



Le Président

Paris,

04 MARS 2025

Cher Monsieur le Président,

Par courrier réceptionné le 5 décembre 2024, vous avez transmis pour avis à la Métropole du Grand Paris, dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées (PPA), le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) et arrêté par le Conseil territorial du 19 novembre 2024.

J'ai l'honneur de vous informer que la Métropole émet **un avis favorable**.

Cet avis inclut **3 réserves** détaillées dans l'avis annexé, relatives à la compatibilité du projet de PLUi avec la prescription 20, la prescription 33 et la prescription 103 du document d'orientations et d'objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale :

- **S'agissant de la compatibilité du projet de PLUi avec la prescription 33 du SCoT** : Le projet de PLUi présente une consommation d'ENAF qui semble incompatible avec la P33 du SCoT s'agissant des projets suivants :
 - Friche Saint Leu à Villetaneuse : le rapport de présentation, dans sa partie dédiée aux justifications de la consommation foncière, identifie une consommation d'ENAF de 3 900 m² pour un projet urbain à Villetaneuse sur le secteur de la friche Saint Leu. La Métropole demande la justification de ce projet au regard de la P33. En l'état actuel, le projet de PLUi fait mention d'un projet de construction d'une maison de santé et de logements étudiants. Si la maison de santé pourrait entrer dans les exceptions de la P33, la construction de logements étudiants ne semble pas compatible avec la P33. La Métropole souligne également le fait qu'une continuité écologique à préserver identifiée dans la carte « renforcer la place de la nature et développer la trame verte et bleue » est présente sur le site.
 - Ilot du Poirier à Villetaneuse : L'OAP sectorielle semble permettre une consommation d'espaces naturels en friche sur ce secteur de 2 ha, où un développement urbain mixte est prévu. En l'état, ce projet n'apparaît donc pas compatible avec la P33 : il ne correspond en effet à aucune ZAC identifiée dans l'annexe n° 1 du DOO du SCoT, et, par ailleurs, ne semble pas non plus répondre à l'une des exceptions de la P33 autorisant une consommation d'ENAF. La Métropole demande l'ajustement du projet de PLUi afin d'en assurer la compatibilité avec le SCoT, et préconise pour ce faire la réalisation d'études complémentaires afin d'identifier l'ensemble des parcelles à préserver selon la réalité de terrain.

Monsieur Mathieu HANOTIN
Maire de Saint-Denis
Président
Plaine Commune
21 avenue Jules-Rimet
93218 Saint-Denis CEDEX

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

Par ailleurs, la Métropole formule **4 recommandations** visant la meilleure prise en compte par le PLUi des objectifs suivants :

- Préserver et renforcer la présence de la nature au sein des îlots bâtis ;
- Préserver la ressource en eau ;
- Maitriser les risques (2 recommandations) ;

Vous avez également sollicité mon avis sur les règles d'urbanisme applicables à la ZAC des Docks à Saint-Ouen-sur Seine et à la ZAC Plaine Saulnier à Saint-Denis, reconnues d'intérêt métropolitain.

J'ai l'honneur de vous informer que la Métropole émet **un avis favorable** sur les règles d'urbanisme applicables à ces deux ZAC, sous réserve de la prise en compte des observations détaillées dans l'avis annexé.

Je vous prie donc de bien vouloir trouver ci-joint les avis détaillés, vous permettant d'apprécier les modifications sollicitées afin d'une part d'assurer le lien de compatibilité entre le PLUi de Plaine Commune et le SCoT de la Métropole du Grand Paris approuvé le 13 juillet 2023 à 96,3 % des suffrages mais aussi d'autre part d'assurer une bonne mise en œuvre des ZAC métropolitaines.

Les services de la Métropole (Sandra CHOPIN, Cheffe de service planification, sandra.chopin@metropolegrandparis.fr) restent à la disposition de votre équipe pour tout complément d'information.

Je vous prie de croire,
meilleurs.

Monsieur le Président, à l'assurance de mes sentiments les

Je vous salue amicalement

Patrice OLLIER
Ancien Ministre
Maire de Rueil-Malmaison

OBJET : AVIS DE LA METROPOLE DU GRAND PARIS SUR LE PROJET DE PLUi DE PLAINE COMMUNE ARRETE LE 29 NOVEMBRE 2024

I. CONTEXTE

Le SCoT métropolitain a été approuvé le 13 juillet 2023. Il est le premier document de planification urbaine réalisé à l'échelle du territoire métropolitain, dotant ainsi les 130 communes d'une vision et d'un projet de territoire partagé et permettant la mise en cohérence de toutes les politiques publiques métropolitaines.

Le SCoT métropolitain porte des ambitions et des enjeux forts, communs à l'ensemble du territoire, notamment en matière d'habitat, de transports, de préservation et de développement de la trame verte et bleue, de transition écologique, et de développement économique. Il entend concourir à la construction d'une métropole résiliente face aux aléas climatiques, aux risques naturels, technologiques et sanitaires, une métropole rayonnante et une métropole accueillante pour tous, qui réduit les déséquilibres et les inégalités territoriales dans une logique de rénovation, de réparation, de régulation, d'innovation et d'expérimentations pour rendre les villes plus inclusives, plus vivables, plus robustes et résilientes.

II. AVIS DE LA METROPOLE

1. Méthodologie

C'est au regard de tous ces enjeux que la Métropole a construit son Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) définissant des prescriptions qui participeront à construire le territoire métropolitain de demain. C'est en ce sens que la Métropole a étudié le projet de PLUi de Plaine Commune qui doit, en application de l'article L. 131-4 du Code de l'urbanisme, être compatible avec le SCOT.

Elle s'est par ailleurs particulièrement attachée à l'analyse les éléments suivants :

- La compatibilité d'ensemble entre le projet de PLUi et le SCoT ;
- La bonne prise en compte des prescriptions du SCoT dans les différents documents du projet de PLUi et notamment dans le règlement et les OAP ;
- La bonne prise en compte des éléments cartographiques prescriptifs du SCoT.

2. Observations de la Métropole

- 1. Confirmer la place de la Métropole comme première créatrice de richesse en France en confortant les fonctions productives et la diversité économique (P 1 à P9)
 - o Renforcer la diversité économique

Le SCOT entend maintenir et renforcer la diversité économique sur le territoire, en veillant au bon équilibre des activités productives artisanales, servicielles et commerciales.

Le projet de PLUi arrêté développe au travers de ses OAP, une stratégie économique pour le territoire en maintenant et renforçant la diversification du tissu économique. L'OAP « développement économique » concourt à l'organisation du tissu économique sur le territoire en structurant les enjeux des différents types d'espaces économiques.

Le projet de PLUi respecte les prescriptions du SCoT de cette sous-thématique.

- o Renouveler les activités tertiaires

Le SCOT vise à rééquilibrer l'offre tertiaire au sein du territoire métropolitain et à accompagner le renouvellement du parc des bureaux en assurant sa modernisation et sa rénovation énergétique.

Le projet de PLUi prévoit dans son OAP « développement économique » un accompagnement dans la mutation des plaques tertiaires en amenant plus de mixité fonctionnelle par la transformation de bureaux en programmes résidentiels ou d'équipements publics. De plus, le territoire a pris la décision de ne plus accueillir de nouvelle plaque tertiaire et de ne plus les étendre.

Le projet de PLUi respecte les prescriptions du SCoT de cette sous-thématique.

- o Développer les activités économiques, servicielles et productives

Le SCoT vise à renforcer la valeur économique et le dynamisme des zones d'activités économiques existantes, à les densifier pour un usage plus économe de l'espace et à créer une offre complémentaire pour l'accueil de nouvelles activités, dont l'économie sociale et solidaire et l'économie circulaire.

Le projet de PLUi préserve les zones d'activités économiques et conforte leur vocation dans la zone UA. Plusieurs destinations d'activités économiques sont autorisées dans cette zone. L'OAP « développement économique » vise à préserver et développer les activités économiques des ZAE du territoire et contribuer à l'amélioration de leur qualité urbaine. Elle encourage notamment à la densification de celles-ci, à la mutualisation de certains services ou encore à l'amélioration de la qualité urbaine et des aménités.

Le projet de PLUi respecte les prescriptions du SCoT de cette sous-thématique.

- 2. S'appuyer sur les nouvelles technologies et les filières d'avenir et d'excellence pour accélérer le développement économique, la création d'emplois et la transition écologique (P10 à 20)

o Déployer les infrastructures numériques

Le SCoT vise à anticiper le développement des technologies numériques et des communications électroniques, et les besoins fonciers liés au stockage de la data, notamment pour garantir de pouvoir y recourir massivement en cas de nécessité.

Le projet de PLUi prône un pilotage intelligent des quartiers et des communications numériques en utilisant des solutions technologiques de gestion de ville. Le territoire vise également à promouvoir une couverture en très haut débit pour l'ensemble des communications numériques. Le territoire accueille déjà de nombreux data center et même si le projet de PLUi souhaite ralentir cette dynamique ils sont néanmoins autorisés sous conditions dans la zone UA.

Le projet de PLUi est compatible avec les prescriptions du SCoT de cette sous-thématique.

o Développer les lieux d'appui à l'innovation

Le SCoT vise à soutenir le développement de l'innovation dans les filières d'avenir ainsi que la transition vers une économie circulaire, sociale et solidaire. Il encourage la création de lieux d'appui à l'innovation technologique ou sociale, d'espaces de coworking notamment dans les tiers lieux.

Le projet de PLUi souhaite tirer parti de l'offre conséquente de formation supérieure en recherche innovation pour attirer de nouvelles entreprises. L'OAP « développement économique » promeut la mutualisation des services au sein des ZAE et notamment dans la création d'espace de coworking.

Le projet de PLUi est compatible avec les prescriptions du SCoT de cette sous-thématique.

o Consolider les activités logistiques

Le SCoT vise à maintenir une offre immobilière adaptée dans la Métropole, à la renouveler, à la développer et à la diversifier pour apporter les réponses à l'ensemble de la chaîne, socle du système logistique métropolitain, et anticiper les situations d'urgence.

Le projet de PLUi pérennise les activités logistiques et les développe dans des zones d'activités identifiées au sein de l'OAP « développement économique » notamment en lien avec les infrastructures de transport et les entrées du territoire. En dehors de ses zones spécifiques, la destination est interdite dans la majeure partie du territoire.

Le SCoT et notamment la P20 du DOO visent à consolider les activités logistiques en permettant « en zone urbaine dense » la création de nouveaux sites logistiques dans l'objectif d'un maillage complet de la chaîne logistique. Or si le projet de PLUi permet de couvrir les besoins des premiers maillons de la chaîne logistique, il s'avère très restrictif (notamment le règlement des zones UMGP, UMD, UMT, UM, UC) quant aux possibilités de créer des sites de logistique urbaine. Ces dispositions ne permettent donc pas de créer une armature de la chaîne logistique du premier au dernier kilomètre comme le préconise pourtant le DOO.

La Métropole demande donc un ajustement du règlement en zone urbaine dense permettant, en tant que de besoin, la création de nouveaux espaces logistiques à toutes les échelles.

- **3. Mettre en valeur la singularité culturelle et patrimoniale de la Métropole du Grand Paris au service de ses habitants et de son rayonnement dans le monde (P21 à P32)**

○ Diffuser l'attractivité touristique

Le SCoT vise à mailler l'offre pour valoriser les spécificités locales, à renforcer et diversifier les capacités d'hébergement pour permettre l'accueil de tous les publics.

Le projet de PLUi encourage le développement de la filière du tourisme et des loisirs. L'OAP « développement économique » concourt à l'identification des espaces de développement touristique qui devront accueillir des projets participant à l'attractivité du territoire. Elle prévoit également le développement d'une nouvelle polarité touristique et de loisirs sur le secteur Pleyel à Saint-Denis.

Le projet de PLUi respecte les prescriptions du SCoT de cette sous-thématique.

○ Renforcer le dynamisme culturel

Le SCoT vise à constituer un réseau des lieux culturels, en les multipliant et en mobilisant les lieux excentrés, sous-occupés ou désaffectés.

Le projet de PLUi vise à conforter et à développer l'attractivité culturelle en s'appuyant par exemple sur ses OAP thématiques « Mise en valeur patrimoniale », « Paysage », « Seine et canal Saint-Denis » et sectorielles, afin de rendre le territoire plus attractif.

Le projet de PLUi est compatible avec les prescriptions du SCoT de cette sous-thématique.

○ Valoriser le patrimoine

La Métropole œuvre à la préservation et à la valorisation du patrimoine en le mobilisant pour développer des politiques culturelles et sociales, temporaires ou pérennes. Le SCoT promeut les usages nouveaux et l'expérimentation dans les lieux patrimoniaux.

Le projet de PLUi préserve et met en valeur des éléments du patrimoine bâti qui font l'identité du territoire au sein de son OAP thématique « mise en valeur patrimoniale » et « réhabilitation et construction neuve ». Des fiches « patrimoine bâti » sont également intégrées au règlement écrit.

Le projet de PLUi respecte les prescriptions du SCoT de cette sous-thématique.

- **4. Conforter une métropole polycentrique, économe en espace et équilibrée dans la répartition de ses fonctions (P33 à P55)**

○ Renforcer le polycentrisme

Le SCoT vise au renforcement des centralités existantes, facteurs de cohésion sociale, de dynamisme urbain et économique, et au développement de nouveaux quartiers mixtes et denses, notamment à proximité des pôles de transport actuels et futurs. Les zones de projets, dont les quartiers de gares du Grand Paris Express (GPE), pourront identifier les leviers pour le renforcement du polycentrisme, dans un objectif de mise en cohérence :

- De développements exemplaires d'un point de vue urbain, social et environnemental ;
- De réponse aux carences en services publics (notamment de santé) et espaces verts, indispensables aux populations ;

- De lutte contre les risques, pollutions et nuisances impactant la santé et la qualité de vie ;
- Et de respect des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Le règlement du PLUi permet des émergences ponctuelles dans les opérations autour des gares GPE permettant la diversité et la mixité fonctionnelle.

Le projet de PLUi fixe un objectif de consommation foncière de 3,7 ha ce qui apparaît, en valeur absolue, comme étant compatible avec le SCoT de la Métropole du Grand Paris.

Concernant le territoire de Plaine Commune, le DOO du SCoT évalue la consommation potentielle d'ENAF dans les périmètres de ZAC :

- la ZAC Les Tartres sud à Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis & Stains pour une consommation maximale de 1 ha,
- la ZAC écoquartier du Fort d'Aubervilliers à Aubervilliers pour une consommation maximale de 6 ha,
- la ZAC village olympique à Saint-Denis, et Saint-Ouen-sur-Seine pour une consommation maximale de 1,5 ha,
- la ZAC des Docks de Saint-Ouen à Saint-Ouen pour une consommation maximale de 0,5 ha,
- la ZAC Porte de Paris à Saint-Denis pour une consommation maximale de 0,5 ha,
- la ZAC de l'écoquartier fluvial de l'Île-Saint-Denis pour une consommation maximale de 1 ha,
- la ZAC cluster des médias à La Courneuve, Le Bourget et Dugny pour une consommation maximale de 2,5 ha.

Soit une consommation maximale totale de 13 ha autorisée au titre de l'annexe 1 de la P33, à laquelle il convient éventuellement d'ajouter la consommation autorisée au titre des exceptions de la P33.

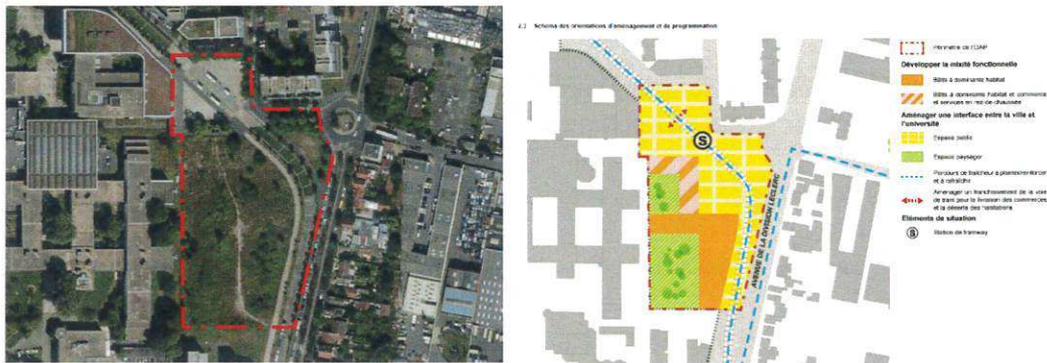
En revanche, le projet de PLUi prévoit de consommer des ENAF en dehors des hypothèses prévues par la P33 du DOO du SCoT.

En effet, pour rappel, la prescription 33 du SCoT limite la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) à la réalisation des zones d'aménagement concerté créées à la date d'approbation du SCoT et aux opérations d'aménagement déclarées d'intérêt métropolitain créées à la date d'approbation du SCoT dont le détail est annexé au DOO. Elle autorise aussi par exception les constructions et installations indispensables à l'exploitation agricole ou forestière ; les installations légères et/ou temporaires nécessaires aux activités pédagogiques et de loisirs ; à titre exceptionnel, des ouvrages et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif d'envergure intercommunale.

Certains projets consommateurs d'ENAF apparaissent méconnaître la P33 du DOO du SCoT et appellent donc des observations de la part de la Métropole du Grand Paris :

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

à l'une des exceptions de la P33 autorisant une consommation d'ENAF. La Métropole demande l'ajustement du projet de PLUi afin d'en assurer la compatibilité avec le SCoT, et préconise pour ce faire la réalisation d'études complémentaires afin d'identifier l'ensemble des parcelles à préserver selon la réalité de terrain.



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

Enfin, en complément des réserves précédemment formulées concernant la consommation d'ENAF prévue, en décalage avec la P33 du DOO, et dans la perspective de l'imperméabilisation éventuelle de nouvelles surfaces, la Métropole tient à rappeler la prescription P106 du DOO, qui décline la réglementation du SDAGE, approuvé en avril 2023, et qui prévoit que toute nouvelle imperméabilisation doit être compensée à hauteur de 150 %. Il appartient à l'EPT, dans son PLUi, de démontrer que la mobilisation d'outils et de moyens permettra d'assurer la compensation des surfaces nouvellement imperméabilisées, à hauteur de 150%. En l'état, aucun élément ne permet de s'assurer que l'objectif de compensation à hauteur de 150% sera effectivement respecté. Pour ce faire, l'EPT pourrait utilement se référer au guide élaboré par l'Agence de l'eau Seine-Normandie.

- Accroître la mixité fonctionnelle

Le SCoT vise au renforcement de la qualité des tissus urbains en diversifiant les usages. Cette mixité fonctionnelle, portée par des projets d'aménagement exemplaires et des projets de construction mixtes et réversibles, est indispensable pour répondre aux défis environnementaux et à l'apaisement du rythme de vie.

Le projet de PLUi, au sein des zones urbaines denses, autorise plusieurs destinations permettant de diversifier et d'assurer la mixité à l'intérieur de ces zones. Les opérations d'aménagement sont encadrées par des secteurs de projet qui permettent la création de quartiers mixtes dotés d'aménités urbaines. Elles sont pour la plupart encadrées par des OAP sectorielles.

Le projet de PLUi respecte les prescriptions du SCoT de cette sous-thématique.

○ Transformer les tissus urbains

Le SCoT porte l'enjeu lié à la transformation des tissus urbains qui doit permettre de répondre aux besoins des usagers tout en veillant à limiter l'impact environnemental. Il s'agit notamment de promouvoir la réutilisation et l'optimisation de l'existant, ainsi que des usages parfois plus temporaires pour s'adapter à l'évolution des modes de vie et des pratiques urbaines. Il s'agit également de préserver les tissus pavillonnaires pour leur qualité environnementale : végétalisation, rafraîchissement, pleine terre.

Le projet de PLUi permet d'accompagner la transformation des tissus en privilégiant la densification et la mixité urbaine de certains secteurs tout en protégeant le tissu pavillonnaire du territoire via son zonage et ses OAP sectorielles.

Le projet de PLUi respecte les prescriptions du SCoT de cette sous-thématique.

○ Améliorer l'offre en équipements

Le SCoT, dans une volonté d'amélioration de la qualité de vie, du bien-être des métropolitains, de réduction des inégalités sociales et territoriales et d'anticipation des situations d'urgence, a pour objectif un usage optimal des équipements et des services à la population, une qualité de service et une accessibilité égale pour tous, et particulièrement pour les populations les plus fragiles. Des grands projets d'équipements structurants aux équipements de proximité, le SCoT contribue au maillage et à la complémentarité de ceux-ci.

Le projet de PLUi prévoit un zonage spécifique pour les équipements publics.

Le projet de PLUi respecte les prescriptions du SCoT de cette sous-thématique.

- [5. Renforcer l'accessibilité de tous à tous les lieux en transports en commun et tisser des liens entre territoires. Agir pour la qualité de l'air, transformer les modes de déplacement et rendre l'espace public \(P56 à P64\)](#)

Le SCoT vise à repenser l'intermodalité des déplacements, à développer les services à la mobilité au profit des modes actifs (facteurs d'amélioration de la santé des populations) dans les espaces publics, y compris dans les infrastructures routières et autoroutières. Néanmoins, compte tenu de la densité et de l'importance du réseau magistral sur le territoire métropolitain, qui assure des enjeux de circulation nationale et internationale, la démarche de transformation doit être progressive et adaptée. L'ambition du SCoT est de concilier les deux démarches.

Le projet de PLUi encourage au sein de son OAP thématique « Grands axes et espaces publics », une diversification des offres de déplacement, la résorption des coupures urbaines, l'apaisement des grands axes ainsi que la création de nouveaux franchissements.

Des emplacements réservés sont prévus afin d'assurer la création ou l'adaptation des voiries liées aux projets de transports en commun.

Le projet de PLUi respecte les prescriptions du SCoT de cette sous-thématique.

- 6. Permettre aux quartiers en difficulté de retrouver une dynamique positive de développement (P65 à P66)

Le SCoT soutient le développement de projets qui concourent au désenclavement des quartiers en difficulté, à la rénovation et la diversification de l'offre de logements, à la requalification des espaces publics, à l'amélioration de la desserte et de l'accès aux équipements et services, etc.

Le projet de PLUi encourage la rénovation des quartiers NPNRU au travers de ses OAP sectorielles et thématiques et notamment l'OAP Réhabilitation et construction neuve et l'OAP Santé environnementale.

Le projet de PLUi est compatible avec les prescriptions du SCoT de cette sous-thématique.

- 7. Offrir un parcours résidentiel à tous les métropolitains (P67 à P81)
 - o Atteindre l'objectif de construction de 38 000 logements en moyenne par an

Le SCoT encourage à la mobilisation du foncier et à la transformation en logements des bâtiments vacants pour produire une offre suffisante, diversifiée et répondante aux modes de vie et pour anticiper les besoins d'hébergement induits par les évacuations liées à des risques sanitaires, naturels ou technologiques.

Le projet de PLUi démontre dans la partie du rapport de présentation consacrée à la justification des choix, une capacité de production de 3500 logements par an.

Le projet de PLUi est compatible avec les prescriptions du SCoT de cette sous-thématique. La Métropole entend toutefois rappeler qu'il appartient à chaque EPT de s'assurer que son PLUi respecte par ailleurs les objectifs du SRHH en matière de création de logements.

- o Diversifier l'offre d'habitat (logement et hébergement)

Le SCoT vise à développer une offre de logement adaptée aux étudiants, au personnel hospitalier, aux personnes âgées ou en situation de handicap, etc. et à mieux répartir l'offre d'hébergement et d'emplacements pour l'accueil des gens du voyage sur le territoire.

Les OAP thématique "réhabilitation et construction neuve" et les OAP sectorielles, ainsi que la servitude de taille minimale des logements orientent la diversification des logements en fonction du contexte territorial.

Le projet de PLUi est compatible avec les prescriptions du SCoT de cette sous-thématique.

- o Développer une offre locative accessible

Dans un souci de rééquilibrage social et territorial, le SCoT promeut le développement d'une offre locative accessible, notamment près des transports et dans les territoires fortement pourvus en emplois et/ou ne répondant pas aux objectifs de la loi SRU.

Le projet de PLUi accompagne la production de logements locatifs sociaux par la mise en place d'outils adaptés à l'échelle des secteurs de projet : périmètre pour la mixité sociale, programmation des OAP sectorielles. Le projet de PLUi démontre une capacité de construction de 875 logements sociaux par an.

Le projet de PLUi respecte les prescriptions du SCoT de cette sous-thématique

- Résorber l'habitat insalubre et indigne et lutter contre la précarité énergétique

Le SCoT entend agir au service des populations les plus précaires qui ne bénéficient pas de conditions d'habitat dignes et salubres. Il œuvre pour l'accélération de la rénovation énergétique et de la transition énergétique dans l'habitat.

Le projet de PLUi au travers son OAP « Réhabilitation et construction neuve » définit des orientations en termes de réhabilitation, en mettant l'accent sur la réhabilitation responsable pour le confort ergonomique et thermique des habitants.

Le projet de PLUi respecte les prescriptions du SCoT de cette sous-thématique.

- 8. Renforcer la présence de la nature et développer la biodiversité (P82 à P108)

- Préserver et renforcer le réseau des espaces verts ouverts au public

Le SCoT vise à renforcer l'accès à la nature et à l'eau, ainsi que l'offre en espaces verts ouverts au public, dans tous les territoires de la Métropole pour favoriser le bien-être des populations et lutter contre les nuisances, pollutions et effets d'îlots de chaleur urbain.

Le projet de PLUi protège la majorité des grands espaces verts au travers de son règlement écrit et graphique et de son OAP Trame verte et bleue. De nombreuses OAP sectorielles permettent également de créer des espaces verts publics.

Le projet de PLUi respecte les prescriptions du SCoT de cette sous-thématique sous réserve des observations formulées supra (cf. réserves formulées supra en lien avec la P33).

- Préserver et renforcer la présence de la nature au sein des îlots bâtis et des équipements

Le SCoT vise la préservation et la reconquête des espaces de pleine terre, la désimperméabilisation des sols et la végétalisation et en fait des objectifs majeurs notamment pour lutter contre les effets des îlots de chaleur et favoriser l'infiltration des eaux de pluie dans les espaces publics comme dans les parcelles privées.

Le projet de PLUi prévoit au sein de son règlement, des règles d'aménagement des espaces libres concourant au développement de la pleine terre et la perméabilité des sols. En effet, sur les espaces pour lesquels le taux de pleine terre est inférieur à 30%, le règlement impose l'objectif d'un taux de pleine terre de 5 à 35%. Pour les espaces dotés de 30% de pleine terre ou plus, le règlement impose, à minima, le maintien de la pleine terre existante.

L'OAP « Grands Axes et espaces publics » retranscrit le Plan de Végétalisation et de rafraîchissement de Plaine Commune, qui permet de réintroduire la nature en ville et de créer des continuités écologiques par le biais de plantations, en articulation avec l'OAP Trame verte et bleue

Le projet de PLUi est compatible avec les prescriptions du SCoT de cette sous-thématique.

Néanmoins, la Métropole formule une recommandation dans la perspective d'une meilleure prise en compte de cette prescription, notamment par la réalisation d'un diagnostic de pleine terre.

- Protéger et renforcer le réseau des forêts, bois et grands parcs métropolitains

Le SCoT entend préserver les forêts, les bois et les grands parcs métropolitains et leur fonctionnalité et valoriser leurs interfaces avec les tissus urbains, en compatibilité avec les dispositions du SDRIF.

Le projet de PLUi protège les espaces forestiers et boisés présents sur le territoire via son règlement écrit et graphique. Ils sont également identifiés comme noyau primaire dans l'OAP Trame verte et bleue.

Le projet de PLUi respecte les prescriptions du SCoT de cette sous-thématique. Sous réserve toutefois que le Bois de l'Eclair soit préservé (cf. réserve formulée supra en lien avec la P33).

- Développer la trame verte et bleue de la Métropole du Grand Paris

Le SCoT renforce la trame verte et bleue et valorise ses vocations paysagère, écologique, climatique et récréative. Il vise notamment à préserver, renforcer et créer des continuités écologiques en s'appuyant sur les projets et opérations d'aménagement urbain et de transport.

Le projet de PLUi au travers son OAP trame verte et bleue doit permettre la protection des éléments structurants de la Trame Verte et Bleue : Noyaux primaires et secondaires, Espaces Boisés Classés, Espaces Paysagers Protégés... et des éléments plus ponctuels propres à la nature en ville (plantations, arbres, mares et zones humides, réouverture de rus...). Ces protections couplées au règlement et à des prescriptions spécifiques font que le projet de PLUi assure bien la protection trame verte et bleue et son développement.

Le projet de PLUi respecte les prescriptions du SCoT de cette sous-thématique.

- Protéger les terres agricoles et développer l'agriculture urbaine

Le SCoT protège les surfaces agricoles existantes en complément de l'objectif de préservation énoncé dans le PCAEM. Il encourage le développement de l'agriculture urbaine, qui concourt à la production alimentaire tout en offrant des lieux propices au lien social et aux activités récréatives. Il promeut une politique volontariste de distribution en circuits courts par l'accueil des équipements adaptés.

Le projet de PLUi à travers du règlement protège l'agriculture via un zonage agricole adapté.

Le projet de PLUi est compatible avec les prescriptions du SCoT de cette sous-thématique.

- Préserver, valoriser et créer des espaces en eau

Dans un objectif de zéro perte nette de biodiversité et de non-régression des zones humides, le SCoT garantit la construction d'une Métropole résiliente et respectueuse des ressources. Le SCoT accompagne l'ambition et l'objectif de baignade dans la Marne et dans la Seine.

Le projet de PLUi prévoit des prescriptions graphiques permettant la protection des mares et des zones humides. Des marges de retrait par rapport aux cours d'eau sont définies. L'OAP thématique « trame verte et bleue » encourage à la réouverture et/ou la renaturation des rus de la Vieille Mer, d'Arra et d'Enghien.

Le projet de PLUi respecte les prescriptions du SCoT de cette sous-thématique.

Cependant la Métropole demande une meilleure prise en compte de la P103 et l'identification dans les documents graphiques du projet de PLUi de toutes les enveloppes des zones humides présentes dans le SAGE CEVM et de celles identifiées par la DRIEAT (classe A et B).

Pour rappel, la Métropole du Grand Paris a lancé une étude sur les potentialités de restauration hydromorphologique des cours d'eau métropolitains et des zones humides, pouvant aboutir à la réouverture de petits cours d'eau et la renaturation de leurs berges. Les résultats de la cartographie visant à recenser l'ensemble des petits cours d'eau seront connus courant 2025. À leur réception, un travail en collaboration avec Plaine Commune pourra être mené afin d'étudier les emprises nécessaires à la réalisation des projets ainsi que les protections environnementales requises.

○ Préserver la ressource en eau

Le SCoT vise la préservation de la ressource en eau et l'optimisation de la gestion du cycle de l'eau qui implique de favoriser des usages raisonnés. En diversifiant les ressources en eau (eau d'exhaure, eau de pluie, eau de nappes, eau de piscine, etc.), il est possible de préserver la ressource en eau potable et d'alléger le réseau d'assainissement de volumes qui n'ont pas vocation à être traités en station d'épuration des eaux usées. L'enjeu est aussi d'améliorer la qualité du milieu naturel (conformité de branchement, réduction des rejets de temps de pluie...).

Le projet de PLUi prévoit dans son règlement la gestion des eaux pluviales à la source et sans rejet vers le réseau. L'infiltration est à privilégier dans le respect des réglementations en vigueur. L'OAP thématique « trame verte et bleue » définit une stratégie de désimperméabilisation et de préservation de la pleine terre sur l'ensemble du territoire.

Le projet de PLUi est compatible avec les prescriptions du SCoT de cette sous-thématique. Néanmoins conformément à la réserve émise concernant la prescription P33 du SCoT, la Métropole rappelle que la s la P106 du DOO, qui décline la réglementation du SDAGE, approuvé en avril 2023, prévoit que toute nouvelle imperméabilisation doit être compensée à hauteur de 150 %. Il appartient à l'EPT, dans son PLUi, de démontrer que la mobilisation d'outils et de moyens permettra d'assurer la compensation des surfaces nouvellement imperméabilisées, à hauteur de 150%.

- 9. Protéger et mettre en valeur les grands paysages en tenant compte de la topographie naturelle, des grandes compositions urbaines et des grandes infrastructures (P109 à P114)

Le SCoT s'attache à révéler et préserver ces paysages, à y maintenir la présence de la nature et à la renforcer à toutes les échelles. De plus, la Métropole souhaite accompagner l'émergence de nouvelles identités architecturales et urbaines dans le paysage et, pour cela, soutient et encourage la création et l'innovation architecturales.

Le projet de PLUi entend préserver et mettre en valeur des éléments du patrimoine naturel et paysager qui font l'identité du territoire via son OAP thématique « paysage » qui vise notamment à protéger et mettre en valeur les vues et percées visuelles (ouvertures paysagères, perspectives paysagères et vues sur des éléments repères). Elle promeut également l'insertion des constructions neuves dans les formes urbaines existantes et encourage particulièrement de soigner les entrées de ville et autres seuils urbains pour limiter les effets de rupture.

Le projet de PLUi respecte les prescriptions du SCoT de cette sous-thématique.

- **10. Engager le territoire métropolitain dans une stratégie ambitieuse de transition énergétique, d'économie circulaire et de réduction des déchets (P115 à P124)**
 - o Prévoir les espaces nécessaires à l'adaptation des grands services urbains

Le SCoT prévoit le maintien, le déploiement et la répartition équitable sur le territoire métropolitain des grands services urbains en définissant les conditions de leur insertion dans un tissu urbain dense.

Le projet de PLUi prévoit un zonage UG dédié aux grands services urbains.

Le projet de PLUi respecte les prescriptions du SCoT de cette sous-thématique.

- o Préserver les espaces nécessaires à l'utilisation des ressources, la réduction des déchets et l'économie circulaire

Le SCoT encourage l'installation dans l'espace métropolitain de lieux de production, de recyclage et de distribution, ainsi que le développement de filières courtes d'approvisionnement.

Le projet de PLUi consacre dans son règlement tout un chapitre à la qualité environnementale des constructions (réemploi, réutilisation, recyclage à l'avenir des matériaux de construction, principe de bioclimatisme) couplé à son OAP « réhabilitation et construction neuve ». Il identifie les zones où peuvent être accueillies les activités de gestion des déchets, de logistique et définit, à l'échelle d'une opération immobilière, les modalités de réalisation des locaux destinés au stockage des déchets et des ordures ménagères (qui doivent permettre le tri sélectif).

Le projet de PLUi respecte les prescriptions du SCoT de cette sous-thématique.

- **11. Organiser les transitions écologiques (P125 à P129)**

Le SCoT prône des modes de constructions plus économes et pose les bases d'un système multi-énergies. Il vise à réduire la consommation énergétique, à développer la production et la distribution des énergies renouvelables.

Le projet de PLUi dans ses OAP « Mise en valeur patrimoniale » et « Réhabilitation et construction neuve » incite à la rénovation thermique des bâtiments existants. Ces OAP visent des constructions durables, permettant la réversibilité des bâtiments, conçues selon les principes du bioclimatisme et sobres en ressources, notamment via l'optimisation d'énergie pour le confort thermique. Enfin, elles orientent vers des constructions permettant la production d'énergies renouvelable et la réutilisation des ressources.

Le projet de PLUi respecte les prescriptions du SCoT de cette sous-thématique.

- **12. Maîtriser les risques et lutter contre les dégradations environnementales (P130 à P136)**
 - o Maitriser les risques

Le SCoT, malgré les contraintes liées au niveau d'urbanisation de la Métropole et aux nécessités de répondre aux besoins en logements et en activités, vise à limiter l'exposition des populations en s'appuyant sur les transformations urbaines.

Le projet de PLUi prend en compte les risques naturels dans son OAP « santé environnementale » et dans son règlement. Il reprend les plans de prévention des risques. L'OAP thématique « Seine Canal » vise également à améliorer la résilience des espaces bordant les voies d'eau. L'OAP « Réhabilitation et construction neuve » prescrit la gestion des eaux à la parcelle afin de limiter le risque de ruissellement urbain. L'OAP « Grands axes et espaces publics » reprend les orientations du Plan du Végétalisation et Rafrâichissement de Plaine Commune, permettant ainsi la lutte contre l'effet d'îlot de chaleur urbain.

Le projet de PLUi est compatible avec les prescriptions du SCoT de cette sous-thématique. Néanmoins pour une meilleure prise en compte du risque inondation, la Métropole recommande la prise en compte de « la charte d'engagement pour concevoir des quartiers résilients face au risque d'inondation » (<https://www.driat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/une-charte-pour-construire-des-quartiers-a3567.html>) pour une meilleure résilience des quartiers et bâtiments dans certaines OAP impactés par les crues.

La Métropole rappelle également que les systèmes d'endiguement de la Métropole sont classés par arrêté préfectoral. Ces ouvrages doivent être pris en compte dans les PLUi et notamment dans les OAP qui intègrent des projets liés aux berges de Seine et de Marne. Aussi, tous projets pouvant impacter un système d'endiguement doit faire l'objet d'une demande au-préalable à la Métropole du Grand Paris, pour autorisation.

- Lutter contre les nuisances

Le SCoT œuvre à réduire ces expositions et à protéger les populations, notamment au regard des infrastructures routières, ferroviaires et aéroportuaires, en veillant à leur insertion urbaine et à la bonne prise en compte de leurs impacts.

Le projet de PLUi prend en compte nuisances dans son OAP « santé environnementale », qui vise à réduire l'exposition au bruit le long des infrastructures en instaurant des périmètres de vigilance « bruit », l'exposition aux polluants atmosphériques en réduisant l'exposition des populations aux pollutions liées aux grandes voies routières en instaurant des périmètres de vigilance.

Le projet de PLUi respecte les prescriptions du SCoT de cette sous-thématique.

III. CONCLUSION GENERALE DE L'AVIS

Au regard de l'analyse présentée ci-dessus, la Métropole du Grand Paris émet **un avis favorable avec 3 réserves et 4 recommandations** sur le projet de PLUi arrêté.

De manière générale, le projet de PLUi respecte et met en œuvre les grandes orientations et prescriptions du SCoT métropolitain. La Métropole souhaite souligner la bonne prise en compte de son document dans la rédaction du projet de PLUi.

Néanmoins, il apparaît, en l'état actuel de sa rédaction, plusieurs incompatibilités entre le projet de PLUi de Plaine commune et le SCoT qui nécessiteraient des précisions et/ou une modification du document au stade de son approbation.

En cet état, la Métropole formule **les 3 réserves** suivantes, exposées plus précisément ci-dessus, relatives à la compatibilité du projet de PLUi avec les prescriptions 20, 33 et 103 du SCoT :

- **S’agissant de la compatibilité du projet de PLUi avec la prescription 20 du SCoT** : Le SCoT et notamment la P20 du DOO visent à consolider les activités logistiques en permettant « en zone urbaine dense » la création de nouveaux sites logistiques dans l’objectif d’un maillage complet de la chaîne logistique. Or si le projet de PLUi permet de couvrir les besoins des premiers maillons de la chaîne logistique, il s’avère très restrictif (notamment le règlement des zones UMGP, UMD, UMT, UM, UC) quant aux possibilités de créer des sites de logistique urbaine. Ces dispositions ne permettent donc pas de créer une armature de la chaîne logistique du premier au dernier kilomètre comme le préconise pourtant le DOO.
- **S’agissant de la compatibilité du projet de PLUi avec la prescription 33 du SCoT** : Le projet de PLUi présente une consommation d’ENAF qui semble incompatible avec la P33 du SCoT s’agissant des projets suivants :
 - Friche Saint Leu à Villetaneuse : le rapport de présentation, dans sa partie dédiée aux justifications de la consommation foncière, identifie une consommation d’ENAF de 3 900 m² pour un projet urbain à Villetaneuse sur le secteur de la friche Saint Leu. La Métropole demande la justification de ce projet au regard de la P33. En l’état actuel, le projet de PLUi fait mention d’un projet de construction d’une maison de santé et de logements étudiants. Si la maison de santé pourrait entrer dans les exceptions de la P33, la construction de logements étudiants ne semble pas compatible avec la P33. La Métropole souligne également le fait qu’une continuité écologique à préserver identifiée dans la carte « renforcer la place de la nature et développer la trame verte et bleue » est présente sur le site.
 - Ilot du Poirier à Villetaneuse : L’OAP sectorielle semble permettre une consommation d’espaces naturels en friche sur ce secteur de 2 ha, où un développement urbain mixte est prévu. En l’état, ce projet n’apparaît donc pas compatible avec la P33 : il ne correspond en effet à aucune ZAC identifiée dans l’annexe n° 1 du DOO du SCoT, et, par ailleurs, ne semble pas non plus répondre à l’une des exceptions de la P33 autorisant une consommation d’ENAF. La Métropole demande l’ajustement du projet de PLUi afin d’en assurer la compatibilité avec le SCoT, et préconise pour ce faire la réalisation d’études complémentaires afin d’identifier l’ensemble des parcelles à préserver selon la réalité de terrain.
 - Bois de l’Eclair à Epinay-sur-Seine : le rapport de présentation, dans sa partie dédiée aux justifications de la consommation foncière, identifie une consommation d’ENAF de 2 000 m² dans le cadre d’un projet global de renouvellement urbain du centre-ville d’Epinay sur Seine. La Métropole demande la justification de ce projet au regard de la P33. En l’état actuel, le projet ne semble pas compatible avec la P33 : il est en effet en dehors d’une ZAC identifiée par le SCOT comme étant susceptible de consommer des ENAF et, par ailleurs, il ne semble pas répondre à une des exceptions de la P33. La Métropole demande l’ajustement du projet de PLUi afin d’en assurer la compatibilité avec le SCoT, et préconise pour ce faire la réalisation d’études complémentaires de la réalité du terrain afin d’identifier l’ensemble des parcelles accueillant des ENAF qu’il conviendrait de préserver. La Métropole souligne également le fait que cet espace est identifié comme un bois à protéger dans la carte « renforcer la place de la nature et développer la trame verte et bleue », un alignement d’arbre à préserver est aussi présent.
 - Fort de l’Est à Saint-Denis : le rapport de présentation, dans sa partie dédiée aux justifications de la consommation foncière, identifie une consommation d’ENAF de 1,3 ha mais sans qu’aucun projet ne soit identifié sur ce site. La Métropole demande de supprimer cette consommation de 1,3 ha et de classer cet espace naturel en zone N. La Métropole rappelle qu’en dehors des ZAC identifiées par la P33 et des exceptions prévues par celle-ci (*cf. supra*), aucune consommation d’espaces NAF n’est autorisée. A défaut de suppression, la Métropole demande *a minima* de justifier cette consommation au regard de la P33 du SCOT.

- **S'agissant de la compatibilité du projet de PLUi avec la prescription 103 du SCoT** : la Métropole demande une meilleure prise en compte de la P103 et l'identification dans les documents graphiques du projet de PLUi de toutes les enveloppes des zones humides présentes dans le SAGE CEVM et de celles identifiées par la DRIEAT (classe A et B).

Enfin, la Métropole formule également **4 recommandations** :

- La Métropole formule la recommandation d'une meilleure prise en compte de la prescription P86, relative à la proportion de pleine terre, ou, à tout le moins, par une démonstration plus étayée de sa prise en compte dans la partie du rapport de présentation dédiée à la justification des choix, notamment par la réalisation d'un diagnostic de pleine terre.
- La Métropole rappelle que la P106 du DOO, qui décline la réglementation du SDAGE approuvé en avril 2023, prévoit que toute nouvelle imperméabilisation doit être compensée à hauteur de 150 %. Il appartient à l'EPT, dans son PLUi, de démontrer que la mobilisation d'outils et de moyens permettra d'assurer la compensation des surfaces nouvellement imperméabilisées, à hauteur de 150%. Pour ce faire, l'EPT pourrait utilement se référer au guide élaboré par l'Agence de l'eau Seine-Normandie.
- La Métropole recommande la prise en compte de « la charte d'engagement pour concevoir des quartiers résilients face au risque d'inondation » (<https://www.drieat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/une-charte-pour-construire-des-quartiers-a3567.html>) pour une meilleure résilience des quartiers et bâtiments dans certaines OAP impactés par les crues.
- La Métropole rappelle également que les systèmes d'endiguement de la Métropole sont classés par arrêté préfectoral. Ces ouvrages doivent être pris en compte dans les PLUi et notamment dans les OAP qui intègrent des projets liés aux berges de Seine et de Marne. Aussi, tous projets pouvant impacter un système d'endiguement doit faire l'objet d'une demande au-préalable à la Métropole du Grand Paris, pour autorisation.

OBJET : AVIS DE LA METROPOLE DU GRAND PARIS SUR L'EVOLUTION DES REGLES D'URBANISME APPLICABLES A LA ZAC DES DOCKS A SAINT-OUEN-SUR-SEINE

1.1. RETOUR SUR LES OAP TRANSVERSALES

- OAP santé environnementale
- OAP réhabilitation construction
- OAP TVB
- OAP mise en valeur patrimoniale
- OAP développement économique
- OAP grands axes espace public
- OAP paysage
- OAP Seine canal

○ *L'OAP grands axes et espaces publics*

Au sein du secteur 6, le tracé du réseau métropolitain semble erroné (cartes 1 et 2).

En effet, le tracé entouré en rouge (**voir annexe 1**) n'existe plus. Il est donc proposé par la Métropole de le supprimer.

○ *L'OAP paysage*

Concernant le secteur 6, il est proposé de sortir le parc d'activité du 4-8 Quai de seine (parcelles K6 à K10) et l'ancien ensemble industriel aujourd'hui démoli (parcelle K5) - représentés en **annexe 2** par le périmètre en rouge - de la zone « Faire vivre les zones d'activité productives et de logistique » car ce sont des logements, équipement et commerces qui sont projetés sur ce périmètre.

○ *L'OAP Seine canal*

Le secteur 6 de la Zac des Docks est identifié comme une zone devant, entre autres, appliquer les principes d'urbanisme fluvial suivants :

- La Seine comme structure d'un espace public commun : présence d'une continuité d'espaces publics végétalisés sur les rives et connectés directement à des espaces publics plus insérés dans la trame urbaine

- Une mise en valeur et un renforcement des porosités allant vers le fleuve : des cheminements piétons et actifs reliant les tissus urbains éloignés sont conçus et percés. Ils sont végétalisés et accompagnés de plantations (alignements d'arbres, bosquets etc.)
- Un accès physique au fleuve : des dispositifs variés sont créés afin d'offrir une diversité de rapports à l'eau, en fonction de la topographie du site. Pour les quais hauts, une position en surplomb peut justifier la création de belvédères aménagés ponctuels ou de linéaires piétons généraux et protégés. En berges basses peuvent être envisagées des créations et aménagements de : môles piétons, de pontons piétons, espaces récréatifs accessibles, berges à fleur d'eau, de quais flottants... dans la mesure où les impacts néfastes sur l'environnement écologiques sont minimales.
- Une diversité programmatique et une cohabitation des usages : la présence d'activités au bord de l'eau participe de l'identité fluviale, au même titre que les quartiers à vivre. L'enjeu est de garantir la bonne cohabitation de ces usages (notamment au droit des ports).

Or, le périmètre de la Zac n'intègre pas les berges de Seine ni même la route départementale RD1 qui longe la Seine. Il semble ainsi difficile d'identifier le secteur 6 comme devant respecter les quatre principes décrits ci-dessus. Il est possible de noter néanmoins que, concernant le principe de mise en valeur et de renforcement des porosités allant vers le fleuve, le secteur 6 s'inscrit pleinement en cohérence avec cet objectif.

La Métropole propose de faire évoluer la carte de synthèse finale en fonction des modifications demandées ci-dessus.

○ *L'OAP développement économique*

Légende carte existante (**voir annexe 3**) :

- Espace à dominante d'activité industrielle, artisanale ou de grands services urbains : *préserver les zones d'activités, accompagner leur montée en qualité et leur résilience.*

Le périmètre devra être recentré sur les zones de la Zac où des grands services urbains ou activités industrielles sont effectivement existantes et seront conservées. Il est proposé de les recentrer sur les zones en vert / bleu (hachures + bâtiments) et le périmètre rouge de **la carte en annexe 4**.

1.2. L'OAP NUMERO 25 ET LE REGLEMENT UP DES DOCKS

Les documents suivants ont été réceptionnés le 03 septembre 2024 :

- OAP numéro 25,
- Règlement UP des Docks

○ *L'OAP n°25*

Paragraphe 1.2 :

« A proximité de la Seine, cette situation présente deux risques l'accentuation du risque de crue en période de hautes eaux, ainsi qu'un accroissement des pollutions d'autant que le passé industriel du site a laissé de nombreuses suspensions de pollution des sols. Ce dernier risque est amplifié par les usages perdurant sur certains secteurs et le passage de véhicules lourds laissant des résidus sur la chaussée.

La forte imperméabilisation du site favorise l'effet d'îlot de chaleur. Ce dernier est considéré comme moyen sur la zone d'aménagement concerté des docks en raison de la proximité à la Seine ainsi que du développement du parc des Docks. Cependant, la première phase de construction sur site, dense et largement imperméabilisée, a contribué à favoriser le renforcement de cet effet notamment autour de l'allée de Paris et de la rue de la Clef des Champs. L'aménagement de l'ensemble de la zone d'aménagement concerté va contribuer à accentuer cet effet actuellement sous-estimé en raison du faible nombre d'habitants.

Le corolaire de cette très forte imperméabilisation est une certaine carence en espaces verts accessibles pour les habitants. Bien que les chiffres soient plutôt bons en raison de la création du grand parc des Docks, ils ne doivent pas effacer la disparité entre la partie sud et la partie nord du périmètre. Ainsi, il faut plus de 20 minutes pour pouvoir rejoindre le grand parc des docks depuis le sud et la rue Pierre, notamment en raison de l'absence de voies permettant la traversée sud-ouest – nord-est. »

Il est mentionné « *une très forte imperméabilisation* » du quartier depuis la première phase, sans indiquer les mesures (noues) mises en œuvre par rapport à l'état initial. Est également mentionné un « *renforcement de l'effet d'îlot de chaleur* » avec les aménagements de la première phase de la Zac. En complément, seul le grand parc des Docks est indiqué comme espace vert accessible aux riverains. Or, d'autres espaces verts seront créés à proximité de la rue Pierre et dans le secteur 4.

La Métropole du Grand Paris propose la rédaction suivante :

« A proximité de la Seine, cette situation présente deux risques l'accroissement du risque de crue en période de hautes eaux, ainsi qu'un accroissement des pollutions d'autant que le passé industriel du site a laissé de nombreuses suspicions de pollution des sols. Ce dernier risque est amplifié par les usages perdurant sur certains secteurs et le passage de véhicules lourds laissant des résidus sur la chaussée.

La forte imperméabilisation du site favorise l'effet d'îlot de chaleur. Ce dernier est considéré comme moyen sur la zone d'aménagement concerté des docks en raison de la proximité à la Seine ainsi que du développement du parc des Docks. Cependant, la première phase de construction sur site, dense et largement imperméabilisée, a contribué à favoriser le renforcement de cet effet notamment autour de l'allée de Paris et de la rue de la Clef des Champs. L'aménagement de l'ensemble de la zone d'aménagement a cherché à atténuer cet effet en mettant en œuvre les dispositifs suivants :

- *Obligation pour les opérateurs immobiliers de réaliser de toitures végétalisées et de végétaliser les espaces extérieurs ;*
- *Création de noues de gestion des eaux pluviales sur l'ensemble des voiries de l'opération et plantation d'arbres associés ;*
- *Création d'espaces verts de proximité : le Grand Parc des Docks mais également les parcs Angela Davis et Dian Fossey dans le secteur 4, l'aménagement de la frange nord du parc des Docks et la création de deux nouveaux parcs sur le secteur 6 de la Zac. »*

Il est proposé de supprimer le dernier paragraphe car il n'est pas vérifié dans le plan d'aménagement actuel de la Zac puisque deux nouveaux espaces verts sont en cours de création sur le secteur 4 (travaux en cours) et deux autres sur le secteur 6 (travaux à venir). Cela mettra donc fin à la disparité évoquée.

Paragraphe 2 :

Sur la carte des coutures et des continuités urbaines (**voir annexe 5**), il est proposé les modifications suivantes :

- Légende à modifier « continuité urbaine à long terme hors Zac » : celles-ci sont dans le périmètre de Zac même si elles ne sont pas dans le Programme des Equipements Publics, il est donc proposé de supprimer le terme « hors ZAC » ;
- Suppression du tronçon se trouvant sous la croix rouge ;
- La servitude de localisation n°177 est située trop à l'est et il est proposé qu'elle soit ramenée à l'ouest de l'autre côté des voies ferrées. Le tracé proposé est à retrouver en rouge sur le plan en annexe 6.
- La servitude de localisation

Sur le schéma de la trame paysagère, il est proposé d'effectuer une distinction dans la légende entre les voiries classique de la Zac et le projet de franchissement des voies ferrées (entouré en rouge sur le schéma à retrouver en **annexe 7**).

Paragraphe 4 :

Un travail d'homogénéisation est à faire entre le schéma viaire et les servitudes de localisation indiquées au règlement graphique (**voir annexe 8**) puisque les servitudes de localisation ne sont pas toujours reportées dans les schémas de l'OAP.

En complément, certains tronçons de la rue Simone Veil, de la rue Pablo Picasso, du Cour des Lavandières, de la rue de l'Hippodrome sont d'ores et déjà existants et doivent donc apparaître comme tel. En synthèse, il est proposé une modification du plan à retrouver en **annexe 9**.

Sous-secteur 6 :

Les orientations actuelles pour le sous-secteur 6 sont à retrouver en **annexe 10**.

Il est proposé par la Métropole de mettre en cohérence les hauteurs autorisées sur ce sous-secteur avec le reste des sous-secteurs (5, 7, 8, 9, 10) de la Zac de l'Ecoquartier des Docks en passant d'un gabarit maximum autorisé de l'ordre de R+10 à un gabarit autorisé de l'ordre de R+11. Il est ainsi proposé que la légende indique :

« Constructions de hauteurs diversifiées dans un gabarit maximum de l'ordre de **R+11**, le long des axes principaux »

- *Le règlement écrit*

3.1.2 – Dans le secteur UP24-8

Pour le calcul de la pleine terre, il est proposé que la règle applicable à la zone UP24-8 le soit également à la zone UP24-7 afin d'harmoniser les règles au sein de l'opération.

En complément, la mention suivante interroge :

« Néanmoins, en cas d'impossibilité technique de réaliser les surfaces minimums d'espaces verts de pleine terre liée à la présence d'infrastructure existante sur un terrain, une surface minimum de pleine terre différente pourra être admise. »

Il est ainsi proposé d'ajouter :

- qu'une surface de pleine terre nulle pourra être admise en cas d'impossibilité technique de réaliser les surfaces minimums d'espaces verts de pleine terre liée à la présence d'infrastructure existante sur un terrain ;
- une règle alternative pour les équipements d'intérêt collectif à savoir :

Dès lors que le règlement de zone le prévoit, des surfaces d'espaces libres, d'espaces végétalisés*, d'espaces de pleine terre* différentes de celles résultant de l'application des paragraphes 3.2.1 à 3.3.2 du règlement de zone* (Partie 2 du règlement) peuvent être autorisées dans les situations et conditions suivantes :*

- *pour les constructions* destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics en cas d'impossibilité technique ou liée au fonctionnement de la construction*, à l'exception des constructions* des sous-destinations* « autres équipements recevant du public » et « lieux de culte ». Toutefois, la végétalisation des terrains accueillant ces constructions devra être recherchée.*

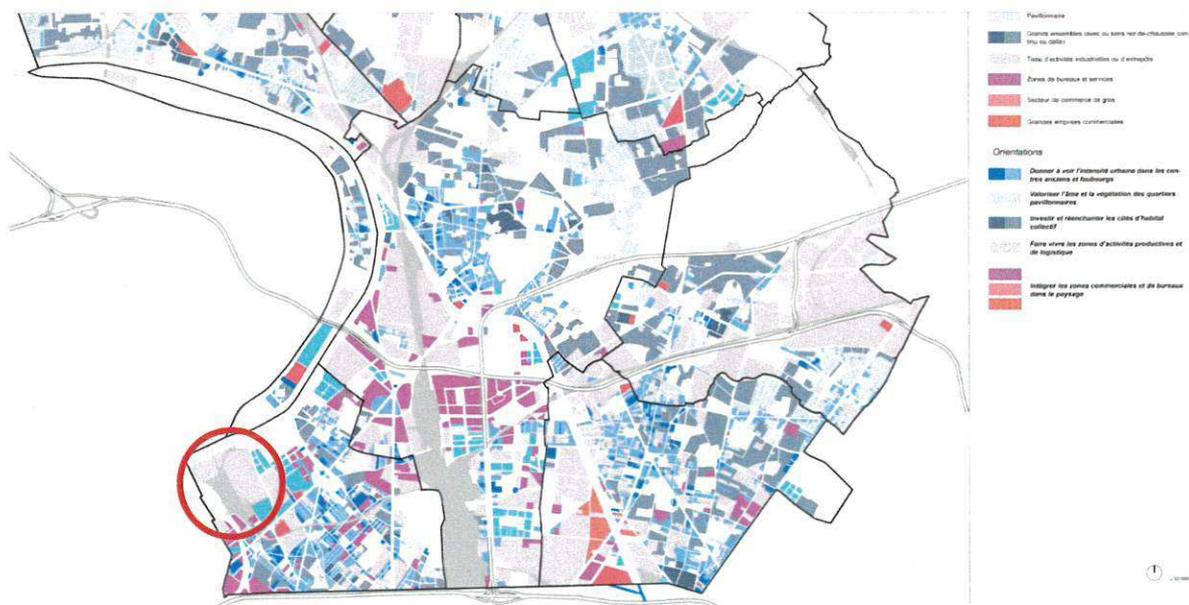
1.3. DEMANDES COMPLEMENTAIRES

Il est proposé par la Métropole de modifier le zonage sur le secteur 6 afin de permettre la réalisation du lot R1 programmé en activité. Il est ainsi proposé que la partie en zone UP24-d soit référencée en zonage UP24-8 comme indiqué sur les plans en **annexe 11**.

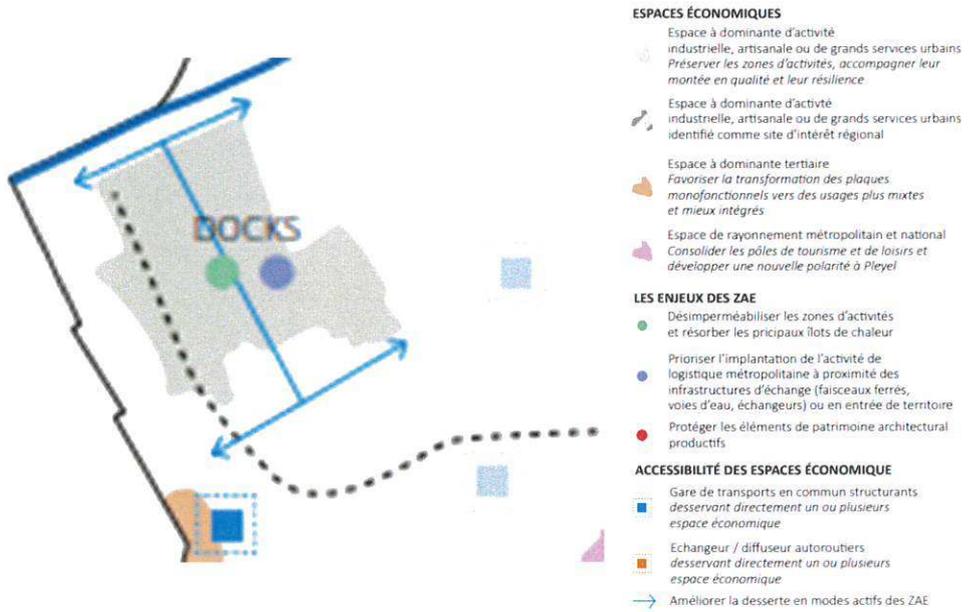
Annexe 1 : OAP grands axes et espaces publics - Tracé métropolitain à supprimer



Annexe 2 : OAP paysage – Secteur 6 à modifier



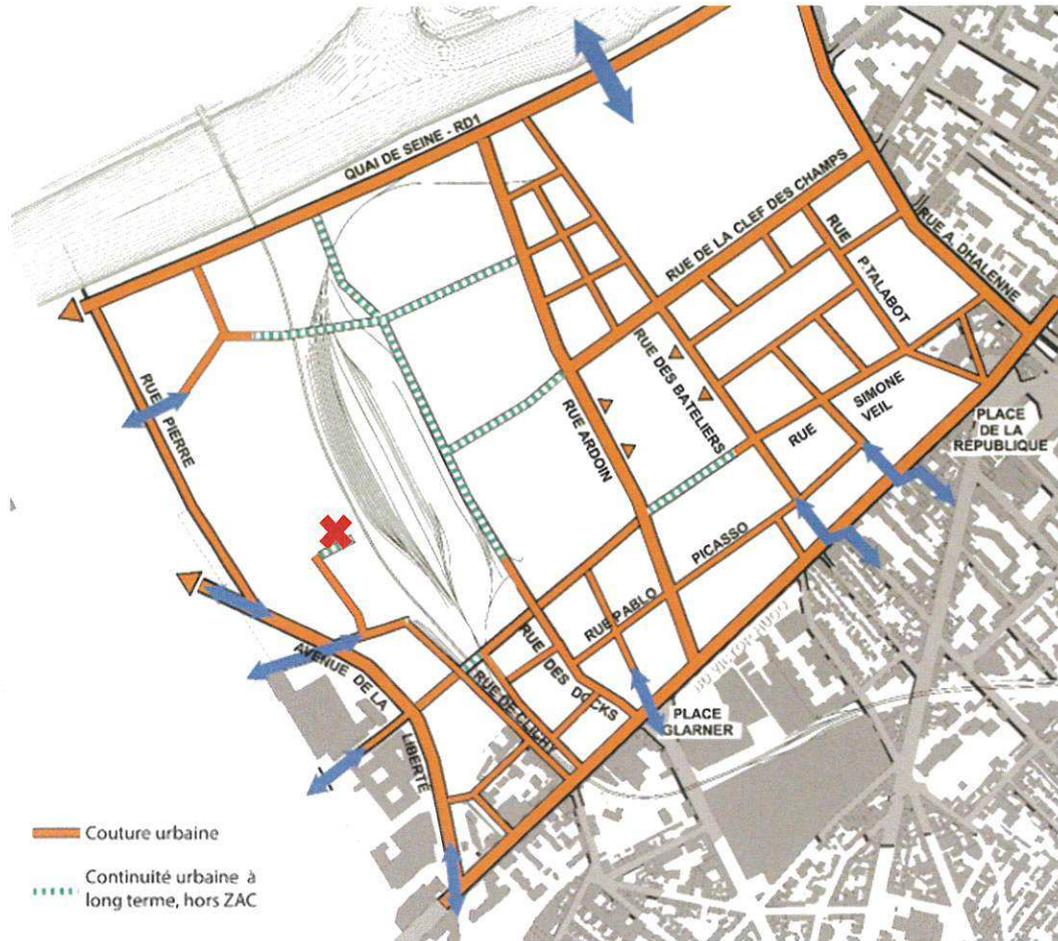
Annexe 3 : OAP développement économique – Carte actuelle



Annexe 4 : OAP développement économique - Proposition de périmètre



Annexe 5 : OAP numéro 25 – Paragraphe 2



Annexe 6 : OAP numéro 25 – Proposition servitude 177



Annexe 7 : Schéma de la trame paysagère



BLICS VEGETALISES

ETON, EN LIEN AVEC LE GRAND PARC

DES VANNES

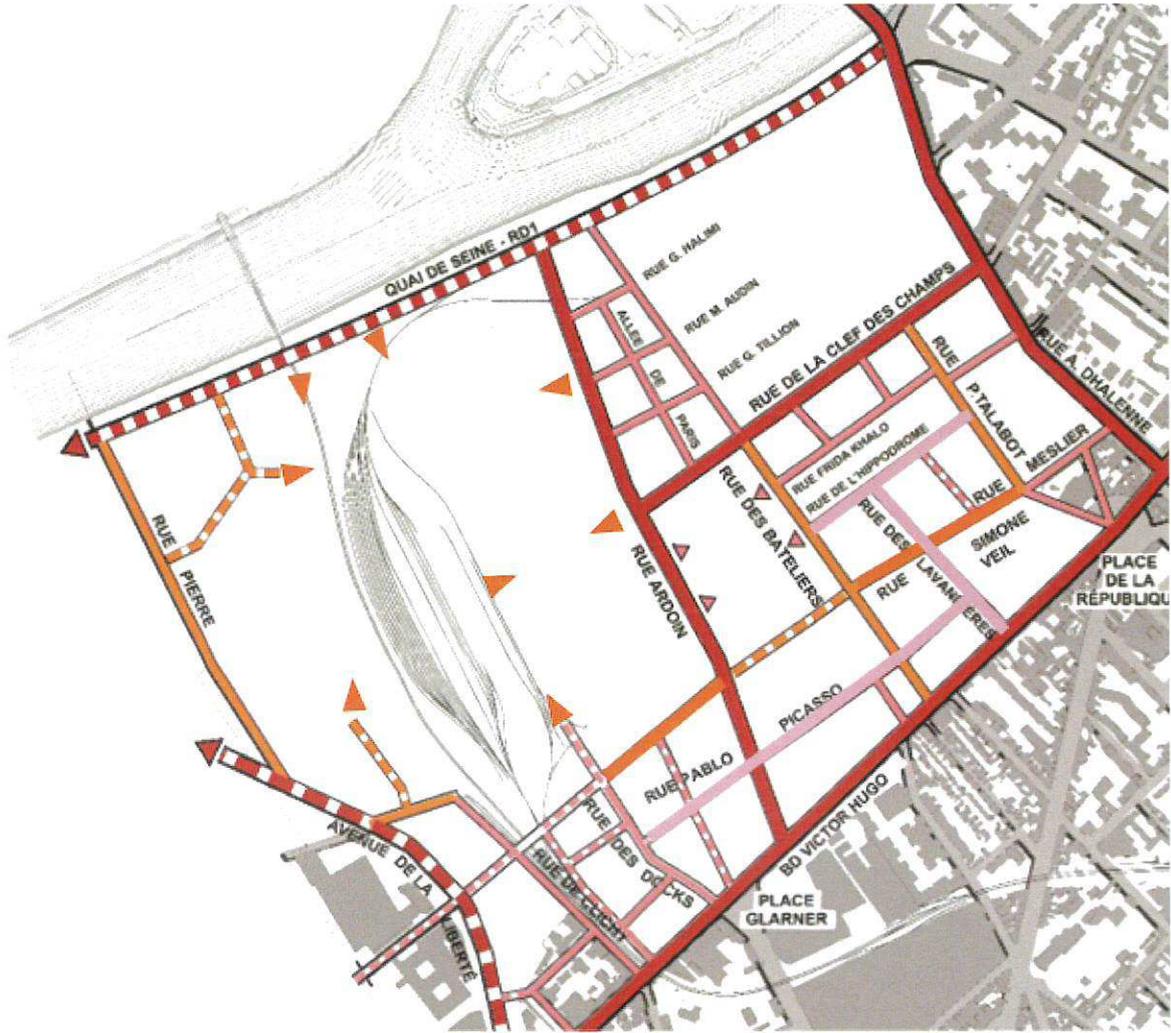
VALORISER LES VUES ET PERSPECTIVES

VOIE PAYSAGÈRE

PARCOURS DE FRAÎCHEUR PLANTE



Annexe 9 : Propositions de tronçons à ajouter



VOIRIES PRINCIPALES

- EXISTANTES
- PROJÉTÉES
- LA RD1

VOIRIES SECONDAIRES

- EXISTANTES
- PROJÉTÉES
- POTENTIELLES

VOIRIES TERTIAIRES

- EXISTANTES
- PROJÉTÉES
- POTENTIELLES

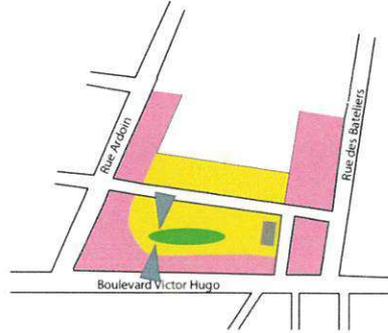
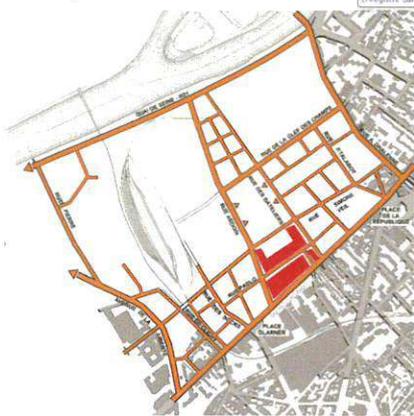
Annexe 10 : Orientations actuelles – Sous-secteur 6

PLU PLAINE COMMUNE

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

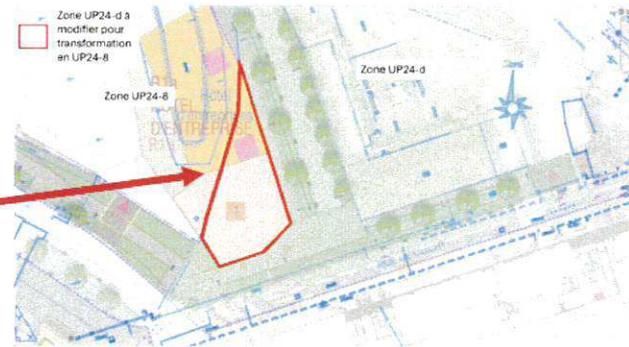
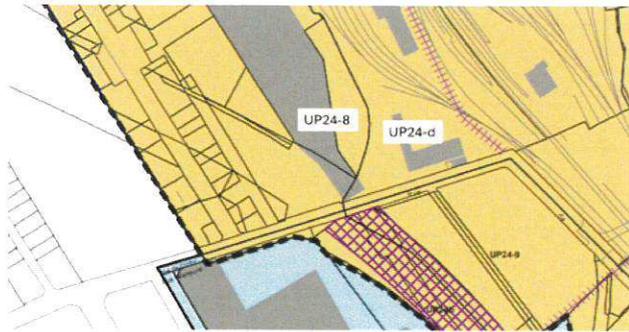
OAP SECTORIELLE DOCKS DE SAINT-OUEN

6.5 Les orientations pour le sous-secteur 6



- Contraintes de hauteurs diversifiées dans un gabarit maximum de l'ordre de 18-20, le long des axes principaux
- En cœur d'îlot, la hauteur des constructions est limitée à 8m
- Accès ou percée visuelle et paysagée vers les coeurs d'îlot
- Bâti existant préservé

Annexe 11 : Zonage secteur 6



OBJET : AVIS DE LA METROPOLE DU GRAND PARIS SUR L'EVOLUTION DES REGLES D'URBANISME APPLICABLES A LA ZAC SAULNIER A SAINT-DENIS

I- Remarque générale

1^{ère} remarque : découpage parcellaire inexact :

La Métropole souhaite porter à la connaissance de l'EPT Plaine Commune une évolution du parcellaire cadastral qui n'apparaît sur aucun des plans du PLUI révisé. La modification à prendre en compte se situe au niveau du périmètre identifié dans le PLUi comme appartenant au talus de l'A86, en interface avec la ZAC.

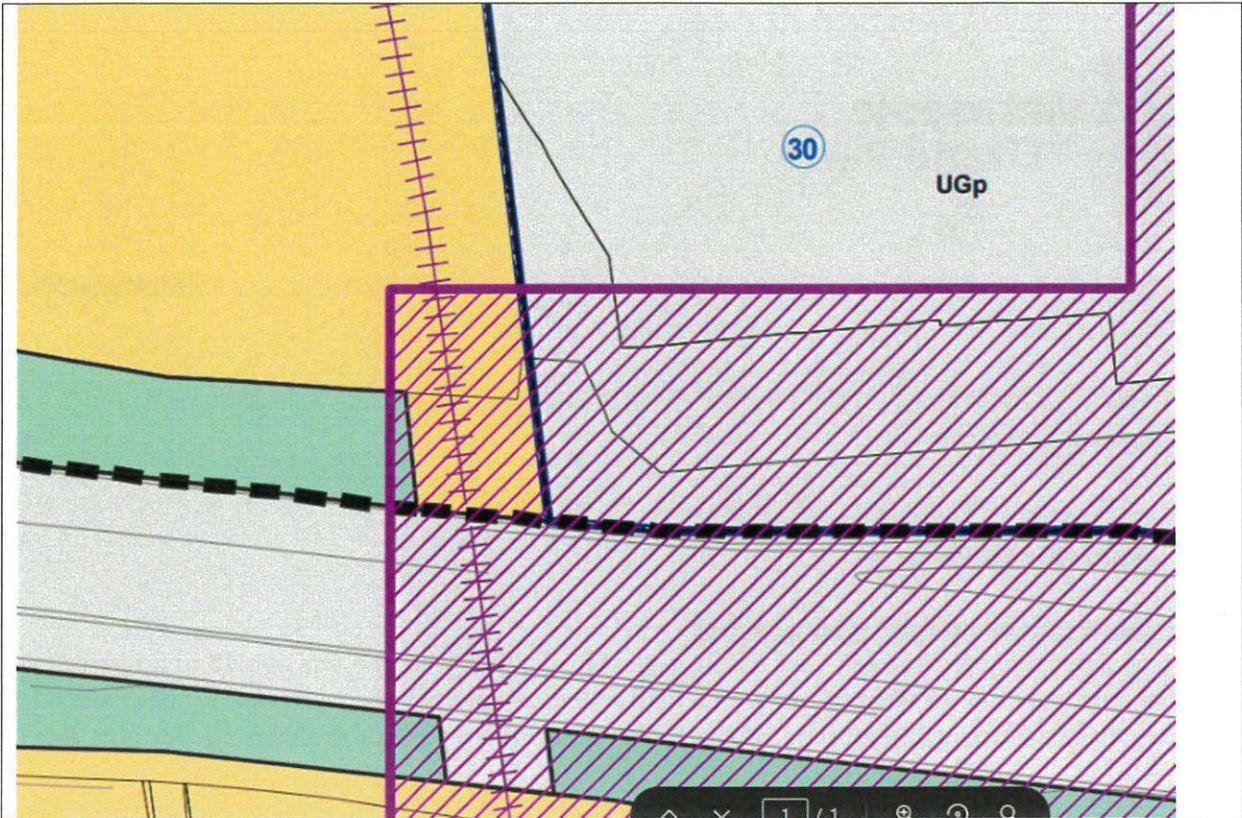
En effet, en 2024 une surface de 331m² située au pied du talus de l'A86 a été déclassée du domaine public de l'Etat et a donné lieu à la création de 3 parcelles cadastrées selon les section et n° suivants :

Section	N°	Lieudit	Surface
BY	218	361 avenue du Pdt Wilson	00 ha 01 a 26 ca
BY	219	361 avenue du Pdt Wilson	00 ha 00 a 75 ca
BY	220	361 avenue du Pdt Wilson	00 ha 01 a 30 ca

Total surface : 00 ha 03 a 31 ca

Ces parcelles ont été acquises par la Métropole auprès de l'Etat en juin 2024.

Le plan cadastral figurant sur toutes les pièces du PLUI dont le règlement graphique est le plan ci-dessous :



Le plan cadastral actualisé (établi en 2024) et à faire figurer dans toutes les pièces du PLUi est le suivant :



1.4. Retour sur les OAP

2.1. L'OAP Trame Verte et Bleue

Le talus planté bordant l'A86 est présent dans le périmètre (cf. dossier de création) de la ZAC Plaine Saulnier.

Dans l'OAP, le talus est situé dans le périmètre « noyau secondaire » et « seconde peau ».

La Métropole du Grand Paris porte à connaissance de l'EPT un point de vigilance sur la compatibilité entre la servitude « franchissement modes actifs sous l'A86 » de l'OAP sectorielle n° 19 et la servitude de « noyau secondaire » sur l'OAP thématique trame verte et bleue.

En effet, l'OAP sectorielle n°19 prévoit une servitude pour la réalisation d'un « franchissement modes actifs sous l'A1 ».

Il est demandé par la Métropole du Grand Paris de confirmer que les servitudes « noyaux secondaire » et « seconde peau » de l'OAP thématique trame verte et bleue n'entrent pas en rapport d'incompatibilité avec la servitude de l'OAP sectorielle et n'obèrent pas la réalisation du franchissement souterrain sur cette emprise.

1.5. L'OAP sectorielle n°19

1^{er} point : 1^{er} paragraphe :

L'OAP mentionne : *"La présence de ces activités a eu un impact négatif sur les sols, ce qui a nécessité une importante dépollution dans le cadre de la remise en état des sols de la zone d'aménagement concerté ».*

La Métropole demande de transformer la rédaction par la proposition suivante : « la présence de ces activités a eu un impact négatif sur les sols. La Métropole a réalisé entre 2020 et 2021 d'importants travaux de dépollution des sols afin de les rendre compatibles avec les usages futurs de la ZAC. »

3^{ème} point : Paragraphe 2, page 5 :

L'OAP mentionne *« les terrains le long de l'A1 sont situés en périmètre de dépassement des seuils réglementaires de la qualité de l'air, entraînant des prescriptions définitives au sein de l'OAP thématique Santé environnementale (document n°3-2-1) qui devront être respectées. Les constructions au sein de ce périmètre n'accueilleront pas des populations sensibles au titre de la qualité de l'air et du bruit, ce qui comprend notamment des établissements sportifs en extérieur ou intérieur. Seront ainsi à privilégier des programmations d'activités économiques ou de l'hôtellerie. Un recul par rapport à l'A1 entraînant un alignement avec le Centre aquatique olympique pourra également être effectué » ;*

La Métropole demande la suppression de la mention « Un recul par rapport à l'A1 entraînant un alignement avec le Centre Aquatique pourra également être effectué ». Cette piste ne peut être mise en œuvre pour les raisons suivantes :

- Le recul du lot pour alignement avec le CAO ne permettrait pas l'intégration de l'ancien mur de la gare ferroviaire à la façade du lot et créerait un délaissé urbain peu pertinent entre cet élément patrimonial du site et la façade du lot le plus proche ;
- Il est jugé plus pertinent par l'architecte de la ZAC de conserver l'adressage de ce futur lot sur l'avenue du Président Wilson.

4^{ème} point : Paragraphe 2.4, page 5 :

L'OAP mentionne « *Un travail sur la porosité visuelle des rez-de-chaussée sera réalisé pour favoriser la continuité visuelle entre les cœurs d'îlots végétalisés, le parc et les voies ou venelles. Un séquençage des espaces bâtis et végétalisés le long du parc permettra de renforcer les porosités visuelles recherchées* ».

La Métropole propose de mentionner à la suite de ce paragraphe : « *Les morphologies bâties au nord du CAO favoriseront le maintien d'une continuité visuelle vers la cheminée de l'ancienne pharmacie centrale afin de mettre en valeur cet élément patrimonial hérité du XIX^{ème} siècle* »

5^{ème} point : Schéma des orientations d'aménagement et de programmation p.6 :

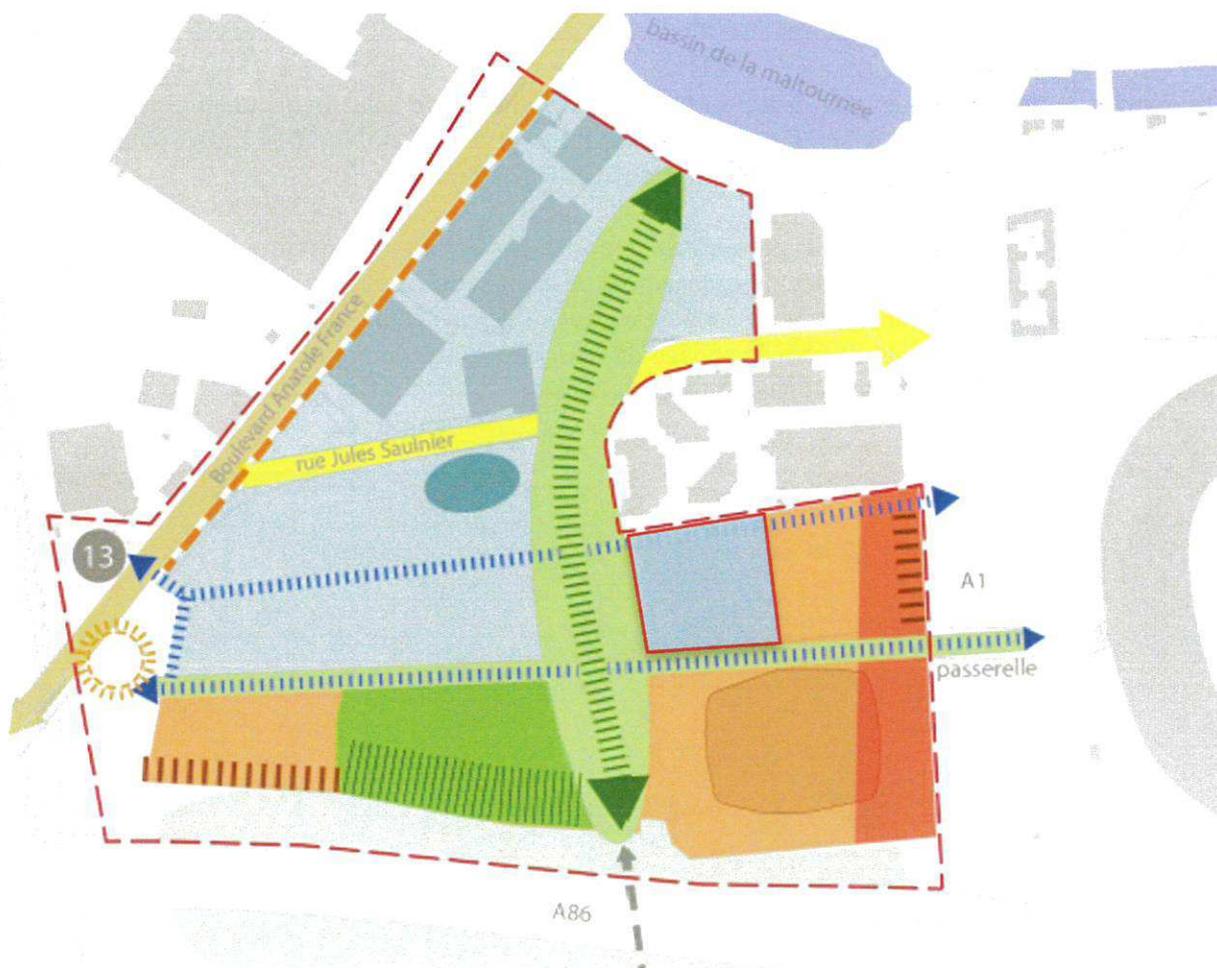
L'aplat de couleur orange représentant les « *activités économiques et de loisirs / Hôtellerie* ».

L'aplat recouvre un périmètre allant des abords de l'A1 à l'est jusqu'à la traversée paysagère à l'ouest.

Il est demandé par la Métropole de réduire cet applat orange uniquement sur le périmètre du lot désigné comme « lot 2 » dans la programmation de la Métropole.

Il convient de prévoir qu'une emprise équivalente au lot désigné « lot 3 » dans le plan masse de la ZAC Saulnier, puisse accueillir des habitations, puisqu'il ne figure pas dans la zone de dépassement des valeurs limites réglementaires françaises et qu'il est mis à distance de l'A1. De plus, le lot 2, qui sera compris dans l'emprise orange « *activités économiques et de loisirs / Hôtellerie* » permet de créer un front bâti protégeant efficacement les programmations qui seront hébergées dans le lot 3.

La Métropole du Grand Paris porte la demande que l'aplat de couleur de l'emprise du lot 3 soit modifié pour figurer en bleu « Habitation / équipements / commerces / activités économiques et loisirs / hôtellerie » comme désigné sur la représentation ci-dessous.



II- Retour sur le règlement

a. Règlement graphique

6^{ème} point : Demande de correction concernant la délimitation de la zone UGp du PLUI – Emprise du Centre Aquatique Olympique et du Franchissement attenant

Dès 2020, lors d'une première analyse réglementaire la conformité du projet aux dispositions applicables en secteur UGp du projet de PLUI de Plaine Commune il était apparu qu'une partie de la rampe du Centre Aquatique olympique et des locaux situés sous celle-ci était localisés en zone UP33M du règlement graphique.

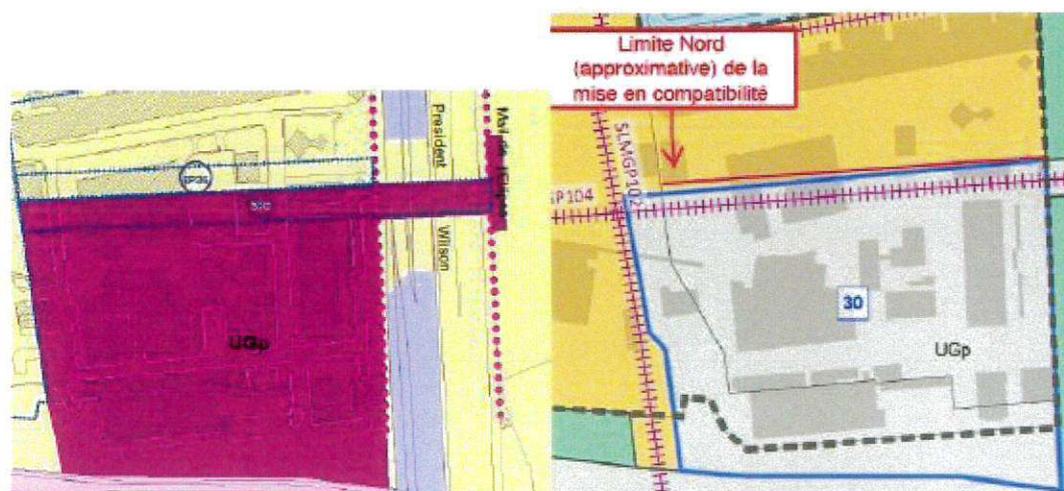
Il apparaissait dans cette analyse que la localisation de la limite Nord de la zone UGp définie par le projet de zonage était incohérente avec la délimitation du site de la Plaine Saulnier, et de l'emprise de la concession du Centre aquatique et du franchissement attenant.

La Métropole du Grand Paris et le concessionnaire SIMBALA constate que l'erreur matérielle de la limite Nord n'est pas corrigée dans les documents du PLUI révisé (approbation 2025).

1) Mise en compatibilité du PLU

La procédure de mise en compatibilité du PLU de la commune de Saint-Denis (auquel le PLUi s'est substitué le 31 mars 2019) mise en œuvre à partir du mois de novembre 2019 faisait pourtant très exactement coïncider l'emprise de la consultation avec la zone UGp.

En effet, en utilisant comme points de repères l'emprise des bâtiments existants qui apparaissent en filigrane des plans, l'examen du plan de zonage n°F1 de la procédure de mise en compatibilité daté de janvier 2020, montre que la limite Nord de la future zone UGp du PLU de Saint-Denis était décalée vers le Nord par rapport au projet de plan de zonage du PLUi de Plaine commune arrêté en mars 2019, et incluait un alignement entre le franchissement et la rampe.



*Plan de zonage MECDU
janvier 2020
(PLU de Saint Denis)*

*Projet de Zonage Saint-Denis Sud
mars 2019
(PLUi de Plaine Commune)*

2) Délimitation du site de la Plaine Saulnier

Par ailleurs, comme les documents de la déclaration de projet le montrent, le plan de zonage de la mise en compatibilité du PLU de Saint-Denis a été défini au regard des limites du « site de la Plaine Saulnier »

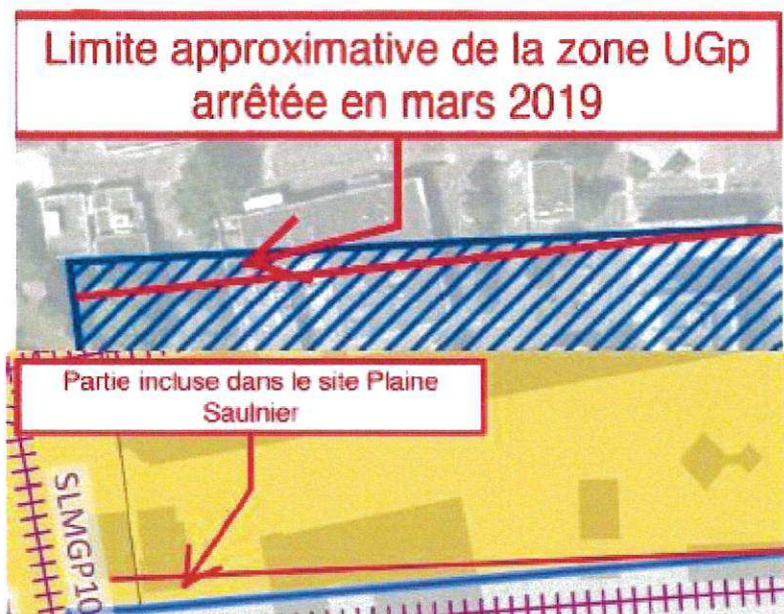
Le site de la Plaine Saulnier



Ce plan du site de l'opération et de l'emprise de la consultation était intégré en page 23 du document « *Programme des besoins CAO + Franchissement, Livre I – Programme général* » qui identifiait au mois de juillet 2019 les documents réglementaires de référence pour la remise de l'offre sur le Centre Aquatique Olympique.

Ce document montre que pour la mise en compatibilité du PLU de Saint-Denis, c'est l'«*emprise de la consultation* » qui a été prise en compte.

Au regard de l'emprise des bâtiments représenté sur ce plan, le périmètre du « site de la Plaine Saulnier » sur lequel a été défini l'emprise de la consultation ne correspondait pas pour sa partie Nord à la limite de la zone UGp arrêtée le 19 mars 2019.



En résumé, concernant la limite Nord de la zone UGp, il est rapporté par la Métropole du Grand Paris et par le concessionnaire du Centre Aquatique olympique :

- Que dans le règlement graphique de la révision du PLUI, le zonage UGp ne correspond pas à l'emprise de la concession du Centre aquatique et du franchissement ;
- que cette emprise avait été correctement prise en compte dans le projet de mise en compatibilité du PLU de Saint-Denis mis en œuvre à partir de novembre 2019, les plans de la déclaration de projet faisant correctement coïncider l'emprise du site « Plaine Saulnier » avec les limites de la zone UGp dédiée au projet.

Une erreur matérielle a donc manifestement été commise dans la délimitation Nord de la zone UGp au cours de la procédure d'élaboration du PLUi, et n'a pas été corrigée pendant l'élaboration de la révision.

3) Conséquence principale en termes de règlement d'urbanisme de cette erreur matérielle :

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées :

- Le lexique spécifiquement applicable en zone UP33M fait obstacle aux constructions prévues en sous-sol des voies qui ne seraient pas « nécessaires » à cette voie
- A défaut de définition juridique du « sous-sol » des voies dans le PLUi, le risque ne peut pas totalement être écarté que les locaux prévus sous le cheminement piétons et cycliste de la rampe soient assimilés à des locaux prévus en sous-sol d'une voie qui ne seraient pas nécessaires à celle-ci ;

Il est demandé par la Métropole la correction de ce tracé dans le règlement graphique élaboré dans le cadre de la révision du PLUI.

b. Règlement écrit

7^{ème} point : Règlement écrit Zone UP33M, Paragraphe 5.2, p. 52

Pour le volet stationnement, la ZAC Saulnier est située hors de la zone de « bonne desserte » pour les « destinations autres que les bureaux » prévues au règlement graphique.

Malgré sa très bonne desserte par les transports publics avec la proximité des lignes B et D du RER (à moins de 15mn à pied) et des lignes de métro 13, 14 (à 10mn à pied) , et demain les lignes 15, 16 et 17 de métro du grand paris, la ZAC Saulnier apparait dans le règlement comme une zone éloignée des dessertes de transport public en raison de sa localisation à plus de 500m des gares.



Figure 1 - extrait du règlement graphique - plan de stationnement des autres destinations

Cette situation génère une contrainte très forte les constructions puisqu'elle multiplie par 5 les obligations en matière de nombre de places de stationnement.

Elle pose plusieurs difficultés :

- Obligation contraire aux ambitions du maître d'ouvrage sur cette opération qui souhaite promouvoir un quartier durable avec la place la plus faible possible accordée à la voiture ;
- La très bonne desserte du quartier par les transports en commun génère un faible besoin en places de stationnement pour les projets hôteliers ou de logements d'après les échanges que nous avons pu avoir avec des opérateurs / promoteurs. Les nombreuses places réalisées risquent donc d'être superflues et inutilisées ;
- L'amélioration récente des déplacements piétons / modes doux avec l'ouverture en juin 2025 de la passerelle au-dessus de l'autoroute A1 permettant notamment la réduction du temps de déplacement vers la gare de RER B et la création d'itinéraires cyclables dans la ZAC et aux abords. Par ailleurs, une réflexion est engagée sur la création d'un percement sous l'A86 permettant de relier plus directement la ZAC à la gare de RER D et à la gare Saint-Denis Pleyel via le Franchissement urbain Pleyel ;
- Cette norme de stationnement génère une contrainte pouvant compromettre l'équilibre économique de certains projets

C'est pourquoi nous considérons que peuvent être appliquées sur la ZAC Saulnier les mêmes règles de stationnement qu'au sein des zones dites « de bonne desserte ».

La Métropole porte la demande d'intégrer au règlement écrit de la zone UP33M une modification des normes minimums de stationnement prévues pour les destinations autres que les bureaux. Elle demande à intégrer au règlement de la zone UP 33 M le principe suivant (le texte pouvant être reformulé afin qu'il soit plus conforme d'un point de vue réglementaire) :

*Pour les constructions et installations prévues sur la ZAC Saulnier à Saint-Denis et par dérogation, les normes de stationnement à mettre en œuvre sont les **minimums appliqués à la zone de bonne desserte**.*