

**Le jeudi 13 février 2025 à**

Les membres composant le Conseil Municipal de Saint-Denis, convoqués par le Maire le 13 février 2025, selon les termes de l'article L 2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales se sont réunis au nombre de 68 Hôtel de Ville, sous la présidence de Mathieu HANOTIN, Monsieur le Maire.

**PRÉSENTS**

68 *Mme Baraka AHAMADA , M. Farid AÏD, M. Whalid ALLAM, M. Christian ALLONCIUS, Mme Judith AMOO, Mme Sabrina ATTARI, Mme Gwenaëlle BADUFLE DOUCHEZ, Mme Gemila BEDAR, Mme Ymose BELIZAIRE, Mme Nora BENSALAH, M. Rabia BERRAI, Mme Katy BONTINCK, M. Hervé BORIE, Mme Sofia BOUTRIH, M. Yannick CAILLET, M. Youba CAMARA, M. Kader CHIBANE, M. Brahim CHIKHI, Mme Aissatou CISSE, M. Ahmet COLAK, M. Daniel DALIN, M. Adrien DELACROIX, M. Boris DEROOSE, M. Shems EL KHALFAOUI, Mme Séverine ELOTO, M. Michel FOURCADE, Mme Danièle GLIBERT, Mme Nadège GROSBOIS, Mme Magalie HACHELAF, Mme Abida HANEEFA, M. Mathieu HANOTIN, Mme Florence HAYE, M. Yann HELBLING, M. Ahmed HOMM, M. Diony JACQUERAY, M. Guy JOUVENELLE, M. Pascal KOUPE DE K. MARTIN, M. Lionel LADA, M. Pascal LAHITTE, M. Spencer LAIDLI, Mme Céline LAROSE, Mme Anne LE MOAL, M. Mathieu LELU, M. Gilbert Valère LOIMON, M. Guy MARTHELY, Mme Sandrine MARTINIE JAMAR, M. Benjamin MEURA, Mme Andrée MINC, M. Sandi MOINDJIE, M. Laurent MONNET, M. Sibt MUZZAMIL, M. Blaise NDJINKEU, Mme Marie Claire NUFFER, Mme Léone PAVILLA, M. Christian PERNOT, M. Franck PETROSE, M. Romain POTEL, M. David PROULT, M. Ammar RAHOUANI, M. Didier RASTOCLE, Mme Sophie RIGARD, Mme Alice RONGIER, Mme Ouahiba TELDJA, Mme Leyla TEMEL, M. Hermann TIMBA, Mme Amina TOURE, Mme Christelle VETIL, Mme Nathalie VORALEK.*

**ABSENTS**

7 *Mme Sonia BENNACER, M. Christophe DURIEUX, Mme Jelena MINIC, Mme Françoise MIRET, Mme Sonia RABHI, M. Yohan SALES SALADA, M. Bakary SOUKOUNA.*

**ABSENTS  
REPRESENTES**

19 *Mme Arbiha AIT CHIKHOUNE donne pouvoir à Mme Céline LAROSE, M. Paul ALLY donne pouvoir à M. Blaise NDJINKEU, M. Kamel AOUDJEHANE donne pouvoir à M. Rabia BERRAI, Mme Samia BENSALAM OULD AMARA donne pouvoir à Mme Sandrine MARTINIE JAMAR, Mme Sabah DE GELIBERT donne pouvoir à M. Michel FOURCADE, M. Mohamed-Fily DIAOUNE donne pouvoir à Mme Gemila BEDAR, Mme Téli-Shéri DIOP donne pouvoir à M. Pascal KOUPE DE K. MARTIN, Mme Daniela DUDAS donne pouvoir à M. Kader CHIBANE, M. Corentin DUPREY donne pouvoir à M. Mathieu HANOTIN, Mme Oriane FILHOL donne pouvoir à Mme Katy BONTINCK, Mme Sharmin HAQUE donne pouvoir à M. Christian PERNOT, Mme Naïma KENNIZ donne pouvoir à M. Yann HELBLING, M. Antoine MOKRANE donne pouvoir à M. Christian ALLONCIUS, Mme Vanina Noël donne pouvoir à Mme Christelle VETIL, M. Stéphane PEU donne pouvoir à Mme Sofia BOUTRIH, M. Christophe PIERCY donne pouvoir à M. Laurent MONNET, Mme Mélissa RODRIGUES MARTINS donne pouvoir à Mme Nadège GROSBOIS, M. Laurent RUSSIER donne pouvoir à Mme Nora BENSALAH, Mme Manel SÉFAIHI donne pouvoir à Mme Séverine ELOTO.*

**SECRETAIRE**

*Christian ALLONCIUS*

**OBJET** Avis sur le projet de révision arrêté du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'EPT Plaine Commune.

**LE CONSEIL,**

**VU** le Code général des collectivités territoriales, et notamment son article L.2121-29 ;

**VU** le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 153-14, L. 153-15, L. 153-33, R. 153-5 et R. 153-11,

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

**VU** la délibération n°CT-22/2726 du 28 juin 2022 du Conseil de Territoire de l'EPT Plaine Commune approuvant le manifeste pour un territoire à vivre (projet de territoire),

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

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

**VU** le débat sur les orientations générales du PADD ayant eu lieu au sein du Conseil Municipal de la Ville de Pierrefitte-sur-Seine le 21 septembre 2023,

**VU** le débat sur les orientations générales du PADD ayant eu lieu au sein du Conseil Municipal de la Ville de Saint-Denis le 28 septembre 2023,

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

**VU** les courriers du Président de l'EPT Plaine Commune en date des 3 et 5 décembre 2024, portant notification du projet de révision arrêté du PLUi aux Villes de Pierrefitte-sur-Seine et Saint-Denis,

**VU** les délibérations concordantes des conseils municipaux des communes de Saint-Denis et de Pierrefitte-sur-Seine, demandant au Préfet de la Seine-Saint-Denis la création d'une Commune nouvelle réunissant leurs deux communes,

**VU** l'arrêté n°2024-1909 du 13 juin 2024 par lequel le Préfet de la Seine-Saint-Denis institue à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025 la Commune nouvelle de Saint-Denis,

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

- diversifier l'offre de locaux pour l'activité économique en mettant fin à la production massive de bureaux, en promouvant la qualité urbaine des zones économiques, en développant les activités répondant à la demande d'emploi local et répondant aux besoins locaux (par exemple : offre de loisirs, tourisme, culture, diversification de l'offre commerciale, de l'offre de santé, de l'offre alimentaire, etc.) ;
- développer un urbanisme favorable à la santé dans toutes ses composantes : promotion d'un urbanisme tenant compte de la qualité de l'air, des sols et des ambiances sonores ; développement de la qualité des espaces publics (pacifiés, déminéralisés et végétalisés, refuges en cas de crise climatique), apaisement des déplacements,...
- développer des centralités accessibles aux piétons réunissant l'ensemble des aménités fondamentales (services publics, équipements scolaires et culturels, offre de santé, offre

- commerciale diversifiée, alimentation en circuit court, espaces verts et lieux de respiration) ;
- constituer des quartiers sobres énergétiquement et en consommation des ressources ;
  - inscrire le développement du territoire dans l'objectif de neutralité carbone à horizon 2050, avec des objectifs précis en termes de qualité de l'air, de santé environnementale, de transition énergétique, d'économie circulaire qu'il faudra réaffirmer;
  - développer / conforter la trame verte et bleue (création de nouveaux noyaux de biodiversité, de renaturation) ;
  - garantir un espace public de qualité, sans discontinuités, éclairé, plus inclusif ;
  - Intensifier les efforts de la fabrique de la ville sur les espaces de rencontre et de croisements : centres-villes, quartiers de gare, coutures intercommunales ;
  - mettre en valeur les atouts parfois méconnus du territoire : grands paysages (Seine, canal, grands parcs), pépites patrimoniales ;
  - mettre en œuvre les grands objectifs du Plan Local de l'Habitat de Plaine Commune approuvé par le Conseil de territoire les 20 septembre 2016 et 28 juin 2022 et notamment ses volets habitat indigne et accession sociale ;
  - mettre en œuvre des grandes opérations d'aménagement publiques en cours ou à venir, notamment les quartiers NPNRU, les quartiers Pleyel et Confluence, le secteur de la Briche, le secteur Jules Vallès, l'ensemble de la plaine de Saint Denis en lien avec Paris et le Nord du territoire de Plaine Commune, les projets dans le parc départemental Georges Valbon.

**CONSIDERANT** les modalités de la collaboration entre l'EPT Plaine Commune et les communes membres, fixées dans la délibération du 14 février 2023 prescrivant la révision et qui se sont traduites par :

- De nombreuses réunions techniques avec les services des villes ;
- Des rendez-vous politiques entre l'EPT et les maires de chacune des neuf villes ;
- Une présentation et un échange sur le projet de révision du PLUi le 1<sup>er</sup> octobre 2024 auxquels étaient conviées les personnes publiques associées, dont les villes membres de l'EPT ;
- La mise en débat des évolutions de la révision du PLUi lors de plusieurs sessions de la Conférence intercommunale des maires (portant notamment sur les grandes orientations du PADD, les orientations d'aménagement et de programmation, et le règlement du PLUi), lors de la conférence territoriale unique du 21 avril 2023 et en conférence de l'exécutif territorial les 24 janvier, 28 février, 19 juin et 6 novembre 2024 ;

**CONSIDERANT** l'ensemble des éléments issu de la concertation préalable, développé dans le bilan de la concertation, dont les principales thématiques soulevées sont notamment les suivantes :

- le besoin en espaces verts et la nature en ville ;
- la lutte contre l'exposition aux pollutions atmosphériques ;
- la nécessité d'encadrer la densification et de préserver les quartiers pavillonnaires ;
- l'adaptation au changement climatique ;
- le renforcement et le développement des mobilités actives ;

**CONSIDERANT** que la commune dispose, aux termes de l'article R. 153-5 du Code de l'urbanisme, d'un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet de révision du PLUi pour formuler un avis sur ce projet,

**CONSIDERANT** que la commune est notamment invitée à formuler des observations et avis sur les projets de création, modification, suppression d'emplacements réservés et de servitudes de localisation dont elle est bénéficiaire, à savoir:

- La création de la servitude de localisation SLC119 pour la création d'un équipement scolaire dans le secteur Gare Des Mines sur les parcelles cadastrées section CT numéros 0004, 0017 ;
- La modification de l'emplacement réservé, antérieurement numéroté ERC125 – devenu ERC097 – pour l'extension de la cour de l'école Aimé Césaire sur la parcelle cadastrée section CL, numéro 0048 ;
- La suppression de l'emplacement réservé antérieurement numéroté ERC240 pour voirie au sein de la ZAC de la Montjoie ;
- La suppression de l'emplacement réservé pour logement, antérieurement numéroté ELC0002, pour la réalisation d'un programme « 100% logement social » au 75 avenue de la

République ;

- La suppression de plusieurs emplacements réservés anciennement numérotés ERC082, ERC083, ERC084, ERC103, ERC104, ERC105, ERC106, ERC107 pour la réalisation de voiries et/ou d'espaces publics dans la ZAC des Poètes.

**CONSIDERANT** les observations de la Ville sur le projet de révision du PLUi arrêté, annexées à la présente délibération ;

**CONSIDERANT** qu'à l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, sera soumis à l'approbation du Conseil de Territoire de Plaine Commune,

**Vu** les avis des conseils communaux des communes déléguées de Saint-Denis et de Pierrefitte-sur-Seine en date du 03 février 2025;

**DÉLIBÈRE:**

**ARTICLE 1 :** EMET un avis favorable sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) arrêté de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune, et notamment sur les modifications apportées aux emplacements réservés et aux servitudes de localisation dont la Ville est bénéficiaire.

**ARTICLE 2 :** DEMANDE la prise en compte des observations sur le projet de révision du PLUi arrêté de l'EPT Plaine Commune, annexées à la présente délibération ;

**ARTICLE 3 :** La présente délibération sera notifiée au Président de Plaine Commune et transmise à Monsieur le Préfet de Seine-Saint-Denis.

Tous les Conseillers Municipaux présents ont signé  
Mathieu HANOTIN, Monsieur le Maire.

Nombre de votants : 87,

A voté à la majorité :

Pour : 70

Contre : 4 (Mme Téli-Shéri DIOP, M. Pascal KOUPE DE K. MARTIN, Mme Vanina Noël, Mme Christelle VETIL)

Abstentions : 13 (M. Farid AÏD, Mme Gemila BEDAR, Mme Nora BENSALAH, Mme Sofia BOUTRIH, M. Mohamed-Fily DIAOUNE, Mme Magalie HACHELAF, Mme Florence HAYE, M. Gilbert Valère LOIMON, M. Stéphane PEU, M. Romain POTELE, M. David PROULT, Mme Sophie RIGARD, M. Laurent RUSSIER)

ID Télétransmission : 093-219300662-20250213-lmc1341048-DE-1-1

Date AR :

Date AR : 14/02/25

**ANNEXE A LA DELIBERATION N° XX DU CONSEIL MUNICIPAL DE  
SAINT-DENIS  
13 FEVRIER 2025**

**LISTE DES OBSERVATIONS DE LA COMMUNE DE SAINT-DENIS SUR LE PROJET  
DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE  
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL PLAINE COMMUNE**

Demande de changement de zone (passage d'un zonage UMD a un zonage UEb) et de suppression des deux émergences sur la parcelle cadastrée section CN, numéro 0011, située au 46 avenue du Président Wilson et évolutions de l'OAP Sectorielle n° 36 – Les Deux Portes sur le secteur « Porte de la Chapelle » en cohérence avec les évolutions du plan de zonage

- Était initialement prévu sur ce secteur le développement d'une programmation mixte avec une dominante habitat ;
- Or, suite à la réalisation d'études de faisabilité, la programmation future de ce terrain a évolué vers des activités économiques, afin d'être cohérent avec la programmation de l'ensemble du secteur dédié principalement à de l'activité économique.

**Plan de zonage**



*Avant*



Après

# OAP sectorielle n° 36 – Les deux Portes - Page 8

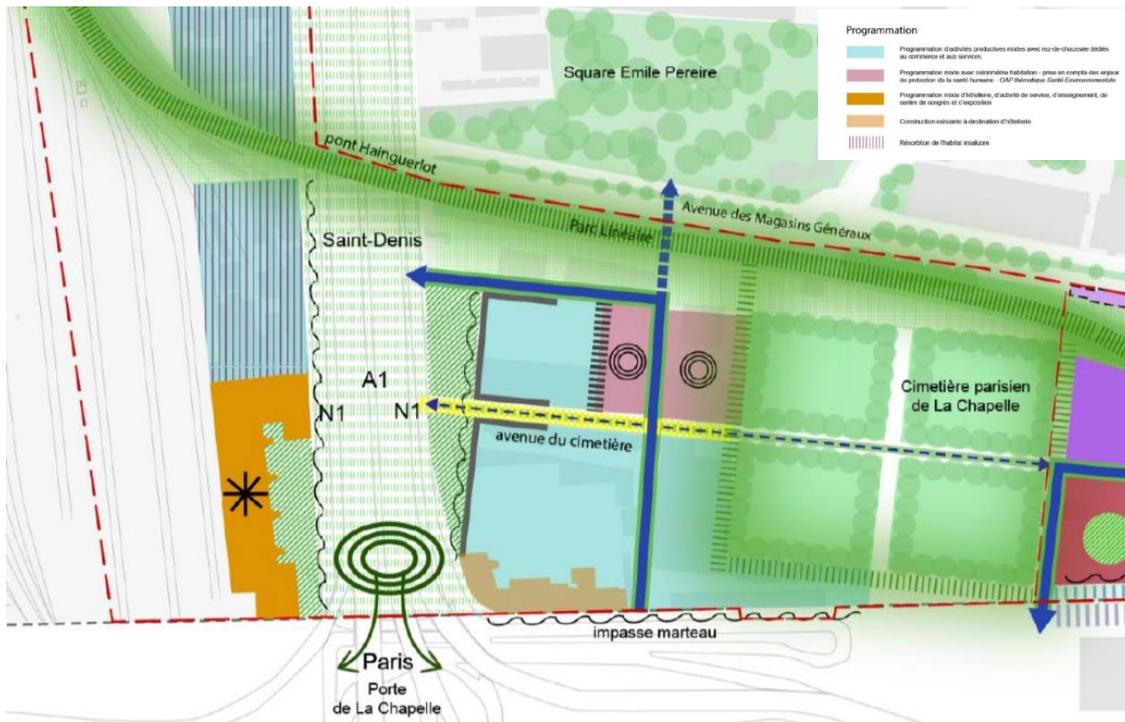


*Avant*

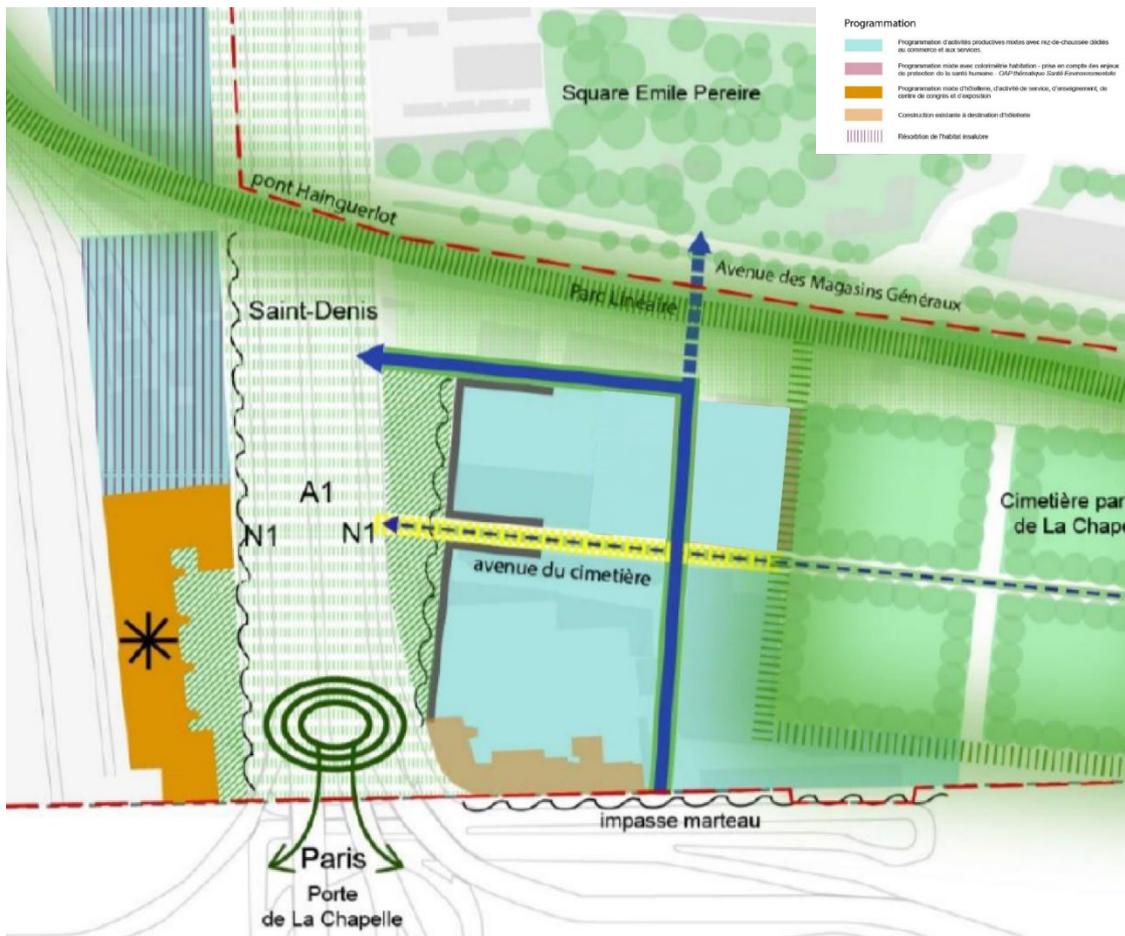


*Après*

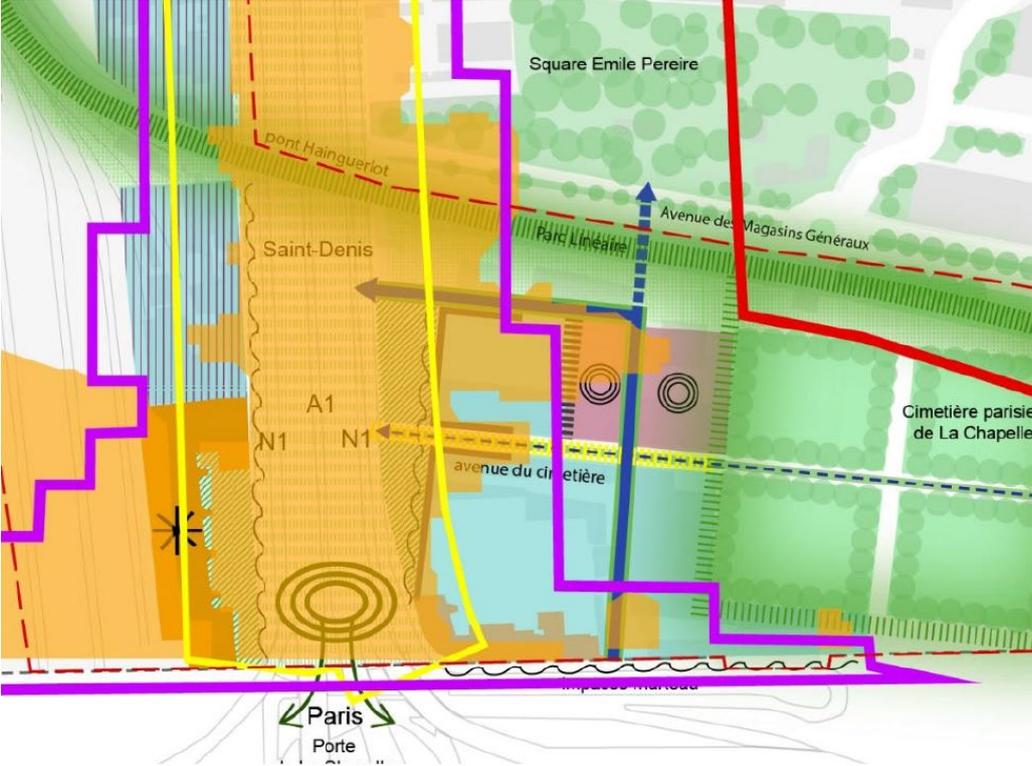
OAP sectorielle n° 36 – Les deux Portes - Page 12



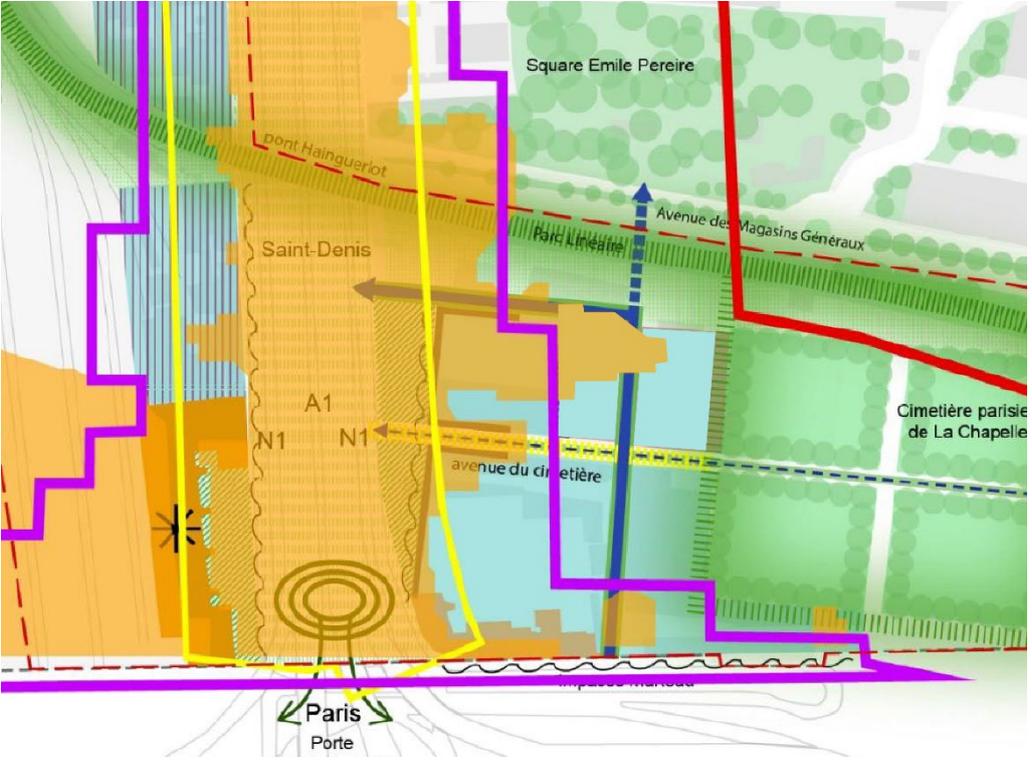
Avant



Après



Avant

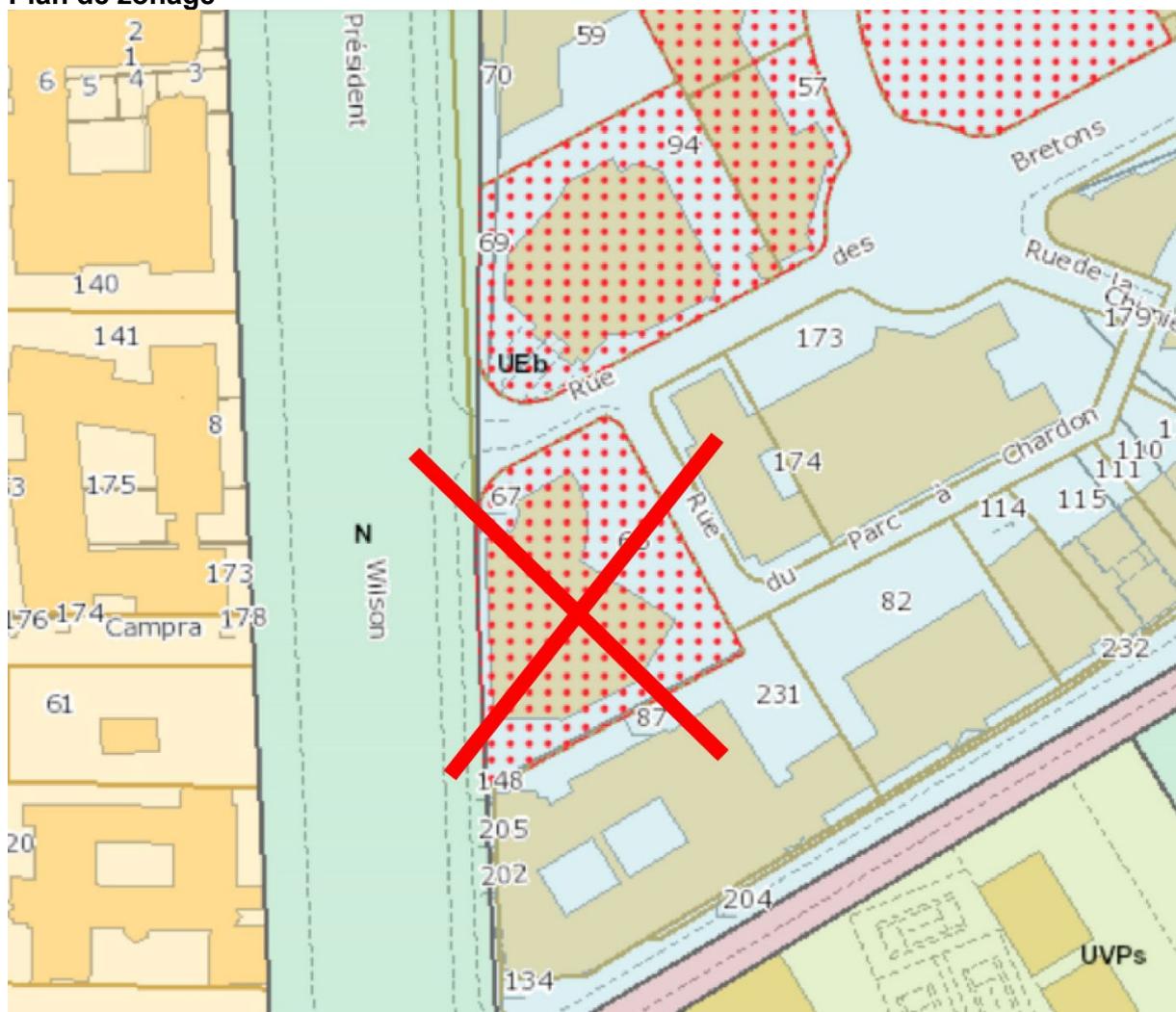


Après

Demande de suppression du périmètre de maintien de l'activité sur la parcelle cadastrée section CD, numéro 0065, située au 268 avenue du Président Wilson

- Est prévu sur ce terrain l'implantation d'un centre de commandement unifié des lignes de RER B et D de la SNCF qui relève de la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics » ;
- La parcelle est couverte par un périmètre de maintien économique impose que « toute nouvelle opération réalisée dans ce périmètre préserve ou reconstitue au minimum les deux tiers de la surface de plancher (...) » de l'activité économique d'origine (industrie, entrepôt, ou commerce et artisanat de détail) ;
- Le maintien de ce type d'activité économique sur cette parcelle n'a plus lieu d'être, étant donné qu'est prévu sur ce terrain l'implantation d'un centre de commandement unifié des lignes de RER B et D de la SNCF.

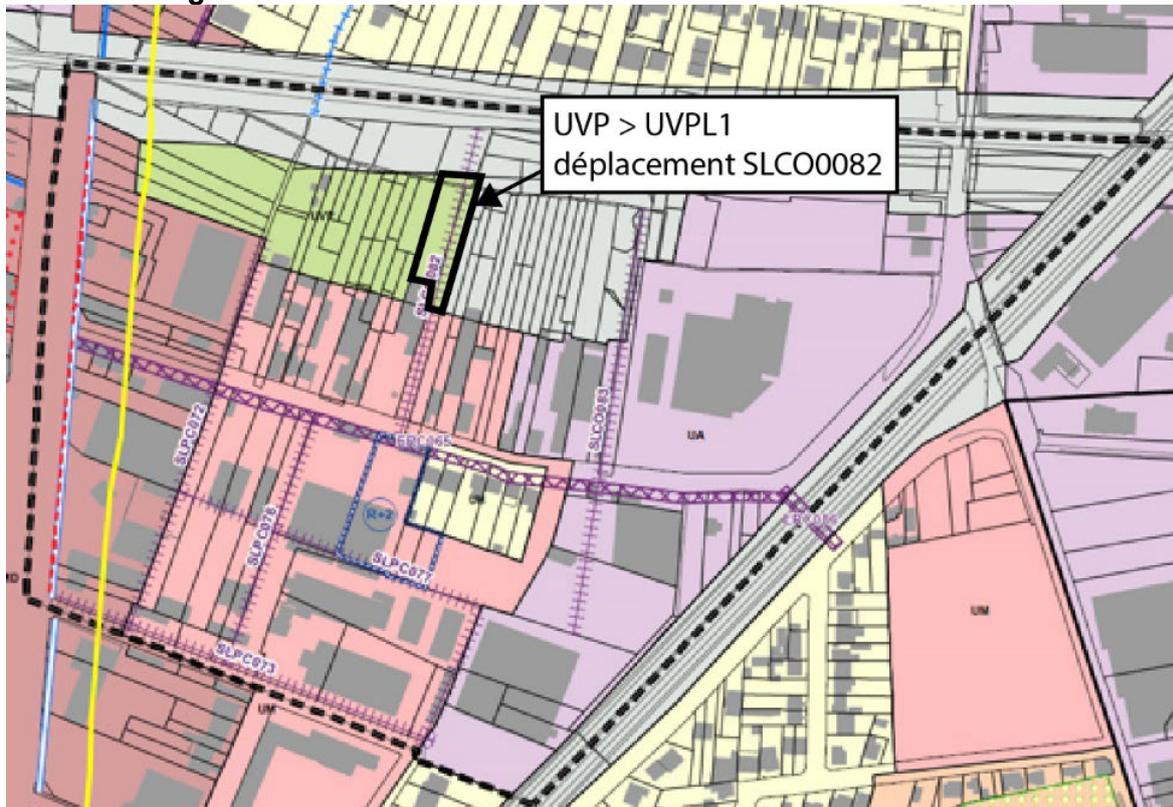
**Plan de zonage**



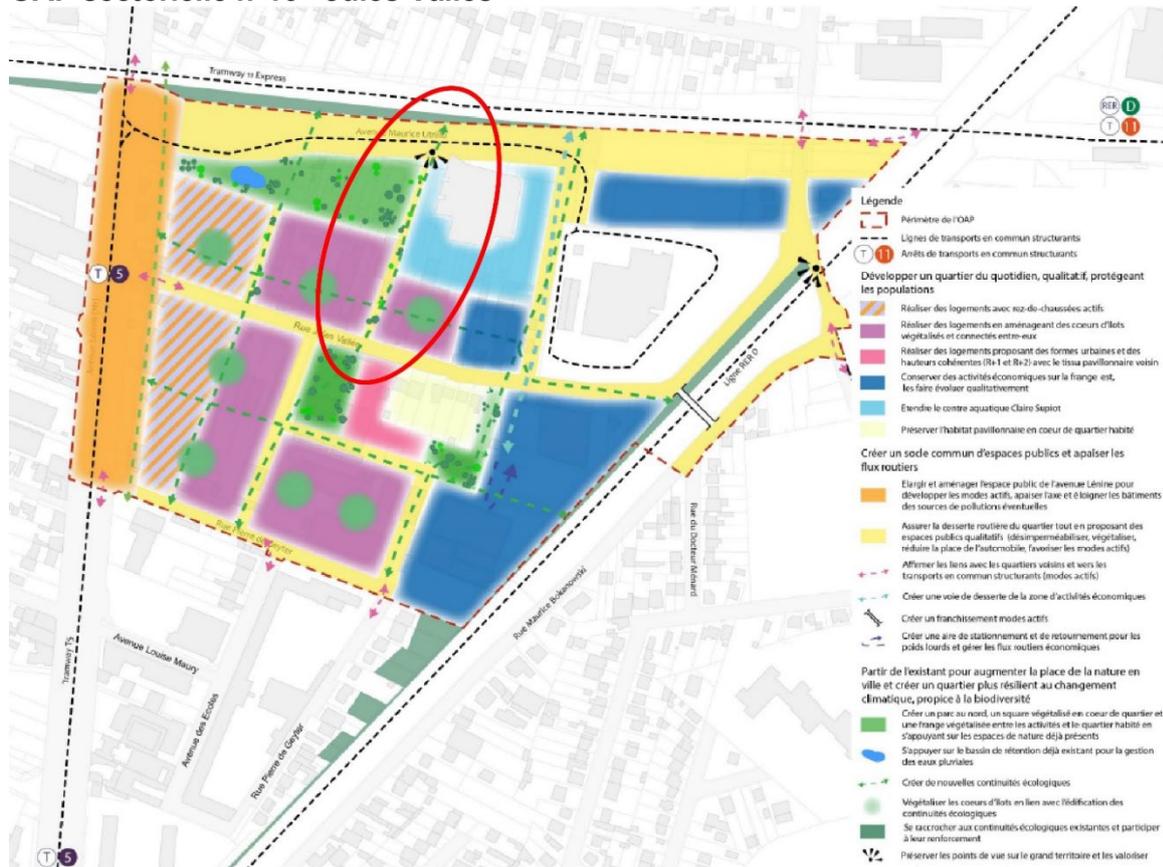
Demande de changement de zonage (passage d'un zonage UVP a un zonage UVPL1) pour les parcelles cadastrées section U numéro 0383 et numéro 0269, située au 37 rue Jules Vallès et déplacement de la servitude de localisation (SLCO0082) à l'ouest des parcelles mentionnées ci-dessus. Il est aussi nécessaire de modifier l'OAP sectorielle n°16 – Jules Vallès pour être en conformité avec le plan de zonage détaillé :

L'ensemble de ces modifications permettront la réalisation du projet d'extension de la piscine Claire Supiot, avec la création d'un bassin nordique et des aménagements extérieurs ;

### Plan de zonage



## OAP sectorielle n°16 - Jules Vallès



### Demande de changement de la zone UP20b à la zone UP20a pour l'ensemble des parcelles situées le long de la rue Toussaint Louverture (RD28) dans la ZAC des Tartres

- Cette évolution du plan de zonage de la ZAC des Tartres se fait dans une logique de reprise du plan guide sur l'ensemble de ce secteur ;
- Le changement de la zone UP20b vers UP20a permet des hauteurs de construction plus importantes face aux Archives Nationales.

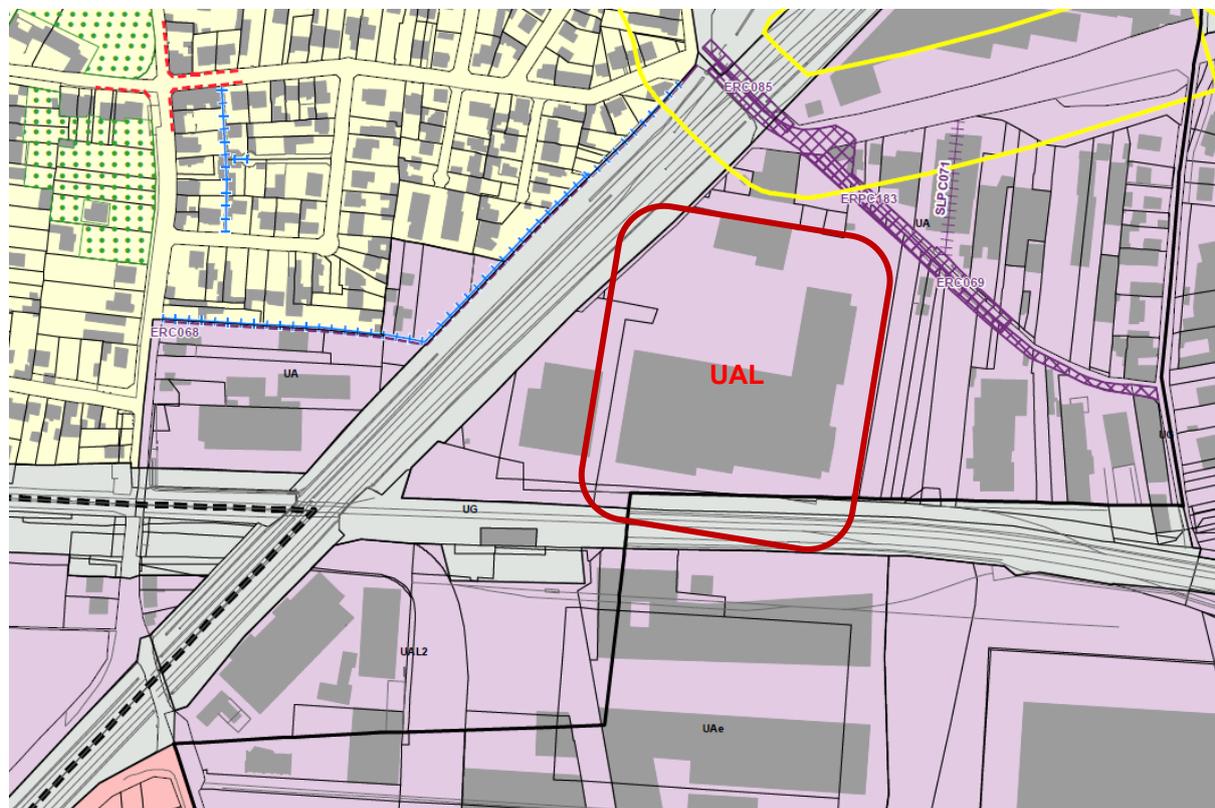
Plan de zonage



Demande de changement de la zone UA vers la zone UAL sur les parcelles cadastrées section R numéros 0038, 0039, 0040, 0096, 0136, 0139, 0146, 0149

Ce changement vise à permettre l'accueil d'un site de logistique suite au départ de l'entreprise CDIF (traitement des déchets).

**Plan de zonage**



Avis favorable pour la suppression des emplacements réservés suivants pour des voiries et espaces publics réalisés au sein de la ZAC des Poètes :

- ERC082 et ERC083 relatifs à la création de nouvelles voies sur l'ensemble du quartier des Poètes ;ERC084 relatif à la création d'un accès piéton au gymnase depuis la nouvelle station de tramway sur la RN1 et le long de la limite communale de Sarcelles ;
- ERC0103 relatif à la voie piétonne 1 : Création d'une sente nord-sud à l'ouest de l'îlot Boris Vian ;
- ERC104 relatif à la création d'une place publique à l'ouest de l'îlot Boris Vian ;
- ERC105 relatif à la création d'un grand mail piéton entre le carrefour Prévert et la limite communale de Sarcelles ;
- ERC106 relatif à la création d'un mail piéton devant l'entrée de l'école E. Varlin ;
- ERC107 relatif à l'îlot équipements : création d'un équipement sportif le long de la RN1 et création d'un groupe scolaire (école maternelle e école primaire) entre le nouveau gymnase et le Mail 3.

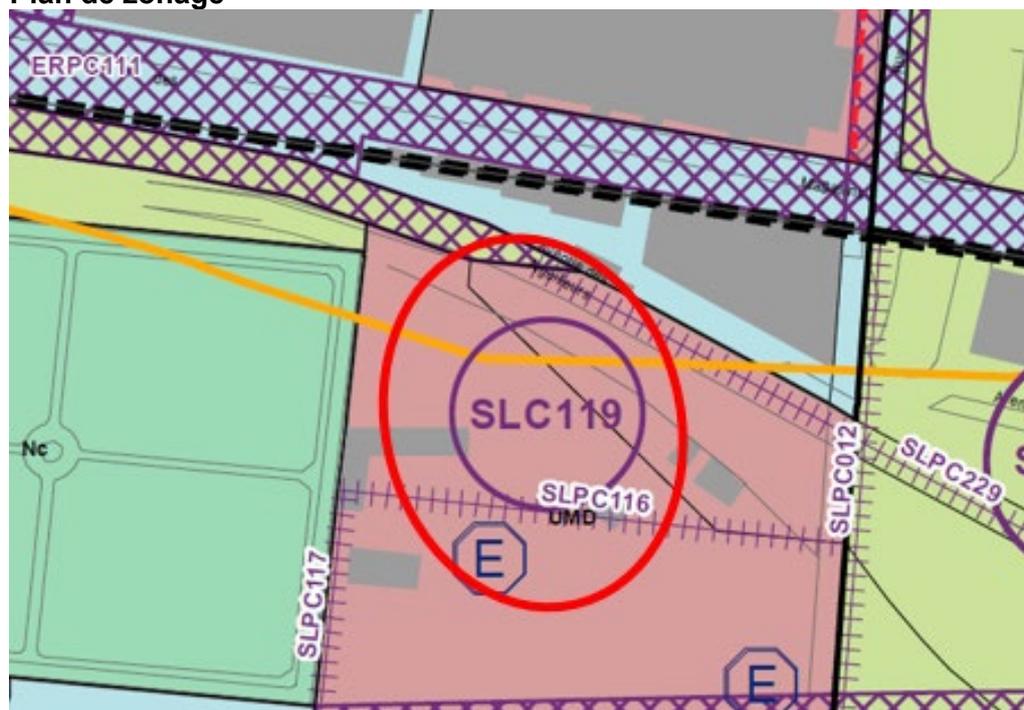
L'ensemble de ces voiries ont été réalisées dans le cadre de la ZAC.

## Plan de zonage



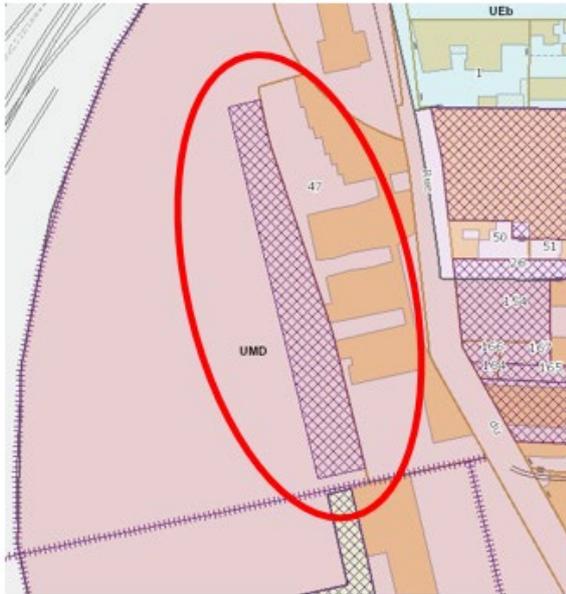
Avis favorable de la ville pour l'instauration de la servitude de localisation SLC119 pour la création d'un équipement scolaire dans le secteur Gare Des Mines sur les parcelles cadastrées section CT numéros 0004, 0017

## Plan de zonage

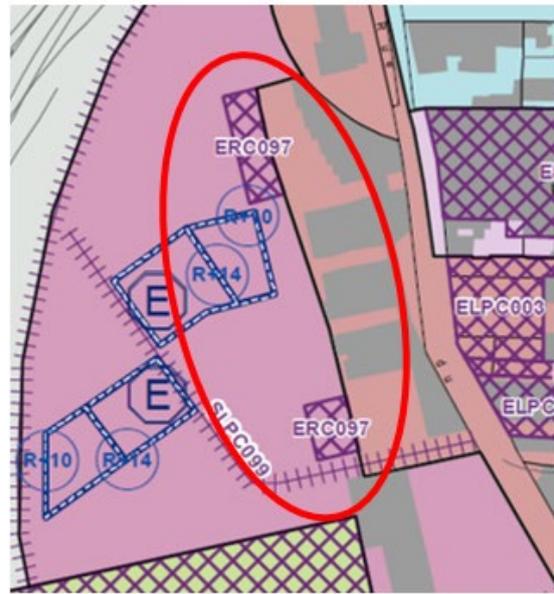


Avis favorable pour la modification de l'emplacement réservé ERC125 – devenu ERC097 – pour l'extension de la cour de l'école Aimé Césaire sur la parcelle cadastrée section CL, numéro 0048

**Plan de zonage**



**Avant**



**Après**

Avis favorable pour la suppression de l'emplacement réservé antérieurement numéroté ERC240 pour voirie au sein de la ZAC de la Montjoie (voies réalisées)

**Plan de zonage**



Avis favorable pour la suppression de l'emplacement réservé ELC002 pour du logement situé au 75 avenue de la République.

### Plan de zonage



### Ajout d'une définition claire de la pleine terre existante

Il est demandé d'ajouter une définition claire de la pleine terre existante pour faciliter l'application des règles de nature en ville, notamment inscrites dans l'article 3.2 des dispositions générales du règlement écrit.

### Correction d'une erreur matérielle dans le règlement écrit de la zone UP33m

- De déplacer les règles de l'article 3.3.2 – Règles quantitatives situées dans le chapitre « 3.3 – Obligations en matière de plantations au sol » vers le chapitre 3.2 – Obligations en matière d'espaces libres au sol - article 3.2.1 – Règles quantitatives (correction d'erreur matérielle).

- En effet, l'actuel article 3.3.2 énonce des règles quantitatives en termes de surface de pleine terre et non en termes de plantation. De fait, ces règles doivent être énoncées dans un chapitre relatif aux obligations en matière d'espaces libres au sol.

## Extrait du règlement écrit

### 3.2 - Obligations en matière d'espaces libres au sol

Pour les projets d'aménagement d'ensemble notamment les lotissements, permis valant division, permis d'aménager, le pourcentage de pleine terre s'entend sur l'ensemble du périmètre de l'opération.

#### 3.2.1 - Règles quantitatives

Pour les terrains qui ont une surface inférieure ou égale à 500 m<sup>2</sup>, 50% des espaces libres résultant de la construction à édifier devront être perméables et végétalisés.

Le pourcentage de pleine terre doit au moins être égal à 10% de la surface de l'unité foncière

Pour les terrains qui ont une surface comprise entre 500 m<sup>2</sup> et 1 000 m<sup>2</sup>, 50% des espaces libres résultant de la construction à édifier devront être perméables et plantés avec des arbres de petit et moyen développement conformément aux dispositions de la section 3.3.

Le pourcentage de pleine terre doit au moins être égal à 15% de la surface de l'unité foncière.

Pour les terrains qui ont une surface supérieure ou égale à 1 000 m<sup>2</sup>, 50% des espaces libres résultant de la construction à édifier devront être perméables et plantés avec des arbres de petit et moyen développement conformément aux dispositions de la section 3.3.

Le pourcentage de pleine terre doit au moins être égal à 20% de la surface de l'unité foncière.

Au sein de la zone UP33mc, le pourcentage de pleine terre doit être au moins égal à 12% de l'unité foncière.

REGLES DE L'ARTICLE 3.3.2 A DEPLACER ICI

### Correction d'une erreur matérielle dans les chapitres « Nature en Ville » du règlement écrit de l'ensemble des zones UP

- Il est demandé que le dernier paragraphe concernant les opérations d'aménagement dans le cas des règles relatives :

- aux terrains disposant de plus de 30% de pleine terre depuis plus de 10 ans,
- les terrains situés sur un terrain repérés comme appartenant à un noyau secondaire ou tertiaire de biodiversité,
- les projets situés sur un terrain repéré comme étant contigu à un noyau primaire ou secondaire de biodiversité,

Fassent l'objet d'une **règle alternative**, comme cela est le cas au sein **Partie 1 : définitions et dispositions générales applicables à toutes les zones.**

### 3.2 Traitement environnemental et paysager des espaces libres : aspects quantitatifs

#### 3.2.1 Règles générales

Les coefficients d'espaces libres\*, végétalisés\* et de pleine terre\* sont prévus dans le règlement de chaque zone\* (Partie 2 du règlement). Ils peuvent varier en fonction de la morphologie du terrain\* (surface, profondeur).

Toutefois :

- o les projets situés sur des terrains\* disposant de plus de 30% de pleine terre depuis plus de 10 ans doivent préserver au moins 30% de pleine terre, y compris si les coefficients de pleine terre\* imposés par le règlement de zone sont moins importants ;
- o les projets situés sur un terrain\* repérés comme appartenant à un noyau secondaire ou tertiaire de biodiversité ou à une continuité écologique sur le plan de la trame verte et bleue (document n°4-2-3), doivent :
  - o à minima produire 30% de pleine terre si le taux initial de pleine terre du terrain\* est inférieur ;
  - o préserver le taux initial de pleine terre du terrain\* si celui-ci est compris entre 30% et 50% ;
  - o conserver à minima 50% de pleine terre si le taux initial de pleine terre du terrain est supérieur à 50%.
- o les projets situés sur un terrain\* repéré comme étant contigu à un noyau primaire ou secondaire de biodiversité dont il n'est pas séparé par une voie carrossable publique ou privée ouverte à la circulation générale (seconde peau) sur le plan de la trame verte et bleue (document n°4-2-3), doivent produire 10 points de pleine terre\* de plus que le coefficient de pleine terre\* exigé par le règlement de zone.

En cas de cumul des règles énoncées ci-dessus, le coefficient de pleine terre\* le plus élevé est applicable.

Les règles énoncées ci-dessus s'appliquent à l'ensemble des zones, sauf en zone UMh et au-delà de la bande de constructibilité principale en zone UH.

Afin de préserver au maximum la pleine terre existante et dès lors que le règlement de zone\* (Partie 2 du règlement) le prévoit, une implantation différente de celle résultant de l'application du paragraphe 2.1.1 du règlement de zone\* peut être autorisée comme le prévoit l'article 2.1.4 du présent règlement.

#### 3.2.2 Règle alternative

En sus des chapitres relatifs à la Nature en ville des règlements de zone, si une opération d'aménagement, au sens de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme, est couverte partiellement ou entièrement par une continuité écologique, repérée sur le plan de la trame verte et bleue (document n°4-2-3), elle doit produire 35% de pleine terre à l'échelle de la partie de l'opération d'aménagement couverte par la continuité écologique. La pleine terre située sur les espaces publics de l'opération d'aménagement est incluse dans le calcul.

-> Le dernier paragraphe relatif aux opérations d'aménagement fait l'objet d'une règle alternative.

Dans l'ensemble de la zone UP36EM :

- o les projets situés sur des terrains\* disposant de plus de 30% de pleine terre depuis plus de 10 ans doivent préserver au moins 30% de pleine terre, y compris si les coefficients de pleine terre\* imposés par le règlement de zone sont moins importants ;
- o les projets situés sur un terrain\* repérés comme appartenant à un noyau secondaire ou tertiaire de biodiversité ou à une continuité écologique sur le plan de la trame verte et bleue (document n°4-2-3), doivent :
  - o à minima produire 30% de pleine terre si le taux initial de pleine terre du terrain\* est inférieur ;
  - o préserver le taux initial de pleine terre du terrain\* si celui-ci est compris entre 30% et 50% ;
  - o conserver à minima 50% de pleine terre si le taux initial de pleine terre du terrain est supérieur à 50%.
- o les projets situés sur un terrain\* repéré comme étant contigu à un noyau primaire ou secondaire de biodiversité dont il n'est pas séparé par une voie carrossable publique ou privée ouverte à la circulation générale (seconde peau) sur le plan de la Trame verte et bleue (document n°4-2-3), doivent produire 10 points de pleine terre\* de plus que le coefficient de pleine terre\* exigé par le règlement de zone.

En cas de cumul des règles énoncées ci-dessus, le coefficient de pleine terre\* le plus élevé est applicable.

Si une opération d'aménagement, au sens de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme, est couverte partiellement ou entièrement par une continuité écologique, repérée sur le plan de la trame verte et bleue (document n°4.-2-3), elle doit produire 35% de pleine terre à l'échelle de la partie de l'opération d'aménagement couverte par la continuité écologique. La pleine terre située sur les espaces publics de l'opération d'aménagement est incluse dans le calcul.

-> Le dernier paragraphe relatif aux opérations d'aménagement ne fait pas l'objet d'une règle alternative à ce jour.

#### Autres demandes relatives au règlement écrit :

Article 1.2.3 relatif à la STML: En zone UH, il est indiqué qu'aucun logement ne peut disposer d'une surface de plancher inférieure à 45m<sup>2</sup>. Toutefois, le paragraphe suivant indique que cette disposition ne s'applique pas à la construction d'une seule maison individuelle comprenant un seul logement.

Il est demandé de clarifier l'application de la STML pour la construction d'une maison individuelle comprenant un seul logement notamment pour ne pas permettre des logements d'une surface de plancher inférieure à 45 m<sup>2</sup>.

- Article 2.2.5 relatif aux règles alternatives quant à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Cet article permet de déroger aux distances des constructions par rapport aux limites « pour des raisons d'insertion urbaine, de qualité architecturale, paysagère ou environnementale ». Il est demandé de supprimer cette règle alternative qui permet de déroger à l'ensemble des règles de retrait au seul motif de la qualité de la construction, sans minimum de distances pour les façades du bâtiment avec les limites séparatives.

Cet article permet également de déroger aux distances par rapport aux limites séparatives « si la parcelle voisine dispose d'un pignon ou d'une héberge aveugle, il est recommandé que la nouvelle construction s'implante sur ceux-ci ».

Cette dérogation permet également d'échapper aux règles de retrait minimal pour l'ensemble du bâtiment tant qu'un pignon sur le terrain mitoyen existe.

Il convient d'une part de préciser que le pignon voisin doit être une construction pérenne, hors annexe ou garages.

Il est demandé d'autre part de pouvoir maintenir le respect des règles de retrait pour les autres façades de la construction (hors pignon aveugle).

Article 2.5.4 relatif à la hauteur en nombre de niveaux quant à la hauteur des constructions :

Il est indiqué que « dans les constructions existantes et les constructions nouvelles individuelles, aucun logement ne peut être créé dans un sous-sol ou des combles. Pour les bâtiments existants, les surfaces des combles et des sous-sols semi-enterrés peuvent accueillir des locaux accessoires à la destination principale ».

L'interdiction de créer des logements dans les combles de constructions existantes est importante pour lutter contre la division pavillonnaire.

Toutefois, l'absence de définition des locaux accessoires ne permet pas une parfaite compréhension de la règle.

Article 4.4.4 relatif aux destinations des toitures :

Il est indiqué que « pour les constructions neuves, hors des surfaces nécessaires aux édicules et installations techniques et aux cheminements, l'intégralité de la surface de la/ou des toitures est active. Cette activation s'entend par la création d'au moins un des dispositifs suivants :

- 1/ production d'énergies renouvelables et de récupération ;
- 2/ et/ou le développement d'une toiture végétalisée accessible aux usagers du bâtiment ;
- 3/ et/ou le développement de la végétalisation favorable à la biodiversité.

Ces règles ne s'imposent pas en zone UH, ni pour l'ensemble des projets de réhabilitation et de surélévation des constructions existantes. »

Il convient d'exclure les toitures des annexes (locaux vélos, locaux ordures ménagères/poubelles) de l'application de cette règle.

Article 4.4.5 relatif aux règles alternatives pour les toitures en pente et les toitures de moins de 300 m<sup>2</sup>

Il est indiqué « Pour les toitures de moins de 300 m<sup>2</sup>, ainsi que pour tous les pans de toitures en pente exposés plein nord, et cela pour l'ensemble des destinations, ils sont obligatoirement végétalisés. »

Alors que la zone UH est exclue de l'application du précédent article (article 4.4.4), ce n'est pas le cas pour cette règle alternative.

Il convient donc de prévoir d'exclure la zone UH pour la végétalisation obligatoire des toitures en pente et toitures de moins de 300 m<sup>2</sup>.

Article 5.2.3.1 relatif aux modalités de réalisation des places de stationnement quant au stationnement des deux-roues non motorisés

Il est indiqué que « les locaux vélos ne devront pas créer de flux dans les parties communes des bâtiments ».

Il convient de nuancer cette obligation en limitant seulement les flux dans les parties communes des bâtiments.

**Le 03 février 2025, à 18H30**

Les membres composant le Conseil Communal de la commune déléguée de Saint-Denis, convoqués par le Maire, selon les termes de l'article L 2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales se sont réunis au nombre de 34 présents et 15 absents représentés, sous la présidence de Mathieu HANOTIN, Monsieur le Maire délégué.

Présent	34	<i>Mme Arbiha AIT CHIKHOUNE, M. Paul ALLY, Mme Gwenaëlle BARDUFLE DOUCHEZ, Mme Ymose BELIZAIRE, Mme Nora BENSALAH, Mme Katy BONTINCK, M. Yannick CAILLET, M. Kader CHIBANE, M. Daniel DALIN, M. Adrien DELACROIX, M. Boris DEROOSE, M. Hervé BORIE, Mme Oriane FILHOL, Mme Danièle GLIBERT, M. Mathieu HANOTIN, M. Ahmed HOMM, M. Lionel LADA, Mme Céline LAROSE, M. Mathieu LELU, Mme Sandrine MARTINIE JAMAR, M. Benjamin MEURA, Mme Andrée MINC, M. Sandi MOINDJIE, M. Laurent MONNET, M. Blaise NDJINKEU, Mme Marie-Claire NUFFER, M. Christophe PIERCY, Mme Sophie RIGARD, Mme Mélissa RODRIGUES MARTINS, Mme Leyla TEMEL, Mme Nathalie VORALEK, Mme Judith AMOO, Mme Amina TOURE, M. David PROULT.</i>
Absent	7	<i>Mme Alice RONGIER, M. Rabia BERRAI, Mme Sonia RABHI, M. Brahim CHIKHI, M. Christophe DURIEUX, M. Laurent RUSSIER, M. Bakary SOUKOUNA.</i>
Absent représenté	14	<i>M. Shems EL KHALFAOUI donne pouvoir à M. Laurent MONNET, M. Antoine MOKRANE donne pouvoir à M. Adrien DELACROIX, Mme Sabrina ATTARI donne pouvoir à Mme Nathalie VORALEK, M. Whalid ALLAM donne pouvoir à M. Kader CHIBANE, Mme Samia BENSALAM OULD AMARA donne pouvoir à Mme Oriane FILHOL, Mme Nadège GROUSBOIS donne pouvoir à Mme Katy BONTINCK, M. Corentin DUPREY donne pouvoir à M. Benjamin MEURA, Mme Aïssatou Cisse donne pouvoir à Mme Ymose BELIZAIRE, Mme Daniela DUDAS à M. Mathieu HANOTIN, M. Spencer LAIDLIE donne pouvoir à M. Ahmed HOMM, Mme Sofia BOUTRIH donne pouvoir à Mme Nora BENSALAH, Mme Florence HAYE donne pouvoir à Mme Sophie RIGARD, M. Stéphane PEU donne pouvoir à M. David PROULT.</i>

**SECRETAIRE**

*Mme Katy BONTINCK*

**OBJET**

**Avis sur le projet de révision arrêté du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) de l'EPT Plaine Commune – Avis préalable du Conseil communal de la Commune déléguée de Saint-Denis**

Accusé de réception en préfecture  
093-219300662-20250203-2025-AJCM-244-DE  
Date de télétransmission : 06/02/2025  
Date de réception préfecture : 06/02/2025

**LE CONSEIL,**

Vu les articles L.2113-17 et L.2511-13 du Code général des collectivités territoriales,

Considérant que le conseil communal de la commune déléguée de Saint-Denis est saisi pour avis sur l'affaire suivante : « **Avis sur le projet de révision arrêté du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) de l'EPT Plaine Commune** » en préalable de son examen au u conseil municipal de la Commune de Saint-Denis,

**DELIBERE :**

**Article Unique :** Emet un avis favorable sur le rapport relatif à l'affaire suivante :  
« **Avis sur le projet de révision arrêté du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) de l'EPT Plaine Commune** ».

Tous les Conseillers Municipaux présents ont signé

Nombre de votants : 48

Vote à la Majorité

AVIS FAVORABLE : 42

AVIS DEFAVORABLE : 0

ABSTENTIONS : 6 (Mme Sophie RIGARD avec le mandat de Mme Florence HAYE, Mme Nora BENSALAH avec le mandat de Mme Sofia BOUTRIH, M. David PROULT avec le mandat de M. Stéphane PEU).

**Le 03 février 2025, à 19H00**

Les membres composant le Conseil Communal de la commune déléguée de PIERREFITTE-SUR-SEINE, convoqués par le Maire, selon les termes de l'article L 2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales se sont réunis au nombre de 26, sous la présidence de Michel FOURCADE, Monsieur le Maire délégué.

Présents	26	<i>Mme Baraka AHAMADA, M. Christian ALLONCIUS, Mme Sonia BENNACER, M. Youba CAMARA, M. Ahmet COLAK, M. Mohamed-Fily DIAOUNE, Mme Séverine ELOTO, M. Michel FOURCADE, Mme Magalie HACHELAF, Mme Abida HANEEFA, M. Yann HELBLING, M. Guy JOUVENELLE, M. Pascal LAHITTE, Mme Anne LE MOAL, M. Gilbert LOIMON, M. Sibte MUZZAMIL, Mme Vanina NÖEL, Mme Léone PAVILLA, M. Christian PERNOT, M. Franck PETROSE, M. Romain POTELE, M. Ammar RAHOUANI, M. Didier RASTOCLE, M. Yohan SALES SALADA, M. Hermann TIMBA, Mme Christelle VETIL.</i>
Absents	5	<i>Mme Ouahiba TELDJA, Mme Sharmin HAQUE, Mme Françoise MIRET, Mme Gemila BEDAR, Mme Téli-Shéri DIOP.</i>
Absents représentés	8	<i>Mme Naima KENNIZ donne pouvoir à Mme Abida HANEEFA, M. Guy MARTHELY donne pouvoir à M. Christian PERNOT, Mme Manel SEFAIHI donne pouvoir à M. Christian ALLONCIUS, M. Diony JACQUERAY donne pouvoir à M. Yann HELBLING, Mme Jelena MINIC donne pouvoir à Mme Sonia BENNACER, Mme Sabah DE GELIBERT donne pouvoir à M. Michel FOURCADE, M. Pascal KOUPE DE K. MARTIN donne pouvoir à Mme Christelle VETIL. M. Farid AID donne pouvoir à Mme Magalie HACHELAF,</i> <i>M. Christian PERNOT</i>

**SECRETAIRE****OBJET****Avis sur le projet de révision arrêté du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) de l'EPT Plaine Commune – Avis préalable du Conseil communal de la Commune déléguée de Pierrefitte-sur-Seine.****LE CONSEIL**

Accusé de réception en préfecture  
093-219300662-20250203-2025-AJCM-249-DE  
Date de télétransmission : 07/02/2025  
Date de publication en préfecture : 07/02/2025

Les articles L.2111-13 et L.2511-13 du Code général des collectivités territoriales,

**Considérant** que le conseil communal de la commune déléguée de Pierrefitte-sur-Seine est saisi pour avis sur l'affaire suivante : « **Avis sur le projet de révision arrêté du plan local d'urbanisme intercommunal**

**(PLUI) de l'EPT Plaine Commune »** en préalable de son examen au conseil municipal de la Commune de Saint-Denis,

**DELIBERE :**

**Article Unique :** Emet un avis favorable sur le rapport relatif à l'affaire suivante :  
**« Avis sur le projet de révision arrêté du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) de l'EPT Plaine Commune ».**

Tous les Conseillers Municipaux présents ont signé

Nombre de votants : 34

Vote à l'unanimité  
POUR : 34