commission d'enquête retient l'ouverture de Plaine Commune aux propositions de l'Etat : « Plaine Commune reste attentive aux moyens que pourraient proposer les services de l'Etat pour lutter plus efficacement contre l'habitat indigne ».

52. La commission d'enquête note que Plaine Commune affirme sa position de maintenir le taux de logement social sur l'ensemble du Territoire, sans pondération.

53. La commission d'enquête retient que Plaine Commune estime les demandes formulées par le Conseil départemental des Hauts-de-Seine hors sujet.

54. La commission d'enquête retient l'engagement de Plaine Commune de prendre en compte favorablement les demandes de la SOREQA.

### **Sous-thème 4 : Paysage urbain, formes urbaines et architecturales, équipements de proximité et espaces verts**

Le terme « paysage » recouvre de fait l'aspiration à une qualité du cadre de vie qui peut investir de très multiples aspects au sein d'un document d'urbanisme. Ainsi, sous le terme paysage, les observations portent spécifiquement ou conjointement sur le paysage des espaces urbanisés, le paysage et ses composantes végétales et /ou les aménités du cadre de vie et les équipements de proximité.

#### **Sujet 1 : Le paysage urbain**

##### **L'expression du public**

L'homogénéité et l'harmonie des tissus urbains, qui forment en eux-mêmes paysages, sont évoquées concernant leurs intérêts historique, morphologique, architectural, culturel, etc. Ainsi les motivations de l'attachement ou du rejet d'un paysage urbain tiennent autant à la qualité des formes architecturales de l'habitat qu'à l'urbanité de son organisation dans le tissu urbain, mixant espaces ouverts et fermés, espaces public et privés, fonctionnalités diverses (écoles, bureaux, commerces, fabriques, etc.), ou à l'intensité de ses ambiances particulières



lieux de rencontres et d'échanges (jardins partagés, tiers-lieux, espaces intermédiaires, etc.). Sont également évoquées la taille humaine et la diversité des quartiers, notamment pour la préservation d'ensembles pavillonnaires qui a suscité le plus grand nombre d'observations relatives à ce thème.

Les observations témoignent d'une grande diversité de situations mais dans tous les cas, elles témoignent d'un délitement du tissu social et du vivre ensemble, ce qui conduit à se poser la question du sens « d'un aménagement en dentelle » entre habitats pavillonnaires et densification.

#### SO.R1.1 AZRAN SCHMIDT à SAINT-OUEN

Merci de nous laisser quelques pavillons qui donnent le charme de village et qui permettent à ST Ouen de respirer.

#### EPT.R2.17 ESPARZO à SAINT –OUEN

Rappelle avoir fait part de leur inquiétude concernant la préservation du quartier « Ampère » lors de la révision du PLU de Saint-Ouen, et déclare être encore plus anxieux face au projet immobilier de l'OAP 25 qui est loin d'assurer une transition harmonieuse entre zone mixte pavillonnaire et habitat intermédiaire. Ils demandent de conserver les règles du PLU de Saint-Ouen communes aux zones UA, UB, UC, UD, UE et UI qui prévoit une hauteur maximum sur une profondeur donnée en cas d'implantation en limites séparatives, alors que l'OAP n°25 (PLUI) ne prévoit aucune compensation pour les habitants du quartier quant à la perte du parc de 7000m<sup>2</sup> et propose au contraire des bâtiments R+5. Ils s'interrogent sur l'avenir du quartier Ampère avec la suppression des maisons de ville et des jardins (pour rentabiliser le mètre carré) et comment faire une harmonie en n'ayant que des immeubles de R+5, 6 ou 7 (qui rapportent plus d'argent) et estiment qu'il faut protéger la taille humaine, préserver l'harmonie et la diversité des quartiers.

#### EPT.R2.31 CONSEIL DE DEVELOPPEMENT

Le développement urbain doit permettre de retrouver de la cohérence et de l'harmonie dans les villes entre centres villes, zones pavillonnaires, grands ensembles .../...mais également en « gommant » les frontières réelles ou artificielles. A ce titre, le village olympique doit être construit pour devenir véritablement un quartier intercommunal.

### **Question posée sur le paysage urbain**

**55. Quels sont les avantages et les risques d'une « politique d'aménagement en dentelle », notamment en termes d'égalité de traitement des zones UH ?**

### **Réponse de Plaine Commune**

55. Le chapitre 5 du PADD indique que « le territoire de Plaine Commune est caractérisé par une variété d'ambiances urbaines selon les secteurs, plus ou moins proches de la Seine ou des grands parcs, plus ou moins denses, plus ou moins végétalisés. L'ambition du territoire est que son aménagement valorise les qualités de chacun des secteurs et corrige les faiblesses observées. Une conception homogène du développement territorial serait peu adaptée à des réalités urbaines diverses et pourrait tendre à les gommer, ce qui serait regrettable. Les différentes parties du territoire doivent être aménagées dans une logique non pas d'homogénéisation mais de complémentarité, et donc de diversification des formes de développement. [...] La « mosaïque urbaine » est constitutive de l'identité de Plaine Commune. Elle offre une diversité de paysages, d'ambiances, d'intensités urbaines, de morphologies. »

Cette diversité est précieuse et doit être protégée, dans un contexte de forte pression foncière et immobilière et de mutation accélérée des tissus urbains diffus durant les dernières années.

Ce phénomène a été étayé par des analyses au cours du diagnostic (cf. partie 4.4 du chapitre 5 du diagnostic, document 1-2 du dossier de PLUi), pour chaque famille de tissu urbain.

Le plan de zonage et le règlement traduisent directement cet objectif fort du PADD, notamment :

- En rendant possible la poursuite des grands projets d'aménagement par des règlements de zone adaptés à leurs caractéristiques spécifiques (zones UP), tout en étant plus exigeant vis-à-vis de la qualité des opérations nouvelles, par exemple par le biais d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- En assurant la faisabilité des projets de rénovation urbaine à l'étude par un règlement adapté et suffisamment souple afin de permettre la mise en œuvre de ces opérations d'initiative publique (zone UC) ;
- En adaptant les densifications possibles aux caractéristiques de chaque tissu urbain pour préserver la diversité des tissus et la richesse des ambiances urbaines et paysagères qui composent le territoire (la « mosaïque urbaine ») par des règlements de zone comportant des règles morphologiques appropriées (UM, UMT), tout en assurant la faisabilité des opérations de résorption de l'habitat insalubre (UMh) ;
- En préservant fortement les caractéristiques des tissus pavillonnaires (zone UH) et notamment leurs gabarits et la présence des espaces végétalisés.

Le découpage des zones a été principalement établi sur la base de l'analyse de la « mosaïque urbaine » présentée dans la partie 3 du chapitre 5 du diagnostic (document 1-2 du dossier de PLUi), en particulier de la carte d'état des lieux des tissus urbains et de l'atlas des tissus urbains qui la complète.

La demande de préservation des qualités intrinsèques à chaque type de tissu urbain, notamment les centres-villes anciens et les quartiers pavillonnaires, est en outre fortement ressortie de la concertation préalable à l'arrêt du projet de PLUi.

#### **L'appréciation de la commission d'enquête**

55. Concernant la question d'égalité de traitement des zones UH, la commission d'enquête note que Plaine Commune s'appuie sur les enjeux de la destination de chacune des zones sans répondre à la question globale de leur articulation entre elles et avec les communes limitrophes du Territoire.

#### **L'avis des entités consultées**

##### L'avis de la Ville de Paris

La Ville de Paris souligne la diversité des sous-zonages proposés qui pourraient, à terme, complexifier la lecture du règlement et rendre difficile la mise en œuvre d'un urbanisme de projet.

#### **Questions complémentaires de la commission d'enquête**

- 56. Quelle sera la prise en compte des demandes émises par les communes membres de l'intercommunalité sur les formes architecturales et urbaines, nécessitant parfois de modifier le règlement du PLUi ?**
- 57. Quels sont les avantages (ou nécessités) et les risques d'une grande diversité de sous-zonage, en termes de mise en œuvre d'un urbanisme de projet, notamment à l'échelle du « grand paysage » ?**

#### **Réponses de Plaine Commune**

56. Les demandes émises par les Villes ont été étudiées au cas par cas pour évaluer dans quelles mesures elles pouvaient être prises en compte sans altérer les fondements du règlement.

57. La diversité des zonages du PLUi répond, en premier lieu, à l'objectif de préservation de la « mosaïque urbaine » qui caractérise le territoire de Plaine Commune, dans un contexte de forte pression immobilière et foncière sur le diffus (cf. réponse n°55), tout en restant compatible avec les objectifs de production de logement (cf. partie 5.3 du rapport de Justification des choix, document 1- 6 du dossier de PLUi).

Le PLUi vise à mieux orienter cette dynamique de développement, dans un double mouvement à la fois dynamique et protecteur : d'une part, en assurant la capacité à réaliser les grands projets (zones UP) et, d'autre part, en maîtrisant davantage les mutations dans le diffus. (Cf. réponse n°11-12-13). Par ailleurs, certaines zones ou secteurs visent spécifiquement à permettre la réalisation de certains types de projets de renouvellement urbain, par exemple les zones UC (projets NPNRU) et UMh (résorption de l'habitat ancien dégradé).

Cette orientation donnée par le PLUi ne remet pas en cause le nécessaire renforcement de la grande figure paysagère du territoire de Plaine Commune, appuyée sur la trame des espaces publics et la meilleure valorisation des éléments paysagers existants, notamment la Seine et le réseau des grands parcs.

#### **L'appréciation de la commission d'enquête**

56. Concernant la prise en compte des demandes émises par les communes, la commission d'enquête estime que la réponse n'apporte aucun élément d'information complémentaire et elle s'interroge sur les critères retenus pour « être pris en compte sans altérer les fondements du règlement ».

57. La commission d'enquête note que Plaine Commune renvoie la question du « grand paysage » à ses éléments naturels « Cette orientation donnée par le PLUi ne remet pas en cause le nécessaire renforcement de la grande figure paysagère du territoire de Plaine Commune, appuyée sur la trame des espaces publics et la meilleure valorisation des éléments paysagers existants, notamment la Seine et le réseau des grands parcs. », et s'interroge toutefois sur « le nécessaire renforcement de la grande figure paysagère » dans les projets de développement induits par le PLUi ».

### **Sujet 2 : Equipements de proximité et espaces verts**

#### **L'expression du public**

Le public souligne la nécessité de développer l'ensemble des équipements de proximité (scolaires, de santé, sportifs, culturels, etc..).

La préservation des espaces verts de proximité est estimée impérative notamment dans les zones urbaines les plus denses d'Aubervilliers et de Saint-Ouen, le public citant également les arbres remarquables à conserver absolument et signalant l'abattage d'arbres à ne plus accepter. La notion de proximité est précisée (15mn à pied des habitations). Le développement des espaces verts et des plantations est demandé dans tout projet d'aménagement et de construction.

### EPT.R2.31 CONSEIL DE DEVELOPPEMENT

Il est impératif de conditionner la construction de logements au soutien financier pour la création d'équipements publics de proximité : scolaires, de santé, sportifs, culturels, etc. Avoir une population jeune qui travaille et/ou vit sur le territoire est une chance. Mais cela impose de lui donner les moyens de rester vivre ici dans de bonnes conditions. Le territoire de Plaine Commune labellisé « territoire de la culture et de la création » doit proposer des espaces pour des créateurs dans tous les domaines. Il faut accroître la polyvalence des équipements dans leur conception, mais également dans leur gestion pour éviter de toujours reconstruire de nouveaux lieux en délaissant les anciens.

### SO.R2.17 Association « Protégeons le quartier Progrès-Alliance-Crozat », SAINT-OUEN

Dépose une pétition contre le PLUi qui supprime les mesures de protection des zones pavillonnaires. Il introduit une OAP dite "AMPERE" qui prévoit des constructions en R+5 à remplacement du gymnase de l'Alliance. Nous, Audoniens riverains du quartier Progrès-Alliance-Crozat demandons que les règles explicites actuelles de protection des zones pavillonnaires soient conservées et continuent de protéger notamment les pavillons de la rue du Progrès situés le long d'une zone UMD, que l'OAP n°25 du secteur AMPERE prévoit pour les logements à construire, un gabarit maximum en R+3, qu'un « Espace Vert Public » soit intégré dans ce projet pour compenser la perte du parc Ampère, que l'intégralité de la rue du Progrès soit UH et que l'arbre situé au 2 bis, soit identifié comme « arbre remarquable » et inscrit dans le plan du zonage détaillé, que l'un de deux squares qui nous restent dans tout Saint-Ouen, le square HELBRONNER, soit conservé dans son intégralité et protégé. Pour que Saint-Ouen continue à respirer.

### SO.R2.19 MAI YUNG SEN à SANT-OUEN

Demande qu'un Espace Vert Public soit prévu en remplacement de celui qui a été pris pour la construction de l'école Jean de la Fontaine à la place de la construction à venir.

### SO.R2.9 Mme VERNIER à SAINT-OUEN

Estime nécessaire de prendre en compte le projet de SCOT métropolitain qui a fait l'objet d'une concertation. Il prévoit une protection du patrimoine arboré actuel, des normes pour les espaces verts qu'il conviendrait de prendre en compte dans le PLUi, notamment un espace vert et une aire de jeux à moins de 15 mn de chaque habitation, la plantation d'arbres dans tout projet d'aménagement et de construction et des chaussées vertes.

### SO. R2.8 M. et Mme SANCHEZ à SAINT-DENIS

Habitants 17 bd Finot à Saint-Denis, ils rappellent que le dossier de PLUi (4.2.1) indique que le territoire manque de végétal. « C'est certainement la raison de l'abattage de 4 grands platanes de 20 ans en mai 2019 à l'angle Bd Finot et Avenue Anatole France, espace devenu une friche ».

### SO. R1.4 Anonyme à SAINT-OUEN

Constate que chaque jour la ville voit sortir de terre de nouveaux immeubles, promesse d'une densité inquiétante pour l'avenir et demande où sont les espaces verts qui devraient raisonnablement les accompagner ? Comment vivrons-nous demain ? Lorsque des petits jardins naissent par la volonté des citoyens, ils sont combattus, voire éradiqués. Sont cités pour exemple le jardin de Guinot qui a été fermé alors qu'il prenait peu de place et que son emplacement ne fait encore aujourd'hui l'objet d'aucun projet (choix politique incompréhensible), ou le jardin des Juifs près de la place Payret, un autre jardin menacé de fermeture, alors que ce lieu sert aux habitants du quartier qui y viennent avec leurs enfants, que cette parcelle verte aide à respirer durant les canicules d'été et sert même à absorber les gaz dégagés par le périphérique. PJ. Dépose des pièces jointes « Portrait d'une parcelle impactée par l'opération d'aménagement Emile Zola. L'impasse Juif- Association Echanges – Collectif Fromagence »

### SO.R1.5 Anonyme à SAINT-OUEN

Demande la préservation intégrale et pérenne du jardin des Juifs, d'acter la non constructibilité de l'impasse et d'inscrire le terrain occupé par le jardin intégralement en zone Nj (jardins familiaux et collectifs), et le retour du jardin de Guinot sur lequel la ville a fait un travail de dépollution, et qui se trouve dans un quartier prioritaire de la politique de la ville en zone prioritaire (ZSP).

### EPT. R1.2 LE CAHIER CITOYEN à AUBERVILLIERS

Les habitants de la Maladrerie d'Aubervilliers ont une position contraire de la SGP concernant l'espace dit libre et boisé dans les grands ensembles (square). Nous voulons conserver cet espace boisé depuis plusieurs années pour les enfants, les gens qui se rencontrent.

#### Questions à Plaine commune sur les espaces verts et les équipements de proximité

Le diagnostic indique que les services et équipements du cadre de vie quotidien à améliorer, et il communique en données clefs : 13,2m<sup>2</sup> d'espaces verts par habitant 4,5 millions de m<sup>2</sup> d'espaces verts sur le territoire, 152 équipements administratifs et services urbains. L'état initial de l'environnement présente une autre classification des espaces verts et des chiffres différents.

La synthèse du diagnostic relatif aux équipements affirme que Plaine Commune offre à la fois un niveau d'équipements rayonnants, existants et futurs, qui hisse le territoire comme centralité métropolitaine, voire nationale (stade de France et futurs sites olympiques, équipements culturels de premier plan, deuxième pôle universitaire francilien, centres hospitaliers ...) mais un niveau d'équipements de proximité qui peine à satisfaire les besoins d'une population en forte croissance et nécessitant particulièrement un accompagnement public. La présence d'équipements publics de qualité et en quantité suffisante est une condition première du droit à la ville pour tous et du droit à la centralité, objectif majeur du territoire.

- 58. Plaine Commune peut-il décliner une stratégie de création d'espaces verts par commune, notamment en rappelant le constat de la situation actuelle et celui projeté dans le PLUi ?**
- 59. Comment Plaine Commune peut-il améliorer l'offre d'équipements de proximité, constatée notoirement insuffisante dans les documents cadres de la stratégie territoriale : le SCOT (2007), le CDT (2014), le récent Contrat de Ville (2019) et le PLH ?**
- 60. Plaine Commune peut-il rappeler les leviers qu'il a identifiés pour agir dans le cadre du PLUi ? Comment « faire plus avec moins » et innover dans la production et l'exploitation des équipements collectifs ?**

#### Réponses de Plaine Commune

58. L'Etat Initial de l'Environnement expose dans son chapitre consacré à l'environnement naturel et paysager les principales caractéristiques du Territoire de Plaine Commune et fait état d'un certain nombre de constats de carence sur le Territoire.

Plaine Commune a élaboré une stratégie, exposée dans le chapitre 2.1 du PADD, repose sur l'objectif de 70 ha de nouveaux espaces verts d'une surface unitaire supérieure à 1 ha. Ces nouveaux espaces verts de plus de 1 ha sont localisés dans l'OAP Environnement et Santé. Il s'agit des espaces suivants : Sud Plaine EMGP, Aubervilliers-Canal, Lucien Brun, Fort d'Aubervilliers, Pleyel, Village Olympique, Plaine Saulnier, Ecoquartier fluvial de L'Île-Saint-Denis, Sud Confluence, Fort de l'Est, Les Essences, Les Tartres, Prêtresse, Quartier des Poètes.

Par ailleurs, de nombreuses servitudes (emplacements réservés ou servitudes de localisation) complètent cette prospective. En effet, près de 9ha supplémentaires peuvent y être repérés. A titre d'exemple, on peut citer les servitudes sur les secteurs Paul Lafargue, Ouest-Wilson à Saint-Denis, en aménagement du bord à canal à Aubervilliers (secteur Félix Faure), en extension du square Marmottan à Saint-Ouen, du parc de la Butte-Pinson sur Villetaneuse.

59. L'EPT Plaine Commune est compétent en matière d'équipements dans les domaines de la Lecture Publique et de l'Emploi et de la Formation. A ce titre, le Territoire s'est engagé depuis plusieurs années dans une politique ambitieuse de construction de médiathèques (chapitre 3.3. du diagnostic) et d'accompagnement des demandeurs d'emploi (chapitre 1.1.6 du diagnostic).

Dans le PADD, Plaine Commune a souhaité réaffirmer sa volonté de mobiliser de nouveaux leviers pour innover dans la production d'équipements collectifs hybrides.

Par ailleurs, Plaine Commune intègre à la programmation des opérations d'aménagement dont il est maître d'ouvrage et à la demande des communes, les équipements municipaux nécessaires au bon fonctionnement des nouveaux quartiers.

60. En préambule, il convient de rappeler que l'amélioration de l'offre d'équipements sur le territoire relève d'une grande variété d'acteurs aux compétences identifiées et définies par la loi. Plaine Commune est pour sa part compétent en matière de construction et de gestion des médiathèques et des maisons de l'emploi.

Plaine Commune a fait du renforcement de l'offre d'équipements de proximité une priorité de ses politiques publiques dès l'élaboration de son SCOT en 2005. L'élaboration du CDT en 2015 et la labellisation de Plaine Commune comme territoire de la culture et de la création du Grand Paris ont permis d'inscrire la production d'équipements dans des cadres de réflexion renouvelés.

Alors que le territoire doit aujourd'hui faire face à des injonctions contradictoires, raréfaction des ressources financières disponibles couplée à une pression grandissante sur les équipements existants, Plaine Commune exprime de nouveau au travers de son PLUi sa volonté de faire du renforcement de l'offre d'équipements et de services de proximité une condition sine qua non de son développement et de l'amélioration du cadre de vie (chapitre 1 du PADD).

Pour ce faire, le PLUi de Plaine Commune souhaite capitaliser sur les équipements structurants existants et futurs afin de les inscrire comme un héritage et un patrimoine pour tous les habitants. Ainsi, les équipements créés dans le cadre des jeux olympiques de 2024 devront pouvoir profiter pleinement aux habitants de Plaine Commune à l'issue de la compétition (chapitre 1.4.3 du PADD). Dans la même idée, le PLUi de Plaine Commune veillera à renforcer l'ancrage local des équipements de dimension régionale qui existent d'ores-et-déjà afin de les rendre accessibles et d'en renforcer l'appropriation par les habitants du territoire (chapitre 1.4.4 du PADD).

En parallèle, Plaine Commune s'est fixé comme objectif au travers de son PLUi de favoriser l'émergence de formes innovantes d'équipements et de services répondant à une pluralité des usages et des champs d'intervention de ses politiques publiques (chapitre 1.4.5 du PADD). Dans un premier temps, il s'agit de promouvoir la mutualisation et l'hybridation des équipements tout en s'assurant de leur bonne capacité d'adaptation à des usages variés. L'accueil d'une variété de fonctions au sein d'un seul et même équipement contribuera en effet à en intensifier l'usage et à diversifier les publics. La Maison du Temps Libre de Stains, qui associe médiathèque, ludothèque, salle polyvalente pour associations et centre social, ainsi que la future médiathèque de Villetaneuse, qui mutualisera au sein d'un même espace une médiathèque et un service d'accueil municipal des adolescents, sont des exemples de nouvelles modalités de production et de gestion des équipements qui permettent tout à la

fois de rationaliser les investissements publics tout en renforçant et en diversifiant l'offre de services en direction des habitants. Dans un deuxième temps, il s'agit de concentrer le focus sur la notion de service afin de promouvoir la production d'équipements plus « légers » et l'utilisation de l'espace public comme support des pratiques et usages libres. Dans cette optique, Plaine Commune travaillera à l'élaboration de sa trame sportive territoriale dont une des ambitions est de favoriser l'activité physique et sportive libre dans l'espace public.

#### **L'appréciation de la commission d'enquête**

58. La commission d'enquête note que Plaine Commune décrit la stratégie exposée dans le PADD et liste les nouveaux espaces verts de plus de 1ha qui, réunis, constitueront les 70ha visés et annoncés. Cette question est plus spécifiquement traitée dans le thème 6 dédié à l'environnement, auquel il convient de se reporter.

59. Concernant l'amélioration de l'offre d'équipements de proximité, la commission d'enquête note que Plaine Commune répond sur le principe en s'appuyant sur le rappel de ses compétences en matière d'équipements.

60. Concernant l'innovation dans la production et l'exploitation des équipements collectifs, la commission d'enquête estime que Plaine Commune apporte des éléments d'information clairs, que la réponse est bien structurée, et retient l'objectif de mutualisation des équipements « *l'accueil d'une variété de fonctions au sein d'un seul et même équipement contribuera en effet à en intensifier l'usage et à diversifier les publics* ». Toutefois, la commission d'enquête s'interroge sur les limites de cette « *mutualisation* » qui n'est peut-être pas possible pour tous les types d'équipements.

Certaines associations et/ou collectifs militent et agissent pour la création et la préservation de jardins partagés ; mais elles constatent et contestent la disparition de ces lieux de respiration et de rencontre, comme en témoignent les observations relatives au Jardin des Juifs ou au Jardin de Guinot. Les motivations du public s'appuient la convivialité de ces lieux d'accueil, vecteurs de lien social, lieux de respiration, ressource indispensable à l'échelle du quartier et lieux imperméabilisés, végétalisés, arborés, adaptation locale au réchauffement climatique. Certaines qualifient cette destruction des jardins comme « un choix politique incompréhensible ».

#### **Question à Plaine Commune**

**61. Plaine Commune peut-il apporter des éclairages sur leur disparition ?**

#### **Réponse de Plaine Commune**

61. Le terrain sis 4 rue Claude Guinot est un terrain privé appartenant à la SEMISO. Il était occupé sans droit ni titre par l'association « La bande à Guinot » qui l'avait aménagé en jardin partagé dit « Les jardins Guinot ». L'association a été depuis expulsée sur décision de justice.

Un premier projet avait été imaginé afin de permettre à l'association d'avoir une parcelle de jardin partagé au cœur du projet de jardin d'enfant. Cette proposition a été refusée par l'association qui contestait la globalité du projet.

Un permis de construire a été depuis été délivré sur ce terrain pour la construction d'un projet d'intérêt général (jardin d'enfants) répondant à un besoin sur la ville. Un recours a été déposé contre le permis de construire mais le tribunal administratif a rejeté la requête.

Un emplacement réservé (ERPC210) est prévu au PLUi pour création d'espace vert à l'angle des rues du Docteur Bauer et Pernin afin de permettre de recréer ce type d'initiative dans le secteur mais avec les autorisations nécessaires.

Les terrains de l'impasse Juif sont inclus dans le périmètre de la concession d'aménagement Pasteur Zola. L'aménagement de cette concession a été attribué en 2010 par la Ville de Saint-Ouen à la SEMISO. Cette dernière est propriétaire des terrains et l'association les occupe sans droit ni titre.

La Ville de Saint-Ouen leur a proposé de travailler sur un projet qui permettrait de concilier les intérêts de la collectivité et le maintien d'un espace vert, mais qui ne pourra en aucun cas le rester dans sa totalité.

En effet, le programme de l'opération et son équilibre économique actuel reposent sur la construction de logements.

#### **L'appréciation de la commission d'enquête**

61. Concernant la disparition/ destruction de « jardins partagés », la commission d'enquête estime que Plaine Commune apporte un éclairage complémentaire utile pour mieux comprendre la situation.

Quelques équipements culturels de proximité multiplient les actions de médiation, y compris via une offre culturelle hors-les-murs et dans l'espace public. Ces fabriques culturelles sont très en prise avec le territoire, ses populations, ses enjeux, tantôt dénommées « Tiers-lieux » ou « espaces intermédiaires », ce sont des projets collectifs, qui donnent un cadre d'activités pour des artistes mais qui constituent aussi des lieux de vie locale et d'expérimentation d'habitat.

#### **Question à Plaine Commune**

**62. Comment Plaine Commune envisage-t-il les complémentarités entre les « espaces intermédiaires » et le système métropolitain (ville en héritage et pas livraison de 4000 logements)? Peut-on parler d'un urbanisme de transition (expérimentation de modes d'habitat)?**

#### **Réponse de Plaine Commune**

62. En sa qualité de territoire de la culture et de la création du Grand Paris, Plaine Commune accueille et accompagne un certain nombre de projets culturels et artistiques novateurs qui irriguent l'espace public et qui accompagnent les mutations urbaines du territoire. Ces fabriques culturelles et artistiques d'un nouveau genre favorisent la production et la diffusion de la culture et de l'art à l'échelle locale. Elles ne sont pas considérées par Plaine Commune comme des projets d'urbanisme transitoire, mais bien comme des partenaires pérennes (certaines ont plus de dix ans d'existence) pour fabriquer la ville de demain. Cette conception, formalisée dans le contrat de développement territorial « Territoire de la Culture et de la Création », a donné lieu en 2017 à l'adoption d'une stratégie de soutien aux fabriques culturelles qui s'opérationnalise de plusieurs manières, depuis leur sollicitation pour l'accompagnement culturel des mutations urbaines jusqu'au financement de ces lieux au titre du soutien à l'économie sociale et solidaire.



### L'appréciation de la commission d'enquête

62. Concernant l'apport de projets citoyens dans les mutations urbaines du Territoire, la commission d'enquête note que Plaine Commune inscrit sa réponse dans une démarche formalisée en 2017 dans le CDT, qui a permis « *l'adoption d'une stratégie de soutien aux fabriques culturelles qui s'opérationnalise de plusieurs manières, depuis leur sollicitation pour l'accompagnement culturel des mutations urbaines jusqu'au financement de ces lieux au titre du soutien à l'économie sociale et solidaire* », ce partenariat assurant une pérennité à ces projets conçus collectivement dans une optique de mise en œuvre de l'économie sociale et solidaire sur le Territoire. La commission d'enquête retient favorablement cette démarche de co-construction qui s'inscrit dans la politique d'aménagement.

## **Sous-thème 5 : Protection du patrimoine bâti**

L'application des articles L 151-19 et R 151-41 du code de l'urbanisme permet au PLUi de protéger son patrimoine local : « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.* ». Au regard de la portée juridique de la protection de ce patrimoine bâti, le dossier comprend plus de 3 500 pages traitant de cette problématique et la carte n°6 du PADD « *un territoire dynamique et protecteur : réussir les grands projets, maîtriser les mutations dans le diffus* » localise les principaux sites en indiquant en légende « *Préserver et mettre en valeur les atouts patrimoniaux et architecturaux* ».

### **Sujet 1 : La politique patrimoniale de Plaine Commune**

#### L'expression du public

Certaines personnes s'interrogent sur les modalités de mise en œuvre de la politique patrimoniale de Plaine Commune qui affiche une grande volonté de reconnaissance des qualités d'ensembles urbains existants ou de bâtiments remarquables. La très grande majorité des fiches patrimoine ne comporte aucune prescription ou recommandation. Aussi le public s'inquiète et souhaite que les motivations de ces classements soient mieux argumentées. D'autant plus que ce classement a une portée juridique qui peut apparaître contraignante : en effet, tous les éléments bâtis de patrimoine identifiés dans le PLUi seront soumis à un régime particulier en ce qui concerne les autorisations individuelles d'occuper et d'utiliser les sols (permis de construire, permis de démolir, déclaration préalable de travaux, changement de destination, utilisation de matériaux renouvelables, etc.).

#### RE.4 ASDEFAD-GP Association pour l'information, l'entraide et la défense des administrés du Grand-Paris

Les motivations de ces classements ne sont que très superficiellement argumentées et exposées. Les prescriptions pour la conservation sont absentes. Les propriétaires doivent savoir qu'ils sont soumis à un régime très restrictif, limitant ou interdisant toute évolution du bâti, par surélévation, extension, rénovation, isolation par l'extérieur.../... La cité des Castors : pourquoi n'avoir classé qu'une seule parcelle, contenant 10 pavillons et avoir oublié la deuxième parcelle contenant 2 pavillons identiques et un immeuble collectif, appartenant au même projet. Blumenthal Diez-Foch : contrairement au

quartier Blumenthal, qui jouit d'un statut particulier et dérogatoire, cet ensemble d'une centaine de pavillons n'en bénéficiera pas.

#### R.61 ASDEFAD

Concernant les éléments et périmètres bâtis patrimoniaux (doc 1.6 chapitre 4.4.4.3), les questions récurrentes sont les suivantes : Pourquoi ces classements ou non classements ? Pourquoi geler de manière autoritaire les évolutions naturelles de ces habitations ? Pourquoi cette différence de traitement (moins favorable) comparé au règlement spécifique des cités jardin d'Épinay ? Quelles subventions, ou défiscalisation pour la préservation du bâti et en compensation des obligations nouvelles ? Les rue ou impasses privées deviendront-elles communales ? Comment appliquer dans ces îlots, les nouvelles règles d'alignement qui sont totalement incompatibles avec le parcellaire et les bâtis existants ? La quasi-totalité des pavillons en cas de destruction totale (par incendie) ne seraient pas reconstructibles et donc sans indemnisation des assurances ? Idem pour les annexes et garages ? Qui a compétence pour donner une information fiable et stable ? Le projet de PLUI est beaucoup trop général et peut se prêter à des applications de circonstances notamment, provoquant de fortes et multiples inégalités de fait ou de droit.

#### RE.78.Mme HENON

Je souhaite que soit conservé les zones de protections patrimoniales des anciens PLU afin que le patrimoine remarquable déjà identifié de nos villes (quel que soit son classement actuel en niveau 1, 2 ou 3) soit conservé pour les générations futures.

#### RE.132.M. MANOURY

L'usine Farcot-PSA dont une partie a été construite dans les années 1820, mérite d'être étudiée en détail et classée. Fiches STO223/ STO0343.../... Il est nécessaire de réaliser un inventaire du patrimoine à préserver bâti et naturel plus subtil en tenant compte des bâtiments modestes de qualité qui marquent l'identité de la ville.

### Questions à Plaine Commune

Les atouts patrimoniaux de Plaine Commune sont encore méconnus. Selon le rapport de présentation, le territoire compte 31 monuments classés, de grands sites d'intérêt historique et géographique majeur (Seine, canaux, parcs départementaux et régionaux), mais peu de bâtiments et de territoires sont protégés au titre des abords des voies d'eau (23% du territoire), une seule ZPPAUP existe sur le territoire, et les mesures de protection locale sont inégales selon les PLU communaux. Le PLUI est l'occasion de recenser ces éléments patrimoniaux et d'en assurer une meilleure protection.

**63. Comment Plaine Commune compte-t-il améliorer et harmoniser la protection des éléments patrimoniaux inégalement identifiés dans les PLU actuellement en vigueur sur l'ensemble du territoire communautaire ?**

Dans l'état actuel de l'articulation réglementaire des pièces du PLUI entre elles, il est difficile d'appréhender la réelle portée normative des milliers de pages du volet patrimonial. Les dispositions émises en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme constituent des servitudes d'urbanisme attachées au PLU.

**64. Sur quels critères, l'EPT Plaine Commune fondera-t-il l'instruction des autorisations individuelles d'occuper et d'utiliser le sol, demandées pour les éléments identifiés « patrimoine bâti » ?**

Le dossier indique comme indicateur de suivi concernant la valorisation du patrimoine bâti dans sa diversité, les permis de construire.

**65. Quel niveau de suivi sera exercé ? Sera-t-il un simple suivi quantitatif ou un suivi qualitatif ? S'il s'agit d'un suivi qualitatif dans quelles conditions sera-t-il exercé ?**

### **Réponses de Plaine Commune**

63. La protection du patrimoine bâti constitue un volet important du PLUi (qui rejoint des préoccupations exprimées par des habitants lors de la phase de concertation préalable).

Elle traduit une première étape d'une démarche engagée dans ce PLUi par Plaine Commune avec les 9 communes membres.

De fait, les bâtis isolés ou ensembles bâtis à préserver et mettre en valeur dans le PLUi pour des motifs d'ordre culturel, historique et/ou architectural procèdent d'une actualisation des sites identifiés dans les PLU en vigueur (excepté à Stains où un recensement a été effectué avec la ville et l'appui du Conseil Départemental de la Seine Saint-Denis). Dans cette logique, seules les prescriptions et recommandations faites dans les PLU de Saint-Denis, La Courneuve, Pierrefitte et Villetaneuse ont été reprises ; les autres sites n'en comportent pas.

Dans un but d'harmonisation, les fiches préexistantes dans les PLU ont été refondues selon un même modèle qui ne prévoit qu'un niveau de prescription.

64. Le repérage du bâti et des ensembles bâtis à caractère patrimonial se fait dans un 1<sup>er</sup> temps sur le plan patrimoine de la ville concernée (Tome 4 du règlement / 4-2 Règlement graphique / 4-2-4 Plan du patrimoine bâti) puis en consultant la fiche patrimoine correspondant à la référence indiquée sur le plan (Tome 4 du règlement / 4-1 Règlement écrit / 4-1-3 Patrimoine bâti).

Un régime d'autorisation particulier s'applique qui impose par exemple un permis de construire pour tout travaux (excepté pour les travaux d'entretien), une déclaration préalable pour la mise en place d'une clôture ou la réalisation d'un ravalement de façade (le maire pouvant s'opposer à l'usage de certains matériaux ou modes opératoires).

Par ailleurs, si des prescriptions et / ou recommandations sont faites dans la fiche patrimoine, celles-ci complètent le règlement de zone ou se substituent à ce dernier lorsqu'ils ne peuvent être mis en œuvre simultanément.

65. Un suivi quantitatif et qualitatif est prévu dans le PLUi : un suivi des opérations de mise en valeur de bâtiments et éléments patrimoniaux repérés au PLUi sera assuré sur la base d'une instruction des autorisations d'urbanisme.

### **L'appréciation de la commission d'enquête**

63. Concernant la protection du patrimoine, la commission d'enquête comprend l'enjeu de traitement équitable de chacune des 9 collectivités membres de l'EPT et les conséquences de la démarche « *Dans un but d'harmonisation, les fiches préexistantes dans les PLU ont été refondues selon un même modèle qui ne prévoit qu'un niveau de prescription* » et pense souhaitable que l'explication figure dans le rapport de présentation.

64. Concernant l'instruction des autorisations individuelles d'occuper et d'utiliser le sol, demandées pour les éléments identifiés « *patrimoine bâti* », la commission d'enquête s'interroge sur l'égalité de traitement des demandes à l'échelle du Territoire avec la démarche indiquée de la façon suivante « *si des prescriptions et /ou recommandations sont faites dans la fiche patrimoine, celles-ci complètent le règlement de zone ou se substituent à ce dernier lorsqu'ils ne peuvent être mis en œuvre simultanément* ». Par ailleurs, cette réponse semble contradictoire avec celle faite à la question précédente (cf. N°463).

65. Concernant le suivi de la protection du patrimoine, la commission d'enquête estime que la réponse de Plaine Commune « *sur la base des autorisations d'urbanisme* » n'apporte aucun éclairage complémentaire.

### **Sujet 2 : La protection des tissus pavillonnaires**

Préserver, valoriser la qualité des tissus pavillonnaires et lutter contre leur dégradation, est l'une des actions identifiées dans la carte dédiée du PADD. Elle montre que ces tissus dessinent une dentelle inégalement répartie sur l'ensemble du territoire communautaire.

#### **L'expression du public**

En termes de protection de patrimoine, il convient de souligner que, dans le cadre de cette enquête, le public utilise également cette notion pour contester l'absence de prise en compte de spécificités des quartiers pavillonnaires, en soulignant que cette protection existe dans les PLU en vigueur (La Courneuve et Saint-Denis) et qu'il conviendrait de la réintégrer dans le règlement du PLUi. Les articles cités sont ceux relatifs à la hauteur des constructions à calculer selon leur implantation (anciennement article 10 des PLU à reporter dans la partie 2 du PLUi, intitulée « Morphologie et implantation des constructions »). Il convient de se reporter également ci-avant au sous-thème 4, et ci-après au thème n°9 intitulé « Règlement du PLUi ».

#### **EPT.R2.17 ESPARZO à SAINT –OUEN**

Rappellent avoir fait part de leur inquiétude concernant la préservation du quartier « Ampère » lors de la révision du PLU de Saint-Ouen, et déclarent être encore plus anxieux face au projet immobilier de l'OAP 25 qui est loin d'assurer une transition harmonieuse entre zone mixte pavillonnaire et habitat intermédiaire. Ils demandent de conserver les règles du PLU de Saint-Ouen communes aux zones UA, UB, UC, UD, UE et UI qui prévoit une hauteur maximum sur une profondeur donnée en cas d'implantation en limites séparatives, alors que l'OAP n°25 (PLUi) ne prévoit aucune compensation pour les habitants du quartier quant à la perte du parc de 7000m<sup>2</sup> et propose au contraire des bâtiments R+5.

#### **Questions à Plaine commune**

Force est de constater une complexité résultante pour l'application du PLUi puisqu'il faut se reporter à la partie 1 (définitions générales), puis à la partie 3 (préambule) du règlement écrit qui renvoie à la partie 4-2-4 du règlement graphique qui renvoie lui-même à la partie 4-1-3-2 (fiches patrimoniales).

Par ailleurs, il est utile, voire indispensable pour comprendre les réactions du public, de se reporter à la partie 5 (Annexe informative) qui renseigne sur les travaux de classement menés dans les communes de Saint-Denis et d'Aubervilliers, délivrant des propositions de méthodologie établies dans le cadre des PLU en vigueur auxquels se réfère le public, notamment pour défendre la spécificité des quartiers pavillonnaires.

Enfin, la carte n°1 du PADD, intitulée « Offrir des conditions d'habitat satisfaisantes pour tous » est légendée en quatre orientations stratégiques : poursuivre la rénovation des quartiers NPNRU, accompagner les quartiers déjà rénovés pour assurer la pérennité des améliorations, lutter contre l'habitat indigne et préserver la qualité des tissus pavillonnaire et lutter contre leur dégradation.

**66. Une telle complexité ne risque-t-elle pas, combinée au caractère peu normatif et sujet à interprétation des dispositions réglementaires qualitatives relatives au patrimoine, de mobiliser des compétences spécialisées pour l'instruction des demandes d'autorisation de travaux ?**

**67. Comment le maître d'ouvrage compte-t-il maîtriser cette difficulté et pourrait-il envisager une simplification du dossier apte à en faciliter l'application ?**

La carte n°1 du PADD indique en légende la préservation et la valorisation de la qualité des tissus pavillonnaires et la lutte contre leur dégradation, à laquelle semble échapper ceux de Saint-Ouen et d'Aubervilliers, qui font l'objet des réactions des habitants de ces secteurs ? Pouvez-vous clarifier la lisibilité de cette carte et la pérennité de ces différents secteurs pavillonnaires ?

**68. Plaine Commune peut-il clarifier la lisibilité de cette carte et la pérennité de ces différents secteurs pavillonnaires ?**

#### **Réponses de Plaine Commune**

66. La structuration du PLUi est imposée par le Code de l'urbanisme. Dans l'optique de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme, un guide et une fiche d'études ont été élaborés à destination des instructeurs, qui disposent par ailleurs des compétences nécessaires pour mener à bien l'instruction des autorisations.

67. Les services urbanisme des communes se tiendront à la disposition des maîtres d'ouvrage pour les éclairer et les aiguiller dans la compréhension du document.

68. Cette carte du PADD intitulée « Offrir des conditions d'habitat satisfaisantes pour tous » repère des tissus pavillonnaires à préserver et à valoriser. Ce repérage est à mettre en parallèle des zones UH dont les règles protègent les caractéristiques paysagères et architecturales.

#### **L'appréciation de la commission d'enquête**

66. La commission d'enquête comprend que des outils, « *guide et fiches d'études* », ont été élaborés à l'attention des instructeurs et pense souhaitable de l'indiquer dans le rapport de présentation.

67. Concernant la simplification du dossier relatif au patrimoine, la commission d'enquête estime que la réponse de Plaine Commune « *les services urbanisme soutiendront les maîtres d'ouvrage* » n'apporte aucun éclairage complémentaire et s'interroge sur la mise en œuvre de la protection du patrimoine.

68. Concernant l'interprétation de la carte n°1 du PADD, la commission d'enquête estime la réponse de Plaine Commune simple et claire.

### **Sujet 3 : Alertes sur la disparition de patrimoine**

#### **L'expression du public**

De nombreuses observations alertent sur la disparition, par rapport au PLU communal, d'un patrimoine protégé. D'autres observations contestent les autorisations de permis de construire délivrées pour réaliser un programme nécessitant la destruction de patrimoine reconnu, et d'autres encore s'inquiètent pour le manque de reconnaissance de patrimoine.

#### **SO.R2.17 GAZI LAFOSSE à SAINT-OUEN**

Indique que dans le règlement du bâti à préserver dans le nouveau PLUi certains bâtiments remarquables n'apparaissent plus. L'actuel PLU comporte notamment 17 fiches, mais certaines n'ont pas été reprises. Il manque par exemple l'immeuble de Jean Nouvel (architecte renommé) situé rue Hermet et appartenant à la SEMISO, la bibliothèque Lucie Aubrac (ancienne halle de marché), etc. J'ai aussi remarqué que pour l'ensemble industriel LABINAL (fiche ST 0092) le bâtiment n'est pas celui du

PLU actuel. Merci de faire le nécessaire et nous tenir informés concernant les règles qui font que certains bâtiments ne sont plus dans le patrimoine bâti.

#### SO.R1.5 Anonyme à SAINT-OUEN

Souhaite la préservation de la halle SNCF rue des Docks, la préservation du vieux marché.

#### D.R1.17 BARGAS à SAINT-DENIS

Les bâtiments patrimoniaux du secteur Plaine-Saulnier devraient pouvoir rester debout et faire partie du projet d'aménagement de la ZAC Olympique métropolitaine : de notre passé industriel, ne faisons pas table rase ! JOP = spéculation immobilière ? JOP = Champ de ruine ?

#### Questions à Plaine commune

**69. Plaine Commune peut-il apporter des éclaircissements sur les raisons des éventuelles disparitions de patrimoines?**

**70. Plaine Commune peut-il rappeler la démarche et les éléments de protection du patrimoine prévue dans le projet de SCoT métropolitain ?**

#### Réponses de Plaine Commune

69.S'agissant des fiches patrimoine manquantes à Saint-Ouen-sur-Seine, il s'agit d'une erreur matérielle qui sera rectifiée dans la version du PLUi soumise à approbation.

Concernant le secteur de la Plaine Saulnier, la décision d'implantation du CAO et de sa ZAC a été validée dans le dossier de candidature à l'organisation des JOP 2024. L'Architecte des Bâtiments de France a été associé tout au long des études de faisabilité de la ZAC. Par ailleurs, ce travail partenarial a conduit à conserver et souligner quelques éléments de patrimoine, et notamment la chaudière ventouse qui sera déplacée et mise en valeur dans le futur parc public, ainsi que le mur vestige de la grande halle industrielle donnant sur l'avenue du président Wilson.

70.Le projet de SCOT métropolitain, porté par la Métropole du Grand Paris, n'a pas été arrêté à ce jour.

#### L'appréciation de la commission d'enquête

69. La commission d'enquête note que les fiches patrimoine de Saint-Ouen, manquantes suite à une erreur matérielle, seront insérées dans le projet de PLUi avant sa présentation au vote du Conseil communautaire.

70. Concernant le rappel de la démarche et des éléments de protection du patrimoine prévue dans le projet de SCoT métropolitain, la commission d'enquête s'interroge sur la réponse de Plaine Commune « *le projet de SCOT métropolitain, porté par la Métropole du Grand Paris, n'a pas été arrêté à ce jour* » car ce projet est actuellement mis en concertation depuis le 23 juin 2017. En effet, le Conseil métropolitain a voté à l'unanimité le lancement de la procédure d'élaboration de ce document, qui doit servir de cadre de référence pour tous les documents de planification à venir (PMHH, PCAEM, SMAN) et définir un ensemble d'orientations pour le développement et l'aménagement du territoire de la Métropole. Plaine Commune étant l'un des acteurs de l'élaboration de ce SCoT, la commission aurait souhaité qu'il puisse rappeler les grandes lignes de la démarche patrimoniale qu'il aurait pu soutenir pour le Territoire.

## **Sous-thème 6 : Consommation foncière et cohérence aux limites**

Aucune observation du public concernant ce sous-thème. Il convient de se reporter également au thème n°6 dédié à l'environnement et développé ci-après.

### L'avis de l'Etat

Le Préfet de Seine-Saint-Denis émet un avis favorable au projet de PLUi arrêté conditionné par la levée des 16 réserves dont la suivante :

En application de l'article L.151-4 du code de l'urbanisme, le PLUi devra analyser la consommation réelle d'espaces naturels, agricoles et forestiers précisant la destination des espaces consommés

Le préfet formule également l'observation suivante :

En application de l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation devra analyser la consommation réelle d'espaces naturels, agricoles et forestiers précisant la destination des espaces consommés sur 10 ans.

### L'avis de la MRAE d'Île-de-France

Contribution du PLUi de Plaine Commune, via la densification de l'habitat, à l'atteinte des objectifs de réduction de la consommation de terres non encore artificialisées en Île-de-France

La MRAE recommande de préciser les niveaux de densité humaine et de densité moyenne des espaces d'habitat atteints à travers le projet de PLUi

### Questions à Plaine Commune

**71. Comment Plaine Commune peut-il lever la réserve émise au nom de l'Etat ?**

**72. Plaine Commune peut-il préciser les niveaux de densité humaine et de densité moyenne des espaces d'habitat atteints à travers le projet de PLUi ?**

### Réponses de Plaine Commune

71. Voir réponse n°15.

72. Plaine Commune envisage, comme indiqué dans la réponse à l'Autorité Environnementale, de compléter le rapport de justification des choix avec une indication de la densité humaine atteinte à travers le projet.

### L'appréciation de la commission d'enquête

71. Cf. Q 15.

72. La commission d'enquête a bien noté que « Plaine Commune envisage, comme indiqué dans la réponse à l'Autorité Environnementale, de compléter le rapport de justification des choix avec une indication de la densité humaine atteinte à travers le projet ».

## **L'appréciation par la commission d'enquête de l'ensemble des sujets du Thème n°3 Aménagement et logement**

Concernant l'aménagement, la commission d'enquête a bien noté la volonté de Plaine Commune de « définir une politique équilibrée et inclusive pour les habitants du territoire dans un objectif de parcours résidentiel ascendant ».

La mixité urbaine que la loi SRU incite à respecter depuis bientôt 20 ans, fait suite à un constat négatif vis à vis des zonages trop spécifiques dans les zones urbaines et contraires à un urbanisme équilibré, aux aménités et besoins de proximité de la population. Plaine Commune rappelle comment le PLUi prend en compte cette dimension, mais en l'adaptant aux contextes spécifiques du territoire traduits dans les OAP sectorielles.

Au niveau de la mixité sociale également cadrée par cette même loi, Plaine Commune exprime clairement sa conception sur le sujet et son souhait de maintenir un pourcentage élevé de logements sociaux pour répondre aux fortes demandes sur le territoire et à la typologie de sa population. Plaine Commune exprime ainsi son souhait d'un maintien de toutes les catégories sociales face au processus de « gentrification » à l'œuvre en petite couronne parisienne.

Afin de donner une meilleure visibilité sur la prise en compte de l'ensemble des besoins des populations, la commission estime souhaitable de faire figurer dans le rapport de présentation, la carte sur la programmation prévisionnelle du logement 2018-2030, le Schéma directeur du logement étudiant (SRLE 2018) et le Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (SDAHGV 2016-2022)

Concernant l'application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, relatif à la protection du patrimoine, la commission d'enquête comprend les réponses de Plaine Commune lui permettant de justifier systématiquement et logiquement des suites qu'elle donnera à l'instruction des permis de construire dans le cadre de l'approbation du PLUi. Toutefois, la démarche ne précise pas le processus d'analyse mis en œuvre pour retenir ou non les propositions faites (types de justifications recevables ou non et « critères » d'évaluation de l'intérêt patrimonial). En définitive, la démarche apparaît ne relever que d'un traitement au cas par cas, sans méthodologie affirmée, ce qui paradoxalement irait à l'encontre de l'égalité de traitement des demandes à l'échelle du Territoire.

Afin d'assurer une application homogène et identique entre toutes les communes du territoire communautaire, la commission d'enquête estime souhaitable de rechercher une homogénéisation du recensement patrimonial, actuellement très inégal d'une commune à l'autre, en associant notamment les propositions émises par le CAUE et l'ensemble des acteurs engagés dans la protection du patrimoine.

## 7.5- Thème 4 : OAP sectorielles

Les OAP ou Orientations d'Aménagement et de Programmation constituent un guide à la conception des projets, pouvant prendre la forme de documents graphiques, de schémas ou de plans.

Il en existe deux types :

- **Les OAP thématiques** : Commerce et artisanat, Environnement et santé, Grands axes et urbanisme de liaison (traitées respectivement dans les thèmes 7, 6 et 5) ;
- **Les OAP sectorielles** (sites olympiques, quartiers des gares, centres-villes, espaces verts, zones d'activité économique etc.) qui concernent des secteurs délimités géographiquement et viennent compléter les OAP thématiques.

Chaque OAP constitue un guide à la conception du projet au sein de son périmètre délimité en pointillé sur le plan de zonage. L'article L.152-1 du code de l'urbanisme instaure un lien de compatibilité entre les travaux et les opérations d'aménagement et les orientations d'aménagement.

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

Plaine Commune propose **35 OAP**, réparties sur les 9 communes de l'intercommunalité.



Le projet de PLUi les classe en 7 catégories selon leur nature :

- Renforcement des espaces végétalisés et du paysage ;
- Dynamique de projet urbain, développement des pôles gares et des grands équipements ;
- Renouvellement urbain et de la mixité urbaine et sociale ;
- Redynamisation des centralités urbaines ;
- Développement économique et de la redynamisation des zones d'activités ;
- Activation et valorisation du patrimoine bâti ;

et distingue les OAP relatives à l'héritage des sites des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024.

Compte tenu de l'expression du public sur ce thème (environ une centaine de fois abordé, soit environ 8% des items d'observations) et de l'avis sur ce thème des entités consultées, l'analyse des observations par la commission d'enquête a été regroupée en retenant les 2 sous-thèmes suivants :

- **Les OAP sectorielles (hors JO et héritage) ;**
- **Les OAP plus spécifiques des JO et héritage.**

### **Sous-thème 1 : les OAP sectorielles (sauf JO et héritage) :**

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

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

Les observations du public portent par ordre d'importance sur les 3 OAP suivantes :

- l'OAP n°30 secteur PALARIC à Saint-Ouen ;
- l'OAP n°25 secteur AMPERE à Saint-Ouen ;
- l'OAP n°22 secteur PLEYEL à Saint-Denis.

#### **Sujet 1 : L'OAP n°30 secteur PALARIC à Saint-Ouen**

Une majorité des observations concernent le secteur PALARIC objet de cette OAP n°30, également réglementée en zone UP28.

#### **L'expression du public sur l'OAP secteur Palaric**

Bien que le document 3.3 du dossier décrivant cette OAP n°30 fasse bien état d'une "certaine qualité patrimoniale du quartier "et semble donner des garanties "de préservation du pavillonnaire environnant en demandant la bonne intégration de la future opération et d'observer les transitions urbaines, notamment sur la question des hauteurs", les riverains considèrent qu'il n'en n'est rien, en évoquant notamment le règlement de zone UP28 comme contradictoire avec cette préservation du pavillonnaire.

Ils mettent également souvent en cause la nouvelle voie créée au sein de l'îlot concerné.

Les 3 observations suivantes, souvent reprises ou citées par les intervenants, sont assez représentatives des questions soulevées par ces habitants du quartier Berthoud-Palaric :

### RE 30 HEYRAUD Saint-Ouen

«Il est difficilement concevable d'entendre un changement d'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION sur la zone 30 OAP Saint-Ouen-Sur-Seine Palaric. La première raison est que ce quartier qui ne se trouve pas dans une zone à forte mixité fonctionnelle, et qu'il n'y a aucune réflexion de la Mairie pour développer le commerce de proximité. Je ne parle même pas des infrastructures et de la voirie qui font cruellement défaut dans le quartier Debain. Par ailleurs, le PLU a toujours démontré (par le passé) que le quartier devait être protégé tant dans son aspect, un ensemble de maisons en bande extrêmement bien conservé en brique et très cohérent, avec un bâtiment / usine existant réhabilité en Loft-atelier d'artiste, ensemble formant une rue très caractéristique avec un alignement sur rue limité dans sa hauteur, avec jardinets ou des cours à l'arrière.

Il faut donc protéger cette typologie d'habitat populaire et bourgeois dans sa zone mais aussi dans son périmètre avec la proximité immédiate du cimetière parisien. Offrir des conditions d'habitat satisfaisantes pour tous, c'est mieux maîtriser les mutations en respectant l'existant et en valorisant les atouts paysagers et architecturaux !!! OAP SECTORIELLE N°30 ne s'insère pas dans cette prérogative pour conserver l'identité historique des lieux. Le tissu urbain sera profondément impacté avec ce projet qui nécessite à lui tout seul, une nouvelle rue, rien que ça !!!! Nous jouissons rue Vincent Palaric, d'un environnement préservé dans une voie qui fût jadis privée. Voilà qu'une certaine qualité patrimoniale" serait remise en question, par la création d'une nouvelle voie de circulation !!! Une rue où il est déjà difficile de circuler en raison de son étroitesse, devrait dans le futur absorber le flux d'environ 300 nouveaux habitants.

Par ailleurs, rue Eugene Berthoud est de plus en plus saturée avec les itinéraires de délestages ainsi que la présence de l'entrepôt Taxi G7, dont hebdomadairement les semi-remorques déchargent et chargent des véhicules en pleine rue !

Venons-en aux hauteurs maximum aux abords des zones pavillonnaire. Notre zone était limitée à 10m dans l'ancien PLU et donc maintenant 20 M minimum (R+5) ce qui est incompatible avec tout ce qui a été dit ci-dessus. Réintégrons les règles de limitation des hauteurs pour que nos villes restent des villages et ne deviennent pas des cités dortoirs.».

### RE 90 et RE 115 M. LOMBARD Saint-Ouen

«\_En qualité de résident de la commune de Saint-Ouen et plus particulièrement du quartier Berthoud-Palaric je suis particulièrement concerné par le projet immobilier Eiffage qui va s'implanter sur plus de 8 000 m<sup>2</sup> sur le terrain des sociétés Ratheau et Marotte.

Dans le nouveau PLUi, le projet Eiffage fait maintenant l'objet d'une réglementation de zone qui lui est propre (la zone UP28). Plus alarmant, le PLUi prévoit que les définitions et dispositions communes à toutes les zones ne s'appliqueront pas à la zone UP28. La zone UP28 bénéficie aujourd'hui d'une liberté beaucoup plus grande que celle prévue dans le précédent PLU. J'attire plus précisément votre attention sur les principales différences qui ont été introduites dans le nouveau PLUi :

*(Ensuite s'en suit un long développement où M. Lombard détaille les différences mises en évidence) .....*  
*Il conclut ainsi :*

Si les recommandations générales de l'OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) sont en principe contraignantes, leur caractère très général ainsi que l'absence de règles précises laissent au projet une bien trop grande liberté d'interprétation, ce qui est loin d'être rassurant pour les administrés vivant dans ce quartier.

Je demande donc à ce que les règles de limitation de hauteur et d'implantation en limite séparative des zones pavillonnaires (règles de hauteurs, de retrait par rapport à la limite séparative, de retrait sur voirie ...) telles que prévues dans le précédent PLU soient réintroduites dans le PLUi».

(M. Lombard, avocat, évoque également dans sa deuxième observation n° RE 115 un micro-zonage instauré sur une zone de dimension modeste (UP28)."

RE 442 PROST : dito observation n°440 et signée par 22 personnes habitants proches :

"Nous donnons notre désaccord pour LE PROJET PALARIC.

"Nous habitons tous au 55 rue Eugène Berthoud à Saint - Ouen et donc proche du projet immobilier Palaric."

#### **Question à Plaine commune**

**73. Pouvez-vous apporter un éclairage sur cette contradiction apparente entre l'OAP et le projet Eiffage, redéfinir la volonté urbanistique de Plaine Commune sur cette emprise, vérifier la cohérence entre l'OAP30 et l'UP28 et leur application pratique, et répondre aux principales objections des riverains?**

#### **Réponse de Plaine Commune**

73. Il n'existe pas d'incompatibilité entre le projet immobilier d'Eiffage et l'OAP. La zone UP28 du PLUi est reprise du PLU de Saint-Ouen-sur-Seine actuellement en vigueur (zone UB). L'OAP Palaric du PLUi est reprise à l'identique du même PLU communal.

La demande de permis de construire est actuellement instruite sur la base du PLU communal, qui correspond au futur PLUi. Le permis de construire devrait être délivré prochainement.

Le projet initial a été modifié en termes de hauteur et de matériaux pour tenir compte des remarques des riverains. Il prend bien en compte la règle du PLU qui impose une règle de hauteur (10 mètres maximum sur une profondeur de 4 mètres) en limite d'une zone pavillonnaire.

Un comité de pilotage a été mis en place pour informer régulièrement les riverains sur le chantier à venir. Le promoteur a présenté le projet modifié aux riverains en date du 10 octobre 2019.

#### **L'appréciation de la commission d'enquête**

73. La commission note les informations apportées sur le projet Eiffage et sur sa prochaine autorisation administrative sur la base du PLU actuel qui intègre cette règle de hauteur en limite. Cela apporte une réponse aux craintes exprimées par les résidents de cette zone pavillonnaire.

La commission apprécie la mise en place de ce comité de pilotage et la réunion de présentation qui a eu lieu avec les riverains.

#### **Question liée à ce secteur Palaric posée par le Conseil Départemental de la Seine-Saint-Denis dans les avis des PPA :**

"Dans l'OAP sectorielle Palaric, on peut s'interroger sur le devenir des entreprises présentes sur le site (grossiste en bois et entreprise spécialisée dans la fabrication de panneaux de bois décoratifs), dans un contexte où de nombreuses entreprises de Seine-Saint-Denis se retrouvent délocalisées par les grands chantiers. Seront-elles relogées sur le territoire ?

#### **Question à Plaine commune**

**74. Pouvez-vous apporter cette précision demandée par le Conseil Départemental de la Seine-Saint-Denis sur le devenir de ces entreprises ?**

#### **Réponse de Plaine Commune**

74. Le Service Relation Entreprise de la Direction du Développement Economique de Plaine Commune accompagne les entreprises du Territoire et notamment celles qui sont concernées par les chantiers d'intensification urbaine. Ces relogements ne relèvent pas du champ du PLUi.

#### **L'appréciation de la commission d'enquête**

74. La commission prend note de l'existence de ce service de l'EPT Plaine Commune.

### **Sujet 2 : L'OAP n° 25 secteur AMPÈRE à Saint-Ouen**

Comme pour le précédent secteur Palaric et également réglementée par une zone UP (n°26), beaucoup d'habitants du secteur Ampère ont manifesté de vives inquiétudes sur l'aménagement du secteur en demandant des modifications diverses, en demandant de revenir au PLU de Saint-Ouen précédent, réclamant en premier lieu un espace vert qui soit accessible au public.

#### **L'expression du public et des personnes publiques associées sur le secteur Ampère**

##### **RE 140 NINETA LAFOSSE Saint-Ouen**

OAP25 : « Parc Ampère sacrifié »

"Dans ses observations (voir N°136), Mme X a omis de citer la perte du PARC AMPÈRE. Il a été sacrifié il y a deux ans pour créer la nouvelle école Jean de la Fontaine.

Personne ne se souvient plus de ce parc de 7000 m2

Dans l'OAP n°25 (zone UP 26) aucun espace vert publique n'a été prévu pour compenser cette perte.

L'école est déjà en place. Une partie du terrain est déjà en construction.

Peut-être qu'il n'est pas trop tard.

Il reste encore de la place, prévue pour des habitations R+5 avec un espace végétalisé privé.

Merci d'essayer d'intégrer dans ce projet de l'OAP Ampère N°25, UN ESPACE VERT PUBLIQUE pour compenser la perte du parc.

Il y aura tout son sens à côté d'une très belle école."

##### **RE 174 LAFOSSE Saint-Ouen**

"Zone UH du centre-ville : îlot Ampère/Alliance/Union/Progrès.

Je constate que par rapport au PLU actuel, cette zone pavillonnaire a été élargie.

Les coins des rues ont été requalifiés, sauf les deux parcelles situées aux angles Ampère/Alliance et Ampère/Progrès (voir fichier ci-joint). Pourquoi ?

Si la parcelle d'Ampère/Alliance est occupée par un immeuble imposant, ceci n'est pas le cas de l'angle Ampère/Progrès.

Cette parcelle comporte un petit immeuble de R+2 avec un petit jardin devant, une cour et un pavillon R+1, (ancienne entreprise Alliance).

Pour quelle raison « urbaine » cette parcelle est qualifiée UM et non pas UH ?

Pour qu'un nouvel immeuble pousse au milieu des pavillons et fasse disparaître l'arbre du 2 bis rue du Progrès ?

C'est vrai, la parcelle est grande et le promoteur qui construit à la zone UP 26, cherche des terrains à vendre !

SI VOUS VOULEZ PROTÉGER LES ZONES PAVILLONNAIRES il faut le faire réellement et pour l'intérêt de tout le quartier !

QUALIFIER toutes les parcelles de l'îlot Ampère/Alliance/Union/Progrès UH.

PROTÉGER CETTE ZONE par rapport aux hauteurs des bâtiments, situés en limite séparative avec la zone UMD du Dr Bauer en réintroduisant les règles qui existent actuellement."

##### **EPT R2 .17 – ESPARZO Saint-Ouen**

Extrait résumé "Les habitants rappellent avoir fait part de leur inquiétude concernant la préservation du quartier « Ampère » lors de la révision du PLU de Saint-Ouen. Ils déclarent être encore plus anxieux face au projet immobilier de l'OAP 25 qui est loin d'assurer une transition harmonieuse entre zone mixte pavillonnaire et habitat intermédiaire.

Ils demandent de conserver les règles du PLU de Saint-Ouen communes aux zones UA, UB, UC, UD, UE et UI qui prévoit une hauteur maximum sur une profondeur donnée en cas d'implantation en limites séparatives, alors que l'OAP n°25 (PLU) ne prévoit aucune compensation pour les habitants du quartier quant à la perte du parc de 7000m2 et propose au contraire des bâtiments R+5.

Ils estiment qu'il faut protéger la taille humaine, préserver l'harmonie et la diversité des quartiers."

### **Question à Plaine Commune**

**75. Comme précédemment, pouvez-vous apporter un éclairage sur l'état du projet et des précisions sur l'aménagement et le programme prévu (équipement scolaire, logements, espaces verts et voie créée), vérifier la cohérence entre l'OAP25 et l'UP26 et répondre aux riverains, déplorant la disparition de l'ancien parc, et sur les possibilités d'intégration d'un espace vert accessible au public ?**

### **Réponse de Plaine Commune**

75. Le site Ampère était jusqu'en 2017 un site accueillant un équipement sportif, un centre de loisirs et un espace de jeux majoritairement minéral.

Le groupe scolaire La Fontaine a été construit sur une partie du site. Les élèves y ont fait leur première rentrée en septembre 2019. Un gymnase va être reconstruit sur le terrain situé à l'angle des rues Biron et du Dr Bauer. Il fait l'objet d'une servitude de localisation SLC155.

La Ville a vendu une partie des terrains restants au promoteur immobilier Vinci en vue de développer une opération de logements en accession intégrée au quartier. Cette opération prévoit un espace vert en cœur d'îlot. L'implantation en retrait de 3 m des bâtiments permettra l'aménagement d'espaces végétalisés qui donneront sur la rue.

La partie de terrain restante sera cédée après consultation. Ces cessions permettent le financement des équipements publics programmés par la Ville.

### **L'appréciation de la commission d'enquête**

75. Cette OAP n°25 Ampère est située sur Saint-Ouen comme l'OAP Palaric précédente et fait également l'objet d'un projet en cours d'un promoteur. Plaine Commune apporte des éléments du programme prévu sur le secteur en évoquant celui d'un espace vert en cœur d'îlot, mais sans répondre sur son accessibilité et qui de fait devrait rester à statut privé.

### **Sujet 3 : L'OAP n° 22 secteur PLEYEL à Saint-Ouen**

Le secteur Pleyel occupe une position stratégique au sein du territoire de Saint-Denis, mais aussi de Plaine Commune et de la Métropole. Le projet de franchissement entre le quartier Pleyel à la station existante du RER D permettra ainsi de mieux relier les parties Ouest et Est du Sud de Plaine commune, qui fait d'ailleurs l'objet d'une enquête publique simultanée de celle du PLUi. Outre la création d'une véritable polarité urbaine et métropolitaine et l'amélioration du cadre et de la qualité de vie des habitants des habitants et des usagers du quartier, il constituera un véritable Hub d'interconnexion du nouveau réseau de transports collectifs.

### **L'expression du public sur le secteur Pleyel**

Ce pôle majeur du futur développement intercommunal et métropolitain n'a fait l'objet que de peu de remarques au niveau de ses orientations définies par l'OAP n° 22, selon 5 secteurs regroupés selon 4 secteurs avec des orientations spécifiques selon leur nature : Secteur des Lumières-Pleyel, secteur Village-Landy, de l'îlot Premier Rang, Pleyad 4.2 et de La Goutte. Seules deux sociétés concernées exposent des demandes précises.

RE 416 OAP22 secteur : UP38a

Demande de la SA Lumières de Pleyel de mise en cohérence du PLUI avec leur projet.

RE 431 OAP22 secteur: UP38a

### Demande de Pleyad - UBS Real Estate GmbH

« Nous sommes propriétaires depuis 17 ans de 6 immeubles dans le secteur Pleyel ayant permis l'installation de 27 sociétés et de 2500 emplois. Nos observations portent sur

1- le zonage retenu pour le secteur Pleyel II convient de corriger dans l'OAP Pleyel les représentations du terrain du projet de l'îlot Premier Rang occupé par notre immeuble Pleyad 5 et la future voie de liaison modes actifs au sud de l'îlot. Le plan de l'OAP doit être rectifié en conséquence. Le plan de zonage doit être modifié afin que la partie du campus Pleyad prévue zone UMD soit classée en zone UEE.

2 les dispositions d'ordre environnemental. Il faut modifier l'OAP pour les articles 2.4.2 et 2.6.2 et le règlement de la zone UP 38 pour les articles 3.3 et 3.2.4.

3- les gabarits des constructions. Il faut modifier l'OAP pour les articles 2.5.2.1 et 2.5.2.2

4- le stationnement. Il faut modifier le règlement partie 1 définitions et dispositions applicables à toutes les zones article 5.2.4

Le projet d'un immeuble de 25 étages va provoquer une perte d'ensoleillement de nos immeubles ce qui provoquera des inconvénients majeurs en termes de jouissance des utilisateurs et de performances énergétiques des bâtiments.

Nous demandons une modification de l'OAP 22 pour que ne soit pas autorisée sur la partie du Méta îlot longeant la rue Pleyel des constructions de plus de 7 étages et que le point haut sur la partie du Méta îlot longeant la rue Pleyel soit implanté plus au sud pour éviter les inconvénients d'intégration."

### Question à Plaine Commune

**76. Pouvez-vous répondre aux demandes de ces 2 sociétés concernant le projet d'aménagement Pleyel ?**

### Réponse de Plaine Commune

76. Les observations formulées par la SA Lumières Pleyel résultent d'un processus de travail mis en place par Plaine Commune, la Ville de Saint-Denis et l'aménageur de la ZAC Pleyel (SPL Plaine Commune Développement) avec la SA Lumières Pleyel, lauréate de l'appel à projets Inventons la Métropole du Grand Paris.

Si l'EPT envisage à ce stade de donner une réponse favorable à la grande majorité des demandes, il émet d'ores et déjà un avis négatif sur les demandes 1.2. et 3 relatives à la programmation au-dessus de la centrale de mobilité.

Plaine Commune envisage de répondre favorablement aux observations formulées par UBS Real Estate GmbH au sujet des dispositions relatives au secteur du Campus Pleyad, à l'exception des normes relatives au stationnement.

Par contre et malgré toute l'attention accordée par l'EPT aux remarques formulées par UBS au sujet des hauteurs autorisées dans l'OAP 22 sur la partie dite du méta-îlot, il n'y sera pas donné suite dans le cadre du PLUi soumis à approbation.

### L'appréciation de la commission d'enquête

76. La commission prend note des prises en compte des demandes formulées par ces 2 sociétés.

### **Sujet 4 : Autres OAP évoqués plus ponctuellement**

Seulement 5 observations évoquent d'autres OAP que les précédentes, dont les 3 observations suivantes.

### L'expression du public

EPT n°3 : Courrier du Campus Condorcet, du 16/09/19 OAP n°1 Campus Condorcet -

Cf. Avis des PPA & PPC : Le projet du Campus Condorcet est concerné par les règles de la seule UG secteur UGc-du projet de PLUi. Les modifications demandées portent sur plusieurs dispositions du

règlement écrit, du règlement graphique et sur l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle n° 1. L'avis du Campus Condorcet énumère les pièces du PLUi à modifier.

#### EPT n°15 : Observation de MATACAPITAL OAP n°3 Pont de Stains

Le classement en zone UEb du terrain apparaît en contradiction avec l'OAP sectorielle Pont de Stains. Le propos consiste à dire que le ratio de 35% d'activité sur ce terrain n'est pas en cohérence avec le contexte local et les grandes orientations du PLU.

#### EPT n°21 ICADE OAP n° 5 EMGP

Fait suite aux échanges et adresse en complément de l'observation EPT 8 du 30/09, une synthèse des accords liant à Plaine commune et ICADE au sujet du développement de la zone économique des Parcs EMGP. (OAP 25).

### Question de la commission d'enquête

**77. Pouvez-vous répondre à ces 3 observations et apporter des éclairages sur ces 3 OAP n°1, 3 et 5, soit les secteurs Campus Condorcet, Pont de Stains et EMGP (Entreprises et Magasins généraux de Paris) ?**

### Réponse de Plaine Commune

#### 77. Avis du Campus Condorcet

Plaine Commune accepte les demandes de modifications formulées au sujet de l'OAP sectorielle n°1. Concernant les observations portant sur le règlement Plaine Commune envisage de donner une suite :

- Favorable à celles :
  - o Concernant la création d'un sous-secteur UGx correspondant à l'emprise du Grand Equipement Documentaire (GED)
- Défavorable pour les demandes de modifications portant sur :
  - o Les destinations autorisées sous conditions (bureaux et commerces)
  - o La non-réglementation des distances entre deux bâtiments sur une même parcelle
  - o Le déplafonnement des hauteurs maximales
  - o Les taux d'espaces libres, d'espaces végétalisés et de pleine terre pour la sous-zone UG spécifique au GED. Plaine Commune retiendra les taux suivants 10%, 5%, 5%
  - o Le traitement des clôtures dans la mesure où le règlement autorise déjà le dispositif retenu dans le cadre du projet du Campus,
  - o Les normes stationnement pour les deux-roues non motorisés.

En outre, Plaine Commune émet :

- Un avis favorable aux demandes de modification des emplacements réservés et de suppression du recul obligatoire sur la rue des Fillettes ;
- Un avis défavorable sur les modifications des fonds de plan et la modification du plan des zones de bonne desserte.

#### Avis MATACAPITAL

Plaine Commune émet un avis favorable à cette demande de MATACAPITAL. Cette parcelle sera zonée en UE.

Avis d'ICADE

Plaine Commune apporte les réponses suivantes :

PAPAG n°2 : Plaine Commune souhaite le maintenir tant qu'un projet partagé sur ce secteur n'aura pas été validé par les collectivités. En conséquence, le PLUi n'autorisera évidemment pas la grande hauteur. Toutefois, Plaine Commune concèdera à définit un seuil de 40m<sup>2</sup> en-dessous duquel des autorisations pourraient être délivrées.

Concernant les servitudes de localisation SLPC124, SLPC030 et SLPC019 : Plaine Commune accepte de les transformer en tracé de voie et de chemin.

Sur la mention d'ouverture au public du parc, Plaine Commune maintiendra cette rédaction

Sur le secteur UVP et la servitude SLPC045 : Plaine Commune adaptera le périmètre de la zone et supprimera la servitude.

Concernant les règles relatives à la nature en Ville dans les zones UA, Plaine Commune veillera à ce que les règles soumises à approbation ne portent pas atteinte aux objectifs de l'axe 3 du PADD.

Concernant la mise en œuvre d'une seule et même zone, Plaine Commune ne souhaite pas y donner suite.

Concernant le découpage de parcelles en deux zonages UP33M et UP36EM, Plaine Commune maintiendra le découpage existant dans le PLUi arrêté.

Au sujet des zonages des emprises sises 20 rue des Gardinoux et 52 rue de la Haie-Coq et celles du Mauvin, Plaine Commune réaffirme son choix d'un zonage UA.

Concernant le secteur dit des Céréales, Plaine Commune n'envisage pas à ce stade de modifier le zonage du PLUi arrêté.

#### **L'appréciation de la commission d'enquête**

77. La commission prend en compte ces réponses mais n'a pas de commentaires sur le fond à apporter sur toutes ces mises au point techniques concernant les 3 OAP n°1, 3 et 5 et notamment la modification de ces 3 servitudes de localisation situées sur Saint-Denis et Aubervilliers.

### **Sujet 5 : Considérations globales sur les OAP**

#### **L'expression du public et des entités consultées**

Quelques observations du public évoquent la vocation des OAP de façon plus globale, mais ce sont surtout les entités consultées qui se sont exprimées, notamment vis à vis de leur application réglementaire : voir thème 9.

L'autorité environnementale régionale, la MRAE, les services de l'Etat, ainsi que les PPA et PPC, dont les 9 communes directement concernées, pointent en effet un certain nombre de remarques à prendre en compte.

#### **EPT 14 : Observation du Conseil Régional d'Ile-de-France**



Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), distinguées entre OAP thématiques et OAP sectorielles, sont claires. Toutefois, le nombre important d'OAP tend à fragmenter les objectifs d'aménagement d'une OAP à l'autre. Une hiérarchisation des OAP gagnerait à être envisagée et certaines, très locales, interrogent sur la décision de les retenir comme telles. Votre projet de PLUi prévoit l'intensification de l'occupation des sols autour des pôles de transports collectifs, en accord avec les orientations du Schéma directeur, tout en encadrant mieux les opérations qui visent à diviser les parcelles déjà petites, à consommer des cœurs d'îlots, dans le souci d'éviter le recul de la végétalisation. On note toutefois l'absence des calculs de l'accroissement des densités humaine et des espaces d'habitat dans votre projet de PLUi.

Voir aussi détail de l'avis du CRIF du dossier cité ci-dessous.

### **Extraits du dossier B des avis recueillis (PPA, PPC, Communes)**

#### L'avis de la Commune de Saint-Denis : OAP Porte de la Chapelle

Nécessité d'ajouter des icônes « prise en compte des pollutions atmosphériques ».

#### L'avis des Communes de Stains et de Villeteuse

Les deux secteurs de l'OAP Division Leclerc situés au sud de l'avenue de la Division Leclerc devraient être en zone UP 29 afin de garder le règlement de PLU prévu à l'origine (Zone UB).

#### L'avis de l'Autorité environnementale

La MRAe recommande également dans son avis de renforcer la prise en compte de la pollution des sols, dans le cadre des OAP sectorielles, notamment celles où des établissements accueillant des publics sensibles sont prévus.

#### L'avis de l'Etat

"Dans son porter à connaissance (PAC) pour améliorer la stabilité juridique du futur PLUi, le Préfet émet une alerte au sujet des règles édictées dans le PLUi arrêté et portant articulation des dispositions des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) avec le règlement. Il rappelle que le 3° de l'article R.151-2 du code de l'urbanisme **insiste sur le caractère complémentaire des OAP et du règlement deux documents, de sorte que les dispositions contenues dans les OAP ne peuvent se substituer au règlement du PLUi.**"

### Questions à Plaine commune

78. **Plaine Commune peut-il répondre à la demande de hiérarchisation évoquée par le Conseil Régional, lister les OAP avec règlement spécifique UP, rappeler ses engagements donnés dans son mémoire en réponse et acter des différentes améliorations envisagées sur les OAP, notamment pour faciliter leur compréhension, mais aussi assurer leur stabilité juridique ?**
79. **Dans cette même optique d'amélioration de la communication, l'EPT peut-il fournir une carte du pourcentage du territoire couvert par les zones UP et les périmètres OAP, qui permettra notamment de voir les superpositions de périmètres comme pour les OAP n°25 et 30 ?**
80. **Que répondez-vous à l'avis de l'Etat sur les règles édictées dans le PLUi et portant articulation des dispositions des OAP avec le règlement ?**
81. **En application de cet avis, la réécriture des OAP pour supprimer leurs dispositions réglementaires nécessitera t'elle le transfert de ces règles dans le Règlement et un complément de ce document ?**
82. **La complexité de la superposition des OAP avec le zonage UP et les règles, la répartition des projets en OAP, UP et PAPAG militent pour un éclairage à apporter au public. Pouvez-vous en rappeler la logique ?**
83. **Sur le fond, une vue globale des territoires mutables serait aussi utile pour connaître leur localisation et leur ampleur en incluant les friches et les zones d'activités économiques mutables ? Cette vue globale est importante pour le public et aussi pour la planification du logement et des équipements publics.**

**84. N'est-il pas nécessaire d'établir un complément de rédaction pédagogique pour clarifier le mode d'emploi permettant sur un site donné l'identification des orientations et des règles applicables ?**

**Réponses de Plaine Commune**

78. Le nombre important d'OAP sectorielles traduit le dynamisme du développement du territoire de Plaine Commune et la volonté de l'EPT d'encadrer la qualité de ces développements par des dispositions plus exigeantes, notamment par le biais des OAP. Elles correspondent à des secteurs ayant fait l'objet d'études spécifiques, traduites dans le document d'urbanisme.

Des secteurs très variés sont concernés par des OAP, tant dans leur nature que dans leur dimension. Les OAP sont des outils pertinents tant pour la définition des orientations des grands projets urbains que pour définir les conditions de mise en œuvre de projets de construction à une échelle plus restreinte.

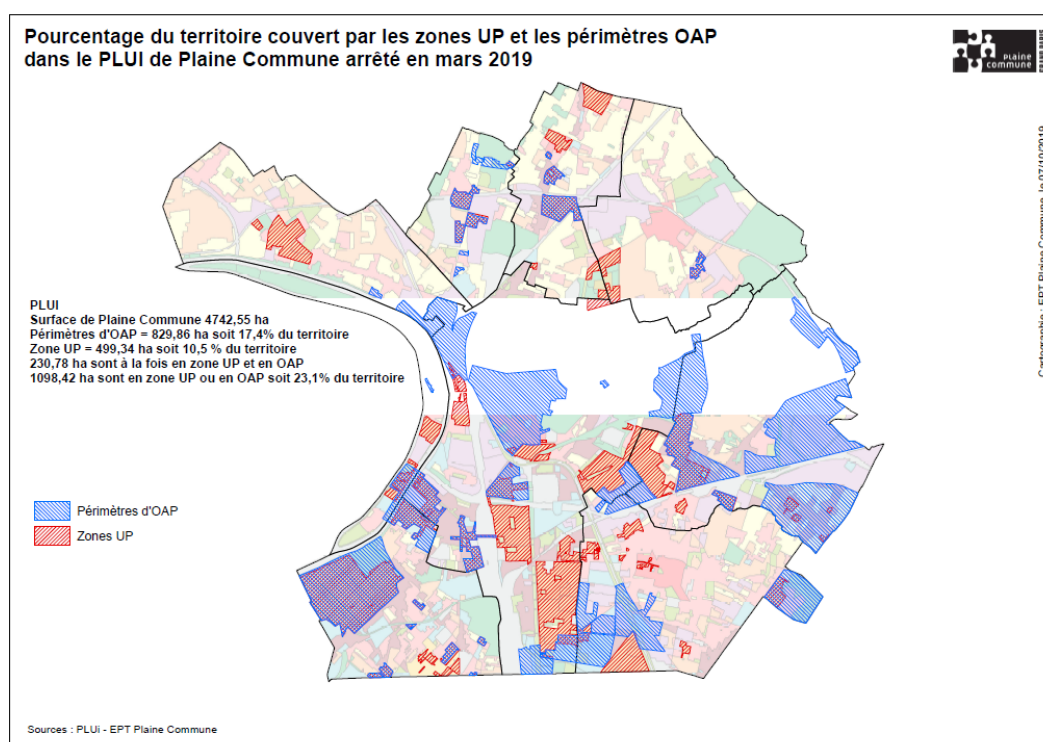
Pour ces raisons, la hiérarchisation des OAP entre elles semble présenter peu d'intérêt.

Comme affirmés dans la réponse à l'avis de l'Autorité Environnementale, des compléments aux états initiaux de l'environnement seront ajoutés dans les OAP.

Pour en faciliter la compréhension, le nombre de logements programmés sera indiqué dans les principales OAP.

Les enjeux de stabilité juridique sont traités dans les réponses relatives aux questions 80 et 81.

79. La carte des parties du territoire couvertes par chaque zone figure dans la partie 4.3.2 du rapport de Justification des choix du Rapport de présentation (document 1-6 du dossier de PLUi), qui détaille pour chaque zone son caractère, les espaces concernés, les objectifs poursuivis et, dans le cas des zones UP, les objectifs spécifiquement attachés à chaque zone UP. Le paragraphe 4.3.2.5 de ce document précise que « *Les zones UP représentent un peu plus de 513 hectares, soit 11% du territoire intercommunal* ».



A noter que les zones UP et les OAP sectorielles ne présentent pas de liens mécaniques et n'ont pas nécessairement vocation à se superposer.

80-81. La grande majorité des OAP sectorielles du PLUi comporte exclusivement des complémentaires de celles du règlement écrit.

Toutefois, afin de répondre à l'avis de l'Etat relatif à l'articulation entre les OAP et le règlement et compte tenu du caractère marginal du recours au dispositif des « OAP substitutives » dans le PLUi, Plaine Commune prévoit de modifier l'article 0.5.2 des dispositions générales (Partie 1) du règlement écrit. Le principe général des « orientations substitutives aux dispositions réglementaires », proposé initialement dans le projet de PLUi arrêté, sera donc supprimé.

Plaine Commune procèdera à l'analyse de l'ensemble des OAP sectorielles afin d'identifier avec précision les dispositions entrant en contradiction avec le règlement. Sur la base de cette analyse, trois possibilités seront envisagées au cas par cas :

- Soit les dispositions en cause seront supprimées de l'OAP, laissant s'appliquer le règlement de la zone correspondante ;
- Soit les dispositions en cause seront inscrites dans le règlement, en ayant recours par exemple à la création d'un nouveau secteur ;
- Soit le règlement sera complété afin de prévoir que, sur un secteur et/ou sur un sujet délimité, seules les dispositions de l'OAP sectorielles sont applicables.

82. Les OAP, zones UP et PAPAG sont des dispositifs tous trois liés à la mise en œuvre des projets envisagés sur le territoire. La nature et les objectifs de ces trois dispositifs sont toutefois très différents. Il n'existe d'ailleurs pas de lien mécanique ni d'articulation particulière entre ces dispositifs.

Les zones UP correspondent à des espaces identifiés comme secteurs de projet, dans lesquels une recomposition urbaine d'ensemble est engagée ou envisagée. Cette recomposition nécessite des règles spécifiques afin d'assurer la faisabilité et la qualité des projets, en cohérence avec le PADD et en traduisant les principes d'aménagement propres à chaque projet. Le recours à des règlements spécifiques pour les zones UP est justifié par plusieurs raisons :

- Il s'agit le plus souvent de permettre la poursuite des projets déjà engagés sans remettre en cause leur faisabilité, en particulier dans le cas d'opérations d'aménagement (ZAC notamment) dont la conception a été menée dans le cadre des PLU communaux antérieurs. Dans ce cas de figure, la continuité des dispositions réglementaires par rapport aux PLU communaux antérieurs a été privilégiée ;
- Dans d'autres cas, il s'agit de traduire dans le PLUi, sans les contredire, les dispositions issues de procédures de modification ou de mise en compatibilité des PLU communaux récentes ou en cours – conformément aux demandes des partenaires concernés ;
- Enfin, les zones UP07 et UP09 concernent le périmètre de Site Patrimonial Remarquable (SPR) des Puces de Saint-Ouen-sur-Seine, pour lequel des règlements spécifiques sont établis en lien et en conformité avec le règlement du SPR.

Une partie seulement des espaces concernés par les zones UP est également concernée par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles, établies en application des articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme, qui viennent compléter et/ou préciser certaines orientations de projet, notamment en termes de répartition de la programmation, de formes urbaines et de qualité des aménagements et des constructions. Les OAP sectorielles permettent d'encadrer, en cohérence avec le PADD, l'évolution des

différents secteurs identifiés. Chacune de ces OAP guide, de manière qualitative ou programmatique, l'évolution de ces secteurs dans des contextes, échelles et enjeux divers afin de garantir, à terme, une organisation cohérente de ces espaces.

Enfin, en application des articles L 151-41 5° et R 151-32 du code de l'urbanisme, des périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) sont délimités au plan de zonage. Les PAPAG permettent d'interdire les constructions de toute nature dont la surface de plancher est supérieure au seuil fixé dans les dispositions générales du règlement. Cette servitude d'urbanisme particulière est prévue dans les secteurs de mutations potentielles présentant des enjeux spécifiques en lien avec les objectifs du PADD, et pour lesquels des réflexions urbaines sont actuellement menées par les collectivités. La liste des périmètres, leur date d'entrée en vigueur et leur surface figurent dans la partie 4 du règlement écrit (document n°4-1-4).

83. Le PLUi ne définit pas spécifiquement de « territoires mutables », qui s'opposeraient à des territoires « non mutables ». L'ensemble des espaces, hormis ceux relevant de zones monospécifiques (zones naturelles par exemple) ou de servitudes d'urbanisme particulières (PAPAG...), peuvent ainsi être amenés à muter dans les limites de ce qu'autorise le volet réglementaire du PLUi. Il convient également de préciser que les mutations dans le diffus, par nature, ne relèvent pas d'une démarche de planification, le PLUi ne pouvant qu'être incitatif ou désincitatif.

C'est donc plutôt **l'intensité de la mutation potentielle** qui varie. Cette intensité résulte de l'écart entre les caractéristiques du tissu urbain existant et des possibilités offertes par le règlement de la zone dans laquelle il est situé.

Comme développé dans plusieurs réponses ci-avant, le règlement du PLUi s'appuie sur le double objectif du PADD consistant, d'une part, à permettre la réalisation des grands projets et à favoriser l'émergence de centralités denses aux abords des pôles de transports collectifs et, d'autre part, à mieux maîtriser les mutations dans le diffus. Il en résulte :

- Des espaces à forte intensité de mutation potentielle, dans lesquels les possibilités constructives offertes par le règlement de la zone sont importantes en comparaison des caractéristiques du tissu urbain existant. Il s'agit principalement des zones UP et des secteurs couverts par des OAP sectorielles visant au développement de nouvelles constructions ;
- Plus ponctuellement, des terrains peu denses situés en zones UMD, UTM, UC ou encore UE pouvant accueillir des mutations importantes. Cependant, une part importante des constructions situées dans ces zones bénéficie déjà des possibilités constructives de ces zones ;
- Enfin, des espaces à intensité de mutation potentielle plus modérée, dans lesquels les possibilités constructives sont plus proches des caractéristiques du tissu urbain existant. Il s'agit principalement des zones UH et UA, dans lesquelles les règles sont plus protectrices des fonctions et des morphologies existantes.

84. Le « mode d'emploi » déjà inclus dans le dossier de PLUi arrêté (document 1-1 du dossier) comprend un guide dont le but est de faciliter la compréhension des règles applicables à chaque projet et la manière d'y accéder au sein du dossier de PLUi, en particulier dans la partie 5 de ce document (« Comment utiliser le PLUi ? ») et sa page 10 « La démarche à suivre pour chaque projet ».

#### **L'appréciation de la commission d'enquête**

78. Comme affirmés dans la réponse à l'avis de l'Autorité Environnementale, des compléments aux états initiaux de l'environnement seront ajoutés dans les OAP. Pour faciliter la compréhension, le nombre de logements programmés sera indiqué dans les principales OAP.

79. La carte fournie est intéressante même si la commission a bien noté qu'il n'y avait pas de liens mécaniques entre OAP et UP : elle apporte des informations utiles comme les 230,78 ha à la fois en périmètre OAP et en zone UP. Pour cette raison, la commission recommande de la mettre à disposition du public dans le dossier du PLUi.

80-81. La commission approuve la décision de Plaine Commune de modifier l'article 0.5.2 sur "Les orientations substitutives aux dispositions réglementaires" des dispositions générales (Partie 1) du règlement écrit (p13 du 4.1.1) en réponse à l'avis de l'Etat. En effet, il semble qu'il y avait là un enjeu fort de sécurité juridique pour ces « orientations substitutives aux dispositions réglementaires », proposées initialement.

82-84. Ce rappel des dispositifs OAP, zones UP et PAPAG, et de leurs différences est intéressant pour mieux comprendre ces classements et leur utilité au niveau de l'application du droit des sols. Devant la technicité du PLUi et de son application pour l'instruction des demandes d'autorisation, le public doit pouvoir comprendre comment ces dispositifs s'articulent et motivent les autorisations administratives. Le guide fourni par le PLUi est en ce sens fort utile.

#### **Question complémentaire de la commission d'enquête**

**85. Concernant l'OAP n° 4 secteur Pressensé à Aubervilliers, La Courneuve et Saint-Denis qui a pour vocation le développement économique et la redynamisation des zones d'activités, la commission s'interroge sur un secteur d'habitat laissé en enclave au sein de son périmètre. Il est situé le long de l'autoroute A86 et par là directement concerné par toutes les nuisances liées, que ce soit les pollutions sonores ou celles de l'air ainsi que par les futures nuisances, notamment en termes de trafic liée au développement de la ZAE. Pouvez-vous nous donner les raisons de sa conservation en enclave au sein de la zone et quelles garanties de qualité de vie minimale peuvent être données à ses habitants et si des moyens de protection sont possibles ou prévus?**

#### **Réponse de Plaine Commune**

85. L'OAP Pressensé n'intègre pas le tissu résidentiel de la rue Bisson, son objectif étant de préserver et de redynamiser le tissu économique existant. Aussi, aucune action particulière du point de vue de l'aménagement n'est envisagée pour cette zone d'habitat qui préexistait à la construction en viaduc de l'autoroute A86.

L'Etat, gestionnaire des infrastructures autoroutières ne prévoit malheureusement pas à notre connaissance de dispositifs de protections supplémentaires sur cette section de l'A86.

#### **L'appréciation de la commission d'enquête**

85. La commission dans son appréhension du territoire a noté cette enclave bâtie au sein de la ZAE, mais hors périmètre et le long de l'A86. Elle s'est donc légitimement posée des questions sur les nuisances induites par cette situation particulière et les réponses possibles à y apporter.

#### **Question à Plaine Commune**

**86. Concernant l'OAP n° 29 secteur ex Wonder à Saint-Ouen et son environnement, d'un côté la limite du secteur protégé des puces, le marché Biron constitué d'un bâti assez bas et de l'autre le groupe**

scolaire Joliot Curie et le gymnase, avec à proximité le secteur du stade Bauer, la commission aimerait savoir où en est le projet du "Village des Rosiers" dont l'épannelage s'élevait au Nord-Ouest côté Joliot-Curie et Bauer jusqu'en R+8 (en R+7+A proposé dans l'OAP) et qui a soulevé lors d'une précédente enquête beaucoup de réactions de la part des riverains et des puciers, mais en même temps prenait en charge la lourde procédure de dépollution des sols ?

#### Réponse de Plaine Commune

86. Un permis de construire a été délivré sur la base du PLU communal en vigueur pour le projet dit Wonder. Des recours ont été déposés contre ce PC mais le tribunal administratif n'a pas fait droit aux requérants. Le permis a été transféré à BNP Paribas Immobilier. La commercialisation de l'opération a été engagée. La dépollution des terrains se fait dans le cadre des procédures légales. Des dispositions particulières ont été prises par rapport au groupe scolaire mitoyen. Un groupe de travail a été mis en place par le promoteur avec les représentants des parents d'élèves afin de limiter les nuisances liées au chantier.

#### L'appréciation de la commission d'enquête

86. Comme pour la précédente question, la commission s'est interrogée sur cette OAP n°29 ex Wonder importante pour le territoire de Saint-Ouen et par sa position en limite du secteur SPR des Pucés. Elle note les informations données sur l'état d'avancement du projet.

### **Concernant l'ensemble des 35 OAP sectorielles.**

#### Questions à Plaine Commune

87. Plaine Commune, dans son mémoire en réponse à l'avis de l'autorité environnementale (dossier B3), prend des engagements de compléter les OAP sectorielles, par un certain nombre d'éléments de contexte (par exemple zoom sur l'état initial et l'évolution de l'environnement de chaque OAP). Pouvez-vous confirmer la mise en œuvre de cet engagement?
88. Cette modification de présentation des OAP sera-t-elle l'occasion d'harmoniser leur présentation et de la compléter notamment en ce qui concerne l'état initial de l'environnement, les contraintes de site, de paysage, l'existence d'espaces verts et leur consommation éventuelle, ainsi que les contraintes environnementales (nuisances, pollution des sols), les principes devant s'appliquer au plan de circulation local, au programme de construction (notamment en matière de logements et d'équipements de proximité) ?
89. Sur ce dernier point, beaucoup d'intervenants s'interrogent sur la desserte locale de ces 35 OAP qui représentent un fort pourcentage du territoire et si des plans de circulation locaux seront mis en œuvre afin de préserver les riverains, que ce soit en phase chantiers ou après réalisation des opérations d'aménagement ?

#### Réponses de Plaine Commune

87. Cet engagement est confirmé et ces compléments seront apportés aux OAP dans le dossier de PLUi soumis à approbation.

88. Les OAP sont majoritairement présentées de manière homogène dans le projet de PLUi, chacune comportant un rappel des objectifs, une présentation de contexte et des orientations écrites et graphiques. Différents modes de représentation graphique peuvent toutefois résulter de la reprise d'OAP issues des PLU communaux, ou de la nécessité de traduire les orientations parfois complexes de certains projets urbains spécifiques. Il n'est pas prévu de faire évoluer le contenu des OAP sectorielles au-delà des engagements pris dans le mémoire en réponse à l'avis de l'autorité environnementale et des éventuels autres amendements directement issus de la prise en compte des avis des villes, des personnes publiques associées et/ou du public.

89. Il convient de rappeler que les OAP sectorielles du PLUi correspondent à des projets d'ampleur très variable. Les grandes OAP telles que le Village Olympique et Paralympique Paris 2024, Pleyel, la ZAC des Docks... correspondent à la mise en œuvre de vastes opérations d'aménagement dont la conception et la mise en œuvre intègrent l'ensemble des contraintes liées à la gestion des flux de circulation. Ces contraintes ne sont pas applicables de la même manière à certaines OAP plus modestes, dont le périmètre s'apparente davantage à une opération immobilière ou d'îlot. Il convient enfin de rappeler que certaines OAP spécifiques, comme l'OAP La Briche, visent à la prise en compte d'objectifs paysagers et environnementaux et ne comportent aucune disposition relative à une densification des espaces concernés.

#### **L'appréciation de la commission d'enquête**

87-88. Les engagements pris par Plaine Commune sur la présentation des 35 OAP sectorielles semblent nécessaires à la commission. Leur harmonisation et les éléments ajoutés sur l'état initial de l'environnement et son évolution sont positifs pour la cohérence d'ensemble du PLUi.

89. Pour les nuisances induites sur les chantiers de mise en œuvre de ces OAP, la commission note bien qu'elles diffèrent suivant leur nature et leur importance, mais voulait s'assurer de leur prise en compte effective sur tout le territoire compte de leur nombre et de leur ampleur, de leurs impacts cumulés sur la circulation. Voir aussi les autres thèmes sur ce sujet et notamment le thème 5.

### **Sous-thème 2 : OAP sectorielles JO et héritage**

L'accueil des Jeux Olympiques et Paralympiques est un enjeu majeur pour le territoire. Le PADD prévoit que l'accueil de cette manifestation permettra de bénéficier d'un moteur de développement important pour le territoire, tout en donnant la priorité à la qualité de l'héritage des Jeux pour le territoire et en contribuant à répondre aux besoins des populations présentes.

Les OPA spécifiques "JO et héritage" sont les suivantes :

- OAP n° 16 - Village olympique et paralympique 2024, à Saint-Ouen-sur-Seine, L'Île-Saint-Denis et Saint-Denis ;
- OAP n° 21 – Plaine Saulnier à Saint-Denis ;
- OAP n° 8 – Secteur des Essences à La Courneuve ;
- OAP n° 12 – Secteur Marville à La Courneuve et Saint-Denis.

On peut également évoquer l'OAP n°2 Fort d'Aubervilliers qui intègre à son programme une piscine donnant sur l'ex RN2 et qui doit être livrée en prévision des Jeux Olympiques de Paris de 2024.

#### **L'expression du public**

Les observations recueillies sur le thème des JO et Héritage abordent des points plus ou moins spécifiques, qui recourent parfois les demandes des PPA et PPC examinées plus loin, mais aussi des éléments abordés dans d'autres thèmes.

Ces observations sont regroupées par OAP en posant à chaque fois les questions liées au sujet abordé afin d'en faciliter la lecture et la compréhension.

## Observations générales sur l'héritage des JOP 2024.

Les 2 observations suivantes montrent des attentes pour que les JO de 2024 et leur "héritage" profitent bien à la population locale et aux usagers, comme le souhait d'une continuité des berges de Seine (zone des Docks et grand Parc de Saint Ouen / voir thème 5).

### EPT.R2.31 CONSEIL DE DEVELOPPEMENT de PLAINE COMMUNE

On parle beaucoup de « l'héritage des JOP 2024 ». Il y a à ce sujet une attente forte de la part des habitants pour que les logements, mais aussi les équipements (sportifs mais pas seulement) et les espaces verts profitent à la population qui va subir énormément de nuisances liées notamment aux chantiers pendant plusieurs années.

### RE 5 SALAMANCA Saint-Ouen

J'habite à Saint Ouen sur Seine. En lien avec le PADD, notamment le paragraphe 1.4 du chapitre 1 et les chapitres 2 et 4. En vue des jeux olympiques de 2024, concernant les projets immobiliers de la zone des Docks ainsi que le grand parc de Saint Ouen il serait profitable d'établir une continuité des berges de Seine en l'utilisant les chemins de halage pour y aménager des zones vertes arborées, promenades piétonnes ainsi qu'une piste vélo reliant les différents territoires afin de faciliter les déplacements intercommunaux en privilégiant les modes de déplacement doux aux abords de la Seine. Ceci permettrait en même temps une mise en valeur et la récupération de ce patrimoine fluvial comme cela a été fait en partie pour canal de l'Ourcq.

## **Observations spécifiques à un secteur d'OAP**

### **OAP n°21 secteur Plaine Saulnier**

#### D.R1.17 BARGAS Saint-Denis

Donne un avis favorable sous les réserves suivantes :  
"Les bâtiments patrimoniaux du secteur Plaine-Saulnier devraient pouvoir rester debout et faire partie du projet d'aménagement de la ZAC Olympique métropolitaine : de notre passé industriel, ne faisons pas table rase! JOP = spéculation immobilière ? JOP = Champ de ruine ?

### **OAP n°8 secteur des Essences à La Courneuve**

#### RE 126 SCHEININGER La Courneuve

"Il est curieux à propos du secteur des 6 Routes à La Courneuve, le PLUI met l'accent sur ce qui va permettre de faciliter l'accès au site prévu pour les médias dans le cadre des JO 2024 comme si l'intérêt pour les habitants du secteur devient secondaire".

Extrait § 9° : "Je trouve étonnant qu'on se contente d'une compensation au titre du Parc de La Courneuve de l'intégration de l'ancien terrain des essences de l'armée en contrepartie de la transformation du Parc Aire des vents à Dugny en logements préfabriqués pour les médias dans le cadre des JO de 2024 puis en logements sociaux. On accepte de ce fait la suppression d'une partie du Parc de La Courneuve. Mieux, l'armée n'a cédé l'ancien terrain des essences totalement désaffecté qu'en contrepartie de l'obtention des JO en 2024. Curieux chantage surtout pour un terrain désaffecté."

### Question à Plaine Commune

**90. Que répondez-vous à cet avis, considérant notamment comme insuffisante la compensation offerte au titre de la transformation du Parc Aire des vents à Dugny en logements préfabriqués, vécue comme une suppression d'une partie du Parc Georges Valbon ?**

### Réponse de Plaine Commune

90. Il convient au préalable de préciser que l'Aire des Vents est située à Dugny, en dehors du territoire de l'EPT, et que son urbanisation ne relève pas de Plaine Commune ni de son PLUi. S'agissant du Terrain des Essences, celui-ci est depuis des années une friche militaire polluée



et inaccessible, créant une enclave entre le Parc Georges Valbon et la gare du T11 Express mis en service en 2017. A l'issue des JOP 2024, il est prévu la renaturation complète du Terrain des Essences et son intégration au parc, soit une extension de 13 hectares, supérieure aux 6.3 hectares urbanisés sur l'Aire des Vents. Ce terrain est d'ailleurs d'ores et déjà classé en zone N du PLUi.

#### L'appréciation de la commission d'enquête

90. La commission partage l'avis de Plaine Commune et se félicite que cette OAP n°8 secteur des Essences classée en zone N permette l'aménagement de cette friche militaire, non seulement pour les JO en 2024, mais aussi ensuite une fois renaturée offre une augmentation de 13 ha du Parc George Valbon.

#### **OAP n°16 — Secteur du Village Olympique et Paralympique**

##### RE 343 ROBINET Saint-Ouen

Extrait "Ce projet de PLUI me semble très insuffisant en termes de création et de préservation des espaces verts. Ainsi, les jardins partagés de Guinot et de l'Impasse Juif à Saint Ouen (93400) ne sont pas mentionnés et pas protégés alors qu'ils constituent des poumons verts indispensables dans ces quartiers.

De même, l'OAP relatif au futur Village Olympique est particulièrement pauvre en précision sur les espaces verts qui seront créés ou préservés dans le cadre de la construction de cette vaste zone.

##### RE 14 ASDEFAD-GP

Des ponts des routes 2  
Un mot à propos de la passerelle olympique de St-Ouen (Cité du Cinéma (en faillite permanente)) à l'île St-Denis, c'est un projet très décoratif réservé aux piétons pour aller nulle part après les JO, Aucune prolongation n'est prévue vers la rive gauche, (Villeneuve la Garenne 92, centre commercial Quartz),

Ce projet ne répond pas aux besoins d'amélioration de la circulation sur les trois ponts traversant l'île St-Denis largement saturés. (Ponts d'Épinay, de l'île St-Denis, de Saint-Ouen) La densification en cours et programmée au sud d'île St-Denis (secteur de l'île des Vannes) et en face à St-Ouen, ne va pas améliorer cette saturation quasi permanente.

#### Question à Plaine Commune

**91. Cette observation critique la programmation de la passerelle prévue dans l'OAP 16, du fait de sa non-participation à la suppression de la saturation actuelle de la circulation et son manque de débouchés. L'OAP évoque précisément une "passerelle à destination des modes actifs et des transports collectifs".**

**Que répondez-vous à cette critique et à la question de saturation actuelle des ponts, liée à la nécessité d'une circulation fluide pendant les JO ?**

#### Réponse de Plaine Commune

91. Précisons au préalable que les dispositions réglementaires relatives au projet du Village Olympique et Paralympique Paris 2024 découlent du projet d'aménagement porté par l'Etat et la SOLIDEO, qui a fait l'objet d'une procédure de mise en compatibilité des PLU de Saint-Denis et de Saint-Ouen-sur-Seine.

Le futur pont de L'île-Saint-Denis, dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par le Département de la Seine-Saint-Denis, va connecter le nouvel écoquartier fluvial à l'Allée de Seine à Saint-Denis et, ainsi, offrir un accès direct depuis L'île-Saint-Denis aux transports en commun (station Pleyel de la ligne 13), mais aussi à la future gare Pleyel du grand Paris (M13, M14, M15, M16, M17).

Il s'agit d'un ouvrage essentiel au désenclavement de l'écoquartier fluvial (dont la ZAC a été créée en 2009) qui, à terme, accueillera 1 000 logements, 50 000 m<sup>2</sup> SDP de bureaux et d'activités, divers équipements (dont un pôle nautique) et plus de 7 hectares d'espaces publics (parc, berges, places...). La première phase de l'écoquartier a été livrée en 2018, plus de 800 habitants y résident déjà. L'ouverture de la passerelle facilitera grandement leurs déplacements quotidiens.

La réalisation d'une passerelle dédiée aux bus, aux vélos et aux piétons, en cohérence avec l'objectif de développement durable et de conversion écologique du territoire, favorisera les mobilités douces et durables. Cette vocation est indispensable à la réussite d'un écoquartier « sans voiture » en facilitant le report modal sur les modes doux et les transports collectifs. Particulièrement novateur et ambitieux, l'écoquartier fluvial de L'Île-Saint-Denis a été élu quartier prototype lors de la consultation NQU (label Nouveaux Quartiers Urbains de la Région) en 2009 et a reçu le Prix d'Avenir du Palmarès National des Ecoquartiers 2011.

Une redéfinition des principes de dessertes des bus urbains, en lien avec l'ouverture de ce nouveau franchissement, mais également à l'aulne de la mise en service de la gare Pleyel, est à l'étude.

Enfin, le nouveau pont favorisera l'accès du public aux berges, y compris aux personnes à mobilité réduite. En lien avec la réalisation de l'ouvrage, les berges de Seine et le quai Chatelier (RD1 Bis) feront l'objet d'un traitement paysager et d'aménagements particuliers pour recréer des lieux de vie autour de la Seine.

Ce projet a fait l'objet d'une concertation à l'automne 2016 à l'initiative du Département. Il a vu ses financements et son calendrier de réalisation sécurisés par le projet Olympique.

Il s'inscrit par ailleurs dans les principes du projet d'aménagement et de développement durable du Plan Local d'Urbanisme actuel de la commune de L'Île-Saint-Denis, qui prévoit notamment la création de passerelles dédiées aux modes doux.

#### **L'appréciation de la commission d'enquête**

91. Si la fluidité de la circulation pendant les Jeux olympiques et paralympiques est effectivement cruciale pour leur bon déroulement (enjeu territorial fort), les explications de Plaine Commune sur la question de la passerelle et de l'écoquartier en lien sur L'Île-Saint-Denis, sont assez convaincantes pour la commission : dédiée aux bus, aux vélos et aux piétons, elle est bien en cohérence avec les objectifs du PLUi.

#### **L'expression des entités ayant déposé un avis ou un complément pendant l'enquête**

Le CRIF, le CDOS évoquent un campus régional des sports dont ferait état la SOLIDEO, mais ne figurant pas dans l'OAP n°16.

#### **RE 14 CONSEIL REGIONAL**

Concernant les opérations relevant de la maîtrise d'ouvrage régionale, la Région souhaite développer un nouvel équipement innovant sur la parcelle du lycée Marcel Cachin : le Campus de l'Economie du Sport. Néanmoins, la rédaction, en l'espèce, de l'OAP n°16 «Secteur Village Olympique et Paralympique », ainsi que le classement en zone « UG » de la parcelle du lycée, obèrent la réalisation de cet équipement à l'ouest de la parcelle occupée actuellement entièrement par le lycée ; celui-ci fera l'objet d'une restructuration sur la partie est de cette même parcelle. Votre projet de PLUi devra donc proposer, d'une part, une rédaction de l'OAP qui permette de réaliser ce projet et, d'autre part, de proposer un classement de la parcelle qui n'entrave pas la réalisation de cet équipement.

### RE 310 CDOS 93

Avis du CDOS 93 relatif au PLUI de Plaine Commune.

PJ : Cette contribution du CDOS 93 comporte 2 pages relative au PADD et aux OAP thématiques et comprends Sur les 4 développements suivants, après un rappel de leur vocation, évocation des JO avec le §3;

3) Campus régional des sports

Dans l'avis exprimé par la SOLIDEO sur le projet de PLUI (avis 26), dans la section concernant (l'OAP n°16 — Secteur du Village Olympique et Paralympique, en page 4, il est évoqué un « campus régional des sports ». Très intéressés par cette orientation positive, nous sommes à la disposition de Plaine Commune et de la SOLIDEO, pour contribuer au développement du projet.

### Question à Plaine Commune

**92. Pouvez-vous apporter des précisions sur cette évocation du Conseil Régional, du CDOS 93 et de SOLIDEO d'un « campus régional des sports », orientation que l'on ne retrouve pas dans l'OAP n°16 — Secteur du Village Olympique et Paralympique ?**

### Réponse de Plaine Commune

92. La zone UG vise à permettre l'accueil et le fonctionnement de grands services urbains et d'équipements collectifs à grand rayonnement, comme les lycées, les hôpitaux, les stades ou encore le Campus Condorcet. En l'absence d'éléments précis de programme, cette vocation semble tout à fait compatible avec un projet de « Campus de l'Economie du Sport ». L'EPT ne dispose à ce jour d'aucun autre élément lui permettant d'évaluer un éventuel besoin d'évolution du règlement du PLUi.

En outre, le projet de « Campus de l'Economie du Sport » aurait vocation à être développé après les Jeux Olympiques, c'est-à-dire après 2024, son terrain d'assiette accueillant durant les JOP des fonctions supports indispensables au bon fonctionnement du Village des athlètes. Un temps de maturation du projet, en lien avec les collectivités et les partenaires intéressés (CDOS93 notamment), va donc pouvoir être conduit sans préjudice du calendrier de réalisation du projet de la Région.

Par ailleurs, il convient de rappeler que les dispositions réglementaires relatives au projet du Village Olympique et Paralympique Paris 2024 découlent du projet d'aménagement porté par l'Etat et la SOLIDEO, qui a fait l'objet d'une procédure de mise en compatibilité des PLU de Saint-Denis et de Saint-Ouen-sur-Seine. L'OAP sectorielle n°16 « Village Olympique et Paralympique » se fonde sur ces dossiers de Mise en Compatibilité. En outre, le programme de construction lié au « Campus de l'Economie du Sport » n'est pas intégré au Dossier de réalisation de la ZAC arrêté par le conseil d'administration de la SOLIDEO le 19/09/2019.

### L'appréciation de la commission d'enquête

92. La commission prend acte de cette réponse.

### **OAP n°2 secteur Fort d'Aubervilliers**

#### RE 306 Mme la MAIRE AUBERVILLIERS

Extrait concernant le thème 4.2

"En complément de la délibération du 15 mai 2019, trois observations complémentaires sont remises pour la ville : - Le projet de centre aquatique au Fort d'Aubervilliers, inscrit au contrat d'intérêt national pour les JOP, connaît des évolutions. Le règlement et le zonage du secteur UGp doit en tenir compte (voir annexe1 : plan)."

### Question à Plaine Commune

**93. Que répondez-vous à cette demande de Mme la Maire d'Aubervilliers ?**

### Réponse de Plaine Commune

93. L'EPT apportera une réponse favorable aux 3 observations formulées par Mme la Maire d'Aubervilliers concernant :

- La piscine du Fort d'Aubervilliers et les adaptations à apporter à la zone UGp ;
- Le renforcement de la protection du square de la Maladrerie selon des modalités qui restent à définir ;
- Les enjeux du NPNRU Emile Dubois Maladrerie sur le secteur Lilas-Myosotis et le patrimoine de la RIVP.

### L'appréciation de la commission d'enquête

93. La commission prend note de cette réponse.

### **Demandes des entités consultées concernant les OAP JO et Héritage**

#### L'avis de l'Etat

Concernant l'OAP « secteur Marville à La Courneuve et Saint-Denis », la « potentielle démolition » de l'autoroute A1 n'est pas programmée et ne peut donc pas constituer un axe important de votre projet. Centre aquatique olympique :

Hors ZAC, le schéma des OAP page 6 prévoit une voie structurante circulée entre la rue Jules Saulnier et l'avenue du Président Wilson qui n'est pas répertoriée sur le plan de zonage détaillé (Saint-Denis Sud), ni dans le tableau des emplacements réservés (nomenclature SLC). Or, toutes les autres voiries créées le sont.

Le schéma de l'OAP semble avoir oublié de répertorier en légende la signification des pois verts dessinés au niveau du franchissement sur l'Al. De même deux postes de légende différents (2ème colonne en bas, trait vert et quadrillé vert) ont la même signification « Marge de recul paysagère ».

#### Société de Livraison des Ouvrages Olympiques (SOLIDEO)

##### Concernant l'OAP n°16 – Secteur du Village Olympique et Paralympique

Pièce 3-3-16 du PLUI, Orientation d'Aménagement et de Programmation, OAP Sectorielle n°16 « Secteur du Village Olympique et Paralympique 2024 à L'Île-Saint-Denis, Saint-Denis et Saint-Ouen-sur-Seine.

Concernant la programmation

La Solideo propose que, pour plus de lisibilité, soit ajoutée les mentions suivantes (en bleu) : « pour l'ensemble des deux opérations d'aménagement de l'Ecoquartier fluvial et de la ZAC du Village Olympique et Paralympique 2.000 à 2 200 appartements familiaux dont environ 40 % de logements sociaux à Saint-Denis et à L'Île-Saint-Denis et 25% de logements sociaux à Saint-Ouen. »

Concernant les espaces publics et la végétalisation

Il est proposé de rectifier la phrase sur le Parc Ampère compte tenu des récentes évolutions :

« Le quartier du Village Olympique intègre en son cœur un généreux espace public paysager, largement végétalisé, sur les communes de Saint-Ouen et de Saint-Denis. Cet espace combine des lieux aux aménagements et aux usages variés (pour un total d'environ 3ha) :

- Un parc central intercommunal (entre l'Allée de Seine et le boulevard Finot),
- Le parvis des nouveaux équipements publics de Saint-Denis, prolongé par un mail paysager piétons/cycles jusqu'à la rue Marcel Cachin (et au nouveau groupe scolaire de Saint-Ouen,
- Et un espace paysager au-dessus de l'entonnement de la SGP.

Le futur campus Conseil Régional Ile-de-France des sports complètera cet ensemble.

Par ailleurs, le Mail Finot (espace paysager, partiellement végétalisé d'environ 1ha) et les Coteaux boisés (réserve de biodiversité de 0.5 ha environ) constituent des espaces paysagers végétalisés complémentaires ».

Concernant la prévention des risques et des pollutions

La Solideo rappelle que les premières constructions sont globalement situées à la limite des 100 mètres de l'A86.

Elle souhaite que soit rappelé dans l'OAP, qu'afin de limiter l'exposition aux pollutions sonores et atmosphériques, la morphologie urbaine a été adaptée (la préconisation d'un front haut et hermétique est trop limitant) et qu'une attention forte sera portée à la qualité constructive des futurs bâtiments et à leurs confort d'usage sur l'ensemble de l'opération, notamment en matière acoustique et de qualité de l'air intérieur.

#### Conseil Régional Ile-de-France

La création du campus de l'économie du sport et des Jeux Olympiques et Paralympiques (JOP) au lycée Marcel Cachin de Saint-Ouen

L'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation (OAP) du nouveau PLUi empêche la construction future des infrastructures du campus avec les usages visés. Le projet de campus est aujourd'hui en phase de conception. Des modifications du PLUi seront demandées.

En l'état actuel, l'OAP n° 16 et le zonage « UG » ne permettent pas la réalisation de ce projet porté par la Région

L'OAP n° 16 fait état sur la façade Ouest et Nord du foncier du lycée, en lieu et place du projet de campus, d'« une programmation sportive en cours de définition » assimilée à un espace public végétalisé et une voie de circulation comme l'attestent les deux flèches des schémas d'accessibilité et déplacement, et espaces publics et végétalisation. Cette orientation va à l'encontre de la constructibilité nécessaire aux programmes connexes du campus, constructibilité que nous envisageons cependant dans un « esprit campus » et donc avec des espaces verts visibles, ce qui ne rompra pas totalement la liaison végétalisée que Plaine Commune projette. La Région propose de modifier, à la marge, l'OAP n° 16 afin qu'espaces végétalisés et liaisons contournent sur le flanc Ouest le foncier du lycée et ne le traversent pas.

Les espaces logistiques liés aux JOP

La Région souhaiterait que de tels espaces logistiques soient intégrés aux opérations d'aménagement liés aux JOP 2024, en amont (espaces dédiés à la logistique de chantier), pendant (espaces dédiés à la logistique événementielle) et en aval (pérennisation des espaces pour la logistique urbaine du quotidien).

#### Conseil départemental des Hauts-de-Seine

##### OAP n° 16 - Village olympique et paralympique

Concernant la mixité programmatique, il est proposé de préciser davantage la part de logements spécifiques à réaliser (logements intergénérationnels et d'habitats intermédiaire type résidence sociale, habitat partagé, etc.).

#### Conseil départemental de Seine-Saint-Denis

Dans l'OAP sectorielle Village Olympique et Paralympique, il n'est pas prévu de conserver les espaces logistiques temporaires de la phase Olympique pour servir au fonctionnement du futur quartier, ce qui peut apparaître dommageable

#### Question à Plaine commune

**94. Concernant les OAP JO et héritage et ses nombreuses mises au point demandées par les entités consultées, Plaine Commune peut-il y répondre et lister les principaux points qu'il retient pour son document de PLUI finalisé ?**

#### Réponse de Plaine Commune

94. Plaine Commune réaffirme l'inscription de la « potentielle démolition de l'A1 » dans l'OAP Marville.

Les erreurs matérielles constatées dans l'OAP Plaine Saulnier seront corrigées.

Les remarques de la Solideo sur l'OAP seront prises en compte. Par ailleurs, il convient d'indiquer qu'une procédure de mise en compatibilité du document d'urbanisme (MECDU) complémentaire à celle précédemment engagée sera lancée au premier semestre 2020.

Réponse au Conseil Régional d'Ile-de-France : cf. réponse n°92.

Réponse au CD92 : cf. réponse n°53

#### **L'appréciation de la commission d'enquête**

94. La commission note ces principaux éléments. Le contexte des Jeux olympiques et paralympiques est important pour l'urbanisme du territoire et la commission comprend la nécessité de ces mises au point avec tous les partenaires concernés. Le public de son côté, outre quelques remarques générales d'ordre plus politique, notamment social et sportif, a surtout relevé les conséquences des aménagements sur la qualité de vie quotidienne, notamment au niveau des nuisances des chantiers et de la circulation routière.

#### **L'appréciation par la commission d'enquête de l'ensemble des sujets du Thème n°4 les OAP sectorielles**

Le public s'est assez peu exprimé sur l'ensemble des OAP sectorielles, y compris celles concernant les JOP et leur héritage.

Celles qui ont fait l'objet de plus de critiques émanent de riverains de projets de promotion immobilière assez avancés dans des quartiers urbains de Saint-Ouen, où les habitants et les riverains aspirent à retrouver des espaces verts et de respiration.

Plaine Commune a répondu sur tous les points soulevés et pris en compte certains points d'améliorations encore possibles, mais bien entendu, l'état d'avancement des procédures ne permet plus une remise en cause complète de ces projets. Plaine Commune précise toutefois que les autorisations en cours sont instruites sur la base des PLU actuels encore en vigueur et qui ne sont pas en contradiction avec le PLUi.

En fait, la majorité des remarques, mises au point et demandes émanent des PPA et PPC avant l'enquête (jointes au dossier du PLUi), mais également souvent complétées pendant l'enquête, ce qui explique le choix de la commission de les avoir intégrés à son analyse.

Plaine Commune a clairement évoqué leur prise en compte et notamment celles retenues pour améliorer le PLUi final.

Le point le plus important qui en ressort et qui avait aussi interpellé le public, c'est l'application réglementaire des OAP. L'Etat avait émis une forte réserve sur le sujet pour la sécurité juridique du PLUi. Plaine Commune en réponse a décidé de modifier l'article 0.5.2 sur "Les orientations substitutives aux dispositions réglementaires" des dispositions générales (Partie 1) du règlement écrit (p13 du 4.1.1). La commission approuve cette décision de même que les explications apportées sur les dispositifs OAP, zones UP et PAPAG.

Quant aux autres remarques, elles lui paraissent des mises au point naturelles au vu de l'ampleur des projets sur le territoire et tout spécialement l'enjeu national pour les OAP concernant les JO et leur échéance de 2024. La commission note les engagements pris par Plaine Commune, d'amélioration des documents cadre des OAP sectorielles notamment en

réponse à l'avis de l'autorité environnementale, et n'a pas relevé d'autres points critiques pouvant remettre en cause certaines OAP ou leur principe.

## **7.6- Thème n°5 : Mobilité et stationnement**

Ce thème aborde l'ensemble des questions relatives à la situation actuelle des déplacements effectués sur ce territoire et son évolution pour les différents modes, aux prévisions de complément de desserte par les transports en adéquation à l'évolution démographique et de l'activité, la place des différents modes de déplacement sur l'espace public et leur gestion, la logistique et le transport des marchandises, la structuration des grands axes en lien avec l'aménagement et l'urbanisme.

Le territoire de Plaine Commune est particulièrement concerné par sa traversée par des grandes infrastructures de transports desservant principalement Paris. Ces traversées ont des emprises très larges sur des longueurs importantes ; elles cloisonnent l'espace en réduisant ainsi l'urbanité et participant aux nombreuses coupures urbaines ; elles sont en outre génératrices de nuisances environnementales (bruit et pollution de l'air).

Ce thème représente environ 8% de l'expression du public évaluée en items d'observations.

Compte tenu de l'expression du public sur ce thème et de l'avis sur ce thème des entités consultées, l'analyse des observations par la commission d'enquête a été regroupée en retenant les 5 sous-thèmes suivants :

- **Les déplacements et le plan local de déplacements (PLD) ;**
- **Les transports ;**
- **Le Plan de Circulation et de stationnement, l'organisation et la gestion du trafic, la prise en compte des transports de surface et des modes actifs ;**
- **La logistique et le transport de marchandises ;**
- **L'OAP Grands axes et l'urbanisme de liaison.**

### **Sous-thème 1 : Les déplacements et le Plan Local de Déplacements (PLD)**

Ce sous-thème concerne l'ensemble des déplacements dans le cadre de leur planification.

#### **Sujet 1 : La condition de Plaine Commune portant la construction de logements mettant en cause l'arrivée des transports**

Plaine Commune a émis la condition de l'arrivée des transports relative à l'objectif de construction de 4 200 logements par an fixé dans le PADD parmi d'autres conditions.

Ce sujet a déjà été largement abordé dans le cadre du Thème n°1 (Le projet d'aménagement intercommunal) et de son sous-thème « Les perspectives et le programme de développement », cette condition portant aussi sur d'autres thèmes voisins (équipements, cadre de vie, qualité de vie).

Il est de nouveau évoqué dans le cadre du présent thème qui doit permettre d'avoir une présentation globale des déplacements et des transports.

#### **L'expression du public, l'avis de l'Etat et du Conseil Régional d'Ile-de-France**

Cette expression porte sur l'accessibilité des gares du Grand Paris Express pour l'ensemble du territoire de Plaine Commune, et notamment pour les nouveaux logements à construire.

Le Conseil de développement de Plaine Commune considère qu'il reste beaucoup à faire notamment pour rendre accessible les futures gares du Grand Paris Express à l'ensemble de la population.

Le Conseil Régional d'Ile-de-France demande l'adaptation du rythme de développement aux conditions de transport des quartiers concernés.

#### EPT. R2. 31 Le Conseil de développement de Plaine Commune

Il a estimé « qu'il n'est pas concevable, comme le demande l'Etat, de supprimer le conditionnement de la réalisation des 4 200 logements/an à l'arrivée des transports en commun en temps et en heure dans le calendrier annoncé, et à l'aide du financement d'équipements des territoires bâtisseurs. Enlever cette condition serait dramatique pour la soutenabilité du projet de territoire. En termes de transports en commun si le réseau s'est amélioré, il reste beaucoup à faire notamment pour rendre accessible les futures gares du Grand Paris Express à l'ensemble de la population. Les villes doivent être en capacité d'offrir les services indispensables de qualité et dans les délais attendus par l'ensemble des habitants ».

#### L'avis de l'Etat

Le PLUi conditionne l'objectif de la construction de 4 200 logements par an à « l'arrivée des transports ». Cet objectif, ne saurait être conditionné et cette insertion devra être supprimée.

#### L'avis du Conseil Régional d'Ile-de-France

Il conviendrait que Plaine Commune apporte des éléments complémentaires afin d'expliquer de quelle manière il adaptera le rythme de réalisation des développements de l'urbanisation à la réalisation effective des projets de transports envisagés, mais non encore décidés, afin d'éviter qu'une trop grande anticipation ne se traduise par des conditions de transport dégradées pour les quartiers concernés.

### **Rappel des questions posées sur ce sujet relatives aux transports dans le cadre du Thème 1**

La condition relative à l'arrivée des transports peut-elle être précisée dans la mesure où le territoire va bénéficier notamment d'une desserte complémentaire exceptionnelle avec l'arrivée du Grand Paris Express dont le calendrier de mise en service a été déterminé, et de prolongations de lignes de métro, ces investissements donnant lieu à un financement public très important ?

Quelles sont précisément les insuffisances de desserte non couvertes par ces grands investissements qui font l'objet de la réserve de Plaine Commune dans le domaine des transports ?

Des indicateurs ont-ils été définis avec une quantification et une qualification correspondante afin de pouvoir apprécier les seuils de l'acceptabilité sociale d'une éventuelle insuffisance d'équipement et de préciser à quel niveau attendu cette condition pourrait-être levée ?

Les perspectives d'aménagement et de densification notamment au niveau des pôles de gares du Grand Paris Express et des nouvelles stations de métro ne devraient-elles pas être maintenues pour assurer l'intérêt public déclaré par DUP pour ces grandes infrastructures de transport ?

#### **Question complémentaire**

**95. Que répondez-vous à l'avis du Conseil Régional d'Ile-de-France relatif à la coordination dans le temps de l'urbanisation et de sa desserte pour éviter une trop grande anticipation des logements ? La même question se pose également pour la desserte des nouveaux emplois qui seront créés dans le cadre du développement des zones d'activités.**



### **Réponse de Plaine Commune**

95. Les insuffisances liées aux carences de la desserte par les transports collectifs existants et projetées, ainsi que les indicateurs de suivi correspondants permettant d'évaluer leur évolution, sont rappelés dans les réponses aux questions n°7 et 8 ci-avant.

### **L'appréciation de la commission d'enquête**

95. Il convient effectivement de se reporter aux réponses relatives aux insuffisances de desserte et à l'incertitude du calendrier des mises en service des nouvelles dessertes. En revanche, il aurait été intéressant de les compléter pour ce qui concerne les perspectives de décalage de calendrier entre les dessertes nouvelles et les opérations importantes de construction de logements ou de développement des activités.

### **Sujet 2: La portée du PLUi sur les déplacements et les transports**

L'urbanisme et les transports sont très liés. Ils relèvent de gouvernances et de planifications distinctes. Ils doivent être coordonnés et mis en cohérence fonctionnelle et temporelle pour que le service de transport réponde aux besoins de déplacement des habitants et du territoire. Le sujet est d'autant plus important que la population de Plaine Commune doit croître de près de 20% d'ici 10 ans.

### **L'expression du public**

L'intervention de l'ASDEFAD détaille son appréciation de la doctrine urbanistique actuelle en matière de politique des déplacements et de la circulation. Elle considère qu'elle n'a pas sa place dans le PLUi.

#### **R 150 ASDEFAD- GP**

Concernant l'OAP thématique – grands axes et urbanisme de liaison 3-2-3, le rapport de présentation (diagnostic et enjeux), le PDUIF (plan de déplacements urbains Ile- de- France), le PLD (plan local de déplacement de plaine commune), mais aussi l'EGT 2010 (enquête globale transport de l'OMNIL -observatoire de la mobilité IdF- à la demande du STIF et de la DRIEA) conduisent à demander quelle est la nature et la portée réglementaire et concrète du PLUi en termes de mobilité, de stationnement ,et d'alignements ?

Le PLUi réglemente les obligations ou dispenses de création (et de conservation) de places de stationnement. Ces obligations sont en principe adaptées au taux de motorisation moyen des habitants, mais elles oublient trop souvent les flux libres des non-résidents (salariés, visiteurs, livraisons, artisans, clients) qui ne trouvent que trop peu ou pas du tout de place sur la voie publique. Parfois la collectivité s'exonère de ses obligations de pourvoir des stationnements à ses propres salariés (écoles, administrations, etc...).

L'exécution non-conforme d'un permis de construire n'est pas sanctionnée.

Réglementer, tracer et modifier les règles d'alignement et de retrait des bâtiments sur rues.

On observe la mise en œuvre de la doctrine urbanistique des circulations séparées (par ordre de priorité : trottoirs, tram ou bus en site-propre, pistes cyclables, bandes végétales ou arbres, chaussée publique, stationnement).

Premier constat : il faudrait considérablement élargir les voies de toutes natures pour prendre en compte l'augmentation de la population et de sa mobilité et l'application de la doctrine des circulations séparées.

Cela supposerait, notamment à proximité des lieux de forte densification, d'imposer un retrait sur alignement pour élargir les trottoirs et pistes de vélos notamment, et des stationnements publics.

Cela n'est pas (jamais ?) fait, pour ne pas nuire aux promoteurs de ces projets publics ou privés ?

Quels sont les besoins, les pratiques, quels sont les blocages et leurs solutions ?

Qui est actif, qui ne l'est pas ?

Les statistiques isochrones (non documentées dans le PLUi, cf avis du Préfet 93) nous apprennent que l'on marche volontiers 10 à 15 minutes, soit 1 km en général, qu'en vélo la plupart ne vont guère au-

delà de 2-3 km. Pour les déplacements au-delà d'1 km, domicile-travail et autres (en moyenne 10km), la voiture domine légèrement les transports en commun

Le parti pris du projet est clair, la voiture individuelle n'a plus sa place en ville, de jour comme de nuit. Les deux-roues à moteur, alias scooters, sont frappés du même opprobre sectaire. Pourtant ce sont le plus souvent des jeunes actifs qui conduisent ces engins qui coûtent 3 fois moins cher qu'une voiture, qui consomment et polluent 3x moins, qui utilisent 3x moins d'espace public en voirie et en stationnement, qui au quotidien font 8-15 km et dont le principal coût social reste l'accidentologie.

Jamais on n'expose dans le projet la vitesse effective ou le temps réel de ces déplacements personnels. Jamais on ne questionne les motivations rationnelles des choix individuels.

Quel est le temps réel par les divers modes pour aller d'un point à un autre, travail, école, supermarché, loisirs ? Quid de l'intermodalité vélo-tram, vélo-bus, vélo-RER, vélo-métro ? De jour, de nuit, en week-end ?

Vitesse, durée et distance : à pied 4 km/h , 10-15 min, 1 km ; vélo 10-20 km/h, 2-3 km ; voiture 10-30 km/h, 8-15 km ; 2 RM 20-50 km/h, 8-15km ; tram (attente moyenne comprise) 15 km/h, bus 6-10 km/h.

Jamais on ne questionne ou mesure l'utilisation, la saturation ou le coût des infrastructures ?

Armature magistrale quasi 100% et sur-saturation totale 4 à 8 h/jour. Ex départementales : beaucoup en sur-saturation 2-3 h/jour.

Trams et bus en site propre : fréquence 5-15 minutes, saturés 2-3 h/jour

Pistes cyclables : discontinues et massivement sous employées, RER ?

En conclusion, ces déclarations d'intention, suivant la doctrine parisienne, déjà mises en action, notamment et radicalement au centre de St-Denis, n'ont, à mon avis, pas leur place dans ce document déjà excessivement touffu dont l'objectif principal est de régler les droits à construire, et mériterait une approche plus réaliste et moins autoritaire, ne serait-ce que pour ne pas entraver sans nécessité absolue la liberté fondamentale d'aller et venir, dans l'espace public, de jour et de nuit.

### **Questions à Plaine Commune**

**96. Cette observation expose la perception de la qualité des déplacements suivant les modes de transports. Cette perception met en cause la politique des déplacements et sa prise en compte dans l'aménagement et l'urbanisme.**

**Elle pose notamment la question de l'affectation et de la gestion de l'espace public aux différents modes de déplacement, conditionnant leur niveau de service. Cette question sera développée dans le sous-thème suivant.**

**Pouvez-vous préciser la portée du PLUi sur les déplacements et les transports, les articulations entre l'urbanisme et les déplacements, les éléments de la qualité de vie recherchée par le PLUi en matière de déplacements et de transports, sans oublier les liens entre transports et environnement ?**

**97. Cette observation pose en outre la question de l'information et de la participation du public sur ces sujets. Est-il possible de créer un observatoire local des déplacements et des transports comprenant une participation des usagers et de certains membres des instances de suivi du PLUi ? Un tel observatoire peut-il suivre particulièrement les indicateurs de niveau de service (régularité des transports, temps d'attente, vitesses de déplacements, volume et durée des périodes de saturation, ..) ?**

### **Réponses de Plaine Commune**

96. Le PLUi est compatible avec le Plan Local de Déplacements (PLD) de Plaine Commune approuvé en 2016. Le PLD définit la stratégie globale du territoire en matière de mobilités et déplacements, à l'horizon 2020. Cette compatibilité est analysée dans les Justifications des choix du Rapport de présentation du PLUi (document 1-6 du dossier de PLUi).

Dans ce cadre, le PADD du PLUi définit des orientations stratégiques en matière d'évolution des conditions de déplacements de transports sur le territoire, conformément à l'article L.151-5 du code de l'urbanisme. Ces évolutions correspondent à la fois aux projets de transports collectifs engagés et aux besoins complémentaires identifiés par le diagnostic. Le PADD définit

également des orientations en matière d'évolution des usages liés aux modes de transports, au développement des mobilités non polluantes, etc. Les éléments de qualité de vie recherchés par le PLUi, en lien avec la thématique des mobilités, sont ainsi largement développés dans les chapitres 3 et 5 du PADD : amélioration du confort d'usage sur le territoire, qualité de l'espace public, résorption des coupures urbaines... Si ces orientations ne relèvent pas directement du champ d'opposabilité du PLUi, elles sont naturellement indispensables à la définition du cadre de développement du territoire.

Il découle de ce cadre stratégique une série de dispositions réglementaires dans le champ des déplacements et des transports, notamment :

- l'OAP thématique « Grands axes et urbanisme de liaison » définit des orientations pour l'évolution du réseau viaire principal. Ces orientations doivent être prises en compte soit directement dans les demandes de permis d'aménager qui porteront sur des voies concernées par les orientations de l'OAP, soit indirectement dans les autres demandes d'autorisation d'urbanisme portant sur des terrains situés aux abords des axes concernés par l'OAP, afin que ces projets s'inscrivent en cohérence avec les orientations relatives au réseau viaire.
- Le chapitre 5 du règlement définit, classiquement, un ensemble de règles relatives à la desserte des terrains et au stationnement. Les exigences du règlement en matière de stationnement, en particulier, sont directement liées au cadre général défini par le PADD.

97. Plaine Commune est dotée d'un Observatoire territorial depuis 2016. Cet outil, dont l'objectif est de renforcer l'efficacité des politiques publiques mises en œuvre sur le territoire, permettra notamment de procéder au suivi des indicateurs relatifs au chapitre 4 du PADD, inscrits dans le document « Suivi et évaluation » du Rapport de présentation (document 1-5 du dossier de PLUi).

Cet observatoire pourra s'enrichir d'observatoires thématiques sur les sujets relevant des compétences de Plaine Commune. Dans le cadre de la révision future de son PLD, Plaine Commune développera ainsi un observatoire des mobilités afin de suivre et d'évaluer la mise en œuvre de ce document. Cet observatoire assurera un suivi des indicateurs clés en matière de déplacements, à partir des données produites par les partenaires, dont la liste sera établie en collaboration avec les acteurs intervenant dans le champ de la mobilité à l'échelle locale et régionale.

#### **L'appréciation par la commission d'enquête**

96. Compte tenu des différents documents de cadrage de la planification sur le territoire, la commission d'enquête considère que le rôle généraliste du PLUi est de montrer leur cohérence et leur complémentarité avec la politique d'aménagement et d'urbanisme notamment dans un but pédagogique. En conséquence, la commission recommande de citer dans le PLUi ces documents à chaque fois qu'ils sont concernés ; cela est le cas pour le logement (citer en tant que de besoin le PLH), les déplacements (citer le PLD), l'énergie et le climat (citer le PCAET), ainsi que les documents relatifs à l'environnement.

97. La commission d'enquête note le très grand intérêt pour Plaine Commune de disposer d'un observatoire territorial permettant de suivre l'efficacité des politiques publiques mises en œuvre sur son territoire ; dans ce cadre, l'observatoire des mobilités destiné à suivre les

indicateurs de déplacements en collaboration avec les acteurs intervenant dans le champ de la mobilité à l'échelle locale et régionale est essentiel.

Cependant, les indicateurs de suivi et d'évaluation de la qualité des déplacements du Rapport de présentation ne reprennent pas l'ensemble des éléments relatifs à la qualité de vie en lien avec les déplacements cités dans la réponse à la question 96 en application des orientations des chapitres 3 et 5 du PADD ainsi que ceux annoncés dans le cadre de l'observatoire des mobilités lors de la révision du PLD.

La commission d'enquête souligne le délai nécessaire à la révision du PLD qui ne peut conduire à une insuffisance de suivi et d'évaluation durant cette période.

Ce point fera l'objet de recommandations de la commission d'enquête.

### **Sujet 3 : L'application du PDUIF et du PLD**

Le PLUi doit être conforme au PDUIF et au PLD. Mais ces deux Plans ont un terme très prochain et ne couvrent donc pas toute la durée de la mise en œuvre du PLUi.

Les avis de l'Etat et du Conseil Régional d'Ile-de-France responsables de l'organisation et de la gestion des transports devraient être pris en compte.

#### **Les éléments complémentaires résultant de l'avis des entités consultées**

Ils abordent les objectifs de répartition modale dans l'évaluation des besoins de déplacement par mode, les normes du PDUIF, et la prise en compte des externalités (notamment la congestion de la circulation et l'incidence sur la qualité de l'air).

#### **L'avis du Conseil Régional Ile-de-France**

La Région n'oppose pas les objectifs de développement et d'amélioration des transports collectifs, de développement des modes actifs dont le vélo et les moyens innovants permettant d'accompagner les habitants dans le changement de leurs comportements à l'usage de la voiture individuelle, qui constitue souvent un moyen de transport obligé pour une part importante des usagers, notamment pour ceux qui résident en grande couronne ou qui y exercent leur activité, et qui se déplacent sur le territoire de l'EPT. La réduction de l'espace dévolu aux véhicules individuels, qui constitue une orientation forte du projet de PLUi, entraîne de fait un traitement différencié du territorial, ayant parfois un impact social, à laquelle la Région n'est pas favorable. De plus, elle est susceptible de générer une augmentation artificielle de la congestion, ce qui est contre-productif pour la qualité de l'air. Aucune étude, semble-t-il, n'a été diligentée pour évaluer objectivement les impacts des mesures prises en termes de réduction de capacité des voiries et de qualité de l'air, ce qui est particulièrement regrettable.

#### **L'avis de l'Etat**

Demande la prise en compte de tous les transports en commun structurants identifiés dans le PDUIF permettant la définition du périmètre d'application du PDUIF (cette demande fait partie des 16 réserves émises par l'Etat conditionnant son avis favorable au PLUi).

Des ajustements dans la retranscription dans le PLUi de certaines normes de la feuille de route du PDUIF (2017-2020) s'avèrent souhaitables.

Pour certains secteurs, des stations du réseau de transport en commun structurant ne sont pas prises en compte dans le calcul des distances par rapport à un point de desserte et dans la détermination des normes plafond (ligne express 252, et les lignes Mobilien 153, 255 et 268). Une telle omission entraîne en conséquence une réduction significative du périmètre d'application des prescriptions du PDUIF. Ce point devra être corrigé.

#### **Questions à Plaine Commune**

**98. L'EPT Plaine Commune peut-il présenter sa doctrine en matière de déplacements, de leur répartition modale sur son territoire pour la décennie à venir en lien avec le PLUi, en prolongement du PDUIF et du PLD, et avec la prise en compte des derniers résultats de l'enquête des déplacements renseignant notamment sur l'évolution des comportements des usagers ?**

## 99. Quelles réponses apportez-vous aux avis de l'Etat et du Conseil Régional ?

### Réponses de Plaine Commune

98. L'OAP Grands axes et urbanisme de liaison du PLUi synthétise la stratégie de Plaine Commune en matière de déplacements et de mobilités sur la prochaine décennie. Par ailleurs, la politique des déplacements de Plaine Commune est définie dans le Plan Local de Déplacements de Plaine Commune 2016/2020, qui entrera en révision en 2020. A l'échelle de Plaine Commune, ce document est la déclinaison du PDUIF dont il détaille, notamment, les objectifs en termes de répartition modale. L'Enquête Globale Transports (EGT) H2020 apportera effectivement un éclairage actualisé sur les habitudes de déplacements, une première présentation des résultats (datée du 24 septembre 2019) est disponible sur le site de l'OMNIL.

99. Le PLUi traduit les orientations du Plan Local de Déplacements de Plaine Commune, compatible avec le PDUIF et approuvé le 11 octobre 2016, et dont l'élaboration s'est faite en association avec les partenaires. La réduction de la part modale des déplacements automobiles dans les parties centrales de la métropole et notamment sur le territoire de Plaine Commune est un objectif stratégique du PLUi de Plaine Commune, pour d'évidentes raisons environnementales et de santé des populations.

L'analyse de la qualité de la desserte actuelle du territoire de Plaine Commune par les transports collectifs met en évidence des carences importantes, y compris dans les parties du territoire desservies par des lignes de bus Mobilien, notamment dans la partie Nord-Est de l'EPT. Conformément au PDUIF et au PLD, le règlement du PLUi définit des normes de stationnement qui varient selon la proximité d'un point de desserte en transports collectifs et le caractère structurant de celui-ci. Les « zones de bonne desserte » ainsi identifiées sont basées sur les critères définis par le PLD, à savoir la proximité d'une station RER, métro ou tramway existante ou en projet. Dans le cas des stations en projet, les projets ayant déjà fait l'objet d'un arrêté de Déclaration d'utilité publique ont été retenus.

### L'appréciation par la commission d'enquête

98-99. Les questions posées demandaient des précisions sur l'évaluation des déplacements et de leur répartition modale au-delà de 2020, en prolongement du PDUIF et du PLD de Plaine Commune.

Il est certain que leurs révisions apporteront les réponses attendues en espérant que les nouvelles échéances de ces documents de planification couvriront celle du PLUi.

La commission ne remet pas en cause les politiques de déplacement ambitieuses en faveur des transports collectifs sur ce territoire qui doit bénéficier d'un complément de desserte significatif avec l'extension du métro, l'arrivée des lignes 15, 16 et 17 du Grand Paris Express et le prolongement du T8.

Cependant, notamment dans les secteurs les moins bien desservis, la réduction de la place de la voiture sur l'espace public peut être génératrice d'un accroissement de la saturation du trafic et en conséquence d'un supplément de pollution de l'air ; il convient donc de suivre particulièrement cette question qui concerne également la qualité de desserte des bus confrontés aux difficultés de circulation.

En conséquence, Le suivi et l'évaluation devront suivre régulièrement les paramètres de saturation de la circulation, de vitesse et de régularité des bus.

## **Sous-thème 2 : Les transports (métro et RER, GPE, tramways, bus, cars, ports)**

La desserte de Plaine Commune par les transports doit bénéficier de compléments de desserte exceptionnels par le Grand Paris Express et par le métro.

### **Sujet 1 : Le complément de desserte par les transports**

#### **L'expression du public**

L'inscription des réseaux de transport sur le territoire et les compléments de desserte sont essentiels pour faire face à l'évolution importante des déplacements liés au développement du territoire et à son urbanisation. Elle est soumise à la programmation des nouvelles dessertes et sa coordination avec l'urbanisation.

Le public demande de nouvelles liaisons par bus plus fréquentes pour l'accès aux modes de transports lourds.

Le Conseil Régional d'Ile-de-France demande l'identification des projets qui relèvent de la compétence de Plaine Commune.

#### **EPT R1.14 Le Conseil Régional d'Ile-de-France**

En matière de transports et de mobilités, bien que les objectifs et les propositions du projet de PLUi sont, de manière générale, cohérents avec les orientations du Schéma directeur, les documents et notamment la présentation et la rédaction de l'OAP thématique « grands axes et urbanisme de liaison » devront être revus afin que soient bien identifiés les projets qui relèvent de la pleine compétence de l'EPT des projets qui sont sous la maîtrise d'ouvrage d'autres partenaires. Votre projet de PLUi met en avant la nécessité de continuer à structurer le territoire avec l'arrivée de nouvelles lignes du réseau du Grand Paris Express (RGPE) mais également avec le prolongement des lignes déjà existantes (tramway T8 notamment). Ces différents projets, accompagnés par la Région, permettront de compléter et d'améliorer la desserte en transports collectifs sur le territoire.

Toutefois, concernant le choix fonctionnel qui a été retenu concernant le franchissement Pleyel, la Région, qui ne partage pas ce choix, demande que les maîtres d'ouvrage mettent désormais leur solution en œuvre pour que le franchissement des voies soit assuré dans les temps et prenne en charge correctement les flux de voyageurs durant les Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024

#### **RE 90 Madame Rodger de Saint-Ouen**

signale l'importance de relier le quartier Debain par une liaison bus plus régulière et plus fréquente au métro Mairie de St Ouen, pour bénéficier de la future station sur la ligne 14.

#### **RE 119 Madame Dumas**

visant l'orientation générale du PADD de "réduire la place de la voiture", souligne qu'il ne faut pas seulement améliorer les transports en commun mais surtout créer ces transports pour les zones de Plaine Commune qui n'en disposent pas (nord-est du territoire).

#### **Les éléments complémentaires résultant de l'avis des entités consultées**

Ile-de-France Mobilités demande de retirer du PLUi tous les projets de transports non-inscrits au SDRIF ou non programmés.

#### **L'avis d'Ile-de-France Mobilités**

Prolongement du métro 13 jusqu'à Stains la Cerisaie.

Ce projet n'est pas inscrit au Schéma directeur de la Conseil Régional Ile-de-France Île-de-France (SDRIF).

Île-de-France Mobilités demande que le tracé du prolongement de la ligne 13 du métro jusqu'à Stains La Cerisaie soit retiré de la carte.

Prolongement du métro 12 jusqu'à Stains la Cerisaie

Ce projet n'est pas inscrit au SDRIF.

Île-de-France Mobilités demande que les mentions relatives au **projet de prolongement de la ligne 12 du métro jusqu'à Stains La Cerisaie** soient retirées du PLUI.

Station supplémentaire de la ligne 13 au niveau de la Plaine Saulnier

L'aménagement du boulevard Anatole France permettra de faciliter l'accès au futur pôle Saint-Denis Pleyel depuis la ZAC Plaine Saulnier. De plus, la création d'une nouvelle station induirait un allongement de temps de parcours pour les voyageurs qui utilisent déjà ce tronçon de ligne. Elle n'apparaît donc pas pertinente.

Station supplémentaire de la ligne 7 entre Porte de la Villette et Aubervilliers – Pantin 4 chemins

La distance entre les stations Porte de la Villette et Aubervilliers – Pantin 4 chemins est faible et ne permet pas d'envisager la création d'une station intermédiaire.

Île-de-France Mobilités demande que les mentions à la création de ces deux stations supplémentaires soient retirées des documents constitutifs du PLU.

Création d'un TCSP entre Garges-Sarcelles, Saint-Denis université et les six routes

L'opportunité d'une solution tramway n'est pas avérée. Île-de-France Mobilités demande que la mention de la solution tramway soit retirée.

L'opportunité de réalisation de couloirs bus nécessiterait d'être appréciée dans le cadre d'autres études complémentaires sous pilotage d'Île-de-France Mobilités.

Île-de-France Mobilités demande que la mention de la réalisation d'un TCSP entre Saint-Denis Université, La Courneuve-Six Routes et Garges-Sarcelles soit présentée au conditionnel.

Requalification de la RD 901 entre le globe et six routes

Île-de-France Mobilités demande que les mentions relatives aux aménagements en faveur de bus dans le cadre du projet de requalification de la RD901 soient présentées au conditionnel dans l'attente d'études plus précises

OAP Sectorielle Saint-Denis Grand Centre

Île-de-France Mobilités demande à Plaine Commune :

- De revoir les cartographies relatives au projet de prolongement du Tram 8 en fonction de la carte extraite du DOCP (Figure 3) ;

- D'indiquer que le projet de prolongement du Tram 8 compte 9 stations, auxquelles s'ajoutent les mesures conservatoires permettant la réalisation d'une station « Pressensé ».

### **Questions du public et questions complémentaires de la commission d'enquête**

**100. Pouvez-vous donner des informations sur la desserte du territoire à l'horizon 2030 et sur les prévisions de trafic devant emprunter à cette échéance le Grand Paris Express et le métro, et en déduire approximativement les réserves de capacité pour faire face à l'augmentation des déplacements après 2030 ?**

**101. Le PADD souligne les compléments au réseau de transports collectifs structurants encore nécessaires afin d'assurer l'égalité d'accès à la mobilité notamment au Nord-Est du territoire. Quelle serait en 2030 la partie du territoire insuffisamment desservie par les transports devant être mis en service avant cette date, ainsi que les projets de construction devant s'implanter d'ici 2030 sur cette zone ?**

**102. Compte tenu des études des pôles de gares menées actuellement sous l'égide de la SGP et d'Île-de-France Mobilités portant notamment sur les transports de rabattement sur les gares du GPE et du métro, quelle partie du territoire insuffisamment desservie précédemment pourrait bénéficier de tels transports ? La capacité de ces transports qui seraient du type bus ou TCSP pourrait-elle suffire en attendant une densification qui justifierait des transports plus lourds au-delà de 2030 ?**

**103. Pouvez-vous confirmer l'information donnée à la commission d'enquête selon laquelle ces transports pourraient desservir 90% du territoire insuffisamment desservi ? Peut-on localiser le secteur résiduel (les 10% restants) sa population et les QPV concernés ? Les évolutions du PLUi pourraient-elles intégrer progressivement au fur et à mesure de leur mise en service, les principaux transports de**

rabattement sur les nouvelles gares du GPE et du métro pouvant structurer le développement et l'aménagement dans le cadre de l'OAP Grands axes et urbanisme de liaison et du réseau de centralités?

104. Quelles seraient les mesures d'exploitation (augmentation des fréquences et des amplitudes des horaires de service) dont pourraient bénéficier les usagers de Plaine Commune notamment ceux qui travaillent en horaires décalés (Noctilien, ...)?

## **Sujet 2 : Les autres compléments de transports**

### **Questions de la commission d'enquête**

105. Quels sont les autres moyens et modes de transport prévus pour faire face :

- Aux transports pendant les JO ;
- Au développement des transports liés à la logistique et à la desserte des chantiers ?

106. Quels sites seraient concernés par les équipements correspondants (gares routières, ports, ...) ?

### **Réponses de Plaine Commune**

100. A l'horizon 2030, le Territoire devrait être desservi par l'ensemble des lignes du Grand Paris Express dans la mesure où le calendrier prévisionnel des mises en service, communiqué par la Société du Grand Paris (SGP), est fixé à 2024 pour les lignes 14 et 16 et 2030 pour les lignes 15Est et Ouest. A ces lignes devrait s'ajouter le prolongement du T8 vers Paris pour lequel la concertation préalable a eu lieu au mois de septembre 2019. Plaine Commune défend l'engagement des travaux pour cette ligne avant 2024. Il n'existe par contre pas de calendrier prévisionnel pour les prolongements du métro vers Stains ni de celui du T11 Express vers Sartrouville et Noisy-le-Sec.

Plaine Commune n'est pas compétente pour produire les données relatives au trafic sur le réseau du Grand Paris Express en 2030 et au-delà.

101. En l'état des projets de transports collectifs structurants prévus à ce jour, le Nord du Territoire et en particulier le nord-est resteraient insuffisamment desservis d'ici à 2030. C'est pourquoi Plaine Commune soutient, avant 2030, le prolongement du T11 Express et la création du Transport collectif en site propre (TCSP) Saint-Denis – La Courneuve – Stains et, à plus long terme, le prolongement de la ligne 12 du métro.

Plaine Commune reste par ailleurs extrêmement attentif au calendrier de mise en service de la ligne 15 du Grand Paris Express, prévue en 2030. Celle-ci est essentielle à la réalisation complète des opérations du Fort d'Aubervilliers et du NPNRU Emile Dubois-Maladrerie, à l'intensification urbaine dans le centre-ville d'Aubervilliers et aux développements dans les quartiers de La Plaine-Stade de France et Pleyel à Saint-Denis.

102. Les études de pôles mettent au point des projets d'espaces publics pour faciliter les rabattements piétons, vélos et transports en commun de surface vers les gares du Grand Paris Express. Ile-de-France Mobilités est attentif à la capacité des pôles à garantir des itinéraires d'approche pour des lignes bus théoriques. Les plans et capacités de lignes définitifs à horizon 2024/2030 ne sont pas connus et devront faire l'objet d'une étude de bassin globale.

103. Le chiffre de 90% n'est pas connu des services de Plaine Commune et ne peut donc pas être confirmé. Plaine Commune considère que l'évolution des rabattements ne permettra pas de remédier aux insuffisances de desserte constatées en l'absence d'autres projets de transports collectifs structurants, notamment dans la partie Nord-Est de l'EPT (cf. réponse n°101).



Le PLUi fait l'objet d'indicateurs de suivi sur l'ensemble des axes de son PADD. Au titre de l'axe 4 dédié aux mobilités et aux déplacements, 20 indicateurs ont été établis parmi lesquels ceux relatifs à la desserte du Territoire par les transports collectifs. Le cas échéant, le PLUi pourra faire l'objet de modifications ultérieures pour prendre en compte les évolutions de contexte.

104. Les mesures d'exploitation ne relèvent pas de Plaine Commune et encore moins du PLUi. Des axes d'amélioration sont identifiés par le PLD afin d'alerter les partenaires compétents. Néanmoins, toute mesure d'exploitation permettant d'améliorer la desserte du Territoire participera de l'amélioration du cadre de vie, sujet au cœur du PADD.

105. Les mesures d'exploitation exceptionnelles durant les grands événements et relatives à la gestion des chantiers ne relèvent pas de Plaine Commune et encore moins du PLUi.

A titre informatif, le calendrier prévisionnel de mise en service des lignes du Grand Paris Express permettra une desserte renforcée des secteurs olympiques (lignes 14 et 16) dès 2024. Par ailleurs, des voies dites olympiques seront mises en place sur les réseaux viaires pour faciliter les déplacements athlètes et des médias entre les Villages Olympiques et des Médias et les sites de compétition.

Plaine Commune est enfin très attentif à l'organisation des chantiers afin de limiter les nuisances pour les habitants et usagers du territoire.

106. La SOLIDEO prévoit que le Village Olympique et Paralympique intègre, en phase olympique, une gare routière provisoire qui permettra le déplacement optimisé des athlètes vers leurs lieux de compétition. La SOLIDEO prévoit par ailleurs la mobilisation de ports fluviaux.

#### **L'appréciation de la commission d'enquête**

100-106. Ces réponses donnent un éclairage intéressant sur l'évolution de la desserte du territoire par les transports.

L'importance exceptionnelle du coût des nouvelles lignes de transport devant desservir le territoire justifie la vérification que les nouvelles dessertes et les transports de rabattement assureront une amélioration significative de la qualité de desserte attendue avec des capacités de transport permettant de faire face durablement à l'augmentation importante des déplacements résultant à la fois de l'augmentation de la population et des emplois à desservir et de l'effet de report modal. Il s'agit aussi de s'assurer globalement que le niveau de densification prévu est en adéquation avec la capacité de transport et que les prévisions de trafic prises en compte pour vérifier la rentabilité socio-économique des projets restent valables.

Le projet de Transport collectif en site propre (TCSP) Saint-Denis – La Courneuve – Stains n'a pas été évoqué dans le projet de PLUi et n'a pas fait l'objet de remarques du Conseil Régional d'Ile-de-France et d'Ile-de-France Mobilités. Ce projet devrait pouvoir s'inscrire dans les études de pôles des gares du Grand Paris Express en tant que transport de rabattement.

L'importance de ces questions et leurs incertitudes notamment en matière de calendrier de mises en service des nouveaux transports et d'évolution urbaine justifient un suivi et une évaluation à la hauteur des enjeux correspondants : association des parties prenantes et du public, et définition des indicateurs représentatifs de ces enjeux.

## **Sous-thème 3 : Le Plan de Circulation et de stationnement, l'organisation et la gestion du trafic, la prise en compte des transports de surface et des modes actifs**

### **Sujet 1 : la place du trafic dans l'espace public et sa gestion**

L'espace public affecté aux différents modes de déplacement de surface (piétons, vélos, nouveaux modes, bus, tramways, voitures particulières et de livraisons, taxis, transports routiers..) étant stable, l'augmentation des déplacements en lien avec l'urbanisation et l'augmentation des populations résidente et active, l'évolution du partage de cet espace au profit des piétons, des vélos et des transports collectifs pose la question de l'espace qui subsistera à terme pour les véhicules particuliers et le stationnement de surface.

#### **L'expression du public**

Les multiples problèmes posés par le confort et la sécurité des déplacements, la congestion de la circulation et les difficultés de stationnement donnent lieu à diverses propositions du public.

##### **RE 32**

Des habitants - notamment ceux de Saint-Ouen- sont mécontents de la situation actuelle de la circulation, y compris dans les voies secondaires, et du faible respect de la réglementation. Certains estiment que tout est fait pour la circulation.

« Il faut éviter la circulation de transit en dehors des grands axes, en mettant des sens uniques (cas de l'avenue Gabriel Péri à Saint-Ouen).

Lorsque la largeur du trottoir est suffisante, il faut donner aux piétons suffisamment d'espace et aménager des emplacements de stationnement entre les arbres ».

##### **RE 150 ASDEFAD-GP**

constate « la saturation des boulevards et des autoroutes.

Les causes sont multiples et les récentes évolutions n'ont fait qu'empirer la circulation.

- largeur très excessive des emprises du tram ;
- suppression des itinéraires alternatifs ;
- feux tricolores punitifs, obligeant l'arrêt des véhicules suivant l'axe du tram ;
- réduction du nombre de voies de circulation de 2x3 on passe à 2x2 ou 2x1 ;
- réduction de la largeur des voies, et mise en danger des 2 roues à moteur et vélos ;
- absence fréquente de places de stationnement pour les livraisons des commerces ; d'où ralentissements multiples et risques répétés de blocage complet de la circulation ;
- réduction drastique du nombre de places de stationnement sur la voie publique,
- stationnement payant ;
- trottoirs mal dimensionnés et encombrés de mobilier urbain omniprésent ;
- multiplication d'obstacles de toutes natures, sur les trottoirs pouvant accrocher les vêtements ou les sacs, gêner le passage des fauteuils roulant ou des poussettes ;
- sur les voies de circulation aménagements souvent mal signalés et surgissant à l'impromptu ;
- pistes cyclables discontinues et peu employées ;

Proposition : adapter systématiquement la largeur des voies publiques à la densité urbaine actuelle et future, reculer l'alignement à proximité des projets de forte densité.

Rappel : le taux de motorisation augmente régulièrement selon la distance du périphérique.

Moins d'une voiture par logement dans les communes limitrophes, deux voitures au-delà.

Il convient de prendre en considération ces réalités, rappelées par le préfet et le SDRIF ».

#### **Les éléments complémentaires éventuels résultant de l'avis des entités consultées**

L'Etat demande un complément du PLUi sur les différentes échelles des plans de circulation sur le territoire.

Le Conseil Régional d’Ile-de-France attire l’attention sur les conséquences sur la congestion de la circulation et de la qualité de l’air d’une réduction trop anticipée de la réduction de la place de la voiture.

Le Conseil départemental des Hauts-de-Seine demande le maintien de l’accessibilité au Port de Gennevilliers au niveau du Pont d’Epinay.

Le Conseil départemental de Seine-Saint-Denis intervient sur les largeurs types indiquées dans l’OAP pour les profils des axes.

#### L’avis de l’Etat

La question de la bonne articulation sur le territoire de l’EPT des différentes échelles (communale, intercommunale, départementale) de plans de circulation mériterait un développement dans le PLUi.

#### L’avis du Conseil Régional Ile-de-France

L’équilibre pertinent entre les circulations douces et le réseau routier reste à trouver. Des études complémentaires pourraient être menées afin de mieux évaluer les impacts de la réduction de la place de la voiture qui, si elle est trop anticipée, se traduira par une augmentation de la congestion et une aggravation de la qualité de l’air dans les quartiers concernés.

#### L’avis du Conseil départemental des Hauts-de-Seine

Concernant la réalisation d’aménagements au profit des modes actifs sur le pont d’Epinay, le PLUi arrêté prévoit, sur la partie située en Seine-Saint-Denis, que l’aménagement cyclable spot pris sur la chaussée, sur la partie alto-séquanaise, le Département se questionne sur la faisabilité d’une prise sur la chaussée, du fait de la nécessité de maintenir l’accessibilité au port de Gennevilliers. Une étude plus approfondie du trafic est nécessaire pour déterminer si l’aménagement impliquant la suppression d’une file est pertinent.

#### L’avis du Conseil départemental de Seine-Saint-Denis

Si dans l’OAP Grands axes et urbanisme de liaison la partie relative aux largeurs des voies (4.2.2 p. 6) est intéressante, les profils-types (fig. n ° 1) représentés posent question, notamment l’emprise d’un mètre pour la fonction « stationnement ». De plus, sur les routes départementales, il est demandé de toujours prévoir la largeur minimum (6 mètres) pour les véhicules particuliers, afin de privilégier les pistes cyclables et les trottoirs.

### **Questions du public et complémentaires de la commission d’enquête**

- 107. Pouvez- vous préciser l’hypothèse de l’évolution du nombre de déplacements d’ici 2030 et celle de leur répartition modale permettant de quantifier l’évolution des volumes de circulation de chacun des modes de surface et notamment ceux des véhicules particuliers, des bus, et des transports routiers ?**
- 108. Quelle est la perspective d’évolution de la circulation sur le réseau magistral (autoroutes, voies rapides) ?**
- 109. Quelle restriction de capacité de circulation est-il envisagé sur les grands axes au-delà de celle à préciser dans le cadre des études de pôles aux abords des nouvelles gares?**
- 110. Quelles dispositions sont prévues pour les plans de circulation et de stationnement annoncés ou demandés par le public permettant d’optimiser la gestion du domaine public tout en maintenant la cohérence de la capacité aux limites du territoire avec celle des territoires voisins ? Cette optimisation ne doit-elle pas éviter la multiplication des sites propres juxtaposés (bus, pistes cyclables) consommateurs d’espaces et seulement justifiés en cas de densité d’utilisation suffisante ? Comment articuler les plans de circulation à grande échelle et les plans de circulations locaux, notamment ceux aux abords des OAP ?**
- 111. Quelle politique de stationnement de surface est prévue en cohérence avec le développement de la motorisation et l’application des normes de stationnement dans les constructions ?**
- 112. Dans quels délais le nouveau partage de l’espace public et l’optimisation de sa gestion pourraient être mis en œuvre ?**

## Réponses de Plaine Commune

107. L'analyse du nombre de déplacements et de leur répartition modale à l'horizon 2030 relève des travaux menés par Île-de-France Mobilités, autorité organisatrice des transports à l'échelle régionale, via l'Enquête Globale Transports.

108. Le réseau magistral relevant de la compétence de l'Etat, il n'appartient pas à Plaine Commune de s'exprimer sur l'évolution de la capacité de ce réseau.

109. Les grands axes de circulation du territoire relèvent soit du réseau magistral autoroutier, compétence de l'Etat, soit du réseau départemental. L'OAP Grands Axes et urbanisme de liaison ambitionne de fixer le cadre d'un schéma directeur des espaces publics et des déplacements dont les principes devront concourir à la mise en œuvre du rééquilibrage des parts modales fixé par le Plan Local de Déplacements de Plaine Commune. Plus précisément, il n'appartient pas à Plaine Commune de s'exprimer sur des aménagements qui ne relèveront pas de sa compétence, même s'il est évident que les villes et le Territoire seront parties prenantes des projets de requalification et de leurs définitions.

Les études de pôle en cours ont vocation à organiser les mobilités et redéfinir les espaces publics autour des futures gares du Grand Paris Express. Elles ambitionnent de favoriser les rabattements piétons, vélos et transports en commun de surface ce qui suppose des actions sur les profils de voie qui limiteront la part des véhicules particuliers en approche des gares

110. Le Plan Local de Déplacement de Plaine Commune 2016/2020 est compétent pour réglementer le stationnement sur l'espace public et l'organisation de celui-ci. Le plan d'actions du PLD illustre les différentes stratégies thématiques visant à limiter la place de la voiture sur le territoire, notamment celles relatives à la circulation et au stationnement. Les actions « 3.3.2. Adaptation de la réglementation du stationnement sur voirie », « 3.3.3. Optimisation de l'usage des parkings » et «

3.3.4. Inscription de normes de stationnement dans le PLU » expriment la volonté d'intégrer les composantes majeures dans une même réflexion.

Au cas par cas, des actions spécifiques peuvent être réalisées, comme la poursuite d'études menées sur deux territoires communaux.

La création de sites propres sera également étudiée au cas par cas selon l'intensité d'utilisation et la configuration des voiries considérées. Concernant l'articulation entre plans de circulation locaux et à grande échelle, le Plan Local de Déplacement de Plaine Commune 2016/2020 illustre la hiérarchisation du réseau viaire dans l'action 3.1.1. « Mise en œuvre du schéma directeur des espaces publics et des déplacements ».

Cette hiérarchisation du réseau, reprise dans l'OAP thématique Grands Axes et Urbanisme de liaison, est prise en compte lors de la réalisation des études de déplacements. Ces documents ont pour objectif d'assurer la cohérence des réflexions à l'échelle du territoire. Les OAP sectorielles ne reprennent pas les dispositions des OAP thématiques car leurs orientations sont complémentaires.

111. Plaine Commune a approuvé en 2013 un Plan Communautaire de Stationnement (PCS), compatible avec le PDUIF. Ce document cadre est la base des échanges entre les Villes et Plaine Commune concernant la définition locale de la politique de stationnement communale. Le PCS est notamment construit en prenant en compte les différentes

orientations/prescriptions du PDUIF, complété par des enquêtes de stationnement issues d'un diagnostic.

112. Les réflexions sur un meilleur partage de l'espace public et sur la réduction de la place de la voiture en ville sont anciennes. Dès 1996, La loi LAURE impose par exemple que toute création ou rénovation de voirie donne lieu à la mise en œuvre d'aménagements cyclables adaptés.

Le chapitre 4.2. « Assurer une place pour tous les modes de transports » de L'OAP « Grands axes et urbanisme de liaison » intègre une typologie des axes du territoire selon le type de mobilité qu'ils sont appelés à accueillir. Le PLD de Plaine Commune, qui entrera en révision à partir de 2020, constituera le cadre général d'application de cette typologie dont le calendrier de mise en œuvre et les modalités d'aménagement seront définis graduellement et au cas par cas au gré des projets sur le territoire.

#### **L'appréciation de la commission d'enquête**

107-112.L'ensemble de ces réponses montrent l'importance de la détermination de la place du trafic sur l'espace public pour chacune des deux échéances principales de mises en service des nouvelles lignes de transport en 2024 et en 2030.

Le souci de cohérence des continuités de capacité en limite du territoire suppose une coordination avec les responsables concernés des territoires voisins.

Les demandes de l'Etat et du public d'amélioration de la gestion du trafic et du stationnement devraient être prises en compte en recherchant les solutions d'optimisation comprenant la mise en place progressive de plans de circulation en évitant une application trop stricte de la typologie des voies de circulation.

Il est recommandé de prendre en considération la suggestion de l'association Paris en selle « de commencer par apaiser la circulation dans les zones résidentielles et rendre la circulation de transit difficile. Pour cela, il faut revoir les plans de circulation. Ensuite, il faut proposer des aménagements de qualité sur les grands axes ».

Compte tenu des incertitudes liées aux prévisions de déplacements et de trafics, et de la souplesse à conserver pour les transports de marchandises et la desserte des chantiers notamment d'ici 2024, il est recommandé de réaliser des aménagements progressifs et d'attendre une période d'observation et d'adaptation des nouveaux comportements avant de réaliser des sites propres définitifs.

Lors de la révision du PLD, il est recommandé de mettre en cohérence les éléments du PLUi concernés notamment l'OAP Grands axes et urbanisme de liaison.

#### **Sujet 2 : la place des modes actifs dans l'espace public**

La marche et surtout le vélo devraient être les modes les plus croissants.

Il convient de distinguer la place du vélo dans l'espace public dédié à la circulation et le cas des pistes cyclables sur les autres espaces (berges, trames vertes, ...) qui sera traité dans le cadre du sous-thème 5 (L'OAP Grands axes et urbanisme de liaison).

#### **L'expression du public**

Il y a unanimité pour le développement des aménagements en faveur des modes actifs et notamment de l'utilisation du vélo. La place et la localisation des pistes cyclables donnent lieu à différentes propositions qui ne sont pas toujours convergentes avec les dispositions du PLUi et la stratégie vélo du Conseil départemental ; Paris en selle évoque des normes minimales pour les pistes cyclables à déterminer en fonction des configurations.

## L'Etat demande des objectifs plus ambitieux en faveur du vélo

### Le Conseil Régional d'Ile-de-France

souhaite « renforcer la place des modes actifs et doux sur le territoire. Cependant, l'équilibre pertinent entre les circulations douces et le réseau routier reste à trouver. Des études complémentaires pourraient être menées afin de mieux évaluer les impacts de la réduction de la place de la voiture qui, si elle est trop anticipée, se traduira par une augmentation de la congestion et une aggravation de la qualité de l'air dans les quartiers concernés ».

### RE 451 et RP 9 L'association Paris en selle

souligne « la nécessité impérieuse de traiter la question des aménagements cyclables. Dans les zones pavillonnaires résidentielles, il faut d'abord apaiser la circulation et rendre la circulation de transit difficile. Pour cela, il faut revoir les plans de circulation. Ensuite, il faut proposer des aménagements de qualité sur les grands axes, c'est-à-dire des aménagements larges, continus et surtout qui ne s'arrêtent pas aux carrefours. Or c'est là que les personnes sont les plus vulnérables ».

Paris en selle demande la possibilité de fixer dans le PLUi des normes minimales en termes d'aménagements cyclables, en fonction des zones traversées et du type de chaussée.

### RE 450 M.Cardon du Conseil de développement

propose d'engager une démarche urbanistique d'intégration du développement sportif du territoire en faveur de la santé par des pratiques sportives croissantes et plus diversifiées comprend notamment l'utilisation du vélo dans les trames vertes grâce à la création d'un réseau des sites d'OAP et des réseaux de déplacements.

### R1. 12

A Aubervilliers, M. Olivier ne constate aucune prise en compte des habitants et futurs habitants de la ZAC du Marcreux et Port-chemin-Vert (800 logements prévus) pour se rendre aux transports en commun, et notamment à la future ligne 8 du tramway à pied ou en vélo en toute sécurité via une coulée verte.

Une dizaine d'habitants de Saint-Ouen demandent davantage de pistes cyclables protégées (cf le livre blanc du vélo) ; par exemple Boulevard Victor Hugo, Avenues Gabriel Péri et du Landy, les liaisons entre le centre-ville et les accès aux gares de transport, les liaisons avec l'Ile-Saint-Denis et Saint-Denis, la liaison avec le parc de La Courneuve.

« Toutes les nouvelles voies doivent être équipées de vraies pistes cyclables sécurisées. Pour les anciennes, cela doit être également systématiquement étudié et privilégié ».

Ils sollicitent la création de points d'attache sécurisés près des stations de métro, le rétablissement du Vélib et la limitation de la circulation automobile.

Les pistes cyclables devraient être complètement protégées et mises en continuité au sein de Plaine Commune et avec celles de la Ville de Paris (Il est rappelé qu'un décès d'un cycliste a eu lieu récemment à l'issue d'un accident de circulation).

### L'avis de l'Etat

Pour faciliter la mise en œuvre de la stratégie vélo du conseil départemental, de faire un territoire « 100 % cyclable » en 2024, des objectifs plus ambitieux pourraient être inscrits dans le PADD et les OAP sectorielles, en vue d'une meilleure cohabitation des différents modes de déplacements et d'une amélioration de l'attractivité des transports collectifs.

### L'avis de l'Etat

Il aurait été intéressant d'utiliser des cartes isochrones plutôt que de produire une analyse cartographique basée sur des distances métriques, sans les apprécier au regard de l'expérience de l'utilisateur piéton et de ses réalités (temps d'accès au réseau de transport en commun).

### **Question à Plaine Commune**

**113. Que pensez-vous de ces suggestions pour favoriser les déplacements des modes actifs sans augmenter la saturation de la circulation génératrice de pollution de l'air ?**

**Réponse de Plaine Commune**

113. Les diverses observations ci-dessus sont cohérentes avec les orientations portées par Plaine Commune dans ses différents documents cadres en matière de promotion des modes actifs. Cette préoccupation est au cœur du PLD en vigueur, déclinaison du PDUIF à l'échelle du territoire. Celui-ci vise à réduire de 2 % les déplacements en voiture et en deux roues motorisés tout en augmentant la part des autres modes, en premier lieu le vélo. La révision de ce document, dont le lancement est prévu pour 2020, sera l'occasion pour le territoire de fixer de nouveaux objectifs de parts modales.

Par ailleurs, le Schéma directeur des itinéraires cyclables, intégré au Plan Vélo et au PLD de Plaine Commune, détermine les itinéraires principaux et secondaires et identifie les continuités cyclables existantes et à créer. Il définit également des secteurs, les poches de tranquillité reprises dans l'OAP « Grands axes et urbanisme de liaison », où le principe est de réduire la vitesse et le trafic (zones 20 ou 30...).

Plaine Commune appréhende également les modes actifs sous le prisme de l'amélioration des conditions de santé des populations. En effet, les itinéraires cyclables et la trame verte et bleue seront intégrés à la trame sportive territoriale, dont l'étude sera lancée en 2020. Cette trame sportive territoriale aurait pour objectif de constituer un cadre structurant pour favoriser l'activité physique et sportive dans l'espace public.

La ZAC Port Chemin Vert prévoit un mail paysager qui ancrera les nouvelles constructions vers le canal Saint-Denis qui sera à compter de 2023 un axe cyclable majeur à l'échelle de la métropole. Le Département portant un schéma de requalification cyclable de l'ensemble de sa voirie, il sera possible de rejoindre la gare du RER B via l'avenue Francis de Pressensé et les pistes cyclables liées au T8sud ou par la rue du Landy requalifiée.

Pour le PLUi soumis à approbation, Plaine Commune étudiera les autres réponses à apporter au cas par cas aux observations listées ci-dessus par la Commission, étant précisé que celles-ci relèvent le plus souvent du champ de compétence du PLD et non pas du PLUi.

**L'appréciation de la commission d'enquête**

113. Les perspectives d'amélioration de la place des modes actifs dans l'espace public paraissent adaptées à l'importance de l'augmentation des déplacements à prévoir pour ces modes, notamment pour les déplacements quotidiens et l'accès aux transports collectifs.

**Sujet 3 : le stationnement vélo**

L'Etat et Ile-de-France Mobilités rappellent les normes de stationnement du PDUIF à respecter.

S'agissant du stationnement des vélos sur l'espace public au voisinage des pôles de transport, il convient de réserver des espaces suffisants.

**L'avis de l'Etat**

Une prescription du PDUIF devrait être intégrée pour réserver de l'espace au stationnement vélo sur l'espace public autour des pôles multimodaux, alors même que ces pôles sont traversés par un itinéraire cyclable faisant partie du schéma départemental des itinéraires cyclables.

La prescription du PDUIF relative aux places de stationnement vélo à destination des employés et visiteurs dans les bâtiments d'industrie et d'entrepôt est de 1 place de stationnement minimum pour

10 employés. Or, le PLUi établit une norme plancher d'une place de stationnement pour 15 % de l'effectif simultanément présent. Cette norme plancher pourrait donc s'avérer, dans certains cas, inférieure à la prescription du PDUiF qui mesure le taux avec l'effectif global. Ce point se doit d'être clarifié.

## **Sous-thème 4 : La logistique et le transport de marchandises**

Les déplacements liés à la logistique et au transport de marchandises devraient augmenter en lien avec les grands travaux, l'urbanisation et le développement des activités. Il convient donc d'apprécier cette augmentation, les modes concernés et leur prise en compte dans les plans de circulation évoqués dans le cadre du sous-thème précédent.

Les cas spécifiques des dessertes des grands chantiers et des approvisionnements des commerces de gros méritent une réflexion particulière.

### **L'expression du public**

Le public est très sensible à la prise en compte des besoins croissants de logistique et de transports de marchandises sans oublier la logistique du dernier kilomètre.

La Région Ile-de-France rappelle les conditions de report modal des transports de marchandises vers le mode ferré avec les infrastructures multimodales adaptées.

#### **RE 401**

Madame Lessertisseur d'Aubervilliers estime que « la logistique urbaine est un sujet majeur de presque toutes les instances présentes sur le territoire de Plaine Commune, même la Solideo centre ses observations sur ce sujet, sur la livraison du dernier km. ...Plaine Commune a été choisie pour accueillir toutes les infrastructures nécessaires à la mutation numérique de la grande distribution: les datacenters, les hangars logistiques, les aménagements des voies pour les livraisons, en arrière-cour du Val-d'Oise, du Bourget, de la Courneuve jusqu'aux portes de Paris - Le PLUi va servir à donner tous les outils juridiques aux acteurs de cette mutation pour finaliser leurs objectifs, soutenus bien sûr par la vision sociétale du Grand Paris - MAIS à quel prix de nuisances et de risques ? des milliers de camions, des dépenses énergétiques considérables, une réserve foncière énorme pour faire circuler toutes les marchandises du monde dans tous les recoins des villes - L'observation de Paris Terres d'Envol est à prendre en compte, ces nuisances vont être multiples sur le territoire de Plaine Commune.

" les Territoires de tous les possibles " vont créer un bug inévitable-

#### **RE 309 et RP 6**

La Société Cromwell aux Docks de Saint-Ouen : « Nous sommes présents sur plusieurs emplacements de Plaine Commune dont Saint-Ouen qui représentent 100 000 mètres carrés (10 hectares) dans le secteur des Docks affectés à la logistique. La réglementation nous empêche de pousser notre réflexion d'évolution de notre activité concernant la logistique du dernier kilomètre, avec une densité plus importante ».

#### **L'avis du Conseil Régional Ile-de-France**

Les implantations d'infrastructures multimodales permettant le report modal du transport de marchandises (notamment fer- route) n'ont de sens que si l'ensemble des conditions sont réunies pour permettre la viabilité économique et environnementale de ce report modal. Le projet de PLUi pourrait ainsi utilement conditionner ces implantations à des engagements sur le long terme, d'une part, des gestionnaires de réseau (notamment SNCF Réseau) sur la disponibilité des sillons nécessaires au transport de fret, et, d'autre part, des entreprises de transport de marchandises sur l'usage futur de l'infrastructure modale.

### **Questions à Plaine Commune**

**114. Quelles dispositions sont envisagées pour l'étude et la mise en œuvre des moyens permettant d'améliorer la situation actuelle de la logistique et des transports de marchandises qui sont des activités en expansion ?**



**115. Comment seront-elles prises en compte dans la politique foncière, dans les opérations d'aménagement et dans les études de circulation et de stationnement ?**

**116. Quelle est votre réponse à la Société Cromwell ?**

### **Réponses de Plaine Commune**

114. Plaine Commune inscrit sa réflexion sur les questions logistiques dans le cadre des objectifs du Pacte logistique métropolitain porté par la Métropole du Grand Paris, en particulier :

- Optimiser les flux et les livraisons ;
- Favoriser la transition des flottes vers des véhicules à faibles émissions ;
- Valoriser l'intégration des fonctions logistiques dans l'urbanisme et l'aménagement.

De même, le PLUi reprend les orientations en matière de logistique urbaine du Plan Local de Déplacements (PLD), approuvé par délibération du Conseil Territorial du 11 novembre 2016. L'axe N°4 du PLD « Rationaliser l'organisation du transport de marchandises » préconise notamment :

- La préservation des sites à vocation logistique ;
- L'intégration de la logistique au développement urbain ;
- L'optimisation des conditions de livraison.

115. La filière logistique est un atout pour la durabilité du territoire et une opportunité nouvelle pour accompagner la transition écologique métropolitaine. Il s'agit d'optimiser l'organisation du transport de marchandises et de matériaux et de maintenir des espaces logistiques en zone dense. Le développement d'espaces de logistique urbaine doit être favorisé ; il pourra notamment se traduire par l'intégration d'espaces dédiés à la logistique dans les grandes opérations d'aménagement.

De même, une attention particulière devra être portée aux besoins logistiques des TPE-PME du territoire afin que la cohabitation avec les logements se fasse de manière acceptable.

Afin de contribuer à la meilleure organisation du transport de marchandises à grande échelle, la possibilité d'implanter un ou plusieurs sites multimodaux permettant de « massifier » l'approvisionnement sera recherchée sur le territoire. De même, la réorganisation des systèmes de logistique et d'approvisionnement en biens et marchandises doit être rendue possible, en favorisant la création de plates-formes communes à différents acteurs en cœur d'agglomération. Ces axes d'intervention répondent à un double enjeu :

- Préserver les sites d'activités embranchés fer et les potentiels de desserte ferroviaire et fluviale ;
- Rendre les espaces logistiques compatibles avec la proximité des habitations et de la continuité des mobilités actives. Les concepts innovants seront recherchés, comme les hôtels logistiques s'intégrant dans une démarche de mixité fonctionnelle. Ces réflexions devront être intégrées aux études sur la programmation des opérations d'aménagement.

116. Le Parc des Docks (ou parc Valad), est inclus dans le périmètre de la ZAC des Docks d'intérêt métropolitain. Jusqu'au début de l'année 2019, le Campus Hospitalo-Universitaire Grand Paris Nord devait s'installer sur une partie du site.

Ce secteur n'a pas fait l'objet d'étude de reprogrammation de la part de la SEQUANO aménageur de cette ZAC. Ce parc d'activité est aujourd'hui pleinement utilisé.

Aussi et en l'absence de projet partagé de redéveloppement de ce site, le PLUi ne saurait être modifié avant d'être soumis à l'approbation.

Cela étant, les incohérences et coquilles soulevées par la société Cromwell dans son courrier seront étudiées.

### **L'appréciation de la commission d'enquête**

114-116. La commission note les différentes perspectives de prise en compte des besoins de logistique et de transport des marchandises sur l'espace public et le domaine privé.

Au-delà des principes, la commission recommande l'identification des fonctions logistiques à intégrer dans l'urbanisme et l'aménagement, des sites logistiques à préserver, des grandes opérations d'aménagement où la logistique devrait disposer d'espaces dédiés, des sites multi-modaux et des plateformes notamment celles embranchées fer.

## **Sous-thème 5 : L'OAP Grands axes et urbanisme de liaison**

Ce sous-thème est relatif aux dispositions de cette OAP qui intègrent les sujets des sous-thèmes précédents à l'échelle intercommunale permettant ainsi une vision d'ensemble devant assurer les cohérences et les continuités nécessaires.

### **Sujet 1: Les coupures urbaines**

La résorption des coupures urbaines est destinée à réparer le territoire cloisonné par les grandes infrastructures routières et ferroviaires, ce cloisonnement ayant une incidence sur la qualité des tissus urbains, la qualité de vie et la qualité de l'environnement.

### **L'expression du public**

La continuité des réseaux, leur hiérarchisation sont évoquées par le public, mais aussi les problèmes locaux où ces objectifs ne sont pas assurés en raison des coupures urbaines (échangeur Pleyel et Porte de Paris, échangeur de la Porte de la Chapelle, rue Pierre Larousse à Aubervilliers, gare d'Epinay-Villetaneuse, coupure « Confluence »,...).

#### **La Mairie de Saint-Denis**

rapporte un débat du conseil municipal du 22/05/19 relatif à la transformation du système d'échangeurs autoroutier à Pleyel et Porte de Paris : l'OAP « Grands axes et urbanisme de liaison » fait référence à l'évolution des échangeurs de l'A1 et de l'A86 indispensable pour gommer la coupure urbaine entre le centre-ville, Pleyel et La Plaine, le conseil municipal a voté de le modifier en indiquant « Maintien de la référence à l'évolution de l'échangeur de l'A86, et Suppression de la carte page 16 de l'OAP sur la situation après l'aménagement ».

#### **RE 9**

Un habitant d'Aubervilliers a « appris qu'il y aurait un pont entre les deux portions de la rue Pierre Larousse situées de part et d'autre du canal Saint Denis qui serait d'abord une passerelle piéton/vélo. S'il devenait un pont permettant la circulation des voitures, quel serait l'intérêt de faire le jardin des berges quadrillé par la pollution et le bruit ? Ce jardin est déjà encadré au sud par le périph et au nord par le pont de Stains. Il devrait rester une passerelle pour laisser une chance aux gens qui utilisent ce jardin de ne pas être totalement asphyxiés ! ».

#### **RE 13 ASDEFAD**

« A Epinay, près de la gare d'Épinay-Villetaneuse, au lieu-dit des 3 communes (Épinay, Montmagny, Deuil-la-Barre) route de St-Leu, le pont vers Deuil la Barre a été refait à neuf (ligne T11) mais le passage est toujours aussi étroit et générateur de bouchons

Il faut rappeler les grandes coupures urbaines en particulier celle de près de 2 km le long de la voie ferrée (RER H) de la gare d'Épinay-Villetaneuse au centre commercial Bienvenu par la route de St-Leu au nord, et côté sud, la rue de l'Avenir,

Cette coupure est interrompue par une passerelle piétonne au niveau du collège RMG et de Leclerc, un passage carrossable (souterrain ?) est attendu depuis longtemps ».

#### RE 14 ASDEFAD

« Sur l'ERPC56 relatif à la création d'espaces publics NPNRU La Source Les Presles Plaine Commune 14.264 m<sup>2</sup> devant correspondre à la création d'un passage piétonnier de 915 m de long allant du nord-est au sud-ouest de la gare d'Épinay Villetaneuse à la rue Henri Wallon, présentant à mi-chemin une place publique sur l'emplacement de la rue des Presles, de la mosquée et de 50% du centre commercial (ogif) .

Aujourd'hui le passage piéton est-ouest existe déjà à 90%, en venant de la gare on passe au nord du parking silo de la sablière et à l'autre bout par l'allée Carpeaux du Clos des Sansonnets.

Il ne manque aujourd'hui que l'ouverture au public du raccourci entre les 2 écoles.

Ce projet n'a pas été communiqué au public du quartier ou joint au dossier du PLUI.

Cet aménagement n'a pas donné lieu à une concertation locale avec les habitants et autres usagers (commerçants, enseignants, mosquée)

Ce projet de sente piétonne, en l'absence de justifications, m'apparaît inutile à 90% en l'état actuel des choses et j'estime qu'on pourrait tirer un meilleur usage des éventuelles subventions NPRU.

Si la destruction-(ou réduction de 50%) du centre commercial des Presles (rafraîchi récemment) est confirmée, cela ne serait pas du tout dans l'intérêt de la vie quotidienne du quartier ».

S'agissant de la passerelle olympique de St-Ouen (Cité du Cinéma (en faillite permanente)) à l'Île St-Denis, M.Brunswic (ASDEFAD) considère que « c'est un projet très décoratif réservé aux piétons pour aller nulle part après les JO ; aucune prolongation n'est prévue vers la rive gauche (Villeneuve la Garenne 92, centre commercial Quartz).

Ce projet ne répond pas aux besoins d'amélioration de la circulation sur les trois ponts traversant l'Île Saint-Denis largement saturés (Ponts d'Épinay, de l'Île St-Denis, de Saint-Ouen).

La densification en cours et programmée au sud de l'Île St-Denis (secteur de l'île des vannes) et en face à St-Ouen, ne va pas améliorer cette saturation quasi permanente.

Propositions :

Doubler la largeur des ponts de Saint-Ouen et de l'Île St-Denis, à 2x2 voies (+ tram) ;

Construire autant de ponts qu'il faudra pour limiter les coupures urbaines en zone dense à moins 1 000 mètres.

#### Société de Livraison des Ouvrages Olympiques (SOLIDEO)

Concernant l'OAP « grands axes et urbanisme de liaison »

Pièces 3-2-3 du PLUI, Orientation d'Aménagement et de Programmation, OAP thématique, Grands Axes et Urbanisme de liaison

Il est proposé que la carte des « objectifs en termes de mobilité » soit actualisée au regard de l'évolution du projet : le boulevard Finot prolongé par la rue au sud de la cité du cinéma figurant comme un « axe à enjeux fort VP/modes actifs », le Mail Finot comme l'Allée de Seine comme un « axe paysager à destination des modes actifs ».

Dans un souci de lisibilité, la Solideo propose que la carte soit modifiée de manière à distinguer les franchissements actés (comme le franchissement Pleyel), des franchissements ou connexions envisagés à long terme, en mettant en avant, le cas échéant, leur caractère exclusivement piéton.

#### RE 296

##### M. SALOMON Président Comité pour l'Enfouissement de l' A1

Concernant l'OAP 23 SECTEUR DE LA PORTE DE LA CHAPELLE A SAINT-DENIS

« Le traitement de l'arrivée de l'autoroute sur Paris devrait privilégier l'enfouissement qui permet le raccordement aux périphériques intérieurs et extérieurs et le lien de l'autoroute vers Paris intra-muros.

Le projet de végétalisation ne tient pas la route. En tout état de cause, il ne pourrait assurer la protection des habitants. La végétation ne résiste pas à la concentration de gaz toxiques émis par l'autoroute. Il suffit d'observer la végétation au bord d'autoroute et du tunnel pour s'en convaincre. Les gaz pourraient être collectés avec ceux du tunnel du Landy pour être traitée en énergie est extraction de métaux.

Le lien avec l'avenue Wilson continuera d'être assuré en surface et reconstituera en partie la Voie Royale.

Ainsi libéré, l'espace pourra être urbanisé : immobilier, jardins, piste cyclable, parcours santé, ... Le projet urbain pourra être revu dans cet espace nouvellement défini pour donner une vision réunie de la Plaine.

Il sera nécessaire de traiter également les abords tels que la rue Proudhon qui devient itinéraire de délestage dès qu'un incident survient.

#### L'avis de l'Etat

La coupure urbaine identifiée dans le PDUIF sous le nom de « Confluence » n'est pas traitée dans cette OAP thématique relative aux enjeux de liaison et de mobilité.

#### Le Conseil Département de Seine-Saint-Denis

La carte n° 1 hiérarchisation du réseau (p4) représente uniquement les berges de L'île-Saint-Denis et du canal Saint-Denis comme continuités actives paysagères, ce qui nous paraît réducteur. Le projet de Chemin des parcs porté par le Département sur la frange ouest du parc Georges Valbon répond également à cet objectif.

#### **Questions à Plaine Commune**

**117. Quelles réponses apportez-vous à ces prises de position ou suggestions ?**

**118. Quels dispositifs de concertation locale sont prévus pour chacun des projets importants de réduction des coupures urbaines ?**

#### **Réponses de Plaine Commune**

117. Plaine Commune apporte une réponse positive à l'observation de la Mairie de Saint-Denis au sujet de l'OAP Grands Axes. Cette dernière n'intégrera pas la carte page 16 dans sa version soumise à approbation.

Le projet d'aménagement des berges du canal Saint-Denis financé dans le cadre des JOP2024 prévoit également la construction d'un franchissement piétons et cycles dans l'axe de la rue Pierre Larousse.

*En réponse à la RE13 :* Le secteur de la gare d'Épinay-Villetaneuse constitue un point de congestion routier important. L'OAP Grands Axes et urbanisme de liaison identifie le secteur de la Gare d'Épinay Villetaneuse comme un espace à aménager car vecteur d'intensité urbaine. Dans la continuité des travaux de l'Entente Nord, la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée et Plaine Commune entendent poursuivre les réflexions pour l'amélioration des continuités entre nos territoires.

En réponse à la RE14 :

- L'emplacement réservé ERPC56 correspond aux projets d'aménagements du NPNRU La Source Les Presles,
- cf. réponse n°91.

*En réponse à l'observation de la SOLIDEO sur l'OAP Grands Axes et Urbanisme de liaison :* accord de Plaine Commune sur la modification de la carte des objectifs en termes de mobilité

: le tracé de l'axe circulé sera mis à jour. A l'inverse, les franchissements ne seront pas distingués entre ceux dont le financement est acté et ceux qui restent en projet.

*En réponse à la remarque RE296* : l'OAP de la Porte de la Chapelle ne porte pas sur les enjeux de requalification autoroutière.

En réponse à l'avis de l'Etat : la coupure identifiée dans le PDUiF sous le nom de Confluence ne fait à ce jour l'objet d'aucun projet connu à l'horizon du PLUi. La requalification de la Gare de Saint-Denis/L'Île-Saint-Denis et la requalification du Bd Anatole France participeront aux enjeux de réduction de cette coupure urbaine.

*En réponse à l'avis du Conseil départemental de Seine-Saint-Denis* : le projet de Chemin des Parcs ne fait pour l'heure d'aucune validation de la part de Plaine Commune. Toutefois, Plaine Commune étudie en coopération avec le CD93, Est Ensemble, Terres d'Envol et la Ville de Paris, un principe de Boucles Cyclables Olympiques pouvant participer au renforcement des continuités actives paysagères.

118. Chaque projet devra faire l'objet d'une concertation et/ou enquête publique conformément à la législation. En outre, Plaine Commune et les villes qui composent l'EPT s'attachent à mettre en place des dispositifs de concertation locale élargis sur les enjeux de résorption des coupures urbaines (Franchissement Urbain Pleyel, passerelle de l'écoquartier fluvial, passerelle au-dessus de l'A1 à La Courneuve,...).

#### **L'appréciation de la commission d'enquête**

117. La commission d'enquête note la perspective favorable de réduction des coupures urbaines. Elle recommande la planification des aménagements correspondants afin qu'ils soient pris en compte dans les études portant sur l'aménagement des espaces publics et l'intégration des différents modes de déplacement, et sur l'optimisation de leur gestion notamment dans le cadre des plans de circulation.

118. La concertation locale sur ces projets de réduction des coupures urbaines est importante sur ces sujets qui touchent directement la qualité du cadre de vie et la qualité de vie des habitants.

#### **Sujet 2: l'enfouissement de l'A1**

La question du devenir de l'autoroute A1 en viaduc dans sa traversée de Saint-Denis et de La Courneuve et du projet de son enfouissement est particulièrement importante.

#### **L'expression du public**

Alors que le Président du Comité pour l'enfouissement de l'A1 développe les arguments en faveur de ce projet, l'Etat rappelle que ce projet n'est pas programmé et le Conseil Régional d'Île-de-France évoque une alternative portant sur l'exploitation de l'autoroute.

L'AUT Plaine Commune montre son scepticisme sur ce projet en rappelant les études en cours de pacification des grandes infrastructures liées au boulevard périphérique.

#### **RE 296 M. Salomon Président du Comité pour l'Enfouissement de l'A1**

M. Salomon rappelle « l'importance des infrastructures de transports qui traversent le territoire avec des fortes nuisances pour l'environnement depuis une cinquantaine d'années ; l'A1 en présente le plus fort préjudice. 36 000 habitants de Saint Denis (soit 1/3 de la population dionysienne), et en outre de nombreux salariés et usagers sont exposés à des niveaux de bruit supérieurs à 68 dB (moy. LDEN jour/nuit). A cela, il faut ajouter les nuisances aéronautiques. Les niveaux de pollution quotidienne relevés par la station AirParif de Saint-Denis/Stade de France sont les plus élevés de France par le

nombre de jours de dépassement des normes européennes et par l'ampleur des dépassements. L'incidence du bruit et de la pollution de l'air sur la santé est importante.

Pour le Comité, l'enfouissement de l'autoroute A1 AVEC traitement des effluents est la seule solution pour traiter simultanément les nuisances identifiées. Ce projet d'intégration urbaine s'inscrit dans une perspective de moyen-long terme.

L'enfouissement de l'A1 du Landy au barreau de liaison (A1-A86) est la seule solution pour restaurer une qualité de vie « normale ». Il permet de restituer une unité urbaine à Saint-Denis et un rattachement de la Courneuve au parc Georges-Valbon.

Ce projet développe une logique de boulevard urbain enfoui, avec ses dessertes locales irrigant les réseaux secondaires.

Cet enfouissement libère environ 25 hectares et recrée une unité urbaine des terrains limitrophes (ZAC Saulnier, Porte de Paris, Fort de l'Est, ...) dont l'aménagement permet le financement du projet pour autant que soit créée une foncière à cet effet.

#### L'avis de la Mairie de Paris

La piste de la poursuite de l'enfouissement de l'autoroute A1 est en particulier un signal fort permettant de réduire efficacement les nuisances et expositions environnementales des habitants et donc d'améliorer leur santé et le bien-être.

#### RE 14

L'ASDEFAD-GP présente la couverture de l'A1 associé à la création d'espaces verts le long de l'A1 comme un projet utopique et démagogique.

#### RE 181 L'association AUT Plaine commune

L'association AUT Plaine commune (Association des Usagers des Transports Plaine commune, affiliée à la FNAUT Île-de-France) souhaite réagir à l'OAP Mobilités et Grands axes.

« L'AUT se montre sceptique sur la faisabilité et l'intérêt d'un enfouissement de l'autoroute A1 sur la section traversant le territoire de Plaine commune. En cohérence avec les évolutions programmées du Boulevard périphérique, nous préconisons une boulevardisation progressive de l'A1 entre Le Bourget et Paris qui est de nature à assurer une diminution progressive mais massive et durable des nuisances et pollutions engendrées par cette section de l'autoroute grâce notamment à un développement massif et phasé des circulations collectives (covoiturage, bus, car et circulations douces) sur cet axe.

#### Conclusions

Lors de l'exposition « Les Routes du futur » soutenue par le Forum métropolitain du Grand Paris, les meilleurs groupes pluridisciplinaires d'architectes et d'urbanistes ont étudié divers modes de réorganisation des autoroutes urbaines. Les quatre groupes ont tous prôné des visions convergentes allant vers une réduction de l'autosolisme et un réaménagement des autoroutes franciliennes pour y intégrer plus de transports collectifs et les modes actifs de circulation. Même le recouvrement du périphérique (comme à la porte des Lilas vers 2005) perd en pertinence dans un contexte de boulevardisation des sections urbaines des autoroutes.

Aucun groupe de travail n'a envisagé ou préconisé un quelconque projet d'enfouissement de sections autoroutières. Ces travaux de spécialistes donnent une base solide à une volonté de « civiliser » la section urbaine de l'A1, dans une démarche progressive qui peut être engagée rapidement pour des investissements assez contenus.

Ces requalifications par une utilisation dense des voies de circulations existantes ne requiert pas de travaux démesurés, aux coûts exorbitants et aux capacités supplémentaires vite saturées. Les solutions préconisées de « civilisation » de l'A1 sont au contraire d'un coût modéré, d'une application progressive avec un gain significatif en qualité de vie pour les populations riveraines comme pour les usagers de la route, de première comme de seconde couronne. Elles sont d'autant plus raisonnables qu'elles s'appuient sur des initiatives existantes en région {navette A10, reconversion de l'A186) ou éprouvées à l'étranger ».

#### L'avis de l'Etat

Dans l'OAP « Grand axes et urbanisme de liaison », le projet d'enfouissement de l'autoroute A1 n'est pas programmé et ne saurait constituer un axe majeur du projet.

#### L'avis du Conseil Régional d'Ile-de-France

Les très lourdes actions sur le réseau autoroutier (enfouissement et couverture) qui répondent à un objectif d'insertion urbaine peuvent être questionnées sur le plan technique et économique au regard d'un contexte général qui tend à revoir le rôle et le mode d'exploitation de ces infrastructures (voies dédiées, abaissement des vitesses, requalification au sol, etc.).

### **Question à Plaine Commune**

**119. L'idée de l'enfouissement de l'autoroute A1 dans le prolongement de la couverture de la Plaine Saint-Denis jusqu'à La Courneuve est évoquée depuis plusieurs années et soutenue par Plaine Commune. L'Etat affirme que ce projet n'est pas programmé**

**Compte tenu des réflexions engagées à l'échelle métropolitaine sur le devenir du boulevard périphérique et des autoroutes reliées à ce boulevard, il ne semble pas que ce projet soit réalisable d'ici 2030- 2035. Il n'appartient pas à la commission d'enquête de se prononcer dans le cadre du PLUi sur l'opportunité de ce projet.**

**Toutefois, il serait utile de connaître quelle est l'exposition des populations actuelles et futures riveraines de cette partie de l'A1 aux pollutions et nuisances ainsi que leur évolution tenant compte de celle de la circulation (volume, parc automobile, vitesse moyenne de circulation) sur cet axe à l'horizon 2030.**

**Parallèlement, les études de faisabilité de l'enfouissement pourraient être engagées pour apprécier le coût de l'opération (y compris celui des dispositions à prendre pour assurer la continuité de la circulation pendant les travaux), les gains et la valorisation foncière liés à l'aménagement des abords réaffectés, les gains environnementaux.**

**Ces études pourraient ainsi être comparées aux propositions alternatives évoquées par l'AUT.**

**Une telle démarche peut-elle être engagée par Plaine Commune ?**

### **Réponse de Plaine Commune**

119. L'idée de l'enfouissement de l'autoroute A1 dans le prolongement de la couverture de la Plaine Saint-Denis jusqu'à La Courneuve est, en effet, évoquée depuis plusieurs années et soutenue par Plaine Commune. Une étude de l'évolution de l'autoroute A1 serait conforme aux objectifs de Plaine Commune. Des études complémentaires semblent opportunes et seraient réalisables avec l'appui des partenaires concernés, en premier lieu l'Etat.

### **L'appréciation de la commission d'enquête**

119. Concernant l'objectif de l'enfouissement de l'autoroute A 1, l'engagement d'un programme d'études défini avec les parties prenantes, en premier lieu l'Etat, serait la meilleure solution pour sortir du blocage actuel. Elle devrait permettre un débat sur les avantages et les inconvénients des différentes alternatives envisageables, sur leurs effets sur l'environnement et sur les possibilités d'aménagement des abords de l'autoroute A1 dans ce secteur.

## **Sujet 3 : les pistes cyclables**

Le sujet des pistes cyclables traité dans ce sous-thème concerne les projets situés en dehors des espaces publics partagés avec la circulation des autres modes de surface.

### **L'expression du public**

Le public exprime ses prises de position pour la création d'un tel réseau de pistes cyclables : inscription dans un cadre métropolitain, stratégie et ambition, sites d'implantation (notamment les berges de la Seine et le canal Saint-Denis), configuration, stationnement des

vélos, projet du Conseil départemental de Seine-Saint-Denis de rendre cyclables toutes les routes départementales.

Il convient également de rappeler les propositions d'utilisation de la trame verte émises dans le cadre d'un urbanisme sportif.

#### RE 451 Paris en Selle-Plaine Commune (PeS)

Paris en Selle souhaite rappeler son objectif de faire du vélo une évidence objectif congruent avec la politique affichée par Plaine Commune. Notre contribution se base sur l'OAP (Orientation d'Aménagement et de programmation) , "Grands axes et urbanisme de liaison" qui " définit la stratégie de Plaine Commune quant à l'évolution des grands axes routiers et de leurs abords".

La note précise les configurations minimales suivant le type d'axe pour un déplacement sécurisé des vélos.

La réflexion sur les axes structurants doit se faire à l'échelle métropolitaine.

Critique des profils en travers types qui négligent ou sacrifient les pistes cyclables en fonction des opportunités de mise en place des profils

Nécessité de réalisation de travaux permettant la traversée vélo des portes de Paris en toute sécurité.

Constat de projection dans l'OAP d'aménagement de l'espace public ne mettant pas systématiquement les pistes cyclables en site propre.

Regret que les déclarations de Plaine Commune ne soient pas confirmées dans l'OAP.

Plusieurs audonniens proposent d'établir une continuité des berges de Seine en utilisant les chemins de halage pour y aménager des zones vertes arborées, promenades piétonnes ainsi qu'une piste vélo, reliant les différents territoires afin de faciliter les déplacements intercommunaux en privilégiant les modes de déplacement doux aux abords de la Seine

#### L'avis de la Mairie de Paris

L'OAP « Grands axes et urbanisme de liaison »

Les orientations présentées sont de nature à favoriser le développement de mobilités durables et d'un territoire accessible pour tous.

La Ville de Paris est réservée sur l'orientation visant à assurer une continuité des parcours pour les modes de déplacement actifs, qui semble difficile à mettre en œuvre sur l'ensemble des berges, notamment sur la rive gauche du canal où sont implantées les emprises portuaires. Il serait envisageable d'étudier au cas par cas la possibilité d'ouvrir des cheminements sur ces emprises en dehors des horaires d'activité des entreprises qui y sont installées

Des habitants de Saint-Denis et d'Aubervilliers jugent insuffisantes les pistes cyclables le long du canal Saint-Denis.

#### L'avis de l'Etat

Le plan en page 13 de l'OAP thématique « Grands axes et urbanisme de liaison » présente des zones en hachures grises localisant les « Principaux secteurs de projet d'aménagement ». Cette carte pourrait aussi faire figurer sur la carte n°4 les périmètres de chaque OAP sectorielle afin d'examiner au mieux sa liaison avec le réseau viaire, les plateformes multimodales et avec les lieux de centralité. Par ailleurs, cette OAP thématique n'énonce pas la prescription du PDUIF de « Réserver de l'espace pour le stationnement vélo sur l'espace public ». Il est ainsi indispensable que cette prescription soit reprise dans les OAP sectorielles intégrant un pôle d'échange multimodal.

#### L'avis du Conseil départemental de Seine-Saint-Denis

Il s'agit notamment de faire figurer les principaux secteurs de projets sur les cartes de l'OAP et de représenter l'ensemble de la RD 932 comme espace public requalifié.

Cette OAP ne reprend pas suffisamment les ambitions départementales en ce qui concerne les pistes cyclables. Cette OAP projette le désir pour Plaine Commune de voir « la place des modes actifs et la continuité des parcours ( ... ) être les plus fortes possibles » (4,1 « Mieux hiérarchiser le réseau viaire » p.4) et « être la plus importante possible » ( S « La vocation des axes en terme de mobilités » (4.2.1 p5)) là où le Département souhaite voire privilégié les modes actifs.



En outre, dans le chapitre dédié à l'amélioration des conditions de déplacements et de l'espace public pour les modes actifs du PADD (4.4 p 31) est écrit que le « Département projette 30km de pistes cyclables supplémentaires d'ici à 2024 », or l'ambition est de rendre cyclable l'ensemble des routes départementales. En effet, la stratégie départementale Vélo adoptée par le Conseil départemental en avril 2019 prévoit de rendre praticable par tous (un cycliste adulte peu expérimenté ou un collégien) l'ensemble.

### **Questions à Plaine Commune**

- 120. Les propositions de Paris en selle peuvent-elles être retenues pour la réalisation des aménagements cyclables ?**
- 121. Quelles dispositions sont prévues pour mettre en œuvre la stratégie du Conseil Départemental de Seine-Saint-Denis en matière cyclable et de réalisation du programme de pistes cyclables sur le réseau départemental ? Comment articuler un tel réseau avec l'utilisation des trames vertes et le projet de réseau métropolitain aux limites du territoire ?**
- 122. N'y a-t-il pas une réflexion préalable sur les différentes alternatives de conception d'un tel réseau en distinguant la partie du réseau intégrée à l'espace public de circulation urbaine, et celle qui en est indépendante ?**
- 123. Ne faut-il pas privilégier sur les grands axes les transports collectifs (tramways, bus) compte tenu de leur densité urbaine plutôt que les pistes cyclables lorsque la largeur de ces grands axes ne permet pas de juxtaposer plusieurs sites propres ?**
- 124. Comment assurer la continuité des pistes cyclables le long du canal Saint-Denis ?**

### **Réponses de Plaine Commune**

NB : en préambule il est précisé que les cinq questions ci-dessus ne relèvent pas de la compétence directe du PLUi. Des éléments de réponse sont toutefois apportés ci-dessous.

120. La proposition de Paris en Selle de déterminer dans le PLUi des largeurs minimales en termes d'aménagements cyclables ne semble pas pertinente compte-tenu de la diversité des situations et des contextes. La forme des aménagements sur les itinéraires principaux ou secondaires est à apprécier dans chaque projet, en tenant compte des objectifs d'augmentation de la part modale du vélo et des spécificités locales. D'éventuelles préconisations sur la forme des aménagements cyclables adaptée au contexte local nécessiteraient un travail de diagnostic approfondi et partagé, qui relève plutôt du travail à réaliser dans le cadre de la révision du plan vélo et du PLD.

121. La stratégie du Conseil Départemental de Seine Saint Denis consiste à rendre cyclable l'ensemble du réseau départemental. Il a en charge directe la maîtrise d'ouvrage de ces travaux, et la définition de leur calendrier de réalisation.

Plaine Commune sera associée, avec les villes et les associations d'usagers vélo (dans le cadre de comités techniques), à la définition et la mise en œuvre de ces projets et à ce que ces projets s'articulent avec le Schéma Directeur des Itinéraires Cyclables (SDIC) territorial.

Il convient enfin d'indiquer que la Ville de Paris, le Département de Seine Saint Denis et les EPT Grand Paris Grand Est, Est Ensemble, Terre d'Envol et Plaine Commune étudient un principe de boucle cyclable olympique permettant de relier facilement les territoires à vélos.

A ce jour le croisement entre la Trame Verte et Bleue et le PLD montre peu de points de convergence en dehors du canal Saint-Denis et de la Seine.

122. Le plan vélo de 2011 ne portait pas une telle réflexion. La révision du PLD pourrait être l'occasion d'y réfléchir.

123. La loi LAURE prévoit qu'il est obligatoire de réaliser des itinéraires cyclables sur tous les projets de voirie. La forme de ces itinéraires et la place accordée aux transports en commun fait l'objet d'une étude au cas par cas dans chaque projet.

124. L'aménagement cyclable de la rive droite du canal Saint-Denis (pour les secteurs encore non aménagés) est prévu à l'horizon 2024, de Paris au Stade de France. Un diagnostic est en cours sur le reste du tracé.

Sur la Rive gauche, un aménagement existe au sud du Pont de Stains. Un aménagement est aussi en projet entre le Pont de Stains et le Stade de France sur la RD24, qui longe le canal.

#### **L'appréciation de la commission d'enquête**

121-124. Concernant les pistes cyclables, l'importance du développement de l'usage du vélo attendu dans le cadre de la politique des déplacements nécessite d'articuler le programme de création de pistes cyclables sur l'espace public dédié à la circulation, et le programme complémentaire de pistes cyclables en dehors de cet espace (berges de la Seine et du canal Saint-Denis, et autres trames) en continuité avec le réseau métropolitain.

L'ensemble devrait être l'objet d'une concertation avec les associations concernées.

### **Sujet 4 : L'urbanisme de liaison**

#### **L'expression du public**

Le public ne s'est pas prononcé sur les dispositions de l'OAP concernant l'urbanisme de liaison. Le Conseil Régional demande quelles sont les compétences propres de l'EPT et les actions qui en relèvent. Le Conseil départemental des Hauts-de-Seine s'intéresse aux continuités à assurer en limite des départements pour les franchissements de la Seine.

#### **L'avis du Conseil Régional Ile-de-France**

La présentation et la rédaction OAP thématique « grands axes et urbanisme de liaison » devront être revus afin que soient bien identifiés les projets qui relèvent de la pleine compétence de l'EPT des projets qui sont sous la maîtrise d'ouvrage d'autres partenaires.

Il convient de souligner toutefois que le document support est particulièrement confus (exemple du 4.3.1 de l'OAP « grands axes et urbanisme de liaison »), et ne permet pas de distinguer ce qui relève de « l'engagement à faire » pris en pleine compétence par l'EPT Plaine Commune de ce qui relève de vœux ou de revendications politiques ou techniques adressés à des tiers.

Dans la mesure où l'EPT n'est pas compétent sur le réseau routier national, il n'est pas en mesure de réaliser ces aménagements, ou de décider de ces mesures de police et d'exploitation relevant de l'Etat. De même, on peut rappeler que les EPT ne disposent pas de compétences particulières en matière de mobilités. L'opportunité de réaliser des infrastructures nouvelles de transports collectifs relève exclusivement de la compétence d'Île-de-France Mobilités (IDF Mobilités), à qui il revient d'évaluer l'intérêt et la faisabilité des projets selon une procédure figurant au code des transports. Le fait qu'un projet figure au PLUi approuvé ne préjuge donc pas de sa réalisation, ni a fortiori de sa programmation et de son financement. Il en est de même des renforcements de l'offre bus.

Il manque donc au document, pour une bonne compréhension par le public et par les partenaires, une liste des actions relevant de la compétence propre de l'EPT.

#### **L'avis du Conseil départemental des Hauts-de-Seine**

Franchissements de la Seine et mobilités

Le PLUi arrêté présente, dans l'OAP thématique « Grands axes et urbanisme de liaison », un prolongement du boulevard Finot de Saint-Denis vers l'ouest jusqu'à Ile-Saint-Denis, voire à terme jusqu'à Villeneuve-la-Garenne. Il s'agit du franchissement de la Seine dans le prolongement de la rue de la Bongarde. Après étude, le Département des Hauts-de-Seine écarte cette possibilité au profit d'un

nouvel ouvrage parallèle au pont de Saint-Ouen, au regard de la longueur des rampes d'accès et de la coupure qu'elles constitueraient dans la rue de la Bongarde.

#### **Question à Plaine Commune**

**125. Quel est votre avis sur ces prises de position ?**

#### **Réponse de Plaine Commune**

125. Conformément à l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme, le PADD du PLUi « définit les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements [...] ». Le PADD présente légitimement un ensemble d'orientations stratégiques portées par Plaine Commune en matière d'évolution du cadre de vie sur le territoire de l'EPT, notamment en matière de mobilités et d'infrastructures. Cette vision stratégique globale est indispensable afin de proposer un projet cohérent et lisible de l'évolution du territoire, en cohérence avec les ambitions stratégiques portées par les élus de l'EPT.

Dans ce cadre, l'OAP thématique Grands Axes et Urbanisme de liaison présente un schéma d'espaces publics et de déplacements à terme, et les actions prioritaires à mener pour y parvenir (carte n°3). Ces actions sont nécessaires pour parvenir à la constitution d'un maillage d'espaces publics durable et équilibré à l'horizon du PLUi. Elles intègrent des ouvrages relevant parfois de maîtres d'ouvrage autres que Plaine Commune (Etat, Département, Ville de Paris...) – cf. carte n°4 de l'OAP. L'OAP Grands Axes présente par ailleurs des intentions de réalisation de franchissements, sans entrer dans les détails techniques de leur réalisation, de leur maîtrise d'ouvrage et de leur financement, qui ne relèvent pas du champ du PLUi.

Néanmoins, il ressort de l'observation du Conseil Département des Hauts-de-Seine que ce dernier et Plaine Commune devront poursuivre leur coopération pour partager leurs projets de franchissement des bras de la Seine. Plaine Commune maintient sa volonté de réaliser un franchissement dans la continuité de l'axe Finot ou à proximité, sur le bras situé intégralement dans son périmètre.

#### **L'appréciation de la commission d'enquête**

125. La présentation par Plaine Commune de perspectives d'aménagement et de traitement des grands axes en cohérence avec l'urbanisme est légitime ; c'est l'objet de l'OAP Grands Axes et Urbanisme de liaison. Ces perspectives permettent d'engager une concertation sur les continuités à assurer aux limites du territoire.

#### **Sujet 5 : les PDIPR**

##### **L'avis du Conseil départemental des Hauts-de-Seine**

Il convient d'assurer la continuité globale à l'échelle interdépartementale du PDIPR (Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée) et des parcours buissonniers, comme c'est actuellement le cas sur le pont d'Epinay à Gennevilliers (RD 911), où la continuité est assurée de la « Promenade Bleue de la Seine et de ses îles » et du PRI « Sentier du Parc » (côté Hauts-de-Seine) avec le PR « Une île au milieu de la Seine » (côté Seine-Saint-Denis).

#### **Question à Plaine Commune**

**126. Les PDIPR peuvent-ils être intégrés à l'OAP Thématique Grands axes et urbanisme de liaison ?**

#### **Réponse de Plaine Commune**

Les parcours issus du Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée des Hauts-de-Seine n'ont pas vocation à intégrer l'OAP Grands Axes et Urbanisme de Liaison. Néanmoins, et dans la perspective d'élaboration de la Trame Sportive Territoriale (cf. réponse

19), un rapprochement devra être opéré pour faire coïncider ces itinéraires avec ceux existants ou projetés sur le Territoire de Plaine Commune.

#### **L'appréciation de la commission d'enquête**

La commission d'enquête est tout à fait favorable à un tel rapprochement des itinéraires et des trames potentiellement très utile pour le public.

### **L'appréciation par la commission d'enquête de l'ensemble des sujets du Thème n°5 Mobilité et stationnement**

Le public s'est relativement peu exprimé sur ce thème alors que Plaine Commune va bénéficier d'investissements très importants par sa desserte par le métro et par le Grand Paris Express. Il s'interroge sur les questions de déplacements, de la qualité de service des transports, de saturation du trafic, de prise en compte des modes actifs, de réduction des coupures urbaines, en appréciant avec difficulté en quoi le PLUi peut permettre de répondre à ces questions. Les PPA sont intervenus dans leurs avis sur tous ces sujets.

#### **Les liens entre le PLUi et le PLD, et plus globalement avec les autres documents de planification**

Compte tenu des différents documents de cadrage de la planification sur le territoire, la commission d'enquête considère que le rôle généraliste du PLUi est de montrer leur cohérence et leur complémentarité avec la politique d'aménagement et d'urbanisme notamment dans un but pédagogique. En conséquence, la commission recommande de citer dans le PLUi ces documents à chaque fois que ses dispositions les concernent ; cela est le cas pour le logement (citer en tant que de besoin le PLH), les déplacements (citer le PLD), l'énergie et le climat (citer le PCAET), ainsi que les documents relatifs à l'environnement (notamment la TVB).

#### **L'adéquation des projets de nouveaux transports avec l'augmentation des besoins de déplacements**

Pour la commission d'enquête, l'importance exceptionnelle du coût des nouvelles lignes de transport devant desservir le territoire justifie la vérification que les nouvelles dessertes et les transports de rabattement assureront l'amélioration de la qualité de desserte attendue avec des capacités de transport permettant de faire face durablement à l'augmentation importante des déplacements résultant à la fois de l'augmentation de la population et des emplois à desservir, et de l'effet de report modal. Il s'agit aussi de s'assurer globalement que le niveau de densification prévu est en adéquation avec la capacité de transport et que les prévisions de trafic prises en compte pour assurer la rentabilité socio-économique des projets restent valables.

Dans le cadre de l'insuffisance de desserte du Nord-Est du territoire évoqué par le public ainsi que dans le cadre de sa condition sur la réalisation du programme de 4 200 logements/an, Plaine commune présente son projet de Transport collectif en site propre (TCSP) Saint-Denis – La Courneuve – Stains. La commission d'enquête remarque que ce projet n'a pas été évoqué dans le projet de PLUi et n'a pas fait l'objet de remarques du Conseil Régional d'Ile-de-France et d'Ile-de-France Mobilités. La commission considère que ce projet devrait pouvoir s'inscrire

dans les études de pôles des gares du Grand Paris Express en tant que transport de rabattement.

Ces questions et leurs incertitudes notamment en matière de calendrier de mises en service des nouveaux transports et d'évolution urbaine justifient pour la commission d'enquête un suivi et une évaluation à la hauteur des enjeux correspondants avec les parties prenantes et le public et la définition des indicateurs représentatifs de ces enjeux.

### **Le suivi commun de la mise en œuvre du PLUi avec l'observatoire des mobilités lié au PLD**

La commission d'enquête note le très grand intérêt pour Plaine Commune de disposer d'un observatoire territorial permettant de suivre l'efficacité des politiques publiques mises en œuvre sur son territoire ; dans ce cadre, l'observatoire des mobilités destiné à suivre les indicateurs de déplacements en collaboration avec les acteurs intervenant dans le champ de la mobilité à l'échelle locale et régionale est essentiel.

Cependant, les indicateurs de suivi et d'évaluation de la qualité des déplacements du Rapport de présentation ne reprennent pas l'ensemble des éléments relatifs à la qualité de vie en lien avec les déplacements cités en application des orientations du PADD ainsi que ceux annoncés dans le cadre de l'observatoire des mobilités lié au PLD. La commission d'enquête souligne le délai nécessaire à la révision du PLD qui ne peut conduire à une insuffisance de suivi et d'évaluation durant cette période.

Le suivi et l'évaluation devraient suivre les nouvelles dessertes par les transports collectifs - y compris par les transports de rabattement vers le métro et le Grand Paris Express- et leur calendrier de mise en service, la mise à jour correspondante de l'identification des zones insuffisamment desservies, l'évolution des volumes de déplacements par mode, les paramètres de saturation de la circulation, et de vitesse et de régularité des bus.

L'importance de l'augmentation des déplacements notamment pour les déplacements quotidiens et l'accès aux transports collectifs, devrait être particulièrement suivie.

Lors de la révision du PLD, la commission d'enquête recommande de mettre en cohérence les éléments du PLUi concernés notamment l'OAP Grands axes et urbanisme de liaison.

### **La place du trafic sur l'espace public**

Le public souligne de nombreuses difficultés quotidiennes de déplacement, circulation et de stationnement, s'inquiète des conditions de circulation lors des grands événements, suggère la mise en place de plans de circulation, et le développement d'itinéraires et de pistes cyclables.

Les PPA, notamment ceux qui ont des compétences sur ces sujets, rappellent leur doctrine en la matière et le cas échéant les projets et leur réalisation.

Concernant la place du trafic sur l'espace public, la commission d'enquête estime nécessaire un suivi particulier pour chacune des deux échéances principales de mises en service des nouvelles lignes de transport en 2024 et en 2030, ainsi que pour les périodes de chantiers importants et les grands événements.

La commission estime important d'assurer la cohérence des continuités de capacité en limite du territoire, ce qui suppose une coordination avec les responsables concernés des territoires voisins.

Concernant les demandes de l'Etat et du public d'amélioration de la gestion du trafic et du stationnement, la commission propose la recherche de solutions d'optimisation comprenant la mise en place progressive de plans de circulation en évitant une application trop stricte de la typologie des voies de circulation.

La commission recommande de prendre en considération la suggestion de l'association Paris en selle « de commencer par apaiser la circulation dans les zones résidentielles et rendre la circulation de transit difficile. Pour cela, il faut revoir les plans de circulation. Ensuite, il faut proposer des aménagements de qualité sur les grands axes ».

Compte tenu des incertitudes liées aux prévisions de déplacements et de trafics, et de la souplesse à conserver pour les transports de marchandises et la desserte des chantiers notamment d'ici 2024, la commission recommande de réaliser des aménagements progressifs et d'attendre une période d'observation et d'adaptation des nouveaux comportements avant de réaliser des sites propres définitifs.

### **La prise en compte de la logistique et des transports de marchandises**

La commission note les différentes perspectives de prise en compte par Plaine Commune des besoins de logistique et de transport des marchandises sur l'espace public et le domaine privé. Au-delà des principes, la commission recommande l'identification des fonctions logistiques à prendre en compte dans l'urbanisme et l'aménagement, des sites logistiques à préserver, des grandes opérations d'aménagement où la logistique devrait disposer d'espaces dédiés, des sites multi modaux et des plateformes, notamment celles embranchées fer.

### **La réduction des coupures urbaines**

La commission d'enquête note la perspective favorable de réduction des coupures urbaines annoncée par Plaine Commune. Elle recommande leur planification et leur prise en compte dans les études d'aménagement des espaces publics comprenant l'intégration des différents modes de déplacement et l'optimisation de leur gestion notamment dans le cadre des plans de circulation. Ces projets devraient faire l'objet de concertations locales.

S'agissant de l'objectif de l'enfouissement de l'autoroute A1 dans la traversée de Saint-Denis et partiellement de La Courneuve, la commission d'enquête préconise l'engagement d'un programme d'études défini avec les parties prenantes, en premier lieu l'Etat, pour sortir du blocage actuel. Ces études devraient permettre un débat sur les avantages et les inconvénients des différentes alternatives envisageables, sur leurs effets sur l'environnement et sur les possibilités d'aménagement des abords de l'autoroute A1 dans le secteur concerné.

### **Le développement des pistes cyclables**

Concernant les pistes cyclables, la commission d'enquête note l'importance du développement de l'usage du vélo attendu dans le cadre de la politique des déplacements. Ce développement nécessite la détermination de la place à leur donner dans l'aménagement de l'espace public, la mise en œuvre du programme de création de pistes cyclables sur l'espace public dédié à la circulation, et celle du programme complémentaire de pistes cyclables en dehors de cet espace (berges de la Seine et du canal Saint-Denis, et autres trames) en continuité avec le réseau métropolitain.

L'ensemble devrait être l'objet d'une concertation avec les associations concernées.

## **7.7- Thème 6 : Environnement et santé**

Le territoire de Plaine Commune est très urbanisé, et son environnement est notamment marqué par son passé industriel et de grandes infrastructures de transport. Il est désormais sous pression du fait du dynamisme de son développement. Ses qualités paysagères et la préservation de son environnement sont inégalement réparties. Des enjeux Natura 2000 sont par ailleurs présents avec les parcs G. Valbon et Île-Saint-Denis.

Le projet de PLUi, dans son PADD, affirme la nécessité d'agir pour améliorer de la qualité écologique du territoire et du cadre de vie, adapter le territoire au changement climatique, préserver la santé des populations vis-à-vis des nuisances, pollutions et du manque de nature. L'OAP thématique « environnement et santé » conforte cette volonté. La dynamique de projet devrait être une opportunité pour mieux intégrer les enjeux climatiques, la préservation des milieux, la biodiversité, et la maîtrise des risques et des pollutions.

Plus de 251 items d'observations relèvent de la thématique Environnement et santé, soit près d'un quart des observations.

La sensibilité du public à l'environnement est présente dans la majorité de l'expression du public, au-delà de la seule prise en compte des observations relatives aux sous-thèmes retenus pour leur dépouillement.

Compte tenu de l'expression du public sur ce thème et de l'avis sur ce thème des entités consultées, l'analyse des observations par la commission d'enquête a été regroupée en retenant les quatre sous-thèmes suivants :

- **Préservation des espaces naturels et espaces végétalisés ;**
- **Trame verte et bleue ;**
- **Adaptation du territoire au changement climatique ;**
- **Santé et environnement.**

### **Sous-thème 1 : Préservation des espaces naturels et espaces végétalisés**

Ce sous-thème concerne l'un des enjeux liés à l'environnement : la préservation des espaces naturels et espaces végétalisés qui ont fait l'objet de nombreuses observations.

Compte tenu de l'expression du public sur ce thème et de l'avis sur ce thème des entités consultées, l'analyse des observations par la commission d'enquête a été regroupée en retenant les 4 sujets suivants :

- **L'insuffisance des espaces verts et leur préservation ;**
- **Les espaces verts, les arbres et alignements d'arbres à préserver ;**
- **La consommation foncière des espaces verts ;**
- **Propositions pour préserver les espaces verts.**

### **Sujet 1 : L'insuffisance des espaces verts et leur préservation**

L'insuffisance des espaces verts et leur préservation ont été très largement évoquées au cours de l'enquête publique. Les habitants du territoire reviennent sur le besoin vital, pour petits et grands, de pouvoir disposer de lieux de ressourcement qui soient de proximité et ouverts au public, alors que le milieu urbain dans lequel ils vivent est fortement urbanisé et dense.

#### **L'expression du public**

La question des inégalités environnementales est évoquée à plusieurs reprises, notamment directement en référence aux normes de l'OMS et vis-à-vis du déficit sur certaines communes. Notant le déséquilibre entre le sud du territoire et le nord, les observations portent particulièrement sur des territoires ciblés du sud : Saint-Ouen et Aubervilliers, qui sont par ailleurs des territoires sous les seuils de recommandations de l'OMS. L'élaboration du projet de PLUi avait suscité des attentes et des perspectives rassurantes sur ce thème. Les observations soulignent les évolutions entre le projet arrêté et les précédents PLU communaux, certains espaces verts devant être supprimés et des zones prévues sanctuarisées en zone N devant être mutées en zone UVP, moins protectrice. Une phrase pourrait résumer l'ensemble des observations : Observation RE 212 ARVEUF « Il faut préserver l'existant et augmenter le nombre de m<sup>2</sup> d'espaces verts ».

#### **RE 379 CHANTREL**

« J'attire votre attention sur les villes du territoire de plaine commune limitrophes de Paris qui subissent une pression urbaine excessive. De plus en plus d'immeubles peu enclins à la convivialité des quartiers sont construits sur tous les espaces disponibles au détriment de parcs, jardins et autres espaces de convivialité et de promotion d'une écologie urbaine indispensable aujourd'hui. Plus particulièrement à Saint-Ouen où j'habite avec ma famille, nous manquons terriblement d'espaces verts malgré un afflux toujours plus importants de familles avec jeunes enfants. Des espaces boisés et si possible isolés des grands axes routiers sont nécessaires pour se ressourcer dans des ambiances urbaines de plus en plus stressantes pour les petits et les grands. »

#### **RE 104**

J'étais présent à votre dernière réunion et j'ai été étonné qu'on évoque le déséquilibre d'espaces verts entre le sud et le nord de l'intercommunalité sans vraiment parler de rétablir l'équilibre. En tant qu'habitant de St Ouen, je dois constater que les seuls espaces verts créés sont des espaces privés et que les rares initiatives pour végétaliser les espaces sont mal vues par les autorités. Pourrait-on prévoir éventuellement de laisser un ou deux arbres entre les magnifiques immeubles qui poussent ?

#### **RE 258 DOLLE LACOUR**

« La présence de parcs, jardins en nombre déjà insuffisant pour une ville comme Aubervilliers doivent se développer bien davantage afin de répondre par une écologie réfléchie à une qualité de vie des habitants, surtout ICI où la pauvreté de la population demande qu'il soit fait encore plus d'efforts pour l'amélioration de l'environnement. »

#### **RE 279 BONHOSTE**

« Je refuse votre projet. (...) Nous les Audoniens, si proche de Paris, si proche des nœuds ferroviaires et routiers, avons besoin de nature pour nous ressourcer, pour trouver l'énergie d'aller au travail. Les jardins de nos maisons sont un accueil de la nature, une bouffée de ciel pour les habitants notamment ceux des tours rue Soubise, rue du Parc. »



### RE 221 COULON

« Je me permets d'intervenir concernant le maintien des espaces verts à Aubervilliers. En effet, il n'existe qu'assez peu dans cette zone de densité humaine élevée pour que nous soyons attachés à leurs protections, voir à leurs extensions. Je rappelle ici que les espaces verts ne représentent qu'1,1 m<sup>2</sup> par habitants dans la ville d'Aubervilliers, loin des normes prescrites par l'OMS). »

### RP2 ASSOCIATION ENVIRONNEMENT 93

« Au-delà de la préservation des sites Natura 2000, il faut aussi s'assurer de la préservation de tous les îlots verts, qui peuvent faire moins de mille mètres carrés ou moins d'un hectare, notamment parce qu'il faut lutter contre les îlots de chaleur. A Saint-Ouen, où les zones vertes sont déjà rares, je m'étonne que les prescriptions du dernier PLU suppriment un certain nombre de jardins ou d'îlots verts, comme les Jardins de Guinot ou ceux de l'impasse Juif. »

### D.R2.18 COLLECTIF PLEYEL

« Le collectif Pleyel (..), a déposé le recours pour rectification du PLUi arrêté(...). demande le classement en zone N de la butte autoroutière entre l'A86 et la rue du Dr Poiré, () Lors des concertations et de l'enquête publique pour la création du PLU de Saint-Denis, l'espace vert entre la rue du Docteur Poiré a été, en 2015, reconnu et voté comme un espace vert à préserver (classé UVM). Il avait été précisé que cet espace, orienté plein SUD et entretenu depuis plus de 30 ans par les seuls riverains, sans aucune intervention de l'Etat ou de la collectivité, constituait une « réserve de biodiversité à préserver ». Il avait été également constaté l'exploitation d'un rucher, considéré comme « remarquable » au regard du principe de préservation enclenché au niveau national et européen des colonies d'abeilles. Pendant les concertations sur le PLUi, M.Ribay puis M.Proult puis les services techniques de Plaine Commune ont tous assuré que cet espace serait, dans la continuité de la classification UVM du PLU, classé en espace N, afin d'être « sanctuarisé ». Le document du projet de PLUi qui a servi pendant la phase de concertation (ci-après) en atteste. () Car cet espace a également été identifié comme « corridor écologique » EST-OUEST dans le cadre de la concertation sur le village olympique, à l'échelle élargie du périmètre des zones vertes remarquables. () Nous avons constaté, ( ...)que cette zone avait muté en zone UVP, alors que l'ensemble des autres espaces qui présentent les mêmes caractéristiques (ou inférieures) sont restés (ou devenus) zone N.»

### Questions à Plaine Commune

- 127. Quelle est la stratégie de Plaine Commune pour remédier au manque avéré d'espaces verts de proximité, notamment au sud du territoire, pour les communes d'Aubervilliers et de Saint-Ouen ?**
- 128. Quelles sont les dispositions d'initiative publique et de l'ordre du privé (pavillonnaire, bailleurs sociaux, promotion privée,...) prévues dans ces deux communes pour préserver et augmenter les espaces verts de proximité ?**
- 129. L'évaluation environnementale du rapport de présentation du projet de PLUi considère que la protection des parcs et jardins est imparfaite du fait de leur inscription soit en zone UVP, faiblement protectrice, ou du fait qu'ils soient intégrés à des sous-secteurs en zones urbaine, donc sans protection. Plaine Commune compte-t-il effectuer, sur certains espaces verts, une modification de zonage d'UVP en N pour en effectuer une meilleure protection?**

### Réponses de Plaine Commune

127.L'évaluation environnementale détaille l'effort de création d'espaces verts publics de proximité au paragraphe 8.1.1.1 « compatibilité du PLUi avec le SDRIF ». Seule L'Ile-Saint-Denis ne comporte pas de secteurs déficitaires en espaces verts. La Courneuve, Saint-Denis, Stains et Villetaneuse comportent des secteurs déficitaires en espaces verts, mais comportent d'ores et déjà plus de 10m<sup>2</sup> d'espaces verts par habitant. Aubervilliers, Epinay-sur-Seine, Pierrefitte-sur-Seine et Saint-Ouen comptent moins de 10m<sup>2</sup> d'espaces verts par habitant. L'objectif de tendre vers 10m<sup>2</sup> d'espaces verts publics par habitant est atteint dans trois des quatre communes qui comptent moins de 10m<sup>2</sup> d'espaces verts par habitants et où le SDRIF identifie

des secteurs carencés (Aubervilliers, Pierrefitte- sur-Seine et Saint-Ouen), mais pas à Epinay-sur-Seine.

Le PADD fixe un objectif de 70 hectares d'espaces verts ouverts au public d'une surface unitaire minimale de 1 hectare à l'horizon de la mise en œuvre du PLUi. Cet objectif est décliné spatialement sur la carte n°3 du PADD. Dans la partie Sud du territoire, il identifie sept espaces concernés par cet objectif : Sud Plaine, Aubervilliers Canal, Lucien Brun, Vallès, le Fort d'Aubervilliers, le Village Olympique et Paralympique, Pleyel, la Plaine Saulnier.

Quatre d'entre eux concernent la commune d'Aubervilliers et un est situé dans le projet du village Olympique, situé à cheval sur les communes de Saint-Denis et Saint-Ouen. Sur la commune de Saint Ouen, il convient de rappeler que le parc des Docks d'une superficie de 12 ha a été ouvert en 2013.

Cet objectif d'aménagement de nouveaux espaces verts est complété par des emplacements réservés et des servitudes de localisation pour création d'espaces verts.

Enfin, les règles édictées concernant la nature en ville dans le règlement participeront de la renaturation du Territoire et en particulier des secteurs de la Ville Mosaïque pour lequel l'OAP Environnement & Santé porte des prescriptions volontaristes (4.2.3) :

- Investir les espaces résiduels et développer la micro-végétalisation ;
- Soutenir la biodiversité urbaine ;
- Choisir des espèces adaptées à l'environnement urbain.

128. Ces dispositions ne relèvent pas du PLUi néanmoins les collectivités locales prennent des engagements pour renforcer la part de la nature en ville (engagements municipaux de la Maire d'Aubervilliers, charte du jardin au naturel de Saint Ouen- sur- Seine,...).

129. La zone Urbaine Verte et Paysagère du PLUi (UVP) correspond aux squares et parcs publics situés dans les centres urbains du Territoire. Elle se distingue de la zone naturelle (N) en ce qu'elle autorise des aménagements permettant un usage par le public confortable et sécurisé. Il n'est pas prévu de modifications particulières dans le PLUi qui sera soumis à approbation.

#### **L'appréciation de la commission d'enquête**

127. La commission d'enquête relève l'effort de création d'espaces verts publics, notamment dans le sud du territoire, fortement carencé, ainsi que les prescriptions de l'OAP Environnement & Santé.

Elle aurait cependant souhaité une analyse plus fine et cartographiée de l'évaluation des carences actuelles avec une identification localisée des besoins et leur comparaison avec les espaces verts existants, leur classification, leur caractère de proximité des secteurs urbains les plus denses et les plus carencés, la qualité et l'accessibilité de ceux-ci, afin de s'assurer que ne sont pas pris compte des espaces pour lesquels l'accessibilité est relative (espaces spécialisés : sportifs, jardins familiaux, privatisés...).

Cet état aurait eu le mérite de mieux identifier les priorités à assurer en matière de création d'espaces verts.

Elle aurait également souhaité pouvoir disposer d'une approche globale, Plaine Commune indiquant qu'aux 70 hectares d'espaces verts prévus dans le PADD, des emplacements réservés et des servitudes de localisations viendront compléter la création d'espaces verts publics.

128. La commission d'enquête prend note des engagements de certaines communes pour renforcer la nature en ville, et formule le souhait que ceux-ci soient généralisés. Bien que ces dispositifs ne relèvent pas explicitement du PLUi, ils l'accompagnent fortement dans la stratégie de développement des espaces verts de proximité et de végétalisation qualitative du territoire.

129. Concernant la zone urbaine verte et paysagère (UVP), la commission aurait apprécié une meilleure analyse de l'état des lieux des différents zonages concernant les espaces verts. Ayant noté une diversité de protection de ceux-ci (zone N, UVP, EVP, EVPr, EBC...), elle s'interroge sur l'analyse ayant conduit à leurs différents niveaux de protection. La zone urbaine verte et paysagère (UVP) étant par ailleurs hétérogène dans son contenu, elle semble exprimer avant tout l'aspect social de ces espaces avant de mettre en avant leur valeur du point de vue environnemental, regroupant à la fois des espaces libres et aménagés tels que des parcs et squares de proximité, mais aussi des espaces dédiés aux équipements sportifs de plein air, ainsi qu'aux activités culturelles ou de loisirs. Le classement des espaces verts en zone UVP peut donc être interrogé, d'autant qu'une simple modification du PLUi permettrait de changer la vocation de ces espaces pour y permettre de construire.

## **Sujet 2 : Espaces verts, arbres et alignements d'arbres à préserver**

### **L'expression du public**

L'aspect patrimonial des espaces verts et des arbres en milieu urbain est noté par le public, ainsi que la sensibilité croissante des habitants pour ceux-ci afin de les préserver. Loin de n'être que d' uniques éléments d'ornement, les espaces verts, arbres, arbres d'alignement, marquent l'identité du territoire ; ils contribuent au sentiment d'appartenance et de bien-être des habitants.

Ces observations concernent des espaces verts, des arbres et alignement d'arbres auxquels les habitants sont attachés, alors que ceux-ci pourraient être l'objet d'une possible destruction, ou l'ont déjà été.

#### **RE 132, 136, 138, 139**

« J'attire votre attention sur le jardin de l'impasse Juif 21 rue Emile Zola à Saint-Ouen-sur-Seine. Je demande son inscription dans le Plui en qualité de jardin, intégralement classé en zone Nj (jardins familiaux et collectifs). Une pétition a été réalisée dans ce sens »

#### **RE 190 RODGER**

« Je suis habitante du quartier Debain à SAINT-OUEN. Je m'associe pleinement à l'observation n°183 sur la nécessité de préserver les espaces verts dans cette commune, espaces verts menacés (jardin de l'impasse juif, Helbronner..) ou déjà expulsés (Jardin Guinot). »

#### **RE 214 MICOURAUD**

« La ville de Saint-Ouen manque cruellement d'espaces verts, la situation est encore plus critique dans le quartier Debain-Michelet. (...) Pire, les espaces verts existants sont menacés, certains ont même été fermés. Les jardins de Guinot, parcelle du 04 rue Claude Guinot, par exemple. Cette parcelle appartenant à la Semiso a été dépolluée et reste vacante. Elle a été occupée durant 6 ans par notre association de jardins partagés qui a entièrement nettoyé le lieu pour la valoriser, a créé des parcelles à cultiver et organisé des événements populaires mais aussi d'éducation à l'environnement. C'est un lieu rare, précieux et vital pour tout un quartier enclavé et en manque de contact avec la terre et les plantes. (...) Autres jardins à préserver : - Le jardin de l'impasse Juif, parcelle du 21 rue Emile Zola : C'est un espace vert extraordinaire. Il apporte respiration et rencontres. (...). -Le square Helbronner, petit square de quartier qui permet à tout un quartier de jouir de jeux, d'espace et d'un peu de verdure et de respiration. Ce jardin est menacé de réduction par l'arrivée d'une école, or il avait été promis

aux habitants que le square serait maintenu dans sa totalité, sans réduction. Je m'oppose donc au projet qui consiste à en diminuer la taille au profit de la cour de l'école qu'il était prévu de faire sur le toit de celle-ci. »

#### SO.R2.17 (PETITION "Protégeons les pavillons et le square Helbronner")

« Nous, Audoniens riverains du quartier Progrès-Alliance-Croizat demandons (...), qu'un « Espace Vert PUBLIC » soit intégré dans ce projet pour compenser la perte du parc Ampère, que l'intégralité de la rue du Progrès soit UH et que l'arbre situé au 2 bis, soit identifié comme « arbre remarquable » et inscrit dans le plan du zonage détaillé, que l'un de deux squares qui nous restent dans tout Saint-Ouen, le square HELBRONNER, soit conservé dans son intégralité et protégé. Pour que Saint-Ouen continue à respirer. »

#### SO.R2.17 (PETITION "Protégeons les pavillons et le square Helbronner")

« Nous, Audoniens riverains du quartier Progrès-Alliance-Croizat demandons (...), « que l'arbre situé au 2 bis la rue du Progrès, soit identifié comme « arbre remarquable » et inscrit dans le plan du zonage détaillé. »

#### RE 264 SCUAEFER-MOUSSEAU

« RUE DU PROGRÈS il y a un arbre aux dimensions importantes seul élément de verdure de ce quartier. je demande que CET ARBRE SOIT MAINTENU et inscrit dans le PLUI afin qu'il soit PROTÉGÉ et ne puisse pas être abattu. Il s'agit d'un frêne, espèce à protéger. »

#### RE 149 CHEBAT LE DOYEN

« Il faut préserver les grands platanes plus que centenaires qui sont sur les quais de Seine et qui ne doivent pas être abattus pour les Jeux Olympiques, ainsi que le peu d'arbres présents dans les rues de notre ville et qui œuvre à faire baisser les températures en période de canicule et à réguler le CO2 près des grands axes. A l'entrée du cimetière parisien de St-Ouen, avenue Michelet, il y a des châtaigniers magnifiques de grandes hauteurs. Cela procure un peu de bien être aux habitants. On ne peut pas tout remplir, tout bétonner, densifier à outrance ! Ces arbres doivent être classés. Et les abords du cimetière être préservés. »

#### RE350 MENARD

« Habitants de la rue Arago à Saint-Ouen, nous sommes inquiets concernant le projet de démolition et de construction d'un nouvel immeuble de bureaux au 67 rue Arago (à la place de l'actuel bâtiment Crown). Selon des visuels qui préfigureraient le futur projet, disparaîtraient de grands arbres bordant la rue Arago et le Passage Colisée (dont un grand tulipier de Virginie) ».

#### RE 440 BENSIMON

« Et les arbres des rues Palaric et Berthoud ils font partie de la trame verte et donc protégés et bien non dans le PLUI, ils n'ont pas de mot à dire ses arbres ! Ils sont proches de la nouvelle construction, ils sont anciens et plantés vers les années 1947 à 1949 donc ils ont leur place dans notre quartier PALARIC mais pas dans le PLUI ! »

#### S.O.R1.5

« Demande la préservation des grands arbres avenue Michelet. »

### Questions à Plaine Commune

**130. Plaine Commune compte-t-il tenir compte des nombreuses observations concernant le Jardin Guinot, le jardin de l'impasse Juif, le square Helbronner, le parc de la Maladrerie, et tout autre jardin menacé d'une réduction, en vue de leur préservation dans le projet de PLUi ?**

**131. Des précisions quant à leur devenir pourront-elles être apportées pour chacun d'entre eux ?**

**132. Plaine Commune compte-t-il tenir compte des nombreuses observations concernant les arbres suivants : arbre situé au 2 bis la rue du Progrès à Saint-Ouen, les platanes quais de Seine, les châtaigniers du cimetière parisien de St-Ouen, les arbres des rues Palaric et Berthoud, les arbres bordant la rue Arago et le Passage Colisée, les arbres de l'avenue Michelet et tout arbre indiqué dans le registre d'observation en vue de leur préservation dans le projet de PLUi ?**

**133. Des précisions quant à leur devenir pourront-elles être apportées pour chacun d'entre eux ?**

**134. Plaine Commune pourra-t-il inscrire dans les documents graphiques les arbres et alignements d'arbres ainsi préservés ?**

### **Réponses de Plaine Commune**

130-131. Après étude de faisabilité, il n'apparaît pas nécessaire de mobiliser le parc Helbronner à Saint-Ouen-sur-Seine pour la transformation du centre de formation existant en un établissement scolaire, qui sera situé au 27 rue Godillot. La servitude de localisation SLC153 peut donc être réduite à la seule parcelle AL0076.

Pour les Jardins Guinot et l'impasse Juif, voir réponse 61.

La protection du square de la Maladrerie à Aubervilliers sera renforcée.

132-133-134. Les alignements d'arbre des avenues Michelet et du Cimetière, des rues Vincent Palaric et Eugène Berthoud et du passage Colisée font l'objet d'une protection au titre des alignements d'arbres à préserver (voir plan de zonage détaillé 4.2.2. Saint-Ouen-sur-Seine).

Pour rappel, les dispositions générales du règlement du PLUi indiquent page 73:

« Les arbres remarquables\* et les alignements d'arbres\* à préserver sont repérés sur les plans de zonage détaillés afin d'assurer leur préservation.

Toute construction\* ou travaux réalisés à leur proximité sont conçus pour garantir leur conservation, notamment dans les choix liés à l'implantation de la construction\*, aux saillies\* et au positionnement des accès\*.

Leur abattage ne peut être envisagé que dans le cadre de travaux liés à la mise en œuvre d'une opération poursuivant un motif d'intérêt général ou au regard de leur état phytosanitaire.

Leur abattage fait l'objet d'une déclaration préalable. Il doit être compensé par la plantation d'un arbre équivalent, comme prévu au paragraphe 3.2.3 de la Partie 1 du règlement.

En outre, lorsqu'il s'agit d'allées d'arbres et d'alignements d'arbres bordant des voies de communication, les dérogations à la protection et les modalités de compensation sont celles prévues à l'article L 350-3 du code de l'environnement ».

Le projet immobilier sis 67 rue Arago ne prévoit pas l'abattage des arbres.

Il est envisagé de répondre favorablement à la demande concernant les platanes des quais de Seine qui seraient classés en alignement d'arbres à préserver.

Concernant l'arbre situé au 2ter de la rue du Progrès, il est proposé de le repérer au plan comme arbre remarquable à préserver.

### **L'appréciation de la commission d'enquête**

130-134. La commission d'enquête apprécie l'ensemble des réponses qui correspond aux attentes des habitants exprimés lors de l'enquête publique.

## **Sujet 3 : Consommation foncière des espaces verts**

### **L'expression du public**

Le public demande la sanctuarisation des espaces verts, certains étant utilisés en tant que réserve foncière pour la construction de logements ou d'équipements publics.

Les observations soulignent la nécessité de considérer les espaces verts comme étant essentiels à la vie de quartier, en rappelant la norme de l'OMS de 10 m<sup>2</sup> par habitant et la

nécessité de leur proximité des habitations, et le rôle des espaces verts dans le cadre de la lutte contre le changement climatique.

RE 196 DECROCK

« Je reste personnellement choqué que les trop rares espaces verts de notre ville ne soient pas sanctuarisés et menacés par les projets immobiliers. »

RE 117 JUBAULT

« Saint Ouen manque cruellement d'espaces VERTS. (...) Les nouveaux équipements publics ne doivent pas se faire au détriment des trop rares espaces verts existants à Saint-Ouen »

RE 81 LAFOSSE

« Avec l'OPA n°25 du PLUi, dite OPA Ampère, nous avons gagné une école mais perdu un parc de 7000 m2 ».

RE 209 LAFOSSE

« Ce parc n'existe plus. Il a été remplacé par une école et vendu à un promoteur ».

RE 180 CATTENOZ

« Aubervilliers compte un ratio d'espaces verts par habitant très inférieur aux recommandations de l'Organisation mondiale de la santé. De plus, c'est l'un des plus grands espaces verts de la ville que la SGP souhaite soustraire de 4000m2 de nature, avec plus de 80 arbres »

204 SANSEPEE

« la ville de Saint-Ouen manque nettement d'espaces verts (le grand parc n'est, à mon humble avis, pas si grand, il manque d'arbres et est très excentré). Parmi les rares et petits espaces verts des quartiers des puces et Debain, les jardins Guinot, que je fréquentais très régulièrement, ont été détruits. Parallèlement, de très nombreux programmes immobiliers fleurissent dans toute la ville. Ainsi, il me semble important d'inscrire au PLUi la protection de tous les espaces verts de la ville, ceux qui sont menacés (comme le jardin de l'impasse Juif et le jardin Helbronner) et les autres qui ne le sont pas (pour le moment) comme le jardin Debain. Si possible, il serait très pertinent d'y inscrire la réhabilitation des jardins Guinot. Il est indispensable d'y freiner la frénésie immobilière et d'y préserver la rare verdure et d'en installer davantage. »

RE 196 DECROCK

« Alerté par une voisine sur le fait qu'il existerait un document de cession aux archives municipales, je m'y suis donc rendu ce matin –(...) Les établissements Desfossés -Anciens établissements Godillot (Alexis Godillot a été Maire de Saint-Ouen de 1857 à 1870) -, informent la Municipalité par courrier en 1954 qu'ils acceptent de vendre le terrain, sous la réserve expresse que celui-ci « devra obligatoirement recevoir la destination d'espace libre pour laquelle il a été réservé, c'est à dire ne recevoir aucune construction » (voir pièce jointe) ; \* L'acte notarié précise en complément en 1955, que « le terrain devra avoir obligatoirement la destination d'espace libre pour laquelle il a été réservé, c'est à dire ne recevoir aucune construction, à l'exception de celles nécessitées pour l'utilisation proprement dite du terrain à l'usage exclusif de jardin d'enfants ... ». (...) Intégrer dans le PLUi une servitude de constructibilité sur une partie du Square Helbronner, ce n'est pas seulement faire fi du souhait des habitants de conserver un petit poumon vert essentiel dans le quartier, c'est aussi trahir les engagements passés de la Municipalité. (...)»

RE 240 BOQUET

« Nous, locataires du 5 rue de la Maladrerie sommes vivement opposés à la construction d'un point d'aération pour la future ligne de métro sur le square de la Maladrerie. IL est insensé et irresponsable de procéder à l'abattage d'une cinquantaine d'arbres qui sont le poumon du quartier dans un contexte de dérèglement climatique, ce lieu de fraîcheur est également un espace de rencontre inter générationnel. La Maire d'Aubervilliers a décidé par arrêté d'interdire tout abattage d'arbres sur ce square. Le respect de la santé des gens modestes devrait animer la société du grand paris qui a tout loisir d'acheter du foncier comme cela est possible dans des banlieues mieux dotées. »

#### RE429 LACHAUD

« Préserver et renforcer la place des espaces verts et du végétal est aujourd'hui un enjeu urbanistique central pour Aubervilliers. De fait, la ville compte un ratio d'espaces verts très insuffisant : 1,1m<sup>2</sup> par habitant quand l'Organisation mondiale de la santé recommande 10 m<sup>2</sup>. Une telle situation n'est pas acceptable.(...) Or, le document soumis à concertation contredit cet objectif. Il prévoit un emplacement pour un ouvrage annexe de la ligne 15-Est (Ouvrage annexe 6502 - Puit de ventilation) dans le square de la Maladrerie. (...)Ces raisons ont conduit nombre d'habitant·e·s du quartier de la Maladrerie et de toute la ville à se mobiliser, autour de plusieurs associations et collectifs. Les élu·e·s se sont fait·es les relais de cette préoccupation. (...). Madame la maire d'Aubervilliers, Meriem Derkaoui, a pris en juillet 2019 un arrêté municipal visant à interdire l'abattage des arbres des espaces verts du quartier de la Maladrerie à Aubervilliers..(...) Le square de Maladrerie doit donc être classé comme espace végétalisé à préserver, et impérativement protégé de toute destruction. Aucune modification du PLUI ne doit remettre en cause sa préservation intégrale. L'ouvrage annexe prévu par la Société du Grand Paris doit être déplacé et réalisé sur un autre emplacement. »

La Commission qui ne dispose pas des éléments de consommation réelle des espaces verts souhaite des éclaircissements.

#### Questions à Plaine Commune

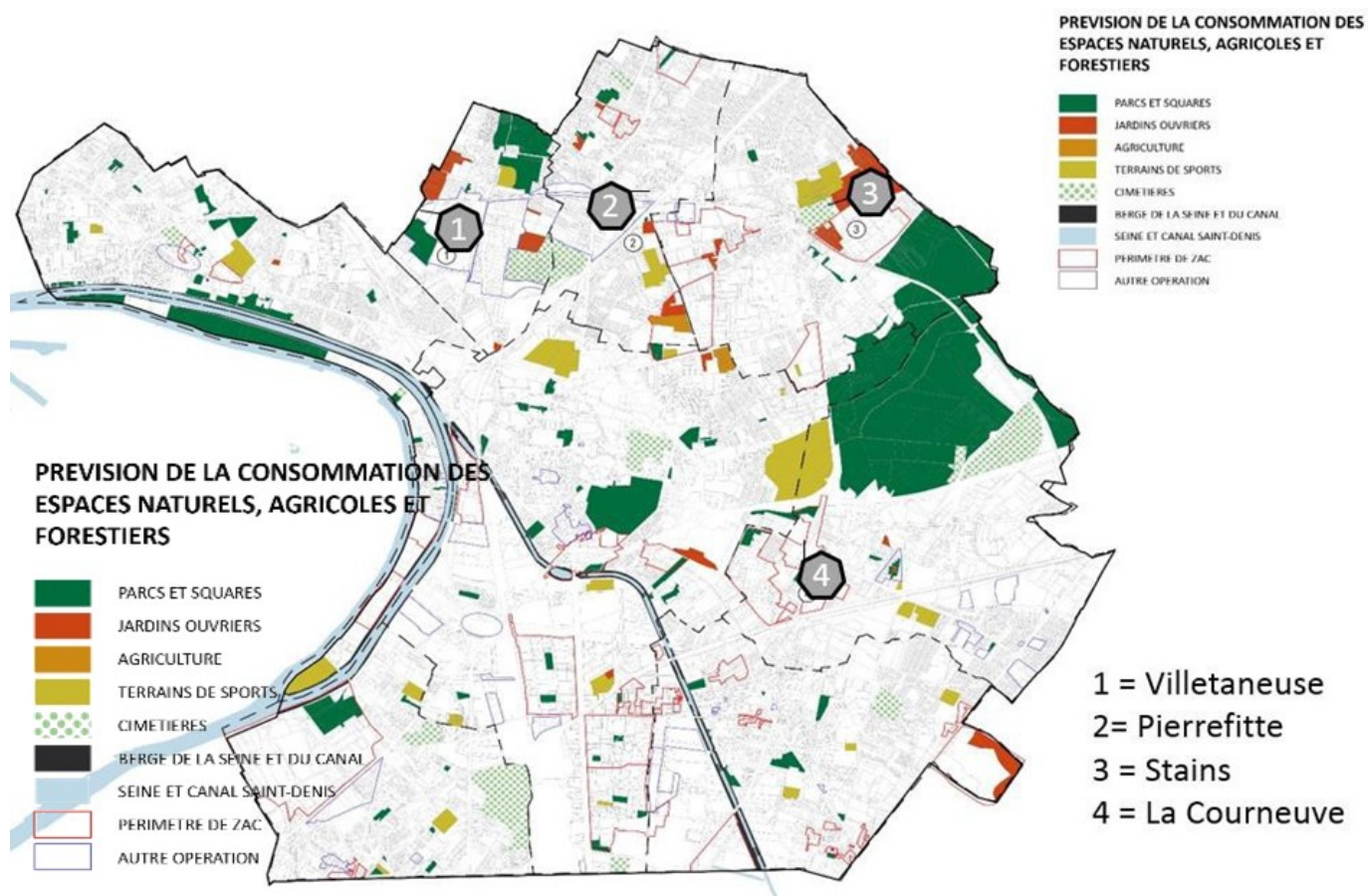
- 135. Le PADD prévoyant la consommation de 7 hectares d'espaces naturels, la Commission peut-elle avoir connaissance de la destination actuelle des parcelles correspondant à cette future consommation ?**
- 136. Parmi les espaces naturels consommés, ceux-ci correspondent-ils à des espaces verts de proximité, notamment situés au sud du territoire ?**
- 137. Quelles OAP et quels UP sont concernés par la consommation des espaces verts ? Pour quels types de destination ces espaces verts doivent-ils être supprimés ? Pour des équipements publics ? Les PAPAG sont-ils également concernés ?**
- 138. Au vu de l'enquête publique, Plaine Commune pourrait-il entériner définitivement la consommation des espaces verts existants pour d'autres fonctions, notamment pour de la promotion privée ? Pour des équipements publics ?**
- 139. Dans le cadre de l'application de la doctrine « éviter, réduire, compenser » (ERC), quels espaces verts sont potentiellement concernés ? Plaine Commune peut-il fournir les annexes des DUP qui prévoient des compensations ?**

#### Réponses de Plaine Commune

135-136. Au total, quatre espaces sont susceptibles d'être consommés dans le cadre de la mise en œuvre du PLUi, totalisant 7 hectares (ha). Cette surface représente moins de 0,01% de la surface totale des espaces naturels et agricoles du territoire recensés dans le diagnostic du PLUi. Trois espaces naturels seront consommés dans le but de créer des équipements publics d'enseignement : un espace végétalisé situé à l'Ouest de l'Université Paris 13 à Villetaneuse, à vocation d'équipement d'enseignement (1,8 ha consommés sur 7 ha existants) ; 1,1 ha de jardins ouvriers à Pierrefitte-sur-Seine dans le secteur Jules Vallès, en vue de la construction d'un lycée supplémentaire par la Région Ile-de-France) ; un square et terrains de sports à La Courneuve, au Sud du carrefour des Six-Routes, pour la construction d'une école (0,6 ha consommés sur 0,9 ha existants). Le quatrième terrain est voué à muter selon la programmation de la ZAC économique de la Cerisaie à Stains, en cours de définition (3,5 hectares). L'ensemble de ces espaces sont situés dans la partie Nord de Plaine Commune (Villetaneuse, Pierrefitte, Stains et partie Nord de La Courneuve).

137 – 138 – 139. Consommation d'espaces verts

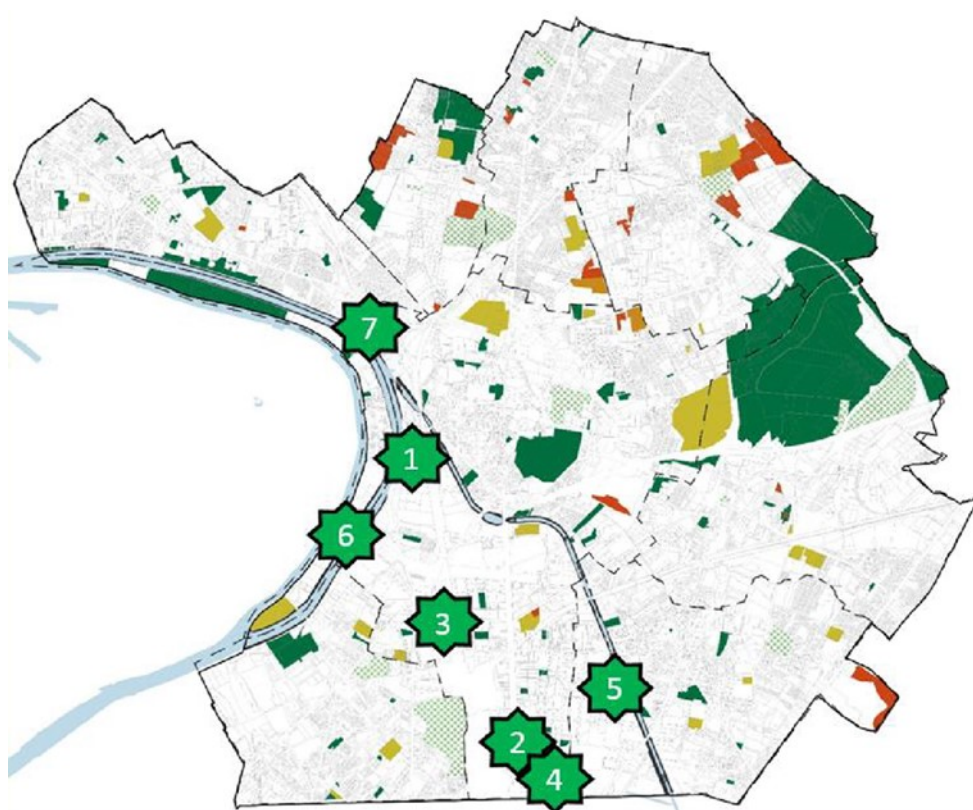
N°	Type d'espace	Opération	Surface (ha)			Commentaire	OAP	Zone
			2017	À terme	Consommation			
1	Parcs et squares	-	7	5,2	1,8	Création d'un établissement scolaire à Villetaneuse, localisation à définir	-	UM
2	Jardins ouvriers	-	1,1	0	1,1	ER pour lycée à Pierrefitte	Vallès	UP14
3	Jardins ouvriers	La Cerisaie	3,5	0	3,5	Aménagement ZAE à Stains	-	UA
4	Parcs et squares	Six Routes	0,9	0,3	0,6	Servitude de localisation pour établissement scolaire à La Courneuve	Six routes Schramm	UP
<b>TOTAL</b>			<b>12,5</b>	<b>5,5</b>	<b>7</b>			



### Compensations :



N°	Dispositif	Création EV	Commentaire
1	ERPC184 Zone UVP	1,5 ha	Emplacement réservé de 2,3 ha sur une parcelle partiellement artificialisée (secteur Confluence Sud à Saint-Denis)
2	SLPC085 Zone UVP OAP EMGP	2,5 ha	Secteur EMGP à Aubervilliers
3	OAP Pleyel	0,7 ha	Création d'un parc de 1,5 ha dont 0,7 ha en pleine terre sur le secteur dit du Méta-îlot (les Lumières/Pleyel à Saint-Denis)
4	SLPC131 Zone UVPs	1,8 ha	Servitude pour création d'un terrain sportif de grands jeux (secteur gare des Mines à Saint-Denis)
5	ERPC050N Zone UVP	0,6 ha	Création d'un espace vert de plus 6000 m <sup>2</sup> entre la rue de la Haie Coq et le quai Lucien Lefranc (secteur Haie-Coq à Aubervilliers)
6	SLPC064 zone UVP	1,8 ha	Création d'un espace vert de 1,8 ha (secteur Ecoquartier à L'Île-Saint-Denis)
7	Zone UVP et UVPc	3,7 ha	Secteur de La Briche SAINT DENIS Des vastes parcelles zonés en zone UVPc : 1 ha et 1,5 ha ÉPINAY : 1,2 ha d'espaces imperméabilisés zonés en UVP pour création d'un espace vert arrimé au projet de renaturation des berges de Seine.
Total		12,6 ha	



### **L'appréciation de la commission d'enquête**

135-136. La commission d'enquête apprécie l'ensemble des réponses qui répondent au besoin d'information concernant la consommation de 7 hectares d'espaces naturels et agricoles ainsi que les compensations prévues de 12,6 hectares pour la mise en œuvre du PLUi. Elle regrette cependant que ces éléments n'aient pu être apportés dans les documents de projet de PLUi, tels que présentés au public.

La consommation d'espaces naturels et agricoles, même minime à l'aune du territoire, est un facteur aggravant dans un territoire carencé. Trois équipements d'enseignement et une extension de zone d'activités sont ainsi prévus. Ces projets viennent consommer plusieurs types d'espaces ; un parc et square à Villetaneuse, des jardins ouvriers à Pierrefitte, un parc et square à La Courneuve, des jardins familiaux à Stains. La commission prend note du besoin en équipements d'enseignement, bien qu'elle regrette la non anticipation de tels équipements sur le territoire. La commission d'enquête note par ailleurs que l'analyse de l'extension de la ZAE de la Cerisaie n'apparaît dans le projet de PLUi et les interrogations demeurent quant à son opportunité.

137-139. Concernant la disparition des jardins familiaux, la commission en déduit que ceux-ci ne sont pas relocalisés par les compensations prévues et regrette fortement cette non-prise en compte, d'autant que les compensations sont localisées au sud du territoire alors que les consommations sont prévues au nord, sans liens entre secteurs consommés et secteurs compensés, ce que la commission estime être regrettable.

Revenant sur la question du zonage UVP, la commission d'enquête note que les compensations prévues seront en zone UVP, ce qui ne garantit pas que cette compensation puisse être sanctuarisée à terme, les zones UVP pouvant faire l'objet d'un changement de statut par modification de PLUi, ce qui en permettrait la construction.

## **Sujet 4 : Propositions pour préserver les espaces verts**

### **L'expression du public**

Le public cite tous les espaces verts menacés et qu'il convient de préserver (La Maladrerie et espaces verts du Fort, à Aubervilliers ; Helbronner, 2<sup>ter</sup> rue du Progrès, Impasse Juif, Jardins de Guinot, Jean de la Fontaine et Ampère, à Saint-Ouen).

#### **RE 306 MAIRIE AUBERVILLIERS**

« Du fait du déficit important en matière d'espaces verts, de la lutte contre le changement climatique, la ville souhaite apporter une protection renforcée au square de la Maladrerie (travaux de la ligne 15) pour garantir sa préservation dans son intégralité et son caractère planté remarquable (zonage, règlements). Le square est un maillon central du corridor écologique en pas japonais du la TVB (du fort d'Aubervilliers au parc Eli Lotar. Il est de plus, partie intégrante du patrimoine architectural classé de la Maladrerie. »

#### **RE 170 METAYER**

« Veuillez vérifier que l'acte de session de Mr Helbronner ne comportait pas une clause spécifiant que le terrain devait pouvoir bénéficier à tous. »

#### **RE 184 COUDERT**

« Sujétion : la ville pourrait acquérir la parcelle située au 2<sup>ter</sup> rue du Progrès, qui est aujourd'hui à l'état de squat. Cela permettrait de préserver le bel arbre qui s'y trouve et de transformer cet espace

en espace vert, afin de remplacer celui qui se trouvait à côté d'anciennement l'Atlas (rue de l'Union/rue de l'Alliance) et qui a disparu à la construction du collège Jean de La Fontaine."

#### RE 406 SAUVANET

« À ce titre, je réclame la préservation et la pérennisation du jardin de l'Impasse Juif, de ses grands tilleuls et acacias, par son classement en zone Nj (jardins familiaux et collectifs). Je plaide également en faveur de la réouverture des Jardins de Guinot dont la vocation est semblable. »

#### RE 149 CHEBAT LE DOYEN

« \*- Les jardins de Guinot,\* parcelle du 04 rue Claude Guinot : Cette parcelle appartenant à la Semiso a été dépolluée et reste vacante. Elle a été occupée durant 6 ans par une association de jardins partagés qui a entièrement nettoyé la parcelle pour la valoriser, y faire des jardins partagés et des événements populaires mais aussi d'éducation à l'environnement. C'est un lieu rare, précieux et vital pour tout un quartier enclavé et en manque de contact avec la terre et les plantes. A ce titre, je demande son inscription dans le PLUI en qualité de jardin, intégralement classé en zone Nj (jardins familiaux et collectifs). \*- Le jardin de l'impasse Juif,\* parcelle du 21 rue Emile Zola : C'est un espace vert extraordinaire. Il apporte respiration et rencontres. Nous demandons également son inscription dans le PLUI en qualité de jardin, intégralement classé en zone Nj (jardins familiaux et collectifs).

« que le jardin (le jardin de l'Impasse Juif ) soit intégralement classé en zone NJ (jardins familiaux et collectifs) et que le jardin soit étendu vers le square Pasteur et le 37 rue Émile Zola. »

#### RE 452 BOSQUE

: « La construction d'un nouveau complexe scolaire à côté du square Helbronner prévoit de réduire la superficie de ce dernier de moitié. La construction de nouveaux équipements publics ne doit pas se faire au détriment des trop rares espaces verts existants à Saint-Ouen. Il faut supprimer la servitude de localisation SLC153 prévue au PLUi concernant la parcelle AL0124. »

#### RE 264 SCUAEFER-MOUSSEAU

« - Je demande que sur la commune de SAINT OUEN les ESPACES VERTS soient maintenus, protégés et entretenus. - Je demande que les opérations immobilières prévoient dans leur programme un POURCENTAGE D'ESPACE VERT minimum par m2 construit. »

#### SO.R2.19 YUNG SEN

« Demande qu'un espace vert PUBLIC soit prévu en remplacement de celui qui a été pris pour la construction de l'école Jean de la Fontaine à la place de la construction à venir »

#### RE 343 ROBINET

« Plus largement, ce projet de PLUI favorise les îlots verts intégrés aux parcelles, mais ne contient aucune disposition contraignante concernant la création d'espaces verts accessibles au public. »

#### RE 334 LAFOSSE

« En 2017 le parc Ampère à Saint Ouen (voir photo ci jointe) a été supprimé. Le nouveau PLUi ne prévoit aucun espace vert pour le remplacer. Ce n'est pas le petit jardin privé de l'ensemble immobilier de l'OAP n° 25 ni les nouveaux trottoirs goudronnés qui donneront de l'oxygène au quartier. Merci d'essayer de trouver une alternative pour remplacer ce parc : Garder une partie du terrain de l'OAP n° 25 pour un espace vert public (les arbres du gymnase de l'Alliance sont déjà là). Ou acquérir les parcelles situées aux n° 5 et 7 rue de l'Alliance (pavillons murés) et aux 2 bis et 2 ter rue du Progrès (ancienne entreprise Alliance) Ainsi, on pourrait créer un nouveau square pour les enfants et protéger l'arbre centenaire de la rue du Progrès »

#### RE 214 MICOURAUD

« L'espace anciennement occupé par Total rue Pierre à la limite de Clichy-sur-Seine pourrait être un endroit de prospection pour une forêt, une prairie, un espace naturel. »

#### RE 149 CHEBAT LE DOYEN

« Il est plus que nécessaire de réaliser un inventaire du patrimoine à préserver, bâti et naturel, qui marquent l'identité de la ville. »

### RE 236 WOHLGROTH

« Je vous demande de ne pas retenir l'argument développé par la SGP pour vous demander de réduire le périmètre de l'espace végétalisé à préserver dit de la Maladrerie pour pouvoir édifier un ouvrage annexe de la ligne 15 EST du GPE sur la quasi-totalité de cet espace.(...) L'ouvrage annexe peut être édifiée sur la parcelle AQ 343 située de l'autre côté de la rue de la Maladrerie qui borde le square de la Maladrerie et qui fait l'angle de la rue Marcellin Berthelot avec et de la rue Léopold Rechossière. »

### RP12 MARTINEZ

« Peut-on avoir l'espoir que le PLUi permette de préserver, au moins en pourcentages, les espaces végétalisés actuels dans la ZAC du Fort d'Aubervilliers ? »

### Questions à Plaine Commune

140. Plaine Commune pourrait-il vérifier que l'acte de cession de Mr Helbronner permette au Parc d'être préservé ?
141. Plaine Commune pourrait-t-il permettre l'acquisition de la parcelle située au 2ter rue du Progrès pour le transformer à usage d'espace vert de proximité ?
142. Plaine Commune pourrait-t-il permettre que le jardin de l'Impasse Juif soit intégralement classé en zone NJ (jardins familiaux et collectifs) et qu'il soit étendu vers le square Pasteur et le 37 rue Émile Zola ?
143. L'ancien site Total rue Pierre à la limite de Clichy-sur-Seine, pourrait-il être une possibilité pour un espace naturel afin de compenser le déficit d'espaces verts sur Saint-Ouen ?
144. Plaine Commune prévoit-il de réaliser un inventaire de l'état actuel du patrimoine naturel, public et privé, à préserver ?
145. Plaine Commune compte-t-il dès la mise en œuvre et suivi du projet de PLUi, établir un inventaire des cœurs d'ilots et des espaces verts en vue de leur protection, et ainsi mieux répondre notamment aux orientations du SDRIF ?

### Réponses de Plaine Commune

140. Voir réponse n°130.

141. Plaine Commune et la Ville de Saint-Ouen ne portent pas de projet d'espace vert public sur cette parcelle. Cependant, Plaine Commune envisage le classement comme arbre remarquable de l'arbre situé 2ter rue du Progrès, dans le PLUi soumis à approbation.

142. voir réponse n°61 concernant l'impasse Juif.

143. Le site Total est situé dans le périmètre de la ZAC des Docks. La ZAC des Docks créée en 2008 prévoyait la réalisation de :

- 443 000 m2 de logements ;
- 300 000 m2 de bureaux ;
- 68 000 m2 de commerces ;
- 15 600 m2 d'équipements publics ;
- 52 000 m2 d'équipements collectifs ;
- 12 ha de parc public.

Les 12 ha de parcs programmés correspondent au Grand parc des Docks livré. Dans les prochaines années, de nouveaux espaces publics seront aménagés, participant au renforcement de la place de la nature en ville.

Le programme des équipements publics de la ZAC des Docks ne prévoit pas la création d'un espace vert complémentaire sur le site Total, qui remettrait en cause l'équilibre financier de

l'opération d'aménagement. L'OAP sectorielle prévoit cependant, sur le sous-secteur 9 de la ZAC, l'aménagement d'un espace à dominante végétale.

144-145. Le PLUi identifie dans les plans de zonage détaillés par ville des éléments ou ensembles naturels à préserver (arbres remarquables, alignements d'arbres à préserver, espaces boisés classés, espaces végétalisés à préserver). Ceux-ci ont été repris des PLU en vigueur et ne procèdent donc pas d'une étude exhaustive sur l'ensemble du territoire. Plaine Commune envisage néanmoins de lancer une étude relative aux éléments du patrimoine paysager complémentaire à préserver.

Par ailleurs, des indicateurs de suivi de la mise en œuvre du PLUi portent sur l'offre en espace vert sur le territoire (m<sup>2</sup> d'espaces verts existants, m<sup>2</sup> de nouveaux espaces publics verts réalisés, ....).

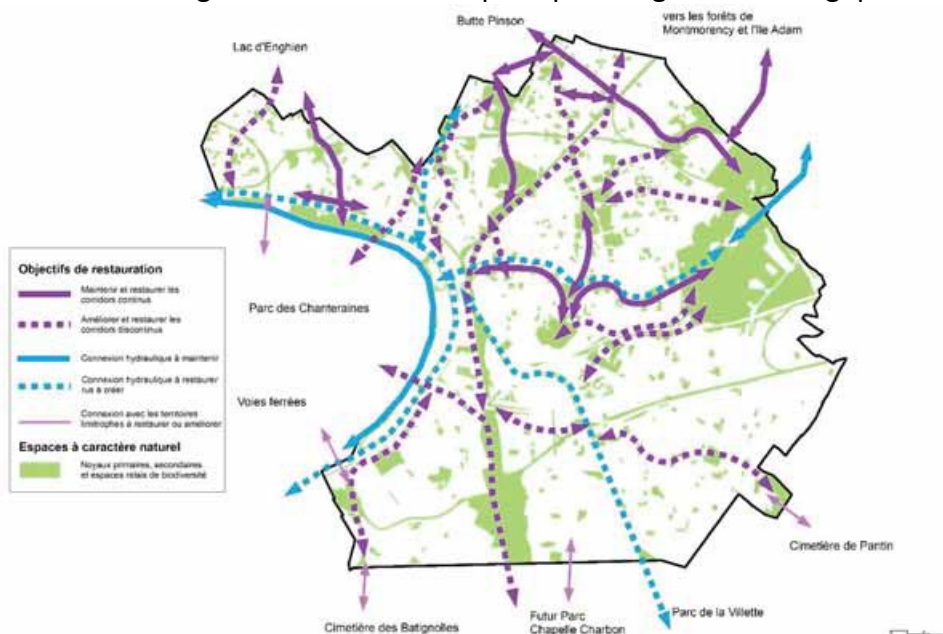
### L'appréciation de la commission d'enquête

140-145. La commission d'enquête prend note des avancées concernant le square Hellbronner, le classement de l'arbre du 2 rue du Progrès, ainsi qu'un nouvel espace public à « dominante végétale » qui pourrait être prévu dans le sous-secteur 9 de la ZAC des Docks. La commission prend également note qu'une étude exhaustive sur l'ensemble de Plaine Commune reste à accomplir sur les ensembles et éléments naturels à préserver.

Par ailleurs, du point de vue de la commission d'enquête, les indicateurs de suivi du PLUi portant sur l'offre en espace vert ne paraissent pas suffisants pour apprécier des avancées du PLUi, notamment en termes qualitatifs et en termes de proximité.

## **Sous-thème 2 : La trame verte et bleue dans le projet de PLUi**

Ce sous-thème concerne l'un des enjeux liés à l'environnement : la mise en œuvre de la trame verte et bleue, inscrite au Contrat de développement territorial et au Schéma régional de continuité écologique (SRCE) adopté en 2013 par l'Etat et la Région. Au-delà d'une réponse réglementaire, ce document fait état des connaissances des fonctionnalités écologiques du territoire et établit des préconisations pour leur maintien et leur développement afin de guider les aménageurs et renforcer les pratiques de gestion écologique.



Extrait du schéma territorial de la trame verte et bleue (2015) : objectifs de restauration de la trame verte et bleue.

Compte tenu de l'expression du public sur ce thème et de l'avis sur ce thème des entités consultées, l'analyse des observations par la commission d'enquête a été regroupée en retenant les 2 sujets suivants :

- Trame verte et bleue dans la dynamique urbaine ;
- Préservation et développement de la trame verte et bleue.

## **Sujet 1 Trame verte et bleue dans la dynamique urbaine**

### **L'expression du public**

Les observations portent sur le niveau de prise en compte de la trame verte et bleue dans le projet de PLUi à partir de diverses thématiques ou projets : l'intégration effective du document de trame verte et bleue dans le projet de PLUi, la prise en compte du Schéma Directeur prévoyant la création d'un parc d'intérêt régional de 3ha à Aubervilliers et d'une réserve naturelle à Epinay, le traitement du site des Essences, une demande de classement en zone N d'une butte autoroutière.

#### **RE 298 ASDEFAD-GP**

« Trame verte et bleue de Plaine Commune 2015 & SCOT 2013. Je m'étonne de la disparition de la Trame verte et bleue de Plaine Commune et de ses deux objectifs majeurs cités en conclusion. Un parc de 3 ha au sud de Plaine Commune et la création d'une réserve naturelle sur les berges d'Épinay, en vis-à-vis de la ZNIEFF Natura 2000 de l'île St-Denis et en continuité avec le parc départemental des Chantereines (92). *Citation* « Un parc et une réserve naturelle La mise en œuvre de ces objectifs mobilise un grand nombre de compétences (foncier, aménagement, planification et renouvellement urbain, conception et gestion des espaces publics, eau et assainissement), d'outils règlementaires et fonciers (SCOT, PLUI et PLU), et de documents cadres comme le Référentiel d'(a)ménagement soutenable, le Guide des espaces publics, le Schéma directeur des espaces publics et des déplacements, le Plan marche... Elle passe notamment par la réalisation de deux projets majeurs : la création d'un parc d'au moins trois hectares au sud de Plaine Commune sur le secteur de la Plaine Saint-Denis et la création d'une réserve naturelle sur les berges d'Épinay. »

#### **RE 299 ASDEFAD-GP**

TVB suite : Parc de 3 ha ou espace végétalisé de 2,5 ha à Aubervilliers ? ci-après un extrait de l'avis de la MRAE « En outre, le SDRIF prévoit la création d'un espace vert ou de loisirs à créer dans le sud d'Aubervilliers. L'OAP n°5 « Aubervilliers-Saint-Denis-entrepôt et magasins généraux de Paris » (localisée dans le sud d'Aubervilliers) prévoit la création d'un espace végétalisé de 2,5 hectares. Le rapport de présentation ne précise pas s'il correspond à l'espace prévu par le SDRIF. La MRAE recommande de préciser : la traduction dans le PLUi de l'espace vert ou de loisirs d'intérêt régional prévu par le SDRIF dans la partie sud d'Aubervilliers. »

#### **MAIRIE AUBERVILLIERS**

« Du fait du déficit important en matière d'espaces verts, de la lutte contre le changement climatique, la ville souhaite apporter une protection renforcée au square de la Maladrerie (travaux de la ligne 15) pour garantir sa préservation dans son intégralité et son caractère planté remarquable (zonage, règlements). Le square est un maillon central du corridor écologique en pas japonais du la TVB (du fort d'Aubervilliers au parc Eli Lota »

#### **DR11 ASDEFAD-GP**

"Rappelle au nom de l'association la spoliation des propriétaires, les aberrations de zonage de son quartier la source les presles, sa requête contre la modification N°3 du PLU d'Epinay prélué au PLUI,

l'évolution contrastée et inique de la servitude de végétalisation des zones UH et UCa et les effets pervers des micro zonages contraires au SDRIF. »

#### RE 401 LESSERTISSEUR

« la description du projet d'aménagement du site des Essences post JO est littéralement flou , la répartition entre le végétal et le construit n'est pas précisée, aucune contrainte environnementale et objectif de hauteur écologique n'est dite, aucune contrainte environnementale n'est amenée, aucune position d'engagement face au statut Natura 2000 du PGV auquel le site des essences sera inclus \_ (...)- Le PLUI en ne contraignant pas l'aménagement du site des Essences après les JO permet des constructions sur ce site , l'acceptation de Plaine Commune pour la Zac du Cluster des Médias valide la possibilité de vendre une partie de l'Aire des Vents donc du Parc Georges Valbon - Le ton est donné »

#### Questions à Plaine Commune

146. Comment sont traduits dans le projet de PLUI deux espaces verts et espaces de loisirs à créer prévus dans le Schéma Directeur d'Ile-de-France, à savoir le parc d'intérêt régional à Aubervilliers et le parc/ réserve naturelle à Epinay (superficie, caractéristique morphologique,...) ?
147. Les continuités écologiques prévues sur le territoire de Plaine Commune dans le Schéma Directeur d'Ile-de-France, ont-elles pu être toutes prises en compte ? Si ce n'est pas le cas, quelles en sont les raisons ?
148. Dans le document « Élaboration de la Trame Verte et Bleue de Plaine Commune et recommandations pour sa déclinaison opérationnelle », des noyaux secondaires, des zones relais et des corridors sont identifiés. Ont-ils été tous pris en compte ? Quelles sont les préconisations mises en œuvre dans le projet de PLUI pour s'assurer de leurs fonctionnalités ?
149. Pourquoi les noyaux secondaires et zones relais de la trame verte et bleue du document de Plaine Commune n'ont-ils pas fait l'objet de préconisations plus précises dans l'OAP santé environnement (fiches espèces, aménagement, gestion) ?
150. Pourquoi les OAP sectorielles n'ont-elles pas repris ces préconisations?
151. Quels sont les noyaux secondaires et zones relais identifiés dans le document de la trame verte et bleue de Plaine Commune qui ne peuvent faire l'objet de préservation dans le projet de PLUI ?
152. Le secteur des Tartres, qui ne fait pas par ailleurs l'objet d'une OAP, est identifié au SRCE comme un « autre secteur d'intérêt écologique » et « jouant un rôle à la fois en tant que noyau secondaire d'habitat (présence et reproduction de nombreuses espèces) notamment du fait de sa superficie, et dans les continuités écologiques (quatre corridors qui y aboutissent et peuvent se poursuivre au sein du site), en lien en particulier avec le parc G. Valbon, le Parc de la Légion d'honneur et la Butte Pinson. Vu l'importance de ce secteur, le projet en cours peut-il être communiqué pour justifier de cette prise en compte dans le projet de PLUI ?
153. Les sites Natura 2000 ayant la particularité en Seine-Saint-Denis de fonctionner en réseaux, quelles sont les mesures en termes de corridors écologiques, zones relais dans le projet de PLUI à même de les renforcer notamment entre le Parc Georges Valbon et le Parc de L'Île-Saint-Denis ?
154. Plaine Commune a-t-il prévu certaines prescriptions pour préserver les espaces verts et jardins, les noyaux secondaires et zones relais, durant les phases chantier ?

#### Réponses de Plaine Commune

146. Ces deux éléments du SDRIF sont pris en compte dans le PLUI de la façon suivante :

1) Le SDRIF impose la création d'un espace vert de plus de 5 ha, à cheval sur Aubervilliers et Paris. Le paragraphe 8.1.1.3 de l'évaluation environnementale (document 1-4 du dossier de PLUI) montre que l'objectif de surface est atteint, mais que ces surfaces sont fractionnées en plusieurs espaces verts de l'ordre de 1 ha, leur liaison reposant sur la végétalisation des voies ou des berges du Canal.

Sur le territoire voisin de la Ville de Paris, les réalisations du square Claude Bernard (1,0 ha), de la Forêt Linéaire (1,1 ha) et du mail Émile-Bollaert (1,3 ha) mettent en œuvre cette prescription.

Sur le territoire de Plaine Commune :

- Dans le site du Pont de Stains, outre le square Aimé Césaire existant et réaménagé (1,1 ha, classé en zone UVP), l'OAP prescrit la création d'un nouvel espace vert sur l'autre rive du canal et la végétalisation des berges. Cette ambition est traduite dans le plan de zonage, par la création d'une zone UVP de 1,0 ha sur d'anciens espaces d'activité et sur les berges du canal.
- Dans le site des EMGP, l'OAP prescrit la création de plus de 2,5 ha d'espaces verts publics, comprenant le nouveau parc central de 1,5 ha et le renforcement du square de Saint-Denis. Le plan de zonage désigne une servitude de localisation pour espace vert, assortie au classement en zone UVP d'un espace de 2,6 ha. Le square Saint-Denis est préservé par son classement en zone UVP (1,1 ha).

2)Le secteur de La Briche fait l'objet d'une OAP sectorielle dont l'objectif est de préserver et de renforcer progressivement les qualités environnementales du site, en vue de la constitution du parc de La Briche à plus long terme. Cette ambition est traduite dans le règlement par le classement de plusieurs espaces en zone N ou en zone UVP :

- 7 ha sont classés en zone UVP ou en secteur UVPC, dont 6,1 ha seront de nouveaux espaces verts créés sur d'anciens espaces d'activités. Les 5 noyaux qui constituent la zone UVP sont connectés par la berge de la Seine renaturée classé en zone N. Le plus grand de ces noyaux couvre 2,9 ha ;
- 2,3 ha sont classés en zone N dont cependant 1,8 ha est à ce jour inclus dans le centre de secours et est utilisé par les pompiers.

Le secteur de la Briche a fait l'objet d'une remarque de la part de l'Autorité Environnementale, dans son avis sur le projet de PLUi. Cette remarque renvoie au questionnement sur le fractionnement des espaces verts créés, au regard de la position stratégique du secteur de la Briche pour la trame verte et bleue, les déplacements... et de ses enjeux environnementaux. Plaine Commune a indiqué, dans son mémoire en réponse à l'avis de l'Autorité Environnementale, son intention réexaminer les dispositions proposées pour le secteur de La Briche et notamment l'adéquation entre les orientations de l'OAP, le contenu du règlement et les enjeux environnementaux.

147.Le territoire de Plaine Commune est concerné par une seule « liaison verte », support d'une « continuité écologique » au titre du SDRIF, située au nord du territoire d'Épinay et à l'est de Villetaneuse. Cette liaison est territorialisée dans le PLUi au regard de l'analyse fine des espaces végétalisés du territoire. Elle est traduite par les mesures suivantes :

- La réouverture du ru d'Arras, prescrite par l'OAP « environnement et santé » ; elle traduit sur le territoire de Villetaneuse la liaison verte du SDRIF et une « liaison d'intérêt écologique » du SRCE ;
- La création de la réserve C1 au nord du territoire d'Épinay-sur-Seine, en connexion avec le lac d'Enghien.

Afin de renforcer la prise en compte de cette continuité du SRCE, Plaine Commune envisage de compléter l'OAP thématique Environnement et Santé par deux continuités écologiques au Nord du territoire.



148-149. Le document « Élaboration de la Trame Verte et Bleue (TVB) de Plaine Commune et recommandations pour sa déclinaison opérationnelle », a identifié une trame verte potentielle, basée sur l'occupation des sols et a développé une approche selon les habitats susceptibles d'accueillir des espèces animales et végétales extraordinaires et ordinaires.

Les 97 noyaux secondaires identifiés de la trame verte de Plaine Commune sont principalement des friches et des parcs et jardins de taille moyenne (1 à 5 hectares). Ils sont très majoritairement préservés par le PLUi, ou le cas échéant reconstitués dans le cadre de la création de nouveaux espaces verts accessibles au public.

La TVB de Plaine Commune identifie également 410 zones relais constituée par des jardins privés de taille modérée (1000 m<sup>2</sup> à 1 hectare), qui ont un caractère dynamique dans le temps et l'espace. Chaque espace relais pris individuellement ne demande pas nécessairement de protection spécifique. La préservation ou la création de zones relais s'appuie sur l'aménagement de nouveaux espaces verts publics, l'obligation d'espaces végétalisés de pleine terre et celle de planter, imposées à chaque projet.

L'aménagement des espaces végétalisés créés ou réaménagés à Plaine Commune bénéficiera par ailleurs de l'application du règlement favorisant la diversité des strates de plantation et des prescriptions de l'OAP « environnement et santé » concernant le développement de la part du végétal et de la qualité des plantations à Plaine Commune, déclinées selon la nature des tissus. Ces espaces seront donc susceptibles de devenir des composantes de la trame verte. Selon leurs superficies, déterminées en appliquant le règlement (coefficient d'espaces verts de pleine terre, emplacements réservés) ou les prescriptions des OAP sectorielles, les espaces végétalisés créés constitueront des zones relais (moins de 1 ha) ou des noyaux secondaires (de 1 à 5 ha). Enfin, l'OAP « environnement et santé » et le règlement incitent à privilégier la plantation d'espèces végétales locales et à éviter les espèces invasives dont les listes sont annexées au PLUi, encourageant ainsi la constitution de milieux adaptés à la flore et la faune indigènes franciliennes.

150. Les OAP thématiques et les OAP sectorielles sont toutes deux opposables et s'appliquent de façon complémentaire. Il n'est donc pas nécessaire, pour assurer l'application des orientations de l'OAP thématique, de reprendre ses préconisations dans les OAP sectorielles.

151. La préservation en tant que telle des zones relais potentielles identifiés ne présente pas un enjeu écologique. Il faut permettre le maintien d'un réseau fonctionnel. Les OAP et le règlement y concourent (*cf.* ci-dessus).

Les noyaux secondaires de biodiversité qui ne pourront faire l'objet d'une préservation correspondent principalement aux 4 espaces naturels détaillés dans les réponses 16 et 137.

152. Le grand projet urbain développé sur le secteur des Tartres, qui concerne à la fois les villes de Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis et Stains, peut être consulté sur le site internet de Plaine Commune. Le rôle joué par ce secteur en termes de noyau de biodiversité est préservé, avec la création de l'espace vert le plus important sur le territoire de Plaine Commune (environ 15 ha). Dans le PLUi, le secteur des Tartres sud fait l'objet d'un zonage UP spécifique (UP 20) dans la mesure où la programmation sur ce secteur est clairement définie.

153. Le site du parc Georges Valbon est en lien avec la Plaine de France, tandis que le site de L'Île- Saint-Denis s'appuie sur le corridor « Seine ». Bien qu'ils partagent deux espèces (Sterne pierregarin et Martin-pêcheur d'Europe), des échanges entre ces deux noyaux sont peu probables, le cours de la Vieille Mer étant complètement artificialisé sur le territoire.

Certaines des espèces fréquentant le site du parc Georges Valbon sont susceptibles de fréquenter d'autres sites à Plaine Commune : Butte Pinson (Bondrée apivore). Ces échanges bénéficieront du maintien, voire du renforcement, de la trame verte et bleue de Plaine Commune (cf. ci-dessus). *A contrario*, les observations de la Pie-grièche écorcheur et de la Gorgebleue à miroir dans le parc des docks de Saint-Ouen sont des observations d'individus erratiques en migration le long du corridor Seine, sans relation avec le parc Georges Valbon.

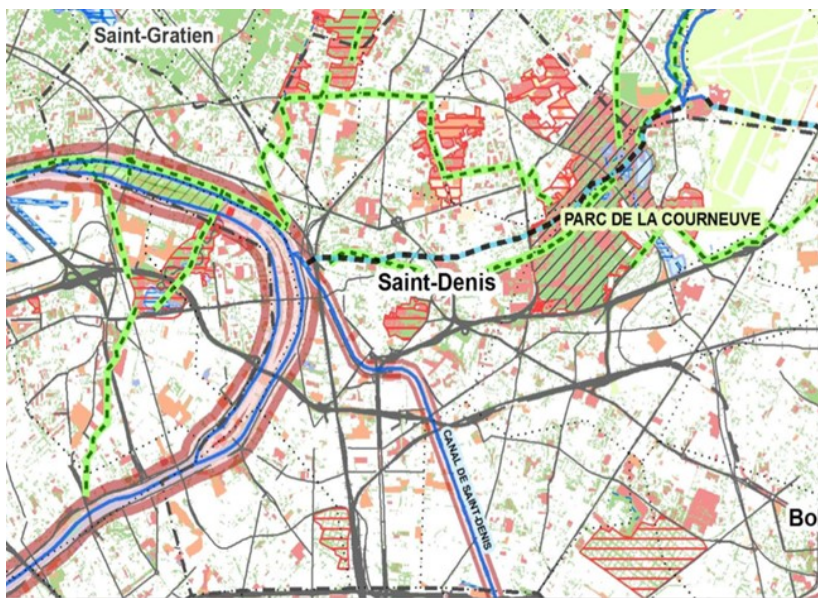
Le projet de renaturation de la Vieille Mer, inscrit dans l'OAP thématique « Environnement et Santé », créera à terme un lien nouveau entre le parc Georges Valbon et L'Île-Saint-Denis.

154. Le PLUi définit les dispositions réglementaires opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme. La gestion des chantiers n'est pas du ressort du PLUi.

### L'appréciation de la commission d'enquête

146. La commission d'enquête apprécie les précisions apportées sur les projets d'espaces verts et espaces de loisirs à créer prévus dans le Schéma Directeur. Elle regrette, comme déjà évoqué, que ces espaces verts soient principalement inscrits en zonage UVP, moins protecteur, et retient que les dispositions du secteur de la Briche devront être réexaminées pour conforter une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux.

147-151. La commission s'interroge sur la réponse de Plaine Commune qui indique qu'une seule liaison verte existe sur le territoire alors que d'autres continuités sont pourtant inscrites dans le Schéma Régional des Continuité Ecologique (SRCE): notamment une continuité «liaison verte» (V) partant du secteur de la Briche allant vers l'est (Vieille Mer), et une «continuité écologique» (VE) partant du secteur des Tartres allant vers l'est Parc G.Valbon. Par ailleurs, la commission, prenant compte de l'amélioration de deux continuités au nord du territoire, aurait toutefois souhaité avoir connaissance des deux nouvelles continuités envisagées.



Extrait du SRCE

152. Concernant le grand projet urbain de 33 hectares du secteur des Tartres, la commission d'enquête aurait apprécié, par souci de transparence, que celui-ci se retrouve plus directement indiqué dans le projet soumis dans le cadre du PLUi, sans avoir à aller consulter le site internet de Plaine Commune. Une OAP sectorielle rappelant les différents enjeux, dont notamment ceux liés aux enjeux environnementaux, aurait été la bienvenue.

153. Concernant les liens écologiques entre les deux parcs en Natura 2000, la commission prend compte qu'il est peu probable que les 2 espèces d'oiseaux protégés qui sont présents à la fois dans le parc G Valbon et celui de L'Ile-Saint-Denis ne puissent avoir d'échanges. Aussi, le projet de renaturation de la Vieille Mer, qui n'apparaît pas par ailleurs sur la carte de l'OAP thématique Environnement & Santé, reste un enjeu important.

La commission reste par ailleurs dans l'insatisfaction de la réponse relative à l'articulation entre l'OAP thématique Environnement & Santé et les OAP sectorielles, notamment du fait que bien que complémentaires, elles puissent être contradictoires entre elles. Cette éventualité, assurément fréquente, n'a pas fait l'objet d'un développement.

154. Concernant la gestion des chantiers, ceux-ci découlant de la mise en œuvre du PLUi, la commission estime que certaines préconisations auraient pu être prévues pour des secteurs sensibles d'un point de vue environnemental et sous continuités écologiques et auraient pu être intégrés dans une logique d'écoconception générale, au même titre que l'économie circulaire, par ailleurs développée dans le PLUi.

## **Sujet 2 : Préservation et développement de la trame verte et bleue**

### **L'expression du public**

Les observations abordent les questions liées aux zones humides, la question des friches, le rééquilibrage du territoire, les zonages N et le permis de végétaliser.

#### **RE 384 Association Environnement 93**

« Le PLUi doit être compatible avec le SAGE en cours d'enquête publique. Les prescriptions visant à réglementer voire interdire les modes d'occupations des sols impliquant une dégradation directe ou indirecte des zones humides (affouillement, exhaussement, assèchement, ennoisement, comblement) doivent être inscrites à l'article 1 du règlement des zones « N » et « UVP ».

#### **RE 384 Association Environnement 93**

« Eau et assainissement : L'inventaire des zones humides reste à établir sur Plaine Commune, et de même que pour l'observatoire des friches, un observatoire des zones humides doit être instauré pour répondre aussi bien à la préservation de la biodiversité, qu'à la nécessité de préserver la ressource en eau, et la sécurité des réseaux d'assainissement. »

#### **RE 384 Association Environnement 93**

Plus spécifiquement l'OAP concernant le terrain des Essences à la Courneuve, doit permettre de sauvegarder les zones humides répertoriées et leur capacité à accueillir les populations de crapauds calamites largement identifiées et déjà « traitées » dans le cadre de la dépollution de ce site. Ce site destiné à être rattaché au parc Georges Valbon après les JOP2024 doit être particulièrement surveillé. »

#### **RP2 Association Environnement 93**

« Les talus d'autoroute, ou même les talus des voies ferrées, doivent être en zone N. Dans le cadre du projet du parc de l'Aire des Vents concernant le village des médias, il a été souligné que le Blongios

nain , qui est un oiseau emblématique de ces espaces Natura 2000 se servait des corridors autoroutiers pour se déplacer. Ce sont des espaces naturels que l'on doit protéger. »

#### RE 384 Association Environnement 93

« il y a nécessité à rééquilibrer le domaine des grands parcs et jardins et le domaine de la ville mosaïque par une attention plus soutenue à la préservation des espaces végétalisés du sud e la Plaine Commune et conforter la TVB et les ilots de fraîcheur »

#### RE 126 SCHEININGER

«Quand on pense à tous ces terrains vagues qui existent en nombre non négligeable à La Courneuve, on ne peut qu'approuver cette réserve... Intéressant ce point de vue de la Préfecture de la Seine Saint Denis qui affirme qu'«il semble que le réseau des friches n'a pas été inclus dans les continuités écologiques ».

#### RE 384

La création de l'observatoire des friches sera un outil très utile dans le cadre de ces protections qui deviennent de la « dentelle ».

#### RP5 TOUATI

« Dans le secteur du passage Lacour à St Ouen, j'ai participé à la végétalisation de 600 m2. Je ne comprends pas le refus donné à mon permis de végétaliser »

### Questions à Plaine Commune

155. Le projet de PLUi intégrera-t-il dans l'article 1 du règlement des zones « N » et « UVP » les prescriptions visant à réglementer voire interdire les modes d'occupations des sols impliquant une dégradation directe ou indirecte des zones humides (affouillement, exhaussement, assèchement, ennoisement, comblement) ?
156. Un observatoire des zones humides peut-il être envisagé par Plaine Commune ?
157. Concernant les friches et les dents creuses, suite aux interrogations de diverses Personnes Publiques Associées et dans la continuité de l'évaluation environnementale, quels seront les objectifs en termes de trame verte et bleue pour un futur observatoire des friches, dont l'objectif vraisemblable devrait plutôt consister à prévoir de futures opérations d'aménagement ?
158. Hormis l'observatoire envisagé, quelle stratégie compte mettre en place Plaine Commune pour intégrer les friches dans le dispositif de trame verte et bleue ?
159. Certains zonages devant être repris selon l'Avis de l'Etat, notamment le long des infrastructures et le long de la Seine, le zonage N s'en trouve notamment modifié. Quelles sont les évolutions du projet de PLUi sur ces secteurs modifiés ? Comment cela modifie-t-il au final la consommation de 7 ha espaces verts prévus dans le PADD ?
160. Quel est le dispositif sur Plaine Commune concernant le permis de végétaliser et quelles en sont les prescriptions ?

### Réponses de Plaine Commune

155. Plaine Commune prévoit de modifier le règlement afin d'interdire les affouillements et exhaussements en zone N naturelle afin de ne pas porter atteinte aux zones humides. Ces deux catégories d'intervention sont les seules à relever des demandes d'autorisation au titre du Code de l'urbanisme et du champ du PLUi.

156. Dans le cadre de l'élaboration actuellement à l'œuvre du Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) du Croult-Enghien-Vieille Mer, outil de planification visant la gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et couvrant la totalité du territoire de Plaine Commune hormis la commune de L'Île-Saint-Denis, Plaine Commune travaille avec l'ensemble

des acteurs concernés à l'identification des zones humides existant sur le territoire. Une fois le SAGE adopté, ces zones humides seront intégrées au sein de l'observatoire territorial de Plaine Commune où elles feront l'objet d'un suivi et d'une évaluation régulière.

157-158. Le territoire de Plaine commune fait face à un double mouvement de manque d'espaces verts et de pression immobilière accrue. Dans ce contexte, les friches constituent tout autant des réservoirs de nature en ville que des opportunités de densification. Face à ce constat, la mise en œuvre d'un observatoire des friches permettra d'identifier et de caractériser le potentiel des friches existantes, tant en termes de qualités écologiques qu'en termes de constructibilité. Les friches présentant un intérêt écologique avéré en matière de préservation de la biodiversité pourront faire l'objet d'une réflexion afin d'être intégrées à la trame verte et bleue comme noyaux secondaires de biodiversité. A l'inverse, les friches présentant un intérêt écologique limité pourront être utilisées en vue de futurs projets d'aménagement en densification, permettant ainsi la préservation des espaces naturels existants et de la biodiversité qu'ils accueillent.

159.Plaine Commune prévoit de prendre en compte une partie des demandes des PPA, notamment de l'Etat, concernant les limites de la zone N. Ces modifications seront sans conséquence sur la consommation de 7 hectares inscrite au PADD, les espaces concernés par ces modifications n'étant de toute façon pas visés par des projets d'urbanisation.

160.Le « permis de végétaliser » n'est pas une demande d'autorisation d'urbanisme et ne relève pas du champ du PLUi.

#### **L'appréciation de la commission d'enquête**

155.La commission d'enquête regrette que la zone UVP ne soit pas concernée par ces modifications de règlement d'interdiction d'affouillements et exhaussements seulement prévues en zone N, notamment du fait que de nombreux espaces verts, potentiels noyaux secondaires ou zones relais, soient inscrits sous ce zonage. Cette réponse de Plaine Commune conforte la commission dans ses interrogations relatives à la nécessité de préserver davantage certains espaces verts autrement qu'au travers de la zone UVP.

156. Concernant les zones humides, la commission note que le SAGE permettra l'identification des zones humides du territoire, hormis L'île Saint-Denis, pour laquelle la question demeure, et que Plaine Commune intégrera cette thématique au sein de l'observatoire territorial. Aussi, la commission préconise qu'un indicateur soit prévu dans le suivi du PLUi sur cette thématique.

157-158. La commission prend note avec satisfaction de cette réponse concernant l'observatoire des friches.

159.Concernant les modifications de zonage de zones naturelles, la commission aurait souhaité un développement des dites modifications.

160.Concernant le permis de végétaliser, la commission d'enquête avait bien noté que cela ne relevait pas d'une demande d'autorisation d'urbanisme, mais plutôt de la gestion de l'espace public. A ce titre, la question de la végétalisation de l'espace public par les habitants aurait pu autant éclairer la commission que les habitants qui ont évoqué cette question lors de la réunion publique ainsi que dans les registres d'enquête.

### **Sous-thème 3 : Adaptation du territoire au changement climatique**

Ce sous-thème concerne l'un des enjeux majeurs en milieu urbain liés à l'environnement. L'adaptation du territoire de Plaine Commune au changement climatique et aux effets canicule a fait l'objet de nombreuses observations.

Compte tenu de l'expression du public sur ce thème et de l'avis sur ce thème des entités consultées, l'analyse des observations par la commission d'enquête a été regroupée en retenant les 5 sujets suivants :

- **Dynamique urbaine et îlot de chaleur ;**
- **Pleine-terre et place de la nature en ville ;**
- **Agriculture urbaine ;**
- **Toitures végétalisées et bonus de constructibilité ;**
- **Economie des matériaux, métabolisme urbain.**

#### **Sujet 1 : Dynamique urbaine et îlot de chaleur**

##### L'expression du public

Les observations portent sur les épisodes de canicule déjà éprouvés et à venir qui font craindre la densification en œuvre sur le territoire de Plaine Commune. La rareté et la fragilité de l'existence des espaces verts, voire la bétonisation en cours dans certains secteurs, les grands projets tel ceux de la SGP sont soulignés. Les zones pavillonnaires, sont ressenties comme davantage protégées de l'effet îlot de chaleur que le reste des zones d'habitation. Le Plan climat Énergie Territorial de Plaine Commune et celui de la Métropole sont cités pour que leurs objectifs soient respectés.

##### RE 152 MAUNOURY

« J'aimerais attirer l'attention des parties prenantes sur le besoin qu'ont les villes de bénéficier de "poumons verts", "d'îlots de fraîcheur" et de "zones de circulation douces", besoin illustré de manière criante par les températures très élevées et les différents épisodes caniculaires de cet été 2019. Sans vouloir céder à la politique à courte vue, il semble généralement admis que ces épisodes sont prévus pour se répéter et s'installer, voire s'identifier. Dans ces conditions, il semble évident qu'il faut mettre une attention particulière sur les espaces verts, les accès à la fraîcheur et la diminution de la circulation génératrice de chaleur (entre autres troubles) dans l'enceinte de Plaine Commune. Si je prends l'exemple de Saint-Ouen, que je connais mieux, la vitesse à laquelle le bâti et la bétonisation des sols (y compris des sols qui étaient ne l'étaient pas auparavant) est impressionnante à l'échelle des seules deux années où j'ai habité dans cette ville »

##### RE 345 PICQUART LE CAHIER CITOYEN

« Développer un modèle de ville sobre en énergie, respirable, adapté aux changements climatiques, ne peut se concilier avec le fort développement urbain que vit le territoire. (..). D'énormes besoins existent en matière de rénovation thermique de l'habitat existant, de résorption de l'habitat insalubre, de création d'espaces de nature capables d'améliorer l'environnement et la santé des habitants. Dans ces conditions il est inacceptable de parler de principes de compensations telles qu'un arbre abattu = un arbre équivalent replanté. Il s'agit d'un mensonge car les lieux et les effets ne seront absolument pas identiques. »

##### RE 167

« Si la construction de 4 200 logements par an est un objectif partagé par les décideurs,(...) la construction de ces logements comme la construction de tous les projets sur ce territoire doit respecter le Plan Climat Énergie Territorial en lien avec le Plan Climat, Air, Énergie Métropolitain approuvé fin 2018 par le Conseil de la Métropole du Grand Paris. Aucun programme de construction ne devra valider s'il ne répond pas à ces objectifs :

1 - réduire les émissions de gaz à effet de serre du territoire de 20% d'ici à 2020, 40% d'ici à 2030 et 75% d'ici à 2050 sur la base des émissions de 2005,

2 - produire et construire collectivement ne nouveau modèle, sobre en énergie, respirable, adapté aux changements climatiques, riche en travail, sensible à la biodiversité en inventant de nouvelles formes de coopération entre collectivités, société civile et entreprises.

Ceci requiert un suivi scrupuleux de tous les projets d'envergure et un contrôle citoyen »

### RE 361 TOUTIRAIS

« L'augmentation de la population à saint Ouen est en marche et va bouleverser l'image de cette commune. Le changement est inévitable mais il doit être absolument pensé vers un bien être de la population. Je vois partout des projets pharaoniques s'élever qui viennent enrichir promoteurs, investisseurs, mais sans idée pour le bien-être de ses habitants. Aucun projet incluant un arbre un square un parc une aire de jeu. Ou vont jouer les enfants, parler, échanger les gens. Ou se mettre au frais l'été, s'asseoir lorsqu'on est fatigué.(...)Pensez à nos été de plus en plus chauds a la mutation que paris est en train de réaliser ne faites pas une ville qui appartient aux villes des années 90. »

### 38 SYLVAIN

« Il faut protéger les quartiers pavillonnaires qui constituent des îlots de fraîcheur (...) dans un environnement de plus en plus dense, bétonné et standardisé. »

### RE 149 CHEBAT LE DOYEN

« Il faut préserver les grands platanes plus que centenaires qui sont sur les quais de Seine et qui ne doivent pas être abattus pour les Jeux Olympiques, ainsi que le peu d'arbres présents dans les rues de notre ville et qui œuvre à faire baisser les températures en période de canicule et à réguler le CO2 près des grands axes. »

### RE 429 LACHAUD Député

« Face à l'urgence climatique, il ne saurait être question de couper des arbres et de détruire les espaces verts déjà existants ; il faut bien au contraire les préserver et les développer. La construction de la ligne 15 du Metro ne saurait se faire au détriment des besoins des habitant-es. Et elle ne saurait contredire les impératifs de protection environnementale qui incombent à l'État. Le square de Maladrerie doit donc être classé comme espace végétalisé à préserver, et impérativement protégé de toute destruction. Aucune modification du PLUI ne doit remettre en cause sa préservation intégrale. L'ouvrage annexe prévu par la Société du Grand Paris doit être déplacé et réalisé sur un autre emplacement. »

### RE 362 COLOMBO

« A l'heure ou l'écologie devrait être notre priorité à tous, comment accepter ce projet de PLUi ? Comment concevoir de donner l'autorisation de construire des bâtiments immenses, qui vont non seulement défigurer des quartiers historiques (...) mais également densifier l'habitat, alors qu'on sait plus que jamais à quel point les zones bétonnées sont des pièges à chaleur ? On sait qu'il faut trouver des solutions pour lutter contre les canicules qui vont arriver de plus en plus fréquemment dans les années à venir, et cela ne passe pas par l'érection de bâtiments de plus de 20 mètres, mais par la plantation d'arbres, notamment. »

## Questions à Plaine Commune

**161. Du fait que les orientations de l'OAP santé environnement ne soient pas opposables, quelles mesures relatives à la question des îlots de chaleur indiquées dans l'OAP (amélioration confort thermique, développer la part du végétal, intégrer la gestion de l'eau,...) pourraient être intégrées dans le futur règlement ?**

**162. Quelles principales mesures du Plan climat de Plaine Commune sont-elles reprises dans le projet de PLUi ? Même question pour le PCAET métropolitain ?**

**163. Compte tenu de la nécessité de lutter contre les îlots de chaleur, quelles mesures accompagnent l'éventuelle question de compensations sur Plaine commune en matière d'espaces verts ? Les toitures et murs végétalisés constituent-ils une quelconque « compensation » pour remédier au manque d'espaces verts et lutter contre les îlots de chaleur ?**

## Réponses de Plaine Commune

161. Les dispositions de l'OAP « Environnement et santé » sont opposables aux demandes d'autorisation au même titre que celles des OAP sectorielles. Comme cela est rappelé dans le « mode d'emploi » du PLUi (document 1-1 du dossier), tout projet « *devra être à la fois conforme au règlement écrit et graphique, compatible avec les OAP thématiques et, s'il est concerné par un périmètre d'OAP sectorielle, avec cette OAP sectorielle. La compatibilité implique que le projet ne soit pas contraire aux objectifs fixés par l'OAP.* » Le règlement et les OAP constituent deux outils réglementaires distincts et complémentaires, aux objectifs et aux modalités de fonctionnement différents. Les dispositions des OAP relèvent par nature davantage de dispositions qualitatives et expriment des objectifs que les projets de doivent poursuivre, tout en laissant à ceux-ci une certaine latitude quant à la manière de les mettre en œuvre. Il n'est donc ni opportun ni possible d'intégrer au règlement les dispositions issues des OAP.

162. La prise en compte par le PLU du PCET de Plaine Commune et du PCAET de la Métropole du Grand Paris est analysée dans l'évaluation environnementale au paragraphe 8.3. Le PLUi met notamment en œuvre les actions suivantes du PCAEM :

- Qualité de l'air et mobilité durable
- Réduire la circulation automobile et maîtriser la demande en déplacement
- Encourager le report modal
- Réduire les émissions liées au chauffage résidentiel au bois
- Habitat
- Permettre la massification de la rénovation énergétique du parc résidentiel
- Activités
- Rénover massivement les bâtiments tertiaires publics
- Améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments
- Limiter les émissions liées à la construction
- Limiter les émissions liées à l'agriculture
- Énergie
- Soutenir le développement des énergies renouvelables et de récupération
- Consommation, alimentation et déchets
- Utiliser les déchets comme ressource
- Adaptation au changement climatique
- Aménager le territoire de manière à réduire l'exposition des populations et des biens aux risques climatiques

163. Le PLUi fixe des objectifs ambitieux en matière de pleine terre, notamment par rapport à certains PLU communaux actuellement en vigueur sur le territoire. Le paragraphe 3.2.1 des dispositions générales du règlement permet, pour des raisons techniques, de compenser une partie des surfaces de pleine terre requises par le règlement sous d'autres formes, sur le même terrain. Ce dispositif est toutefois très encadré et limité :

- la compensation de la pleine terre est un dispositif dérogatoire. Le règlement indique que
- « Par principe, les espaces de pleine terre\* se situent prioritairement au niveau du sol. Toutefois, dans les cas où ce principe ne pourrait pas être mis en œuvre au regard de la configuration du terrain\*, il peut être autorisé que soient comptabilisées dans le calcul des surfaces de pleine terre les surfaces suivantes, [...] »



- la compensation ne peut excéder 50% des surfaces de pleine terre requises par le règlement
- les coefficients de compensation varient en fonction de la qualité écologique des dispositions de compensation. Ainsi, il faut 25 m<sup>2</sup> de toiture-terrasse végétalisée de plus de 50 cm d'épaisseur pour compenser 10 m<sup>2</sup> de pleine terre, alors qu'il faut 100 m<sup>2</sup> de mur végétalisé pour compenser 10 m<sup>2</sup> de pleine terre.
- Les toitures-terrasses végétalisées rendues obligatoires par le règlement ne sont pas prises en compte dans le calcul de la compensation de la pleine terre.

Le dispositif de coefficient de compensation de la pleine terre est donc un dispositif dérogatoire et marginal, dont l'application ne saurait remettre en cause les objectifs du PLUi en matière de renforcement de la pleine terre.

#### **L'appréciation de la commission d'enquête**

161-163 La commission d'enquête prend note de ces diverses réponses. Concernant le plan climat air énergie territorial, considérant la quasi concomitance du PLUi et du PCAET de Plaine Commune, la commission souligne l'importance de leur articulation afin de rendre le territoire plus résilient au changement climatique. Aussi, la commission aurait apprécié pouvoir disposer d'informations plus précises, notamment certaines actions ou dispositifs de suivi contribuant à la convergence des deux documents.

#### **Sujet 2 : Pleine-terre et place de la nature en ville**

##### **L'expression du public**

La pleine terre est, au moins du point de vue des habitants qui ont déposé leurs observations, un élément acquis et majeur dans l'adaptation du territoire au changement climatique puisque des arbres de haute tige peuvent y être plantés. Ce qui est pointé concerne plutôt les dérogations à cette règle, notamment dans les UP/OAP en cours. Des précisions portent sur la pertinence de la règle de la pleine terre (jusqu'ou ?) et sur les perspectives du SCOT Métropolitain.

Les observations indiquent par ailleurs un réel besoin de nature en ville en général, d'autant que les habitants ont une conscience accrue des bienfaits de la végétalisation de pleine terre pour contrer l'effet îlot de chaleur urbain.

RE 90, 91, 92, 93, 95, 96, 97, 98, 101, 113, 118, 120, 123, 124, 125, 147, 156, 160, 176, 177, 244, 245, 249, 269, 270, 272, 276, 278, 304, 205, 355, 356

« Le plus étonnant est la définition de « pleine terre » dans la zone UP28 qui est différente de celle applicable à toutes les autres zones. Dans toutes les autres zones, la pleine terre va jusqu'à la roche-mère : rien n'entrave les racines des grands arbres mais surtout rien n'entrave l'infiltration de l'eau. Dans la zone UP28, la pleine terre est une épaisseur de terre qui doit être au moins égale à 1,2 mètre, ce qui signifie qu'en dessous d'1,2 mètre il sera possible de construire des sous-sols. Il est impossible de planter des arbres de hautes tiges (cf. règlement de la ville de Paris par exemple qui précise qu'il faut 12m<sup>3</sup> pour garantir la croissance d'un arbre). Dans ces conditions, il ne pourra pas être possible dans la zone UP28 de faire pousser des arbres de haute tige. Cela est en contradiction avec toutes les règles de lutte contre les îlots de chaleur et pour le « décarbonage » de l'air. Ce quartier est proche du périphérique parisien et les autorités publiques ne semblent tenir aucun compte de cette problématique. »

##### **RE 232 MAYER**

« en premier lieu il est notable que l'ensemble des OAP situé sur le territoire de la Ville de Saint Ouen envisage un niveau de densification telle, que ne subsiste aucun périmètre laissé en pleine terre. Ne sont envisagés que des espaces arborés résiduels en cœur d'îlots inaccessibles à la population puisque réservés aux habitants des immeubles concernés. Ces espaces verts résiduels, sur dalle, ne sont pas

de nature à limiter l'effet des îlots de chaleur pourtant extrêmement problématiques en secteur dense comme peut l'être la ville de Saint Ouen. Pourtant à l'article 2.1 du PADD il est indiqué que le PLUI s'attachera à développer les espaces verts ouverts au public et fait référence à la nécessité de développer ces espaces sur de la pleine terre et non sur dalle. »

#### RE 132, 136, 138, 139, 149

« On a besoin de pleine terre pour absorber la pluie, pour les nappes phréatique (voir enquête du SAGE (Schéma d'aménagement et de gestion des eaux) en cours qui se déroule en ce moment, et pour apporter un peu de fraîcheur dans les étés de plus en plus torrides qui sont annoncés. »

#### RE 149, 175

"La ville demande qu'aucune norme de pleine terre ne soit imposée"(...) "alors que le règlement impose 5 %" sous prétexte que cela risque de compromettre le projet "Inventons la métropole 2". C'est le projet qui doit s'adapter à la norme de pleine terre imposée et non le contraire. Nous avons besoin des espaces libres et végétalisés. C'est une priorité. Même chose pour la même demande de la ville en Zone UM, 3.2.1.2, secteur UMH. Il faut absolument respecter "le règlement qui impose un coefficient au moins égal à 5 % de plein terre". Même si cela doit "limiter fortement la constructibilité" et modifier les "projets" d'autant plus s'ils sont de Renouveau urbain et d'intérêt régional"(PRIR). »

#### RP2 : ASSOCIATION ENVIRONNEMENT 93

« La notion de pleine terre ne me semble pas très pertinente telle qu'elle est exprimée dans ce PLUI, alors que le SCOT de la MGP emploie cette notion. Les perspectives du SCOT sont de 30 % de pleine terre sur la MGP. A ce jour, le SCOT n'est pas encore validé. Nous sommes donc en avance par rapport à lui, mais il faudra tout de même s'adapter et au moins répondre à ses prescriptions. »

#### EPT.R2.31 : CONSEIL DE DEVELOPPEMENT PLAINE COMMUN

« La notion de pleine terre au PLUI doit être précisée. Il est nécessaire de distinguer ce qui est de la terre et celle qui prévoit une profondeur minimale. Par ailleurs, la pleine terre ne doit pas exonérer le % de végétalisation et en particulier dans les constructions neuves. Si la notion de 4/4 du précédent projet de territoire semble aujourd'hui obsolète, il est important dans le contexte national du réchauffement climatique qu'il y ait suffisamment d'espaces verts et plantés pour constituer des îlots de fraîcheur. »

#### RE 384

« La directive du gouvernement du 29 juillet 2019 concernant l'artificialisation nette des sols, et les préconisations des préfets qui doivent en découler vont aussi accentuer ces protections Les cartes proposées opposent les grands espaces et parcs du nord de Plaine Commune à la forte densification et la « ville mosaïque » du sud en bordure du périphérique. Une ville comme Saint Ouen paraît ainsi déshéritée en espaces de respiration et peu adaptée aux risques liés au changement climatique ».

#### RE 173 POTHIER

« La place du végétal - tout le monde le sait- contribue à réduire la pollution, à baisser la température - notamment lors des canicules ».

#### RE 149 CHEBAT LE DOYEN

« J'attire votre attention sur un oubli fondamental du PLUI de Saint-Ouen : Les espaces verts, véritables poumons de notre ville, lieux de rencontre, de lien social mais aussi de pédagogie verte qu'il est impossible d'oublier, au vu de la situation écologie planétaire et des enjeux environnementaux de notre siècle. »

#### RE 366 TERRASSE

« St Ouen est une ville dont LE PROBLEME MAJEUR pour ses habitants est le manque cruel d'espaces verts, sans parler de l'urgence climatique qui rend inacceptable et véritablement assassin de couper des arbres et de réduire la végétalisation des villes. »

#### RE 167

« Habitant dans la cité de la Maladrerie, je ne peux que réclamer que le square de la Maladrerie reste protégé, contrairement à la demande de SGP. Le square de la Maladrerie est un des rares espaces verts du quartier, dans une ville qui en compte peu. Il lutte contre les îlots de chaleur et permet de respirer. »

#### RE 180 CATTENOZ

« La place du végétal dans les villes doit être renforcée et non l'inverse. Elle permet la réduction de la pollution atmosphérique, à la résorption des îlots de chaleur et à l'amélioration du cadre de vie ». Les 2 étés caniculaires nous ont montré l'importance de ce type de zone (cf Parc de la Maladrerie). C'était l'une des zones les moins chaudes de la ville !!! »

#### RE 258 DOLLE LACOUR

« "À plusieurs les arbres forment un écosystème qui modère les températures extrêmes froides ou chaudes, emmagasine de grandes quantités d'eau et augmente l'humidité atmosphérique..."Les études et découvertes menées par des scientifiques, climatologues, etc...sont là pour nous informer et nous rendre plus intelligents. Le climat qui se modifie nous contraint à rechercher et préserver les zones "heureuses" que sont ces parcelles boisées, ces espaces verts indispensables à la vie. »

#### RE 413 HADDADI

« IL FAUT UNE VISION GLOBALE ET DURABLE SUR NOS AVENUES AVEC UNE PLACE DE LA NATURE EN VILLE :- toutes les entrées de ville moins urbaines avec une continuité cohérente sur le territoire de plaine Commune (murs végétalisés sur les façades, arbres, gazon sur les trottoirs, etc.)- validation préalable des permis de construire avec une clause d'insertion environnementale par une entité.

### Questions à Plaine Commune

164. **Plaine Commune compte-t-il réécrire la règle de pleine terre dans un sens de la simplification ?**
165. **Dans les secteurs fortement imperméabilisés, afin de mieux agir sur les îlots de chaleur et permettre l'infiltration de l'eau de ruissellement, Plaine Commune pourrait-il envisager un durcissement de la règle de pleine terre dans le projet de PLUi ? Dans certaines OAP ou UP ?**
166. **Concernant les nouveaux espaces verts programmés, Plaine Commune peut-il indiquer par commune, le nombre de m2 de pleine terre correspondant?**
167. **Concernant les nouveaux espaces verts programmés, Plaine Commune peut-il indiquer le nombre d'emplacements réservés de ceux-ci par UP, avec le nombre de m2 de pleine terre correspondant ?**
168. **Concernant les nouveaux espaces verts programmés, Plaine Commune peut-il indiquer le nombre d'emplacements réservés de ceux-ci par OAP, avec le nombre de m2 de pleine terre correspondant ?**

### Réponses de Plaine Commune

164. La définition de la pleine terre retenue au paragraphe 0.9.1 dispositions générales du règlement du PLUi est la suivante : « *Parties des espaces végétalisés ne comportant aucune construction, installation, ni aucun ouvrage, en surélévation comme en sous-sol, jusqu'à la roche, et permettant la libre infiltration\* des eaux, sauf en cas d'ouvrage nécessaire au fonctionnement des transports ou réseaux de service public* ». Cette définition harmonisée est applicable sur l'ensemble des communes du territoire et dans l'ensemble des zones urbaines et naturelles, hors zones UP.

Comme développé dans la réponse à la question n°82, le recours aux zones UP peut avoir pour objectif de permettre la poursuite des projets déjà engagés sans remettre en cause leur faisabilité, en particulier dans le cas d'opérations d'aménagement (ZAC notamment) dont la conception a été menée dans le cadre des PLU communaux antérieurs. Dans ce cas de figure, la continuité des dispositions réglementaires par rapport aux PLU communaux antérieurs a

Enquête publique PLUi de Plaine Commune Rapport, Conclusions motivées et avis de la commission d'enquête

été privilégiée. C'est pourquoi certaines zones UP peuvent proposer une définition différente de la pleine terre.

165. L'OAP thématique « Environnement et Santé » a précisément pour objectif d'assurer un effort particulier de la part des projets situés sous les axes stratégiques de la trame verte. En particulier, chaque projet situé sous les axes « Renforcer la prise en compte de la biodiversité » représentés sur la carte n°3 de l'OAP doit, à son échelle, contribuer à préserver, renforcer ou restaurer les continuités écologiques territoriales (orientation 4.3.3 de l'OAP). Dans ces parties du territoire, il est demandé qu'une vigilance accrue soit portée à la mise en œuvre de l'ensemble des dispositions de l'OAP relatives à la biodiversité et à la végétalisation, aussi bien dans les espaces publics et que privés.

166. Le PADD prévoit 70 hectares de nouveaux espaces végétalisés ouverts au public d'une surface unitaire supérieure à 1 hectare. Des études visant à minimiser les espaces imperméabilisés seront menées sur chacun de ces espaces.

167.

ER	COMMUNES	F3_DES	SURFACE m²
ERC103	Pierrefitte sur Seine	Voie piétonne 1 : Création d'une sente nord-sud à l'ouest de l'îlot Boris Vian	417
ERC104	Pierrefitte sur Seine	Création d'une place publique à l'ouest de l'îlot Boris Vian	1095
ERC105	Pierrefitte sur Seine	Création d'un grand mail piéton entre le carrefour Prévert et la limite communale de Sarcelles	6362
ERC106	Pierrefitte sur Seine	Création d'un mail piéton devant l'entrée de l'école E. Varlin	901
ERC131	Saint Denis	Canal de Saint-Denis : création d'une promenade continue	767
ERC131	Saint Denis	Canal de Saint-Denis : création d'une promenade continue	725
ERPC181	Saint Denis	Création d'une venelle le long du groupe scolaire (ZAC Sud Confluence)	476

Les zones UP n'intègrent pas nécessairement des emplacements réservés (au titre de l'article L152-2 du code de l'urbanisme) pour espaces verts dans la mesure où ces zones correspondent généralement à des opérations d'aménagement publiques avec maîtrise foncière.

Néanmoins, sont identifiés les ER ci-dessus localisés dans deux secteurs opérationnels : le quartier des Poètes à Pierrefitte-sur-Seine et la ZAC de la Porte de Paris à Saint-Denis.

168.

NUM	ER	COMMUNES	DESCRIPTION	F4_BEN	SURFACE m²
50	ERPC050	Aubervilliers	Espace vert entre le quai Lucien Lefranc et la rue de la Haie Coq	Plaine Commune	6719
66	ERD066	La Courneuve	Extension du Parc Georges Valbon et accueil d'installations temporaires pendant les Jeux Olympiques de 2024	Departement	126816
131	ERC131	Saint Denis	Canal de Saint-Denis : création d'une promenade continue	Commune	1033
131	ERC131	Saint Denis	Canal de Saint-Denis : création d'une promenade continue	Commune	1009
182	ERPC182	Saint Denis	Mail piétonnier reliant le passage Haguette à la place Jean Jaurès	Plaine Commune	396
186	ERPC186	Saint Denis	Création d'un jardin reliant une future voie au quai du canal et à la pointe de la Confluence (ZAC ALSTOM Confluence)	Plaine Commune	2149
187	ERPC187	Saint Denis	Création d'un espace vert (Secteur Ouest Wilson/Porte de la Chapelle)	Plaine Commune	14144
228	ERR228	Villetaneuse	Extension du Parc de Villetaneuse	Region	1145

Ces emplacements réservés (L152-2 CU) sont situés dans les OAP La Briche, Grand Centre, Pont de Stains, EMGP, Porte de la Chapelle, Les Essences et Buttes Pinson et comptabilisent plus de 15 ha

#### L'appréciation de la commission d'enquête

164-167. La commission d'enquête retient la définition généralisée de la pleine terre, hors zone UP dérogatoires, des différents espaces verts prévus dans les OAP et UP, ainsi que la prise en compte particulière pour les projets situés sous les axes stratégiques de la trame verte, élément que Plaine Commune pourrait renforcer dans la compréhension du document OAP. Aussi, la commission réaffirme l'importance stratégique d'indiquer sur la carte n°3 tous les axes constitutifs de la trame verte et émet le souhait que des préconisations sur les projets

(diagnostic écologique, phase chantier...) abondent dans le sens de la préservation de la biodiversité au sein de l'OAP.

168. Concernant la création de 70 hectares de nouveaux espaces verts, la commission insiste sur leur importance du point de vue de l'adaptation du territoire au changement climatique et de la préservation de la biodiversité. L'imperméabilisation de ces espaces pourrait faire l'objet de prescriptions plus précises, non au cas par cas, mais par typologie d'espace.

### **Sujet 3 : Agriculture urbaine**

#### **L'expression du public et l'avis des PPA**

Les observations portent avant tout sur la préservation des jardins partagés et Jardins ouvriers et leur classement dans le projet de PLUi. Sont concernés : les jardins de la Maladrerie, du Fort d'Aubervilliers, des jardins Guinot, le jardin de l'impasse Juif, de la zone des Tartres, L'Île-Saint-Denis...

#### **RE 3 :**

« Il faut donc conserver la totalité du square de la Maladrerie (...) De même pour les surfaces des Jardins Ouvriers et de leur emplacement en cas de restitution par la SGP . »

#### **RE 436 :**

« Je demande également que dans le cadre de l'aménagement du Fort d'Aubervilliers le plus grand soin soit apporté à la préservation des jardins ouvriers, préservation qui serait l'expression du respect pour ces familles qui cultivent et produisent dans leur jardin depuis des années. »

#### **RE 283, 302, 313, 406 :**

« je vous demande de modifier le Plui afin que le terrain occupé par le jardin soit intégralement classé en zone NJ (jardins familiaux et collectifs) et que le jardin soit étendu vers le square Pasteur et le 37 rue Émile Zola. »

#### **RE 183 :**

« Les jardins de Guinot, parcelle du 04 rue Claude Guinot, par exemple. Cette parcelle appartenant à la Semiso a été dépolluée et reste vacante. Elle a été occupée durant 6 ans par notre association de jardins partagés qui a entièrement nettoyé le lieu pour la valoriser, a créé des parcelles à cultiver et organisé des événements populaires mais aussi d'éducation à l'environnement. C'est un lieu rare, précieux et vital pour tout un quartier enclavé et en manque de contact avec la terre et les plantes. A ce titre, je demande son inscription dans le PLUI en qualité de jardin, intégralement classé en zone Nj (jardins familiaux et collectifs). »

#### **RE 379**

L'espace vert le plus proche de notre habitation est le jardin de l'impasse juif qui est menacé dans le cadre du projet de ZAC de la porte de Saint-Ouen. C'est pourtant le seul jardin ouvert à tous dans ce quartier défavorisé de la ville. Je vous demande de le déclarer comme espace non constructible et à préserver en l'état avec ses arbres, ses massifs de fleurs, ses poules, ses jardins potagers autogérés par les habitants. »

#### **L'avis de la Région Ile-de-France**

L'espace agricole (zone « A ») représente environ 9 hectares (soit moins de 1% du territoire intercommunal), dans le secteur des Tartres : au Nord de Saint-Denis, au Sud-est de Pierrefitte-sur-Seine et à l'Ouest de Stains. Toutefois, il est à noter le souhait de développer l'agriculture urbaine sur d'autres secteurs, ce qui se traduit à différents endroits dans le projet de PLUi : le PADD dans 3 chapitres différents ; l'OAP « environnement et santé » a une orientation (4.3.4) qui vise à soutenir les espaces de maraichage et d'agriculture urbaine. Ces espaces doivent être préservés et les initiatives d'agriculture urbaine développées : plusieurs sites ont été identifiées dans le nord du territoire (à

Epinay, L'Île- Saint-Denis, Stains et Villetaneuse) ; La zone « UP20 » des Tartres a pour objectif de contribuer au développement de l'agriculture urbaine ainsi que le secteur « Nj » des jardins partagés, familiaux ou ouvriers qui va également dans ce sens. Le secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) « Ns2 » de 4 hectares qui se trouve dans le parc départemental de L'Île-Saint-Denis a lui aussi pour vocation d'accueillir un projet d'agriculture urbaine. Le développement d'une activité d'agriculture urbaine dans un territoire particulièrement carencé en espaces verts est à poursuivre ».

#### **Question à Plaine Commune**

**169. Plaine Commune envisage-t-il d'inscrire tous les jardins familiaux, collectifs, partagés, ouvriers, légaux et « sauvages » sur l'ensemble de son territoire en vue de leur préservation en zone NJ ? Pour chacun d'entre eux, un point d'information sur leur devenir pourrait-il être fait ?**

#### **Réponse de Plaine Commune**

169. Le PLUi reprendra les zones Nj telles que présentées dans la version arrêtée. Par ailleurs, une stratégie d'agriculture urbaine est en cours de définition en complément du rôle du PLUi.

#### **L'appréciation de la commission d'enquête**

169. La commission d'enquête aurait apprécié une réponse plus précise sur le devenir de ces espaces, dont certains sont certainement voués à disparaître sans relocalisation dans le cadre du projet de PLUi. La commission prend note par ailleurs de l'élaboration par Plaine Commune d'une stratégie d'agriculture urbaine.

### **Sujet 4 : Toitures végétalisées et bonus de constructibilité**

#### **L'expression du public**

Les observations portent sur l'efficacité et la pérennité des toitures végétalisées en notant que les réalisations actuelles ne permettent pas les fonctions pour lesquelles Plaine Commune souhaite les développer. Leurs modes de réalisation, leur gestion, leur pérennité, notamment dans les constructions privées ne participent que très peu à la végétalisation du territoire, et ne contribueraient pas à l'adaptation du territoire au changement climatique recherché (effet îlot de chaleur). Une observation porte sur le règlement de la zone UA qui rend les toitures végétalisées obligatoires pour les locaux d'activités industrielles ou artisanales.

Concernant le bonus de constructibilité, les observations renvoient à la nécessité de permettre et de susciter dans le projet de PLUi des constructions contribuant à l'adaptation du territoire : le bonus de constructibilité est l'un de ces outils qui pourrait être généralisé.

#### **RE 60 FULTON**

« Nous aimerions porter à connaissance du Commissaire Enquêteur notre demande de ne pas rendre obligatoire la réalisation de terrasses végétalisées sur les toitures terrasses des locaux d'activités industrielles ou artisanales (...). Dans le paragraphe 3.3. du règlement de la zone UA du projet de PLUi : « Traitement environnemental et paysager des toitures terrasses », il est indiqué « ...Toutefois les toitures terrasses des constructions sont en partie végétalisées pour favoriser au maximum le rafraîchissement des constructions et des îlots de la zone ».

#### **RE 105 ASDEFAD-GP**

« Lors de la réunion du 19 septembre, plusieurs personnes ont témoigné du mauvais entretien et du dépérissement de multiples toitures végétalisées. (...). J'ai rappelé que l'EPT accordait, en comparaison de la zone mixte de référence, UM, dans de nombreux cas, à la fois une augmentation de densité et d'emprise au sol des constructions et une diminution de la servitude verte par la pseudo-compensation d'espaces verts en toiture sensés remplacer l'absence de pleine terre. La réponse de l'EPT fut qu'il n'avait pas les moyens (réglementaires ?) d'imposer aux promoteurs de respecter cette

obligation permanente de végétalisation. Je peux compléter le tableau avec ce que j'observe dans mon quartier à Épinay, sur des bâtiments neufs ou rénovés, privés ou publics. La Mairie soit s'auto-dispense des respecter la règle de 35% de surfaces végétalisées (MTD Maison du Théâtre et de la Danse imperméabilisée à 90%, soit au Centre Social Mandela, après avoir imperméabilisé à 100%, laisse dépérir une toiture végétalisée symbolique, soit tolère que le centre commercial de quartier rénové dans de le cadre du NPRU se soit progressivement imperméabilisé à 95%. Ces dérives ont tendance à s'accélérer, notamment autour des grands ensembles de logement social, qui ont vu diminuer leur servitude verte. Le PLUi les fait passer d'une zone UB (mixte) du PLU à une zone Uca. Cette réforme fera disparaître le poumon vert du quartier, et la pression inique sur quelques jardins résiduels de pavillons ne saurait compenser cette évolution. »

#### RE 23 RAMUZ

« je remarque que malgré l'obligation pour les nouveaux immeubles de fournir un toit végétalisé pour minimiser les impacts des températures élevées sur les habitations aucune obligation n'est faite pour assurer leur pérennité et leur entretien. »

#### RE 343 ROBINET

« La possibilité de transformer des espaces verts interne en toiture végétalisée apparaît contreproductive : la qualité des toitures végétalisées réalisées par des promoteurs privés et déplorable ; il convient d'imposer un pourcentage de toitures végétalisées sans diminuer pour autant la végétation en pleine terre. »

#### RE 374 VALLEE

« le développement des toits végétalisés et de l'agriculture urbaine sur toiture doit être encouragé en autorisant plus largement les modifications de toiture à cet effet et en autorisant des dépassements de gabarits pour les toitures introduisant des serres agricoles sur les toitures. Ces serres ont des propriétés isolantes fortes et permettrait de créer une production agricole élémentaire locale. »

#### RE 371 LAFONT

« Bonus de constructibilité : Nous avons constaté que l'article 2.5.8 des dispositions générales renvoie aux différents règlements de zone (UA, UH, UE,...), le soin de préciser si le bonus de constructibilité environnemental peut, ou non, être revendiqué(...). Il semblerait donc opportun d'étendre le champ d'application de cette mesure concernant le bonus de constructibilité à l'ensemble des zones urbaines du futur PLUi, et à l'ensemble des règles relatives au gabarit d'une construction. »

#### RE 384 ASSOCIATION ENVIRONNEMENT 93

« Développer la conception bioclimatique et la sobriété des bâtiments et des espaces extérieurs restent des objectifs qui ne trouvent pas d'écho suffisant dans les contraintes imposées à la mise en œuvre des nouveaux projets de logements ».

### Questions à Plaine Commune

170. En vue de rendre les futures toitures végétalisées plus efficaces, Plaine Commune prévoit-il des actions particulières auprès des futurs porteurs de projet (information, conseils, charte,)?
171. Des préconisations sont-elles envisagées par Plaine commune dans le projet de PLUi pour que les toitures végétalisées participent pleinement de l'adaptation du territoire au changement climatique, notamment dans l'OAP santé environnement ?
172. Plaine Commune prévoit-elle des aides pour certaines zones dans lesquelles les toitures végétalisées sont obligatoires (UA) , cette mesure pouvant être contradictoire avec le développement des activités économiques ?
173. Pourquoi Plaine Commune ne permet-il pas à l'ensemble des porteurs de projet et sur toutes les zones, notamment en pavillonnaire, la possibilité du bonus de constructibilité, alors que les constructions en bénéficiant, contribuent fortement à l'adaptation du territoire au changement climatique ?

### Réponses de Plaine Commune

170. Comme il a été énoncé lors de la réunion publique, l'entretien des espaces végétalisés en toiture relève du propriétaire ou de la copropriété. Plaine Commune ne peut créer une obligation d'entretien via le PLUi et/ou les autorisations d'urbanisme. Toutefois, Plaine Commune, dans une démarche incitative, a prévu dans le PLUi des éléments pour favoriser l'entretien des toitures à la fois sur le plan quantitatif et sur le plan qualitatif (dispositions générales du règlement, rubrique 3.3).

171. Plaine Commune a intégré dans l'OAP thématique Environnement et santé, s'appliquant sur tout le territoire, des dispositifs qui sont prévus pour permettre l'adaptation du territoire au changement climatique. C'est ainsi que la végétalisation de toutes les toitures terrasses (accessibles ou non) participe à développer la micro-végétalisation sur le territoire.

En outre, les coefficients de compensations de pleine terre fixés par le chapitre 3 des Dispositions générales du règlement favorisent les toitures végétalisées présentant les épaisseurs de substrat les plus importantes, plus aptes à conserver l'eau et permettre le développement d'une végétation dense, et donc à même de tempérer le microclimat urbain :

Nature de la surface	Coefficient de compensation	Équivalence pour 10 m <sup>2</sup> de pleine terre
Surface de pleine terre	1	10 m <sup>2</sup>
Surface végétalisée sur dalle avec une hauteur de terre végétale ≥ 90 cm	0,8	12,5 m <sup>2</sup>
Surface végétalisée en toiture terrasse accessible avec une épaisseur de substrat ≥ 50 cm	0,4	25 m <sup>2</sup>
Surface végétalisée en toiture terrasse non accessible avec une épaisseur de substrat ≥ 30 cm	0,2	50 m <sup>2</sup>
Surface végétalisée en toiture terrasse non accessible et située à une hauteur* au moins égale à 25 mètres, avec une épaisseur de substrat ≥ 15 cm	0,1	100 m <sup>2</sup>

172. Les règles des dispositions générales du PLUi relatives aux toitures végétalisées ne sont pas applicables dans la zone UA, compte tenu justement des contraintes constructives liées aux bâtiments dédiés à l'activité économique. En zone UA, il est simplement demandé que les toitures terrasses des constructions soient en partie végétalisées pour favoriser au maximum le rafraîchissement des constructions et des îlots de la zone

173. Le bonus de constructibilité ne peut être instauré que sur les zones urbaines ou à urbaniser. Il n'est pas possible de faire usage de ce bonus dans les zones UVP (qui correspondent aux espaces urbains à composante végétale et paysagère) ainsi que dans la zone UG (infrastructures et équipements collectifs à grand rayonnement). Ce bonus n'est pas applicable en zone UH (zone à dominante résidentielle et d'habitat individuel) puisqu'une des orientations qui la caractérise est d'y maîtriser les densités. Or, rappelons que le bonus de constructibilité permet de bénéficier d'une majoration du volume constructible (dispositions générales du règlement, rubrique 2.5.8). Enfin en zone UA (zone d'activité économique à



dominante d'activité du secteur secondaire ou non tertiaire), l'application de ce bonus ne correspond pas aux destinations des constructions pouvant s'implanter

#### L'appréciation de la commission d'enquête

170-173. La commission d'enquête apprécie l'ensemble des réponses apportées sur les toitures végétalisées et le bonus de constructibilité mais regrette cependant que la zone pavillonnaire UH ne puisse bénéficier de cette capacité constructive. La crainte de l'augmentation d'une densité relativement accrue, obère la capacité d'une forte amélioration énergétique et environnementale du bâti en secteur pavillonnaire.

#### **Sujet 5 : Economie des matériaux, métabolisme urbain**

##### L'expression du public et l'avis de la Région Ile-de-France

Cette expression considère insuffisante la prise en compte de ces questions compte tenu de l'importance des chantiers devant être réalisés sur le territoire de Plaine Commune.

##### RE 384 ASSOCIATION ENVIRONNEMENT 93

« le métabolisme urbain, très tôt mis en œuvre sur le territoire de Plaine Commune, et élément important de l'excellence environnementale des JOP2024, n'apparaît pas suffisamment dans les programmes mis en œuvre en particulier dans le cadre des OAP. »

##### RE 233 METRAUBER

« ces démolitions/reconstructions sont contraires à l'objectif de diminuer l'utilisation des ressources naturelles (sable, eau, etc...). La demande de dérogation de la SGP visant lui permettre la démolition de cet immeuble nous paraît contraire aux objectifs du PLUI et plus généralement aux objectifs de réduction de notre empreinte carbone. »

##### RE 365 PFEFFER

« Et je ne vous parle pas des tonnes de sables nécessaires à la construction de tels bâtiments, et j'imagine que vous savez à quel point le sable devient une ressource précieuse et qui se raréfie. »

##### L'avis de la Région Ile-de-France

« Afin de développer l'économie circulaire au travers de votre projet « métabolisme urbain », des précisions sur les lieux dédiés à cette activité, notamment au regard des enjeux posés par les déchets issus des chantiers sur son territoire, pourraient être apportées. »

#### Question à Plaine commune

**174. Sur les opérations identifiées sur Plaine Commune pouvant faire l'objet d'actions se référant à la thématique métabolisme urbain, combien d'entre elles sont engagées ou sur le point de l'être ?**

#### Réponse de Plaine Commune

174. A ce jour, le projet « Métabolisme urbain » a permis d'intégrer des « clauses économie circulaire » dans les cahiers des charges d'un certain nombre de chantiers du territoire. Les temps de projet étant longs, les premiers projets de démolition qui vont appliquer nos recommandations en la matière débiteront en Avril 2020. 3 chantiers de démolition de grande ampleur vont ainsi débiter dans les mois qui viennent : le site KDI dans la future ZAC de la Mairie à la Courneuve, la ZAC Pleyel à Saint-Denis, et le site du Clos Saint-Lazare à Stains (démarche de réemploi de béton). Certains freins techniques, juridiques ou encore assurantiels ne nous ont pas encore permis de généraliser la démarche sur l'ensemble des chantiers, notamment dans les constructions neuves.

Sur l'aspect foncier, certains lieux pouvant se prêter à l'implantation d'activités de réemploi / réutilisation des matériaux sont identifiés, et actuellement en cours de validation par les élus du territoire

#### **L'appréciation de la commission d'enquête**

174. La commission d'enquête salue l'initiative du projet de métabolisme urbain et prend note de la réponse.

### **Sous-thème 4 : Santé et environnement**

Ce sous-thème concerne les aspects sanitaires pris en compte dans le projet de PLUi, dans un territoire impacté par son passé industriel, caractérisé par son urbanisation quasi-totale et avec de forts enjeux de dynamique urbaine s'y développant.

Compte tenu de l'OAP Environnement et Santé qui donne toute son importance à cet enjeu social en lien avec les enjeux environnementaux, compte tenu de l'expression du public sur ce thème et de l'avis sur ce thème des entités consultées, l'analyse des observations par la commission d'enquête a été regroupée en retenant les 4 sujets suivants :

Problématique santé liée à l'existant ;  
Problématique santé liée au futur PLUi ;  
Risques inondations ;  
Pollutions des sols.

#### **Sujet 1 : Problématique santé liée à l'existant**

##### **L'expression du public**

Les observations expriment le besoin vital, en secteur urbain dense, pour les habitants et notamment les plus fragiles, de pouvoir trouver des lieux (espaces verts) , des habitations et des équipements publics les préservant au mieux de sources de nuisances et pollutions : à proximité de zones d'activités, sous les couloirs aériens, près d'infrastructures routières ou ferrées, d'ICPE ... Ces préoccupations rejoignent pour certaines, la problématique d'adaptation du territoire mais en termes de santé, notamment pour l'aspect épisodes de canicule, voire d'inondations.

Alors que les nuisances et pollutions sont connues et ressenties (nuisances aéroportuaires, manque d'espaces verts sur certains secteurs, pollutions de l'air, bruit...), le manque d'information, d'écoute, des citoyens voire de règlement est pointé.

##### **SM R1 2 HAUET**

« Problème de bruit liés à la zone d'envol des avions du Bourget mais aussi au défaut d'isolation phonique des immeubles des bailleurs sociaux. Faire payer les aéroports pour la rénovation des logements. »

##### **R1 1 HARAOUJ**

Présidente de l'association Cadre de Vie : « L'association concerne l'îlot situé entre l'avenue de la Division Leclerc ; la rue Raymond Brosse, la rue Maurice Paillard et la rue Marcel Sembat (cf : à Villetaneuse) . Cet îlot comprend deux côtés d'activités industrielles (Paillard et Brosse) et deux côtés d'habitations, à la fois collectives (Sembat) et individuelles (Division Leclerc). Les habitations préexistaient à la création de la zone d'activité qui a elle-même une trentaine d'années. Lors de la création de la zone industrielle, le POS puis le PLU de Villetaneuse prévoyaient une servitude d'espace naturel boisé, entre la zone d'activité et la zone pavillonnaire. Souhaitée par les riverains dès le départ, cet espace constituait une marge spéciale d'isolement entre la zone d'activité et les zones d'habitation, pavillonnaire et collective. Dans le but de limiter les nuisances, elle était constituée d'un talus de deux

mètres de hauteur environ sur huit mètres de largeur, plantée d'arbres de haute tige. FAITS NOUVEAUX (2018) : Deux entreprises situées au fond d de l'impasse Gaspard Monge ont simultanément détruit ce talus planté et les arbres trentenaires (brûlés sur place). L'activité de ces entreprises crée des nuisances importantes pour le voisinage (horaires de nuit, activités bruyantes, ..) et des problèmes d'hygiène et de sécurité. NOTRE DEMANDE : Ces deux entreprises ont anéanti trente ans de cohabitation pacifique et de respect de l'environnement. L'infraction des deux entreprises n'a fait l'objet d'aucune procédure judiciaire, ni obligation de réparation. L'élaboration du P.L. U.I étant un temps fort privilégié, nous sollicitons Plaine Commune pour qu'elle intervienne auprès de Madame la Procureure afin que cette affaire ne soit pas classée sans suite. Le plan de zonage du PLUi semble reconstituer l'ancienne servitude d'espace boisé appliquée à cette coulée verte qui a disparu, en appliquant une trame d'espace végétalisé à préserver. Les procédures doivent être mises en œuvre pour que cette servitude soit maintenue. »

#### RE 349 PICQUART

« Aubervilliers est l'une des villes du territoire qui souffre le plus du manque de végétal et d'espaces arborés avec 1,30 m<sup>2</sup> par habitant, bien en dessous des recommandations de l'Organisation Mondiale de la Santé. Il n'est donc pas question que nous acceptions une seule coupe d'arbre, d'autant que les dérèglements climatiques obligent à repenser toutes les normes environnementales en milieu urbain. »

#### RE 359

« Cet espace végétal est un oxygène pour les habitants, lors des canicules monstrueuses (...). Il y a à proximité un centre de loisir, une micro crèche. Les enfants ont besoins de leur tranquillité. (...)»

#### RE 384 ASSOCIATION ENVIRONNEMENT 93

« Les indices de qualité de l'air relevés sur l'ensemble des communes de Plaine Commune révèlent des dépassements importants pour les PM10 et dioxyde d'azote (NO2). L'urbanisation à proximité des grands axes est ainsi à éviter, et par opposition à ce qui est proposé pour l'aménagement des bretelles A86 et A1 à Pleyel, on ne peut pas compter uniquement sur les progrès techniques promis pour compter diminuer les risques sanitaires induits par ces pollutions. L'expertise des riverains à Pleyel comme celle des citoyens du comité Lamaze pour la suppression des nuisances de l'A1 entre le tunnel du Landy et la Courneuve doit être écoutée et étudiée en priorité. »

### Questions à Plaine Commune

- 175. Concernant les servitudes liées aux espaces naturels boisés (EBC, EVP, ER, zonage,), qui peuvent être considérées comme des zones tampon entre des zones d'habitations et des zones de nuisances, telles les ZAE déjà existantes et futures, comment Plaine Commune compte-t-il inscrire dans le règlement les éléments développés dans l'OAP santé environnement en 4.2.5 « développer la part du végétal dans les zones d'activités économiques », afin qu'elles soient prescriptives ?**
- 176. Comment ces servitudes seront-elles appliquées dans le futur PLUi, à savoir, qui contrôlera leur effectivité ?**
- 177. Quels peuvent être les freins de ce contrôle et comment Plaine Commune compte-t-il y remédier pour préserver le cadre de vie des riverains?**
- 178. Concernant les riverains, habitants, citoyens ; bailleurs sociaux, de Plaine Commune, concernés par le plan de gêne sonore (PGS) du Bourget : comment sont-ils informés et aidés dans leurs démarches d'aides d'isolation phonique ? Une instance intercommunale existe-elle ?**
- 179. Combien de bâtiments, actuels et envisagés dans le futur PLUi, sont-ils concernés par le PEB du Bourget ? Quelles prescriptions sont-elles mises en place pour la zone des Tartres ? Plus largement quelles prescriptions sont-elles mises en place pour l'ensemble du territoire soumis au PEB du Bourget ?**
- 180. Concernant la qualité de l'air et du bruit : quelles études cartographiées, sur la localisation des populations exposées, ont-elles été mises en place par Plaine Commune, pour en déterminer les zones les plus sensibles ?**

**181. Pourquoi ces éléments n'apparaissent-ils pas sur la carte n°3 « orientation localisée de l'OAP santé environnement ? Plaine Commune compte-t-il y remédier ?**

**182. Quelles préconisations du plan prévention bruit de Plaine Commune (2014-2018) sont-elles reprises dans le projet de PLUi ?**

### **Réponses de Plaine Commune**

175. Cette question renvoie à celle de l'opposabilité des dispositions de l'OAP Environnement et Santé (voir réponse n°161).

176-177. Chaque demande d'autorisation d'urbanisme devra être compatible avec les dispositions de l'Environnement et santé. Cette compatibilité sera contrôlée, au même titre que les autres dispositions opposables du PLUi, par le service chargé de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

178 et 182. L'annexe réglementaire du PLUi présente les plans d'exposition au bruit des aérodromes de Paris-le Bourget et de Paris Charles de Gaulle.

179. Plaine Commune comptabilise 11 188 bâtiments actuels et 246 en projet dans la zone du PEB du Bourget.

Les prescriptions mises en place pour la zone des Tartres sont inscrites au PEB du Bourget. A ce titre, les services de l'Etat sont consultés dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

180. Ainsi qu'il est précisé dans l'Etat initial de l'environnement (Tome 1 – Rapport de présentation), la qualité de l'air est suivie sur le territoire par Airparif, à partir de 4 stations de mesure permettant d'établir des cartographies du territoire. En matière de bruit, les données sont multiples : elles émanent d'une part de Bruitparif mais aussi du classement par l'Etat des infrastructures ferroviaires et routières ainsi que des plans d'exposition au bruit des aérodromes de Paris-Le Bourget et de Roissy-Charles-de-Gaulle. Il en est ressorti la figure 75 de l'EIE qui cartographie les principales pollutions et nuisances du Territoire.

181. L'OAP Environnement Santé vise à la réduction des risques et des pollutions. C'est par souci de clarté que la carte n°3, qui illustre les orientations localisées, ne donne pas à voir les orientations en termes de lutte contre les pollutions sonore et de l'air ; d'autant que, en matière de bruit, les annexes réglementaires relatives aux plans d'exposition au bruit des aérodromes, ainsi qu'aux nuisances sonores des infrastructures de transports terrestres s'imposent aux pétitionnaires.

### **L'appréciation de la commission d'enquête**

175-182. 182. La commission d'enquête prend note des réponses apportées à la prise en compte dans le projet de PLUi des diverses nuisances et pollutions altérant la qualité de vie des habitants de Plaine Commune.

La commission aurait souhaité mieux saisir l'importance accordée à la réduction des diverses nuisances et pollutions, la carte de l'état initial de l'environnement cartographiant les principales pollutions et nuisances du territoire étant par ailleurs explicite sur la question, bien que ne reprenant pas la question de la pollution des sols.

A ce titre, la commission estime qu'un chapitre dédié dans l'OAP Environnement & Santé aurait conforté cette prise en compte et aurait permis lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, un meilleur accompagnement.

### **Sujet 2 : Problématique santé liée à la dynamique urbaine**

## L'expression du public

Le public, les associations et collectifs sont très sensibles aux différentes natures de risque, s de pollutions de l'air et des sols, et de nuisances existant actuellement en lien avec les activités et les infrastructures. Ils redoutent leur aggravation avec la réalisation des grands projets et le développement de l'urbanisation notamment s'ils concernent des centres urbains, ce qui est le cas du Grand Hôpital Nord au centre de Saint-Ouen.

### RE 345 PICQUART LE CAHIER CITOYEN

« Développer un modèle de ville sobre en énergie, respirable, adapté aux changements climatiques, ne peut se concilier avec le fort développement urbain que vit le territoire. D'un point de vue écologique de nombreux travaux sont à mener pour réduire les nuisances que subissent les populations, liées aux infrastructures autoroutières, ferroviaires, industrielles : pollutions de l'air et des sols, bruit, gestion des déchets, etc. »

### SO R2 8 SANCHEZ

« Evaluation environnementale Les chantiers du Grand Paris, des JO, des nouvelles bretelles d'autoroutes et de la transformation du Bd Finot en boulevard urbain vont procurer des pollutions. Le projet est incomplet sur la prise en compte des nuisances de l'ensemble des chantiers ».

### RE 9 RACHIDI

« j'ai appris qu'il y aurait un pont entre les deux portions de la rue Pierre Larousse de part et d'autres du canal saint Denis qui serait d'abord une passerelle piéton/ vélo mais qui deviendrait un pont permettant la circulation des voitures. Quel est l'intérêt de faire le jardin des berges si c'est pour qu'il soit quadrillé par la pollution et le bruit. Ce jardin a vocation à être un lieu de repos et de nature ! Il est déjà encadré au sud par le périph et au nord par le pont de Stains et donc vous voulez faire en plus rajouter une route juste au-dessus du jardin. Cela devrait rester une passerelle pour laisser une chance aux gens qui utilisent ce jardin de ne pas être totalement asphyxiés ! »

### RE 384 REDON ASSOCIATION ENVIRONNEMENT 93

« Les grandes infrastructures routières et leurs pollutions associées (notamment A1 et A86) doivent être traitées en priorité quant à leur impact sur la santé des habitants. Les collectifs citoyens doivent être concrètement associés à ces transformations »

### RE 392 RITMANIC Collectif du cahier citoyen « La métropole c'est nous ! »

« De même on ne saurait considérer comme secondaire la question des pollutions en lien avec les projets d'aménagement. La vie des gens ne saurait être mise en jeu pour aucun projet. Nous voulons que soient examinés avec sérieux les contre-projets proposés à l'initiative des citoyens lorsqu'ils pointent ce genre de problème, et qu'au bout la solution retenue réponde réellement à une amélioration de la qualité de vie. C'est le cas de l'échangeur Pleyel. L'avis du maire de St Denis porté à l'enquête publique, va d'ailleurs dans ce sens. C'est le cas aussi de l'enfouissement de l'A1. »

### RE 406 SAUVANET

« je souhaite que l'on ne reproduise pas d'aberration tel que les "splendides" tours de l'éco-quartier (pour se donner bonne conscience) des Docks, près des cheminées monumentales de la CPCU et du SYCTOM et des voies rapides des berges de Seine. »

### RE 406 SAUVANET

« Je souhaite aussi que soit abandonné l'hérésie d'implantation d'un hôpital avec ses nuisances, son trafic et ses sirènes hurlantes, en plein centre-ville en réunissant Beaujon et Bichat dans un complexe hospitalo-universitaire à la place de l'usine PSA, rue Farcot. ».

### RE 413 ASSOCIATION ECOLOGIE AUBERVILLIERS ENVIRONNEMENT

« Réduire les risques technologiques et les nuisances environnementales Le règlement de ce futur PLUI doit répondre aux situations incohérences et spécificités urbaines d'Aubervilliers. Il doit avoir un objectif clé, celui de réduire les risques majeurs, les impacts de la pollution (air, sols) ainsi que et les nuisances sonores générées par les activités humaines. 1- Il n'est plus possible que des activités

industrielles de type ICPE soient acceptées au voisinage des zones d'habitation (par retour d'expériences, ces activités pourraient à tout moment être un danger ou une incommodité pour les riverains) 2- Il faut rendre opposable et systématique à tout pétitionnaire la réalisation de diagnostic de pollution des sols au vu du passé industriel de la commune.

#### RE 414 MOLLE

« Il doit avoir un objectif clé, celui de réduire les risques majeurs, les impacts de la pollution (air, sols) ainsi que et les nuisances sonores générées par les activités humaines. »

#### Questions à Plaine Commune

**183. Dans le CDT Annexe 4 Les «incontournables» du Référentiel d'aménagement soutenable pour chacun des engagements stratégiques de Plaine Commune, l'un des objectifs concerne la réduction de l'exposition aux champs électromagnétiques qui expose : « Par principe de précaution, limiter l'exposition de la population aux ondes électromagnétiques ; Identifier les sources de champs électromagnétiques d'extrêmement basses fréquences (50/60 Hz) et leur distance au site, respecter une distance minimum (75 m) ; Enterrer les lignes de moyenne et haute tension dans la mesure du possible ou respecter une distance minimum des lignes de 75 m pour les bâtiments de logements ou de bureaux ; Garantir un niveau d'exposition aux ondes électromagnétiques de maximum 0,2 µT pour les habitants et faire réaliser des mesures par un bureau de contrôle pour valider les estimations d'exposition à la pollution selon la distance ; Identifier les sources de champs électromagnétiques radiofréquences et hyperfréquences et éloigner au maximum les établissements sensibles et les bâtiments de logement (distance minimum de 100 mètres) des installations ou demander le déplacement ou la reconfiguration des installations ». Cet objectif est-il suivi ?**

**Un bureau de contrôle a-t-il effectué les estimations d'exposition ?**

**Quelles sont les zones exposées, existe-il une cartographie ?**

**Ces analyses sont-elles intégrées pour le projet de PLUI Notamment pour les établissements sensibles ? Les logements ?**

**184. Quels sont les territoires qui cumulent plusieurs type de nuisances, pollutions et risques ?**

**185. Quels sont les territoires soumis à un plan de prévention de risques technologiques et ceux également soumis à un plan de prévention de risques naturels ?**

**186. Ces territoires sont-ils concernés par de grands chantiers (JOP, Grand Paris Express, grands opérations d'aménagement ?**

#### Réponses de Plaine Commune

183. Dans le cadre des JOP2024, l'enfouissement de lignes à haute tension sera réalisé. Plaine Commune et les villes travaillent depuis de longue date avec les opérateurs de téléphonie mobile pour plus de transparence afin d'optimiser les implantations et réduire au maximum les expositions des habitants et usagers.

Des mesures de champs électromagnétiques sont réalisées à la demande de Plaine Commune ou des villes dans des établissements publics ou pour répondre à la demande d'habitants soucieux de leur environnement et ce afin de vérifier le respect des seuils d'exposition.

Plaine Commune et les villes font réaliser des mesures de champs liées aux installations d'antennes relais de téléphonie mobile régulièrement, et en particulier dans les établissements sensibles.

Par ailleurs, à chaque projet d'installation sur le territoire, Plaine Commune demande à l'opérateur de transmettre une simulation des expositions sur le quartier environnant le projet.

Toutes les installations d'antennes relais de téléphonie mobile sont répertoriées et cartographiées sur le site [www.cartoradio.fr](http://www.cartoradio.fr).

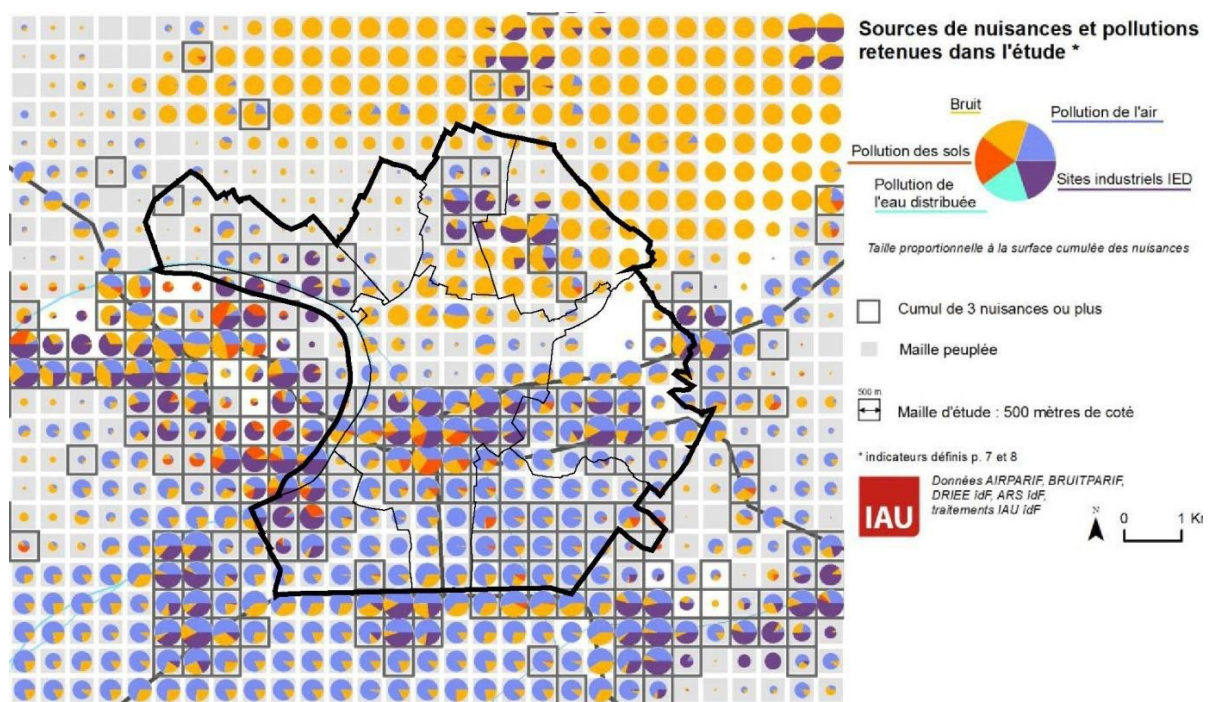
Les résultats des mesures d'exposition sont aussi consultables en ligne sur ce site internet.

La réglementation ne permet pas d'interdire des installations d'antennes relais au motif du principe de précaution. Dans la mesure où ces installations respectent le code de l'urbanisme et les valeurs réglementaires, les antennes relais peuvent être installées sur l'ensemble du territoire, sans restriction de distance vis-à-vis de logements ou d'établissements publics.

Dans le cadre des relations de concertation avec les opérateurs sur le territoire de Plaine Commune, ceux-ci s'engagent cependant à ne pas diriger les faisceaux principaux des antennes vers les établissements sensibles.

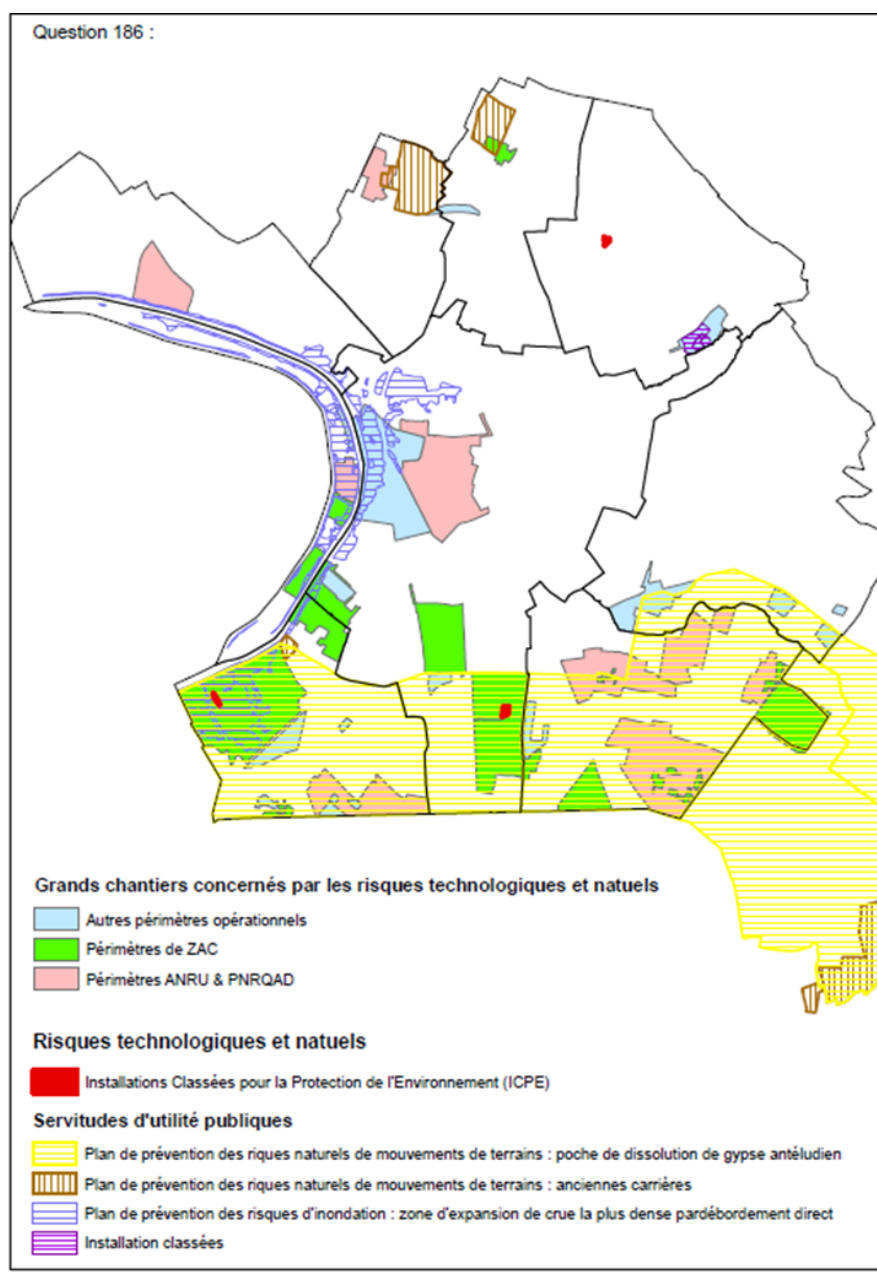
184. La figure 75 de l'Etat Initial de l'Environnement (document 1-3 du dossier de PLUi) cartographie les principales nuisances et pollutions sur Plaine Commune (pollutions sonores, atmosphériques et industrielles). Lorsque des secteurs d'OAP sont concernés par des pollutions et nuisances, celles-ci sont signalées dans les éléments de contexte du texte de l'OAP.

Par ailleurs, les données *open data* de l'IAU permettent d'accéder au nombre de nuisances environnementales par maille de 500 mètres (air, bruit, sols, eau et pollutions chroniques liées aux activités industrielles), mais sans préciser le niveau d'intensité de chacune des nuisances



185-186. Le territoire de Plaine Commune compte 3 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) qui sont situées 15 rue de La Montjoie à Saint-Denis (société Technic France), 63 rue Ardoin à Saint-Ouen (Compagnie Parisienne du Chauffage Parisien – CPCU) ainsi qu'au 1 rue Hennequin à Stains (société Plaine Commune Energie). Cette dernière ne figure pas aujourd'hui dans les annexes réglementaires du PLUi (Tome 5-2) car le Porter à connaissance de l'Etat a été adressé à Plaine Commune postérieurement à la date d'arrêt du PLUi mais elle sera intégrée aux annexes avant approbation du PLUi.

Seuls les ICPE situés à Saint-Denis et Saint-Ouen sont concernés par les plans de prévention des risques naturels. A Saint-Denis, la société Technic France est située dans le périmètre du Plan de prévention des risques naturels de mouvements de terrain. A Saint-Ouen, la CPCU est à la fois concernée par le périmètre du Plan de prévention des risques d'inondation et du Plan de prévention des risques naturels de mouvements de terrain.



### L'appréciation de la commission d'enquête

183-186. La commission d'enquête apprécie la réponse de Plaine Commune sur la prise en compte de la réduction de l'exposition aux champs électromagnétiques.

Par ailleurs la commission d'enquête comprend dans les réponses 185-187 que sur le territoire de Plaine Commune, sur les 55 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation, 3 ICPE sont soumises à des plans de prévention des risques



technologiques : TECHNIC France à Saint-Denis, la CPCU à Saint-Ouen et Plaine Commune Energie à Stains. La commission note que cette dernière ICPE sera intégrée aux annexes du PLUi avant son approbation.

### **Sujet 3 : Risques inondations**

#### **L'expression du public**

Le risque d'inondations, réel pour le territoire, ainsi que son cumul avec d'autres risques liés à certaines ICPE, tel le SYCTOM en bord de Seine sont une préoccupation réelle dans un territoire fortement urbanisé et densifié. La zone des Docks, plus largement Saint-Ouen est pointé. L'anticipation des risques est invoquée, donc sa connaissance et les moyens mis en œuvre pour les éviter. Dont sa partie information auprès des riverains.

#### **394 BRAHIMI**

« Une grande partie des nouvelles constructions sont sur des zones inondables ou polluées. Aucune information n'est donnée sur ce thème lors des travaux de construction. Ainsi une grande phase des docks se trouve sur l'ancien terrain total polluée en hydrocarbures et autres substances. La Seine a débordé de manière importante ces derniers mois et pose des interrogations sur la solidification de la rd1 en bords de seine. Allons-nous assister à une crue importante dans une zone où se trouve un incinérateur et assister à une pollution majeure ? »

#### **EPT R2 31 CONSEIL DE DEVELOPPEMENT**

« Anticiper les risques possibles d'inondations au sein des quartiers (noues) et dans les projets de construction, en limitant au maximum la bétonisation des sols. Concernant la gestion des eaux pluviales : Une carte des zones inondables existe-elle ? Quel traitement des eaux usées recyclées ? Est-il prévu un lieu de stockage des eaux pluviales pour éviter qu'elles ne soient déversées dans le réseau des eaux usées ? »

#### **Questions à Plaine Commune**

**187. Pourquoi le diagnostic de vulnérabilité / risque d'inondations est-il absent du projet de PLUi ?**

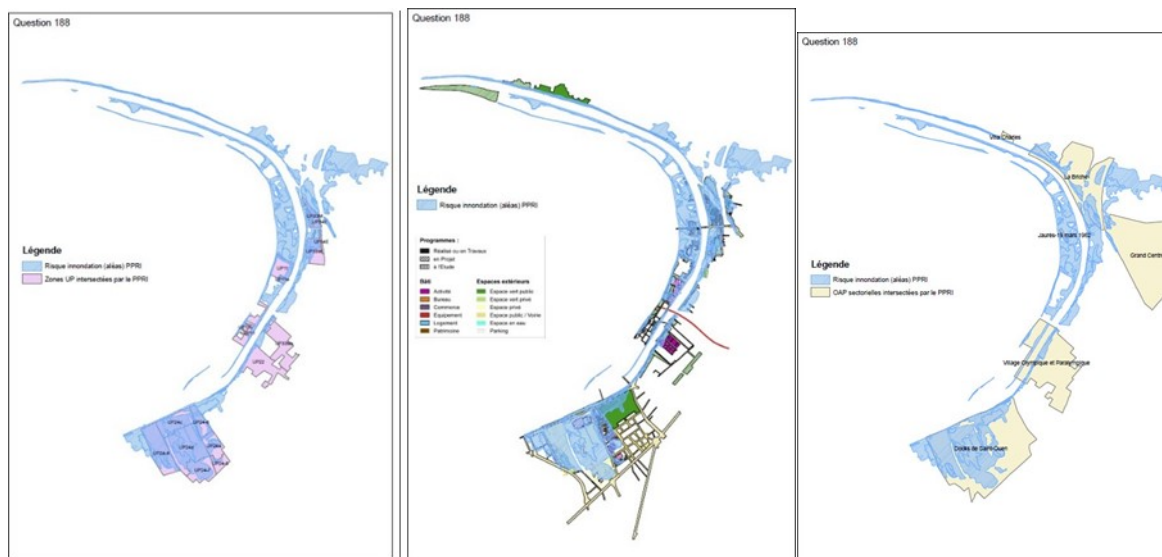
**188. Quels sont les secteurs, notamment les OAP sectorielles et UP mais aussi dans le diffus, qui seraient touchés ?**

**189. Pour pallier les risques inondations dans les secteurs identifiés, quelles dispositions réglementaires prévoit Plaine Commune, spécifiquement dans les OAP et UP, mais aussi dans le diffus ?**

#### **Réponses de Plaine Commune**

187.Plaine Commune envisage de compléter l'état initial de l'environnement du PLUi avec les données relatives au risque inondation permettant de mieux apprécier la vulnérabilité du territoire, notamment les informations complémentaires issues du TRI Ile-de-France de 2013 et le Diagnostic de vulnérabilité du SCOT métropolitain en cours d'élaboration.

188.Les secteurs, OAP et zones UP concernés par le PPRI sont : la ZAC des Docks à Saint-Ouen-sur-Seine, le Village Olympique, l'écoquartier fluvial de L'Ile-Saint-Denis, l'OAP Jaurès, la Briche, Villa Charles, le nord-ouest de l'OAP Grand Centre de Saint-Denis et la ZAC Alsthom Confluence.



189.Plaine Commune envisage d'intégrer au PLUi soumis à approbation, sur recommandation de l'Etat, des dispositions réglementaires complémentaires dans l'ensemble des zones concernées par le PPRI, y compris les zones UP.

#### L'appréciation de la commission d'enquête

187-189. La commission d'enquête prend note que Plaine Commune envisage de compléter l'état initial de l'environnement avec les données relatives au risque inondations et qu'il intégrera pour les zones concernées par le plan de prévention des risques inondations (PPRI), des dispositions réglementaires complémentaires.

#### **Sujet 4 : Pollutions des sols**

##### L'expression du public

Le territoire de Plaine Commune connaît une forte concentration de sols pollués du fait de son passé industriel. La question de la prise en compte de la dépollution des sols pour toute nouvelle construction se pose. La réunion publique ainsi que les observations alertent sur la situation de riverains côtoyant des sites pollués où de nouvelles constructions s'implantent, sur les modalités de la prise en compte de la pollution de sols, et sur l'information et la protection des riverains.

##### RP3 HEBERT

« Je m'interroge sur la dépollution des terres polluées à La Plaine, par rapport aux constructions et aux aménagements. Les dépollutions qui sont effectuées sont insuffisantes. Nous en avons fait les frais à La Plaine avec BNP Paribas ou avec le chantier Woodeum. Les carottages sont insuffisamment profonds. Ils devraient aller jusqu'à 20 mètres, au lieu des 8 à 10 mètres proposés, pour être certains que les constructeurs ne remontent pas des terres impactées et polluées. Il faut que les carottages relatifs à la dépollution des terres soient plus conséquents, pour ne pas prendre de risque par rapport à la santé des riverains. »

##### RE 384 REDON ASSOCIATION ENVIRONNEMENT 93

« L'état initial de l'environnement répertorie sur près de 20 pages les sites pollués à l'abandon, en cours de dépollution ou en étude, mais également des sites (ICPE) potentiellement polluant ou à risque. Une attention permanente doit être organisée pour que les riverains soient protégés et informés des mesures prises pour leur sécurité ; l'Etat étant bien sûr partie prenante dans ce schéma. Le cas particulier du site de l'ex-société Wonder sur Saint-Ouen sur lequel se battent parents d'élèves et riverains pour la protection des écoles qui côtoient le site, doit être précisé quand l'état initial de

l'environnement stipule que « des compléments d'études et propositions sont à venir selon les futurs aménagements de terrain »

### **Questions à Plaine Commune**

**190. Comment Plaine Commune compte-t-il prendre en compte la question de la dépollution des sols dans le projet de PLUi ?**

**191. Plaine Commune compte-t-il informer les porteurs de projets dès lors qu'une suspicion historique de pollution des sols existe ?**

**192. Plaine Commune compte-t-il avoir une information préventive à l'attention des riverains lors des phases chantier ?**

### **Réponses de Plaine Commune**

190. La question de la pollution des sols est traitée dans l'Etat initial de l'environnement (document 1-4 du dossier de PLUi), qui recense l'ensemble des pollutions connues ou suspectées. Cet enjeu est mentionné dans chacune des OAP sectorielles portant sur un périmètre concerné. Ces mentions seront renforcées dans le PLUi soumis à approbation. Cependant, la définition des normes de dépollution et l'instruction des procédures correspondantes ne relèvent ni du champ du PLUi ni de la compétence de Plaine Commune.

191. Les services instructeurs contrôlent la présence de pollution des sols en consultant les données figurant sur les sites BASIAS / BASOL. Dès lors qu'une parcelle est identifiée sur l'un de ces deux sites, le pétitionnaire d'une demande de permis doit fournir la pièce n° PC 16-5. Il s'agit d'une « attestation établie par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués, ou équivalent, garantissant que les mesures de gestion de la pollution au regard du nouvel usage du terrain projeté ont été prises en compte dans la conception du projet ».

192. Plaine Commune promeut des chartes de chantier propres dans les opérations d'aménagement dont il est le concédant et pour les constructions dont il est le maître d'ouvrage. Il convient cependant de rappeler que cela ne relève du PLUi.

### **L'appréciation de la commission d'enquête**

190-192. La commission d'enquête apprécie que la question de la pollution des sols soit renforcée dans les OAP.

Cependant, comme cela a été exprimé lors de la réunion publique ou lors de l'enquête publique, la vigilance doit être renforcée autour de tout chantier devant être dépollué, afin de protéger et informer les riverains sur les mesures prises pour leur sécurité.

Au-delà des chantiers dont Plaine Commune serait directement concédant ou maître d'ouvrage, cette préoccupation pourrait être concrétisée dans les diverses chartes et conventions établies par Plaine Commune à l'attention des différents opérateurs, ainsi que, si ce n'est déjà pas le cas, dans les communes constitutives de Plaine Commune. Des mesures adéquates, comme le bâchage des terres excavées avant évacuation, l'identification de zones de stockage temporaire éventuelles, la surveillance in situ, la mise en place d'une procédure de gestion des incidents ou accidents liés aux travaux de dépollution, etc... pourraient être définies et mises en place. Le projet de PLUi, notamment dans l'OAP Environnement & Santé pourrait s'y référer.

## **L'appréciation par la commission d'enquête de l'ensemble du sujet du Thème n°6 Environnement et santé**

L'enquête publique a été très fortement marquée par la thématique des espaces verts. Les divers projets d'aménagement en cours ou projetés dans un territoire notablement carencé ont conduit à ce que les habitants soient particulièrement mobilisés quant à la disparition possible de certains espaces verts, jardins partagés, arbres remarquables ou alignements d'arbres.

Le besoin vital de leurs préservations est mis en regard avec le fait que le territoire de Plaine Commune soit largement sous les seuils de recommandation de l'OMS d'atteindre pour les espaces verts de proximité 10 m<sup>2</sup> par habitant à moins de 15mn à pied de leur domicile.

Les habitants ont demandé que le projet de PLUi puisse d'une part préserver les espaces verts, mais aussi que ceux-ci soient considérablement développés.

Les habitants ont fait état des aménités et des services rendus par ces espaces, déclinés en tant que lieux de ressourcement et de bien-être permettant également de créer du lien social et de montrer l'attachement à leur quartier.

Les habitants ont aussi fait part de l'intérêt des espaces verts pour réduire l'effet îlot de chaleur déjà très perceptible sur le territoire en période de canicule.

La thématique des espaces verts est ainsi particulièrement liée à celle de la résilience du territoire au changement climatique et à la préservation de la santé des habitants.

Considérant la quasi concomitance du PLUi et du PCAET de Plaine Commune, la commission d'enquête souligne l'importance de leur articulation afin de rendre le territoire plus résilient au changement climatique, notamment dans la mise en œuvre et le suivi du PLUi.

En réponse à l'expression du public ainsi qu'aux avis rendus des personnes publiques associées, la commission d'enquête relève que l'objectif de création de 70 hectares d'espaces verts publics de surface unitaire minimale de 1 hectare, les prescriptions de l'OAP Environnement & Santé, les préservations envisagées suite à l'enquête publique pour le square Hellbronner, le classement de l'arbre du 2 rue du Progrès, certains alignements d'arbres, le square de la Maladrerie,... ainsi qu'un nouvel espace public à « dominante végétale » envisagé dans la ZAC des Docks, prennent en compte la nécessité de renaturation du territoire de Plaine Commune.

La commission d'enquête apprécie par ailleurs les précisions apportées sur les projets d'espaces verts et espaces de loisirs à créer prévus dans le Schéma Directeur qui devront être indiquées dans le PLUi soumis à approbation.

La commission d'enquête prend également note qu'une étude exhaustive sur l'ensemble de Plaine Commune reste à accomplir sur les ensembles et éléments naturels à préserver. L'enjeu des espaces verts est donc bien cerné dans le projet de PLUi.

Cependant, la commission d'enquête s'interroge sur l'effectivité globale de ces mesures. Ayant noté une diversité de typologies d'espaces verts et de protection de ceux-ci (zone N, UVP, EVP, EVPr, EBC, Nj...), elle considère qu'il aurait été souhaitable qu'une analyse plus détaillée et cartographiée étaye la qualité, l'accessibilité, le degré de préservation de ceux-ci. Ainsi, la commission aurait apprécié une meilleure analyse ayant conduit au zonage (UVP) zone urbaine verte et paysagère, celui-ci comprenant un grand nombre d'espaces verts, mais apparaissant d'une forte hétérogénéité dans son contenu (regroupant à la fois des espaces

libres et aménagés dont des parcs et squares de proximité, mais également des espaces dédiés aux équipements sportifs de plein air, aux activités culturelles ou de loisirs). De plus, le classement en l'état des espaces verts en zone UVP peut être interrogé quant à leur préservation, le règlement en zone UVP autorisant, contrairement au zonage N, les affouillements et exhaussements, et alors qu'une simple modification du PLUi permet d'en changer la destination afin d'y construire. Enfin, la notion d'espace vert public de proximité n'est pas précisément définie en tant que telle et ne permettra pas de vérifier le respect du ratio de 10m<sup>2</sup> d'espace vert public de proximité par habitant tel que préconisé dans le SDRIF.

La commission d'enquête aurait de plus apprécié une réponse plus précise sur le devenir des espaces dédiés aux jardins partagés, dont certains sont voués à disparaître sans relocalisation. Aussi la commission d'enquête estime-t-elle nécessaire pour le bon équilibre du PLUi, que des définitions viennent préciser qualitativement et quantitativement les différentes typologies d'espaces verts afin d'en améliorer la sécurité juridique, la quantification et le suivi.

Le PADD prévoit par ailleurs une consommation d'espaces naturels et agricoles de 7 hectares au cours de la mise en œuvre du PLUi. La commission d'enquête apprécie les réponses apportées au besoin d'information sur ceux-ci ainsi que sur les compensations prévues de 12,6 hectares ; elle regrette cependant que ces éléments n'aient pu être apportés dans le projet de PLUi présenté au public ; aussi, elle recommande de le faire dans le PLUi soumis à approbation.

Elle considère que cette consommation d'espaces naturels et agricoles, même minimale à l'aune du territoire, utilisée pour des équipements indispensables tels des équipements d'enseignements, est un facteur aggravant dans un territoire carencé. Par ailleurs, l'analyse de l'extension de la ZAE de la Cerisaie qui prévoit la consommation de 3,5 hectares de jardins partagés, n'apparaît pas dans le projet de PLUi, ce que la commission recommande, ainsi que la possibilité d'une relocalisation des jardins partagés voués à disparaître.

Enfin la commission d'enquête regrette que les compensations soient sans lien entre secteurs consommés et secteurs compensés, les consommations étant prévues au nord mais les compensations étant localisées au sud.

La prise en compte de la trame verte et bleue (TVB) dans le projet de PLUi participe autant à la biodiversité qu'à la consolidation des espaces verts et à leur maillage. A ce titre, la commission d'enquête souhaite rappeler l'importance des friches dans le développement des continuités écologiques sur Plaine Commune et recommande d'intégrer cette thématique dans le futur observatoire dédié. La commission s'interroge sur la réponse de Plaine Commune qui indique qu'une seule liaison verte existe sur le territoire alors que d'autres continuités semblent inscrites dans le Schéma Régional de Continuité Ecologique (SRCE): notamment une continuité «liaison verte» (V) partant du secteur de la Briche allant vers l'est (Vieille Mer), et une «continuité écologique» (VE) partant du secteur des Tartres allant vers l'est au Parc G.Valbon. Par ailleurs, la commission, prenant en compte l'amélioration de deux continuités au nord du territoire par Plaine Commune, aurait toutefois souhaité avoir connaissance des deux nouvelles continuités envisagées. Elle retient que les dispositions du secteur de la Briche devront être réexaminées pour conforter une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux et rappelle que le projet de renaturation de la Vieille Mer n'apparaît pas suffisamment sur la carte n°3 de l'OAP thématique Environnement & Santé. La commission note que le SAGE permettra l'identification des zones humides du territoire,

hormis L'île Saint-Denis, et que Plaine Commune intégrera cette thématique au sein de l'observatoire territorial. Aussi, la commission préconise-t-elle un indicateur dans le suivi du PLUi sur cette thématique. Concernant le grand projet urbain de 33 hectares du secteur des Tartres, la commission d'enquête aurait apprécié, par souci de transparence, que celui-ci stratégique dans la constitution de la trame verte de Plaine Commune, se retrouve plus directement indiqué dans le projet de PLUi, sans avoir à aller consulter le site internet de Plaine Commune.

Aussi, la commission d'enquête réaffirme l'importance stratégique d'indiquer sur la carte n°3 tous les axes constitutifs de la trame verte et bleue. Elle recommande que l'OAP Environnement & Santé soit plus explicite vis-à-vis des contraintes auxquelles les projets sous ces axes sont soumis et suggère que des préconisations (diagnostic écologique, phase chantier...) abondent dans le sens de la préservation de la biodiversité au sein de l'OAP. Concernant la gestion des chantiers, ceux-ci découlant de la mise en œuvre du PLUi, la commission estime que certaines préconisations pourraient être prévues pour des secteurs sensibles d'un point de vue environnemental et sous continuités écologiques qui pourraient être intégrés dans une logique d'écoconception générale.

Sur le lien environnement/santé, la commission d'enquête apprécie la réponse par Plaine Commune sur la prise en compte de la réduction de l'exposition aux champs électromagnétiques. Elle prend note par ailleurs que l'ICPE Plaine Commune Energie à Stains soumise à un plan de prévention des risques technologiques sera intégrée aux annexes du PLUi, que l'état initial de l'environnement sera complété avec les données relatives aux risques inondations et que des dispositions réglementaires complémentaires seront intégrées pour les zones concernées par le plan de prévention des risques inondations (PPRI).

La commission d'enquête apprécie de même que la question de la pollution des sols soit renforcée dans les OAP sectorielles. Cependant, comme cela a été exprimé lors de la réunion publique ou lors de l'enquête publique, la vigilance doit être renforcée autour de tout chantier devant être dépollué, afin de protéger et informer les riverains sur les mesures prises pour leur sécurité. Au-delà des chantiers dont Plaine Commune serait directement concédant ou maître d'ouvrage, cette préoccupation pourrait être concrétisée dans les diverses chartes et conventions établies par Plaine Commune à l'attention des différents opérateurs. Le projet de PLUi, notamment dans l'OAP Environnement & Santé pourrait s'y référer.

La commission d'enquête prend note des réponses apportées à la prise en compte dans le projet de PLUi des diverses nuisances et pollutions altérant la qualité de vie des habitants de Plaine Commune ; mais elle aurait souhaité que l'importance accordée à la réduction des diverses nuisances et pollutions soit renforcé. A ce titre, la commission d'enquête recommande qu'un chapitre dédié dans l'OAP Environnement & Santé conforte cette prise en compte afin de permettre lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, un meilleur accompagnement.

## **7.8- Thème 7 : Développement économique**

Ce thème aborde l'ensemble des questions relatives à l'évolution de l'emploi et des activités économiques dans le cadre du projet de PLUi.

Le territoire de Plaine Commune connaissant une mutation spectaculaire en matière économique, il est désormais un territoire attractif en pleine essor, un pôle tertiaire métropolitain majeur tout en maintenant une certaine diversité économique : la logistique, la construction et les services supports opérationnels sont des secteurs en croissance.

Les grands projets territoriaux JOP 2024, projets de transports, ANRU,... pourraient être pourvoyeurs d'emplois pour la population de Plaine Commune (près de 8 000 emplois estimés).

« Territoire de la culture et de la création », les initiatives innovantes et solidaires y sont favorisées, telle la filière « métabolisme urbain ». Le poids du tourisme est encore faible et pourrait être consolidé.

Le territoire est caractérisé par la présence de zones d'activités économiques (ZAE) et d'activités économiques implantées dans des tissus mixtes (16% du territoire).

Les enjeux pour le PLUi concernent leur insertion urbaine, le bon traitement de leurs franges et leur adaptation vers davantage de mixité fonctionnelle et de préoccupations environnementales.

Pour le tertiaire, qui représente 4% du territoire, l'un des enjeux de ces quartiers de bureaux est leur insertion urbaine et leur concentration dans le sud.

Tout comme le commerce de gros, principalement implanté à Aubervilliers, dont l'activité génère des flux importants et occasionnent des conflits d'usage.

Une OAP thématique dédiée au « commerce et artisanat » définit dans le cadre du PLUi des orientations en matière d'implantation préférentielle du commerce sur le territoire, avec des objectifs de revitalisation des centres villes, de cohérence entre la localisation et la maîtrise des flux et de consommation d'espace, de préservation de l'environnement et du paysage urbain.

L'enjeu de l'accès à l'emploi et de son évolution pour la population de Plaine Commune reste important, du fait de l'inadéquation actuelle entre la population locale et les emplois proposés.

Ce thème représente très peu d'observations et 2% des items d'observations de la part du public. Mais les avis des personnes publiques associées permettent de remédier à cette insuffisance d'expression.

Compte tenu de l'expression du public sur ce thème et de l'avis sur ce thème des entités consultées, l'analyse des observations par la commission d'enquête a été regroupée en retenant les **cinq sous-thèmes** suivants :

- **L'emploi ;**
- **La programmation de bureaux et locaux d'activités ;**
- **Le fret et la logistique ;**
- **Les ZAE ;**
- **Les activités diverses : tourisme, grossistes, métabolisme urbain.**

### **Sous-thème 1 : l'emploi**

Les avis concernent les évolutions et les estimations liées à l'emploi sur le territoire et l'intégration de la population locale face à ces évolutions.

#### L'avis du Conseil Régional d'Ile-de-France

« Le PADD présente le chiffre de 190 000 emplois sur le territoire de Plaine Commune mais ne donne pas le nombre d'emplois qui seront créés dans les prochaines années. Avec l'arrivée de

nouvelles entreprises sur le territoire, il serait intéressant d'estimer le nombre d'emplois qui vont être créés sur le territoire. »

#### L'avis du Conseil Régional d'Ile-de-France

« Vous souhaitez développer l'emploi endogène sur le territoire et renforcer l'accès à la formation, volonté que la Région partage et peut accompagner. »

#### Questions à Plaine Commune

- 193. Plaine Commune peut-il préciser le nombre d'emplois total attendu sur son territoire dans le cadre de son projet de PLUi en donnant des estimations : par secteur d'activités, par sphères économiques, par fonctions et dans les filières et activités stratégiques soutenues par Plaine Commune (activités culturelles et récréatives, numérique, économie sociale et solidaire, économie circulaire du BTP) ?**
- 194. Quelle est l'évaluation de la création d'emplois pour la partie Héritage des JO ?**
- 195. Quelle est l'évaluation de la création d'emplois pour la partie ANRU ?**
- 196. Quel sera l'incidence de l'arrivée du Grand Paris Express sur la création d'emplois aux abords des gares ?**
- 197. Dans quelles principales sphères et fonctions Plaine Commune compte-t-il développer l'emploi endogène ? Comment et où cela se traduit-il dans le projet de PLUi ? Quelle évolution de l'insertion par le travail est prévue ?**
- 198. Par rapport à la situation actuelle, quelles évolutions à l'horizon 2030 en sont attendues ? Quelle est la structure des emplois prévue en 2030 à comparer à la situation actuelle ? Plaine Commune peut-il préciser les différentiels attendus entre la situation actuelle et projetée à l'horizon 2030 en matière d'emploi ?**
- 199. Globalement, l'évolution actuellement prévisible des activités économiques sur le territoire devrait-elle permettre d'améliorer l'offre d'emploi pour la population active eu égard à sa qualification ?**

#### Réponses de Plaine Commune

193. Dans ses documents de programmation, Plaine Commune effectue une séparation entre programmation de surfaces tertiaires et d'activité, mais ne fait pas de prévision d'emploi sur des strates plus détaillées.

Néanmoins, une action de soutien fort de filières ou secteurs tels que l'ESS ou les Industries Culturelles et Créatives est menée.

Dans une étude sur la Gestion Prévisionnelle des Emplois et des Compétences réalisée en 2012, il apparaît que les métiers relatifs aux fonctions administratives sont porteurs sur le territoire, notamment dans les secteurs de la banques-assurances et tertiaires. Les métiers du commerce et de la logistique apparaissent également comme en développement. Ces études n'ont pas donné de chiffrage quantitatif précis sur une prospective d'emplois.

Sur la partie construction de 2017 à 2027, 12 milliards d'euros seront investis dans la construction sur le territoire, en particulier dans le cadre des grands projets prévus par le PLUi. Plaine Commune fait appliquer 10% d'heures d'insertion dans les marchés publics et privés, et 25% de retombées économiques locales, ce qui se traduit par 12,5 millions d'heures d'insertion dans les secteurs de la construction, du nettoyage, de la sécurité, des études, des espaces verts, métiers du tertiaire, et 3 milliards d'euros de chiffre d'affaires pour les TPE, PME et acteurs de l'ESS.



194.Plaine Commune porte les objectifs d'emploi et d'insertion décrits ci-dessus auprès de l'ensemble des opérateurs intervenant dans le cadre de la réalisation des projets olympiques. Plaine Commune ne dispose pas des éléments permettant d'estimer spécifiquement la création d'emploi liée à la partie héritage des Jeux Olympiques.

195.En l'état de l'enveloppe financière en cours de négociation avec l'ANRU et ses partenaires, les clauses d'insertion liées aux chantiers de construction du NPNRU pourraient représenter jusqu'à 900 000 heures d'insertion environ, soit plus de 500 équivalents temps plein.

196.Le principe est d'amener de la densité et de la mixité fonctionnelle aux abords des gares. Majoritairement, la création d'emploi autour des futures gares du Grand Paris Express sera tertiaire ou sur des fonctions administratives. Pour chaque programmation, il y a une volonté de Plaine Commune de signer avec les acteurs un Charte Grand Projet, qui doit permettre de favoriser l'économie circulaire. L'estimation de la création nette d'emplois n'est pas connue à ce jour.

197.Plaine Commune apporte un soutien de long terme aux acteurs de la création d'entreprise (Maison de l'Initiative Economique Locale, Initiative Plaine Commune, incubateurs, pépinières d'entreprises...) qui permettent aux habitants du territoire d'être suivis dans leur démarche créatrice et de consolider un développement économique endogène.

L'évolution prévue par l'insertion se réalise via les clauses sociales, Plaine Commune applique un taux d'insertion de 10% dans les marchés publics et privés de construction depuis 2016 (auparavant 7%) et 25% de retombées économiques pour les TPE, PME et acteurs de l'ESS.

Dans le projet de PLUi, ces projets s'intègrent principalement, en fonction de leurs caractéristiques, dans l'ensemble des zones mixtes ainsi que dans les zones à vocation économique.

198.A l'heure actuelle, la priorité de Plaine Commune dans le domaine est que le taux d'emploi des habitants progresse. Tout retour à l'emploi est un succès.

Dans le cadre du PLUi, des indicateurs de suivi sont mis en place, notamment sur le volet économique (cf. document « Evaluation et suivi », pièce 1-5 du Rapport de présentation). Ils permettront de mieux mesurer l'évolution des structures d'emploi. On peut d'ores et déjà penser qu'il y aura une augmentation de la part d'emploi tertiaire en raison des futures programmations économiques. Il y a toutefois une forte volonté de Plaine Commune de préserver des emplois liés à l'activité, avec notamment la conservation et la densification des zones d'activités économiques déjà présentes sur le territoire, comme cela est affirmé dans les orientations du chapitre 3 du PADD.

199.Plaine Commune et les acteurs de l'emploi, de l'insertion et du développement économique travaillent à une meilleure qualification de la population du territoire, ainsi qu'à attirer des entreprises et structures économiques promouvant des emplois durables et des conditions d'emplois qualitatives. Dans ce cadre, ces deux actions cumulées doivent permettre d'améliorer la capacité de la population de Plaine Commune à accéder aux emplois proposés sur le territoire.

#### **L'appréciation de la commission d'enquête**

193-199. La commission d'enquête note que Plaine Commune n'est pas en mesure de donner d'estimations sur les emplois attendus sur le territoire dans le cadre du PLUi, ni d'analyser finement les structures d'emplois et secteurs porteurs sur le territoire.

Néanmoins, la commission note que Plaine Commune fait appliquer un taux d'insertion de 10% dans les marchés publics et privés de construction, permettant 25% de retombées économiques locales. A titre indicatif, cela se traduirait dans le secteur de la construction des grands projets par 12,5 millions d'heures d'insertion, dans le cadre de l'ANRU à 9000 heures d'insertion (500 équivalents temps plein). Par ailleurs, Plaine Commune soutient les acteurs de la création d'entreprises et des filières telles que l'ESS ou les Industries Culturelles et Créatives, l'activité dans les ZAE, et travaille avec les acteurs de l'emploi de l'insertion et du développement à une meilleure qualification de la population résidente.

Alors que l'une des priorités affichées de Plaine Commune est que le taux d'emploi progresse pour la population résidente et alors que la forte mutation du territoire est en cours, la commission recommande que le suivi du PLUi intègre au mieux ces réflexions afin de mieux en mesurer les évolutions.

## **Sous-thème 2 : La programmation de bureaux et de locaux d'activités**

Les observations et avis concernent le développement de l'immobilier de bureaux et des locaux d'activités sur le territoire, leurs estimations respectives à l'horizon 2030, leurs localisations, la maîtrise qu'en a Plaine Commune.

### L'avis de l'Etat

« La stratégie territoriale développée par le projet de PLUi appelle toutefois une vigilance concernant le développement de l'immobilier de bureaux. En effet, alors que le diagnostic ne fait pas état d'analyses sur les équilibres habitat-emploi ni sur les ratios tendanciels entre logement et bureau dans la construction. Plaine Commune prévoit dans son observatoire de l'immobilier la réalisation de 1,7 millions de m<sup>2</sup> de bureaux à horizon 2030, soit l'équivalent de la moitié du pôle actuel de La Défense. Ces perspectives sont certes confirmées par un scénario tendanciel projeté par la direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement d'Île-de-France et l'institut d'aménagement et d'urbanisme d'Île-de-France, selon lequel Plaine Commune bénéficierait de la plus forte croissance relative aux emplois (+ 31%) de toutes les intercommunalités, avec une concentration sur le sud du territoire. Mais, dans le cadre de la mise en œuvre des différents documents intercommunaux de planification et de programmation, une telle accélération du développement tertiaire doit être sérieusement préparée. A défaut, les risques de sur-offre sont réels, dans un contexte régional concurrentiel, marqué par une importante vacance structurelle, correspondant à des locaux inoccupés depuis plus de 4 ans qui ne seront pas remis naturellement sur le marché (932 000 m<sup>2</sup> de bureaux en vacance structurelle en 2017 en Île-de-France). Afin d'accompagner la mise en œuvre du PLUi sur cet aspect, l'étude jointe en annexe « Plaine Commune : quel développement tertiaire à venir et quelle cohérence territoriale pour l'accueillir ? », vise à replacer l'EPT dans le système urbain et économique régional. Ce document dont les conclusions ont été partagées avec vos services, formule certaines recommandations, notamment en termes d'outils de suivi et de pilotage du développement des bureaux. Certaines d'entre elles peuvent notamment être mises en avant pour accompagner la mise en œuvre du PLUi. »

### 302 ATTON

« Je tiens à critiquer le changement de zonage du secteur de la gare à La Courneuve en zone d'activités classifiées UE (16-2 du plan de zonage partie sud). A l'heure où le déficit de logements est notoire, la nécessité de permettre l'édification de nouveaux bâtiments d'habitations aux normes environnementales les plus récentes me paraîtrait nettement plus opportune que celle de prétendre à une zone d'activités, au demeurant incertaine sur son possible développement. »

### Questions à Plaine Commune

**200. Le contrat de développement territorial 2014 / 2030 « territoire de la culture et de la création » indiquait que Plaine Commune, « respectera, pour la durée du CDT, un ratio d'équilibre entre la production de logement et celle de bureaux. Ce ratio sera celui inscrit dans la convention d'équilibre jusqu'en 2015**

: 1,67 m<sup>2</sup> d'habitation au minimum pour 1 m<sup>2</sup> de bureau ; au-delà, il donnera lieu à une réévaluation ». Une nouvelle convention a-t-elle été signée ? Sinon, quels sont les objectifs que s'est donné Plaine commune en matière de ratio logement/ bureaux dans le projet de PLUi à l'horizon de 2030 ?

**201.** Concernant la programmation économique, le diagnostic du rapport de présentation du projet de PLUi indique que 80% de bureaux et 20% de locaux d'activités sont prévus à l'horizon 2030. Concernant les bureaux, la programmation prévoit à terme 1,2 millions de m<sup>2</sup> de surface de plancher, situé majoritairement dans la partie sud du territoire (estimés à 14 années de commercialisation). Or, dans son Observatoire de l'immobilier, Plaine commune prévoit la réalisation de 1,7 millions de m<sup>2</sup> de bureaux à horizon 2030, soit l'équivalent de la moitié du pôle actuel de La Défense. Le même décalage existe dans les chiffres concernant les locaux d'activités : 165 000 m<sup>2</sup> de locaux d'activités estimés sont situés dans des périmètres de projets et 436 000 m<sup>2</sup> en projet sur le reste du territoire, soit 600 000 m<sup>2</sup>, selon le rapport de présentation. Or le PADD prévoit l'objectif est de construire a minima 200 000 m<sup>2</sup> de locaux d'activités à horizon 2030.

Pour éclairer la commission sur ces données, combien de locaux d'activités sont-ils prévus d'ores et déjà sur Plaine Commune : a minima 200 000 m<sup>2</sup> selon le PADD ou 3 fois plus : 600 000 comme indiqué dans le rapport de présentation ?

**202.** La même interrogation vise également la construction de bureaux : 1,2 millions de m<sup>2</sup> de surface de plancher selon le rapport de présentation ou de 1,7 millions de m<sup>2</sup> à horizon 2030 selon l'Observatoire de Plaine Commune. Combien de surfaces de bureaux sont-ils prévus dans le projet de PLUi ?

**203.** Quelle projection à l'horizon 2030 est-elle attendue par type de locaux bureaux, activités, entrepôts, en m<sup>2</sup> sur le territoire ?

**204.** Quelle est la part de démolition et de requalification dans ces estimations ?

**205.** Quelle est l'analyse de Plaine Commune sur la vacance des bureaux et locaux d'activités dont les entrepôts sur son territoire, actuellement, et à l'horizon 2030 ?

**206.** L'Etat évoque certaines recommandations en termes d'outils de suivi et de pilotage pour maîtriser la construction de bureaux. Plaine commune pense-t-il les intégrer pour accompagner son PLUi ? Par quels dispositifs ?

**207.** Quelles réponses apportez-vous aux sociétés qui sont intervenues pendant l'enquête pour estimer que la réglementation prévue par le PLUi ne permettait pas de développer leurs activités ?

### **Réponses de Plaine Commune**

200. Aujourd'hui, il n'y a plus de convention en vigueur. Le PLUi ne fixe pas d'objectif en matière de ratio logements/bureaux.

201-202-203. L'observatoire de l'immobilier d'entreprise est un document semestriel qui recense la programmation identifiée en locaux d'immobilier d'entreprise sur le territoire de Plaine Commune, aussi bien dans les opérations d'aménagement publiques qu'en secteur diffus. Les chiffres d'offre future en bureaux et locaux d'activités sont donc susceptibles de varier selon les années et l'état de la programmation (abandon de certains projets ou émergence de nouveaux projets, livraison d'immeubles terminés qui sortent de la catégorie « offre future »). C'est ce qui explique le différentiel entre les chiffres présentés dans le rapport de présentation du PLUi, qui s'est appuyé sur la dernière version de l'observatoire au moment de la rédaction du document. Une mise à jour est donc nécessaire pour indiquer le nouveau chiffre de la programmation tertiaire identifiée au 30/06/2019 qui est de 1,8 million de m<sup>2</sup>. Il faut toutefois être conscient que ce chiffre va continuer à évoluer au fil des semestres. Il matérialise une forte croissance de la programmation tertiaire sur le territoire au cours des

deux dernières années, reflet de la multiplication des grands projets (ZAC des Docks à Saint-Ouen, Lumière Pleyel à Saint-Denis, Village Olympique et Paralympique...) et de l'appétence des investisseurs pour le territoire.

En ce qui concerne les locaux d'activités, le volume d'offre future identifié dans l'observatoire immobilier au 30/06/2019 est de 458 000 m<sup>2</sup>. Dans ce total sont inclus les 165 000 m<sup>2</sup> qui sont situés en périmètre d'opération d'aménagement, car les opérations d'aménagement ne concernent qu'une partie du territoire.

Les 200 000 m<sup>2</sup> de locaux d'activités souhaités à l'horizon 2030, qui sont inscrits dans l'orientation 3.1.2 du PADD, doivent quant à eux être considérés comme un objectif minimum de construction, nécessaire à la reconstitution des locaux d'activités impactés par la réalisation des grands projets.

Cet objectif résulte d'une action volontariste en faveur du maintien et de l'augmentation de l'emploi dans les zones d'activités économiques.

Le PLUi ne prévoit aucun objectif quantitatif de construction de surfaces de bureaux. En revanche, il intègre des objectifs qualitatifs pour l'amélioration de l'insertion urbaine et paysagère des quartiers tertiaires.

204. Comme évoqué ci-dessus, l'objectif de construction de locaux d'activités fixé dans le PADD s'entend en réponse aux démolitions liées à la réalisation des grands projets d'aménagement, notamment au Sud du territoire. La part des requalifications n'a pas été chiffrée mais elle sera peu conséquente.

205-206. Plaine Commune est consciente qu'il faut garder un équilibre et éviter la surprogrammation de bureaux sur le territoire afin de minimiser le risque de friches tertiaires.

Le taux de vacance tertiaire actuel (9%) sur le territoire de Plaine Commune. Ce taux n'est pas excessif, et tangente en général les 8 à 10 % selon les trimestres, ce qui permet une fluidité dans les mouvements au sein du parc de bureaux.

Le taux de vacance des locaux d'activité est lui très faible, en raison de la forte demande des entreprises pour ce type de locaux qui implique que les départs d'entreprises ne provoquent pas de vacances des locaux. Il varie cependant selon les secteurs géographiques.

Plaine Commune assurera un suivi annualisé de l'évolution du taux de vacance dans le cadre de son observatoire. Ce suivi portera également sur les surfaces produites, par type de produit immobilier.

207. Les règlements des zones UA et UE visent à favoriser la préservation des activités économiques et la montée en qualité urbaine, paysagère et environnementale de ces zones et des constructions qui y sont situées. Les réflexions des groupes de travail de Plaine Commune dans le cadre de l'élaboration du projet de PLUi ont permis d'établir que le projet de règlement n'obère pas la possibilité de développer ces zones. Plaine Commune étudiera néanmoins l'opportunité d'une évolution des taux d'espaces libres, végétalisés et de pleine terre dans la zone UA, au regard des observations issues des PPA et de l'enquête publique.

#### **L'appréciation de la commission d'enquête**

200-207. La commission d'enquête constate, au vu de ses interrogations et des réponses fournies par Plaine Commune, et alors que les ratios d'équilibre entre la production de logement et bureaux n'ont plus cours, que d'une part la production de logements dans le

projet de PLUi est prévue de 4 200 logements/an jusqu'à la fin du PLH soit 2021, et qu'elle sera ensuite conditionnée comme annoncé dans le PADD à l'arrivée des transports, au financement des programmes de logements sociaux et à une aide significative aux maires bâtisseurs. A contrario, la production de bureaux/tertiaire, comme l'indiquent les différents chiffres fournis, fait l'objet d'une intensification massive qui s'accélère. Ces chiffres, issus des différents documents de Plaine Commune, passent de 1,2 Mm<sup>2</sup> à 1,7 Mm<sup>2</sup>, puis en un seul semestre à 100 000 m<sup>2</sup> de plus, soit 1,8 Mm<sup>2</sup> (l'équivalent de 180 000m<sup>2</sup>/an).

Une stabilisation, voire une fourchette d'estimation sur la durée du PLUi pourrait rassurer sur la maîtrise de Plaine Commune en matière d'implantation de bureaux, même si cette donnée est absente du PADD. De telles estimations consolidées, permettraient de jauger en outre de l'équilibre emploi/ logement, notamment dans le sud du territoire, celui-ci concentrant les grands opérations et l'arrivée du Grand Paris Express, et dont les secteurs de gare seront susceptibles d'être particulièrement attractifs pour des opérations de bureaux.

S'agissant des locaux d'activités, l'ambiguïté entre l'orientation 3.2.1. du PADD prévoyant 200 000 m<sup>2</sup> de locaux d'activités, et le volume identifié par l'observatoire de l'immobilier d'entreprise estimant à 458 000 m<sup>2</sup> l'offre future de locaux d'activités au 1er semestre 2019 doit être levée, car elle laisserait à penser que cet objectif est déjà potentiellement doublé, et ce, avant même l'approbation du PLUi.

La commission recommande que dans le cadre du PLUi, une analyse, voire une stratégie de la part de Plaine Commune, permettant la mise en évidence de la maîtrise de l'équilibre à développer entre les logements et les bureaux (dans le sud) et entre les logements et les locaux d'activités (dans le nord), apparaisse plus clairement afin de rendre plus cohérent l'équilibre urbain par quartier, entre le nord et le sud du territoire, et au niveau régional. Le suivi du PLUi sera notamment un outil de pilotage pour estimer de la bonne articulation et l'équilibre entre la production de locaux tertiaires et locaux d'activités et la production de logements.

### **Sous-thème 3 : Le fret et la logistique**

Les avis concernent le manque de précision et d'analyse quant à la stratégie d'implantation des activités de fret et de logistique sur le territoire, ainsi que la prise en compte de la logistique du dernier kilomètre.

#### L'avis de la Région Ile-de-France

« Le développement des activités de fret et de logistique est bien exprimé dans le PADD et constitue une orientation que la Région soutient. Toutefois, votre projet de PLUi aurait pu être plus précis sur l'implantation de ces activités sur le territoire afin que l'on puisse juger de la viabilité économique et environnementale du report modal. »

#### L'avis de la Région Ile-de-France

« La Région soutient l'intégration d'espaces dédiés à la logistique urbaine dans les projets d'aménagement dans le cadre de sa Stratégie régionale pour le fret et la logistique mais on peut regretter le manque de volontarisme concernant l'enjeu lié au foncier et à la logistique ainsi que la quantité et la place accordée à ce sujet dans les orientations et les actions (...) La Région souhaiterait que de tels espaces logistiques soient intégrés aux opérations d'aménagement liés aux JOP 2024, en amont (espaces dédiés à la logistique de chantier) pendant (espaces dédiés à la logistique événementielle) et en aval (pérennisation des espaces pour la logistique urbaine du quotidien. »

#### L'avis du Département de la Seine-Saint-Denis

« Faire entrer les espaces logistiques urbains dans la définition des CINASPIC (Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'intérêt Collectif). La catégorie CINASPIC semble

absente du projet de PLUI, alors que ces espaces seraient ainsi considérés comme des équipements nécessaires à la vie des habitants. Ils gagnent ainsi en protection puisque le classement permet de conserver la vocation de ces équipements et de s'affranchir de certaines règles qui peuvent être contraignantes (par exemple le pourcentage d'espaces verts). Cela permet également de créer des ELU (espaces de logistiques urbaines) quel que soit le zonage du PLUI ».

#### L'avis du Département de la Seine-Saint-Denis

« De manière générale, la logistique, en particulier celle du dernier kilomètre, n'est pas évoquée dans les programmations urbaines des différentes OAP sectorielles, alors qu'elle pourrait prendre, a minima, la forme d'espaces réservés en pied d'immeuble par exemple pour les nouveaux « morceaux de ville » en construction. Cela pourrait par exemple être le cas pour les OAP Fort d'Aubervilliers, Six Routes notamment autour du pôle gare (alors que des espaces de tri sélectifs et de rangements sont prévus dans les habitations), Quatre Routes, Jaurès ou encore Plaine Saulnier. »

#### L'avis du Département de la Seine-Saint-Denis

« Faire figurer dans le PLUI des parcelles susceptibles d'accueillir à terme un équipement logistique. Ces parcelles pourraient se trouver au sein des grands ensembles construits sur dalle, dans les parkings ou encore sur le foncier des grandes institutions par exemple. On peut imaginer que ces zones, sur lesquels, en plus de bureaux, logements ou commerces, des équipements logistiques d'au moins 500 m2 soient prévus dans les futurs aménagements. Cette possibilité n'apparaît pas dans le projet de PLUI. »

#### Questions à Plaine Commune

208. Plaine Commune peut-il préciser l'implantation des activités de fret et de logistique sur le territoire ? Dans quelles ZAE ? Dans le diffus ? Des études ont-elles été conduites pour en maîtriser la viabilité économique et environnementale avec notamment des reports modaux sur le fluvial et le ferré éventuels ?
209. Selon la proposition de la Région, Plaine Commune pense-t-il intégrer aux opérations d'aménagement liés aux JOP 2024, des espaces logistiques en amont (espaces dédiés à la logistique de chantier) pendant (espaces dédiés à la logistique événementielle) et en aval (pérennisation des espaces pour la logistique urbaine du quotidien) ?
210. Plus largement, Plaine Commune prévoit-il dans chaque périmètre de projet de son territoire des espaces logistiques dès l'amont des projets ainsi que leur pérennisation pour de la logistique urbaine du quotidien ? Pense-t-il intégrer dans son projet de PLUI des dispositions allant dans ce sens ?
211. Plaine Commune pense-t-il intégrer la proposition d'inscrire les espaces logistiques urbains en CINASPIC (Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'intérêt Collectif) ?
212. Concernant la logistique du dernier kilomètre, Plaine Commune compte-t-il indiquer les espaces réservés à la logistique du dernier km dans son règlement et son zonage ? dans les OAP ?
213. Quels sont les ports que Plaine Commune prévoit de dédier à du fret ?
214. Alors que le nord et le sud du territoire sont présentés comme ayant des modèles de développement différenciés, la stratégie de Plaine Commune permet que le sud soit majoritairement dédié à de la programmation de bureaux, et le nord à des locaux d'activités.  
  
Quelle est la part en m2 des nouveaux entrepôts dédiés à de la logistique au nord du territoire ?
215. Quelle réponse Plaine Commune apporte-t-il à la société Cromwell qui veut développer son activité sur le territoire des Docks de St Ouen ?
216. Quelle augmentation du trafic routier lié à la logistique et au transport de marchandises est-elle prévue ?

### **Réponses de Plaine Commune**

208. La carte n°4 PADD identifie 12 sites dont les potentialités logistiques doivent être préservées : 4 sites embranchés fer, dans l'hypothèse de leur réutilisation par des activités de logistique multimodale, ainsi que 8 ports urbains.

En outre, plusieurs OAP sectorielles identifient des sites à vocation logistique : l'OAP sectorielle Mermoz, à La Courneuve, fixe comme objectif d'encourager l'implantation de nouvelles activités d'éco-industrie et de logistique dans cette zone d'activités ; l'OAP Porte de la Chapelle à Saint-Denis vise à développer un pôle économique mixte intégrant des activités de logistique urbaine au niveau du faisceau ferré en lien avec le FRET ; l'OAP EMGP à Aubervilliers.

209. L'organisation des chantiers ne relève pas du champ du PLUi. Plaine Commune veille à ce que l'organisation des chantiers ait l'impact le moins important possible sur les riverains.

210. Plaine Commune prévoit des espaces logistiques de proximité dans un certain nombre d'OAP et entend généraliser, dans la mesure du possible, ces dispositifs dans les opérations dont il est le concédant.

211. La demande du Département de la Seine-Saint-Denis de classer les espaces logistiques urbains en CINASPIC s'appuie sur l'ancienne codification du code de l'urbanisme. Le PLUi s'appuie exclusivement sur les destinations et sous-destinations définies aux articles R.151-27 à R.151-29 du code de l'urbanisme. L'arrêté du 10 novembre 2016 (traduit dans l'article R.151-29) précise que les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique appartiennent à la sous-destination « Entrepôt », elle-même incluse dans la destination « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ». Le PLUi n'a pas la possibilité de faire évoluer les destinations et sous-destinations du code de l'urbanisme.

212. Plaine Commune s'est attachée ces dernières années à favoriser le développement de projets d'aménagement durables intégrant une réflexion sur la logistique urbaine. A ce titre, certaines opérations emblématiques du Territoire (Pleyel et du Village Olympique) ont mis en œuvre sous des formes divers (OAP ou programmation opérationnelle) des dispositifs pour développer des espaces logistiques de proximité.

S'il n'est pas envisagé dans le PLUi soumis à approbation d'indiquer des emplacements réservés dans son règlement ou son zonage, chaque opération d'aménagement cherchera à localiser des espaces favorables à la logistique du dernier kilomètre qui pourront être reprises dans des OAP lors d'une prochaine modification du PLUi.

213. Ces ports sont repérés sur la carte n°4 du PADD (cf. réponse n°208 ci-dessus). Le site de La Briche pourra également recevoir un usage de port de loisirs.

214. Plaine Commune a connaissance des surfaces disponibles mais pas de la surface totale des entrepôts dédiés à la logistique. A ce jour, il n'y a pas de nouveaux projets connus d'entrepôts dédiés à la logistique dans le Nord du territoire.

215. Voir réponse n°116

216. Plaine Commune n'est pas en mesure de répondre à cette question qui ne relève pas du PLUi.

### **L'appréciation de la commission d'enquête**

208-216. La commission, au vu de l'ensemble des réponses apportées par Plaine Commune, constate que la place de la logistique, bien que mentionnée dans le PADD, ne soit pas plus affirmée dans le territoire.

La commission regrette cette insuffisance de stratégie alors que la logistique est une thématique essentielle contribuant à la réduction de certains enjeux environnementaux (pollutions de l'air, lutte contre le changement climatique), que le territoire est fortement impliqué en termes de développement économique et que l'ambitieuse mutation urbaine en cours devrait permettre d'intégrer plus aisément la logistique. La commission estime que le projet de PLUi aurait pu enclencher un engagement fort dans la démarche.

Cependant, certains maillons de la chaîne logistique sont énoncés : sites aux potentialités logistiques de type embranché ou fluvial ; ZAE à vocation logistique (OAP Mermoz, OAP la Chapelle, OAP EMGP,...) ; expérimentations et réalisations dans des secteurs emblématiques comme Pleyel et village Olympique,... Ces dispositions restent toutefois ponctuelles, sans vision d'ensemble pour concerner la totalité du territoire de Plaine Commune.

Aussi, au vu de la mutation rapide du territoire, la commission recommande qu'une stratégie sur tous les maillons de la chaîne logistique pour l'ensemble du territoire intégrant celle du dernier kilomètre, en permette rapidement sa mise en œuvre et que le projet de PLUi puisse prévoir, d'ores et déjà, cette réflexion ainsi que des espaces dédiés pour l'ensemble des opérations d'aménagement et projets immobiliers, notamment ceux visés par la logistique urbaine du quotidien. Il semble également que la logistique chantier doive être une priorité pour amoindrir les nuisances que subiront les habitants de Plaine Commune du fait de la mutation du territoire.

#### **Sous-thème 4 : les ZAE**

Les observations et avis concernent la ZAE Mermoz, l'OAP n°4 « Secteur Pressensé » et posent des questions liées à leur intégration urbaine, leur développement et la maîtrise des nuisances liées à leurs activités.

##### L'avis de l'EPT PARIS TERRE DENVOL

« Notre Territoire et la Ville du Bourget souhaitent attirer votre attention quant aux différents impacts négatifs sur le fonctionnement quotidien et la qualité des projets de la ville du Bourget que l'OAP Mermoz à la Courneuve porterait.(...) cette grande zone d'activités Mermoz est particulièrement mal desservie et peu accessible par les voies routières et les connexions avec les grandes infrastructures autoroutières impliquent pour les véhicules entrants ou sortants de la zone de circuler par des zones denses occupées majoritairement par le centre-ville du Bourget, via l'ex RN2. Cet état a notamment été vérifié et partagé par des enquêtes origines/ déplacements réalisées par l'Établissement Public d'aménagement de la Plaine de France en 2014 et en 2015.(...) L'arrivée des lignes 16 et 17 du GPE au pôle gare du Bourget n'a par ailleurs, de notre point de vue, pas vocation à modifier structurellement cette situation : les principales activités existantes sur la zone (messageries, commerces de gros et éco-industries et de recyclage) fonctionnent essentiellement avec des flottes de poids lourds empruntant les grands axes routiers du secteur, et la présence de nouveaux transports collectifs publics n'offre pas d'alternative à la structure de ces activités. Compte tenu de ses différents éléments, la ville du Bourget a pris le parti, dans le cadre de l'élaboration de son PLU approuvé en avril 2017, de changer l'affectation d'une partie des terrains du quartier de la Bienvenue, en interdisant dorénavant toute activité industrielle. L'OAP dit de secteur « Grande gare- Bienvenue » prévoit ainsi le renforcement de la fonction résidentielle de ce quartier et le renforcement du caractère urbain de la rue de Verdun. (...) Dès lors, nous nous interrogeons sur la stratégie de Plaine Commune consistant à vouloir renforcer la zone d'activité Mermoz, y compris dans les filières parmi les plus nuisibles pour les fonctions résidentielles : celles de la logistique urbaine. Cette filière est clairement ciblée sur le secteur dit du « triangle de Verdun



», site des futurs ouvrages d'entonnement du GPE mais surtout, site le plus enclavé et le moins accessible de la zone et en contact direct avec les zones résidentielles du quartier Bienvenue. Dans le même ordre d'idée, nous craignons que l'intention de « traitement des interfaces entre les zones industrielles et résidentielles » de la carte de l'OAP appliquée à la rue de Verdun ne garantisse pas suffisamment cette transition dès lors que l'intention première est d'amener de nouvelles activités de messagerie sur ce secteur, et donc davantage de circulation de poids lourds. A contrario, pour effectivement protéger la qualité résidentielle du quartier Bienvenue et ne pas pénaliser la valorisation des futurs programmes de logements qui seront réalisés dans le cadre de la ZAC Bienvenue, il nous semble indispensable que la carte de l'OAP indique et localise une intention de création de nouvelles voies internes à la zone Mermoz et à la commune de La Courneuve, afin d'alléger la rue de Verdun des trafics de poids lourds que ne manqueront pas de générer de nouvelles activités industrielles et/ou de logistiques sur le site que vous dénommez le « triangle de Verdun »

#### RE 401 LESSERTISSEUR

1 - la contribution de Terres d'Envol qui s'interroge sur la stratégie de Plaine Commune consistant à vouloir renforcer la Z.A. Mermoz " dans les filières les plus nuisibles pour les fonctions résidentielles : celle de la logistique urbaine " j'approuve cette position, en lecture transversale, la logistique urbaine est un sujet majeur de presque toutes les instances présentes sur le territoire de Plaine Commune, même la Solideo centre ses observations sur ce sujet, sur la livraison du dernier km. Je ne suis pas en capacité en étant simple citoyenne de consacrer une bonne semaine d'étude du PLUI pour en faire la démonstration, mais le sujet m'intéresse depuis 2011: Plaine Commune a été choisie pour accueillir toutes les infrastructures nécessaires à la mutation numérique de la grande distribution: les datacenters, les hangars logistiques, les aménagements des voies pour les livraisons , en arrière-cour du Val-d'Oise, du Bourget , de la Courneuve jusqu'aux portes de Paris - Le PLUI va servir à donner tous les outils juridiques aux acteurs de cette mutation pour finaliser leurs objectifs, soutenus bien sûr par la vision sociétale du Grand Paris - MAIS à quel prix de nuisances et de risques ? des milliers de camions, des dépenses énergétiques considérables, une réserve foncière énorme pour faire circuler toutes les marchandises du monde dans tous les recoins des villes - L'observation de Paris Terres d'Envol est à prendre en compte, ces nuisances vont être multiples sur le territoire de Plaine Commune\_

#### L'avis du Conseil Régional d'Ile-de-France

« OAP n°4 « Secteur Pressensé » à La Courneuve-Saint-Denis : l'OAP prévoit le développement d'activités d'éco-industrie et de logistique urbaine et évoque la volonté de renforcer le transport fluvial. Toutefois, il est difficile de voir comment l'OAP peut renforcer le transport fluvial alors que les limites de celle-ci n'incluent pas le canal. La question se pose également sur la façon dont le renforcement des liens avec le ferroviaire est envisagé »

#### Questions à Plaine Commune

- 217. Plaine commune retient-il la proposition de l'EPT PARIS TERRE D'ENVOL, d'indiquer sur la carte de l'OAP une création de nouvelles voies internes à la zone Mermoz et à la commune de La Courneuve, afin d'alléger la rue de Verdun et le "triangle de Verdun" des trafics de poids lourds ?**
- 218. Quelles réglementations et préconisations existent dans le projet de PLUI en vue de protéger les zones résidentielles et les centres villes, face à l'afflux de circulation prévisible découlant de l'activité logistique prévue en expansion ?**
- 219. Qu'est-il prévu pour que le territoire nord de Plaine Commune, interface en matière de logistique entre la zone dense métropolitaine et la grande couronne, ne subisse pas des nuisances et pollutions induites par l'activité de la logistique, notamment par une augmentation de circulation poids lourds ?**
- 220. Plaine Commune peut-il préciser comment il compte renforcer le transport fluvial et le ferroviaire sur la ZAE Pressensé ? A défaut, n'est-ce pas plutôt le transport routier qui ne pourra que s'y développer ?**
- 221. Plaine Commune a-t-il prévu des surfaces maximales pour des projets de type logistique et data centers ?**

**222. Quelle évolution du nombre d'emplois et de type d'emplois est prévue dans les ZAE où il y aurait actuellement 9600 emplois environ sur une surface de 526 ha ?**

**223. Quelles restructurations, modernisations, densifications, diversifications sont prévisibles à court et moyen termes ?**

### **Réponses de Plaine Commune**

217. Cette hypothèse a déjà été étudiée en partenariat avec la Ville du Bourget et l'EPT Terre d'Envol. Ces études n'ont retenu aucune solution viable. Les démarches de coopération se poursuivront avec l'EPT et la Ville afin de travailler sur l'intégration des dynamismes de chaque territoire.

218-219. L'OAP thématique « Grands axes et urbanisme de liaison » du PLUi définit un objectif de hiérarchisation du réseau viaire visant à assurer la répartition équilibrée du trafic routier sur le réseau magistral, métropolitain et d'agglomération local. L'OAP identifie, à l'écart de ces axes principaux, les « poches de tranquillité » dédiées à la desserte locale et aux micro-mobilités, au sein desquelles la circulation est apaisée.

220. L'OAP Pressensé porte comme orientations principales le désenclavement de la zone et la réaffirmation de son développement économique. L'implantation de nouvelles activités d'éco-industrie et de logistique constitue à ce titre une piste privilégiée de redynamisation.

La proximité des infrastructures autoroutières et du canal permet d'envisager des installations d'entreprise de la logistique durable.

221. Comme évoqué dans la réponse n°211, les projets de types logistiques sont inclus dans la sous-destination « entrepôt » de l'article R.151-28 du code de l'urbanisme. Cette sous-destination fait l'objet d'un encadrement spécifique par le règlement du PLUi car elle inclut également les constructions dédiées au simple stockage de marchandises, à très faible densité en emploi, et dont le développement ces dernières années s'est avéré préjudiciable à la vitalité de certaines zones d'activités économiques, dans le nord du territoire de Plaine Commune notamment. Dans la majeure partie des zones UA et UE, les constructions destinées à l'entrepôt sont autorisées dès lors qu'elles sont liées à une autre activité économique principale exercée sur le même terrain ou sur un terrain voisin.

Les data center sont quant à eux inclus dans la sous-destination « industrie » et ne peuvent donc faire l'objet de règles spécifiques. Il n'est pas prévu de plafonnement spécifique pour cette sous-destination, dès lors qu'elle est autorisée par le règlement de la zone concernée.

222. Le principal sujet pour les ZAE du territoire est leur maintien, leur montée en qualité et le renforcement de l'attractivité des ZAE existantes. L'objectif est de densifier l'immobilier existant, et d'installer des services satisfaisants au sein des zones pour satisfaire aux besoins des entreprises et leurs salariés, notamment dans les zones UA du PLUi, et ne pas créer de décalage de services entre les zones du Nord et du Sud du territoire.

223. Les restructurations, modernisations, densifications et diversifications dans le diffus relèvent de l'initiative privée et sont difficilement planifiables avec précision. Toutefois, le règlement de la zone UA traduit les objectifs de Plaine Commune décrits à la réponse n°222 ci-dessus, notamment en favorisant le développement de l'activité densifiée en étage et la résorption progressive des îlots de chaleur des ZAE. En outre, certaines ZAE font l'objet d'OAP sectorielles (secteurs Mermoz, Pressensé, La Briche) encadrant leur revalorisation.

### **L'appréciation de la commission d'enquête**

207-223. La commission estime qu'au vu de l'importance accordée dans le PADD pour les ZAE, notamment parce qu'elles peuvent être des gisements d'emplois pour la population résidente de Plaine Commune, celles-ci auraient pu faire l'objet d'une présentation plus détaillée dans le diagnostic du PLUi, voire d'une OAP thématique dédiée afin que soient mieux appréciés leurs typologies, les enjeux liés à leurs requalification et densification, leur accessibilité et leur insertion dans le milieu urbain environnant.

Concernant ce dernier point, la commission ne peut que recommander que la démarche partenariale entreprise avec l'EPT Terre d'envol aboutisse rapidement et respecte les dynamiques des deux territoires.

Concernant le zonage UA dans lequel les ZAE sont inscrites, la commission recommande que les franges d'une ZAE jouxtant une zone résidentielle fassent l'objet d'un soin particulier et puissent être prévues végétalisées et de pleine terre.

### **Sous-thème 5 : activités diverses : tourisme, grossistes, métabolisme urbain**

Les observations et avis concernent les ports de loisirs dans la filière tourisme, l'intégration du quartier des grossistes à Aubervilliers, le développement de la filière « métabolisme urbain ».

#### L'avis du Conseil Régional d'Ile-de-France

« L'OAP n°14 « secteur de la Briche » mentionne également la volonté de remettre en fonctionnement deux ports actuellement inactifs en port de loisirs. Les berges de la Seine peuvent être utilement mobilisées pour développer le tourisme à Plaine Commune, ce qui ressort peu dans les documents en l'état. En effet, le PADD (4.6.2) énumère les 8 ports du territoire, dont 3 sur la Seine (Saint-Ouen-sur-Seine, Saint-Denis l'Etoile et Epinay-la-Briche) mais ne mentionne pas leur potentiel touristique »

#### L'avis du Département de la Seine-Saint-Denis

« Dans l'OAP thématique Commerce et artisanat, la vocation commerciale du quartier des grossistes à Aubervilliers de gros pourra donc être préservée, tout en permettant son évolution ponctuelle vers davantage de mixité le long de certaines voies publiques majeures, sous réserve du règlement du PLUi. La requalification, la réorganisation et la densification de ce secteur doivent être recherchées. Le développement de formes plus denses et/ou plus verticales permettra une occupation plus économe du foncier et une meilleure gestion des flux. Les espaces nécessaires aux livraisons, à la manutention et au stationnement des clients et salariés devront impérativement être intégrés aux opérations. À noter qu'il n'est pas prévu d'aménagement spécifique visant à faciliter la circulation des marchandises sur ce secteur »

#### L'avis du Département de la Seine-Saint-Denis

“Dans l'OAP sectorielle Campus Condorcet on remarque que malgré la proximité du projet de campus Condorcet avec le quartier des grossistes, aucun lien n'est explicitement fait entre ces deux « morceaux de ville ». Cela pose des questions de pérennité de l'activité pour le quartier des grossistes, en particulier pour les entreprises installées hors du zonage spécifique du PLUi.”

#### 274 SCI 9 RUE DES FILLETES, REPRESENTEE AUJOUR

Le projet de PLUi soumis à enquête publique prévoit d'instaurer un « Périmètre de maintien de l'activité économique » imposant la préservation de l'activité économique existante, et la sous-destination des immeubles inscrits dans ce périmètre. Le maintien de l'activité économique est un enjeu important pour le territoire, mais les mutations urbaines rendent parfois inapproprié le maintien de certaines activités. C'est le cas pour certains terrains situés à proximité immédiate du nouveau campus de Condorcet, dans lesquels s'exercent aujourd'hui des activités d'entrepôt, de manutention ou de messagerie. En effet, les mouvements de poids lourds liés à ce type d'activité peuvent présenter des risques pour la sécurité des étudiants et du personnel de l'université. Il en est ainsi des terrains compris entre la rue Georges Sand, la rue Montjoie, l'avenue de la Métallurgie, et la rue des fillettes, cette dernière devant de surcroît accueillir un tramway à moyen terme. Il paraît par

conséquent préférable de faire sortir ces parcelles du périmètre de maintien de l'activité économique. »

#### L'avis du Conseil Régional d'Ile-de-France

« Afin de développer l'économie circulaire au travers de votre projet « métabolisme urbain », des précisions sur les lieux dédiés à cette activité, notamment au regard des enjeux posés par les déchets issus des chantiers sur son territoire, pourraient être apportées. »

#### L'avis du Département de la Seine-Saint-Denis

« La démarche Métabolisme urbain, portée par Plaine Commune, laissait entendre que des sites devaient être identifiés afin de la mener à bien. Le zonage du PLUi ne fait pas apparaître de tels sites. »

### **Questions à Plaine Commune**

**224. Quels sont les ports que Plaine Commune prévoit de dédier à des ports de loisirs ?**

**225. Comment Plaine Commune compte-t-il concilier les activités du quartier des grossistes à la proximité du quartier du campus Condorcet qui prévoit plus de 15 000 personnes dans un secteur déjà dense ? Cette activité de grossiste est-t-elle pérennisée en l'état ?**

**226. Plaine Commune prévoit-il d'inscrire dans le projet de PLUi des aménagements spécifiques pour faciliter la circulation des marchandises sur le quartier des grossistes ? D'une manière générale, quelles mesures sont envisagées par Plaine Commune pour améliorer le quartier ?**

**227. Dans quelles ZAE, les activités liées au métabolisme sont-elles prévues ?**

**228. D'une manière générale, un zonage peut-il être prévu pour faire apparaître les activités liées à l'économie circulaire et au métabolisme urbain ?**

### **Réponses de Plaine Commune**

224. Le Port de La Briche est le seul port du territoire identifié comme port de loisirs dans le cadre des études Seine en partenariat avec Port Autonome de Paris.

225. Plaine Commune et la Ville d'Aubervilliers entendent accompagner la modernisation des activités de grossiste présente sur la Plaine en favorisant la densification verticale et l'intégration des problématiques de livraisons au sein des parcelles.

226. Le PLUi de Plaine Commune comporte trois OAP sectorielles incluant ou voisinant le quartier des grossistes d'Aubervilliers : Campus Condorcet, EMGP et Pont de Stains. Elles dessinent de nouveaux espaces publics et de nouvelles perspectives pour des usages pacifiés.

227. Le redéveloppement des ZAE du Territoire passe par l'accueil des filières émergentes au sein desquelles figurent en premier lieu les éco-industries et les activités liées au métabolisme urbain durable.

228. Les activités liées à l'économie circulaire et au métabolisme urbain ne sont pas spécifiquement identifiées dans les destinations des constructions définies par le code de l'urbanisme. Elles ne semblent pas pouvoir, à ce titre, faire l'objet d'un zonage spécifique

### **L'appréciation de la commission d'enquête**

224-228. La commission d'enquête, à l'appui de l'OAP secteur des entrepôts et magasins généraux de Paris (EMGP), reste dans l'incertitude sur l'intégration actuelle et future des grossistes à Aubervilliers et de leurs activités, au regard des enjeux portés par le projet Campus Condorcet.

La modernisation des activités des grossistes évoquée par Plaine Commune, consistant à favoriser la densification verticale et l'intégration des livraisons au niveau parcellaire, ou comme l'indique l'OAP « la reconstitution éventuelle des surfaces de commerce de gros existantes, en vue de leur modernisation » ne permettent pas d'assurer la façon dont ces activités de logistique (entrepôtage, manutention, messagerie...) qui engendrent des flux conséquents de transports de marchandises, pourraient cohabiter dans un quartier dédié aux enseignants, chercheurs et étudiants (12 000 personnes prévues sur le site).

La commission recommande que ces conflits d'usage nécessairement occasionnés doivent conduire à ce que Plaine Commune établisse une analyse urbaine conséquente et élargie du secteur, comprenant notamment le secteur Condorcet et le secteur des entrepôts et magasins généraux, afin que les flux engendrés par le commerce de gros, ainsi que les questions relatives au stationnement résultant de cette activité, soient pris en compte.

S'agissant des activités liées à l'économie circulaire et au métabolisme urbain, la commission a noté que le PADD prévoyait de « réserver des espaces dédiés au métabolisme urbain que commande cette activité » et notamment que « la réorganisation des systèmes de logistique et d'approvisionnement en biens et marchandises doit être rendue possible, en favorisant la création de plates-formes communes à différents acteurs ». Aussi, la commission d'enquête recommande-t-elle que celle-ci, bien qu'émergente, puisse être malgré tout présente dans le PLUi, et qu'à défaut de zonage, de premières préconisations soient prévues.

### **L'appréciation par la commission d'enquête de l'ensemble du sujet du Thème n°7 Développement économique**

La commission d'enquête estime que la thématique du développement économique aurait pu être davantage développée dans le cadre du projet de PLUi.

Alors que Plaine Commune est aujourd'hui un pôle de centralité économique majeur et que le PLUi est un outil accompagnant très fortement cette dynamique, la thématique du développement économique aurait dû en être une composante importante.

Le territoire connaît en effet une mutation intense de par ses grands projets : JOP 2024, gares du Grand Paris Express, campus Condorcet, rénovation urbaine (ANRU), production de logements, développement très conséquent dans le domaine du tertiaire de bureaux ... Aussi, tout en reconnaissant le fort dynamisme dont fait preuve Plaine Commune pour faire évoluer le territoire, la commission d'enquête recommande qu'une telle accélération du développement, notamment du tertiaire, soit sérieusement anticipée quant à ses estimations, et accompagnée.

La commission d'enquête n'a ainsi pu s'assurer de la maîtrise générale en termes de mixité urbaine en regard de la production de logements, de bureaux et de locaux d'activités, notamment dans des secteurs attractifs comme les futurs quartiers de gare, ou dans certains secteurs de projets UP et OAP, ainsi qu'entre le nord et le sud du territoire et les centralités existantes et futures. Aussi la commission d'enquête souhaite que des éléments de compréhension, une analyse, voire la démonstration d'une stratégie, permette de mettre en évidence la maîtrise de cet équilibre.

Concernant les ZAE, qui sont très présentes sur le territoire et qui sont des gisements d'emplois pour les résidents du territoire, la commission d'enquête reconnaît leur intérêt stratégique vis-à-vis du territoire de Plaine Commune comme pour l'équilibre métropolitain.

Aussi, une meilleure description plus fine de leurs caractéristiques, des enjeux liés à leur requalification, leur développement notamment vis-à-vis de filières émergentes (économie circulaire), aurait pu conforter dans le cadre du PLUi la volonté d'accompagnement revendiqué par Plaine Commune, de même, que leur insertion dans les tissus urbains du point de vue des nuisances et des flux engendrés. La ZAE Mermoz est particulièrement pointée.

La commission d'enquête estime par ailleurs que le projet de PLUi aurait pu enclencher un engagement fort sur la logistique. Elle recommande qu'une stratégie pour l'ensemble du territoire et sur tous les maillons de la chaîne logistique -dont celle du dernier kilomètre-, permette rapidement sa mise en œuvre et que le projet de PLUi puisse d'ores et déjà prévoir de ne pas obérer la possibilité d'espaces dédiés sur l'ensemble des opérations d'aménagement et projets immobiliers, notamment ceux visés par la logistique urbaine du quotidien.

La commission d'enquête souligne enfin que l'ensemble de ces éléments sont à mettre en rapport avec l'ambition de Plaine Commune d'augmenter la proportion des actifs résidents exerçant un emploi sur le territoire, de façon à lutter contre le chômage, limiter les déplacements domicile-travail, renforcer l'économie résidentielle. De nombreux gisements d'emplois liés peu ou prou à la mise en œuvre du PLUi (grands chantiers, diversité économique, filières émergentes...) pouvant y contribuer, la commission d'enquête encourage Plaine Commune à se doter d'outils dans le cadre du suivi de PLUi, afin de mieux accompagner la population active de Plaine Commune vers les types d'emploi concernés.

## **7.9- Thème n°8 : Grands équipements**

Le PADD indique que l'EPT est doté d'un réseau important de grands équipements métropolitains. La présence des Universités Paris 8 et Paris 13 et de nombreux établissements d'enseignement supérieur, rassemblant environ 40 000 étudiants et 1 800 enseignants chercheurs place Plaine Commune parmi les pôles universitaires importants de la métropole. Cette position est encore renforcée par l'arrivée en 2019 du Campus Condorcet (plus de 12 000 enseignants et chercheurs) et dans quelques années des étudiants du campus hospitalo-universitaire du Grand Paris Nord (CHU GPN). L'offre en équipements sportifs rayonnants, symbolisée aujourd'hui par le Stade de France, sera renforcée dans le cadre de l'organisation des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024 (centre aquatique, village olympique et paralympiques, sites d'entraînement...). Ces équipements permettront aussi de répondre au déficit d'offre pour la population sur le territoire. Des équipements culturels de proximité ou à rayonnement métropolitain maillent le territoire, dans différents domaines (musique, danse, théâtre, cinéma, audiovisuel).

Le Grand Hôpital Grand Paris Nord (CHU GPN), fusion des hôpitaux Bichat (Paris) et Beaujon (Clichy-la-Garenne), s'installera à Saint-Ouen en 2025.

Le territoire accueille aussi les Archives Nationales à Pierrefitte-sur-Seine et les archives diplomatiques à Aubervilliers. »

Les projets de grands équipements requièrent de vastes emprises ce qui a conduit à créer une zone dédiée, la zone UG dans laquelle quatre secteurs ont été identifiés : l'une sur le secteur UGg dédié aux futures gares GPE, et les 3 autres respectivement sur le secteur UGb dédié au

Stade Bauer à Saint-Ouen (3 ha), le secteur UGc au Campus Condorcet à Aubervilliers (11ha), le secteur UGp dédié aux piscines olympiques du Centre aquatique Olympique à Saint-Denis et du Fort d'Aubervilliers (3,3ha).

Il convient de souligner que le public a été très peu réactif sur ce sujet, les réactions provenant essentiellement des institutions concernées, des collectivités territoriales ou de l'Etat à travers les avis émis au titre de personnes publiques associées (PPA).

Les grands équipements sont ainsi répartis dans les 2 sous-thèmes suivants :

- **Equipements sportifs ;**
- **Equipement hospitalier et universitaire (CHU GPN).**

## **Sous-thème 1 : Les équipements sportifs**

### **L'expression du public**

Le seul équipement sportif ayant fait l'objet d'une réaction du public concerne la piscine d'entraînement olympique projetée sur le site du Fort d'Aubervilliers qui a suscité 2 observations : l'une l'associant à un éventuel « démonstrateur de filtrage » qui pourrait être mis en œuvre dans le projet de couverture de l'autoroute A1, l'autre la contestant pour son impact négatif de destruction des jardins ouvriers existants.

#### **RE.296 Comité pour l'enfouissement de l'A1**

La réalisation d'un démonstrateur de recyclage : la partie déjà couverte de l'A1 (entre Porte de la Chapelle et Landy – 1,4km) ne comporte pas d'installation de filtrage, ceux-ci sont rejetés dans l'atmosphère. Le démonstrateur de recyclage pourra constituer une opportunité de valorisation internationale des techniques et des savoir-faire des entreprises du territoire. Ce démonstrateur, réalisable avant les JOP2024, permettra de fournir en énergie la piscine olympique et la centrale de chauffage urbain.

#### **RE.349 PICQUART Conseillère Citoyenne pour les quartiers Nord**

Certains éléments des documents annexés au PLUI de Plaine Commune posent problèmes, comme les avis et demandes faites par la Société du Grand Paris (SGP) en ce qui concerne la ligne 15 EST. Au Fort d'Aubervilliers : la demande de modification du PLUI pour l'emprise de la gare, au prétexte de la création de la piscine d'entraînement olympique, va signifier si elle est prise en compte l'élimination de plus de jardins ouvriers que prévus.../...Aubervilliers est l'une des villes du territoire qui souffre le plus du manque de végétal et d'espaces arborés avec 1,30 m<sup>2</sup> par habitant, bien en dessous des recommandations de l'Organisation Mondiale de la Santé. Il n'est donc pas question que nous acceptions une seule coupe d'arbre, d'autant que les dérèglements climatiques obligent à repenser toutes les normes environnementales en milieu urbain dans l'intérêt général, c'est-à-dire en tenant compte de notre point de vue et de nos arguments.

### **Questions à Plaine Commune**

**229. Plaine Commune peut-il éclairer la commission sur la demande de la SGP concernant l'extension du périmètre nécessaire à la réalisation de la piscine d'entraînement olympique sur le Fort d'Aubervilliers ?**

**230. Quelle réponse Plaine Commune peut-il apporter aux demandes de préservation des jardins ouvriers existants sur le Fort d'Aubervilliers ?**

### **Réponses de Plaine Commune**

229. La SGP demande l'exclusion de la SLC0003 des parcelles qui ont été identifiées pour la réalisation de la gare du Fort d'Aubervilliers. Plaine Commune rappelle que les dispositions

générales du PLUi (rubrique 1.4.2) prévoient que « cette servitude a pour effet de préserver les terrains potentiellement susceptibles d'accueillir un équipement particulier, sans que son emprise exacte soit délimitée ». Les parcelles délimitées dans la mise en compatibilité prise au bénéfice du projet de la SGP seront supprimées de la SLC0003.

La réalité des besoins pour le centre aquatique et le pôle Gare s'est précisée dans le temps et sera intégrée dans l'OAP et le zonage du PLUi soumis à approbation.

230.Plaine Commune veille à ce que la compensation des jardins familiaux se fasse de manière quantitative et qualitative. La relocalisation se fait dans la ZAC du Fort d'Aubervilliers, en continuité du site des jardins familiaux. Grand Paris Aménagement est attentif à garantir la qualité des sols ainsi que l'implication des usagers dans la réflexion menée.

#### **L'appréciation de la commission d'enquête**

229. La commission d'enquête s'interroge sur la réponse de Plaine Commune telle qu'elle l'a formulée : « *La réalité des besoins pour le centre aquatique et le pôle Gare s'est précisée dans le temps et sera intégrée dans l'OAP et le zonage du PLUi soumis à approbation* » et souhaite que cette information apparaisse dans le rapport de présentation.

230. La commission d'enquête a bien noté les engagements de Plaine Commune, « *à ce que la compensation des jardins familiaux se fasse de manière quantitative et qualitative* » et de Grand Paris Aménagement de « *garantir la qualité des sols ainsi que l'implication des usagers dans la réflexion menée* » et souhaite que ces engagements apparaissent dans le rapport de présentation du PLUi et dans les indicateurs de son suivi de sa mise en œuvre.

#### **Questions complémentaires liées aux avis des PPA**

Le Préfet de Seine-Saint-Denis émet un avis favorable au projet de PLUi arrêté conditionné par la levée de 16 réserves et il formule les observations, recommandations et suggestions, parmi lesquelles celle concernant le Fort d'Aubervilliers : l'OAP et le règlement devront permettre davantage de souplesse pour permettre l'émergence du projet, notamment le futur centre aquatique. Des demandes d'évolution du règlement sont détaillées dans l'annexe technique.

**231. Comment s'articule le projet de la piscine d'entraînement olympique dans l'OAP concernant le Fort d'Aubervilliers (ZAC de 36 ha destinée à accueillir un nouvel éco-quartier mixte), notamment dans la prise en compte du patrimoine architectural et naturel du site, de la démarche écologique et de la mise en valeur du paysager du site ?**

#### **Réponse de Plaine Commune**

231.Le projet de piscine olympique est encore en phase de dialogue compétitif, l'ensemble des éléments relatifs au patrimoine architectural et naturel du site a été pris en compte dans le cadre de la fiche de lot spécifique au centre nautique, élaborée par Grand Paris Aménagement.

#### **L'appréciation de la commission d'enquête**

231. Concernant le Fort d'Aubervilliers, la commission d'enquête a bien noté que « *l'ensemble des éléments relatifs au patrimoine architectural et naturel du site a été pris en compte dans le cadre de la fiche de lot spécifique au centre nautique, élaborée par Grand Paris Aménagement* » mais s'interroge sur la communication qui en a été faite au public et souhaite que cette « *fiche de lot* » apparaisse dans le rapport de présentation.



## **Sous-thème 2 : L'équipement hospitalier et universitaire**

Le projet CHU GPN a été déclaré projet d'intérêt général (PIG) par arrêté préfectoral du 07/06/19, c'est-à-dire après l'arrêt du projet soumis à enquête. Afin de répondre aux exigences de son programme tel que conçu par l'APHP et l'Université de Paris, les deux directions institutionnelles ci-nommées, demandent une modification de zonage et une adaptation des règles du PLUi.

### EPT.R2.25 UNIVERSITE DE PARIS & APHP

Par arrêté préfectoral n°2019-1423 du 07 juin dernier, M. Georges-François LECLERC, Préfet de Seine-Saint-Denis, a qualifié de PIG le projet d'implantation du Campus, conformément à l'article R.102-1 du code de l'urbanisme. Le dit arrêté a été notifié par le Préfet de Seine-Saint-Denis au Président de l'établissement public territorial Plaine Commune le 12 juin 2019. Par ailleurs, l'avis de l'Etat sur le PLUi de Plaine Commune, transmis le 19 juin 2019, demandait également la prise en compte du PIG.

### RE.286 UNIVERSITE DE PARIS & APHP

La présidente de l'Université de Paris, Mme Christine CLERICI et le directeur général de l'Assistance publique – Hôpitaux de Paris, M. Martin HIRSCH, adressent à M. le commissaire-enquêteur, une demande de prise en compte par le PLUi définitif de Plaine Commune de l'arrêté préfectoral N° 2019-1423 signé le 07 juin 2019 par M. Georges-François LECLERC, préfet de Seine-Saint-Denis. Par cet arrêté, notifié au Président de l'établissement public territorial (EPT) Plaine Commune le 12 juin 2019, le projet de campus hospitalo-universitaire Grand Paris Nord (CHU GPN) a été qualifié de projet d'intérêt général (PIG). Aussi, afin de rendre compatible le PLUi définitif avec la réalisation de ce projet d'intérêt général il est proposé un ensemble de règles pour définir un zonage « UG-campus ». Ces éléments figurent dans les trois documents joints : un courrier cosigné par la présidente de l'Université de Paris, et le directeur général de l'APHP ainsi que ses deux annexes (N°1 : propositions en matière de règles pour le zonage « UG-campus » et N°2 : plan portant proposition de zonage).

### L'expression du public

Au-delà des demandes de modification du règlement du PLUi, émanant des directions respectives des établissements concernés (APHP et Université de Paris), le projet de campus hospitalo-universitaire Grand Paris Nord (CHU GPN) a suscité quelques réactions du public qui s'est interrogé sur le choix de son implantation, le contestant parfois vivement.

Certaines personnes contestent le choix d'implantation de cet équipement dans un quartier urbain très dense sur le site de l'ancienne usine Farcot-PSA aujourd'hui désaffectée dont l'aspect patrimonial mériterait d'être reconnu.

### RE.406 SAUVANET

Je souhaite que soit abandonné l'hérésie d'implantation d'un hôpital avec ses nuisances, son trafic et ses sirènes hurlantes, en plein centre-ville en réunissant Beaujon et Bichat dans un complexe hospitalo-universitaire à la place de l'usine PSA, rue Farcot.

### RE.214 MICOURAUD

Concernant le Campus hospitalo-universitaire Grand Paris nord, c'est une hérésie que de l'implanter dans un tissu urbain déjà serré à proximité du métro Garibaldi. Avez-vous seulement mesuré la pollution sonore des sirènes pour les habitants et le danger sur la route pour les ambulances versus les cyclistes et automobilistes de la ville ? La sauvegarde de l'usine Farcot-PSA dont une partie a été construite dans les années 1820, mérite d'être étudiée en détail et classée.

D'autres personnes soulignent le caractère contraint du site et l'impact de l'activité induite par le fonctionnement du CHU GPN sur le cadre de vie des Audoniens, tandis que d'autres s'interrogent sur les conditions de vie proposées aux futurs étudiants de l'université de Paris et proposent de modifier le périmètre de maintien des activités économiques.

### RE.325 COADIC

La ville de Saint-Ouen est coincée entre le quai de Seine et le périphérique, et demain entre le village olympique, les aménagements de Pleyel et le nouvel hôpital.

### RE.394 BRAHIMI

Le futur hôpital posera également d'énormes problèmes de circulation. Les sorties de Porte de Clignancourt et Porte Saint-Ouen sont déjà très encombrées et pose d'énormes problèmes de pollution. Ainsi une dame a récemment porté plainte contre l'Etat pour non action sur ces nuisances et a obtenu gain de cause. La multiplication du trafic et la construction d'un édifice en centre-ville va poser de manière sûre des répercussions sur le cadre de vie des Audoniens, le trafic des ambulances et des véhicules prioritaires vont créer des nuisances sonores et de circulation pour une ville n'ayant pas les moyens d'élargir ses entrées de rue pour un bâtiment aussi imposant. De plus il y aura un manque de 500 places dans l'offre qui va être faite entre les hôpitaux de Bichat et Beaujon.

### RE.52 Anonyme

La carence en commerces près du campus Condorcet : une telle carence est palpable. Il n'y a pour l'heure qu'un Franprix, de taille modeste, sur la place du Front populaire. Où est-ce que les habitants vont faire leurs courses ? Et demain les étudiants du campus ?? Les anciens ateliers / anciennes usines situé(e) en face et à côté du campus (côté Saint Denis et Aubervilliers) pourraient utilement laisser place à des commerces

### RE.275 SCI

Le projet de PLUi soumis à enquête publique prévoit d'instaurer un « Périmètre de maintien de l'activité économique » imposant la préservation de l'activité économique existante, et la sous-destination des immeubles inscrits dans ce périmètre. Le maintien de l'activité économique est un enjeu important pour le territoire, mais les mutations urbaines rendent parfois inapproprié le maintien de certaines activités. C'est le cas pour certains terrains situés à proximité immédiate du nouveau campus de Condorcet, dans lesquels s'exercent aujourd'hui des activités d'entrepôt, de manutention ou de messagerie. En effet, les mouvements de poids lourds liés à ce type d'activité peuvent présenter des risques pour la sécurité des étudiants et du personnel de l'université. Il en est ainsi des terrains compris entre la rue Georges Sand, la rue Montjoie, l'avenue de la Métallurgie, et la rue des fillettes, cette dernière devant de surcroît accueillir un tramway à moyen terme. Il paraît par conséquent préférable de faire sortir ces parcelles du périmètre de maintien de l'activité économique.

### Questions à Plaine Commune

**232. Plaine Commune peut-il éclairer la commission sur les modifications du PLUi demandées par les directions du CHU GPN et sur ses propositions pour y répondre ?**

**233. Quelles sont les propositions de Plaine Commune pour répondre à la demande de modification du périmètre de maintien de l'activité économique ?**

### Réponses de Plaine Commune

232. L'arrêté préfectoral de Projet d'Intérêt Général (PIG) en date du 07 juin 2019 prévoit l'implantation du CHU GPN sur plusieurs terrains situés dans la partie Sud de la commune de Saint-Ouen. L'arrêté de PIG prévoit la mise en compatibilité du PLU communal de Saint-Ouen, tout en indiquant l'élaboration en cours du PLUi. Ce faisant, l'arrêté de PIG ne définit pas quelles seraient les règles d'urbanisme à intégrer au PLUi afin de permettre la réalisation du projet du CHU GPN. Plaine Commune étudie actuellement, en lien avec l'Etat, la manière la plus opportune de prendre en compte l'arrêté de PIG dans le PLUi qui sera soumis à approbation.

233. Plaine Commune réaffirme l'opportunité d'un périmètre de maintien de l'activité économique sur le périmètre cité en observation.

### L'appréciation de la commission d'enquête

232. La commission d'enquête estime que Plaine Commune reporte la question sur « *la manière la plus opportune* » sans répondre à la question posée : que propose Plaine Commune pour l'implantation du CHU GPN ?

233. La commission d'enquête comprend que Plaine Commune maintiendra le périmètre de maintien de l'activité économique, tel que défini dans le projet de PLUi présenté au public. Toutefois, elle s'interroge sur l'articulation de cette réponse avec la question précédente, à savoir : quelle sera l'implantation du CHU GPN ?

#### **Question complémentaire liée aux avis des PPA**

##### L'avis de l'Etat

Le Préfet de Seine-Saint-Denis émet un avis favorable au projet de PLUi arrêté conditionné par la levée de 16 réserves, notamment celles concernant le projet CHU GPN : la prise en compte, dans le PLUi du projet CHU GPN qualifié PIG par arrêté préfectoral du 7 juin 2019 et la prise en compte des remarques et modifications concernant le projet de ce campus Condorcet ;

Et il formule notamment les observations, recommandations et suggestions suivantes : conformément à l'article R.102-1 du code de l'urbanisme, le PLUi, dans l'ensemble de ses composantes devra intégrer le CHUGPN afin de permettre sa réalisation prévue à horizon 2027, et l'OAP et le règlement devront être adaptés pour permettre la réalisation du projet tout en garantissant son intégration équilibrée sur le territoire.

**234. Quelles sont les réponses de Plaine Commune permettant notamment de garantir une intégration équilibrée du CHU GPN sur le territoire intercommunal ?**

#### **Réponse de Plaine Commune**

234. Voir réponse n°233

#### **L'appréciation de la commission d'enquête**

234. La commission estime que cette réponse n'éclaire pas le débat ouvert sur l'implantation du CHU GPN dans la mesure où aucune information n'est donnée sur l'impact de l'implantation du CHU GPN retenue suite à l'arrêté de PIG.

### **L'appréciation par la commission d'enquête de l'ensemble des sujets du Thème n°8 Grands équipements**

Concernant les grands équipements, la commission d'enquête constate que le public s'est très peu exprimé sur ce sujet. Toutefois, de nombreuses interrogations du public, voire de vives contestations, se sont concentrées sur l'implantation du CHU-GPN sur un site qui nécessiterait des modifications du projet de PLUi, et souhaiterait que Plaine Commune fasse figurer les questions induites par

Afin de compléter l'information sur la protection du patrimoine naturel et bâti sur le Fort d'Aubervilliers, la commission d'enquête souhaite que la « *fiche de lot* » apparaisse dans le rapport de présentation.

Compte tenu de la prégnance des enjeux liés à l'implantation du CHU GPN et du fait qu'il ait été déclaré projet d'intérêt général (PIG) par arrêté préfectoral en date du 7 juin 2019, soit après l'arrêt du projet de PLUi soumis à l'enquête et par conséquent n'y figurant pas, la commission d'enquête :

- Estime souhaitable que Plaine Commune actualise le rapport de présentation et inscrive le périmètre du PIG sur le « *Plan des périmètres particuliers* » (en annexe 2 du projet de PLUi) ;
- Considère que les propositions de modifications de règles nécessaires à la réalisation du CHU GPN déposées deux jours avant la fin de l'enquête par l'APHP et par l'Université de Paris mériteraient un examen complémentaire notamment en matière d'environnement et une concertation.

## 7.10- Thème n°9 : Règlement du PLUi

Ce thème regroupe l'ensemble des observations recueillies par la commission d'enquête concernant les demandes de modification ou d'adaptation du règlement ou du zonage, les normes de construction, les emplacements réservés, servitudes, PAPAG, les modifications des documents graphiques, qu'il s'agisse des observations individuelles déposées durant l'enquête, mais aussi des avis des communes et des PPA et PPC sur le Règlement du PLUi.

Ce thème est celui qui a recueilli le plus grand nombre d'observations durant l'enquête avec 351 items, soit un tiers des dépôts.

Cette importance quantitative doit être relativisée en raison du grand nombre d'expressions répétitives au niveau local par effet de voisinage sur le sujet de la **protection des zones pavillonnaires**.

Aux observations du public s'ajoute une soixantaine de contributions des PPA-PPC et plus d'une centaine de la part des Villes.

Cette participation traduit, d'une part, une inquiétude des déposants par rapport au nouveau règlement arrêté par le PLUi, et d'autre part, soit un besoin d'ajustements formulé par certains PPA, PPC, soit des souhaits des villes non pris en compte dans le document arrêté.

Ce thème regroupe les sous-thèmes suivants :

- **Demandes d'ajout ou de modification du règlement ;**
- **Demandes de modification de zonage ;**
- **Emplacements réservés, servitudes et PAPAG ;**
- **Implantation de construction, marges de recul ;**
- **Coefficient d'espace libre, compensation pleine terre, densité végétale ;**
- **Modifications de documents graphiques.**

### Sujet préliminaire :La cohérence du PLUi à l'échelle des communes

#### L'expression du public

La question de la possibilité pour les communes de demander l'application de règles dérogatoires aux règles générales du PLUi est posée.

#### RE 66 THOMAS

Il est précisé que le PLUi établit un plan cohérent à l'échelle des communes concernées et concertées. Il est aussi précisé que les communes ont la possibilité de demander une application dérogatoire des règles du PLUi, sans précision des modalités d'instruction de ces demandes ni de limitation de la portée de ces demandes.

Comment traiter le cas d'une contradiction de sens des dispositions du PLUi/ code de l'urbanisme et des dispositions dérogatoires demandées par les communes ?

Exemple de demande par la municipalité de Saint-Ouen d'une non-application d'un article du code de l'urbanisme, lui-même intégré au PLUi :

Extrait du registre des délibérations du conseil municipal de Saint-Ouen du 20/05/2019

Point 2.5.8 du PLUi dédié au Bonus de constructibilité environnemental

Un dépassement des règles relatives à la hauteur des constructions peut être autorisé dans le cas de l'application des règles relatives à la qualité environnementale et énergétique en application de l'article L 151-28 du code de l'urbanisme.

Demande de la ville

"La ville demande que cette disposition ne soit pas applicable sur le territoire de Saint-Ouen-sur-Seine compte tenu de la volonté de la municipalité de maîtriser la densité".

Comment l'administré peut-il savoir la disposition qui sera finalement applicable ?

### **Question à Plaine Commune**

**235. Plaine Commune peut-il répondre à l'intervenant en précisant quelle est la différence entre une disposition réglementaire tenant compte d'une adaptation au contexte local et une disposition dérogatoire au cadre général ?**

### **Réponse de Plaine Commune**

235. Il n'est pas prévu dans le PLUi de mécanisme général permettant à une commune de bénéficier d'une dérogation à la règle. S'agissant du premier PLU intercommunal élaboré à l'échelle de Plaine Commune, le document s'est attaché à parvenir à la meilleure harmonisation possible du règlement sur les sujets et les secteurs le nécessitant. Parallèlement, le PLUi s'est attaché à respecter les singularités des villes sur le plan urbain (chapitre 5 du PADD), par la mise en œuvre de modes de développement diversifiés mais complémentaires dans les différentes parties du territoire ; ceci se traduit par exemple par des règles locales spécifiques, une sectorisation du zonage ou encore des OAP sectorielles. Ces spécificités locales peuvent également toucher certaines thématiques liées à des engagements portés par les maires, démocratiquement élus, à l'échelle de leur commune. C'est pourquoi le PLUi autorise ponctuellement, sans remettre en cause la cohérence globale du règlement avec les objectifs du PADD, un bonus de constructibilité.

### **L'appréciation de la commission d'enquête**

235. Dans sa réponse, le maître d'ouvrage semble privilégier l'adaptation au contexte local au moins pour l'approbation du projet de PLUi pour satisfaire les engagements de Maires et respecter les singularités. La commission pense qu'une fois le PLUi adopté, le maître d'ouvrage devra comme il le déclare s'attacher à parvenir à la meilleure harmonisation possible pour rendre ce projet compréhensible, équitable et acceptable par tous.

## **Sous-thème 1 : Demande d'ajout ou de modification du règlement**

Ce sous thème comprend toutes les demandes de modification du règlement arrêté par Plaine Commune qu'il s'agisse de modifications liées à des opérations, des projets, des OAP ou de modifications permettant de protéger un ilot, une zone ou une parcelle. C'est le sous-thème qui a recueilli le plus d'observations et d'items d'observations durant l'enquête (210 items).

### **Sujet 1: La protection des zones pavillonnaires**

#### **L'expression du public**

La plupart des observations concernent la protection des zones pavillonnaires qu'il s'agisse d'une opposition à un projet précis ou de contributions plus diffuses mais défendant les mêmes thèmes, tels que la hauteur des constructions, les limites entre la zone pavillonnaire et les zones limitrophes, la protection des ilots de verdure. Il est à noter que la plupart des

remarques particulières se concentrent dans les communes limitrophes de Paris où la densité est déjà importante et où les espaces verts de proximité sont moins étendus.

Les PPA-PPC et les Villes n'ont pas de remarques spécifiques concernant la protection des zones pavillonnaires.

Les contributions de ce sujet sont claires. Elles déplorent l'évolution des PLU vers le PLUi et vers une réglementation moins protectrice du tissu pavillonnaire, souvent morcelé dans les villes de première couronne. Les craintes principales sont la hauteur maximum pouvant atteindre les constructions limitrophes et la proximité de celles-ci avec toutes les nuisances induites : densification, circulation, saturation de l'espace public, destruction des îlots de verdure et perte de l'ensoleillement et de l'éclairage naturel des parcelles dû à l'ombre portée des constructions permises.

#### RE 16 anonyme (mais reprise 90 fois)

Je trouve inadmissible que les règles concernant les limitations de hauteur des constructions aux abords des zones pavillonnaires ont tout bonnement été supprimées de ce PLUi !!! La ville se construit dans la diversité et en tenant compte de son histoire. On ne peut aller contre la densification, tant le besoin de logement en zone tendue se fait sentir, cependant elle se doit d'être raisonnée pour ne pas altérer la composition de ces différentes échelles qui font la ville. Nous vivons dans un territoire de diversité où tous cohabitent, l'urbanisme de nos villes se doit d'y ressembler.

Par cette observation je souhaite voir réintégrer les règles de limitation des hauteurs du bâti aux abords des zones pavillonnaires dans les villes concernées par le PLUi et en particulier chez moi à Saint-Denis,

Dans le cas de Saint-Denis, je souhaiterais le rétablissement des articles : 10.4.1 Zone UHP, 10.2.1 Zone UAE, 10.2.2 Zone UE, 10.4.1 Zone UEM, 10.5 Zone UM, 10.4 Zone UTT, 10.4 Zone UP.

#### RE 90 Pierre ALOIS LOMBARD (50 Obs)

En qualité de résident de la commune de Saint-Ouen et plus particulièrement du quartier Berthoud-Palaric je suis particulièrement concerné par le projet immobilier Eiffage qui va s'implanter sur plus de 8 000 m<sup>2</sup> sur le terrain des sociétés Ratheau et Marotte.

Dans le nouveau PLUi, le projet Eiffage fait maintenant l'objet d'une réglementation de zone qui lui est propre (la zone UP28). Plus alarmant, le PLUi prévoit que les définitions et dispositions communes à toutes les zones ne s'appliqueront pas à la zone UP28.

La zone UP28 bénéficie aujourd'hui d'une liberté beaucoup plus grande que celle prévue dans le précédent PLU. J'attire plus précisément votre attention sur les principales différences qui ont été introduites dans le nouveau PLUi :

1- En zone UP28, lorsqu'il y a des logements en rez-de-chaussée, il n'existe plus d'obligation de construire l'immeuble avec, sur toute la hauteur de la façade, un retrait de 3 mètres par rapport à la rue.

2- Lorsque la zone UP28 est en limite séparative d'une zone pavillonnaire et d'habitat intermédiaire comme c'est le cas dans le quartier Berthoud-Palaric, il n'existe plus de règles précises pour limiter les hauteurs comme dans le précédent PLU.

Ces règles permettaient de limiter la hauteur d'une nouvelle construction tout le long de la limite séparative avec une zone UC (désormais UH dans le PLUi) à la hauteur maximum applicable dans la zone UC et ce sur une bande de 4 mètres. Pour mémoire, la hauteur maximum en zone pavillonnaire est de 7 mètres pour la façade plus 4 mètres pour combles ou attiques.

Le PLUi ne prévoit pas de règle pour interdire de construire en limite séparative jusqu'à 19 mètres (en bande principale c'est-à-dire sur une profondeur de 20 mètres en partant de la rue, puis au-delà de la bande principale la hauteur est limitée à 9,5 mètres. A ces hauteurs limites peuvent s'ajouter ponctuellement 3,5 mètres pour les pignons ou les éléments techniques).

Côté rue, on comprend que la rue doit avoir une largeur inférieure à 10 mètres pour que la hauteur de l'immeuble soit également inférieure à 19 mètres (largeur plus 9 mètres) avec cependant ponctuellement des rehaussements de 3,5 mètres pour les coupoles aux angles des bâtiments. Cela

va générer des impacts importants au niveau des prospects et des ombres projetées ce qui est en contradiction avec les règles des PLUi en général.

3- Le plus étonnant est la définition de « pleine terre » dans la zone UP28 qui est différente de celle applicable à toutes les autres zones. Dans toutes les autres zones, la pleine terre va jusqu'à la roche-mère : rien n'entrave les racines des grands arbres mais surtout rien n'entrave l'infiltration de l'eau. Dans la zone UP28, la pleine terre est une épaisseur de terre qui doit être au moins égale à 1,2 mètre, ce qui signifie qu'en dessous d'1,2 mètre il sera possible de construire des sous-sols.

Il est impossible de planter des arbres de hautes tiges (cf. règlement de la ville de Paris par exemple qui précise qu'il faut 12m3 pour garantir la croissance d'un arbre). Dans ces conditions, il ne pourra pas être possible dans la zone UP28 de faire pousser des arbres de haute tige. Cela est en contradiction avec toutes les règles de lutte contre les îlots de chaleur et pour le « décarbonage » de l'air. Ce quartier est proche du périphérique parisien et les autorités publiques ne semble tenir aucun compte de cette problématique.

L'ensemble de ces éléments prouvent que le promoteur de la zone UP28 va être en mesure de construire :

- sans contrainte précise de hauteurs (à l'exception du plafond de 19 mètres)
- sans contrainte précise par rapport aux transitions avec les zones pavillonnaires voisines
- sans contrainte sur l'emprise voirie et
- avec 100 % d'emprise au sol à la différence des autres zones du PLUi.

Sur la base des informations qui avaient été initialement transmises par le promoteur, le projet a une densité de logements à l'hectare bien supérieure à celle des immeubles Haussmanniens de Paris soit 333 logements par hectare (c'est-à-dire 333 logements sur à peine plus qu'un terrain de foot), tandis que pour l'habitat Haussmannien ce sont au maximum 280 logements par hectare.

Un tel projet immobilier ne peut pas s'inscrire sans règle précise et contraignante pour assurer une transition harmonieuse entre une zone mixte pavillonnaire et d'habitat intermédiaire et le projet lui-même. Ces règles étaient la seule garantie que soient respectées la qualité esthétique, patrimoniale et de vie de cette zone pavillonnaire et d'habitat intermédiaire.

Si les recommandations générales de l'OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) sont en principe contraignantes, leur caractère très général ainsi que l'absence de règles précises laissent au projet une bien trop grande liberté d'interprétation, ce qui est loin d'être rassurant pour les administrés vivant dans ce quartier.

Je demande donc que les règles de limitation de hauteur et d'implantation en limite séparative des zones pavillonnaires (règles de hauteurs, de retrait par rapport à la limite séparative, de retrait sur voirie...) telles que prévues dans le précédent PLU soient réintroduites dans le PLUi.

#### RE 100 FRENOD (association de quartier SOLARE)

Habitant une des rares zones pavillonnaires du quartier Pleyel à St Denis, de surcroît une rue historique préservée, car vestige d'une ancienne coopérative de construction ouvrière fondée en 1894. La mairie de St Denis nous a toujours et à raison empêché tout rehaussement de nos maisons. Nous pourrions à l'avenir voir pousser de très hauts immeubles en bordure de nos terrains.

Non seulement c'est absolument inégalitaire mais en plus cela détruirait totalement notre cadre de vie !

#### RE 273 PIED

J'habite à Saint Ouen sur Seine, passage Molière. Dans une lettre adressée au maire de Saint Ouen le 10 juin dernier, les habitants du quartier ont fait part de leur vive inquiétude suite à la présentation qui leur a été faite du projet de construction d'un immeuble R+6 au coin de la rue Bauer et de la rue Adrien LESESNE. Je ne suis pas très au fait des règles de construction et d'urbanisme, mais je me rends compte, pour être cette fois très directement concerné, combien il est important de ne pas autoriser les constructions trop hautes aux abords des zones pavillonnaires. Il me semble que beaucoup, beaucoup d'observations déposées dans le cadre de cette consultation vont dans ce sens. Elles mériteraient d'être entendues.

### Questions à Plaine Commune

**236. Le règlement du PLUi arrêté par Plaine Commune parait au public en régression vis-à-vis de la préservation du cadre de vie des zones pavillonnaires. Plaine Commune pourra-t-il revoir le règlement**

de toutes les zones limitrophes à la zone UH pour préserver la qualité de vie de ses habitants, et si oui quelles en seraient les modalités ?

237. Cette révision de la réglementation des zones adjacentes peut-elle conduire à une révision de la réglementation de la zone UH ?

### **Réponses de Plaine Commune**

236. La protection des qualités intrinsèques des zones pavillonnaires constitue l'un des objectifs majeurs du zonage et du règlement du PLUi, en cohérence avec les objectifs 1.1.5, et 5.4.1, 5.4.3 du PADD, notamment par la protection des espaces paysagers et la lutte contre les divisions pavillonnaires, afin d'enrayer les phénomènes inquiétants de déqualification de certains quartiers.

Le paragraphe 4.3.2.2. du rapport de Justification des choix du Rapport de présentation (document 1- 6 du dossier de PLUi) détaille les objectifs poursuivis au cours de la rédaction du règlement de la zone UH : « *L'objectif poursuivi dans la zone UH est de préserver la qualité résidentielle et paysagère de ces espaces en maîtrisant les densités des constructions et en préservant les espaces végétalisés situés en cœur d'îlot. Il s'agit également de lutter contre les phénomènes de déqualification observés dans certains quartiers, en particulier en limitant les possibilités de densification et de réimperméabilisation des sols par la division des terrains.* »

L'ensemble des dispositions du règlement de la zone UH ont fait l'objet d'un travail spécifique dans ce sens, par exemple : la modulation du taux de pleine terre minimum en fonction de la profondeur du terrain (afin de protéger les jardins des parcelles profondes) ; la restriction des possibilités constructives au-delà de la bande de constructibilité principale de 20 mètres ; l'interdiction de la compensation de la pleine terre ; la hauteur maximale des constructions limitée à 11 mètres, sans possibilité d'appliquer le bonus de constructibilité environnemental ; etc. Au global, le règlement de la zone UH s'avère particulièrement protecteur. Les tests de capacité figurant dans la partie 5.3.2.6 du rapport de Justification des choix (document 1-6 du rapport de présentation) illustrent d'ailleurs les possibilités de densification très modestes autorisées par la zone UH. Ce règlement constitue indiscutablement, sur l'ensemble du territoire de l'EPT, une grande avancée en matière de préservation des zones pavillonnaires. Il est donc pour le moins paradoxal que la majorité des observations relatives aux zones pavillonnaires fasse état d'une régression en matière de protection des tissus pavillonnaires.

Cependant, cette forte mobilisation du public observée durant l'enquête ne porte pas sur le règlement applicable aux zones pavillonnaires elles-mêmes, mais sur les règlements des zones limitrophes, c'est-à-dire qu'il s'agit moins de protéger les zones pavillonnaires elles-mêmes que l'environnement immédiat de celles-ci, de crainte de voir s'implanter des constructions plus hautes à proximité des pavillons. Plaine Commune envisage de prendre en compte ces observations et d'introduire, dans la version du PLUi qui sera soumise à approbation, des dispositions permettant de limiter la hauteur des constructions sur les terrains limitrophes de la zone UH.

237. Cette modification des règlements des zones adjacentes ne conduira pas à une évolution des règles applicables à l'intérieur de la zone UH.

### **L'appréciation de la commission d'enquête**

236-237. La commission d'enquête apprécie la réponse du maître d'ouvrage et sa compréhension de la problématique de protection du tissu pavillonnaire déclarée dans de très nombreuses observations.



Elle note que le maître d'ouvrage souhaite travailler sur la réglementation des constructions à venir sur les terrains limitrophes de la zone UH avant l'approbation du PLUI en prenant en compte les observations recueillies.

La commission regrette le manque de détails et/ou de pistes d'évolution de la réglementation dans la réponse du maître d'ouvrage.

## **Sujet 2: La protection des espaces verts existants**

### **L'expression du public, des PPA-PPC et des Villes**

Des observations liées aussi à la protection des zones pavillonnaires concernent la protection des espaces verts existants. Les déposants pensent qu'il n'est pas acceptable que ces espaces souvent utilisés par le public de façon officielle ou officieuse soient sacrifiés pour la construction d'un immeuble d'habitation ou pour un équipement public. D'autres observations concernent les coefficients et espaces de pleine terre imposés ou « relativisés » par les réglementations complémentaires portant sur les zones UP, les OAP ainsi que les emplacements réservés.

#### **RE 158 Mathieu PERESSE**

Le PLUI prévoit une réduction de la surface d'espace vert du Square Helbronner à St Ouen. Ce square est le seul espace vert de notre quartier, et à vocation à y structurer la vie sociale. Sa réduction nuirait grandement à la population du quartier.

C'est pour ces raisons que je vous demande de supprimer dans le document "4-1-4\_Partie 4 Emplacements réservés, servitudes localisation, périmètres d'attente.pdf" la mention relative à la parcelle AL024 pour la Servitude SLC153.

#### **RE 175 AYME**

"La ville demande qu'aucune norme de pleine terre ne soit imposée"(...) alors que le règlement impose 5 pour % sous prétexte que cela risque de compromettre le projet ""Inventons la métropole 2". C'est le projet qui doit s'adapter à la norme de pleine terre imposée et non le contraire. Nous avons besoin des espaces libres et végétalisés. C'est une priorité.

Même chose pour la même demande de la ville en Zone UM, 3.2.1.2 secteur UMH. Il faut absolument respecter le règlement qui impose un coefficient au moins égal à 5 % de pleine terre. Même si cela doit limiter fortement la constructibilité et modifier les projets d'autant plus s'ils sont de Renouvellement urbain et d'intérêt régional (PRIR).

La région Île de France a justement adopté un Plan vert.

On a besoin de pleine terre pour absorber la pluie, pour les nappes phréatiques (voir enquête du SAGE (Schéma d'aménagement et de gestion des eaux) en cours, pour la Croult-Enghien-Vieille Mère : <https://www.sage-cevm.fr/content/enqu%C3%AAte-publique-du-sage-croult-enghien-vieille-mer> qui se déroule en ce moment, et pour apporter un peu de fraîcheur dans les étés de plus en plus torrides qui sont annoncés.

#### **RE 203 Anonyme (mais répétitive durant l'enquête)**

Aubervilliers compte un ratio d'espaces verts par habitant très inférieur aux recommandations de l'Organisation mondiale de la santé. La place du végétal doit y être renforcée afin de contribuer à la réduction de la pollution atmosphérique, à la résorption des îlots de chaleur et à l'amélioration du cadre de vie. À ce titre, à Aubervilliers, le PLUI se fixe comme objectif de limiter la constructibilité, de libérer des espaces de pleine terre et de renforcer la trame verte et bleue, en cohérence avec l'entrée de la ville dans la zone à faibles émissions (ZFE) et avec le volet communal de l'agenda 21 de Plaine Commune.

Or, le document soumis à concertation prévoit un emplacement pour un ouvrage annexe de la ligne 15-Est dans le square de la Maladrerie qui autorisera la SGP à couper un nombre important d'arbres dont l'âge est pourtant le gage de qualités environnementales maximales. Au cœur de la coulée verte, ce square est l'un des plus importants espaces verts d'Aubervilliers, ville qui en compte trop peu. La localisation de cet ouvrage annexe est donc contradictoire avec les objectifs du PLUI et avec l'intérêt général environnemental qui résulte de l'urgence climatique. La nécessité de mettre en service la ligne

15 ne doit pas être opposée à celle de permettre aux habitant.e.s d'Aubervilliers de vivre dignement. Le square doit être classé en espace naturel et l'ouvrage annexe relocalisé. »

#### RE 232 Mayer Saint-Ouen

Contrairement à la demande de la ville de Saint Ouen il n'y a pas lieu de supprimer la servitude autour des deux cimetières de la ville qui permet de préserver le patrimoine arboré situé à proximité et qui permet de constituer des continuités écologiques pour la biodiversité.

#### RE 415 SAS AIME CESAIRE AUBERVILLIERS

C'est en notre qualité de représentants de la SAS Aimé Césaire Aubervilliers que nous vous saisissons d'une observation dans le cadre de la présente enquête publique. Cette observation porte sur la nature des exigences en matière de réalisation d'espaces de pleine terre.

Il résulte en effet des dispositions générales du PLUI, s'agissant des « principes d'aménagement des espaces de pleine terre » qu'il est imposé aux opérateurs de ménager des espaces de pleine terre « d'un seul tenant sur au minimum la moitié de la surface exigée par le règlement. En ne prévoyant aucune exception à cette obligation, le règlement du PLUI apparaît véritablement contraignant. Cette exigence aura ainsi pour effet de conduire à la réalisation de vastes espaces de pleine terre à l'intérieur desquels aucun aménagement, aucune liaison douce, aucun cheminement ne pourra être envisagé, dans la mesure où de tels ouvrages auraient pour effet de « scinder » l'espace qui ne pourra alors plus être regardé comme étant « d'un seul tenant ».

Nous proposons donc de modifier la rédaction de la disposition règlementaire en cause en précisant par exemple que : « La réalisation de chemins piétons et de pistes cyclables est autorisée au sein de ces espaces d'un seul tenant pourvu que le ratio règlementaire total soit respecté. »

Ou encore que : « Ces espaces de pleine terre d'un seul tenant peuvent accueillir la réalisation de chemin piétons et de pistes cyclables pourvu que le ratio règlementaire total soit respecté. ». A défaut et afin de limiter l'ampleur de ces espaces ainsi difficilement accessibles, nous suggérons de limiter l'exigence « d'un seul tenant » à 30% de la surface exigée par le règlement.

#### L'avis du SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer

La gestion des eaux pluviales à la source est un axe fondamental de la stratégie du SAGE. Toutefois, les coefficients de pleine terre inscrits dans le règlement sont parfois peu ambitieux. Un coefficient de 5% ou 10% paraît insuffisant pour répondre à l'objectif de gestion des petites pluies courantes d'autant plus que le règlement autorise une compensation de ce coefficient. Pour une gestion efficace des pluies courantes, un coefficient de pleine terre de 15% minimum est préconisé

#### L'avis du Conseil départemental de Seine-Saint-Denis

Le CD93 estime la protection de certains alignements d'arbres remarquables ou arbres isolés remarquables très hétérogène : aucun des alignements d'arbres existants n'est protégé à Saint-Denis ou à La Courneuve, alors que leur protection est quasiment intégrale à Aubervilliers, L'Île-Saint-Denis et Saint-Ouen.

#### L'avis de la Ville de La Courneuve

Il demande de vérifier que les principes paysagers qui ont été traduits dans le règlement sont conformes aux objectifs du PLU de La Courneuve et de ceux du PADD pour la déclinaison de la trame verte et bleue :

- Maintien d'objectifs de surfaces de pleine terre suffisants sur toutes les parcelles pour permettre à la biodiversité de se développer et / ou de se maintenir,
- Maintien des espaces paysagers à préserver existants en limitant très fortement les possibilités de les supprimer,
- Maintien et développement sans possibilité de déroger d'un couvert végétal indispensable à la diminution de l'îlot de chaleur et au développement de la biodiversité dans toutes ses composantes (règnes animal et végétal).

#### L'avis de la Ville de l'Île-Saint-Denis

La compensation des espaces libres en UM sur parcelle inférieure à 500m<sup>2</sup>.

Afin de permettre la réalisation de petites opérations immobilières sur des petites parcelles inférieures à 500m<sup>2</sup>, en zone UM, il est souhaitable d'appliquer un coefficient de compensation des espaces

libres, équivalent à celui de compensation de la pleine terre en renforçant les coefficients sur la végétalisation des toitures terrasses.

Le PLU de la Ville de L'île- Saint- Denis prévoit que jusqu'à 10% de la superficie totale de la parcelle dévolue aux espaces libres pourront être remplacés par leur équivalent en « surface bioénergétique » = 1 x surface panneaux solaires + 0.8 x surface de toiture végétalisée + 0.5 surface de mur végétalisée.

III/ Dans la zone UH, le calcul des pourcentages d'espaces libres, végétalisés et de Pleine Terre pour les petites parcelles inférieures à 500m<sup>2</sup> et dont la profondeur est inférieure à 20 mètres, conduit à être moins disant qu'au PLU en vigueur. Il conviendrait de proposer un autre mode de calcul au pourcentage de la superficie de la parcelle.

#### L'avis de la Ville d'Epinay- sur- seine

Dans la zone UH (hors secteurs UHj1, UHj2 et UHp) Schéma intitulé « exemples d'application des coefficients d'espace libre, d'espace végétalisé et de pleine terre selon la profondeur du terrain en zone UH » : le schéma et sa légende n'expriment pas le fait que tous les espaces végétalisés sont de pleine terre. Le schéma est à revoir.

#### L'avis de la Ville de Saint- Ouen- sur- Seine

Arbres remarquables et alignements d'arbres à préserver

Le schéma indique une distance minimale de 2 m entre la construction et l'alignement d'arbres préservé. Il faut plutôt laisser l'appréciation de la distance en fonction des espèces qui n'ont pas forcément toutes le même type de développement.

### **Questions à Plaine Commune**

**238. On retrouve à de nombreuses reprises la mise en opposition entre la nécessité de création d'un équipement public et la préservation d'un espace vert. Le règlement du PLUi ne peut-il pas protéger les espaces verts existants fréquentés par la population ?**

**239. Le coefficient de pleine terre fait débat entre les particuliers qui souhaitent le voir appliqué au minimum, le SAGE qui souhaite le voir augmenté et les Villes et autres promoteurs qui le souhaiteraient plus « adaptable ». Comment assurer une cohérence du règlement qui ne le fasse passer pour une suite de dérogations suivant les zones et les projets ?**

### **Réponses de Plaine Commune**

238. Le PLUi définit le cadre de développement urbain du territoire de Plaine Commune. Ce cadre doit permettre de répondre de façon équilibrée aux différents objectifs du PADD et notamment à ceux fixés en matière tant de réponse aux besoins des habitants en matière d'équipements publics de proximité (scolaires notamment) que de préservation et de renforcement des espaces verts. C'est pourquoi le PLUi prévoit, d'une part, un objectif de 70 hectares supplémentaires d'espaces verts ouverts au public à l'échelle de l'EPT et, d'autre part, peut à titre exceptionnel autoriser la construction d'équipements publics de proximité dans des secteurs sous tension et dans lesquels aucune autre possibilité n'a été identifiée par la commune.

239. Le chapitre 3 du règlement du PLUi prévoit des taux minimums d'espaces libres, d'espaces végétalisés et d'espaces de pleine terre. Le renforcement de la pleine terre est un objectif essentiel du règlement du PLUi pour accompagner la transition écologique du territoire. Il vise notamment à lutter contre l'îlot de chaleur urbain, favoriser la gestion locale des eaux pluviales, développer la trame verte et favoriser le développement de la biodiversité, promouvoir un cadre de vie plus arboré... Il s'agit d'une disposition réglementaire qui ne peut faire l'objet de dérogations au cas par cas, hormis dans certains cas de figure explicitement prévus par le règlement.

La divergence des avis exprimés au cours de l'enquête publique illustre la diversité, et parfois l'antagonisme, des positions des partenaires et du public à ce sujet. Le règlement du PLUi

s'inscrit quant à lui dans la **recherche d'un équilibre global entre des objectifs ambitieux, avec un renforcement des objectifs quantitatifs et qualitatifs par rapport à la situation antérieure, et la prise en compte des contraintes opérationnelles des projets**. Ainsi les taux de pleine terre définis par le règlement :

- Peuvent varier en fonction des caractéristiques du terrain (profondeur notamment), afin de favoriser une forte protection des grands terrains sans pour autant pénaliser la constructibilité des petits terrains plus contraints ;
- Peuvent, dans certaines zones appropriées, faire l'objet d'une compensation partielle sous d'autres formes (espaces végétalisés sur dalle, toitures végétalisées, etc.) ;
- Peuvent, le cas échéant, faire l'objet d'adaptations dans le cadre de cas de figure objectivement définis (règles alternatives listées à la section 3.4 des dispositions générales du règlement), par exemple dans le cas de l'extension d'une construction existante, pour l'installation d'une isolation thermique par l'extérieur, pour permettre la préservation d'un élément patrimonial...

#### **L'appréciation de la commission d'enquête**

238. La commission apprécie la réponse du maître d'ouvrage concernant la préservation et le renforcement des espaces verts, ainsi que le souhait de voir leur utilisation exceptionnelle pour la réalisation d'un équipement public.

Toutefois, elle remarque que les observations portaient sur de petits espaces verts de proximité, parcs ou jardins familiaux qui sont pour la population locale une nécessité tant en termes de lien social qu'en termes de diminution des îlots de chaleur nécessaire au bien-être de la population.

Elle note enfin que ces petits espaces verts ne pourront surement pas être reconstitués en tant qu'espaces verts de proximité, dans le cadre de l'engagement du PADD prévoyant 70 hectares d'espaces verts nouveaux d'une surface unitaire supérieure à 1 ha. (2.1.1)

239. La commission d'enquête note la détermination de la réponse du maître d'ouvrage concernant la règle du coefficient de pleine terre ainsi que sa cohérence avec le PADD et l'OAP environnement et santé. Elle pense qu'une explication précise des raisons d'une éventuelle adaptation dans le cadre d'un projet sera nécessaire pour confirmer auprès des habitants les objectifs du PLUi pour accompagner la transition écologique du territoire.

### **Sujet 3: Le Règlement**

#### **L'expression du public, l'avis des PPA et PPC**

On retrouve dans ce sous thème des observations spécifiques liées à **la rédaction du règlement proprement dit**. Les observations reçues concernent principalement :

- Pour les PPA-PPC : des demandes de modifications ou de mise en cohérence, ainsi que des demandes de dérogation pour zone de projet. Certaines de ces observations émises par l'Etat sont assorties **de réserves** ;
- Pour les Villes : des demandes de modifications d'articles, des rectifications d'erreurs matérielles, de modifications d'ER, de servitudes, ...

Plaine Commune aura donc à répondre à toutes ces demandes précises dans le cadre des réponses aux avis des PPA-PPC et des Villes.

La restitution de ces observations n'est pas exhaustive car un grand nombre d'observations portées par des architectes ou des sociétés comportent des demandes très spécifiques et localisées. Elles devront être traitées spécifiquement par le maître d'ouvrage. Toutefois, il ressort à la lecture des observations concernant spécifiquement le règlement quelques interrogations. Notamment :

- Le défaut de précision dans la rédaction ;
- L'interactions entre le règlement, les OAP, les UP.

#### RE 295 GUIHENEUF BERTRAND

« Deux petites erreurs potentielles dans le règlement. »

En zone UA - 2.2.1 - règle générale (page 101) et En zone UE - 2.2.1 - règle générale (page 110)

Toutefois, dans le cas où une limite séparative du terrain constitue également une limite avec une zone UM, UMD, UMT, UC ou UH, le retrait est obligatoire et au moins égal à la hauteur de la façade de la construction ( $H_f \geq L$ ) avec un minimum de 8 mètres, que la façade ou partie de façade comporte ou non des baies. Je pense qu'il faut lire ( $L \geq H_f$ ) et non l'inverse.

#### RE 251 SFIHI

Concernant le local accessoire il fait partie intégrante d'une construction principale... Certes mais au même titre que l'annexe... Elle ne peut être transformée en logement, bureau, commerce. Car avoir un garage, local vélos, point de présentation des déchets, abris de jardin et remise accolés à une construction principale certains la transformeront en logement... Donc il est important de mettre au même titre que l'annexe... Le local accessoire comme un espace non fait pour du logement, bureau et commerce. C'est pour ne pas créer des litiges entre voisins...

#### RE 329 Mairie de Pierrefitte

Dans le règlement de la zone UP 19-1, secteur Sacco et Vanzetti, sur le territoire de Pierrefitte-sur-Seine, une erreur matérielle est présente. En effet, le paragraphe 2.1 du chapitre 2 du règlement UP 19-1 ne comporte pas les mêmes indications que le règlement UB du PLU de Pierrefitte dont il est issu. Aussi, les éléments suivants doivent être intégrés dans le règlement UP 19-1, chapitre 2.1 du PLUI, à savoir :

"- Dans tous les secteurs, la distance comptée horizontalement de tout point des façades des constructions au point le plus proche de la limite constructible opposée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ( $H=L$ ).

- Les saillies ne sont pas autorisées sur les bâtiments construits à l'alignement.

- Le présent article n'est pas applicable aux services publics destinés aux transports et aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire."

Par ailleurs, le règlement UP 19-1 paragraphe 2.1 fait également référence à des règles graphiques qui ne sont pas reprises dans le PLUI, à savoir un alignement commercial en rez-de-chaussée qui existait dans le document graphique du PLU de Pierrefitte :

"Lorsque le plan de zonage comporte des indications graphiques :

- les constructions ayant leur façade sur l'alignement commercial, actif ou actif non commercial figurant au plan sont affectées aux commerces à rez-de-chaussée. Toutefois les halls d'accès aux logements et autres constructions situés dans les étages supérieurs sont également autorisés."

Le renvoi aux indications graphiques se trouve donc privé de fondement. Il faut donc remettre l'indication graphique d'un alignement commercial du PLU de Pierrefitte, à l'angle de l'avenue Sacco et Vanzetti et Elisée Reclus.

#### RP 2 Francis REDON, Association Environnement 93

Le PLUi compte un certain nombre d'OAP, ainsi que des projets, que l'on appelle des UP. Il s'en trouve un certain nombre par commune, avec parfois des règlements qui diffèrent complètement des règles normales imposées par le zonage. Je pense sur ce point que certaines limites ont été dépassées. Le PLUi est en effet censé être un document d'harmonisation, mais on avance encore souvent tous azimuts, au détriment de l'harmonisation.

#### RP 10 LAHCENE

J'ai remarqué une énorme servitude de près de 15 000 mètres carrés, au milieu de la commune d'Épinay-sur-Seine, qui impacte des propriétaires privés. Les explications apportées sont très peu claires (NPNRU, voirie, etc.). Est-ce que les propriétaires concernés sont informés d'une façon spécifique, lorsqu'une servitude concerne leur propriété ? Est-ce que des informations plus larges sont fournies, sachant que le secteur pavillonnaire connaît beaucoup d'évolutions, notamment avec la zone UH et la réduction drastique des droits à construire ? J'ai vu apparaître dans le PLUi, en lien avec les destinations interdites, la notion d'autre établissement recevant du public. Il s'agit des aires d'accueil des Gens du voyage, des lieux de culte et des salles polyvalentes. Par souci de transparence, il me semble préférable que les destinations interdites soient listées. En outre, je crois que cette destination « autre équipement recevant du public » est interdite sur une partie importante du territoire, avec au moins quatre ou cinq zones qui reprennent cette interdiction. Pourriez-vous expliquer ce qui a motivé ce choix ?

### **Questions à Plaine Commune**

**240. Les règles des OAP et zones UP semblent souvent dérogoires au règlement du PLUI, ces secteurs couvrant une partie conséquente du territoire et jouxtant des zones où le règlement s'applique. Comment garantir une harmonisation et un sentiment d'égalité de traitement des habitants à l'échelle du territoire ?**

**241. Il semble qu'il y ait un nombre important d'erreurs matérielles, de mises au point, de corrections à réaliser notamment à la demande des villes, et des PPA-PPC. Plaine Commune répondra-t-il favorablement à la majorité de ces demandes ? L'ensemble de ces demandes ne mettent-elles pas en cause l'intégrité du PLUI ? Pouvez-vous lister les plus significatives et les raisons de leur prise en compte ?**

### **Réponses de Plaine Commune**

240. Les OAP et les zones UP correspondent à des espaces identifiés comme secteurs de projet, dans lesquels une recomposition urbaine d'ensemble est engagée ou envisagée. Cette recomposition nécessite des règles spécifiques afin d'assurer la faisabilité et la qualité des projets, en cohérence avec le PADD et en traduisant les principes d'aménagement propres à chaque projet. Le recours à des règlements spécifiques pour les zones UP est justifié par plusieurs raisons :

- Il s'agit le plus souvent de permettre la poursuite des projets déjà engagés sans remettre en cause leur faisabilité, en particulier dans le cas d'opérations d'aménagement (ZAC notamment) dont la conception a été menée dans le cadre des PLU communaux antérieurs. Dans ce cas de figure, la continuité des dispositions réglementaires par rapport aux PLU communaux antérieurs a été privilégiée ;
- Dans d'autres cas, il s'agit de traduire dans le PLUi, sans les contredire, les dispositions issues de procédures de modification ou de mise en compatibilité des PLU communaux récentes ou en cours, conformément aux demandes des partenaires concernés ;
- Enfin, les zones UP07 et UP09 concernent le périmètre de Site Patrimonial Remarquable (SPR) des Pucelles de Saint-Ouen-sur-Seine, pour lequel des règlements spécifiques sont établis en lien et en conformité avec le règlement du SPR.

Ce principe est inhérent à la conception des plans locaux d'urbanisme accueillant de grandes opérations d'aménagement, et nécessaire à la prise en compte des spécificités de celles-ci. Cette dimension est particulièrement prégnante dans le PLUi, en raison de la forte conjonction de grandes mutations sur le territoire. Pour autant, les zones UP ne représentent que 11% du territoire intercommunal. Les règles des autres zones urbaines s'appliquent donc sur la grande majorité du territoire.

En outre, la question de l'insertion urbaine des grands projets dans leur environnement est essentielle et l'objet d'un objectif spécifique du PADD (chapitre 5.4.1). Cet objectif est

notamment traduit dans les OAP sectorielles qui définissent des orientations au sein du périmètre d'OAP en les présentant dans leur contexte élargi et en indiquant ponctuellement les principes d'aménagement retenus hors du périmètre d'OAP, notamment en termes de maillage viaire.

241. L'élaboration d'un premier PLUi implique nécessairement une refonte et une harmonisation importantes des règlements. L'élaboration du projet de PLUi a fait l'objet de multiples ateliers de travail notamment avec les Villes et les services instructeurs. Ces ateliers ont donné lieu à des échanges fructueux et leurs conclusions ont été intégrées au projet de PLUi arrêté. Pour autant, un certain nombre de besoins d'évolutions du règlement ont été identifiés par les Villes au cours de leur analyse du projet de PLUi arrêté, ainsi que par les PPA-PPC. Une partie de ces demandes concerne des adaptations à la marge du règlement, par exemple concernant les limites de zone, les règles graphiques figurant aux plans de zonages détaillés ou la rédaction des règles. Plaine Commune étudiera ces demandes au cas par cas et les prendra en compte dans le PLUi soumis à approbation dans la mesure où elles ne remettent en cause ni l'économie générale du projet, ni la cohérence avec les objectifs poursuivis par le PLUi.

#### **L'appréciation de la commission d'enquête**

240. Plaine Commune fournit une réponse détaillée faisant écho au ressenti des déposants sur l'aspect dérogatoire des zones UP et des OAP. Il confirme que le périmètre de ces zones ne représente que 11 % du territoire.

La commission d'enquête pense qu'en cas de dérogation au règlement permettant la réalisation d'un projet, la nature et les raisons doivent être clairement explicités et décrites dans le cadre de l'information de la population sur le projet (réunions publiques, expos, ...). Elle remarque que ce n'est pas actuellement le cas notamment pour les OAP qui sont décrites de façon très succincte dans le dossier de PLUi.

241. La commission d'enquête note la réponse du maître d'ouvrage et sa volonté d'étudier au cas par cas les demandes de modifications liées aux erreurs matérielles. Elle regrette encore le manque de détails concernant les principales erreurs relevées et les modifications prévues qui auraient pu donner aux habitants concernés une bonne connaissance du projet avant l'approbation du PLUi.

### **Sous-thème 2 : Demandes de modifications de zonage**

#### **L'expression du public, les avis des PPA, des PPC et des communes**

Ce sous-thème regroupe les observations du public, des villes et des avis des PPA-PPC et des Villes consultées concernant des demandes de changement de zonage.

A la lecture des observations, on peut s'apercevoir que ces demandes ont essentiellement trois motivations :

- L'intégration au tissu pavillonnaire donc passer en zone UH ;
- La réalisation d'un projet urbain porté par la Ville, l'Etat ou une autre institution ;
- La réalisation d'un projet économique.

Pour les PPA-PPC et pour les Villes, les demandes de changement de zone ont été exprimés dans les avis envoyés à Plaine Commune durant la consultation.

Plaine Commune aura donc à y répondre dans le cadre des réponses aux avis des PPA-PPC et des Villes.

Comme on pourra le percevoir sur les quelques exemples ci-dessous, les motivations au changement de zone sont diverses mais souvent cohérentes avec les demandes de modifications règlementaires décrites en amont et pour certaines empreintes de bon sens.

#### RE 82 ROBARD

Ma propriété inclus une parcelle cadastrée C99 commune de Villetaneuse.

Lors de la révision du POS/PLU en 2015 cette parcelle est passée de zone UI à Np et intégrée dans le parc régional Butte Pinson. J'ai demandé qu'elle demeure zonée UGa comme le reste de ma propriété. L'analyse des observations portées sur le registre d'enquête publique de 2015 (paragraphe 4, page 57 du document) était la suivante :

-Avis de la ville : " la parcelle C099 se situe dans le périmètre régional d'intervention foncière du parc de la butte Pinson, dont l'objectif est de protéger les espaces naturels menacés par la poussée de l'urbanisation. Cette protection suppose son classement en zone NP dans le projet de PLU de Villetaneuse".

Avis du commissaire enquêteur : " il me semblerait en effet plus logique que l'ensemble de la propriété soit inscrit dans le même zonage, c'est-à-dire UGa, en revanche, la parcelle citée serait alors soumise, tout comme le fond de la propriété, aux dispositions relevant de l'article L123-1-5 III 2° (dispositions inscrites au graphique et à l'article 13.3 du règlement).

Je demande à nouveau que ma parcelle soit exclue du zonage du parc et réintégrée en zone UH, étant de toute manière, inconstructible.

#### RE 109 Aurélie LAVERGNE

En qualité de résidente de Saint-Ouen, je souhaite porter à votre attention cette demande concernant le projet PLUi : habitante d'un quartier pavillonnaire entre les rues Cordon, Utrillo et Séverine, je souhaiterais protéger mon quartier, notamment en termes de hauteur des habitations, et conserver les espaces verts qui le composent. Pour cela je demande que l'ensemble de notre quartier, et non pas une seule rue, soit classé en zone UH.

#### RE 207 JEROME CHRISTOPHE

Habitants du quartier Godillot-Helbronner, nous sommes sensibles à sa vie de quartier et à la préservation de son environnement. Aussi, à la question posée sur l'avenir de notre territoire, nous prenons la parole en espérant être entendus. L'ensemble des villas qui jouxtent la rue Godefroy et la rue Godillot forment un ensemble patrimonial cohérent et singulier, héritage des tanneries ouvertes à Saint-Ouen par Alexis Godillot au 19ème siècle pour y produire ses célèbres chaussures « les godillots ». Le quartier a un charme tout particulier qu'il convient de sauvegarder et valoriser, qui plus est autour du projet de rénovation de la gare Godillot (1909) en cours -c'est un bâtiment à l'architecture et à la beauté remarquable. Dans le projet de PLUi, il apparaît que la zone pavillonnaire UH assurant une urbanisation douce, respectueuse de l'existant, recouvre un périmètre trop restreint.

1/ A minima, cette zone doit pouvoir s'étendre à la Villa Louisa (maisons et vieille manufacture réhabilitée domiciliée au 27 rue Godefroy) ainsi qu'au prolongement de la rue Godillot comptant l'autre partie de la manufacture précitée et 3 pavillons anciens (37 – 41 – 45 rue Godillot) : extension du 37 au 47 rue Godillot.

2/ En toute logique, cela devrait également remonter jusqu'à l'ancienne gare Godillot, comprenant cet édifice exceptionnel situé au 28 rue Godillot et intégrant aussi 3 pavillons anciens aux 29, 30 et 33 rue Godillot.

Actuellement ces zones sont classées UM ce qui met en danger le patrimoine et l'histoire industrielle de la ville ainsi que la qualité de vie de cette remarquable « cité jardin ». Au nom de l'intérêt général, nous demandons une extension du périmètre UH, à la zone délimitée en rouge ci-dessous, voire plus largement encore à partir du 28 rue Godillot.

#### RE 212 ARVEUF

Je demande de modifier le PLUi afin que le terrain occupé par le jardin de l'impasse Juif (21 rue Émile Zola) soit intégralement classé en zone Nj (jardins familiaux et collectifs), ainsi que le maintien des maisons existantes dans cette impasse. Je demande également l'extension du jardin vers le square



Pasteur et le 37 rue Émile Zola. Je demande aussi la restitution des jardins Guinot. Il faut arrêter de construire sur les espaces verts. La ville de Saint Ouen est très mal pourvue en espaces naturels. Il faut préserver l'existant et augmenter le nombre de m2 d'espaces vert.

#### RE 214 Anonyme

« Pire, les espaces verts existants sont menacés, certains ont même été fermés. Les jardins de Guinot, parcelle du 04 rue Claude Guinot, par exemple. Cette parcelle appartenant à la Semiso a été dépolluée et reste vacante. Elle a été occupée durant 6 ans par notre association de jardins partagés qui a entièrement nettoyé le lieu pour la valoriser, a créé des parcelles à cultiver et organisé des événements populaires mais aussi d'éducation à l'environnement. C'est un lieu rare, précieux et vital pour tout un quartier enclavé et en manque de contact avec la terre et les plantes. A ce titre, je demande son inscription dans le PLUi en qualité de jardin, intégralement classé en zone Nj (jardins familiaux et collectifs). »

#### RE 326 TOTAL Marketing France

La société Total Marketing France est propriétaire d'un terrain sis sur la parcelle cadastrée CH3 située rue Francis de Pressensé sur le territoire de la commune de Saint-Denis d'une superficie de 2300 m<sup>2</sup>. Sur ce terrain, le projet de PLUi prévoit un zonage IJA (zone d'activité économique) alors que le PLU actuellement en vigueur prévoit le classement en zone UVMS (zone Urbaine Verte dédiée aux Sports et Loisirs, pour un futur Parc à proximité du Canal).

Par ailleurs, le PLUi reprend les deux emplacements réservés existants dans le PLU actuel à savoir ERC 136 : Espace vert ou espace nécessaire aux continuités écologiques — création d'un espace vert et sportif (qui s'étend jusqu'au canal et d'une superficie totale de 22 480 m<sup>2</sup>

Au regard de notre projet, le projet de PLUi appelle les commentaires suivants de notre part. En premier lieu, nous jugeons davantage pertinent le classement en zone UA de notre terrain plutôt que le classement en zone UVMS, dès lors qu'il permet notamment le développement d'une activité de station-service. Nous sollicitons de votre part que vous preniez en considération notre projet dont nous sommes convaincus du caractère attractif et de la pertinence de sa localisation dans le secteur Paul Lafargue, à proximité du Stade de France et aux portes de Paris.X

#### RE 248 ASDEFAD-GP

Micro-zonage et pavillons

Je me joins à la proposition jointe à l'observation 234, qui propose de mieux protéger les quartiers à forte identité pavillonnaire. (Les pavillons de Saint-Ouen et de Plaine Commune 234) Je rappelle ma proposition de prohiber les pratiques récurrentes de micro-zonage. Pour supprimer la plupart des conflits de droits de construire en limite de zones, il faut supprimer les tracés de zones qui traversent un îlot ou pâté de maison.

#### RE 384 Francis REDON, Association Environnement 93

Zonage « UVP » et Zonage « N »..

Le règlement UVP, et en particulier le règlement graphique révèle des évolutions entre les PLU communaux et le PLUi, qui ne sont pas admissibles, puisque certaines zones « N » disparaissent pour faire place à un zonage « UVP » beaucoup moins protecteur.

Un inventaire non exhaustif montre cette régression sur les communes de Epinay-sur-Seine et Villetaneuse. Sur le zonage « N » les dispositions qui autorisent les affouillements et exhaussements doivent être corrigées pour ne pas porter atteinte aux zones humides. Il doit en être aussi ainsi pour les zones UVP.

Les zonages « N » transférés en zonage « UVP » doivent être réintégrés en « N ».

#### RE 403 Mairie de La Courneuve

Plusieurs parcelles du territoire de la Courneuve font l'objet de projets portés par la puissance publique et visant à lutter contre et éradiquer l'habitat indigne en s'appuyant sur les outils curatifs et coercitifs existants (DUP, RHI, ORI...). Il s'agit des parcelles 18 avenue Paul Vaillant Couturier (AV0011), 10 rue des Prévoyants (AU 0249 et AU 0250), 7 rue du Docteur Roux (AQ 0039), 9 rue du Docteur Roux (AQ 0040) et 91 avenue Jean Jaurès (AQ 0060). Or ces parcelles ne sont pas classées en UMh du PLUi alors que celui-ci correspond « à des secteurs faisant l'objet d'opérations de rénovation de l'habitat et

de résorption de l'habitat indigne » (page 31 du règlement écrit). Aussi il est demandé de classer lesdites parcelles ci-dessus en zonage UMh qui permettra de faciliter la réalisation des opérations.

#### EPT R1.11 SAVARY société QUARTUS

Explique que l'inscription en zone UAa de la parcelle QUARTUS empêche la recherche de mixité en limitant les surfaces de bureaux à 30% des surfaces créées ;

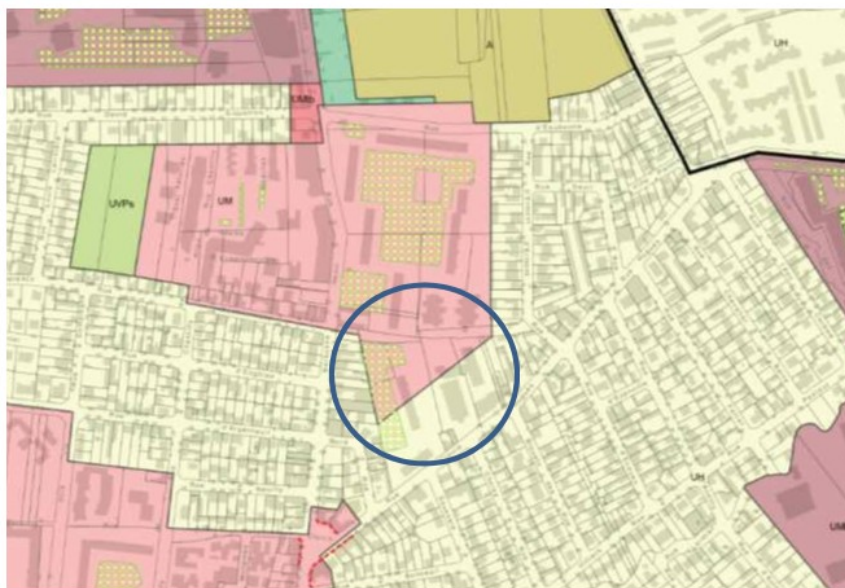
Estime que ce zonage contraint les futurs projets du site et se révèle d'autant plus surprenante qu'elle n'est pas appliquée à d'autres sites industriels patrimoniaux de même type (Manufacture d'allumettes d'Aubervilliers, Cathédrale du rail de Saint-Denis, Usines Balbock de La Courneuve, etc).

#### D R1.17 BARGAS

Pourquoi le Lycée Paul Eluard, le lycée Jacques Feder, la piscine d'Epinay et la piscine de Balane et la salle de concert de la ligne 13 sont-ils en zone UM ? Il vaudrait mieux les mettre en zone UG pour garantir qu'ils ne changeront pas de vocation, qu'ils seront davantage protégés de toute mutation et qu'ils garantiront à leur public qu'ils rayonnent largement sur le Nord de Plaine Commune et au-delà.

#### RE 430 Anonyme de Saint Denis

Vous trouverez en pièce jointe un plan qui vous présente une incohérence de zonage rue Clovis Hugues : des immeubles ont été classés en zone pavillonnaire. Parcelles à cheval sur deux zonages UH et UM



Parcelles à cheval sur deux zonages UH et UM – extrait projet PLUi Plaine Commune

#### Questions à Plaine Commune

**242. Bien que le projet de PLUI arrêté ait permis de diminuer très sensiblement le nombre de zones, le zonage ne devrait-il pas être plus global, à l'échelle de l'ilot par exemple, pour limiter les problèmes liés aux interfaces entre zones puisque la limite serait une voie ? Cela correspondrait à une certaine réalité de terrain sans obérer les possibilités d'évolution et de développement des villes.**

**243. Que répondez-vous aux différentes demandes de zonage ?**

#### Réponses de Plaine Commune

242. La préservation de la « mosaïque urbaine » de Plaine Commune est un objectif fort du PADD, notamment traduit dans le règlement à travers un zonage protecteur des caractéristiques des tissus urbains diffus, dont la délimitation s'appuie sur une méthode d'analyse spécifique. Ce principe est développé dans la réponse à la question n°55. Cet objectif peut parfois se traduire par un découpage fin des zones, en fonction des formes urbaines

existantes sur chaque terrain. Un zonage plus global impliquerait, dans certains secteurs, un règlement plus générique applicable à des tissus urbains existants de différentes natures, ce qui conduirait à offrir des possibilités de densification potentielle plus importante sur certains terrains. Ce principe n'a pas été retenu par Plaine Commune.

243. Plaine Commune étudiera au cas par cas les différentes demandes de modification du zonage, et les prendra en compte dans le PLUi soumis à approbation dans la mesure où elles ne remettent en cause ni l'économie générale du projet, ni la cohérence avec les objectifs poursuivis par le PLUi.

#### **L'appréciation de la commission d'enquête**

242. La commission note la réponse de Plaine Commune ainsi que les arguments développés dans la réponse n°55. Elle souhaite toutefois toujours dans un souci de « préservation de la mosaïque urbaine » que certaines demandes spécifiques soient étudiées de façon cohérente dans ce sens.

243. La commission d'enquête note la réponse du maître d'ouvrage et sa volonté d'étudier au cas par cas les demandes de modifications de zonage. Elle regrette encore le manque de détails concernant les modifications demandées les plus significatives et les modifications prévues qui auraient pu donner aux habitants concernés une bonne connaissance du projet avant l'approbation du PLUi.

### **Sous-thème 3 : Normes de stationnement**

Le règlement, dans ses dispositions générales définit les modalités d'implantation de stationnement ainsi que le nombre et les dimensions des places par rapport à la construction concernée. Il prend en compte les véhicules motorisés et les vélos. Ces dispositions s'appliquent à toutes les zones. Certaines zones UP apportent quelques compléments sur le nombre de places ou l'implantation souhaitée des stationnements.

Les normes de stationnement sont liées à la destination de la construction et à son positionnement géographique par rapport à la proximité de moyens de transport réguliers appelées Zones de bonne desserte. Ces zones sont reportées sur des plans intégrés au dossier Règlement Graphique sous les index :

- 4-2-3-1 Plan de zone de bonne desserte applicable aux bureaux ;
- 4-2-3-2 Plan de zone de bonne desserte applicable aux destinations autres que les bureaux.

Ce sous thème regroupe les observations du public relevées en cours de l'enquête ainsi que les remarques écrites par les PPA-PPC ou les villes dans leurs avis.

Il est à noter que dans leurs premiers avis, les Villes n'ont fait aucune remarque concernant les normes de stationnement.

#### **L'expression du public, des PPA et des PPC**

Ce sous-thème rappelle les remarques importantes de l'Etat et Ile-de-France Mobilités auxquelles le maître d'ouvrage devra répondre.

Il met aussi l'accent sur deux items que l'on peut retrouver dans les thèmes « Règlement du PLUI et Mobilité et stationnement » :

- Le stationnement des vélos sur le domaine public qu'il soit aux abords des pôles intermodaux ou simplement sur l'espace public ;

- Le stationnement comme outil de régulation de l'implantation d'« autres équipements recevant du public » dont font entre autres partie les lieux de culte.

Enfin, les normes de stationnement du PLUI étant établies suivant la destination des constructions sur la base des zones de bonne desserte, si Plaine Commune ne prend pas en compte tous les moyens de transports permettant le calcul de cette zone, la norme risque d'être biaisée.

#### EPT R1.7 et RE 198 Association des Musulmans d'Epina-sur-Seine

« Enfin il est à relever que le PLUI est particulièrement contraignant sur les obligations en matière de stationnement pour les lieux de culte (1 emplacement pour 10 m<sup>2</sup> SDP) ce qui est à nouveau en contradiction avec le PLD qui, rappelons-le, vise le développement d'une ville marchable et cyclable. Il dénote une absence sérieuse de bonne mesure entre les nécessités de stationnement des établissements de proximité et ceux des lieux de cultes à rayonnement communautaire. En confirmation de l'absence de bon sens, ces dispositions sont particulièrement lourdes prises sans tenir compte du cas des sites existants ».

Ainsi, la volonté de supprimer ou interdire certaines catégories d'ERP de proximité sur une partie importante est en contradiction avec plusieurs orientations tout à fait pertinentes du PADD, notamment :

- La priorité doit être donnée à l'amélioration de l'offre d'équipements et de services publics de proximité et au renforcement de l'accessibilité pour l'ensemble des équipements existants, des plus locaux aux plus rayonnants ;
- Maîtriser les déplacements automobiles et la place de la voiture ;
- Améliorer la qualité de vie des populations présentes, mettre l'accent sur la proximité ;
- Proposer une gamme complète d'équipements et de services facilement accessibles.

#### RE 343 BENOIT ROBINET

Il ne contient pas de dispositions contraignantes non plus concernant la création de locaux de stockage de vélos proportionnés au nombre et à la taille des logements créés dans les futures constructions (disposition de nature à favoriser les déplacements actifs : permettre aux habitants de disposer d'un local sécurisé et suffisamment grand pour stocker les vélos et autres est une condition nécessaire pour favoriser ces modes de déplacements).

Ce PLUI ne contient aucune disposition concernant les zones d'accroche de vélos à positionner à toute proximité des transports en commun et des zones commerciales.

#### A R1.1 SAN PHILIPPO

Stationnement : une place par logement donc insuffisant par rapport au manque de stationnement déjà existant dans les quartiers.

#### EPT R2.20 Monsieur le Maire d'EPINAY

Explique que certaines communes du territoire ont exprimé le souhait de changer la règle de stationnement pour les constructions relevant de la sous-destination « autres équipements recevant du public » pour laquelle il est exigé 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher, mais demande que cette règle soit maintenue pour Epina-sur-Seine.

#### L'avis de l'Etat

Deux zones de projet relatives aux docks de Saint-Ouen et du Fort d'Aubervilliers ne respectent pas les prescriptions du PLD en matière de stationnement dans les secteurs de bureaux. Les règles devront être modifiées.

Une prescription du PDUIF devrait être intégrée pour la création d'un minimum de 3 m<sup>2</sup> de stationnement réservé au stationnement vélo, dans tous les cas de construction d'un seul logement de plus de deux pièces principales.

Une prescription du PDUIF devrait être intégrée pour réserver de l'espace au stationnement vélo sur l'espace public autour des pôles multimodaux, alors même que ces pôles sont traversés par un itinéraire cyclable faisant partie du schéma départemental des itinéraires cyclables.

La prescription du PDUIF relative aux places de stationnement vélo à destination des employés et visiteurs dans les bâtiments d'industrie et d'entrepôt est de 1 place de stationnement minimum pour

10 employés. Or le PLUI établit une norme plancher d'une place de stationnement pour 15 % de l'effectif simultanément présent. Cette norme plancher pourrait donc s'avérer, dans certains cas, inférieure à la prescription du PDUIF qui mesure le taux avec l'effectif global. Ce point se doit d'être clarifié.

#### L'avis de la Société de Livraison des Ouvrages Olympiques (SOLIDEO)

Pièces 4.1.2.2 du PLUI, Règlement écrit des zones

Partie 1 du PLUI, Règlement, Définitions et Dispositions générales

Pièces 3-3 du PLUI, Orientation d'Aménagement et de Programmation, OAP Sectorielle n°16 « Secteur du Village Olympique et Paralympique 2024 à L'Île-Saint-Denis, Saint-Denis et Saint-Ouen-sur-Seine

La Solideo demande que les normes applicables au sein de l'ensemble du périmètre du Village soient abaissées au niveau de celles de la Zone de Bonne Desserte pour l'ensemble des destinations.

La Solideo demande que les normes applicables sur le périmètre du Village pour le stationnement résidentiel soient abaissées à 0,25 place par logement minimum pour les logements sociaux et à 0,45 place par logement minimum pour les logements en accession, sous réserve que du foisonnement complémentaire puisse être mis en place et que la réduction de l'impact environnemental soit démontrée.

#### L'avis d'Île-de-France Mobilités

Île-de-France Mobilités alerte Plaine Commune sur la grande complexité du système d'emboîtement des normes de stationnement entre les différents documents constitutifs du PLUI. Un document pédagogique, à destination des futurs pétitionnaires et des services instructeurs, pourrait être élaboré pour leur permettre de s'informer facilement sur les normes de stationnement s'appliquant en fonction du projet et de la parcelle concernée.

Le PDUIF comporte deux mesures prescriptives s'appliquant aux PLU :

-L'inscription dans le règlement du PLU de normes plafond de stationnement pour les constructions à usage de bureaux à proximité des transports collectifs, dont la valeur est spécifiée par le PDUIF pour chaque commune d'Île-de-France,

-Et de normes minimales de réalisation de stationnement destiné aux vélos.

Île-de-France Mobilités rappelle que le PLUI doit également être compatible avec le PDUIF dans le cas où les mesures du PLD ne seraient pas compatibles avec celles du PDUIF, en particulier pour les prescriptions.

Le PLD de Plaine Commune décline les normes du PDUIF et du Plan communautaire de stationnement en matière de stationnement des vélos (action 1.3.2), de stationnement des véhicules motorisés (action 3.3.4) et d'aires de livraison (action 4.2.2).

IDF Mobilités rappelle ces prescriptions qui sont dans leur majorité plus contraignantes que les normes fixées par le PDUIF. Toutefois, elle attire l'attention de Plaine Commune sur la norme plafond d'une place pour 49 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les zones situées en dehors des secteurs bien desservis par les transports collectifs dans les cinq communes du nord du territoire, qui est légèrement moins contraignante que celle fixée par le PDUIF (1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher).

#### L'avis de l'Etat

Demande la prise en compte de tous les transports en commun structurants identifiés dans le PDUIF permettant la définition du périmètre d'application du PDUIF (cette demande fait partie des 16 réserves émises par l'Etat conditionnant son avis favorable au PLUI).

Pour certains secteurs, des stations du réseau de transport en commun structurant ne sont pas prises en compte dans le calcul des distances par rapport à un point de desserte et dans la détermination des normes plafond (ligne express 252, et les lignes Mobilien 153, 255 et 268). Une telle omission entraîne en conséquence une réduction significative du périmètre d'application des prescriptions du PDUIF. Ce point devra être corrigé.

#### Questions à Plaine Commune

**244. Bien qu'il s'agisse de l'espace public pourquoi, notamment dans l'OAP « grands axes et urbanisme de liaison » Plaine Commune ne définit il pas de norme ou de prescriptions pour la mise en place de supports vélos sur le domaine public ? Qu'il s'agisse, par exemple, des pôles intermodaux mais aussi des parcs, des berges du canal et de la Seine ou des équipements publics en fonction de leur potentielles fréquentations.**

**245. Les observations de l'Association de musulmans d'Epinay sur Seine montrent bien les enjeux liés à la norme concernant la sous-destination « les autres équipements recevant du public » soit : 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de SDP comme le prévoit le règlement en son paragraphe 5.2.2.3. Le PLUi en tant qu'outil d'harmonisation des règles intercommunales ne peut-il proposer une solution. S'agissant d'un lieu de culte cet équipement ne pourrait-il pas sortir de cette sous destination pour rejoindre la catégorie « équipement d'intérêt collectif »**

#### **Réponses de Plaine Commune**

244. Le nombre de places de vélos sur l'espace public ne relève pas du champ du PLUi et ne répond, en outre, à aucun cadre quantitatif. C'est pourquoi le PLUi définit, à travers son PADD et ses OAP, uniquement des objectifs qualitatifs liés au développement des aménagements cyclables et au meilleur partage de l'espace public entre les différents modes, notamment à travers les orientations de l'OAP thématique « Grands axes et urbanisme de liaison ». Celle-ci prévoit, par exemple, « *d'offrir un espace public ... avec des stationnements sécurisés suffisants en nombre et en type pour les mobilités actives et innovantes* » sur les « places » du territoire et sur les parvis des gares (paragraphe 4.3.3). Le paragraphe 5.2.1 des dispositions générales du projet de règlement arrêté offre en outre la possibilité à certains équipements d'intérêt collectif et services publics de prendre en compte la possibilité de réaliser le stationnement des deux-roues non motorisés sur l'espace public, ce qui constitue *de facto* une incitation au développement de ce type de stationnement aux abords des équipements.

245. Le PLUi s'appuie exclusivement sur les destinations et sous-destinations définies aux articles R.151-27 à R.151-29 du code de l'urbanisme. L'arrêté du 10 novembre 2016 (traduit dans l'article R.151-29) précise que les lieux de culte appartiennent à la sous-destination « Autres équipements recevant du public », elle-même incluse dans la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics ». Le PLUi n'a pas la possibilité de faire évoluer les destinations et sous-destinations du code de l'urbanisme.

#### **L'appréciation de la commission d'enquête**

244. La commission d'enquête note la réponse du maître d'ouvrage concernant le stationnement des vélos sur le domaine public. Elle reconnaît le fait que le PLUi définit au travers du PADD et de ses OAP des objectifs qualitatifs liés au développement des aménagements cyclables et au meilleur partage de l'espace public. Elle regrette que dans l'OAP « grands axes et urbanisme de liaison » on ne trouve pas d'orientations précises comme c'est le cas pour le dimensionnement des voies suivant leur hiérarchisation.

245. La commission d'enquête note la réponse strictement réglementaire de Plaine Commune à la question portant sur les obligations en matière de stationnement pour les lieux de culte (1 emplacement pour 10 m<sup>2</sup> SDP) posée par l'association des Musulmans d'Epinay-sur-Seine, jugeant cette norme particulièrement contraignante et en contradiction avec le PLD. L'observation déposée par cette association est relative à son projet d'implanter un lieu de culte à Epinay-sur-Seine, le long de la rue des Presles entre l'avenue de la Marne et la rue de la Justice, ces terrains faisant l'objet d'un emplacement réservé ERPC056 dans le cadre du NPNRU « la Source les Presles ». La commission d'enquête estime que l'ensemble des questions relatives à ce projet devraient faire l'objet d'un examen conjoint par l'Etat, Plaine Commune, la Commune d'Epinay-sur-Seine en présence de l'association.

## **Sous-thème 4 : Emplacements réservés, servitudes de localisation et PAPAG (Périmètre d'attente de projet d'aménagement global)**

Ce sous-thème traite les observations et remarques reçues concernant les Emplacements réservés dans le cadre du PLUi pour création de voirie, d'équipement d'intérêt collectif et installation d'intérêt général, d'espaces verts ou espaces nécessaires aux continuités écologiques, ainsi qu'en vue de la réalisation de logements dans un objectif de mixité sociale. Il traite aussi des observations et remarques reçues concernant les servitudes de localisation prévues pour la création de voirie, d'équipements d'intérêt collectif et installations d'intérêt générale et d'espaces verts.

Il traite enfin des observations et remarques reçues concernant les périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG).

Les emplacements visés par ces trois outils du PLUi permettant de réserver et/ou de temporiser l'utilisation d'espaces publics ou privés sont, soit reconduits des PLU des communes, soit spécifiques à Plaine Commune.

### **L'expression du public, des villes et des PPA-PPC**

A la lecture de ces observations non exhaustives, on s'aperçoit que le public souhaite plus de clarté et d'explications dans la définition des objectifs ayant conduit à mettre en place ces outils et si possible de connaître les projets. D'autres avis expriment aussi les contraintes que ces outils imposent à l'évolution urbaine et économique des projets.

Les institutionnels et sociétés d'aménagement, par exemple, réclament des procédures plus adaptatives afin de leur garantir plus de liberté dans les aménagements à venir.

Concernant les PPA-PPC et les villes, les demandes portent sur des modifications de périmètres, des suppressions, des interrogations, et des mises en cohérence avec les documents existants ou les échanges préparatoires. Le maître d'ouvrage aura à y répondre dans le cadre de ses réponses aux avis.

#### **RE 69 ASDEFAD-GP**

« Projets espaces réservés expropriations ou préemptions »

« Je reviens pour l'exemple, sur l'emplacement réservé ERPC056 de 14.264 m<sup>2</sup> dans le quartier La Source-Les Presles à Épinay. Ce projet apparaît sur la carte comme un chemin piétonnier allant de la rue de l'Avenir près de la gare d'Épinay-Villetaneuse à la rue Henri Wallon près du Lycée Feyder. A mi-chemin se trouve le centre commercial des Presles le long de la rue des Presles. Sur le schéma fourni sans commentaire le schéma d'une place absorbe la moitié du centre commercial, la mosquée de l'autre côté de cette rue et un pavillon en face. Les habitants du quartier peuvent légitimement s'inquiéter de la survie même de ce centre commercial de quartier, qui malgré les vicissitudes remplit son rôle, avec son offre commerciale très complète. Le départ de Lidl (pour cause d'insécurité ?), remplacé par une supérette inadaptée au quartier, risque fort d'avoir été le coup fatal. »

#### **RE 77 Martin RAULT**

"Sur le plan de zonage du PLUi arrêté, la servitude de localisation, nommée SLPC 135, comporte une erreur dans la destination. Le PLUi prévoit la création d'une voie Est-Ouest de Wilson à Encyclopédie sur les parcelles CP19, CP38, CP39, CP41, CP43, CP48, CP53, CP72, CP96 et CP114, alors qu'au PLU actuel, il s'agit de l'emplacement réservé PC14 relatif à la réalisation d'un parc d'environ 1 hectare, parc très attendu par les habitants de ce quartier plutôt carencé en espaces verts. Merci de corriger cette erreur dans l'objet de la servitude SLPC35.

#### **RE 177 JUBAULT (reprise plus de 20 fois)**

Saint- Ouen manque cruellement d'espaces VERTS.

On ne peut pas construire partout sans prévoir des espaces suffisants pour que les Audoniens et leurs ENFANTS puissent se dégourdir les jambes et profiter du peu de nature qu'il reste. Pour nos ENFANTS il faut maintenant le square rue HELBRONNER car cela leur permet de rester dehors, de profiter de l'extérieur et d'apporter de l'oxygène et de la fraîcheur à ce quartier très bétonné. Les nouveaux équipements publics ne doivent pas se faire au détriment des trop rares espaces verts existants à Saint-Ouen et en particulier du parc Rue Alphonse Helbronner. Je suis donc complètement contre la servitude de localisation SLC153 prévue au PLUi et je ne suis pas le seul. Le parc rue Helbronner est un PETIT espace de paix, de verdure, de jeu, de rencontre et de fraîcheur en été. Vous ne pouvez pas le DIVISER PAR 2 pour construire une école. L'école sera largement assez grande si vous n'utilisez pas l'espace du square.

Nous comptons sur votre bon sens. Nous comptons sur le respect de administrés. Nous comptons sur un développement de cette ville de manière raisonnée et durable.

Croyez-vous vraiment en la valeur d'un territoire qui n'a pas d'air de jeu ? Croyez-vous vraiment que des couples vont s'installer dans un quartier résidentiel SANS JEUX pour leurs enfants ? Connaissez-vous les répercussions sur la santé et le mental d'un enfant de l'impossibilité de jouer en extérieur ? Au nom de ces arguments, merci de ne pas utiliser une partie de ce parc pour construire votre école.

#### RE 194 ADOUCHE La Poste Immobilier

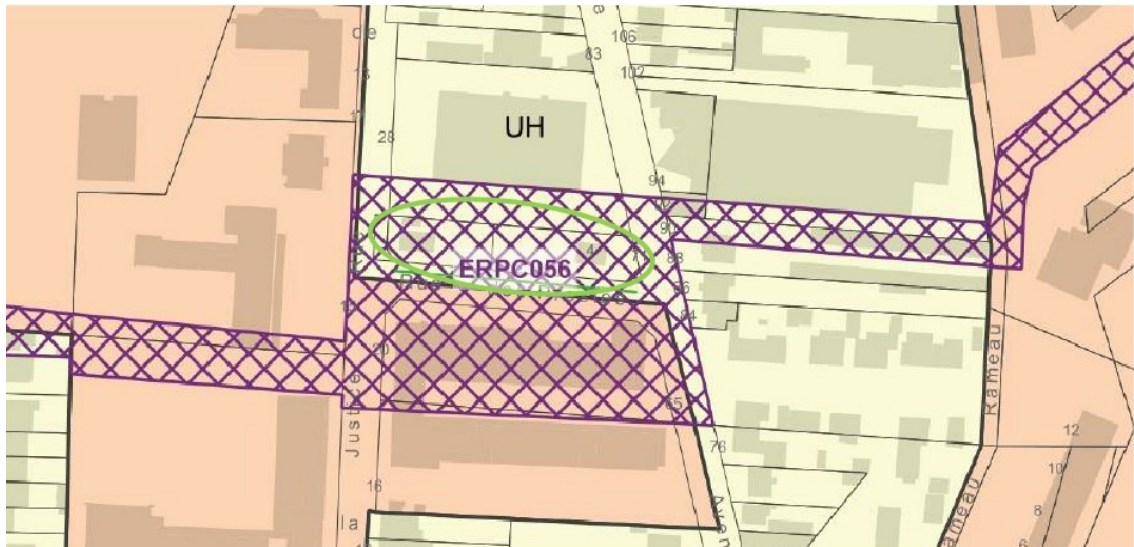
Veuillez svp trouver ci-joint une remarque concernant la parcelle cadastrée Y n°98 située 12 rue Jean Mermoz à Saint Denis, propriété de la SCI BP MIXTE détenue par POSTE IMMO (LA POSTE), et classée en UM et couverte par un PAPAG. Cette parcelle accueillait un bureau de poste dont le déplacement est prévu au 1er trimestre 2020. La question du relogement d'occupants sans droit ni titres est actuellement en cours de discussions. Le projet de valorisation foncière est ambitieux notamment de la mixité sociale et des usages (projet culturel et conservatoire de musique). Le maintien d'un PAPG rend impossible la réalisation de ce projet dont la surface est supérieure à 10 m2 pour une durée de 5 ans soit jusqu'au 20 décembre 2020. Le Groupe La Poste sollicite la suppression du PAPG n°16 et de la partie 1-6 de la justification des choix du rapport de présentation.

#### RE 198 Association des musulmans d'Epinay- sur -Seine

En effet, l'emplacement réservé ERPC056 qui englobe l'ensemble de nos parcelles ne permet pas d'identifier précisément son objet. En aggravation, en programmant la fermeture de notre centre, il méconnaît le plan local de déplacement urbain qui vise le développement d'une ville marchable et cyclable, tel que prévu dans les orientations du Plan Local de Déplacement (PLD) et au chapitre 4 du PADD qui vise la maîtrise de la croissance des déplacements en favorisant les mobilités non polluantes et en limitant la place de la voiture.

Pour ce qui est de l'identification du projet, si les documents de l'enquête publique identifient le bénéficiaire de l'emplacement réservé, ils ne permettent pas de déterminer avec précision la dimension et les limites précises de l'opération projetée. Seule l'indication « création d'espaces publics NPNRU La Source Les Presles » apparaît, son objet « voirie » ainsi que la mention de sa superficie très importante de 14 264 m<sup>2</sup>. Cela ne suffit pas à répondre pas aux exigences minimales d'information requise pour comprendre la nature de l'opération. En outre, le caractère définitivement acquis des projets ayant vocation à être accompagnés par le NPNRU n'est pas établi, et encore moins formellement décrit dans les documents du projet de PLUi. Les indications fournies ne permettent donc pas d'avoir une description suffisamment précise de l'objet de l'emplacement réservé. Si le plan de zonage permet d'appréhender l'ampleur de cet emplacement, le nombre important de propriétaires impactés contraste avec l'extrême faiblesse des éléments fournis. S'agit-il d'une création d'une nouvelle voirie, selon quel axe, de quel point à quel point ? Ou alors d'un élargissement des voies existantes ? Sur quelle largeur ? Ou encore de la création de place(s) publique(s) ? De parking ? L'absence d'éléments permettant de délimiter les contours précis de l'opération contraste d'ailleurs fortement avec le niveau de description des autres emplacements réservés prévus au PLUi. Enfin, la configuration de l'emplacement réservé au droit de nos parcelles d'un large trapèze de près de 8 000 m<sup>2</sup> (voir schéma ci-après) pose également question quant à la destination indiquée qui, rappelons-le, se limite à un seul terme : voirie.





### RE 309 Société CROMWELL

La société EHI France est propriétaire du site « parc des Docks » représente 10,3 ha soit près de 10% de la ZAC, et accueille actuellement des locaux à des fins de stockage, activités logistiques de dernier km. Nos demandes concernent des ajustements pour mettre en cohérence notre terrain en secteur UP24d avec l'ensemble de la ZAC des Docks, tant en matière de destinations que de hauteurs autorisées. Entre le PLU 2017 et le projet de PLUi, le potentiel de constructibilité s'est considérablement dégradé.

Nous avons également noté que le PLUi prévoit que la propriété est traversée par une nouvelle servitude de localisation de voirie (SLCO185). Celle-ci traversant les bâtiments existants, cela implique une évolution du site.

### RE 332 SEQUANO

En notre qualité d'aménageur de la Zac de la Montjoie, pour le compte de l'établissement public territorial Plaine Commune, nous avons identifié une erreur matérielle figurant au plan de zonage détaillé « Saint-Denis Sud » du PLUi. L'emplacement réservé correspondant au prolongement de l'Avenue Georges Sand, entre l'avenue Amilcar Cabral et la rue de la Montjoie, qui figure au PLU de Saint-Denis en vigueur, n'apparaît plus. Cet emplacement réservé correspond au dernier tronçon manquant de l'Avenue George Sand à réaliser conformément au programme des équipements publics de la ZAC. Cet axe nord-sud doit jouer un rôle essentiel dans l'organisation de la circulation du quartier compte tenu de la densification du secteur, de la piétonisation d'une section de l'avenue Waldeck Rochet, et la mise à sens unique de la rue des fillettes avec le passage futur du tramway "T8". C'est pourquoi, nous demandons que l'emplacement réservé correspondant à ce dernier tronçon puisse figurer au plan de zonage du PLUi.

### RE 386 NETBAUER SA

D'une part, le futur PLUi de Plaine Commune prévoit, au sein de la nouvelle zone « UG » sur les parcelles 83 cl 85, un « périmètre d'attente de projet d'aménagement global \* (PAPAG) Ce périmètre vient grever le site d'une inconstructibilité de 5 ans à la date d'approbation du PLUi interdisant tout projet. L'ensemble des parcelles gagneraient à être sur une zone unique du PLUi. Nous préconisons la suppression du PAPAG 12 et un placement unique en zone U/Xb en cohérence avec la demande de la RATP en tant que personne publique associée, sur la parcelle voisine (82)

### RE 447 EIFFAGE Immobilier Ile de France

Eiffage est propriétaire de la parcelle cadastrée CL 66 à Saint-Denis. Nous avons développé un projet mixte de collège avec gymnase et bureaux sur cette parcelle, en partenariat avec Plaine Commune et la Ville de St Denis. Le périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG n° P09) grevant la parcelle bloque aujourd'hui la poursuite de ce projet, nous souhaitons donc que soit étudiée sa suppression.

### EPT R1.3 Mairie d'Aubervilliers

Les règles d'urbanisme doivent également être modifiées pour faciliter la reconversion du site de l'ancienne usine Trimétal, sur lequel il est envisagé de construire un théâtre et de réaliser une opération immobilière. Deux espaces fonciers doivent être distingués pour séparer, par une voie piétonne reliant la rue Guyard Delain à l'avenue de la République, d'un côté un îlot de logements et de commerces et de l'autre le théâtre. Il convient de prévoir une servitude de localisation propre pour ce dernier et de permettre qu'il soit de grande hauteur. Il convient également de prendre en compte la programmation relativement dense de l'îlot de logements et commerces, ainsi que l'emplacement encore non arrêté d'une venelle piétonne, qui pourrait avoir un statut privé, en inscrivant un plus grand nombre de parcelles au titre de la servitude de localisation de voirie.

### EPT R2.23 GAUCHER

Demande et propose concernant l'emplacement réservé pour logements ELPC 004 : pourquoi réserver un emplacement pour 100% de logement social, soit 2089 m2 soit 30 à 40 logements, alors que les quotas de logements sociaux sont largement dépassés à Saint-Denis ? Ne vaudrait-il pas mieux construire du logement libre pour favoriser la mixité sociale à Saint-Denis ? ou mieux, pourquoi ne pas aménager sur ce terrain un square à destination des enfants qui fréquentent le groupe scolaire de la rue du Bailly. Cette rue ne dispose d'aucun espace vert : ce serait l'occasion d'en créer un.

### RP 7 CIZAIRE

Citant le cas du PAPAG concernant la RATP sur le centre bus Pleyel, il pose la question des projets successifs envisagés puis abandonnés sur ces PAPAG. Les particuliers ne savent pas à quoi s'en tenir. Il ne s'agit pas de s'opposer en bloc, mais ces changements peuvent conditionner des travaux que nous menons de notre côté.

### Question à Plaine Commune

**246. Comment répondre à ces diverses demandes au sein du même document qu'est le PLUI ? En effet la description de l'objectif dans le tableau 4-1-4 fourni avec le règlement écrit est souvent trop succincte pour être appréciée voir comprise par des profanes. Pour plus de transparence, Plaine Commune peut-il fournir à la commission et l'intégrer aux documents réglementaires un état descriptif des ER, SL et PAPAG notamment en termes de destinations et une cartographie repérant sur ces emplacements les équipements prévus ?**

### Réponse de Plaine Commune

246. Une synthèse des Emplacements Réservés et Servitudes de localisation du PLUi peut être consultée dans le paragraphe 4.4.1.4 du rapport de Justification des choix du Rapport de présentation (document 1-6 du dossier de PLUi), qui comporte notamment un tableau de synthèse des emplacements réservés par catégorie et une synthèse de la répartition des SL par catégorie. Ce paragraphe permet également de mieux expliquer en quoi consiste les différentes catégories de ces servitudes et les objectifs poursuivis.

La petite taille de la majorité de ces servitudes les rend peu ou pas lisibles sur une carte de synthèse au format A4, ce qui explique que ces cartes ne figurent pas dans les Justifications des choix. Cependant, Plaine Commune tient à la disposition de la commission d'enquête, au format numérique, un extrait des plans de zonages détaillés figurant ces espaces.

S'agissant des PAPAG, le même paragraphe 4.4.1.4 du rapport de Justification des choix du Rapport de présentation comporte, pour chaque PAPAG figurant au plan de zonage, une description du contexte et des motivations, ainsi qu'une carte de synthèse des espaces concernés par des PAPAG.

### L'appréciation de la commission d'enquête

246. La commission d'enquête note la réponse du maître d'ouvrage qui lui semble partielle. Elle rappelle que ses questions sont destinées à éclairer les habitants. Si les PAPAG sont

clairement définis et objectivés dans la justification des choix, ce n'est pas le cas des ER et SL qui sont définis de façon théorique et synthétisés en termes de surface et de territoire. La demande était, en complément du tableau 4.1.4 du règlement écrit, d'obtenir plus de précisions sur la destination des ER et SL et pas simplement un objectif générique qui ne permet pas aux habitants de comprendre quels sont les projets correspondants.

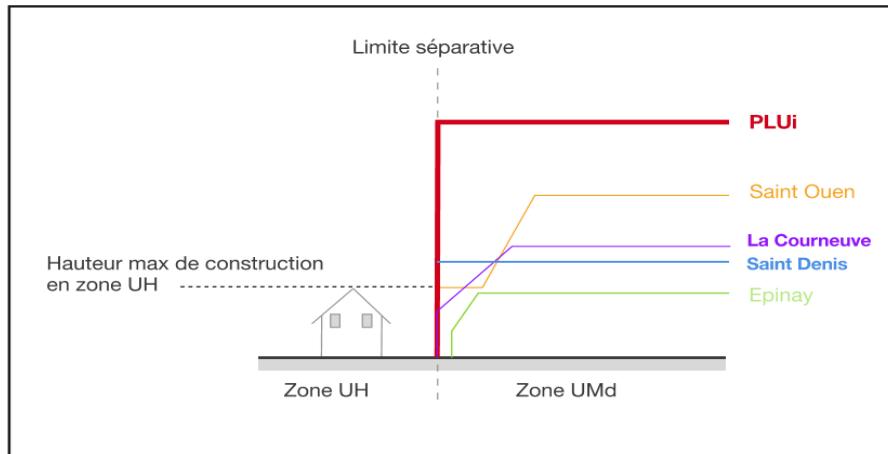
### **Sous-thème 5 : Implantation des constructions, marges de recul**

Ce sous-thème traite des observations recueillies lors de l'enquête sur les conditions d'implantation de bâtiments sur une parcelle ou un terrain. Elles viennent essentiellement du public, les PPA-PPC et les villes n'ayant pas émis d'avis spécifiques sur ce sujet, à part quelques demandes dérogatoires de la part du Campus Condorcet et de la Société du Grand Paris (SGP) auxquelles le maître d'ouvrage aura à répondre dans le cadre de ses réponses aux avis. Concernant les observations de particuliers, celle-ci mettent toujours en rapport l'implantation du bâtiment et sa hauteur. En effet, dans le règlement écrit, la hauteur des bâtiments est définie de façon interactive par leur implantation sur le terrain.

#### **L'expression du public**

Dans les observations ci-dessous, on constate surtout des inquiétudes liées à la zone pavillonnaire et au règlement qui s'applique en zone limitrophe pour les reculs par rapport aux limites séparatives et aux hauteurs autorisées. A ce titre, et de façon explicite, la commission joint un schéma fourni par l'association « les pavillons de Plaine Commune »

Voici la comparaison des gabarits pris dans chaque commune, pour les zones les plus denses, dans le cas où la nouvelle construction en zone UMD présente une façade aveugle:



Cette préoccupation reprend bien les observations déjà relevées précédemment dans les sous-thèmes concernant les demandes de modification du règlement et du zonage. D'autres observations reviennent, et de façon contradictoire, sur les possibilités de constructibilité de la bande de constructibilité secondaire.

#### **RE 59 VALETTE**

Dans le nouveau PLUI et afin de continuer à protéger les zones pavillonnaires de St-Ouen, merci de bien vouloir conserver la règle actuelle :

Titre 2 Règles communes applicables aux zones UA, UB, UC, UD, UE et UI Page 12- Plan local d'urbanisme de Saint-Ouen- Règlement.

« Pour toutes les zones à l'exception de la zone UC : lorsque le terrain d'assiette de la construction est contigu à la limite d'une zone UC. Dans ce cas, si la construction est implantée en limite séparative, sa hauteur ne doit pas excéder celle prévue en zone UC, sur une profondeur de 4 mètres comptée parallèlement à la limite séparative »

#### RE 75 ASDEFAD-GP

La bande de constructibilité principale de 20 mètres en zone UH

Dans la zone urbaine d'habitat pavillonnaire UH, les constructions nouvelles peuvent s'implanter uniquement dans la bande de constructibilité principale. Au-delà de la bande, les constructions nouvelles sont ainsi interdites sauf exceptions (annexe, extension, etc.) et les espaces de pleine terre occupent la grande majorité de cet espace afin de favoriser la préservation et la création des jardins plantés et la mise en réseau écologique de ces derniers d'un terrain à l'autre.

Il s'agit de limiter la possibilité de la construire sur les parcelles UH à une bande comprise entre un recul de 0 à 4 m (à Epinay) et 20 m à mesurer de l'alignement sur la voie publique. Le but affiché est de préserver la végétalisation des « cœurs d'ilots », concept à géométrie variable. Le moyen est d'interdire la construction d'habitations en second rang. La conséquence pratique est d'abaisser drastiquement le potentiel constructible en zone UH, et donc, in fine, la valeur de ces biens. Tout comme pour les parcelles et ensembles classés au patrimoine architectural, Plaine Commune se réserve le droit de passer outre, de démolir et de densifier, dans le cas d'un projet de nouveau quartier (création d'OAP).

Voir l'exemple du projet Paris Joffre UP10 (DUP mai 2019) où on a préféré densifier de manière dérogatoire un hectare cadré entre le tram, la voie ferrée et le cimetière. On a choisi de loger 400 personnes et de créer des locaux professionnels. On aurait pu éventuellement créer là un espace vert le long des lisières vertes de la ligne T11 (coulée de biodiversité) et du cimetière classé espace vert.

Cette règle de la BCP est assortie d'autres prescription de distance entre bâtiments sur une même parcelle portée à 12 mètres, de stationnement ou de végétalisation, ou encore de division pavillonnaire, qui toutes ensemble aboutissent à spolier massivement les propriétaires de maisons de toutes les possibilités (très encadrées) dont ces parcelles jouissaient depuis toujours. Cette bande a été introduite, à l'initiative de Plaine Commune, dans les 9 règlements par les modifications précédentes des 9 PLU communaux. Elle avait été fixée à 25 mètres, il y a quelques mois. Cette mesure et ses satellites modifiant les règles d'alignement, de végétalisation et de stationnement, sont une entrave radicale et délibérée aux droits de propriété et à la modeste liberté d'aménager des petits propriétaires qui ont toujours été très encadrés. Ces mesures nouvelles créent de lourdes inégalités de droit et de fait entre des parcelles voisines, celles qui ont été fortement imperméabilisées ou bâties et celles qui sont restées vertes. Ces mesures rendent un très grand nombre de constructions incompatibles avec les nouveaux textes et soit figent les positions acquises soit interviennent en cas de modification même mineures ou de reconstruction. Cette mesure, et d'autres, qui brident ou interdisent toute densification douce en zone pavillonnaire, sont en contradiction directe avec la loi qui préconise de construire la ville sur la ville et vise à limiter l'expansion urbaine vers les grandes banlieues. (cf. BIMBY). L'exemple classique de cette loi est la suppression de la surface minimum des parcelles constructibles en ville, précisément pour faciliter cette densification de la ville sur la ville.

#### RE 111 Anonyme

Je suis résident de Stains depuis 1992 rue Parmentier en limite de Pierrefitte, zone UH de votre PLUI. Ma maison est bordée par trois rues mais les exemples du PLUI pour calculer la profondeur du terrain ne concernent que les terrains avec une ou deux rues (article 3.2.4). Selon les cas le taux de pleine terre à respecter passe de 5% jusqu'à 10%. Merci de m'indiquer quel calcul faire dans le cas de mon terrain.

#### RE 297 Bertrand GUIHENEUF

A Saint-Ouen, le passage de la zone UB du PLUI actuelle vers la zone UM aboutit à une densification nette des cœurs d'ilots et fonds de parcelles qui semblent en contradiction avec les objectifs affichés en zone UM.

En résumé :

- suppression de règles de prospect proportionnelle pour les façades aveugles
- augmentation générale des hauteurs, notamment en bande secondaire (17m au lieu de 9.5m)
- suppression de la limite à 6m des hauteurs en limite séparative de bande secondaire

Nous suggérons :

- une réintroduction des règles de prospects proportionnels pour les façades aveugles.
- une atténuation des hauteurs, notamment en bande secondaire, sur la ville de Saint-Ouen.
- une réintroduction de la hauteur maximum à 6m en limite séparative en bande secondaire.

Pour rappel, document 1-6 "Justification des Choix" indique : La zone UM correspond à des espaces de densités intermédiaires, au parcellaire et au bâti hétérogène plus hétérogènes que dans les zones UMD et UMT. L'objectif est de modérer les possibilités de densification du tissu et d'éviter sa mutation désordonnée. Pour cela, les dispositions du règlement du PLUi :

- Imposent des hauteurs maximales plus modérées que dans les zones UMD et UMT
- Imposent des prospects plus généreux entre deux constructions.

### RE 335 TASIMOVICZ

Il est impératif de faire figurer dans le PLUi une règle de protection, qui n'existe pas à ce jour. Protection, pour ma part, définissant la hauteur à R+2 MAXIMUM, des nouveaux bâtiments du lycée Marcel Cachin, comme existant actuellement. Nous avons bien noté que ces nouveaux bâtiments étaient prévus exclusivement pour les enseignants.

### V R1.2 SAUVAGE

Le classement en zone UM du 8-10 rue du 19 mars 1962 (parcelles F60 et F61) peut correspondre à un choix urbain cohérent puisqu'il permet une perspective de densification du secteur centre / gare le long de la rue Arago à condition que cette densification reste maîtrisée et respectueuse de l'esprit qui a guidé les constructions actuelles de la Résidence Arc-en-Ciel de la rue Aragon. Les deux maisons jumelles du 8 et 10 rue du 19 mars 1962 étant classées "patrimoine bâti d'intérêt local", tout nouveau projet d'aménagement sur les parcelles F60 et F61 devra respecter ce classement et éviter que cet ensemble soit entièrement enclavé à quelques mètres de la façade côté jardin. Le PLUi devra me garantir en surface que la parcelle F61 conserve une assise pour la maison de l'ordre de 550 m<sup>2</sup>, une hauteur ne dépassant pas R+2 pour éviter de dénaturer l'ensemble du site et des vis-à-vis, une exonération du recul de 3m par rapport à la rue puisqu'il s'agit aujourd'hui d'un jardin de 11,5 m de largeur.

### RP1.4 LEKHAL SAINT-OUEN

Je suis propriétaire d'une maison de la rue Rabelais, à Saint-Ouen, dans une zone UM. Ma maison n'occupe pas la totalité de la bande des 20 mètres permettant à un promoteur de construire en mitoyen un immeuble qui me dépasse de 10 mètres, alors que je suis en première position face à la rue. Je ne comprends pas pourquoi il est autorisé à mener cette construction, comme s'il était directement situé sur la rue.

## Questions à Plaine Commune

**247. Dans le cadre de constructions sur la même bande de constructibilité, le règlement ne peut-il prévoir, en cas de construction existante, des règles de hauteur et de prospect pour la deuxième construction respectant la construction en place (ensoleillement, prospect, vues) ? On retrouve ici les demandes des habitants de la zone pavillonnaire concernant les hauteurs et les reculs par rapport aux marges séparatives.**

**248. Plaine Commune peut-il prendre en compte toutes les observations relatives à des situations particulières et redéfinir en conséquence l'application de la bande de constructibilité (notamment suivant la situation de la parcelle lorsqu'elle est riveraine de plusieurs voies, ou lorsque cette bande concerne plusieurs zones adjacentes-, etc?)**

## Réponses de Plaine Commune

247. Le PLUi prévoit, dans la section 2.3 du règlement de chaque zone, les règles de prospect et/ou d'éloignement devant être respectées dans le cas de l'implantation de deux constructions sur un même terrain. Ces règles sont applicables que les constructions soient ou non implantées dans la bande de constructibilité principale. Si les constructions sont implantées sur deux terrains mitoyens, les règles de la section 2.2 (implantation par rapport

Enquête publique PLUi de Plaine Commune Rapport, Conclusions motivées et avis de la commission d'enquête

aux limites séparatives) sont applicables. Ces règles encadrent les distances entre deux constructions ou entre une construction et les limites du terrain sur lequel elle s'implante. Elles visent notamment à assurer une marge de recul suffisante et proportionnée à la hauteur de la ou des construction(s).

248. Il convient de distinguer deux dispositifs :

- La profondeur du terrain, qui dans certaines zones est utilisée pour moduler le taux de pleine terre applicable aux terrains en fonction de leurs caractéristiques géométriques. Au vu des observations du public, Plaine Commune estime nécessaire de compléter les modalités de calcul de la profondeur du terrain (paragraphe 3.2.4 des dispositions générales du règlement) afin de mieux prendre en compte la diversité des configurations, notamment lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies ;
- La bande de constructibilité principale (BCP), qui définit dans certaines zones une partie de la parcelle dans laquelle la majorité des surfaces bâties. Au vu des observations du public, Plaine Commune estime nécessaire d'améliorer la lisibilité du schéma illustrant l'application de la BCP (paragraphe 2.1.1 des dispositions générales du règlement).

#### **L'appréciation de la commission d'enquête**

247. La commission d'enquête note la réponse argumentée du maître d'ouvrage. Il n'en est pas moins vrai que les déposants ont eu vraiment du mal à comprendre le règlement qu'il s'agisse des dispositions générales ou des règlements de zones. La commission souhaiterait un règlement plus pédagogique et notamment l'ajout de schémas explicites s'appuyant sur les observations des habitants.

248. La commission apprécie la prise en compte des différentes observations concernant la bande de constructibilité et les modalités de calcul de la profondeur des terrains pour rendre cette partie du règlement plus compréhensible.

### **Sous-thème 6 : Coefficient d'espace libre, compensation pleine terre, densité végétale.**

#### **L'expression du public des PPA-PPC et des Villes.**

Ce sous thème regroupe certaines observations des particuliers concernant les coefficients d'espaces végétalisés et de pleine terre. Les PPA-PPC, à part le SAGE, ne l'abordent pas et certaines villes l'abordent surtout dans la partie modification de règlement.

A la lecture des observations ci-après il apparaît certaines contradictions entre les villes et Plaine Commune sur la réglementation des coefficients d'espaces libre, végétalisés et pleine terre.

Les intérêts en jeu ne sont pas les mêmes sur certaines zones et pour certains aménagements. Il en est de même pour les particuliers.

#### **L'avis du SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer**

La gestion des eaux pluviales à la source est un axe fondamental de la stratégie du SAGE. Toutefois, les coefficients de pleine terre inscrits dans le règlement sont parfois peu ambitieux. Un coefficient de 5% ou 10% paraît insuffisant pour répondre à l'objectif de gestion des petites pluies courantes d'autant plus que le règlement autorise une compensation de ce coefficient. Pour une gestion efficace des pluies courantes, un coefficient de pleine terre de 15% minimum est préconisé.

### L'avis de la ville d'Épinay-sur-Seine

3.2.1.1 Dans la zone UH (hors secteurs UHj1, UHj2 et UHp) Schéma intitulé « exemples d'application des coefficients d'espace libre, d'espace végétalisé et de pleine terre selon la profondeur du terrain en zone UH » : le schéma et sa légende n'expriment pas le fait que tous les espaces végétalisés sont de pleine terre. Le schéma est à revoir.

### L'avis de la ville de Saint-Ouen-sur-Seine

Zone UGB (zonage spécifique stade Bauer) :

Chapitre 1- L'usage des sols et la destination des constructions

1.2 Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol soumises à conditions

Dans cette zone, les constructions à destination de bureau ne sont autorisées dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à l'équipement.

La ville demande que les constructions à destination de bureau soient autorisées sans condition.

Le règlement impose 5% de pleine terre mais cette règle risque de compromettre la réalisation du futur projet initié dans le cadre d'Inventons la Métropole 2. Dans ce secteur, il peut être admis que le terrain de foot vient largement dégager des espaces libres et végétalisés qui compensent la pleine terre.

La ville demande qu'aucune norme de pleine terre ne soit imposée.

Zone UM

3.2.1.2 secteur UMH

Ce sous-secteur de la zone UM correspond aux 10 îlots d'habitat très dégradés du Projet de Renouvellement urbain d'Intérêt Régional (PRIR). Le règlement impose un coefficient de pleine terre au moins égal à 5%. La superposition de cette règle avec les règles de hauteur/prospect/stationnement qui limitent fortement la constructibilité peut rendre impossible la faisabilité des projets.

La ville demande la suppression de cette norme pour ce secteur spécifique.

### L'avis de la ville de l'Île-Saint-Denis

Compensation des espaces libres en UM sur parcelle inférieure à 500m<sup>2</sup>. Afin de permettre la réalisation de petites opérations immobilières sur des petites parcelles inférieures à 500m<sup>2</sup>, en zone UM, il est souhaitable d'appliquer un coefficient de compensation des espaces libres, équivalent à celui de compensation de la pleine terre en renforçant les coefficients sur la végétalisation des toitures terrasses.

Le PLU de la Ville de l'Île Saint Denis prévoit que jusqu'à 10% de la superficie totale de la parcelle dévolue aux espaces libres pourront être remplacés par leur équivalent en « surface bioénergétique » = 1 x surface panneaux solaires + 0.8 x surface de toiture végétalisée + 0.5 surface de mur végétalisée. Dans la zone UH, le calcul des pourcentages d'espaces libres, végétalisés et de Pleine Terre pour les petites parcelles inférieures à 500m<sup>2</sup> et dont la profondeur est inférieure à 20 mètres, conduit à être moins disant qu'au PLU en vigueur. Il conviendrait de proposer un autre mode de calcul au pourcentage de la superficie de la parcelle.

### L'avis de la ville de Saint-Denis

UH -article 3.2.1 - Coefficients d'espaces libres, végétalisés et de pleine terre

Modification proposée : « Le mode de calcul du taux de pleine terre en fonction de la profondeur de la parcelle conduit à être moins exigeant en matière de pleine terre pour les petites parcelles (moins de 20 m de profondeur) par rapport au PLU ».

Il convient de proposer un mode de calcul identique à celui des zones UM, UMD et UMT (en fonction de la profondeur et la surface de la parcelle).

### RE 214 MICOURAUD

La ville demande qu'aucune norme de pleine terre ne soit imposée (...) "alors que le règlement impose 5 %" sous prétexte que cela risque de compromettre le projet "Inventons la métropole 2". C'est le projet qui doit s'adapter à la norme de pleine terre imposée et non le contraire. Nous avons besoin des espaces libres et végétalisés. C'est une priorité.

-Même chose pour la même demande de la ville en Zone UM, 3.2.1.2 secteur UMH. Il faut absolument respecter "le règlement qui impose un coefficient au moins égal à 5 % de pleine terre". Même si cela

doit "limiter fortement la constructibilité" et modifier les "projets" d'autant plus s'ils sont "de Renouveau urbain et d'intérêt régional"(PRIR).

La région Île de France a justement adopté un Plan vert. On a besoin de pleine terre pour absorber la pluie, pour les nappes phréatiques (voir enquête du SAGE (Schéma d'aménagement et de gestion des eaux) en cours, pour la Croult-Enghien-Vielle Mère: <https://www.sage-cevm.fr/content/enqu%C3%AAtre-publique-du-sage-croult-enghien-vieille-mer> <<https://www.sage-cevm.fr/content/enqu%C3%AAtre-publique-du-sage-croult-enghien-vieille-mer>> qui se déroule en ce moment, et pour apporter un peu de fraîcheur dans les étés de plus en plus torrides qui sont annoncés.

#### RE 232 Mayer Saint-Ouen

A propos de l'avis de la ville de Saint Ouen il n'y a pas lieu de donner droit à la suppression de la règle de 5% de pleine terre pour le secteur UMh. Ce ratio est déjà extrêmement faible et ne permet pas de lutter contre l'imperméabilisation des sols. Il n'y a aucune raison de le supprimer.

#### RP 2 Francis REDON, Association Environnement 93

La notion de pleine terre ne me semble pas très pertinente telle qu'elle est exprimée dans ce PLUi, alors que le SCOT de la MGP emploie cette notion. Les perspectives du SCOT sont de 30 % de pleine terre sur la MGP. A ce jour, le SCOT n'est pas encore validé. Nous sommes donc en avance par rapport à lui, mais il faudra tout de même s'adapter et au moins répondre à ses prescriptions.

Les moyens réglementaires permettant la préservation des espaces de pleine terre doivent être plus ambitieux.

#### RP 4 DAUVERGNE

Dans certaines constructions actuelles à la Plaine-Saint-Denis, des arbres en toiture ne sont pas arrosés et entretenus ce qui présente nécessairement un coût pour la société. Il faut arrêter de lancer des projets visuellement attractifs pour se concentrer sur les plus efficaces

#### RE 369 Anonyme

Les coefficients d'espaces libres, végétalisés et de pleine terre sont beaucoup trop contraignants concernant les petites parcelles en centre-ville sur la commune de Saint-Ouen-sur-Seine. Sur une parcelle de 59m<sup>2</sup> en zone UMD le PLUi en étude imposerait de créer 5.9m<sup>2</sup> d'espace libre, 5m<sup>2</sup> d'espaces végétalisés et 5m<sup>2</sup> de pleine terre.

La création d'espaces libres et végétalisés pleine terre entraînerait un recul obligatoire du volume constructible à 5m ou 6m selon la possibilité de faire des baies principales ou secondaires sur la façade de l'immeuble constructible.

Sur une parcelle de 59m<sup>2</sup>, l'immeuble constructible aurait une surface au sol de 33m<sup>2</sup> maximum, rendant la parcelle totalement inutilisable en plein centre-ville sur une artère principale.

### Questions à Plaine Commune

**249. Plaine Commune prévoit-il de rendre cette partie du règlement plus compréhensible et pédagogique pour permettre à tous une meilleure approche et une appropriation des enjeux ?**

**250. Pour poursuivre l'interrogation de M. REDON, Environnement 93, qu'en sera-t-il de ces règles limitant l'imperméabilisation des sols après l'adoption du SCOT de la MGP qui semble en l'état plus contraignant ?**

### Réponses de Plaine Commune

249. Au cours de l'élaboration du PLUi, un travail important de traduction réglementaire des objectifs relatifs à la nature en ville a été mené, en cohérence avec les objectifs fixés par le PADD. Les outils réglementaires proposés ont été établis en lien avec l'évaluation environnementale du PLUi. Plaine Commune ne prévoit pas, à ce stade, de refonte de la présentation du chapitre 3 du règlement.

249. Le projet de SCOT de la Métropole du Grand Paris, non arrêté à ce jour, ambitionne un objectif global de 30% de pleine terre à l'échelle de la Métropole. Cette ambition aurait



vocation à être déclinée et adaptée localement, en fonction des caractéristiques de chaque partie du territoire.

Etant donné que le PLUi sera approuvé avant le SCOT, il sera alors rendu compatible avec les dispositions du SCOT en application de l'article L.131-6 du Code de l'urbanisme.

#### **L'appréciation de la commission d'enquête**

249. La commission note la réponse du maître d'ouvrage qui semble en contradiction avec la réponse n°248 sur un autre sujet. Il n'est pas question ici de refondre le règlement mais d'en affirmer les objectifs et les enjeux en le complétant d'exemples plus faciles à comprendre par les habitants concernés.

250. La commission d'enquête note la position de Plaine Commune sur le projet de SCOT métropolitain.

### **Sous-thème 7 : Documents graphiques.**

Ce sous thème traite des demandes et observations concernant les documents plans et schémas qui sont une représentation graphique du règlement écrit.

Les PPA-PPC et les villes se sont prononcées de façon très précise, quelque fois à la parcelle, sur ce sujet, le Maître d'Ouvrage pourra donc répondre aux demandes d'ajustements et de modifications dans les réponses aux avis.

Il faut noter toutefois cette remarque de l'Etat concernant les documents graphiques du PLUI :

#### **L'avis de l'Etat :**

Les documents graphiques du règlement PLUI devront faire apparaître, dans les zones U, AU, A et N conformément à l'article R.151-34 du code de l'urbanisme, les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts et affouillements, forages et exhaussements des sols (cette demande fait partie des 16 réserves émises par l'Etat conditionnant son avis favorable au PLUi).

#### **L'expression du public**

Durant l'enquête, les observations ont plutôt concerné des demandes de représentation graphique ou de modification, y compris pour quelques villes et PPA-PPC.

#### **RE 81 Gilles LAFOSSE (Demande de classement de l'arbre reprise plus de 20 fois)**

J'habite depuis 30 ans rue du Progrès à St-Ouen et chaque jour lorsque je passe devant ce monument de la nature, je ne peux pas m'empêcher de penser qu'il est un peu l'âme de notre rue. Il est vraiment magnifique et donne une autre dimension à notre quartier, à notre ville. Avec l'OPA n°25 du PLUi, dite OPA Ampère, nous avons gagné une école mais perdu un parc de 7000 m2. J'espère sincèrement que mon souhait de voir cet arbre classé remarquable et inscrit dans le plan du zonage détaillé de Saint Ouen, soit pris en considération et entendu. Il est situé au 2 rue du Progrès.

#### **RE 137 Société du Grand Paris**

Je vous prie de trouver ci-joint un courrier daté de ce jour contenant les observations de la Société du Grand Paris sur le projet de PLUi de Plaine Commune arrêté.

La SGP souhaite que ne figure pas sur les plans détaillés de zonage les servitudes de localisation pour tréfond. D'une part parce que celle-ci ne sont pas forcément bien implantées, d'autre part parce que les tracés risquent de changer légèrement en fonction des difficultés rencontrées par les tunneliers.

Elle propose d'utiliser les faisceaux décrits dans la DUP avec lesquels les permis doivent être compatibles (art 421-6 du code de l'urbanisme)

#### RE 329 Mairie de Pierrefitte -sur-Seine

Dans le règlement de la zone UP 19-1, secteur Sacco et Vanzetti, sur le territoire de Pierrefitte-sur-Seine, le règlement UP 19-1 paragraphe 2.1 fait référence à des règles graphiques qui ne sont pas reprises dans le PLUI, à savoir un alignement commercial en rez-de-chaussée qui existait dans le document graphique du PLU de Pierrefitte :

"Lorsque le plan de zonage comporte des indications graphiques :

- les constructions ayant leur façade sur l'alignement commercial, actif ou actif non commercial figurant au plan sont affectées aux commerces à rez-de-chaussée. Toutefois les halls d'accès aux logements et autres constructions situés dans les étages supérieurs sont également autorisés."

Le renvoi aux indications graphiques se trouve donc privé de fondement. Il faut donc remettre l'indication graphique d'un alignement commercial du PLU de Pierrefitte, à l'angle de l'avenue Sacco et Vanzetti et Elisée Reclus.

#### EPT R1.3 Mairie d'Aubervilliers

Enfin, la représentation des linéaires commerciaux actifs et des actifs non- commerciaux doit être intégrée dans les documents graphiques du PLUI. Des éléments ont été communiqués par la Ville en début d'année 2019 en ce sens.

#### V R1.1 Madame HARAOUI Présidente de l'association Cadre de Vie

L'association concerne l'îlot situé entre l'avenue de la Division Leclerc ; la rue Raymond Brosse, la rue Maurice Paillard et la rue Marcel Sembat. Cet îlot comprend deux côtés d'activités industrielles (Paillard et Brosse) et deux côtés d'habitations, à la fois collectives (Sembat) et individuelles (Division Leclerc).

Lors de la création de la zone industrielle, le POS puis le PLU de Villetaneuse prévoyaient une servitude d'espace naturel boisé, entre la zone d'activité et la zone pavillonnaire.

Souhaitée par les riverains dès le départ, cet espace constituait une marge spéciale d'isolement entre la zone d'activité et les zones d'habitation, pavillonnaire et collective. Dans le but de limiter les nuisances, elle était constituée d'un talus de deux mètres de hauteur environ sur huit mètres de largeur, plantée d'arbres de haute tige. Développant des continuités végétales et paysagères, elle était donc en parfaite adéquation avec le P.A.D.D (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) et l'O.A.P. (Orientation d'Aménagement et Programmation) « Environnement et Santé » présidant au P.L.U.I. de Plaine Commune.

Deux entreprises contiguës situées au fond d de l'impasse Gaspard Monge ont simultanément détruit ce talus planté et les arbres trentenaires (brûlés sur place). L'infraction des deux entreprises n'a fait l'objet d'aucune procédure judiciaire, ni obligation de réparation.

L'élaboration du P.L. U.I étant un temps fort privilégié, nous sollicitons Plaine Commune pour qu'elle intervienne auprès de Madame la Procureure afin que cette affaire ne soit pas classée sans suite. Le plan de zonage du PLUi semble reconstituer l'ancienne servitude d'espace boisé appliquée à cette coulée verte qui a disparu, en appliquant une trame d'espace végétalisé à préserver. Les procédures doivent être mises en œuvre pour que cette servitude soit maintenue.

#### RE 331 Mairie de Villetaneuse

Il existe une erreur matérielle sur le document graphique qui s'applique sur le territoire de la commune de Villetaneuse. En effet, la parcelle cadastrée section C n° 0099 qui se situe sentier des Moutonnes, en limite avec le parc de la butte Pinson, était classée au PLU de Villetaneuse en zone Np, destinée notamment à l'aménagement du Parc de la Bulle Pinson. Dans le document graphique du PLUI la parcelle visée ci-dessus a été classée en zone UH, destinée à l'habitat pavillonnaire. Or l'OAP sectorielle n° 33 de Villetaneuse, sur la Butte Pinson, intègre toujours la parcelle dans le périmètre du parc de la Butte Pinson. Il faut donc réintégrer la parcelle C n° 0099 en zone N au PLUI afin de corriger l'erreur matérielle et que le plan soit cohérent avec l'OAP sectorielle n° 33.

### Questions à Plaine Commune

**251. Plaine Commune pourra-t-elle prendre en compte la plupart des observations ci-dessus qui ne sont que des demandes de correction, d'ajustement ou de modifications de documents graphiques pour être mis en cohérence avec le règlement écrit ?**

**Peut-il décrire les demandes qui remettraient en cause de façon significative le règlement écrit ?**

**252. Quel est l'avis de Plaine Commune concernant les demandes de l'Etat ?**

**253. Plaine Commune et la ville de Saint-Ouen accepteront-ils de classer l'arbre emblématique du n°2 de la rue du Progrès en « arbre remarquable » et ainsi de le faire figurer sur les documents graphiques ?**

**254. Outre la question de la mise en place déjà évoquée d'une interface interactive permettant au public de vite accéder aux informations pratiques (adresses, localisations des ZAC, OAP, UP, etc), vous semble-t-il possible et intéressant et souhaitable d'améliorer le repérage des plans de zonages, par certaines de ces indications ?**

### **Réponses de Plaine Commune**

251. Plaine Commune étudiera ces demandes de correction, d'ajustement ou de modification des documents graphiques au cas par cas et les prendra en compte dans le PLUi soumis à approbation dans la mesure où elles ne remettent en cause ni l'économie générale du projet, ni la cohérence avec les objectifs poursuivis par le PLUi. Ces demandes sont en cours d'analyse afin qu'une réponse adaptée puisse être apportée au cas par cas.

252. Cette réserve de l'Etat se fonde sur l'application de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme pour affirmer que les documents graphiques du règlement devront faire apparaître des secteurs dans lesquels les occupations et utilisations du sol sont soumises à des conditions spéciales, dès lors que ces dernières sont justifiées pour des raisons diverses telles que le fonctionnement d'un service public, la protection contre des risques technologiques ou naturels...

Or, cet article n'impose pas une telle obligation, mais prévoit que les documents graphiques du règlement font apparaître de tels secteurs s'il y a lieu. Il s'agit d'une possibilité et non d'une obligation, ainsi que le précise le guide de la modernisation des contenus du PLU publié par le Ministère en avril 2017 (page 104) : « Pour chaque thématique les documents graphiques réglementaires peuvent représenter des éléments portant sur : Les interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités : R151-31, R151-32, R151-34 (1°, 2°, 3° et 4°), R.151-35, R.151-36. »

La nécessité de délimiter dans un PLU des secteurs dans lesquels la constructibilité est interdite (article R.151-31 2°) ou soumise à des conditions particulières (article R.151-34) ne s'impose que lorsque la protection contre un risque ou une nuisance, la préservation de l'emprise d'une voie ferrée (nécessité du fonctionnement d'un service public), etc., n'est pas encadrée par une autre législation. Par exemple, un PPRi dispose d'un règlement qui lui est propre et qui fixe, selon les zones de risques d'inondation, des conditions particulières d'occupation et d'utilisation du sol. Le PPRi étant une servitude d'utilité publique, son règlement s'impose nonobstant les dispositions du PLU, en application des dispositions organisant la hiérarchie des normes. En revanche, dans le cas d'un risque d'inondation connu et non encadré par un PPRi, il y aurait lieu d'intégrer dans le PLU des dispositions particulières soumettant à des conditions spéciales les secteurs concernés par ce risque.

Dans le cas du PLUi de Plaine Commune, les protections contre les risques et les nuisances, la préservation du bon fonctionnement d'un service public, sont encadrées par des législations spécifiques faisant l'objet de servitudes d'utilité publique ou de protections spécifiques qui

sont reportées dans les annexes du PLUi (article L. 151-43 : « Les plans locaux d'urbanisme comportent en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol »). Le report de toutes ces protections, de nature diverse, dans la règle et sur les plans de zonage serait d'une part impossible pratiquement en rendant la règle et le plan de zonage illisibles, et d'autre part incohérent en application de la hiérarchie des normes.

253. Voir réponse n°132-133-134

254. Les plans de zonages détaillés du PLUi comportent de multiples informations, notamment en raison du recours accru aux règles graphiques dans le PLUi. Un effort spécifique d'aide au repérage a déjà été pris en compte. Cette nécessité a conduit à proposer, dans le dossier de projet de PLUi, arrêté, un plan de zonage synthétique à l'échelle 1/10 000 et des plans de zonages détaillés à l'échelle 1/3 500, correspondant approximativement à l'échelle de représentation des plans des PLU communaux actuels. Les plans de zonages détaillés intègrent d'ores et déjà les noms des rues et les n° des adresses, les périmètres des OAP sectorielles, les PAPAG et autres servitudes d'urbanisme particulières, l'ensemble des zones (dont UP).

Dans le cadre de la finalisation du dossier, Plaine Commune envisage de contrôler la lisibilité de ces plans détaillés afin notamment de mieux traiter la superposition de certains objets entre eux et les modes de représentation de certaines règles graphiques, de façon à améliorer la lisibilité du document.

#### **L'appréciation de la commission d'enquête**

251. La commission d'enquête note avec intérêt la réponse de Plaine Commune. Elle souhaiterait toutefois que les modifications, ajustements ou corrections prises en compte soient rendues publiques avant l'approbation du projet.

252. La commission d'enquête apprécie l'argumentaire détaillé de plaine commune le plan de prévention des risques d'inondations étant en annexe 5.1 des servitudes d'utilité publique.

253. La commission d'enquête note avec intérêt la réponse concernant l'arbre du n°2 de la rue du Progrès à Saint Ouen ainsi que les réponses concernant les arbres d'alignement.

254. La commission d'enquête apprécie la volonté du maître d'ouvrage d'améliorer la lisibilité des documents graphiques pour les rendre plus accessibles et opérationnels en complément des documents écrits.

### **L'appréciation par la commission d'enquête de l'ensemble des sujets du Thème n°9 Le règlement du PLUi**

Concernant les réponses apportées aux questions relatives au thème « règlement du PLUi », la commission d'enquête note la volonté du maître d'ouvrage d'étudier au cas par cas les demandes de modifications, d'ajustement ou de correction et de les prendre en compte dans le PLUi soumis à approbation dans la mesure où elles ne remettent en cause ni l'économie générale du projet, ni la cohérence avec les objectifs poursuivis par le PLUi.

Elle regrette le manque de détail et de précision des réponses concernant ces prises en compte qui auraient pu donner aux habitants une bonne connaissance du projet avant son approbation et le sentiment d'une écoute attentive de leurs observations.

Elle rappelle son souhait de voir le règlement évoluer dans sa forme vers un outil pédagogique utilisable et compréhensible par chacun.

## 7.11- Thème n°10 : Divers

Ce thème a été initialement prévu pour les observations ne pouvant être classées dans les autres thèmes.

Ainsi, environ 3% des observations ont été répertoriées dans ce thème, y compris les observations hors sujet.

Après un examen plus précis des observations à prendre en compte, il a été possible de les intégrer dans les autres thèmes dans le cadre des sujets les plus voisins.

La commission d'enquête retient dans ce thème n°10 le sujet de la **numérisation du PLUi** qui n'a pas été abordé directement par le public. Il s'agit d'un sujet transversal qui devrait permettre au public de simplifier ses recherches d'accès à l'information réglementaire. Il semble que la numérisation prévue à court terme pourrait permettre de trouver en nombre de clics réduit l'ensemble de la réglementation applicable sur une question particulière ou une localisation y compris à la parcelle.

### Question à Plaine Commune

**255. Plaine commune peut-il préciser l'échéance de la numérisation et les simplifications qu'elle devrait apporter en la matière pour le public ?**

### Réponse de Plaine Commune

255. Une fois le PLUi approuvé, son contenu numérisé sera versé sur le Géoportail de l'Urbanisme. Son accessibilité effective dépendra du calendrier de mise en ligne géré par l'Etat.

Par ailleurs :

- Dès le caractère exécutoire du PLUi approuvé, l'ensemble des pièces du PLUi approuvé sera en outre mis en ligne sur le site internet de Plaine Commune ;
- Le PLUi restera accessible sous format papier dans les 9 villes membres du territoire et au siège de Plaine Commune.

## **L'appréciation par la commission d'enquête de l'ensemble du sujet du Thème n°10**

La commission d'enquête note la publication du PLUi dès son approbation sur le site internet de Plaine Commune et sous format papier dans les 9 villes membres du territoire et au siège de Plaine Commune.

Dès que la numérisation le permettra, elle recommande d'établir un mode d'emploi traduisant les possibilités d'accès plus faciles et rapides facilitant les recherches d'information du public relatives au PLUi, et de le mettre en ligne.

## **7.12- Commentaires de la commission d'enquête sur l'analyse des observations**

La commission d'enquête considère que cette analyse des observations a permis de prendre en compte la totalité de l'expression du public sur le projet, d'exposer l'ensemble des sujets et propositions abordés et d'approfondir tous ceux présentant une importance particulière.

Elle estime que cette analyse par thème a permis de traiter les différents aspects des sujets les plus complexes en toute transparence, avec le souci du respect de l'expression du public. Elle rappelle que l'expression du public a été classée par thème et synthétisée par la commission d'enquête dans la grille de dépouillement annexée au procès-verbal de synthèse des observations et au présent rapport.

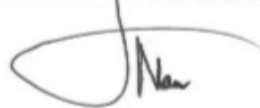
Les différents thèmes présentent des interfaces, ce qui conduit à des répétitions souvent utiles pour préciser les questions et vérifier la cohérence des réponses.

La commission d'enquête remercie le public pour sa participation à la présente enquête et son expression dont elle a rendu compte dans le présent Rapport.

La commission d'enquête remercie les services de Plaine Commune pour la qualité du mémoire en réponse apportant un éclairage très utile pour le public et la commission.

A Paris, le 2 décembre 2019

#### LA COMMISSION D'ENQUETE



**François NAU**  
Président



**Catherine MARETTE**  
Membre



**Corinne LEROY-BUREL**  
Membre



**Jean CULDAUT**  
Membre



**Guy VELLA**  
Membre

**RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE**  
**Projet de PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi)**  
**de l'Etablissement Public Territorial de Plaine Commune**

■ ■ ■

**Enquête publique du 2 septembre au 4 octobre 2019 inclus**

**CONCLUSIONS ET AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE**  
**2 décembre 2019**





# 1. L'objet de l'enquête publique

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a transféré la compétence de la conception et d'application des plans locaux d'urbanisme (PLU) des communes aux intercommunalités au plus tard le 27 mars 2017, ces PLU étant dorénavant des plans d'urbanisme intercommunaux (PLUi).

L'un des objectifs recherchés par cette loi est une meilleure prise en compte des politiques publiques dans l'aménagement et l'urbanisme permise par une étendue du territoire plus importante et pertinente que l'échelle communale.

**Le contenu des PLUi est le même que celui des PLU :**

- **Un rapport de présentation** qui comprend un diagnostic, l'identification des enjeux, un état initial de l'environnement et une évaluation environnementale, une justification des choix ;
- **Un projet d'aménagement et de développement durables (PADD)** qui établit des orientations pour mieux encadrer le développement territorial en matière d'aménagement, d'équipement, de paysage et de prise en compte de l'environnement, d'habitat, de transports et de déplacements, de développement économique, d'aménagement commercial pour les quinze prochaines années ;  
**Les Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP)** qui exposent la manière dont la collectivité souhaite valoriser, réhabiliter ou aménager certains quartiers ou secteurs à enjeux ;
- **Le Règlement** qui précise les règles d'urbanisme devant être appliquées en fonction des zones identifiées. Le Règlement fixe notamment la nature, les formes, les tailles, les hauteurs et les modes d'implantation des constructions, les espaces naturels à préserver, les terrains pouvant accueillir de futurs équipements. Il comprend un document écrit et des documents graphiques ;
- **Des annexes.**

La communauté de communes **Plaine Commune** regroupant les cinq villes Aubervilliers, Épinay-sur-Seine, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, Villetaneuse a été créée en 2000. Elle est devenue communauté d'agglomération le 1<sup>er</sup> janvier 2001.

Le 1<sup>er</sup> janvier 2003, L'Île-Saint-Denis et Stains rejoignent Plaine Commune, La Courneuve en 2005, et Saint-Ouen-sur-Seine en 2013. La communauté d'agglomération rassemble désormais neuf villes.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, Plaine Commune est devenu un établissement public territorial (EPT), l'un des douze EPT de la Métropole du Grand Paris (MGP) suite à la création de la MGP à cette date.

**L'EPT Plaine Commune est donc compétent pour le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de son territoire depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016.**

**Le processus d'élaboration du PLUi a été engagé par Plaine Commune début 2017.**

**La première Conférence intercommunale des Maires du 1<sup>er</sup> mars 2017** a validé l'ambition et la méthode d'élaboration du PLUi, puis celle du **20 septembre 2017** les orientations stratégiques du PLUi, ainsi que les principes de collaboration avec les neuf communes membres.

**Le 17 octobre 2017**, le Conseil de territoire de Plaine Commune a délibéré pour prescrire l'élaboration de son premier Plan Local d'Urbanisme intercommunal et a retenu 19 objectifs poursuivis par ce PLUi.

Cette délibération a permis à Plaine Commune et aux neuf villes membres d'engager la première démarche intercommunale d'urbanisme réglementaire au sein de la Métropole du Grand Paris.

**Le PLUi a ensuite été élaboré en plusieurs étapes :**

- De décembre 2017 à juillet 2018, l'élaboration du diagnostic, des grands enjeux du territoire et la rédaction du PADD ;
- De septembre 2018 à mars 2019, la rédaction des OAP et du Règlement ont été à leur tour rédigés.

**La délibération du conseil de territoire de Plaine Commune du 17 octobre 2017** a arrêté les **principes de concertation** avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Au cours de la concertation :

- **3 réunions publiques** ont eu lieu aux phases de lancement de la démarche, de la rédaction du PADD, puis de la présentation du projet final ;
- **18 ateliers participatifs ont été organisés dans les villes**, au moment de l'élaboration du diagnostic et de la définition des enjeux du territoire puis sur le volet réglementaire. ;
- **Un questionnaire** numérique et papier a permis de recueillir l'avis de 1800 personnes ;
- **2 contributions** du Conseil de développement et du collectif cahier citoyen ont permis d'avoir un retour 'collectif' sur la vision du territoire de demain ;
- **Une exposition** itinérante a été organisée dans la majorité des villes du territoire ;
- **5 numéros du magazine *En Commun*** ont intégré un contenu sur le PLUi, pour informer sur la démarche, les réunions et faire un retour sur la concertation ;
- **Des documents pédagogiques** ont été diffusés sur l'ensemble du territoire à chacune des phases clés de l'élaboration du PLUi.

**Le Conseil de territoire de Plaine Commune a pris acte le 26 juin 2018 qu'un débat sur les orientations générales du PADD s'est bien tenu.**

**Le 19 mars 2019, le Conseil de territoire de Plaine Commune a constaté que la démarche d'élaboration du projet de PLUi s'est attachée à intégrer la population, les associations locales et les autres personnes concernées (article L. 103-2 du Code de l'urbanisme) pendant l'ensemble de la démarche. Il a approuvé le bilan concertation et arrêté son projet de PLUi.**

Ce processus de plus de 15 mois constitue l'une des premières démarches de concertation menées à cette échelle sur le territoire de Plaine Commune.

**La présente enquête publique a pour objet le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Plaine Commune.**

**Ce document d'urbanisme est soumis à enquête publique** en application des articles L 123-1 à L 123-19 et R 123-1 à R 123-24 du Code de l'environnement.

L'autorité organisatrice de cette enquête est l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune.

Dès son entrée en application une fois approuvé, le PLUi remplacera les PLU en vigueur dans les 9 villes du territoire de Plaine Commune : Aubervilliers, La Courneuve, Épinay-sur-Seine, L'Île-Saint-Denis, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine, Stains et Villetaneuse.

## **2. Le projet de PLUi, son contexte et ses enjeux**

Le territoire de Plaine Commune a une superficie d'environ 4 700 hectares.

Environ 450 000 habitants y vivent et près de 200 000 personnes y travaillent (situation 2018).

La population est d'une grande diversité, la plus jeune de l'Île-de-France, mais aussi parmi les plus précaires du pays.

Le territoire est caractérisé par une forte présence de l'activité économique, un réseau de transports dense, la présence de la Seine, du Canal Saint-Denis et de grands parcs.

Depuis près d'une vingtaine d'années, l'intercommunalité a décidé de construire un projet solidaire de développement, sur ce territoire en plein renouvellement économique, urbain, social, culturel, et environnemental.

Cette construction a donné lieu à l'élaboration successive de nombreux documents de planification :

- 2007 : le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) (aujourd'hui caduc) et le Plan Communautaire pour L'Environnement ;
- 2010 : le Plan Climat Energie Territorial (PCET) ;
- 2012 : le diagnostic et la stratégie de l'Agenda 21 communautaire « Terre d'Avenir » ;
- 2014 : le Contrat de Développement Territorial (CDT) 2014-2030 du « Territoire de la Culture et de la Création » passé avec l'Etat. Ce document définit « des objectifs pour conforter Plaine Commune comme pôle majeur du Grand Paris multipolaire et poursuivre sa mutation » ;
- 2015 : le Schéma de Cohérence Commerciale ;
- 2015 : la Résolution d'engagements communs pour la sauvegarde du climat et l'amélioration du cadre de vie à Plaine Commune, qui constitue la base du Plan Climat Air Energie Territoire (PCAET) de Plaine Commune dont la finalisation est prévue pour 2020 ;
- 2015 : la Trame verte et bleue ;
- 2016 : le Plan Local de Déplacements (PLD) 2016-2020. En 2020 la révision de ce Plan doit être engagée ;
- 2016 : le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2016-2021 ;
- 2017 : le Contrat de ville.

Le territoire bénéficie d'équipements d'importance nationale ou métropolitain (stade de France et futurs sites olympiques, équipements culturels de premier plan, deuxième pôle

universitaire francilien, centre hospitalier ...), mais un niveau d'équipements de proximité (petite enfance, équipements sportifs espaces verts, santé, administration...) insuffisants pour la population en forte croissance et nécessitant particulièrement un accompagnement public.

Territoire bâtisseur, Plaine Commune s'est engagé dans une politique ambitieuse de production de logement et d'accueil, pour prendre sa part dans le défi de l'habitat francilien avec la construction de 4 200 logements par an en moyenne. La politique de logement comprend aussi la résorption de l'habitat ancien dégradé, la rénovation du parc social, la diversification de l'offre dans les quartiers prioritaires, ainsi que l'encadrement de la production neuve pour qu'elle réponde mieux aux besoins et reste abordable.

Le contexte est estimé de plus en plus difficile compte tenu des contraintes budgétaires, de la rareté du foncier et de l'augmentation des prix de l'immobilier. En outre de nouveaux enjeux doivent être pris en compte : la dégradation de certaines copropriétés privées, la division des logements, notamment pavillonnaires, la précarité énergétique des ménages, l'émergence de bidonvilles.

Au plan économique, Plaine Commune a connu une mutation spectaculaire en 25 ans : un espace industriel en déclin, libérant de vastes emprises territoriales desservies par un réseau routier et ferroviaire important, est devenu particulièrement attractif et accueille aujourd'hui un pôle tertiaire régional majeur, tout en maintenant une certaine diversité économique.

Le territoire est marqué par la forte présence des infrastructures de transport qui assurent sa bonne desserte mais égaleme nt le morcellent et pèsent sur le cadre de vie. La trame d'espace public est insuffisante. Le réseau routier structurant est fortement congestionné.

L'offre de transports collectifs lourds va progresser fortement au sud du territoire avec les lignes 15, 16 et 17 du Grand Paris Express et le prolongement des lignes de métro 12 et 14. Des compléments de desserte sont attendus notamment sur le secteur nord-est du territoire.

L'analyse urbaine et paysagère du territoire révèle une mosaïque urbaine constituée d'une diversité des paysages et des tissus urbains, avec de nombreuses coupures nuisant à sa lisibilité et à sa valorisation.

Le diagnostic territorial et environnemental souligne les difficultés actuelles liées au passé industriel du territoire et à sa traversée par des grandes infrastructures routières et ferroviaires du territoire générant de fortes nuisances (pollution des sols ou de l'air, bruit).

Le territoire dispose d'un système énergétique perfectible (consommation énergétique des logements importante et précarité énergétique).

Les zones urbanisées ont une grande capacité à accumuler de la chaleur compte tenu de la rareté de l'eau et de la végétation (effet îlot de chaleur urbain).

Ce diagnostic identifie particulièrement les enjeux suivants :

- Tirer parti de l'arrivée du métro Grand Paris Express, des projets emblématiques comme les Jeux Olympiques et Paralympiques Paris 2024, qui sont des opportunités pour la poursuite de l'aménagement et du développement du territoire. Elles nécessitent de porter une attention accrue aux tensions générées par cette trajectoire dynamique sur

l'ensemble du territoire, pour veiller au maintien des habitants présents, aux retombées bénéfiques et à l'amélioration de la qualité de vie pour la population présente ;

- Préserver la richesse et la diversité de la « mosaïque urbaine », notamment les tissus constitués et les bâtiments ou secteurs d'intérêt patrimonial ;
- Affirmer l'objectif du polycentrisme en s'appuyant sur les polarités locales existantes et en anticipant les futures, pour offrir à tous un véritable droit à la centralité ;
- Faire évoluer les modèles de développement vers plus de complémentarité entre nord et sud et par une approche plus contextuelle tenant compte des spécificités locales ;
- Résorber les coupures liées aux infrastructures et améliorer le cadre de vie à leurs abords ;
- Rendre lisible la grande figure paysagère, concrétiser la trame verte et bleue et renforcer l'offre d'espaces verts de proximité ;
- Favoriser la création d'espaces publics généreux et qualitatifs ;
- Anticiper le renforcement de la pression foncière et immobilière pour rendre plus soutenable une trajectoire de développement très dynamique et en faire bénéficier l'ensemble du territoire ;
- Prolonger l'effort de rénovation urbaine en faveur des quartiers anciens et des grands ensembles ;
- Maîtriser l'évolution des secteurs en tissus diffus, en particulier les tissus constitués, les quartiers pavillonnaires, les activités économiques ;
- Réguler la concurrence foncière entre fonctions économiques, résidentielles, de loisirs et d'équipements, de services écosystémiques ;
- Limiter les effets des phénomènes d'anticipation et de la spéculation foncière
- Garantir la qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale des projets.

Le PLUi doit assurer la mise en œuvre du projet de territoire à l'horizon 2030 avec la perspective d'accueillir 100 000 habitants supplémentaires par rapport à la situation de 2018.

**Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du projet de PLUi a retenu les 5 axes stratégiques suivants, chacun d'eux étant décliné en objectifs :**

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

**Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du projet de PLUi comprennent :**

- 3 OAP thématiques (Commerce et artisanat, Environnement et santé, Grands axes et urbanisme de liaison) ;
- 35 OAP sectorielles.

Chaque OAP sectorielle présente de manière qualitative ou programmatique, des orientations afin de cadrer l'évolution de ces secteurs de projet, compte tenu de leur contexte, afin de garantir, à terme, une organisation cohérente de ces espaces. Une partie des OAP sectorielles notamment celles portant sur des projets déjà engagés, reprend celle des PLU antérieurs.

Le Règlement du projet de PLUi fixe, en cohérence avec le PADD, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés au code de l'urbanisme.

**Le Règlement écrit** est divisé en 4 parties :

- La partie 1 du règlement s'appliquant à toutes les zones, présente les définitions géométriques de certaines dispositions (retrait, recul, bande de constructibilité...) ainsi que les règles applicables de façon transversale et qui ne sont pas systématiquement intégrées dans le règlement de chaque zone (par exemple : la mixité sociale, les espaces boisés classés, les emplacements réservés...);
- La partie 2 du règlement s'appliquant dans chaque zone, leurs secteurs et sous-secteurs, qui sont délimités au plan de zonage.  
Pour ces deux parties, 6 chapitres sont déclinés :
  - o Chapitre 1 - Destination des constructions et usage des sols ;
  - o Chapitre 2 - Morphologie et implantation des constructions ;
  - o Chapitre 3 - Nature en ville ;
  - o Chapitre 4 - Qualité urbaine et architecturale ;
  - o Chapitre 5 - Déplacements et stationnement ;
  - o Chapitre 6 - Equipements et réseaux.
- La partie 3 identifiant les éléments ou ensembles bâtis patrimoniaux classés par commune
- La partie 4 regroupant les listes des emplacements réservés, des servitudes de localisation et des périmètres d'attente de projet d'aménagement global

**Le règlement écrit est complété par un règlement graphique** comprenant :

- Le plan de zonage de synthèse à l'échelle intercommunale ;
- Les plans de zonages détaillés, présentant l'ensemble des règles graphiques applicables ;
- Les plans de stationnement ;
- Le plan du patrimoine bâti ;
- Le plan de zonage pluvial ;
- Le plan des périmètres de mixité sociale.

**Le zonage** est établi en application des principes suivants :

- Un zonage commun permettant de rendre plus lisibles l'organisation territoriale recherchée et les règles applicables. Ce zonage permet de réduire significativement le nombre de zonages des neuf PLU communaux (70 zones et 122 secteurs) en retenant 12 zones et en réduisant de moitié le nombre de secteurs ;
- L'harmonisation des zones issues des PLU communaux lorsqu'elles portent sur des types de tissus urbains équivalents et/ou poursuivant des objectifs similaires, notamment dans les quartiers proches des limites communales ;
- La prise en compte des caractéristiques morphologiques locales singulières et la préservation de la « mosaïque urbaine » de Plaine Commune ;
- La prise en compte des grands projets urbains du territoire et notamment ceux liés aux Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024.
- La traduction des orientations définies dans le PADD.

Le zonage du PLUi dépasse la simple consolidation des zonages des PLU communaux pour traduire le projet de territoire commun, en cohérence avec les objectifs du PADD.

Cinq zones urbaines, représentant 44% environ du territoire, sont définies au regard de leurs typologies bâties et des caractéristiques morphologiques du tissu urbain :

- La zone UMD, correspondant aux espaces mixtes de centralités et de structuration urbaine aux abords des grands pôles de transports collectifs et des axes principaux ;
- La zone UMT, correspondant aux espaces mixtes de centralités caractérisés par un tissu urbain ancien ;
- La zone UM, correspondant à des espaces mixtes de densité intermédiaire ;
- La zone UC, correspondant aux grands ensembles d'habitat collectif ;
- La zone UH, correspondant aux quartiers et ensembles à dominante d'habitat individuel.

Quatre zones urbaines fonctionnelles, représentant 30% environ du territoire, sont définies au regard de leur vocation spécifique :

- La zone UA, correspondant aux sites d'activités économiques à dominante non tertiaire ;
- La zone UE, correspondant aux sites d'activités économiques à dominante tertiaire ;
- La zone UG, correspondant aux espaces dédiés aux grands services urbains, aux grands équipements et aux voies d'eau (Seine et canal Saint-Denis) ;
- La zone UVP, correspondant aux espaces urbains à dominante verte et paysagère.

Les zones de projet et les secteurs d'incitation au renouvellement urbain, représentant environ 11% du territoire :

- Les zones UP, regroupant les sites en mutation sur lesquels des projets d'aménagement ou de renouvellement urbain sont en cours de réalisation ou à l'étude. Chaque zone UP dispose d'un règlement spécifique dont les dispositions sont adaptées aux besoins liés à la mise en œuvre du projet.

Les zones naturelles et agricoles, représentant 14,7% du territoire, sont :

- La zone N, regroupant les grands espaces naturels et de biodiversité, les parcs, les cimetières, les jardins partagés, ainsi que certains corridors d'infrastructures ;
- La zone A, correspondant aux espaces agricoles maraichers.

### **3. Les enseignements de l'enquête**

L'enquête publique a prolongé la concertation préalable. Le rappel des apports de cette concertation permet de mieux comprendre le sens de l'expression publique pendant l'enquête et les éléments de convergence.

#### **3.1. La concertation préalable**

La concertation préalable, commencée en septembre 2017, a permis l'information et les échanges avec le public sur la préparation du projet de PLUi en cours d'élaboration.

Plaine Commune « a souhaité mettre en place un processus de concertation approfondi, convaincu de la nécessaire association de la population et des acteurs du Territoire à l'élaboration de son projet : celui-ci a touché plus de 2000 personnes au cours de réunions publiques, ateliers participatifs, exposition itinérante et questionnaires.

Cette concertation a pu compter notamment sur l'engagement du Conseil de Développement et du Conseil Citoyen qui se sont prononcés sur les enjeux et attendus du document. Ces participations multiples sont venues enrichir les orientations du PLUi.

Enfin, mise à disposition du public sur le site internet de Plaine Commune dès son arrêt, la proposition de PLUi a pu être consultée par les habitants en amont de la phase d'enquête publique afin d'en renforcer l'appropriation ».

Le bilan de la concertation présenté par Plaine Commune fait apparaître les éléments suivants représentatifs des attentes et des demandes du public lors de l'élaboration du projet de PLUi :

#### La gouvernance du PLUi

- Une forte demande de communication et de transparence, prenant en compte les besoins des habitants et la proposition de mise en place d'une expertise qualité citoyenne ;
- La définition des modalités d'animation (participative ou non) et d'évaluation de la mise en œuvre du PLUi une fois celui-ci adopté, et sur la durée de sa validité ;
- La confirmation du conditionnement du développement à la production d'équipements publics, la livraison des projets de transports et aussi d'espaces publics.

#### L'aménagement et l'urbanisme, le développement, et le cadre de vie

- La prise en compte des particularités de chaque ville et la volonté de ne pas uniformiser le territoire ;
- Les priorités de lutte contre la spéculation foncière et contre le mal-logement pour maîtriser le développement ;
- Face à l'inadéquation des emplois existants sur le territoire et des profils des habitants, le besoin d'une vision du développement local, prenant en compte le risque de croissance de la mono-activité, le besoin de donner toute sa place à l'économie sociale et solidaire, de développer des nouvelles activités économiques à potentiel pour le territoire, d'intégrer la logistique urbaine ;
- Le développement d'une approche progressive et intégrée du territoire où le développement économique, les projets de construction et l'implantation des services et des équipements publics sont pensés simultanément ;
- L'importance de prendre en compte et valoriser le patrimoine et l'architecture dans les différents projets, ainsi que la transition énergétique des bâtiments pour une construction plus respectueuse de l'environnement.

#### Le développement humain et social

- Le besoin d'ascension dans le parcours résidentiel ;
- Le besoin d'une politique de formation sur le territoire, et d'une politique culturelle à renforcer.

#### La qualité de vie et de l'environnement

- La carence en équipements publics (de petite enfance, scolaires, médicaux, en infrastructures sportives) et la nécessité d'appropriation de ces derniers par les habitants (équipements ouverts, multi-services, évolutifs et favorisant les initiatives des habitants) ;
- La valorisation, la préservation des espaces verts existants et la création de nouveaux espaces verts ;



- La réduction du trafic routier et de la place de la voiture sur le territoire ;
- Le développement d'alternatives pour les déplacements favorisant l'intermodalité et le déploiement des voies douces, continues et intermodales.

#### Le croisement des multiples enjeux pour le territoire :

- Amélioration du cadre de vie ;
- Gestion des espaces publics ;
- Lutte contre le changement climatique ;
- Réduction des gaz à effet de serre ;
- Préservation de la biodiversité ;
- Déplacements doux.

#### **La prise en compte par Plaine Commune des propositions du public dans le projet de PLUi arrêté**

Plaine Commune a noté les attentes du public relatives aux besoins de la population en matière d'équipements, de services, d'amélioration de prise en compte de l'environnement pour la qualité de vie et du cadre de vie. Dans son bilan de la concertation, Plaine Commune montre que l'EPT a intégré progressivement ces attentes dans les orientations du PADD, les principes à retenir pour la conception des projets et la définition des règles.

La commission d'enquête a pu constater la cohérence des objectifs du PADD avec ceux exprimés par le public lors de la concertation préalable et la prise en compte du diagnostic.

Le projet de PLUi a été arrêté par l'EPT Plaine Commune le 19 mars 2019, date à laquelle le projet arrêté a été mis en ligne sur le site de Plaine Commune jusqu'au début de l'enquête publique le 2 septembre 2019.

**Il convient de souligner l'importance de cette durée plus de 5 mois juste avant le début de l'enquête qui a permis au public de prendre connaissance de ce projet.** Cette particularité était d'autant plus appréciable que le projet nécessite un temps de lecture et d'appropriation relativement long compte tenu de l'étendue des domaines et des informations qu'il aborde et de son niveau de complexité.

### **3.2. L'enquête publique**

Le Tribunal Administratif de Montreuil a, par décision n° E19000012/93 du 18 avril 2019, désigné la commission d'enquête :

#### Président :

Monsieur François NAU

#### Membres titulaires :

Monsieur Jean CULDAUT

Madame Catherine MARETTE

Madame Corinne LEROY-BUREL

Monsieur Guy VELLA

Après concertation avec la commission d'enquête, l'enquête a été organisée par l'arrêté de l'établissement public territorial en date du 15 juillet 2019 en retenant une durée d'enquête de 33 jours consécutifs du 2 septembre 2019 à 9h au 4 octobre 2019 à 17h.

L'enquête publique s'est déroulée conformément à cet arrêté d'organisation de l'enquête, tant en ce qui concerne la publicité réglementaire, les dates et la durée de l'enquête, les permanences et la réunion publique d'information et d'échange.

L'avis d'enquête publique a été disposé sur 326 panneaux sur l'ensemble du territoire dans la semaine du 12 au 16 août 2019.

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

Le dossier d'enquête comprenait le projet de PLUi arrêté, complété par les avis réglementaires dont l'importance des avis émis sur le projet doit être signalée.

La consultation des PPA et PPC a été engagée début avril 2019 pour un retour de leur avis demandé avant début juillet 2019 (délai de 3 mois). Ainsi, 30 avis ont été émis ; les derniers arrivés ont été mis à la disposition du public durant l'enquête.

Les avis de l'Etat, des Personnes publiques associées (PPA), des Personnes publiques consultées (PPC) portent sur un très grand nombre d'aspects du projet et de sujets.

Ces avis sont globalement favorables au projet. Ils demandent d'apporter à sa rédaction des modifications dont la plupart ont un caractère local pour actualiser les dispositions relatives à des projets en cours d'élaboration, ou une portée limitée à des corrections notamment d'erreurs matérielles.

Ces avis ne mettent pas en cause les compatibilités à assurer par le PLUi vis-à-vis des documents de rang supérieur :

- Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) ;
- Le Plan de Déplacements Urbains de la Région Île-de-France (PDUIF) ;
- Le Schéma Directeur d'Aménagement de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands ;
- Le Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI) « Seine- Normandie » ;
- Le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Croult - Enghien - Vieille Mer ;
- Les Plans d'exposition au bruit (PEB) ;
- Le Schéma départemental de l'organisation sociale et médicosociale de Seine-Saint-Denis ;
- Le Schéma Départemental pour l'Accueil et l'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV) ;
- Le Plan Local de déplacements de Plaine Commune (PLD) ;
- Le Programme Local de l'Habitat de Plaine Commune (PLH).

Les 9 communes de l'intercommunalité ont toutes émis un avis favorable sur le projet de PLUi arrêté, cet avis étant généralement complété par un grand nombre de demandes de modifications mineures portant notamment sur le règlement.

L'importance quantitative de ces demandes de modifications est due au caractère relativement succinct des documents provisoires échangés avant le document finalisé beaucoup plus complet et au décalage dans le temps des différentes rédactions au cours d'une période où les projets à prendre en compte par le PLUi ont évolué.

L'autorité environnementale chargée de donner son avis sur l'évaluation environnementale sur le projet de PLUi de Plaine Commune est la Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Ile-de-France (MRAe).

Cet avis a été émis le 4 juillet 2019.

Pour la MRAe, les principaux enjeux environnementaux à prendre en compte dans le projet de PLUi de Plaine Commune et dans son évaluation environnementale sont :

- La préservation et le développement de la trame verte et bleue (TVB) du territoire de Plaine Commune, via notamment la protection des entités du site Natura 2000 et la création ou l'extension d'espaces verts ;
- Le paysage ;
- La limitation de l'exposition à la pollution des sols ;
- La limitation de l'exposition aux nuisances sonores et à la pollution de l'air ;
- La lutte contre le changement climatique ;
- Le risque inondation ;
- La contribution du PLUi de Plaine Commune, via la densification de l'habitat, à l'atteinte des objectifs de réduction de la consommation de terres non encore artificialisées en Ile-de-France.

La MRAe a émis des recommandations visant une meilleure prise en compte de ces enjeux. L'avis de l'Autorité environnementale a donné lieu à un mémoire en réponse de l'EPT Plaine Commune le 12 août 2019 répondant à la plupart de ses recommandations en prévoyant de compléter le projet de PLUi avant son approbation.

Un document de synthèse du PLUi a été réalisé à la demande de la commission d'enquête par Plaine Commune pour permettre une approche plus aisée du dossier.

Deux sites internet dédiés à l'enquête ont été créés.

Une exposition sur le PLUi a été mise en place dans les locaux de Plaine Commune à partir du 19 septembre 2019.

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

Un erratum a été publié à la suite d'une erreur matérielle concernant la première date de permanence à Saint-Ouen : l'arrêté et l'avis d'enquête mentionnaient le jeudi 18 septembre, alors que la date était le mercredi 18 septembre 2019.

Les dates choisies pour les permanences ont privilégié leur tenue le samedi pour favoriser leur fréquentation par le public. Deux permanences ont eu lieu dans des médiathèques pour diversifier les sites de permanence.

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

Les commissaires enquêteurs ont ainsi tenu 17 permanences permettant au public de s'informer et de poser des questions sur le projet, et ainsi de mieux apprécier les dispositions du projet qui les concernent plus particulièrement et les enjeux du projet.

Près d'une centaine de visiteurs a été reçue par les commissaires enquêteurs pendant les permanences. L'affluence du public a été très variable suivant les lieux de permanence.

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

La réunion publique d'information et d'échange a eu lieu le 19 septembre 2019 à 18h30 dans les locaux de Plaine Commune.

Le nombre de participants était d'une cinquantaine de personnes.

La réunion a permis des échanges entre le public et Plaine Commune sur les sujets suivants :

- L'environnement (préservation des sites Natura 2000 et des espaces verts, la lutte contre le changement climatique, les règles relatives aux coefficients de pleine terre et aux toitures végétalisées et leur contrôle, la pollution des sols découverte lors des chantiers et l'information des riverains) ;
- Les zonages et la protection des tissus pavillonnaires ;
- Le développement économique et de la logistique ;
- La place des lieux de culte sur le territoire et le projet de construction d'un lieu de culte à Epinay-sur Seine.

Le compte-rendu de cette réunion a été mis en ligne sur le site de l'enquête le 26 septembre 2019.

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

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

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

La commission d'enquête a classé l'ensemble des observations du public par thème, ce classement étant présenté dans la grille de dépouillement des observations annexée à son Rapport.

La commission d'enquête a présenté le 23 octobre 2019 à Plaine Commune son Procès-verbal des observations donnant son appréciation du déroulement de l'enquête, exposant l'expression du public et les différents sujets abordés classés par thème puis les questions posées à Plaine Commune pour obtenir son éclairage sur ces sujets.

Le mémoire en réponse de Plaine Commune du 6 novembre 2019 a permis à la commission de compléter son Rapport avec une appréciation de ces sujets.

Compte tenu de l'importance du travail à effectuer, la commission d'enquête a sollicité auprès de Plaine Commune en tant qu'autorité organisatrice de l'enquête des délais supplémentaires par rapport aux délais réglementaires de 8 jours après la mise à dispositions des registres d'enquête pour le Procès-verbal des observations et de 30 jours pour la production de son Rapport, de ses conclusions motivées et avis ; ces délais ont été accordés.

### 3.3. L'analyse globale de l'expression du public

La majorité des observations ont été déposées par des particuliers.

En dehors des particuliers, la commission d'enquête a remarqué l'expression de 5 catégories de déposants dont la qualité a été identifiée :

- Les élus : Monsieur Lachaud Député, Madame la Maire d'Aubervilliers et Monsieur le Maire d'Epinay ;
- Les institutionnels : Une dizaine d'observations (dont certaines émanent des PPA et des services techniques communaux) ;
- Les associations : Près d'une cinquantaine d'observations (dont une trentaine d'observations déposées par la même association) ;
- Les collectifs : une dizaine de collectifs représentant des intérêts de quartier ;
- Les entreprises : une vingtaine de sociétés dont une grande partie ayant leur siège en dehors de Plaine Commune.

#### Les pétitions

Deux dépôts de pétitions ont été constatés.

**La pétition de l'Association des musulmans d'Epinay (1 047 signatures** au moment de son dépôt concerne le projet de construction d'une mosquée à Epinay qui, d'après cette Association, est compromis par les dispositions du projet de PLUi). Cette pétition, les contacts nombreux pris par cette Association au cours des permanences avec les commissaires enquêteurs et les différentes observations déposées ont montré l'importance de la population musulmane en Seine- Saint-Denis et sur le territoire de Plaine Commune.

**La pétition du Collectif "Protégeons le quartier Progrès-Alliance-Croizat" « Protégeons les pavillons et le square Helbronner » à Saint-Ouen** rassemblant **334 signatures** demande la conservation des règles actuelles de protection des zones pavillonnaires, et des mesures de protection des espaces verts et des arbres remarquables.

Dans la statistique des observations présentées ci-après, chaque pétition est comptée en tant qu'une seule observation.

#### La répartition des observations par types de support, par site concerné et par thème

##### La répartition des observations par type de support

**Les 570 dépôts d'observations** se répartissent ainsi suivant le support utilisé pour leur dépôt ou l'expression lors de la réunion publique d'information et d'échange reprise dans la rédaction du compte rendu de cette réunion :

- **455 sur le registre numérique ;**
- **98 sur les registres des lieux d'enquêtes ;**
- **15 au cours de la réunion publique.**

Le nombre d'observations déposées semble peu important rapporté à la population du territoire.

Cependant, il convient de tenir compte des caractéristiques de cette population pour comprendre qu'il lui est difficile de prendre de son temps pour étudier un dossier aussi complexe et volumineux dans le délai imparti.

### La répartition des observations par site concerné

La répartition des 570 dépôts d'observations par site concerné par ces observations est la suivante

COMMUNES	AUBERVILLIERS	EPINAY	PLAINE COMMUNE	ILE SAINT DENIS	LA COURNEUVE	PIERREFITTE	SAINT OUEN	SAINT DENIS	STAINS	VILLETANEUSE	VIDE OU AUTRE
Nombre d'Obs	92	29	48	1	13	3	268	98	5	7	6

Ce tableau montre que les sites les plus concernés par les observations ont été Saint-Ouen-sur-Seine, Saint-Denis et Aubervilliers. Comme nous le verrons ci-après cette répartition est cohérente avec les sujets d'expression.

### La répartition des observations par sujet

Chaque observation a été décomposée en plusieurs items d'observations, chacun d'eux traitant de sujets différents étant affecté à un sous-thème.

Ainsi, les 570 observations correspondent à 1060 items d'observations.

**Les thèmes les plus souvent concernés par les observations sont :**

- **Le règlement du PLUi, la plupart des observations correspondantes étant relatives pour près de 200 d'entre elles aux modifications du règlement pour la préservation des tissus pavillonnaires ;**
- **L'environnement, une grande partie des observations (environ 200 également) demandant la préservation des espaces verts et des arbres notamment à Aubervilliers (Espace vert de La Maladrerie) et à Saint-Ouen (Square Helbronner - cf la pétition évoquée précédemment ayant recueilli 334 signatures- ; l'impasse Juif ; l'arbre de la rue du Progrès ; entre autres).**

Il convient de signaler que la plupart de ces observations ont été dupliquées par des voisins en reprenant une rédaction identique grâce à la facilité de copie offerte par le registre numérique.

### L'expression du public lors de l'enquête

Globalement, les sujets abordés lors de la concertation préalable ont été de nouveau abordés lors de l'enquête publique.

Peu d'observations expriment explicitement un avis défavorable au projet ; dans ce cas, la rédaction de l'observation précise notamment sous la forme d'une réserve la caractéristique ou le point réglementaire objet d'une appréciation défavorable.

Une partie du public a relevé certaines insuffisances de la concertation préalable, et le format minimum de l'enquête publique.

Le public a noté des difficultés de lisibilité et de compréhension du PLUi compte tenu sa complexité et de sa présentation, ainsi qu'une insuffisance d'information sur les projets (notamment sur le CHU GPN, le Fort d'Aubervilliers, l'Héritage des JO, les OAP, les emplacements réservés, les Servitudes de localisation, les PAPAG, les projets de résorption des coupures urbaines).

La commission d'enquête a noté une participation du public limitée quantitativement aussi bien pour la concertation préalable que pour l'enquête, mais aussi une bonne implication d'associations, de collectifs et d'habitants apportant des contributions bien argumentées et révélant une bonne connaissance du territoire et des dossiers, leur expertise d'usage permettant de présenter les principes à retenir dans les perspectives d'évolution du territoire.

En conséquence, la commission n'a pas jugé utile de prolonger la durée de l'enquête.

Le public a émis des doutes sur la prise en compte de ses avis, observations, propositions, exprimés au cours de l'enquête.

Il a manifesté son intérêt pour le projet de PLUi mais peu de confiance quant à sa stabilité compte tenu des incertitudes (évolution du contexte et de la réglementation, aléas, SCOT métropolitain, évolution des prix du foncier et de l'immobilier, changement climatique, évolution des capacités de financement du logement social et des équipements de proximité par les villes). En conséquence, le public a demandé son association à la mise en œuvre du PLUi, à son suivi et à son évaluation.

Les inquiétudes du public ont porté sur l'évolution rapide et importante du territoire compte tenu de l'importance des grands projets (JO, Grand Paris Express, grand nombre de projets d'aménagement) et de la métropolisation, génératrice de densification, de bétonisation, de spéculation immobilière, de ghettoïsation, avec leurs conséquences directes (nuisances des chantiers très importants et concomitants), leur incidence sur l'évolution de la population (accroissement des inégalités et notamment de la pauvreté) et sur la qualité et le cadre de vie.

Le public demande un territoire habitable et écologiquement responsable : « sera-t-il encore possible de vivre ici dans 10 ans ? », avec une expression majeure de prise en compte de l'environnement (préservation et développement des espaces verts et des plantations, réduction des pollutions et des nuisances).

Une partie du public ne comprend pas la portée réelle du PLUi sur la vie locale et le bien-être des habitants, l'articulation entre la portée réglementaire du PLUi liée au droit des sols et les

actions d'accompagnement couvertes par les objectifs du PADD en matière de qualité de vie et du cadre de vie.

Quelques personnes soulignent leur incompréhension des modifications successives de la réglementation vécues comme une régression et leurs difficultés à comparer les PLU communaux en vigueur et le PLUi.

Un grand nombre d'observations portent sur :

- La préservation des espaces verts, des plantations, notamment dans les secteurs les plus démunis ;
- Les dispositions réglementaires concernant les espaces verts, la trame verte, les jardins partagés et jardins ouvriers, les coefficients pleine terre, les toitures végétalisées, ... ;
- La préservation des zones pavillonnaires compte tenu des dispositions réglementaires portant sur les zones adjacentes jugées moins protectrices que celle des règlements des PLU communaux ; les différentes situations locales de constructibilité en fonction de leurs configurations particulières ; les opérations immobilières voisines ;
- L'adaptation au changement climatique, les bonus de constructibilité, les ilots de chaleur urbains et la santé ;
- Les équipements de proximité ;
- La densification et ses effets sur l'environnement ;
- L'évolution sociologique ; la mixité urbaine et sociale ; les inégalités sociales et environnementales ;
- Les nuisances, les pollutions, l'incidence des chantiers, la pollution des sols ; leurs effets sur la santé ;
- Les problèmes de circulation, les transports de voyageurs, les modes actifs, le stationnement, la logistique, les transports de marchandises ;
- Les grandes liaisons (canal St Denis, berges de la Seine, grands axes, ...) leurs usages (pistes cyclables, PDIPR, ...) et les coupures urbaines (enfouissement d'A1, ...).

### **3.4. La prise en compte des enseignements de l'enquête dans les conclusions motivées.**

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

- Que la publicité par affichage a été faite dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête ;
- Que l'ensemble des règles de publicité a été observée ;
- Que le dossier d'enquête conforme aux stipulations de la loi et de la réglementation, ainsi que des registres d'enquête ont été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête ;
- Que le dossier d'enquête ainsi que le registre dématérialisé ont été mis à la disposition du public, en ligne sur le site internet dédié au projet, pendant toute la durée de l'enquête ;
- Que les commissaires enquêteurs ont tenu les permanences prévues par l'arrêté d'organisation de l'enquête, permettant au public qui le souhaitait de rencontrer un des membres de la commission d'enquête ;
- Qu'à ces diverses permanences, les commissaires enquêteurs n'ont eu à rapporter aucun incident qui aurait pu perturber le bon déroulement de l'enquête,
- Que les termes de l'arrêté organisant cette enquête ont été en tous points respectés.



En conséquence, la commission d'enquête après avoir analysé dans son Rapport les observations du public recueillies au cours de l'enquête, les avis exprimés par les PPA, PPC, les communes et la MRAE en tenant compte du mémoire en réponse de Plaine Commune, présente ses conclusions motivées en exposant ci-après ses appréciations et ses conclusions motivées.

## **4. L'appréciation du projet de PLUi et les conclusions motivées de la commission d'enquête**

La commission d'enquête a retenu 9 thèmes d'appréciation du PLUi pour établir ses conclusions motivées :

- L'appréciation globale du projet de PLUi ;
- Le projet d'aménagement intercommunal. Les modalités de suivi et d'évaluation. L'association du public. Le choix d'indicateurs représentatifs des besoins de qualité attendus par le public ;
- La préservation et le développement des espaces verts en tant qu'équipements de proximité ouverts au public, et en tant que patrimoine vert et paysager (arbres remarquables, plantations d'alignements, jardins, trame verte et continuités écologiques), moyens de lutte contre le changement climatique et de non régression de la biodiversité.
- L'aménagement et le logement. La protection des abords des zones pavillonnaires. Les OAP ;
- Les grands équipements ;
- Les déplacements, la mobilité et l'urbanisme de liaison ;
- Le développement économique ;
- La santé et l'environnement (hors espaces verts, biodiversité et lutte contre le changement climatique) ;
- Les propositions de modifications à apporter au PLUi arrêté.

### **4.1. L'appréciation globale du projet de PLUi**

#### **La vision transversale du PLUi**

L'échelle du territoire de Plaine Commune avec ses 4 744 ha, sa population, et ses activités favorise une meilleure application des politiques publiques dans le PLUi que dans le cadre de l'ensemble des neuf PLU communaux.

Selon l'article L 101-2 du code de l'urbanisme, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1. L'équilibre entre :
  - Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
  - Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
  - La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
  - Les besoins en matière de mobilité ... ;

2. La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
3. La diversité des fonctions et la mixité sociale ;
4. La sécurité et la salubrité publiques ;
5. La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
6. La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
7. La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;
8. La promotion d'une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie.

La commission d'enquête considère cet article comme une référence pour apprécier l'intérêt général d'un PLUi dans le cadre d'une enquête publique.

En conséquence, son appréciation de la vision transversale du PLUi et des effets de sa mise en œuvre se rapportera aux différents points de cet article ; elle sera complétée par l'examen de la portée du PLUi sur l'aménagement et l'urbanisme du territoire.

Pour la commission d'enquête, l'EPT Plaine Commune a bénéficié d'importants atouts ayant permis de déterminer un projet intercommunal consensuel et d'élaborer son PLUi :

- L'expérience depuis une vingtaine d'années d'intercommunalité lui ayant permis une réflexion stratégique sur le territoire de Plaine Commune et la définition de ses perspectives d'évolution à travers de nombreux documents de planification : le SCOT, le CDT, le PCAET, le PLD, le PLH, la TVB ;
- L'expérience d'une dynamique de mutation urbaine et développement du territoire depuis plus de trois décennies : de territoire délaissé jusque dans les années 90 et en dépit des multiples défis territoriaux, socio-économiques, environnementaux, l'intercommunalité a su devenir un pôle majeur de centralité métropolitaine avec ses grands équipements (Stade de France, Campus Condorcet), le transfert d'équipements parisiens, le pôle économique de la Plaine Saint-Denis, en saisissant les opportunités pour en faire des leviers de ses propres stratégies de développement ;
- Cette dynamique va se poursuivre avec la conjoncture exceptionnelle de grands projets d'aménagement (accueil des Jeux Olympiques et paralympiques de Paris 2024JO 2024) et de grands projets d'infrastructures (le Grand Paris Express avec trois grandes lignes et le prolongement de deux lignes de métro) ;
- La pratique de la concertation et de la participation du public bénéficiant de structures actives en matière d'information du public et de propositions lors des concertations (conseil de développement, conseil citoyen, associations) ;
- L'existence d'observatoires disposant de bases de données et d'une expérience de suivi et d'évaluation ;
- L'existence d'un diagnostic et d'une évaluation environnementale non contestés portant sur la totalité du domaine de l'urbanisme.

La commission d'enquête tient à souligner l'ambition du PADD, porteur de valeurs fortes dans ses orientations guidant les objectifs répondant aux multiples enjeux du territoire.

Le PADD porte ainsi la volonté d'être à la fois un projet bâtisseur fortement contributif à l'effort métropolitain de construction de logements accessibles à tous et protecteur vis-à-vis des situations de précarité, réparateur pour un territoire accessible avec des espaces publics de qualité, accompagnateur pour permettre un territoire économiquement diversifié, anticipateur sur des questions émergentes telles que l'adaptation du territoire au changement climatique, la prise en compte de la nature en ville et novateur en se positionnant vis-à-vis de nouvelles filières comme l'économie circulaire ou l'agriculture urbaine.

Le PLUi définit des objectifs en faveur du maintien de l'identité culturelle, sociale et patrimoniale du territoire avec l'ambition d'améliorer le cadre de vie et l'environnement.

La commission d'enquête s'est interrogée sur la condition prévue par le PADD portant sur la production des 4 200 logements/an liée à l'arrivée des transports, au financement des programmes des équipements et à l'amélioration de la qualité de vie et du cadre de vie.

Cette condition sera évoquée dans le cadre du thème suivant.

La commission d'enquête note que cette condition a le mérite de montrer la vision transversale du PLUi. La commission retient le caractère légitime de cette condition en raison des carences actuelles d'équipements de proximité, de la nécessité de léguer à terme un territoire urbain intense mais vivable, et de la prise en compte des problèmes de financement.

Pour Plaine Commune, les nouveaux défis consistent désormais à poursuivre son développement permettant un accroissement significatif de sa population et une amélioration de la qualité de vie de ses habitants, tout en maîtrisant la forte attractivité dont le territoire fait l'objet en résorbant les déséquilibres liés aux spécificités socio-économiques et en engageant sa résilience.

### **Les évolutions apportées par le PLUi aux PLU communaux actuels**

La commission d'enquête observe que l'EPT a présenté un projet de territoire partagé avec l'ensemble des neuf communes en vue de la poursuite de leur développement au cours des 10 à 15 prochaines années. Ce projet et ses dispositions réglementaires prolongent sans rupture les PLU communaux tout en respectant la singularité de chaque commune.

Le projet de PLUi tient compte des caractéristiques du territoire et la diversité des tissus urbains. Il assure la continuité des projets engagés dans le cadre des PLU communaux en prévoyant leur intégration dans les OAP sectorielles ou dans les zones UP sans remettre en cause leur faisabilité, en particulier dans le cas d'opérations d'aménagement (ZAC notamment).

Le PLUi simplifie et rend homogène la réglementation en réduisant le nombre de zonages et en assurant la cohérence de leurs dispositions.

Le règlement du PLUi prévoit des règles de moindre hauteur, de prospect et de pleine terre qui réduisent les niveaux de densification des PLU communaux en vigueur.

## L'équilibre global

La commission d'enquête considère que ce premier PLUi répond aux objectifs nationaux relatifs à l'urbanisme dans un cadre global. Il prend bien en compte les différentes dimensions sociales, économiques et environnementales pour un développement soutenable.

La commission d'enquête note le consensus du public sur les objectifs et les principes retenus.

Le caractère très évolutif du contexte et du développement du territoire a suscité des inquiétudes légitimes du public sur son évolution et la capacité du PLUi de maintenir ses objectifs.

La commission d'enquête, consciente de la nécessité de réduire les incertitudes pouvant avoir un effet sur la mise en œuvre du PLUi, proposera dans le cadre de son suivi et de son évaluation des éléments de gouvernance et de pilotage du PLUi ainsi que des recommandations pour associer le public à sa mise en œuvre et favoriser l'atteinte des objectifs annoncés.

**En conclusion sur l'appréciation globale du projet de PLUi, la commission d'enquête retient l'intérêt général du remplacement des PLU communaux par le PLUi lors de son approbation, en raison de sa meilleure prise en compte des politiques publiques tout en respectant les spécificités locales. En outre, le PLUi apporte une simplification globale sans mettre en cause la continuité des dispositions réglementaires.**

Pour affirmer le rôle fédérateur des documents de planification de Plaine Commune, à assurer par le PLUi la commission d'enquête émet la recommandation suivante.

### **Recommandation : mieux articuler le PLUi avec le PLH, le PLD, le PCAET et la TVB**

**La commission d'enquête recommande de citer dans le PLUi la référence à ces documents chaque fois que ses dispositions concernent le logement, les déplacements, l'énergie, le climat, et la biodiversité. Cette référence a pour but pédagogique de préciser le champ de chacun de ses documents, leurs articulations, leur cohérence et leur complémentarité, le PLUi ayant vocation à les fédérer.**

## **4.2. Le projet d'aménagement intercommunal. Les modalités de suivi et d'évaluation. L'association du public. Le choix d'indicateurs représentatifs des besoins de qualité attendus par le public.**

### **Les perspectives et le programme de développement**

Le public s'est interrogé sur la durée d'application du PLUi et l'évolution démographique par commune sur cette période.

Plaine Commune rappelle que les objectifs du PADD et la programmation sont à échéance 2030, alors que les orientations pour l'évolution du territoire sont prévues par le PLUi pour les 10 à 15 prochaines années.

La commission d'enquête considère vraisemblables les prévisions d'accroissement de la population de Plaine Commune d'environ 100 000 habitants d'ici 10 à 15 ans.

La commission recommande de préciser la localisation prévisionnelle à terme de la population, des activités et des emplois, pour permettre d'apprécier la territorialisation des

programmes de logements, d'équipements de proximité et en conséquence l'évolution de la densification.

Cette déclinaison est importante pour tenir compte de la densité humaine pour la définition des besoins de chaque type d'équipements et de leur proximité des habitants, et pour les effets du PLUi sur l'exposition des populations aux incidences du projet sur l'environnement.

La commission d'enquête émet en conséquence la recommandation suivante.

**Recommandation : Evolutions démographiques**

**La commission d'enquête recommande d'établir une simulation des évolutions démographiques prévisibles à l'horizon 2030, si possible à une échelle communale et infra communale, en cohérence avec les prévisions de logements, pour mieux apprécier d'une part les besoins d'équipements, suivant leurs types, en tenant compte des nécessités de leur proximité des logements, et d'autre part, la densification en termes de densité humaine.**

**Le programme de construction de 4 200 logements/an et la condition émise par Plaine Commune pour la réalisation de ce programme portant sur l'arrivée des transports, le financement des programmes de logements sociaux et une aide significative aux maires bâtisseurs.**

Le conseil de développement, les associations et le public soutiennent cette condition tout en commentant chacun de ses aspects.

Cependant le public est perplexe sur ses conséquences pour la mise en œuvre du PLUi, notamment vis-à-vis de l'atteinte de ses objectifs pour l'amélioration de la qualité de vie et du cadre de vie.

Les arguments donnés par Plaine Commune pour justifier cette condition sont les suivants.

« Plaine Commune n'entend pas sacrifier la qualité de vie à la quantité de logements produits, les moyens devant être réunis pour garantir la qualité de vie locale, l'amélioration du cadre de vie, la préservation et la création d'espaces de nature, la réduction des inégalités environnementales (nuisances, dépollution...).

Plaine Commune souhaite rappeler à l'Etat que le principe de conditionnalité n'est pas une innovation du PLUi mais qu'il est directement issu du Contrat de Développement Territorial (CDT) signé par l'Etat et Plaine Commune en 2014. Ce principe détermine la capacité du territoire à accueillir les nouvelles populations dans des conditions satisfaisantes.

L'estimation de population inscrite au PADD (plus de 550 000 habitants en 2030, soit 100 000 de plus qu'en 2018), correspond bien à l'objectif de 4 200 logements/an.

Dans les quinze ans à venir, les villes seront confrontées à une pression croissante sur les prix immobiliers, au risque d'une accentuation des inégalités entre les secteurs attractifs et ceux qui le sont moins et où se concentre notamment l'habitat dégradé, les quartiers populaires et les centres anciens. Plaine Commune connaîtra aussi d'importants bouleversements, notamment écologiques, avec la raréfaction des ressources naturelles, la concurrence

foncière entre les besoins en logements, en emplois, en espaces de nature et en équipements, la vulnérabilité des populations exposées aux nuisances liées aux modes de déplacements automobiles, à la qualité du bâti ou encore à l'effet d'îlot de chaleur urbain.

Les villes et le territoire doivent aussi prendre en compte un contexte financier contraint qui implique de faire autrement la ville de demain.

Le PLUi doit être un outil fort pour contribuer au maintien des populations et améliorer leurs conditions de vie, notamment en contribuant à protéger les ressources naturelles, à s'adapter face au changement climatique, en favorisant une présence accrue de la nature en ville et des équipements et services à la hauteur des besoins des habitants.

Le territoire se réserve l'initiative de moduler ses objectifs de construction en fonction de sa capacité -notamment financière- à répondre aux besoins des habitants présents, actuels et futurs, en matière d'équipements, de services et de conditions de vie agréables. Il est donc impératif que cet effort puisse être accompagné et soutenu par la participation active de l'État, de la Région, de la Métropole du Grand Paris et du Département.

La question de la capacité des territoires métropolitains à financer les équipements publics de proximité et les améliorations au cadre de vie, rendues indispensables par les objectifs de production de logement du SDRIF, est essentielle. Cette question fait l'objet d'échanges réguliers avec l'Etat afin d'identifier les modalités de financement envisageables (CPER 2021-2026, ...).

Le diagnostic et le PADD mettent en évidence les lacunes du territoire en matière d'équipements publics de proximité, sur le plan quantitatif et qualitatif. Le diagnostic du PLUi a été établi en mobilisant l'ensemble des données disponibles à cette date, et en les complétant par des investigations auprès des services communaux et territoriaux compétents. Afin de poursuivre cette démarche engagée avec l'élaboration du PLUi, il est prévu que Plaine Commune prolonge ce travail en vue d'une mise à jour quantitative et qualitative des éléments à sa disposition en termes d'équipements publics.

Le territoire veillera à mobiliser les outils permettant de réguler le phasage des livraisons pour les synchroniser avec la réalisation des équipements nécessaires. En-dehors des opérations d'aménagement, la mutation des tissus existants devra être régulée afin de permettre leur bonne intégration urbaine et sociale et de participer à la mise en œuvre d'une offre de services, d'équipements et d'espaces verts répondant aux attentes des ménages.

Alors que le territoire doit aujourd'hui faire face à des injonctions contradictoires, raréfaction des ressources financières disponibles couplée à une pression grandissante sur les équipements existants, Plaine Commune exprime de nouveau au travers de son PLUi sa volonté de faire du renforcement de l'offre d'équipements et de services de proximité une condition sine qua non de son développement et de l'amélioration du cadre de vie (chapitre 1 du PADD).

La priorité doit être donnée accordée à l'amélioration de l'offre d'équipements et de services publics de proximité et au renforcement de l'accessibilité pour l'ensemble des équipements existants, des plus locaux aux plus rayonnants.

L'objectif est de progresser fortement pour se rapprocher des moyennes régionales et, à terme, les dépasser. Dans ce but, la programmation des grands projets d'aménagement devra prendre en compte cet enjeu d'équipements et de services pour les habitants et usagers. La création de nouveaux équipements, limitée par les ressources financières et foncières disponibles, devra également rechercher de nouveaux soutiens et de nouvelles solutions. Plaine Commune doit ainsi devenir un territoire d'innovation dans la modernisation et la création de nouvelles formes d'équipements et de services publics adaptés à l'évolution de la société.

Si la croissance démographique atteint le rythme attendu en moyenne d'ici 2030, l'ensemble des villes devra construire environ 30 à 40 classes par an jusqu'à 2030 pour répondre aux besoins liés à cette forte croissance.

De même, les capacités d'accueil de la petite enfance, très insuffisantes au regard de l'offre d'autres collectivités de la région, doivent être renforcées. Le territoire encouragera fortement la création de nouvelles capacités d'accueil, avec une réflexion spécifique dans chaque opération d'aménagement. Les villes et le territoire devront pour cela pouvoir bénéficier d'appuis financiers des partenaires pour rattraper le retard accumulé et au vu des besoins sociaux de la population.

Il s'agira également de poursuivre la création de nouveaux collèges et lycées et de favoriser leur requalification pour assurer la réussite de l'ensemble du parcours scolaire. La Région prévoit la création d'un nouveau lycée à Pierrefitte-sur-Seine, le Département la création d'un collège intercommunal à Aubervilliers et Saint-Denis. Un collège sera reconstruit à la Courneuve, un autre sera créé d'ici 2020. Un projet de collège est également à l'étude à L'Île-Saint-Denis et Saint-Denis et cinq rénovations sont prévues sur le territoire.

L'équipement du territoire en piscines devra être renforcé, notamment pour donner accès à la natation à tous les scolaires. En plus du Centre Aquatique Olympique prévu à Saint-Denis et de la piscine d'entraînement sur le Fort d'Aubervilliers, un nouvel équipement d'importance territoriale sera prévu dans le secteur Vallès à Pierrefitte-sur-Seine. Cet équipement rayonnera à l'échelle l'arc nord du territoire, qui en est dépourvu. Au total cinq nouveaux bassins seront construits sur le territoire, sur les huit prévus à ce jour à l'échelle du département.

L'amélioration de l'offre sportive et de loisirs devra également être favorisée par la mise en œuvre d'aménagements favorables à la santé dans chaque nouvelle opération d'aménagement ou de rénovation urbaine. Il s'agira notamment de donner librement accès à chaque habitant à des équipements ou installations sur l'espace public, qui permettent de toucher des publics nouveaux. L'objectif à terme est de créer une trame active et sportive à l'échelle intercommunale.

Les élus sont pleinement conscients des inquiétudes légitimes formulées par la population concernant la capacité du territoire à offrir aux habitants d'aujourd'hui la possibilité d'y poursuivre leur parcours résidentiel, compte-tenu des nombreuses tensions qui s'exercent sur le territoire, et d'accompagner l'arrivée de nouveaux habitants, et ce, dans un cadre de vie amélioré pour tous (équipements, espaces verts, services, ...).

L'activation du principe de conditionnalité, le cas échéant, portera donc principalement sur le rythme de développement des opérations d'aménagement publiques, sans impliquer d'évolution de leur cadre réglementaire ni remettre en cause les caractéristiques et les qualités des projets urbains envisagés à terme ».

Plaine Commune précise que sa condition de desserte du territoire porte surtout sur le nord-Est du territoire et vise les compléments de desserte (TCSP nord-Est et prolongement de la ligne 12 du métro, phase 2 du T11 express, T8 sud, potentielles stations intermédiaires de métro) et la nécessité que soit respecté le calendrier de mise en service de la ligne 15 Est et Ouest (2030).

Ces différents points montrent que cette condition n'est pas une simple posture mais est fondée sur une analyse des besoins d'équipements essentiels des populations actuelles et futures

**Compte tenu de l'ensemble des commentaires de Plaine Commune sur les enjeux de cette condition, la justification des liens entre l'accueil d'une population importante, le besoin d'équipements, les conditions de vie de bien-être de qualité du cadre de vie et de l'environnement, leurs interdépendances, la commission d'enquête estime cette condition légitime.**

La commission considère toutefois que l'analyse des besoins n'a pas abouti à un programme d'équipements détaillé et localisé, ainsi qu'à une quantification des moyens nécessaires permettant de donner un ordre de grandeur des problèmes de financement liés à cette condition. En l'absence d'aide à ce financement, le programme de construction sera diminué et Plaine Commune ne présente pas de programme alternatif de logements et d'équipements.

**Cette condition est donc un facteur d'incertitude pour la mise en œuvre du PLUi.**

**Elle ne semble pas mettre en péril l'équilibre du PLUi et sa cohérence interne.**

Interrogé sur ce point, Plaine Commune assure que « le zonage et le règlement du PLUi prévoient d'ores et déjà, en cohérence avec les objectifs du PADD, une meilleure maîtrise du rythme et des conditions de développement des programmes immobiliers dans les tissus urbains diffus ». Et globalement Plaine Commune a déclaré avoir la maîtrise globale du PLUi. Deux tiers environ des logements programmés le sont au sein des périmètres d'opérations d'aménagement, lesquelles sont majoritairement des opérations publiques (ZAC) et dont le rythme de développement est maîtrisé.

La commission n'est pas en mesure de vérifier la cohérence globale entre les objectifs de construction de logements avec les dispositions du PLUi (règlement, OAP, emplacements réservés, servitudes de localisation et PAPAG) devant assurer l'accueil des logements et des équipements à leur associer sur le territoire. Elle retient les arguments de maîtrise de Plaine Commune et la relative souplesse du PLUi, notamment ses possibilités d'évolution en fonction de celle de son contexte.



**Pour suivre ces évolutions, la commission d'enquête retient la nécessité de mettre en place une structure et des moyens d'assurer leur suivi.**

Concernant les équipements de proximité à créer pour répondre aux carences actuelles et aux besoins des futurs habitants, la commission recommande la mise à jour des études afin de préciser le niveau de carence actuelle par type d'équipements, l'estimation des besoins actuels et des nouvelles populations, les programmes des équipements correspondants à réaliser, et leur localisation.

Le service rendu dépend du besoin proximité des lieux de résidence en fonction du type d'équipement de proximité considéré. Il paraît utile de préciser cette notion de proximité notamment au niveau de la programmation, afin de déterminer dans les opérations importantes d'aménagement la quantification des logements à construire et celle des équipements de proximité à intégrer.

La commission d'enquête émet en conséquence la recommandation suivante.

**Recommandation : Programme d'équipements de proximité**

**La commission d'enquête recommande de finaliser le programme d'équipements publics de proximité répondant à la fois aux principales carences actuelles et aux besoins prévisibles d'ici 2030, avec leur localisation préférentielle, les priorités à assurer, la part de ces équipements à associer aux programmes de logements à réaliser dans le cadre des OAP et des projets d'aménagement les plus importants.**

La commission d'enquête note avec satisfaction l'annonce par Plaine Commune de l'élaboration prochaine d'une trame sportive territoriale dont l'objectif sera de promouvoir et de diffuser l'activité physique et sportive sur le territoire en tant que stratégie transversale assurant l'articulation et la complémentarité entre les équipements sportifs du territoire et la pratique libre dans l'espace public.

Ce sujet est important pour le renforcement de l'inclusion des différentes populations du territoire et l'amélioration de l'éducation et de la santé.

Comme pour les autres équipements, il s'agit aussi de préciser les types d'équipement de proximité à créer, indissociables à la construction de logements.

La commission d'enquête émet en conséquence la recommandation suivante.

**Recommandation : Trame sportive**

**La commission d'enquête recommande l'élaboration d'une trame sportive territoriale dont l'objectif sera de promouvoir et de diffuser l'activité physique et sportive sur le territoire en tant que stratégie transversale assurant l'articulation et la complémentarité entre les équipements sportifs du territoire et la pratique libre dans l'espace public. Comme pour les autres équipements, il s'agit aussi de préciser les types d'équipements de proximité à créer, indissociables à la construction de logements.**

**La mise en œuvre du PLUi. L'atteinte des objectifs. Le suivi et l'évaluation**

La concertation préalable à la présente enquête publique avait retenu **une demande importante du public « pour des indicateurs qui permettent une évaluation du bien-être des populations, basés sur les besoins réels des habitants produits régulièrement et accessibles à tous ainsi que des outils pour garantir un contrôle citoyen ».**

Cette demande du public et des associations de participation au suivi et à l'évaluation du PLUi a été renouvelée au cours de l'enquête publique eu égard à son inquiétude sur les conséquences de la densification et des grands projets sur l'environnement, sur l'insuffisance des équipements publics, sur la réalité de la préservation et du développement des espaces verts de proximité, des plantations, de l'agriculture urbaine et des jardins, et sur la maîtrise des effets du PLUi sur l'environnement.

Le conseil de développement a précisé que « ce suivi est incontournable ; les habitants doivent y être associés ; pour la mise en œuvre du PLUi une concertation continue doit être mise en œuvre pour assurer le contrôle ».

La commission d'enquête constate que le PADD a défini un nombre important d'orientations et d'objectifs mais que le PLUi n'a pas toujours précisé les moyens de leur mise en œuvre.

Plaine Commune est conscient de l'incidence des évolutions du contexte (« le territoire connaîtra d'importants bouleversements ») et a manifesté son souci de leur incidence sur les conditions de vie afin de contribuer au maintien des populations. « Plaine Commune entend aborder ces défis avec la même démarche : produire ensemble des réponses adaptées aux enjeux repérés collectivement, en mobilisant l'intelligence collective des habitants et des communes du territoire. **La pertinence des projets doit être évaluée sur la base de leur capacité à créer les conditions d'une qualité de vie améliorée** ».

Plaine Commune rappelle à juste titre que le Code de l'urbanisme prévoit au bout de 9 ans une analyse des résultats de l'application du plan, donnant lieu à une délibération sur l'opportunité de le réviser. Le document 1-5 du rapport de présentation, intitulé « Suivi et évaluation », définit une série d'indicateurs permettant d'apprécier les effets du PLUi. L'analyse de ces indicateurs peut justifier sa révision par l'EPT au terme de ces 9 ans ou auparavant. Des évolutions importantes pour le territoire qui ne peuvent être prévues aujourd'hui peuvent également conduire à une révision.

Le Code de l'urbanisme précise que les indicateurs doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager si nécessaire les mesures appropriées.

« Plaine Commune est doté d'un Observatoire territorial depuis 2016. Cet outil, dont l'objectif est de renforcer l'efficacité des politiques publiques mises en œuvre sur le territoire, permettra notamment de procéder au suivi des indicateurs relatifs au chapitre 4 du PADD, inscrits dans le document « Suivi et évaluation » du Rapport de présentation (document 1-5 du dossier de PLUi).

Cet Observatoire pourra s'enrichir d'observatoires thématiques sur les sujets relevant des compétences de Plaine Commune. Dans le cadre de la révision future de son PLD, Plaine Commune développera ainsi un observatoire des mobilités afin de suivre et d'évaluer la mise en œuvre de ce document. Cet observatoire assurera un suivi des indicateurs clés en matière

de déplacements, à partir des données produites par les partenaires, dont la liste sera établie en collaboration avec les acteurs intervenant dans le champ de la mobilité à l'échelle locale et régionale.

L'observatoire territorial de Plaine Commune travaillera avec l'ensemble de ses partenaires (services de Plaine Commune, villes membres et partenaires institutionnels) à l'identification des dynamiques à l'œuvre sur le territoire à des échelles de pertinence spécifiques définies selon les besoins et caractéristiques des problématiques étudiées.

Il conviendra le cas échéant de déterminer les priorités à mener à bien en l'absence de soutien de l'Etat. Les instances de suivi et d'évaluation du PLUi seront mises à contribution pour organiser cette éventuelle priorisation ».

Plaine Commune rappelle que « le suivi et l'évaluation du PLUi s'attachera à contextualiser chacun de ces indicateurs en révélant le cas échéant les phénomènes de disparités géographiques traversant le Territoire.

Le suivi et l'évaluation du PLUi reposera, autant que possible, sur la méthode suivante :

- L'analyse des indicateurs sera faite à l'échelle de Plaine Commune et des 9 villes ;
- Les grandes tendances seront spatialisées et cartographiées pour localiser au mieux la dynamique de développement ;
- L'analyse mesurera l'évolution dans le temps - à partir de la mise en application du PLUi sur la base d'un état de référence du Territoire en 2020 ;
- L'analyse pourra être complétée par des comparaisons avec plusieurs échelles de référence dont la Région Ile-de-France, pour mesurer des écarts avec d'autres territoires.

Plaine Commune s'appuiera par ailleurs sur ses organes politiques internes ainsi que sur son Conseil de développement afin de veiller au respect et à la mise en œuvre des orientations politiques du PLUi ».

**La commission d'enquête retient tous ces éléments positifs pour le suivi et l'évaluation du PLUi demandé par la réglementation, décrits dans le projet de PLUi et développés par Plaine Commune, tout en rappelant son importance particulière due à la condition émise par Plaine Commune sur le programme de logements et aux évolutions du contexte.**

**Cependant, ces éléments ne précisent pas quelle sera l'association du public à ce suivi et à cette évaluation.**

La commission d'enquête considère que le suivi et l'évaluation du PLUi devrait permettre d'apprécier l'évolution de la mise en œuvre du programme de construction de 4 200 logements/an, sa localisation par commune, l'évolution territoriale des équipements, des populations et de leurs caractéristiques. La commission estime que l'incertitude de réalisation du programme de construction de 4 200 logements/an pourrait se traduire par des niveaux de construction nettement inférieurs à cet objectif tels que ceux observés au cours des dernières années pose de nombreuses questions.

Cette importance justifie l'évocation de ce sujet lors du débat annuel sur l'urbanisme, et la participation du public au choix des priorités notamment en matière de niveau d'équipements indissociables des logements.

**En conséquence, la commission d'enquête estime nécessaire de préciser cette organisation devant comprendre les modalités de la participation au suivi et à l'évaluation des instances de concertation (Conseil de développement, Conseil citoyen), des associations et du public.**

En outre, la commission d'enquête souligne l'importance d'un suivi, non seulement sur le plan quantitatif, mais aussi sur celui de la qualité de vie, de la qualité environnementale, et des inégalités territoriales et environnementales, ce qui suppose une bonne définition des indicateurs afin qu'ils soient représentatifs des problèmes perçus par la population lors de la mise en œuvre du PLUi au niveau des territoires particulièrement concernés par les enjeux correspondants et de l'importance des populations correspondantes (population et densité humaine). Les instances de concertation et le public pourraient participer à cette définition des indicateurs pertinents.

Enfin, compte tenu de l'insuffisance de la présentation dans le PLUi des informations relatives aux projets NPNRU, sans doute en raison du décalage entre la date du PLUi arrêté et celle postérieure des nouveaux programmes NPNRU, la commission estime important de montrer l'articulation entre les grands secteurs de projet et les projets dans le cadre du NPNRU. Aussi, la commission recommande à Plaine commune de saisir toute opportunité pour produire ces informations importantes pour le territoire aussi bien pour l'aménagement, le développement, l'intégration et la mixité urbaine, les équipements de proximité, la qualité de vie et du cadre de vie et l'environnement. Cette question mérite d'être aussi évoquée dans le cadre du suivi annuel de la mise en œuvre du PLUi.

Dans ces conditions, la commission d'enquête considère que la méthode, le suivi d'évaluation ainsi que les indicateurs de suivi prévus par le Rapport de présentation doivent être complétés pour être en meilleure adéquation, d'une part, avec les objectifs annoncés et ceux prévus par la réglementation, et d'autre part, avec les attentes du public.

**En conclusion, sur ce thème du projet d'aménagement intercommunal, la commission d'enquête note son acceptation par le public, et considère très favorablement ce projet, globalement en phase avec le diagnostic, les enjeux, les perspectives d'évolution démographique et les projets d'aménagement et d'équipements, son adaptation au contexte, aux caractéristiques de sa population et de ses activités.**

**La condition émise par Plaine Commune sur le programme de 4 200 logements par an, l'importance des facteurs d'évolution du contexte tout au long de la durée du PLUi font peser de nombreuses incertitudes sur sa mise en œuvre.**

**Par ailleurs, eu égard à l'importance des projets dont la réalisation est prévue au cours de la prochaine décennie sur ce territoire, la commission d'enquête recommande de mettre en place une concertation continue sur ces projets et leur articulation avec le PLUi.**

**En conséquence, la commission d'enquête estime important d'amender le dispositif de suivi et d'évaluation du PLUi.**

**Elle présentera une réserve à son avis portant sur :**

- **L'organisation du suivi et de l'évaluation qui devra préciser les modalités d'association pleine et entière du public et des instances de concertation existantes ;**
- **Les indicateurs de suivi et d'évaluation qui devront être complétés.**

La commission d'enquête émet les recommandations suivantes pour préciser les conditions de suivi et d'évaluation et les types d'indicateurs à suivre prenant en compte les attentes du public.

#### **Recommandation : Modalités de suivi et d'évaluation**

La commission d'enquête recommande les points suivants sur lesquels pourrait porter l'association du public, des associations, du conseil de développement et du conseil citoyen, au suivi et à l'évaluation du PLUi :

- Leurs propositions d'indicateurs de suivi qualitatifs ;
- La définition des territoires particulièrement concernés par ces indicateurs (les sites des grands événements, des grands équipements, ceux où la forte croissance de la population attendue et la densification sont particulièrement sensibles à leurs effets sur l'environnement, au changement climatique, aux nuisances et pollutions).

#### **Recommandation : Indicateurs de suivi et d'évaluation**

La commission d'enquête recommande de définir les indicateurs complémentaires permettant de suivre l'évolution du bien-être, de la santé, de la qualité de vie et du cadre de vie, de l'exposition aux nuisances environnementales, de la préservation des espaces verts, aux échelles de territoire pertinentes permettant d'apprécier non seulement les moyennes, mais aussi les écarts entre ces territoires et en conséquence les inégalités territoriales et environnementales.

Ces indicateurs globaux peuvent agréger différents indicateurs déjà prévus dans le document suivi et évaluation.

Pour mieux connaître la sensibilité de l'incidence des effets du PLUi sur les populations concernées, il semble utile de rapporter ces indicateurs à l'importance locale de ces populations, plutôt qu'à un pourcentage de la population totale de Plaine Commune.

Ainsi, la densité humaine moyenne à l'hectare est insuffisante pour suivre l'effet sur l'environnement de la densification des territoires déjà les plus urbanisés concernés également par l'insuffisance des équipements de proximité.

La commission d'enquête recommande d'harmoniser, autant que faire se peut, les indicateurs avec ceux retenus au niveau régional pour le suivi du SDRIF et avec les composantes du diagnostic préalable au projet de SCOT métropolitain, afin de permettre des comparaisons territoriales.

#### **Recommandation : Situation de référence**

La commission recommande de retenir pour les données initiales les dates de référence de l'évaluation environnementale initiale et non pas la situation de référence 2020 dont les données seront connues à une date trop proche de l'évaluation réglementaire prévue au plus tard en 2029.

#### **Recommandation : Publication du suivi**

La commission d'enquête recommande de rendre publiques les éditions annuelles de suivi et d'évaluation du PLUi sur le site internet de Plaine Commune.

#### **Recommandation : Poursuite de la concertation**

La commission recommande la poursuite de la concertation tout au long de la mise en œuvre du PLUi lors de son suivi et son évaluation, des procédures de consultation sur les projets importants et des probables modifications ou révisions du PLUi. Elle devrait permettre la participation du public aux différentes instances de concertation.

### **4.3. La préservation et le développement des espaces verts en tant qu'équipements de proximité ouverts au public, et en tant que patrimoine vert et paysager (arbres remarquables, plantations d'alignements, jardins, trame verte et continuités écologiques), moyens de lutte contre le changement climatique et de non régression de la biodiversité.**

#### **Les attentes du public**

Lors de la concertation préalable sur le projet de PLUi, 46% des répondants au questionnaire adressé aux habitants ont considéré que les espaces verts et l'environnement sont les 2 sujets prioritaires pour l'amélioration du cadre de vie pour les 5 à 15 prochaines années.

Les espaces verts ont fait l'objet de propositions pour les développer et mieux les préserver, les valoriser et les intégrer au territoire.

L'environnement, la préservation et le développement des espaces verts en tant qu'équipements de proximité, éléments de la biodiversité et moyens de lutte contre le changement climatique ont été largement évoqués lors de l'enquête publique. Ce sujet est central. Il concerne l'ensemble du territoire mais particulièrement les parties urbaines les plus denses. Il participe du cadre de vie, de la qualité de vie et doit contribuer à l'attachement au territoire des populations actuelles et à l'attractivité des nouvelles populations.

Dans un territoire notablement carencé en espaces verts, notamment à Saint-Ouen-sur-Seine et à Aubervilliers, les habitants se sont fortement mobilisés pour préserver certains espaces verts de quartier, jardins partagés, arbres remarquables ou alignements d'arbres et ce, même dans un contexte de réalisation d'équipement public (Helbronner) ou d'une infrastructure de transport (La Maladrerie).

Le besoin vital de leurs préservations est lié à la situation actuelle du territoire de Plaine Commune largement sous le seuil de recommandation de l'OMS d'atteindre pour les espaces verts de proximité 10 m<sup>2</sup> par habitant à moins de 15mn à pied de leur domicile, ce seuil ayant été cité par la quasi-totalité du public qui s'est exprimé sur ce thème.

Les habitants ont demandé que le projet de PLUi non seulement préserve les espaces verts, mais aussi que ceux-ci soient considérablement développés.

Les habitants ont fait état des aménités et des services rendus par ces espaces, lieux de ressourcement et de bien-être permettant également de valoriser leur quartier et de créer du lien social. L'espace vert de proximité est un élément essentiel de la qualité de vie au quotidien.

Les habitants ont aussi fait part de l'intérêt des espaces verts pour réduire l'effet îlot de chaleur déjà très perceptible sur le territoire en période de canicule.

La thématique des espaces verts est ainsi particulièrement liée à celle de la résilience du territoire au changement climatique et à la préservation de la santé des habitants.

L'objectif est de poursuivre les efforts de végétalisation pour offrir aux habitants une ville plus vivable et des espaces de respiration, et de faire vivre la trame verte et bleue.

#### **Les prévisions du PLUi pour le développement des espaces plantés**

Le PADD fixe un objectif de 70 hectares d'espaces verts ouverts au public d'une surface unitaire minimale de 1 hectare à l'horizon de la mise en œuvre du PLUi. Cet objectif est décliné spatialement sur la carte n°3 du PADD.

Les projets intercommunaux des Tartres à Saint-Denis, Pierrefitte et Stains et des Essences à La Courneuve sont les deux plus grands projets d'espaces verts publics sur le territoire.

Dans la partie sud du territoire, le PADD identifie sept espaces concernés par cet objectif : sud Plaine, Aubervilliers Canal, Lucien Brun, Vallès, le Fort d'Aubervilliers, le Village Olympique et Paralympique, Pleyel, la Plaine Saulnier.

Quatre d'entre eux concernent la commune d'Aubervilliers et l'un d'entre eux est situé dans le projet du village Olympique, situé à cheval sur les communes de Saint-Denis et Saint-Ouen. Sur la commune de Saint Ouen, il convient de rappeler que le parc des Docks d'une superficie de 12 ha a été ouvert en 2013.

Cet objectif d'aménagement de nouveaux espaces verts est complété par des emplacements réservés et des servitudes de localisation pour la création d'espaces verts.

Le PLUi prévoit le renforcement de la grande figure paysagère du territoire de Plaine Commune, appuyée sur la trame des espaces publics et la meilleure valorisation des éléments paysagers existants, notamment la Seine et le réseau des grands parcs.

Sur la base du rythme de construction prévisionnel du PADD, la production d'espaces verts privés en cœur d'îlot et les différentes mesures réglementaires concernant la végétalisation de la ville doivent permettre d'atteindre un objectif de production d'environ 40 hectares d'espaces végétalisés complémentaires à l'horizon 2030. La capacité à atteindre cet objectif devra toutefois être évaluée au regard du rythme de construction réel qui sera observé sur le territoire.

La question de la nature en ville est particulièrement abordée dans le projet de PLUi. Une OAP thématique lui est consacrée et de nombreuses dispositions réglementaires renforcent notamment la prise en compte de la pleine terre et de la densité végétale. Le règlement propose ainsi dans l'ensemble des moyens satisfaisants pour préserver et valoriser l'environnement de Plaine Commune.

L'aménagement des espaces végétalisés créés ou réaménagés à Plaine Commune bénéficiera par ailleurs de l'application du règlement favorisant la diversité des strates de plantation et des prescriptions de l'OAP « environnement et santé » concernant le développement de la part du végétal et de la qualité des plantations à Plaine Commune, déclinées selon la nature des tissus. Ces espaces seront donc susceptibles de devenir des composantes de la trame verte. Selon leurs superficies, déterminées en appliquant le règlement (coefficient d'espaces verts de pleine terre, emplacements réservés) ou les prescriptions des OAP sectorielles, les espaces végétalisés créés constitueront des zones relais (moins de 1 ha) ou des noyaux secondaires (de 1 à 5 ha). Enfin, l'OAP « environnement et santé » et le règlement incitent à privilégier la plantation d'espèces végétales locales et à éviter les espèces invasives dont les listes sont annexées au PLUi, encourageant ainsi la constitution de milieux adaptés à la flore et la faune indigènes franciliennes.

Le chapitre 3 du règlement du PLUi prévoit des taux minima d'espaces libres, d'espaces végétalisés et d'espaces de pleine terre. Le renforcement de la pleine terre est un objectif essentiel du règlement du PLUi pour accompagner la transition écologique du territoire. Il vise notamment à lutter contre l'îlot de chaleur urbain, favoriser la gestion locale des eaux pluviales, développer la trame verte et favoriser le développement de la biodiversité, promouvoir un cadre de vie plus arboré... Il s'agit d'une disposition réglementaire qui ne peut faire l'objet de dérogations au cas par cas, hormis dans certains cas de figure explicitement prévus par le règlement.

Le règlement du PLUi prévoit que « les arbres remarquables et les alignements d'arbres à préserver sont repérés sur les plans de zonage détaillés afin d'assurer leur préservation. Toute construction ou travaux réalisés à leur proximité sont conçus pour garantir leur conservation, notamment dans les choix liés à l'implantation de la construction, aux saillies et au positionnement des accès.

Leur abattage ne peut être envisagé que dans le cadre de travaux liés à la mise en œuvre d'une opération poursuivant un motif d'intérêt général ou au regard de leur état phytosanitaire. Leur abattage fait l'objet d'une déclaration préalable. Il doit être compensé par la plantation d'un arbre équivalent, comme prévu au paragraphe 3.2.3 de la Partie 1 du règlement. En outre, lorsqu'il s'agit d'allées d'arbres et d'alignements d'arbres bordant des voies de communication, les dérogations à la protection et les modalités de compensation sont celles prévues à l'article L 350-3 du code de l'environnement ».

Sur le territoire de Plaine Commune, le SDRIF prévoit la création d'un parc d'intérêt régional de 5ha à cheval sur Aubervilliers et Paris, d'une réserve naturelle à Epinay, le traitement du site des Essences, une demande de classement en zone N d'une butte autoroutière, Plaine Commune a confirmé la réalisation de ces projets.

S'agissant de l'intégration effective du document de trame verte et bleue (TVB) dans le projet de PLUi, Plaine Commune envisage de compléter l'OAP thématique Environnement et Santé par deux continuités écologiques au nord du territoire.

Le document « Élaboration de la Trame Verte et Bleue (TVB) de Plaine Commune et recommandations pour sa déclinaison opérationnelle » a identifié une trame verte potentielle, basée sur l'occupation des sols et a développé une approche selon les habitats susceptibles d'accueillir des espèces animales et végétales extraordinaires et ordinaires.

Les 97 noyaux secondaires identifiés de la trame verte de Plaine Commune sont principalement des friches et des parcs et jardins de taille moyenne (1 à 5 hectares). Ils sont très majoritairement préservés par le PLUi, ou le cas échéant reconstitués dans le cadre de la création de nouveaux espaces verts accessibles au public.

La TVB de Plaine Commune identifie également 410 zones relais constituée par des jardins privés de taille modérée (1000 m<sup>2</sup> à 1 hectare), qui ont un caractère dynamique dans le temps et l'espace. Chaque espace relais pris individuellement ne demande pas nécessairement de protection spécifique. La préservation ou la création de zones relais s'appuie sur l'aménagement de nouveaux espaces verts publics, l'obligation d'espaces végétalisés de pleine terre et celle de planter, imposées à chaque projet.

**La commission d'enquête souligne l'importance de l'ensemble de ces dispositions prévues pour développer les espaces verts dans le cadre du PLUi et promouvoir les continuités**



**écologiques. La commission relève que l'adaptation du territoire au changement climatique fait partie des enjeux majeurs du projet et la création de plus de 70 hectares d'espaces verts d'une surface unitaire supérieure à 1 hectare est un engagement fort pour le territoire.**

### **La définition des espaces verts de proximité**

La commission d'enquête considère en premier lieu l'importance de bien préciser toutes les définitions correspondant aux termes utilisés dans le PLUi : espaces verts de proximité ou non, ouverts au public ou non, espaces ouverts artificialisés ou non, en pleine terre ou non, boisements, grands espaces de loisirs, parcs urbains, jardins familiaux et ouvriers. Tous ces termes se retrouvent dans l'état initial de l'environnement du rapport de présentation.

Cette nécessité est importante non seulement sur le plan juridique (consommation des espaces naturels ; compatibilité avec le SDRIF ; le règlement), mais aussi pour ce qui concerne les espaces verts en tant qu'équipement de proximité, élément de biodiversité et de continuité écologique participant à la lutte contre le changement climatique.

La commission remarque que ni le projet de PLUi ni le mémoire en réponse de Plaine Commune ne reprennent la norme de l'OMS citée par le public d'espace vert de proximité, situé à moins de 15mn à pied des habitations.

La commission d'enquête note par ailleurs des présentations différentes suivant les documents du PLUi, notamment en ce qui concerne les espaces verts de proximité.

Le rapport de présentation (Etat initial de l'environnement) produit la carte des espaces verts publics déclinés en 6 types d'espaces verts dont les espaces verts de proximité. Il indique une surface totale de 162 ha d'espaces verts de proximité (soit 3,7 m<sup>2</sup> par habitant en 2018). Il présente en plus les espaces verts et de loisirs (IRIS), sans préciser leur définition, correspondant à une surface moyenne par habitant de 8 m<sup>2</sup>.

Par ailleurs, le document Diagnostic et enjeux du Rapport de présentation indique que « Plaine Commune est carencé en espaces verts, notamment de proximité. Le territoire offre 13,2 m<sup>2</sup> par habitant ».

Ces différentes présentations méritent d'être mises en cohérence afin de déterminer la définition précise des espaces verts de proximité ouverts au public.

La commission d'enquête recommande que cette définition soit la même que celle du SDRIF qui fixe dans ses orientations réglementaires un objectif de 10 m<sup>2</sup> par habitant « dans les secteurs déficitaires en espaces verts, où l'offre d'espaces verts publics de proximité doit être développée ».

Les perspectives de développement des espaces verts notamment de proximité sont difficiles à évaluer compte tenu des surfaces des différents types de projets d'espaces verts annoncés, des emplacements réservés et des servitudes de localisation pour les espaces verts, sans distinction de ceux qui seront ouverts ou non au public.

En conséquence, la présentation ne permet pas d'apprécier quel sera le ratio d'espace vert de proximité ouvert au public en 2030 comparé à la situation actuelle.

Il est donc souhaitable de clarifier tous ces points, d'avoir des indicateurs précis, d'identifier les secteurs les plus carencés - actuellement et certainement encore en 2030- à traiter en priorité (Aubervilliers, Saint-Ouen, et peut-être certains quartiers d'Epinay et de La

Courneuve), cette carence devant être rapportée à la population concernée (en rapprochant l'indicateur espace vert de proximité et l'indicateur densité humaine à leur voisinage).

En conséquence, la commission d'enquête émet la recommandation suivante :

#### **Recommandation : Définition des espaces verts**

**Dans un souci de sécurité juridique (règlement, consommation des espaces naturels et agricoles, comptabilité au SDRIF, lois relatives à l'environnement) et d'une meilleure préservation des espaces verts devant être sanctuarisés au titre de la biodiversité et du changement climatique, la commission d'enquête recommande de définir :**

- **la classification des différents types d'espaces verts et leur ouverture ou non au public (espaces verts de proximité, parcs urbains, parcs de ville, squares, espaces verts publics selon les IRIS, espaces verts et boisés, espaces naturels à caractère pédagogique, grands parcs de loisirs, espaces ouverts artificialisés susceptibles d'accueillir des zones végétalisées, parcs G.Valbon, parc départemental de L'Ile-Saint-Denis, butte Pinson, bois ou forêts, friches boisées ou végétalisées,...) ;**
- **la classification des différents types de jardins (jardins familiaux et ouvriers, jardins de l'habitat).**

Cette classification permettra d'assurer une présentation homogène des documents du PLUi (notamment l'état initial de l'environnement et le diagnostic) et l'établissement de statistiques uniques à rapporter à des indicateurs traduisant l'importance des publics usagers de ces espaces (la population totale de Plaine Commune ou d'une commune n'étant pas pertinente pour les espaces verts de proximité, mais plutôt la population des secteurs urbanisés les plus proches), vérifier le respect le ratio des 10 m<sup>2</sup> par habitant relatif aux espaces verts de proximité du SDRIF, préciser la notion de proximité le public ayant retenu la seule définition de l'OMS d'un espace vert accessible à moins de 15 mn à pied de l'habitat.

#### **La préservation des espaces verts**

**Le projet de PLUi ne permet pas en l'état de pérenniser voire sanctuariser les espaces verts de proximité, le patrimoine paysager et les arbres remarquables existants.**

L'évaluation environnementale du rapport de présentation du projet de PLUi considère que la protection des parcs et jardins est imparfaite du fait de leur inscription en zone Urbaine Verte et Paysagère (UVP), faiblement protectrice, ou du fait qu'ils soient intégrés à des sous-secteurs en zone urbaine, donc sans protection.

La zone UVP se distingue de la zone naturelle (N) en ce qu'elle autorise des aménagements permettant un usage par le public confortable et sécurisé.

La zone UVP est aussi jugée trop hétérogène du fait qu'elle regroupe à la fois des jardins, des squares, et des espaces publics partiellement végétalisés, des espaces dédiés au sport, aux loisirs ou aux activités culturelles, mais aussi des espaces urbains dédiés aux activités portuaires du canal Saint-Denis et de ses berges.

La commission aurait apprécié une meilleure analyse ayant conduit au zonage UVP.

De plus, le classement en l'état des espaces verts en zone UVP peut être interrogé quant à leur préservation, le règlement de la zone UVP autorisant, contrairement au zonage N, les affouillements et exhaussements.

La commission d'enquête note :

- Qu'une simple modification du PLUi permet d'en changer la destination afin d'y construire ;
- Que lorsque les compensations sont prévues en zone UVP, cela ne garantit pas qu'elles puissent être sanctuarisées à terme, pour les mêmes raisons ;
- Que le PLUi peut à titre exceptionnel autoriser la construction d'équipements publics de proximité dans des secteurs sous tension sur des espaces verts et dans lesquels aucune autre possibilité n'a été identifiée.

Le PLUi identifie dans les plans de zonage détaillés par ville des éléments ou ensembles naturels à préserver (arbres remarquables, alignements d'arbres à préserver, espaces boisés classés, espaces végétalisés à préserver). Ceux-ci ont été repris des PLU en vigueur et ne procèdent donc pas d'une étude exhaustive sur l'ensemble du territoire. Plaine Commune envisage néanmoins de lancer une étude relative aux éléments du patrimoine paysager complémentaire à préserver.

Cependant, la commission d'enquête s'interroge sur l'effectivité globale de ces mesures. Ayant noté une diversité de typologies d'espaces verts et de protection de ceux-ci (zone N, UVP, EVP, EVPr, EBC, Nj...), elle considère qu'il aurait été souhaitable qu'une analyse plus détaillée et cartographiée étaye la qualité, l'accessibilité, le degré de préservation de ceux-ci.

La commission d'enquête s'interroge sur le devenir des espaces dédiés aux jardins partagés, dont certains sont voués à disparaître sans relocalisation.

Aussi la commission d'enquête estime-t-elle nécessaire pour le bon équilibre du PLUi, que des définitions viennent préciser qualitativement et quantitativement les différentes typologies d'espaces verts afin d'en améliorer la sécurité juridique, de permettre leur suivi.

Le PADD prévoit une consommation d'espaces naturels et agricoles de 7 hectares au cours de la mise en œuvre du PLUi.

La commission d'enquête recommande de présenter dans le PLUi soumis à l'approbation la destination de ces espaces ainsi que sur les compensations prévues de 12,6 hectares.

Elle considère que cette consommation d'espaces naturels et agricoles, même minimale à l'aune du territoire, utilisée pour des équipements indispensables tels des équipements d'enseignements, est un facteur aggravant dans un territoire carencé. Par ailleurs, l'analyse de l'extension de la ZAE de la Cerisaie qui prévoit la consommation de 3,5 hectares de jardins partagés, n'apparaît pas dans le projet de PLUi, ce que la commission recommande, ainsi que la possibilité d'une relocalisation des jardins partagés voués à disparaître.

Enfin la commission d'enquête regrette que les compensations soient sans lien entre secteurs consommés et secteurs compensés.

Les continuités écologiques inscrites dans le SRCE doivent être préservées et développées.

La prise en compte de la trame verte et bleue (TVB) dans le projet de PLUi participe autant à la biodiversité qu'à la consolidation des espaces verts et à leur maillage. A ce titre, la commission d'enquête souhaite rappeler l'importance des friches dans le développement des continuités écologiques sur Plaine Commune et recommande d'intégrer cette thématique dans le futur observatoire dédié.

La commission s'interroge sur la réponse de Plaine Commune qui indique qu'une seule liaison verte existe sur le territoire alors que d'autres continuités semblent inscrites dans le Schéma Régional de Continuité Ecologique (SRCE), notamment une continuité « liaison verte » (V) partant du secteur de la Briche allant vers l'est (Vieille Mer), et une « continuité écologique » (VE) partant du secteur des Tartres allant vers l'est au Parc G.Valbon.

Par ailleurs, la commission, prenant en compte l'amélioration de deux continuités au nord du territoire envisagée dans le mémoire en réponse par Plaine Commune, aurait toutefois souhaité avoir connaissance des deux nouvelles continuités envisagées. Elle retient que les dispositions du secteur de la Briche devront être réexaminées pour conforter une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux et rappelle que le projet de renaturation de la Vieille Mer n'apparaît pas suffisamment sur la carte n°3 de l'OAP thématique Environnement & Santé.

La commission note que le SAGE permettra l'identification des zones humides du territoire, hormis L'île Saint-Denis, et que Plaine Commune intégrera cette thématique au sein de l'observatoire territorial. Aussi, la commission préconise-t-elle un indicateur dans le suivi du PLUi sur cette thématique.

Concernant le grand projet urbain de 33 hectares du secteur des Tartres, la commission d'enquête aurait apprécié, par souci de transparence, que celui-ci étant stratégique dans la constitution de la trame verte de Plaine Commune, se retrouve plus directement indiqué dans le projet de PLUi, sans avoir à aller consulter le site internet de Plaine Commune.

Aussi, la commission d'enquête réaffirme l'importance stratégique d'indiquer sur la carte n°3 tous les axes constitutifs de la trame verte et bleue.

Elle recommande que l'OAP Environnement & Santé soit plus explicite vis-à-vis des contraintes auxquelles les projets sous ces axes sont soumis et suggère que des préconisations (diagnostic écologique, phase chantier...) abondent dans le sens de la préservation de la biodiversité au sein de l'OAP.

Concernant la gestion des chantiers, ceux-ci découlant de la mise en œuvre du PLUi, la commission estime que certaines préconisations pourraient être prévues pour des secteurs sensibles d'un point de vue environnemental et sous continuités écologiques qui pourraient être intégrés dans une logique d'écoconception générale.

**Pour souligner l'importance que la commission attribue à la place des espaces verts en tant qu'espace vert de proximité pour les habitants, espaces de biodiversité et participant à l'adaptation du territoire au changement climatique, une réserve accompagnera son avis pour définir les différents types d'espaces verts de proximité dans le cadre de l'objectif d'atteinte des 10 m<sup>2</sup> par habitant, et pour renforcer les mesures de préservation de l'ensemble du patrimoine vert et de ses continuités écologiques.**

En outre, elle formule les recommandations suivantes qui participent à l'objectif d'une meilleure connaissance du patrimoine vert et à sa préservation.

#### **Recommandation : Inventaire des espaces verts**

La commission d'enquête recommande la poursuite des inventaires des espaces verts, des plantations, des alignements d'arbres, du patrimoine paysager (y compris des jardins familiaux et ouvriers) et des continuités écologiques.

#### **Recommandation : Réglementation de la zone urbaine verte et paysagère (UVP)**

Cette zone regroupe à la fois des espaces libres et aménagés tels que des parcs et squares de proximité, mais aussi des espaces dédiés aux équipements sportifs de plein air, ainsi qu'aux activités culturelles ou de loisirs. La commission considère que l'hétérogénéité de la zone UVP ne permet pas de préserver, lorsque cela est nécessaire, la valeur écologique de certaines espaces, d'autant qu'une simple modification du PLUi permet d'en changer la destination et de les rendre constructibles. La commission d'enquête recommande que la zone UVP fasse l'objet d'une distinction entre ces différents espaces afin que les espaces verts d'intérêt écologique puissent être sanctuarisés et qu'éventuellement certains d'entre eux puissent changer pour un zonage plus protecteur, d'autant que la zone UVP n'interdit pas, contrairement à la zone N, les affouillements et exhaussements de sols.

La commission d'enquête recommande vivement que les compensations prévues dans le cadre de la consommation des espaces naturels prévus dans le PADD, actuellement prévus en zone UVP (zonage qui ne garantit pas que cette compensation), puissent faire l'objet d'une meilleure protection.

#### **Recommandation : Suivi du développement des espaces verts de proximité**

La commission d'enquête recommande à partir de la classification des espaces verts à créer (notamment les 70 ha annoncés) de suivre l'évolution de la surface des espaces verts de proximité et son rapport à la population directement concernée (si possible celle située à moins de 15mn à pied) notamment pour les secteurs les plus denses.

#### **Recommandation : Le classement en zone N**

La commission d'enquête recommande de modifier le règlement pour que le zonage initialement prévu en UG de la Seine soit repris en zonage N.

#### **Recommandation : Les zones humides**

La commission d'enquête recommande que la thématique des zones humides du territoire identifiées par le futur SAGE puisse être intégrée dans le suivi du PLUi ainsi que les indicateurs l'accompagnant.

Elle recommande l'interdiction des affouillements et exhaussements en zone N naturelle afin de ne pas porter atteinte aux zones humides.

#### **Recommandation : Les continuités écologiques**

La commission d'enquête recommande d'une part que l'ensemble des continuités vertes issues du SRCE et indiquées dans le SDRIF apparaissent plus nettement dans la carte 3 de l'OAP Environnement & Santé, notamment les deux continuités écologiques au nord du territoire envisagées par Plaine Commune ainsi que le projet de renaturation de la vieille Mer. D'autre part, la commission d'enquête souhaite que l'OAP précise plus explicitement que chaque projet situé sous les axes « Renforcer la prise en compte de la biodiversité » représentés sur la carte n°3 de l'OAP, doit, à son échelle, contribuer à préserver, renforcer ou restaurer les continuités écologiques territoriales.

### **Recommandation : Les friches**

La commission d'enquête souhaite rappeler l'importance de la mise en place de l'observatoire des friches, dont l'un des enjeux majeurs sera de permettre le développement des continuités écologiques du territoire, l'adaptation du territoire au changement climatique et l'atteinte de l'objectif des 10m<sup>2</sup> d'espace vert public de proximité par habitant.

## **4.4. L'aménagement et le logement. La protection des abords des zones pavillonnaires. Les OAP.**

Le public s'est surtout exprimé sur la préservation des zones pavillonnaires et dans une moindre mesure sur la perspective de densification et ses conséquences en matière de besoins d'équipements et d'incidence sur l'environnement.

Les PPA et PPC ont porté leur avis sur ces trois thèmes à la fois sur des points de vue généraux et des aspects locaux.

La commission d'enquête présentera son appréciation pour chacun de ces thèmes.

### **L'aménagement**

**Les trois sujets principaux concernent le maintien du caractère de « mosaïque » du territoire, la densification et la protection du patrimoine.**

La commission d'enquête retient la logique du parti du PLUi **de préserver la « mosaïque urbaine »** qui paraît bien admise par le public.

Pour Plaine Commune, la « mosaïque urbaine » est constitutive de son identité.

Elle offre une diversité de paysages, d'ambiances, d'intensités urbaines, de morphologies.

La demande de préservation des qualités intrinsèques à chaque type de tissu urbain, notamment les centres-villes anciens et les quartiers pavillonnaires, est en outre fortement ressortie de la concertation préalable à l'arrêt du projet de PLUi.

Le PLUi vise à mieux orienter cette dynamique de développement, dans un double mouvement à la fois dynamique et protecteur.

« Le plan de zonage et le règlement traduisent directement l'objectif fort du PADD, de préservation de la « mosaïque urbaine » :

- En rendant possible la poursuite des grands projets d'aménagement par des règlements de zone adaptés à leurs caractéristiques spécifiques (zones UP), tout en étant plus exigeant vis-à-vis de la qualité des opérations nouvelles, par exemple par le biais d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- En assurant la faisabilité des projets de rénovation urbaine à l'étude par un règlement adapté et suffisamment souple afin de permettre la mise en œuvre de ces opérations d'initiative publique (zone UC) ;
- En adaptant les densifications possibles aux caractéristiques de chaque tissu urbain pour préserver la diversité des tissus et la richesse des ambiances urbaines et paysagères qui composent le territoire (la « mosaïque urbaine ») par des règlements de zone comportant des règles morphologiques appropriées (UM, UMT), tout en assurant la faisabilité des opérations de résorption de l'habitat insalubre (UMh) ;

- En préservant fortement les caractéristiques des tissus pavillonnaires (zone UH) et notamment leurs gabarits et la présence des espaces végétalisés. »

**Le sujet de la densification** a été développé dans le mémoire en réponse de Plaine Commune pour apporter de la pédagogie et une clarification des idées, utiles pour justifier les choix du PLUi compte tenu des interrogations du public inquiet des effets de la densification sur l'environnement :

« La dynamique de territoire bâtisseur (comportant également beaucoup d'opérations Etat NPRU) est renforcée par celle des JO et du Grand Paris Express,

La densification répond à un ensemble d'objectifs portés notamment par l'Etat et la Région au travers du SDRIF : répondre à la demande de logements en la localisation à proximité des pôles de transports collectifs afin de résorber la dépendance à la voiture ; mieux utiliser les terrains déjà imperméabilisés pour proposer des alternatives à l'étalement urbain en grande couronne de la région parisienne ; favoriser la rénovation ou le renouvellement du parc de logements existants ; atteindre une densité humaine suffisante dans les polarités afin de permettre l'existence des services de proximité et des transports collectifs ; favoriser l'amélioration de la performance environnementale des constructions par des formes urbaines plus compactes .

Ces objectifs contribuent précisément à freiner l'étalement urbain de la métropole et à la constitution d'une métropole sobre, compacte et résiliente.

Un nouveau modèle de développement urbain plus vertueux, à la fois dynamique et protecteur, est développé dans le chapitre 5 du PADD :

- Développer un réseau de centralités denses bien desservies et répondant aux besoins de proximité des habitants, en agissant de façon coordonnée sur toutes les dimensions de la proximité et du cadre de vie ;
- Affirmer le polycentrisme du territoire et notamment renforcer les centres-villes ;
- Préserver les qualités intrinsèques de chaque partie du territoire ;
- Concentrer l'effort de densification dans les grandes opérations d'aménagement (qui représentent les deux tiers des prévisions de production de logements), en garantissant leur cohérence et leur qualité ».

La commission d'enquête partage l'ensemble des objectifs de densification pris en compte dans le PLUi.

La densification est d'autant plus justifiée par l'importance considérable des investissements publics prévus sur ce territoire dans le cadre des grands aménagements et des JO, et surtout dans celui du Grand Paris Express.

La commission remarque que la densification n'est pas excessive. Ainsi, la réglementation des zones UMD qui remplace plusieurs zones UM des PLU actuels correspond à une diminution de la densité permise par une réduction de la hauteur maximum des constructions, une augmentation des prospects et diminution de l'emprise au sol des constructions en application de la règle de pleine terre.

**Concernant la protection du patrimoine** en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, et afin d'assurer une application homogène et identique entre toutes les communes du territoire communautaire, la commission d'enquête estime souhaitable de rechercher une homogénéisation du recensement patrimonial, actuellement très inégal d'une

commune à l'autre, en associant notamment les propositions émises par le CAUE et l'ensemble des acteurs engagés dans la protection du patrimoine.

### **Recommandation : Patrimoine**

**Afin d'assurer une application homogène et identique entre toutes les communes du territoire communautaire, la commission d'enquête recommande de rechercher une homogénéisation du recensement patrimonial, actuellement très inégal d'une commune à l'autre, en associant notamment les propositions émises par l'ensemble des acteurs engagés dans la protection du patrimoine.**

## **Le logement**

### **La mixité urbaine**

L'importance du logement social et de son taux donne toujours lieu à débat. Ce sujet a été abordé par le public et dans les avis de l'Etat et de la Région Ile-de-France.

« Pour Plaine Commune le PLUi s'inscrit en complémentarité avec le Programme Local de l'Habitat qui promeut des objectifs de production de logements conditionnés à l'accompagnement notamment financiers des partenaires, Etat en tête et des outils de lutte contre la hausse des prix de l'immobilier qui fragilise les parcours résidentiels des habitants.

La mixité sociale prônée par Plaine Commune consiste à offrir aux habitants actuels et futurs un parcours résidentiel varié et continu. Le nombre important de demandeurs de logements sociaux dans les neuf villes de Plaine Commune (35 000) justifie pleinement un taux de production de logements sociaux (y compris logements étudiants conventionnés) entre 35 et 40%. Ainsi, ce sont près de 60% des nouveaux logements qui relèvent de l'accession libre.

Le taux de pauvreté à Plaine Commune est 7 points plus élevé dans le parc locatif privé. Ainsi, si le taux de Parc potentiellement indigne a baissé ces dernières années notamment sous l'effet de nos politiques, il reste à un niveau record en Ile-de-France (16%). Les ménages captifs de ce parc sont plus précaires, paient des loyers plus élevés des logements en mauvais état. Construire des logements sociaux pour ces ménages participe de la lutte contre le mal-logement et de parcours résidentiels ascendants pour ces ménages déjà présents sur le territoire.

Plaine Commune souhaite en effet que les 4 000 attributions annuelles bénéficient avant tout aux habitants du territoire, notamment pour le relogement des ménages issus de l'habitat indigne, du NPRU (près de 3 500 démolition prévues) et pour répondre aux besoins locaux, et notamment les décohabitations de ménages déjà logés dans le parc social et en situation de sur-occupation.

Actuellement, 68% de la population francilienne est éligible au logement social (PLUS/PLAi/PLS). A Plaine Commune, ce taux est de 90%. »

Concernant la mixité sociale, la commission d'enquête retient tous ces arguments cohérents avec le PADD pour « une politique équilibrée et inclusive pour les habitants du territoire dans un objectif de parcours résidentiel ascendant ».

**La commission estime que le PLUi, y compris au niveau des OAP sectorielles, répond de façon cohérente aux objectifs de mixité sociale, compte tenu de la typologie de la population du territoire et de son contexte au sein du département de la Seine-Saint-Denis.**



La mixité urbaine a été évoquée par une partie du public critiquant la place trop importante des immeubles de bureaux au sud du territoire et craignant qu'elle ne se généralise.

Pour tenir compte de ce risque, la commission d'enquête émet la recommandation suivante.

#### **Recommandation : Mixité urbaine et sociale**

**La commission d'enquête recommande que Plaine Commune harmonise les estimations générales à l'horizon du PLUi en matière de constructions de bureaux et de locaux d'activités et que soit mise en évidence la maîtrise de l'équilibre entre ceux-ci et la production de logements, afin de rendre lisible la cohérence générale du PLUi, notamment à travers les secteurs de projets OAP et UP, les secteurs de gare, entre les territoires du nord et du sud de Plaine Commune, ainsi qu'aux niveaux métropolitain et régional.**

**Le suivi du PLUi sera notamment un outil de pilotage qui permettra d'évaluer cet équilibre général territorial sur le temps du PLUi.**

**Par ailleurs, le suivi de l'évolution sociologique aux niveaux local et global du territoire devrait permettre d'identifier les zones où la mixité sociale est insuffisante.**

#### **La préservation des zones pavillonnaires**

Il s'agit du sujet le plus sensible et le plus souvent abordé par le public au cours de l'enquête à égalité avec le sujet des espaces verts.

Les habitants des zones pavillonnaires ont réagi vivement à leur observation de la régression des règles du PLUi par rapport à celle des PLU communaux relatives à la constructibilité dans les zones adjacentes des zones pavillonnaires à leur voisinage immédiat, supprimant la progressivité des hauteurs des constructions et la détermination de leurs prospects.

Plaine Commune rappelle que « les règles édictées dans le PLUi pour les zones pavillonnaires seront désormais beaucoup plus protectrices que dans la très grande majorité des PLU communaux tant pour ce qui concerne les règles de gabarit que d'implantation et encore et surtout de pleine terre. Cette traduction réglementaire prend sa source dans l'axe 5 du PADD. Compte tenu de la forte mobilisation du public observée durant l'enquête, Plaine Commune envisage de prendre en compte ces observations et d'introduire, dans la version du PLUi qui sera soumise à approbation, des dispositions permettant de limiter la hauteur des constructions sur les terrains limitrophes de la zone UH ».

La commission d'enquête estime légitime la demande unanime des intervenants dans la mesure où aucun argument ne peut justifier vis à vis des habitants des zones pavillonnaires une régression de la qualité du cadre de vie par rapport à la situation actuelle et une disparité de traitement avec les riverains des zones adjacentes d'autant que la préservation des tissus pavillonnaires est prévue par le PADD.

Les zones pavillonnaires participent à la mixité urbaine et sociale. Les mesures de protection prévues par le PLUi pour le règlement des zones UH doivent pouvoir mettre fin à la densification de ces zones constatée au cours des dernières années au détriment de la végétation et aux divisions des pavillons en appartements.

**En conséquence, la commission d'enquête assortira son avis d'une réserve demandant le retour à une réglementation des PLU prenant en compte la progressivité des hauteurs en limite de zones et les prospects.**

### **Les OAP sectorielles**

Le public s'est assez peu exprimé sur l'ensemble des OAP sectorielles, y compris celles concernant les JOP et leur héritage. Les OAP représentent pourtant une surface de 830 ha , soit 17,4% du territoire de Plaine Commune.

Celles qui ont fait l'objet de plus de critiques émanent de riverains de projets de promotion immobilière assez avancés dans des quartiers urbains de Saint-Ouen-sur-Seine, où les habitants et les riverains aspirent à retrouver des espaces verts et de respiration.

Plaine Commune a répondu sur tous les points soulevés et pris en compte certains points d'améliorations encore possibles, mais bien entendu, l'état d'avancement des procédures ne permet plus une remise en cause complète de ces projets. Plaine Commune précise que les autorisations en cours sont instruites sur la base des PLU actuels encore en vigueur et qui ne sont pas en contradiction avec le PLUi.

La majorité des remarques, mises au point et demandes émanent des PPA et PPC avant l'enquête (jointes au dossier du PLUi), mais également souvent complétées pendant l'enquête.

Plaine Commune a clairement évoqué leur prise en compte et notamment celles retenues pour améliorer le PLUi final.

Le point le plus important qui en ressort et qui avait aussi interpellé le public, c'est l'application réglementaire des OAP. L'Etat avait émis une forte réserve sur le sujet pour la sécurité juridique du PLUi.

Plaine Commune rappelle que « les OAP et les zones UP correspondent à des espaces identifiés comme secteurs de projet, dans lesquels une recomposition urbaine d'ensemble est engagée ou envisagée. Cette recomposition nécessite des règles spécifiques afin d'assurer la faisabilité et la qualité des projets, en cohérence avec le PADD et en traduisant les principes d'aménagement propres à chaque projet.

Le recours à des règlements spécifiques pour les zones UP est justifié par plusieurs raisons :

- Il s'agit le plus souvent de permettre la poursuite des projets déjà engagés sans remettre en cause leur faisabilité, en particulier dans le cas d'opérations d'aménagement (ZAC notamment) dont la conception a été menée dans le cadre des PLU communaux antérieurs. Dans ce cas de figure, la continuité des dispositions réglementaires par rapport aux PLU communaux antérieurs a été privilégiée ;
- Dans d'autres cas, il s'agit de traduire dans le PLUi, sans les contredire, les dispositions issues de procédures de modification ou de mise en compatibilité des PLU communaux récentes ou en cours ; conformément aux demandes des partenaires concernés.

Tout projet « devra être à la fois conforme au règlement écrit et graphique, compatible avec les OAP thématiques et, s'il est concerné par un périmètre d'OAP sectorielle, avec cette OAP sectorielle. La compatibilité implique que le projet ne soit pas contraire aux objectifs fixés par

l'OAP. » Le règlement et les OAP constituent deux outils réglementaires distincts et complémentaires, aux objectifs et aux modalités de fonctionnement différents. Les dispositions des OAP relèvent par nature davantage de dispositions qualitatives et expriment des objectifs que les projets de doivent de poursuivre, tout en laissant à ceux-ci une certaine latitude quant à la manière de les mettre en œuvre.

Plaine Commune, en réponse aux observations du public et à l'avis de l'Etat, a décidé de modifier l'article 0.5.2 sur "Les orientations substitutives aux dispositions réglementaires" des dispositions générales (Partie 1) du règlement écrit (p13 du 4.1.1).

Le principe général des « orientations substitutives aux dispositions réglementaires », proposé initialement dans le projet de PLUi arrêté, sera donc supprimé.

Plaine Commune procédera à l'analyse de l'ensemble des OAP sectorielles afin d'identifier avec précision les dispositions entrant en contradiction avec le règlement. Sur la base de cette analyse, trois possibilités seront envisagées au cas par cas :

- Soit les dispositions en cause seront supprimées de l'OAP, laissant s'appliquer le règlement de la zone correspondante ;
- Soit les dispositions en cause seront inscrites dans le règlement, en ayant recours par exemple à la création d'un nouveau secteur ;
- Soit le règlement sera complété afin de prévoir que, sur un secteur et/ou sur un sujet délimité, seules les dispositions de l'OAP sectorielles sont applicables.

Les OAP, zones UP et PAPAG sont des dispositifs tous trois liés à la mise en œuvre des projets envisagés sur le territoire. La nature et les objectifs de ces trois dispositifs sont toutefois très différents. Il n'existe d'ailleurs pas de lien mécanique ni d'articulation particulière entre ces dispositifs.

Les zones UP correspondent à des espaces identifiés comme secteurs de projet, dans lesquels une recomposition urbaine d'ensemble est engagée ou envisagée. Cette recomposition nécessite des règles spécifiques afin d'assurer la faisabilité et la qualité des projets, en cohérence avec le PADD et en traduisant les principes d'aménagement propres à chaque projet.

Une partie seulement des espaces concernés par les zones UP est également concernée par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles.

Enfin, en application des articles L 151-41 5° et R 151-32 du code de l'urbanisme, des périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) sont délimités au plan de zonage. Les PAPAG permettent d'interdire les constructions de toute nature dont la surface de plancher est supérieure au seuil fixé dans les dispositions générales du règlement. Cette servitude d'urbanisme particulière est prévue dans les secteurs de mutations potentielles présentant des enjeux spécifiques en lien avec les objectifs du PADD, et pour lesquels des réflexions urbaines sont actuellement menées par les collectivités. La liste des périmètres, leur date d'entrée en vigueur et leur surface figurent dans la partie 4 du règlement écrit (document n°4-1-4) ».

La commission approuve la décision de Plaine Commune de supprimer le principe général des « orientations substitutives aux dispositions réglementaires », proposé initialement dans le projet de PLUi arrêté.

La commission d'enquête note les engagements pris par Plaine Commune d'amélioration des documents cadre des OAP sectorielles, notamment en réponse à l'avis de l'autorité environnementale.

Quant aux autres remarques formulées par les PPA et PPC, la commission d'enquête observe qu'elles demandent des mises au point ponctuelles justifiées par l'importance des projets concernés, la prise en compte de l'évolution des études avant et après la période de consultation et tout spécialement l'enjeu national pour les OAP concernant les JO et leur échéance de 2024.

Concernant les JO, la commission d'enquête précise que le PLUi doit prendre en compte les résultats des procédures spécifiques à leur préparation menées parallèlement à la présente enquête publique. Bien entendu, l'instruction des autorisations relatives à l'urbanisme devront respecter les règles du PLUi.

L'importance des chantiers liés aux JO et aux grandes opérations nécessite une organisation particulière pour minimiser leurs nuisances compte tenu des impacts cumulés. Cette organisation ne relève pas du PLUi. Toutefois, la commission d'enquête estime utile d'émettre une recommandation à ce sujet.

En définitive, les recommandations de la commission d'enquête relatives aux OAP sectorielles sont les suivantes.

#### **Recommandation : OAP Pressensé**

La commission recommande de porter attention à la situation particulière de l'enclave résidentielle rue Bisson au sein de l'OAP Pressensé, constituant un hiatus au niveau urbanisme du secteur et d'avoir une réflexion sur le devenir de cet îlot d'habitat et de ses habitants, notamment impactés, outre les nuisances potentielles liées aux activités, par une perte de valeur vénale de leur bien.

#### **Recommandation : Incidence locale sur la circulation des OAP**

Sur l'ensemble des OAP, considérant l'enjeu essentiel de maintien de la qualité de vie des riverains, la commission recommande a minima que les impacts générés par les OAP les plus importantes sur la circulation routière soit étudiés et pris en compte, notamment en impacts cumulés avec les autres chantiers simultanés, tels que ceux générés par la SGP pour la mise en œuvre des gares et du réseau du Grand Paris Express, l'urgence étant tout spécialement ceux des OAP JOP et Héritage dont les échéances sont plus proches.

#### **Recommandation : Le caractère réglementaire substitutif des OAP**

Concernant le caractère substitutif de certaines OAP relevé notamment dans les avis de l'Etat, la commission d'enquête recommande d'une part la modification du règlement dans le sens d'une complémentarité entre les OAP et le règlement du PLUi notamment en son article 0.5.2 des dispositions générales, d'autre part la suppression, dans les OAP sectorielles, des dispositions qui seraient en contradiction avec le règlement.

#### **Recommandation : Les ajouts aux OAP**

La commission d'enquête recommande d'ajouter la présentation dans les principales OAP :

**Des états initiaux de l'environnement ;**

**Du nombre de logements programmés et des équipements de proximité ;**

**Des espaces dédiés à la logistique.**

## 4.5. Les grands équipements.

Concernant les grands équipements, la commission d'enquête constate que le public s'est très peu exprimé sur ce sujet pendant l'enquête publique, en raison peut-être des procédures spécifiques relatives à chacun de ces grands projets.

Toutefois, de nombreuses interrogations du public, voire de vives contestations, se sont concentrées sur l'implantation du CHU-GPN sur un site au centre-ville de Saint-Ouen-sur-Seine. Au-delà du débat public, de nombreuses questions restent posées par les habitants concernant les différents impacts du projet sur l'environnement ; elles justifieraient un complément de concertation relatives à l'évaluation environnementale de ces impacts.

L'arrêté préfectoral de Projet d'Intérêt Général (PIG) en date du 07 juin 2019 prévoit l'implantation du CHU GPN sur plusieurs terrains. L'arrêté de PIG prévoit la mise en compatibilité du PLU communal de Saint-Ouen, tout en indiquant l'élaboration en cours du PLUi. Ce faisant, l'arrêté de PIG ne définit pas quelles seraient les règles d'urbanisme à intégrer au PLUi ; et les porteurs du projet ont présenté juste à la fin de l'enquête leur proposition de règles.

Concernant la protection du patrimoine naturel et bâti sur le Fort d'Aubervilliers, la commission d'enquête souhaite que le projet de PLUi soit complété sur ce point.

Sur ce thème des grands équipements, la commission d'enquête formule en conséquence les recommandations suivantes.

### **Recommandation : CHU GPN**

**Compte tenu de la prégnance des enjeux liés à l'implantation du CHU GPN et du fait qu'il ait été déclaré projet d'intérêt général (PIG) par arrêté préfectoral en date du 7 juin 2019, soit après l'arrêt du projet de PLUi soumis à l'enquête et par conséquent n'y figurant pas, la commission d'enquête :**

- **Estime souhaitable que Plaine Commune actualise le rapport de présentation et inscrive le périmètre du PIG sur le « Plan des périmètres particuliers » (en annexe 2 du projet de PLUi) ;**
- **Considère que les propositions de modifications de règles nécessaires à la réalisation du CHU GPN déposées deux jours avant la fin de l'enquête par l'APHP et par l'Université de Paris méritent un examen complémentaire notamment en matière d'environnement et une concertation.**

### **Recommandation : Fort d'Aubervilliers**

**La commission d'enquête recommande de compléter l'information sur la protection du patrimoine naturel et bâti sur le secteur du Fort d'Aubervilliers, dans l'OAP n°2.**

## 4.6. Les déplacements, la mobilité et l'urbanisme de liaison

Le public s'est relativement peu exprimé sur ce thème alors que Plaine Commune va bénéficier d'investissements très importants par sa desserte par le métro et par le Grand Paris Express. Il s'interroge sur les questions de déplacements, de qualité de service des transports, de saturation du trafic, de prise en compte des modes actifs, de réduction des coupures urbaines, en appréciant avec difficulté en quoi le PLUi peut permettre de répondre à ces questions.

Les PPA sont intervenus dans leurs avis sur tous ces sujets.

Enquête publique PLUi de Plaine Commune Rapport, Conclusions motivées et avis de la commission d'enquête

## **Les liens entre le PLUi et le PLD, et plus globalement avec les autres documents de planification**

Compte tenu des différents documents de cadrage de la planification sur le territoire, la commission d'enquête considère que le rôle généraliste du PLUi est de montrer leur cohérence et leur complémentarité avec la politique d'aménagement et d'urbanisme notamment dans un but pédagogique.

Compte tenu de l'importance des liens entre les déplacements et l'environnement, la commission d'enquête rappelle que le PADD affirme que la place de la voiture doit être dimensionnée au plus juste et en fonction de la proximité des transports structurants, aussi bien sur l'espace public que dans les opérations de logements. En particulier, le développement d'une ville marchable et cyclable, prévu dans les orientations du PLD et du chapitre 4 du PADD, contribuera à la réduction des émissions de polluants et à l'amélioration du cadre de vie sanitaire des populations. La réduction de la part modale des déplacements automobiles dans les parties centrales de la métropole et notamment sur le territoire de Plaine Commune est un objectif stratégique du PLUi de Plaine Commune, pour d'évidentes raisons environnementales et de santé des populations.

Par ailleurs, Plaine Commune rappelle que le PLD en vigueur, déclinaison du PDUiF à l'échelle du territoire vise à réduire de 2 % les déplacements en voiture et en « deux roues motorisés » tout en augmentant la part des autres modes, en premier lieu le vélo. La révision de ce document, dont le lancement est prévu pour 2020, sera l'occasion pour le territoire de fixer de nouveaux objectifs de parts modales.

En conséquence, la commission recommande de citer dans le PLUi les autres documents de planification et notamment le PLD pour ce qui concerne les déplacements.

## **L'adéquation des projets de nouveaux transports avec l'augmentation des besoins de déplacements**

Pour la commission d'enquête, l'importance exceptionnelle du coût des nouvelles lignes de transport devant desservir le territoire justifie la vérification que les nouvelles dessertes et les transports de rabattement assureront l'amélioration de la qualité de desserte attendue avec des capacités de transport permettant de faire face durablement à l'augmentation importante des déplacements résultant à la fois de l'augmentation de la population et des emplois à desservir, et de l'effet de report modal. Il s'agit aussi de s'assurer globalement que le niveau de densification prévu est en adéquation avec la capacité de transport et que les prévisions de trafic prises en compte pour assurer la rentabilité socio-économique des projets restent valables.

Dans le cadre de l'insuffisance de desserte du nord-est du territoire évoqué par le public ainsi que dans le cadre de sa condition sur la réalisation du programme de 4 200 logements/an, Plaine Commune présente son projet de Transport collectif en site propre (TCSP) Saint-Denis – La Courneuve – Stains.

Plaine Commune rappelle que les études de pôle en cours ont vocation à organiser les mobilités et redéfinir les espaces publics autour des futures gares du Grand Paris Express. Elles

ambitionnent de favoriser les rabattements piétons, vélos et transports en commun de surface ce qui suppose des actions sur les profils de voie qui limiteront la part des véhicules particuliers en approche des gares.

La commission d'enquête remarque que le projet de Transport collectif en site propre (TCSP) Saint-Denis – La Courneuve – Stains n'a pas été évoqué dans le projet de PLUi et n'a pas fait l'objet de remarques du Conseil Régional d'Ile-de-France et d'Ile-de-France Mobilités. La commission considère que ce projet devrait pouvoir s'inscrire dans les études de pôles des gares du Grand Paris Express en tant que transport de rabattement.

#### **Recommandation : Complément de desserte par les transports**

**La commission d'enquête recommande de poursuivre les études de desserte du nord-est en liaison avec les études de pôles du Grand Paris Express afin de déterminer une solution de transport de rabattement du type transport collectif en site propre (TCSP) pour la mise en service des lignes 16 et 17 (gare des 6 Routes à La Courneuve).**

S'agissant des nouvelles dessertes par le Grand Paris Express, Plaine Commune « reste extrêmement attentif au calendrier de mise en service de la ligne 15 du Grand Paris Express, prévue en 2030. Celle-ci est essentielle à la réalisation complète des opérations du Fort d'Aubervilliers et du NPNRU Emile Dubois-Maladrerie, à l'intensification urbaine dans le centre-ville d'Aubervilliers et aux développements dans les quartiers de La Plaine-Stade de France et Pleyel à Saint-Denis ».

Ces questions et leurs incertitudes notamment en matière de calendrier de mises en service des nouveaux transports et d'évolution urbaine justifient pour la commission d'enquête un suivi et une évaluation à la hauteur des enjeux correspondants avec les parties prenantes et le public et la définition des indicateurs représentatifs de ces enjeux.

#### **Le suivi commun de la mise en œuvre du PLUi avec l'observatoire des mobilités lié au PLD**

La commission d'enquête note le très grand intérêt pour Plaine Commune de disposer d'un observatoire territorial permettant de suivre l'efficacité des politiques publiques mises en œuvre sur son territoire ; dans ce cadre, l'observatoire des mobilités destiné à suivre les indicateurs de déplacements en collaboration avec les acteurs intervenant dans le champ de la mobilité à l'échelle locale et régionale est essentiel.

Cependant, les indicateurs de suivi et d'évaluation de la qualité des déplacements du Rapport de présentation ne reprennent pas l'ensemble des éléments relatifs à la qualité de vie en lien avec les déplacements cités en application des orientations du PADD ainsi que ceux annoncés dans le cadre de l'observatoire des mobilités lié au PLD. La commission d'enquête souligne le délai nécessaire à la révision du PLD qui ne peut conduire à une insuffisance de suivi et d'évaluation durant cette période.

Le suivi et l'évaluation devraient suivre les nouvelles dessertes par les transports collectifs - y compris par les transports de rabattement vers le métro et le Grand Paris Express- et leur calendrier de mise en service, la mise à jour correspondante de l'identification des zones insuffisamment desservies, l'évolution des volumes de déplacements par mode, les paramètres de saturation de la circulation, et de vitesse et de régularité des bus.

**L'importance de l'augmentation des déplacements notamment pour les déplacements quotidiens et l'accès aux transports collectifs, devrait être particulièrement suivie.**

Lors de la révision du PLD, la commission d'enquête recommande de mettre en cohérence les éléments du PLUi concernés, notamment l'OAP Grands axes et urbanisme de liaison.

**Recommandation : Révision du PLD et suivi mobilité**

**La commission d'enquête recommande de prendre en compte dans la révision du PLD annoncée les enseignements de la présente enquête en matière de besoins de déplacement liés à l'aménagement et à l'urbanisme, de place des différents modes de déplacements sur le domaine public, de qualité de ces déplacements, de suivi et d'évaluation.**

**La place du trafic sur l'espace public**

Le public souligne de nombreuses difficultés quotidiennes de déplacement, circulation et de stationnement, s'inquiète des conditions de circulation lors des grands événements, suggère la mise en place de plans de circulation, et le développement d'itinéraires et de pistes cyclables.

Les PPA, notamment ceux qui ont des compétences sur ces sujets, rappellent leur doctrine en la matière et le cas échéant les projets et leur réalisation.

Concernant la place du trafic sur l'espace public, la commission d'enquête estime nécessaire un suivi particulier pour chacune des deux échéances principales de mises en service des nouvelles lignes de transport en 2024 et en 2030, ainsi que pour les périodes de chantiers importants et les grands événements.

La commission estime important d'assurer la cohérence des continuités de capacité en limite du territoire, ce qui suppose une coordination avec les responsables concernés des territoires voisins.

Plaine Commune rappelle que « le PLUi arrêté présente, dans l'OAP thématique « Grands axes et urbanisme de liaison », un prolongement du boulevard Finot de Saint-Denis vers l'ouest jusqu'à Ile-Saint-Denis, voire à terme jusqu'à Villeneuve-la-Garenne. Il s'agit du franchissement de la Seine dans le prolongement de la rue de la Bongarde. Après étude, le Département des Hauts-de-Seine écarte cette possibilité au profit d'un nouvel ouvrage parallèle au pont de Saint-Ouen, au regard de la longueur des rampes d'accès et de la coupure qu'elles constitueraient dans la rue de la Bongarde.

Le Conseil Département des Hauts-de-Seine et Plaine Commune devront poursuivre leur coopération pour partager leurs projets de franchissement ».

Concernant les demandes de l'Etat et du public d'amélioration de la gestion du trafic et du stationnement, la commission propose la recherche de solutions d'optimisation comprenant la mise en place progressive de plans de circulation en évitant une application trop stricte de la typologie des voies de circulation.

La commission recommande de prendre en considération la suggestion de l'association Paris en selle « de commencer par apaiser la circulation dans les zones résidentielles et rendre la circulation de transit difficile. Pour cela, il faut revoir les plans de circulation. Ensuite, il faut proposer des aménagements de qualité sur les grands axes ».



Compte tenu des incertitudes liées aux prévisions de déplacements et de trafics, et de la souplesse à conserver pour les transports de marchandises et la desserte des chantiers notamment d'ici 2024, la commission recommande de réaliser des aménagements progressifs et d'attendre une période d'observation et d'adaptation des nouveaux comportements avant de réaliser des sites propres définitifs.

### **La prise en compte de la logistique et des transports de marchandises**

La commission note les différentes perspectives de prise en compte par Plaine Commune des besoins de logistique et de transport des marchandises sur l'espace public et le domaine privé. Au-delà des principes, la commission recommande l'identification des fonctions logistiques à prendre en compte dans l'urbanisme et l'aménagement, des sites logistiques à préserver, des grandes opérations d'aménagement où la logistique devrait disposer d'espaces dédiés, des sites multi modaux et des plateformes, notamment celles embranchées fer.

### **La réduction des coupures urbaines**

La commission d'enquête note la perspective favorable de réduction des coupures urbaines annoncée par Plaine Commune :

- Le projet d'aménagement des berges du canal Saint-Denis financé dans le cadre des JOP2024 prévoit également la construction d'un franchissement piétons et cycles dans l'axe de la rue Pierre Larousse ;
- Le secteur de la gare d'Epinay-Villetaneuse constitue un point de congestion routier important. L'OAP Grands Axes et urbanisme de liaison identifie le secteur de la Gare d'Epinay Villetaneuse comme un espace à aménager car vecteur d'intensité urbaine. Dans la continuité des travaux de l'Entente Nord, la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée et Plaine Commune entendent poursuivre les réflexions pour l'amélioration des continuités entre nos territoires ;
- Plaine Commune et les villes qui composent l'EPT s'attachent à mettre en place des dispositifs de concertation locale élargis sur les enjeux de résorption des coupures urbaines (Franchissement Urbain Pleyel, passerelle de l'écoquartier fluvial, passerelle au-dessus de l'A1 à La Courneuve, ...).

La commission d'enquête recommande la planification de la réduction des coupures urbaines et leur prise en compte dans les études d'aménagement des espaces publics comprenant l'intégration des différents modes de déplacement et l'optimisation de leur gestion notamment dans le cadre des plans de circulation. Ces projets devraient faire l'objet de concertations locales.

S'agissant de l'objectif de l'enfouissement de l'autoroute A1 dans la traversée de Saint-Denis et partiellement de La Courneuve, la commission d'enquête préconise l'engagement d'un programme d'études défini avec les parties prenantes, en premier lieu l'Etat, pour sortir du blocage actuel. Ces études devraient permettre un débat sur les avantages et les inconvénients des différentes alternatives envisageables, sur leurs effets sur l'environnement et sur les possibilités d'aménagement des abords de l'autoroute A1 dans le secteur concerné.

### **Recommandation : Enfouissement de l'A1, coupures urbaines et continuités avec les territoires voisins**

La commission d'enquête recommande de poursuivre les études sur tous ces sujets concernant à la fois le PLUi et le PLD et d'engager les concertations nécessaires.

Pour ce qui concerne l'enfouissement de l'autoroute A1, dans la traversée de Saint-Denis et partiellement de La Courneuve, la commission recommande l'engagement d'un programme d'études défini avec les parties prenantes, en premier lieu l'Etat. Ces études devraient permettre un débat sur les avantages et les inconvénients des différentes alternatives envisageables, sur leurs effets sur l'environnement et sur les possibilités d'aménagement des abords de l'autoroute A1 dans ce secteur.

La commission d'enquête recommande un nouvel examen des études de franchissement de la Seine dans le cadre de l'OAP Grands axes et urbanisme de liaison, de l'étude des plans de circulation et du développement des modes actifs afin d'engager une concertation sur tous ces sujets avec les départements des Hauts-de-Seine et de Seine-Saint-Denis.

### **Le développement des pistes cyclables**

Concernant les pistes cyclables, la commission d'enquête note l'importance du développement de l'usage du vélo attendu dans le cadre de la politique des déplacements (La part modale pourrait être multipliée par 3 au cours de la prochaine décennie).

Les perspectives d'aménagement de développement des pistes cyclables indiquées par Plaine Commune sont les suivantes.

Plaine Commune sera associée, avec les villes et les associations d'usagers vélo (dans le cadre de comités techniques), à la définition et la mise en œuvre de ces projets et à ce que ces projets s'articulent avec le Schéma Directeur des Itinéraires Cyclables (SDIC) territorial.

Il convient enfin d'indiquer que la Ville de Paris, le Département de Seine Saint Denis et les EPT Grand Paris Grand Est, Est Ensemble, Terre d'Envol et Plaine Commune étudient un principe de boucle cyclable olympique permettant de relier facilement les territoires à vélos. L'aménagement cyclable de la rive droite du canal Saint-Denis (pour les secteurs encore non aménagés) est prévu à l'horizon 2024, de Paris au Stade de France. Un diagnostic est en cours sur le reste du tracé.

Sur la Rive gauche, un aménagement existe au sud du Pont de Stains. Un aménagement est aussi en projet entre le Pont de Stains et le Stade de France sur la RD24, qui longe le canal.

Pour la commission d'enquête, ce développement nécessite la détermination de la place à leur donner dans l'aménagement de l'espace public, la mise en œuvre du programme de création de pistes cyclables sur l'espace public dédié à la circulation, et celle du programme complémentaire de pistes cyclables en dehors de cet espace (berges de la Seine et du canal Saint-Denis, et autres trames) en continuité avec le réseau métropolitain. Ces deux programmes doivent être accompagnés de mise en place sur l'espace public, à des inter distances raisonnables, d'un réseau d'aires de stationnement indispensables à la pratique en sécurité du vélo et évitant le stationnement anarchique et dangereux.

L'ensemble devrait être l'objet d'une concertation avec les associations concernées.

## 4.7. Le développement économique.

Ce thème a été très peu évoqué par le public au cours de l'enquête. Dans certains secteurs, une insuffisance de commerces de proximité en rez-de-chaussée d'immeubles a été signalée. Quelques entreprises sont intervenues pour demander quelques adaptations réglementaires locales susceptibles de favoriser leur développement.

Quelques PPA et PPC ont également abordé ce thème. L'Etat (DRIEA), en tant que personne publique associée (PPA), a cependant accompagné son avis d'une étude : « Plaine Commune : quel développement tertiaire à venir et quelle cohérence territoriale pour l'accueillir ? ». Ce document présente des éléments d'analyse sur les perspectives pour Plaine Commune de développement tertiaire viables, en termes de bureaux, dans le marché régional, ainsi que sur la cohérence territoriale interne au territoire à même d'accueillir le développement économique attendu.

Le PADD a retenu les objectifs suivants :

- Développer et moderniser les zones d'activités économiques (ZAE) ;
- Préserver les activités économiques en ville, et protéger les tissus mixtes ;
- Agir pour une économie tertiaire : renforcer la qualité urbaine des quartiers de bureaux, encourager la mixité des pôles économiques ;
- Favoriser la diversification et la montée en gamme de l'offre commerciale ;
- Développer les filières stratégiques, les domaines économiques émergents et les nouvelles formes de travail.

### L'emploi

La commission d'enquête tient à souligner que le PLUi porte une réflexion spécifique sur le développement économique et les gisements d'emplois qui pourraient en émaner.

Sur la partie construction de 2017 à 2027, 12 milliards d'euros seront investis dans la construction sur le territoire, en particulier dans le cadre des grands projets prévus par le PLUi. Plaine Commune fait appliquer 10% d'heures d'insertion dans les marchés publics et privés, et 25% de retombées économiques locales, ce qui se traduit par 12,5 millions d'heures d'insertion dans les secteurs de la construction, du nettoyage, de la sécurité, des études, des espaces verts, métiers du tertiaire, et 3 milliards d'euros de chiffre d'affaires pour les TPE, PME et acteurs de l'ESS.

En l'état de l'enveloppe financière en cours de négociation avec l'ANRU et ses partenaires, les clauses d'insertion liées aux chantiers de construction du NPNRU pourraient représenter jusqu'à 900 000 heures d'insertion environ, soit plus de 500 équivalents temps plein.

Le principe est d'amener de la densité et de la mixité fonctionnelle aux abords des gares. Majoritairement, la création d'emplois autour des futures gares du Grand Paris Express sera tertiaire ou sur des fonctions administratives.

L'estimation de la création nette d'emplois n'est pas connue à ce jour.

Il y aura une augmentation de la part d'emploi tertiaire en raison des futures programmations économiques. Il y a toutefois une forte volonté de Plaine Commune de préserver des emplois liés à l'activité, avec notamment la conservation et la densification des zones d'activités

économiques déjà présentes sur le territoire, comme cela est affirmé dans les orientations du chapitre 3 du PADD.

Par ailleurs, les filières émergentes de l'économie circulaire, de l'agriculture urbaine et de la création sont investies pour permettre une diversification des activités non délocalisables au sein du territoire.

Pour suivre particulièrement les emplois sur le territoire de Plaine Commune et l'offre qu'ils représentent pour la population active, la commission d'enquête recommandera un suivi particulier permettant de mieux accompagner cette population dans son parcours professionnel et ses formations.

#### **Recommandation : Evolution des emplois des actifs résidents**

**La commission recommande que le suivi du PLUi permette d'apprécier l'évolution des types d'emplois du territoire et celle de la partie de ces emplois tenus par les actifs résidents à l'aide d'indicateurs appropriés, afin de mieux accompagner la population active de Plaine Commune dans son parcours professionnel et ses formations.**

#### **Les ZAE**

Les zones d'activités économiques (ZAE) sont particulièrement abordées pour en permettre leur requalification et leur intégration dans le tissu urbain.

Compte tenu de la demande importante des résidents à proximité des ZAE souhaitant préserver leur cadre de vie, de la volonté de Plaine Commune de requalifier et désimperméabiliser les ZAE, la commission d'enquête émet la recommandation suivante.

#### **Recommandation : Réglementation du zonage des ZAE**

**La commission recommande que les franges d'une ZAE jouxtant une zone résidentielle fassent l'objet d'un soin particulier et puissent dans la mesure du possible être prévues végétalisées et de pleine terre.**

Le principal sujet pour les ZAE du territoire est leur maintien, leur montée en qualité et le renforcement de l'attractivité des ZAE existantes, ainsi que leur insertion urbaine notamment en termes de flux de circulation. L'objectif est de densifier l'immobilier existant, et d'installer des services satisfaisants au sein des zones pour satisfaire aux besoins des entreprises et leurs salariés, notamment dans les zones UA du PLUi, et ne pas créer de décalage de services entre les zones du nord et du sud du territoire.

L'EPT Terres d'envol est intervenu pour demander une évolution de la ZAE Mermoz tenant compte de l'évolution résidentielle des secteurs du Bourget situés à proximité.

#### **Recommandation : Concertation avec l'EPT Terres d'envol**

**La commission recommande que la démarche partenariale entreprise avec l'EPT Terre d'envol aboutisse rapidement et respecte les dynamiques enclenchées dans les deux territoires.**

#### **Les grossistes**

Plaine Commune et la Ville d'Aubervilliers entendent accompagner la modernisation des activités de grossiste présente sur la Plaine en favorisant la densification verticale et l'intégration des problématiques de livraisons au sein des parcelles.

Constatant les problèmes de conflits d'usage générés à Aubervilliers par l'activité des grossistes aux abords du Campus Condorcet et des EMGP, la commission d'enquête recommande un suivi particulier.

#### **Recommandation : Conflits d'usages à Aubervilliers**

**La commission recommande que les conflits d'usage de circulation, de stationnement et de déplacements entre les activités de commerces de gros, du Campus Condorcet et des entrepôts et magasins généraux soient particulièrement suivis afin de mieux les maîtriser.**

### **La logistique**

Plaine Commune inscrit sa réflexion sur les questions logistiques dans le cadre des objectifs du Pacte logistique métropolitain porté par la Métropole du Grand Paris, en particulier :

- Optimiser les flux et les livraisons
- Favoriser la transition des flottes vers des véhicules à faibles émissions
- Valoriser l'intégration des fonctions logistiques dans l'urbanisme et l'aménagement
- Et les orientations en matière de logistique urbaine du PLD :
- La préservation des sites à vocation logistique
- L'intégration de la logistique au développement urbain
- L'optimisation des conditions de livraison.

Plusieurs OAP sectorielles identifient des sites à vocation logistique : l'OAP sectorielle Mermoz, à La Courneuve, fixe comme objectif d'encourager l'implantation de nouvelles activités d'éco-industrie et de logistique dans cette zone d'activités ; l'OAP Porte de la Chapelle à Saint-Denis vise à développer un pôle économique mixte intégrant des activités de logistique urbaine au niveau du faisceau ferré en lien avec le FRET ; l'OAP EMGP à Aubervilliers.

Plaine Commune prévoit des espaces logistiques de proximité dans un certain nombre d'OAP et entend généraliser, dans la mesure du possible, ces dispositifs dans les opérations dont il est le concédant.

### **Le transport des marchandises**

Les axes d'intervention sont :

- Préserver les sites d'activités embranchés fer et les potentiels de desserte ferroviaire et fluviale ;
- Rendre les espaces logistiques compatibles avec la proximité des habitations et de la continuité des mobilités actives. Les concepts innovants seront recherchés, comme les hôtels logistiques s'intégrant dans une démarche de mixité fonctionnelle.

Ces réflexions devront être intégrées aux études sur la programmation des opérations d'aménagement.

Concernant l'ensemble des problèmes de logistique et de transport de marchandises qui sont liés, la commission d'enquête considère que les dispositions actuellement prévues pourraient être intégrées dans une stratégie d'ensemble.

Elle formule en conséquence la recommandation suivante :

**Recommandation : Logistique et transports de marchandises**

La commission d'enquête recommande qu'une stratégie pour l'ensemble du territoire et sur tous les maillons de la chaîne logistique -dont celle du dernier kilomètre-, permette rapidement sa mise en œuvre et que le projet de PLUi puisse d'ores et déjà prévoir de ne pas obérer la possibilité d'espaces dédiés sur l'ensemble des opérations d'aménagement et projets immobiliers, notamment ceux visés par la logistique urbaine du quotidien. Il semble également que la logistique chantier doive être une priorité pour amoindrir les nuisances que subiront les habitants de Plaine Commune du fait de la mutation du territoire.

Elle recommande l'identification des sites multi modaux de déplacements de marchandises et des plateformes, notamment celles embranchées fer.

**Le métabolisme urbain et l'économie circulaire**

La commission d'enquête a bien noté que selon Plaine Commune, le projet « Métabolisme urbain » a permis d'intégrer des « clauses d'économie circulaire » dans les cahiers des charges d'un certain nombre de chantiers du territoire. 3 chantiers de démolition de grande ampleur vont ainsi débiter dans les mois qui viennent : le site KDI dans la future ZAC de la Mairie à la Courneuve, la ZAC Pleyel à Saint- Denis, et le site du Clos Saint- Lazare à Stains.

Pour chaque programmation, il y a une volonté de Plaine Commune de signer avec les acteurs un Charte Grand Projet, qui doit permettre de favoriser l'économie circulaire.

**Recommandation : Economie circulaire et métabolisme urbain**

La commission recommande d'approfondir ces sujets afin de déterminer les espaces à leur dédier.

**4.8. L'environnement et la santé (hors espaces verts, biodiversité et lutte contre le changement climatique).**

Le public est sensible à l'ensemble des effets sur la santé du développement du territoire, la densification étant perçue comme source d'accroissement des nuisances, de la pollution, des risques, notamment en ce qui concerne les chantiers, la bétonisation réduisant la place de la nature, l'augmentation de la saturation de la circulation génératrice de bruit et de pollution de l'air.

Différentes mesures de maîtrise de ces effets sur la santé sont prévues dans le PADD :

- Le développement de la nature en ville concourra également à réguler les polluants atmosphériques, en particulier le long des axes les plus fortement circulés. Il permettra en outre une meilleure gestion des pluies courantes et une réduction du ruissellement, afin de limiter le transfert des pollutions vers le milieu aquatique ;

- L'adaptation des modalités d'aménagement et de construction dans les secteurs les plus touchés par les pollutions sonores et atmosphériques ;
- La réduction du bruit à la source par l'abaissement des vitesses et du volume du trafic et par des revêtements adaptés, la construction de murs anti-bruit, de bâtiments-écrans (hors logements), doivent être favorisés sur les secteurs à fort enjeux en s'adaptant, au cas par cas, au contexte urbain. Par ailleurs, le déploiement de la zone à faibles émissions (ZFE) métropolitaine permettra de réduire la pollution dans le périmètre intérieur de l'A86.

L'Etat Initial de l'Environnement (document 1-3 du dossier de PLUi) cartographie les principales nuisances et pollutions sur Plaine Commune (pollutions sonores, atmosphériques et industrielles). Lorsque des secteurs d'OAP sont concernés par des pollutions et nuisances, celles-ci sont signalées dans les éléments de contexte du texte de l'OAP.

Par ailleurs, les données open data de l'IAU permettent d'accéder au nombre de nuisances environnementales par maille de 500 mètres (air, bruit, sols, eau et pollutions chroniques liées aux activités industrielles)

Plaine Commune envisage de compléter l'état initial de l'environnement du PLUi avec les données relatives au risque inondation permettant de mieux apprécier la vulnérabilité du territoire.

La question de la pollution des sols est traitée dans l'Etat initial de l'environnement (document 1-4 du dossier de PLUi), qui recense l'ensemble des pollutions connues ou suspectées. Cet enjeu est mentionné dans chacune des OAP sectorielles portant sur un périmètre concerné. Ces mentions seront renforcées dans le PLUi soumis à approbation.

Plaine Commune rappelle l'opposabilité des dispositions de l'OAP Santé et environnement à chaque demande d'autorisation d'urbanisme.

L'EPT décrit les suivis de la qualité de l'air et des nuisances sonores effectués par Airparif et Bruitparif.

Il indique que dans le cadre des JOP2024, l'enfouissement de lignes à haute tension sera réalisé. Plaine Commune et les villes travaillent depuis de longue date avec les opérateurs de téléphonie mobile pour plus de transparence afin d'optimiser les implantations et réduire au maximum les expositions des habitants et usagers.

Des mesures de champs électromagnétiques sont réalisées à la demande de Plaine Commune ou des villes dans des établissements publics ou pour répondre à la demande d'habitants soucieux de leur environnement et ce afin de vérifier le respect des seuils d'exposition.

Plaine Commune et les villes font réaliser des mesures de champs liées aux installations d'antennes relais de téléphonie mobile régulièrement, et en particulier dans les établissements sensibles.

Par ailleurs, à chaque projet d'installation sur le territoire, Plaine Commune demande à l'opérateur de transmettre une simulation des expositions sur le quartier environnant le projet.

Sur le lien environnement/santé, la commission d'enquête note que l'ICPE Plaine Commune Energie à Stains soumise à un plan de prévention des risques technologiques sera intégrée aux annexes du PLUi, que l'état initial de l'environnement sera complété avec les données relatives aux risques inondations et que des dispositions réglementaires complémentaires seront intégrées pour les zones concernées par le plan de prévention des risques inondations (PPRI).

La commission d'enquête apprécie que la question de la pollution des sols soit renforcée dans les OAP sectorielles. Cependant, comme cela a été exprimé lors de la réunion publique ou lors de l'enquête publique, la vigilance doit être renforcée autour de tout chantier devant être dépollué, afin de protéger et informer les riverains sur les mesures prises pour leur sécurité. Au-delà des chantiers dont Plaine Commune serait directement concédant ou maître d'ouvrage, cette préoccupation pourrait être concrétisée dans les diverses chartes et conventions établies par Plaine Commune à l'attention des différents opérateurs. Le projet de PLUi, notamment dans l'OAP Environnement & Santé pourrait s'y référer.

La commission d'enquête aurait souhaité que l'importance accordée à la réduction des diverses nuisances et pollutions soit renforcée. A ce titre, la commission d'enquête recommande qu'un chapitre dédié dans l'OAP Environnement & Santé conforte cette prise en compte afin de permettre lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, un meilleur accompagnement.

Pour ce thème de la santé et de l'environnement, la commission d'enquête formule les recommandations suivantes.

#### **Recommandation : Les nuisances et pollutions**

**La commission d'enquête recommande qu'un chapitre dédié dans l'OAP Environnement & Santé conforte l'importance accordée à la réduction des diverses nuisances et pollutions altérant la qualité de vie des habitants et usagers de Plaine Commune. Cette prise en compte permettrait lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, un meilleur accompagnement.**

#### **Recommandation : Les risques d'inondations**

**La commission d'enquête recommande que Plaine Commune complète l'état initial de l'environnement avec les données relatives au risque inondations et les dispositions réglementaires complémentaires pour les zones concernées par le plan de prévention des risques inondations (PPRI).**

#### **Recommandation : La pollution des sols**

**La commission d'enquête recommande que la question de la pollution des sols soit renforcée dans l'OAP Santé et environnement et dans les OAP sectorielles. Cependant, comme cela a été exprimé lors de la réunion publique ou lors de l'enquête publique, la vigilance doit être renforcée autour de tout chantier devant être dépollué, afin de protéger et informer les riverains sur les mesures prises pour leur sécurité. Au-delà des chantiers dont Plaine Commune serait directement concédant ou maître d'ouvrage, la commission recommande que cette préoccupation puisse être concrétisée dans les diverses chartes et conventions établies par Plaine Commune à l'attention des différents opérateurs et porteurs de projets, rappelant l'ensemble des mesures adéquates ainsi que la pleine information auprès des riverains et usagers. Le projet de PLUi, notamment dans l'OAP Environnement & Santé pourrait s'y référer.**

### **4.9. Les propositions de modifications à apporter au PLUi arrêté.**

La commission d'enquête est attentive à l'ensemble des modifications à apporter au PLU arrêté résultant de la prise en compte par Plaine Commune des avis de la MRAe, des PPA, des PPC et des Communes, des observations du public et de l'avis de la commission d'enquête.



Pour Plaine Commune, l'élaboration d'un premier PLUi implique nécessairement une refonte et une harmonisation importantes des règlements. L'élaboration du projet de PLUi a fait l'objet de multiples ateliers de travail notamment avec les Villes et les services instructeurs. Ces ateliers ont donné lieu à des échanges fructueux et leurs conclusions ont été intégrées au projet de PLUi arrêté. Pour autant, un certain nombre de besoins d'évolutions du règlement ont été identifiées par les Villes au cours de leur analyse du projet de PLUi arrêté, ainsi que par les PPA-PPC. Une partie de ces demandes concerne des adaptations à la marge du règlement, par exemple concernant les limites de zone, les règles graphiques figurant aux plans de zonages détaillés ou la rédaction des règles. Plaine Commune étudiera ces demandes au cas par cas et les prendra en compte dans le PLUi soumis à approbation dans la mesure où elles ne remettent en cause ni l'économie générale du projet, ni la cohérence avec les objectifs poursuivis par le PLUi.

La commission d'enquête souhaite que ces modifications fassent l'objet d'un document annexé au projet de PLUi soumis à l'approbation pour que le public puisse bien les identifier et vérifier qu'elles ne sont pas significatives.

En conséquence, la commission d'enquête présente la recommandation suivante.

**Recommandation : annexe au PLUi à approuver**

**La commission d'enquête recommande de faire apparaître, dans un document annexé au projet de PLUi soumis à l'approbation, les modifications, ajouts, ajustements, erreurs matérielles prenant en compte les demandes des PPA, PPC et des Communes, de la commission d'enquête, ainsi que celles exprimées par le public au cours de l'enquête publique. La commission recommande de mettre en ligne ce document annexe sur le site de Plaine Commune avec le PLUi approuvé dès son approbation.**

En complément cette recommandation, la commission souligne l'importance de la correction des erreurs matérielles.

**Recommandation : La correction des erreurs matérielles**

**La commission d'enquête recommande de corriger l'ensemble des erreurs matérielles notées dans les avis des PPA, des PPC, des Communes et signalées par le public**

La commission d'enquête a noté particulièrement les modifications de rédaction du Rapport de présentation acceptées par Plaine Commune. Elle les récapitule dans la recommandation suivante.

**Recommandation : Compléments et modifications à apporter au rapport de présentation**

**La commission d'enquête recommande de compléter le rapport de présentation :**

- Pour préciser la destination des espaces consommés depuis 10 ans, ainsi que le mode de calcul des 7 hectares d'espaces naturels dont la consommation est rendue possible par le PLUi arrêté ;
- Pour mieux justifier les capacités de densification ;
- Pour préciser le zonage des Ports ;
- Pour intégrer l'inventaire des places de stationnement pour les véhicules hybrides et électriques ;
- Pour indiquer les calendriers de mise en service des projets de transports collectifs ;
- Pour ajouter la ZFE ;

- Pour ajouter la carte sur la programmation prévisionnelle du logement 2018-2030, le Schéma directeur du logement étudiant (SRLE 2018) et le Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (SDAHGV 2016-2022).

**Pour mémoire : la commission d'enquête recommande la mise en cohérence du diagnostic et de l'état initial de l'environnement sur la définition des différents types d'espaces verts.**

Les observations, les courriers et la pétition signée par 1407 personnes déposés au cours de l'enquête par l'Association des Musulmans d'Epina-sur-Seine montrent l'importance des populations concernées et des besoins exprimés en matière de création des lieux de culte et d'enseignement.

Cette question intervient après le constat du problème posé par le site du projet de construction d'un lieu de culte et d'enseignement à Epina-sur-Seine, un emplacement réservé sur ce site étant prévu pour un espace public au projet de PLUi ; par ailleurs, l'Association souligne que les lieux de culte étant classés dans les « autres équipements recevant du public », ceux-ci ne sont pas admis dans le règlement dans toutes les zones. L'Association évoque également les contraintes liées au respect des normes de stationnement pour ces « autres équipements recevant du public ».

Compte tenu de l'importance de ce sujet, la commission propose qu'il soit traité sous l'autorité du Préfet de Seine-Saint-Denis avec la participation de l'Association et des représentants des collectivités concernées.

Elle émet à ce sujet la recommandation suivante.

**Recommandation : Les lieux de culte**

**Concernant le projet d'implantation d'un lieu de culte à Epina-sur-Seine sur un emplacement réservé pour un espace public, la commission d'enquête recommande qu'un dialogue puisse s'établir entre les différentes parties concernées : l'Association des Musulmans d'Epina-sur-Seine, l'Etat, la commune d'Epina-sur-Seine et Plaine Commune.**

**Concernant la question générale de la place des lieux de culte, des contraintes de leur implantation suivant les zonages et des normes de stationnement applicables, compte tenu « des destinations et sous-destinations » du code de l'urbanisme pour ces « autres établissements recevant du public », la commission d'enquête recommande la révision de ces contraintes permettant une adaptation au contexte.**

Dans le cadre de la finalisation du dossier, Plaine Commune envisage de contrôler la lisibilité de ces plans détaillés afin notamment de mieux traiter la superposition de certains objets entre eux et les modes de représentation de certaines règles graphiques, de façon à améliorer la lisibilité du document.

La commission d'enquête estime utile l'amélioration de la présentation du document dans un but pédagogique et d'ajouter un mode d'emploi lors de sa numérisation.

**Recommandation : La présentation pédagogique**

**Pour faciliter la compréhension et l'appropriation du document par le public, la commission d'enquête recommande d'améliorer la lisibilité des plans de zonages détaillés ainsi que la présentation des sujets les plus techniques en utilisant des schémas et des tableaux explicites et**

plus nombreux, notamment en ce qui concerne la bande de constructibilité, les prospects, les coefficients de pleine terre, les annexes.

#### **Recommandation : La numérisation**

Dès que la numérisation le permettra, la commission d'enquête recommande d'établir un mode d'emploi traduisant les possibilités d'accès plus faciles et rapides aux informations recherchées, et mettre en ligne ce mode d'emploi dans la rubrique PLUi.

## **5. L'avis de la commission d'enquête**

Au terme de ces conclusions, la commission d'enquête considère avoir examiné l'ensemble des aspects du projet de PLUi lui permettant de retenir toutes ses recommandations de nature à améliorer le projet sans mettre en cause son économie générale.

En conséquence, la commission d'enquête à l'unanimité donne

**UN AVIS FAVORABLE AU PROJET DE PLUI.**

Cet avis est assorti des 3 réserves suivantes :

#### **Réserve n°1**

Le fascicule « Suivi et évaluation » du Rapport de présentation devra être amendé :

- En réponse aux attentes du public, l'organisation du suivi et de l'évaluation devra permettre d'associer pleinement le public et les instances de concertation existantes sur le territoire de l'EPT ;
- Les indicateurs de suivi et d'évaluation devront être complétés pour apprécier la mise en œuvre du PLUi eu égard aux objectifs annoncés dans le PADD, à ceux prévus par la réglementation, aux enjeux de qualité de vie et du cadre de vie rapportés aux densités humaines, aux niveaux d'équipements de proximité et de qualité environnementale. Les indicateurs devront être en lien étroit avec d'autres documents de Plaine Commune tels que le PCAET prochainement adopté par Plaine Commune, ainsi que le PLH et le PLD.

#### **Réserve n°2**

Dans le cadre de l'objectif d'atteinte des 10 m<sup>2</sup> d'espace vert public de proximité par habitant, de la préservation de la biodiversité et de l'adaptation du territoire au changement climatique, et pour améliorer la sécurité juridique des modalités de cette préservation, la commission demande :

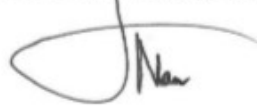
- De préciser la définition des différents types d'espaces verts dont font partie les espaces verts de proximité, et de modifier en conséquence la rédaction du diagnostic et l'état initial de l'environnement ;
- De renforcer les mesures de préservation, des espaces verts, des plantations, des alignements d'arbres, du patrimoine paysager (y compris les jardins familiaux et ouvriers) et des continuités écologiques à préserver, dans le cadre des articles L 350-3 du Code de l'environnement, L 113-1, L 121-27, L 151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme, y compris au sein des zones UVP, afin de réduire les risques d'atteinte à la biodiversité, et de mieux participer à la lutte contre le changement climatique.

**Réserve n°3**

Afin de préserver la qualité du cadre de vie des zones pavillonnaires (UH), les règlements des zones qui leur sont adjacentes devront être modifiés, notamment au chapitre 2 (morphologie et implantations des constructions), pour assurer une transition progressive en limite des zones UH.

A Paris, le 2 décembre 2019

**LA COMMISSION D'ENQUETE**



**François NAU**  
Président



**Catherine MARETTE**  
Membre



**Corinne LEROY-BUREL**  
Membre



**Jean CULDAUT**  
Membre



**Guy VELLA**  
Membre

## Table des matières

<b>1. L'objet de l'enquête publique</b>	<b>3</b>
<b>2. Le projet de PLUi, son contexte et ses enjeux</b>	<b>5</b>
<b>3. Les enseignements de l'enquête</b>	<b>9</b>
3.1. La concertation préalable	9
3.2. L'enquête publique	11
3.3. L'analyse globale de l'expression du public	15
<b>3.4. La prise en compte des enseignements de l'enquête dans les conclusions motivées.</b>	<b>18</b>
<b>4. L'appréciation du projet de PLUi et les conclusions motivées de la commission d'enquête</b>	<b>19</b>
4.1. L'appréciation globale du projet de PLUi	19
4.2. Le projet d'aménagement intercommunal. Les modalités de suivi et d'évaluation. L'association du public. Le choix d'indicateurs représentatifs des besoins de qualité attendus par le public.	22
4.3. La préservation et le développement des espaces verts en tant qu'équipements de proximité ouverts au public, et en tant que patrimoine vert et paysager (arbres remarquables, plantations d'alignements, jardins, trame verte et continuités écologiques), moyens de lutte contre le changement climatique et de non régression de la biodiversité.	32
4.4. L'aménagement et le logement. La protection des abords des zones pavillonnaires. Les OAP.	40
4.5. Les grands équipements.	47
4.6. Les déplacements, la mobilité et l'urbanisme de liaison	47
4.7. Le développement économique.	53
4.8. L'environnement et la santé (hors espaces verts, biodiversité et lutte contre le changement climatique).	56
4.9. Les propositions de modifications à apporter au PLUi arrêté.	58
<b>5. L'avis de la commission d'enquête</b>	<b>61</b>
	<b>62</b>