

## COMMISSION PERMANENTE DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL

### Extrait des délibérations de la séance du 20 mars 2025

-----

Sous la présidence de M. Stéphane Troussel, la Commission Permanente s'est assemblée au lieu ordinaire de ses séances.

#### **ÉTAIENT PRÉSENTS :**

M. Troussel, M. Guiraud, Mme Labbé, Mme Azoug, M. Bedreddine, M. Constant, Mme Dellac, M. Blanchet, Mme Thibault, M. Duprey, Mme Laroche, Mme Chaumillon, M. Sadi, Mme Filhol, M. Taïbi, Mme Saïd-Anzum, Mme Girardet, M. Molossi, Mme Lecroq, M. Cranoly, M. Martin P-Y, Mme Pietri, Mme Paul, Mme Choulet, M. Martin S., Mme Ségura, M. Chabani, Mme Lagarde

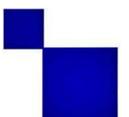
#### **ÉTAIENT EXCUSÉS :**

M. Bouamrane donnant pouvoir à M. Troussel  
Mme Youssouf donnant pouvoir à Mme Girardet  
M. Monot donnant pouvoir à M. Molossi  
Mme Maroun donnant pouvoir à M. Cranoly  
M. Bluteau donnant pouvoir à Mme Choulet

#### **ÉTAIENT ABSENTS :**

M. Dallier, M. Monany

-----



## Délibération n° 11-06 du 20 mars 2025

### RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI) DE PLAINE COMMUNE – AVIS DU DÉPARTEMENT DE LA SEINE-SAINT-DENIS

**La commission permanente du conseil départemental,**

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme,

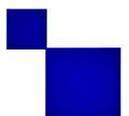
Vu la délibération du Conseil départemental n° 2021-VII-24 du 1<sup>er</sup> juillet 2021 lui donnant délégation,

Vu l'arrêt du bilan de la concertation préalable et du projet de révision du PLUi de l'EPT Plaine Commune adopté par le Conseil de Territoire par délibération du 19 novembre 2024,

Sur le rapport du président du conseil départemental,

**après en avoir délibéré,**

- ÉMET un avis favorable avec réserves sur le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'établissement public territorial (EPT) Plaine Commune, avis détaillé dans le rapport ci-annexé ;





- CHARGE M. le Président du Conseil départemental de transmettre cet avis à l'EPT en sa qualité de personne publique associée.

Pour le président du Conseil départemental  
et par délégation,

Signé électroniquement par : Olivier Veber

Date de signature : 25/03/2025

Qualité : Signature délibérations

Adopté à l'unanimité : ✓	Adopté à la majorité :	Voix contre : 0	Abstentions : 0
Date d'affichage du présent acte, le		Date de notification du présent acte, le	Certifie que le présent acte est devenu exécutoire le

*Le présent acte peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montreuil dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou publication.*

## Révision du Plan local d'urbanisme de l'EPT Plaine Commune

### Avis du Département

L'Établissement public territorial (EPT) Plaine Commune a lancé la révision de son Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) le 14 février 2023. Ce dernier a été arrêté le 19 novembre 2024 pour une approbation prévue en décembre 2025. En amont de l'enquête publique préalable à son adoption, le Département est consulté par l'EPT en tant que Personne Publique Associée (PPA) afin de remettre un avis sur l'ensemble du document conformément aux articles L.132-7 et L.153-16 du code de l'urbanisme.

Le PLUi se compose de plusieurs documents :

- un rapport de présentation,
- le projet d'aménagement et de développement durable (PADD),
- 8 orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques : Santé environnementale, Réhabilitation- construction neuve, Trame verte et bleue, Mise en valeur patrimoniale, Développement économique, Grands axes et espaces publics, Paysage, Seine et Canal,.
- 37 OAP sectorielles (exposant les principes directeurs des projets urbains),
- un règlement écrit composé d'un lexique, de dispositions générales écrites, de dispositions graphiques et du règlement de zonage.

Le PLUi s'inscrit dans les enjeux métropolitains et régionaux, dans la compatibilité ou une prise en compte de divers documents de planification (SDRIF-E, SCOT, MOBÎDF, SRHH...).

Le premier PLUi de Plaine Commune a été approuvé le 15 février 2020. Objet de cette procédure, cette première révision vise à apporter les évolutions nécessaires à la poursuite du Plan d'aménagement et de développement durable (PADD) et en particulier, à affirmer des objectifs plus ambitieux en termes de transition écologique et à promouvoir un urbanisme favorable à la santé.

Par cet avis, le Département a l'opportunité de partager ses priorités, de communiquer sur la stratégie départementale et d'alimenter la réflexion sur l'articulation des différents niveaux de compétences.

Aussi, je vous propose de débattre de ce projet et de notre avis.

L'instruction des PLUi est de 3 ordres :

1. Le Département peut s'exprimer sur la stratégie globale de développement portée par l'EPT dans le cadre de son PADD, ses OAP sectorielles ou thématiques et sur leur articulation avec les objectifs de développement, de solidarité, d'inclusion et de transition écologique du Département.
2. Le PLUi doit également être l'occasion d'une expression prospective sur les besoins en collèges et autres équipements pour lesquels le Département est compétent. Il s'agit de veiller à l'adaptation de nos services publics aux ambitions de développement urbain, notamment au regard des projets de création de logements.
3. Enfin, de façon plus technique, la traduction réglementaire des projets soutenus par le Département devra être prise en compte dans les PLUi, au travers notamment des

emplacements réservés pour voirie (ER) au bénéfice du Département, ou des emplacements réservés communaux (ERC) accolés à du foncier départemental ou encore des affectations et de la constructibilité autorisée dans le règlement sur les terrains départementaux ou destinés à recevoir des équipements départementaux.

L'avis du Département se divise en deux parties. La première, de portée générale au travers du PADD et des OAP thématiques et sectorielles, présentera les enjeux auxquels le PLUi doit apporter des réponses et ce, en cohérence ou non, avec les stratégies départementales. Dans la seconde partie, le Département se prononcera sur des aspects plus réglementaires au travers principalement de ses compétences. Les remarques techniques particulières sont reportées en annexe.

## **Partie I – Présentation des enjeux et analyse de la stratégie territoriale**

### **1. Une vision de l'aménagement du territoire portée par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et les OAP thématiques et sectorielles**

Le PLUi fait le lien avec le manifeste « *Plaine Commune pour un territoire à vivre* » adopté le 28 juin 2022 et qui présente la stratégie d'aménagement du territoire pour les prochaines années. Cette révision intègre également les orientations des autres documents cadre de l'EPT que sont le Plan climat air énergie territorial (PCAET), le Plan local de l'habitat (PLH), le Plan local de mobilité (PLM) ou encore le Plan arbre 2030. Le PLUi a donc vocation à encadrer la concrétisation de cette vision d'avenir pour le territoire.

La stratégie territoriale est présentée au sein du PADD. Les OAP thématiques et sectorielles permettent de préciser et territorialiser cette conception de l'aménagement. En effet, ces dernières permettent de donner corps aux ambitions portées par le PADD afin d'amplifier la robustesse du territoire face aux futures perturbations et crises environnementales, sociales et économiques. La résilience devient ainsi le cœur de toutes les politiques publiques d'aménagement de l'EPT.

Plaine commune a bénéficié d'un dynamisme considérable ces dernières années, porté notamment par les Jeux Olympiques et Paralympiques (Village Olympique, franchissement urbain Pleyel, nouveau centre aquatique), par l'arrivée de nouvelles lignes de transport, de nouveaux pôles économiques ou encore par les nombreux projets de rénovation urbaine. Il s'agit aujourd'hui, non pas de limiter les perspectives de développement, mais de renforcer les exigences de qualité et de mixité urbaine des nouvelles opérations, de conforter l'existant et ce, sur l'ensemble du territoire, notamment sa partie nord, plus éloignée de l'attractivité parisienne.

#### **1.1 Une priorité partagée : renforcer la résilience du territoire**

Le Département et Plaine Commune partagent tous deux l'ambition de renforcer la résilience de leur territoire, notamment dans l'objectif de protéger les populations particulièrement vulnérables. Dans ce cadre, la lutte contre le dérèglement climatique devient également un impératif d'égalité territoriale et de justice sociale.

##### *1.1.1 Développer la nature en ville et lutter contre les nuisances environnementales*

Plaine Commune porte l'ambition, dans un objectif de protection de sa population, de placer la santé environnementale au cœur de tous ses choix d'aménagement. Cela entraîne un travail profond pour limiter l'impact des nuisances environnementales sur les habitants. À la lecture des différentes OAP, on perçoit concrètement la volonté de protéger les populations par des

aménagements locaux tenant compte des caractéristiques géographiques des lieux. À cet égard, la création de périmètres de « vigilance qualité de l'air » aux abords des axes routiers majeurs permet de minimiser l'exposition des habitants aux pollutions liées à ces axes de trafic intense. Il est ainsi demandé de réaliser des zones « tampons » de :

- 200 m autour des voies hyper-structurantes (plus de 100 000 véhicules/jour). Cette mesure concerne surtout les abords des autoroutes et du périphérique.
- 35 m autour des voies de distribution (de 10 000 à 100 000 véhicules/jour). Cette mesure concerne un grand nombre de routes départementales.

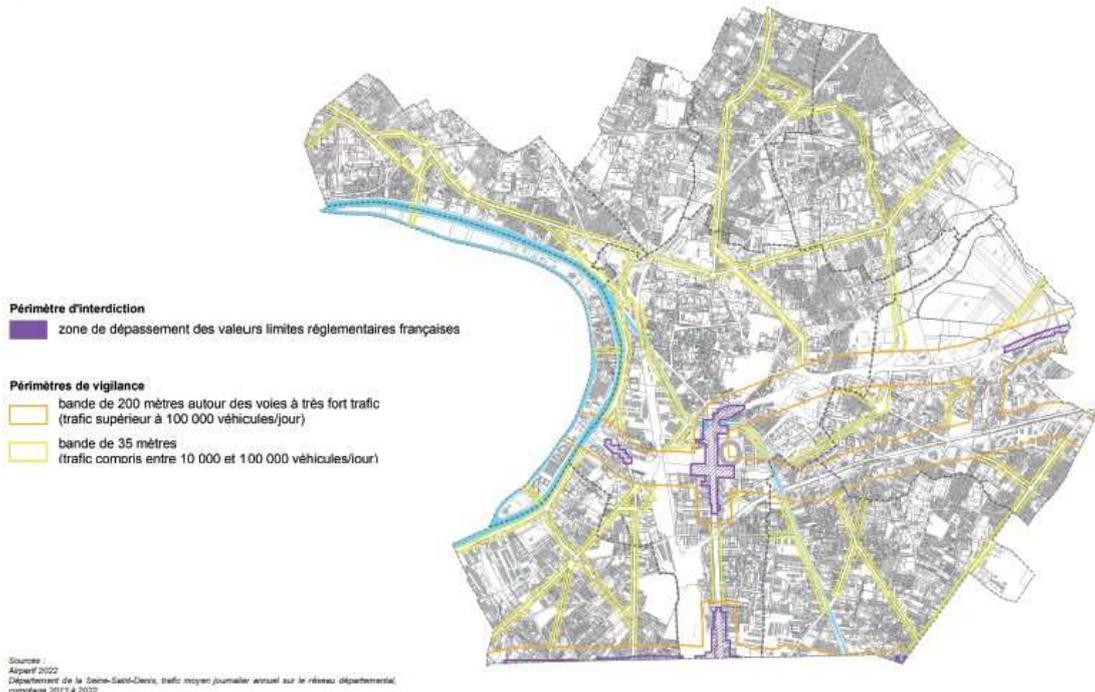
Dans ces zones, les projets d'aménagement ou de constructions adaptent leur organisation spatiale, leur forme urbaine et leur conception architecturale pour limiter l'exposition à la pollution atmosphérique. Pour cela, une étude de qualité de l'air comprenant une modélisation 3D devra être réalisée et prescrire des mesures compensatoires.

Au sein même de ces périmètres de vigilance qualité de l'air, Plaine Commune a également délimité un rayon plus restrictif, de dépassement des seuils réglementaires nationaux. Il y est interdit notamment les nouveaux programmes de logements collectifs et les établissements accueillant des populations sensibles (accueil de la petite enfance, scolaires, hospitaliers ou médicaux-sociaux, sportifs). Dans ces secteurs, les projets concernant les bâtiments existants devront également être soumis à la réalisation d'une étude de qualité de l'air comprenant une modélisation 3D et au développement d'un cordon forestier afin de créer un filtre intermédiaire végétal.

Le Département salue cette réglementation, protectrice des populations et notamment des plus vulnérables, qui sont nombreux à résider à proximité de ces axes de circulation. Il est lui-même particulièrement concerné de par la gestion de nombreux établissements accueillant des populations sensibles situés au sein de ces périmètres de vigilance. Aucune propriété bâtie du Département, n'est cependant située au sein d'une zone de dépassement des seuils nationaux.

ORIENTATIONS

#### PÉRIMÈTRES DE DÉPASSEMENT RÉGLEMENTAIRES ET DE VIGILANCE : QUALITÉ DE L'AIR



Le Département salue également l'ambition de Plaine Commune en termes de stationnement des deux-roues non-motorisés qui maintient ses règles quantitatives (1 place par logement dans le collectif et pour les bureaux, un local vélo d'une surface minimale de 3 % de la SDP) et l'amélioration des règles qualitatives avec par exemple l'obligation de prévoir des stationnements facilement utilisables et sécurisés ou de prévoir des stationnements pour les vélos cargos (1 place pour vélo cargo pour 20 places de stationnement vélo).

Il est noté également que l'EPT modifie seulement le règlement du stationnement sur la commune de l'Île-Saint-Denis pour l'aligner sur celui des communes du sud de l'EPT (soit 0,5 place par logement social et/ou intermédiaire et 0,7 pour les autres logements). Ces règles sont en accord avec les prescriptions du PDUIF.

Concernant l'accès à des espaces de nature, le ratio de mètres carrés d'espaces verts ouverts au public par habitant à Plaine Commune est de 14,1m<sup>2</sup> d'espaces verts/habitant en 2021. Il est donc supérieur aux recommandations fixées par l'OMS de 10 m<sup>2</sup>. Toutefois, il est inégalement réparti sur le territoire avec des communes très carencées, comme Aubervilliers (3,61 m<sup>2</sup>), Saint-Ouen-sur-Seine (3,97 m<sup>2</sup>), Pierrefitte-sur-Seine (5,42 m<sup>2</sup>) et Epinay-sur-Seine (6,98 m<sup>2</sup>). Par ailleurs, l'arrivée de nouveaux habitants, pourrait entraîner une diminution du ratio d'espaces verts. Ces ratios ont d'ailleurs déjà été réduits depuis 2021, de 0,3 points du fait de l'augmentation de la population. Pour renforcer la résilience du territoire, il est donc nécessaire de développer ces espaces verts ouverts de proximité. A cet égard, le PLUi porte de nombreuses créations de parcs et jardins (la Briche, Epinay Orgemont, Pleyel, Aubervilliers Ponts de Stains etc.). Alors qu'il existe actuellement 420 hectares (ha) de parcs et de jardins sur le territoire, le PLUi en prévoit 87 supplémentaires.

Le Département se questionne à ce titre sur l'augmentation encore possible du nombre de parcelles en UVP (Urbaine Verte et Paysagère) à Saint-Ouen, au sud de Saint-Denis et Aubervilliers. Les zones UVP regroupent des jardins, squares, espaces publics partiellement végétalisés, des espaces dédiés au sport, aux loisirs ou aux activités culturelles. Leur sanctuarisation permettra d'accroître le ratio d'espaces verts par habitant et ainsi lutter plus efficacement au changement climatique en zone carencées en espaces verts. Il note en revanche, que de nombreux espaces végétalisés à préserver se situent en secteurs résidentiels et souhaite attirer l'attention sur d'éventuelles difficultés pour les propriétaires à faire évoluer à la marge l'occupation de leur terrain par la construction d'annexes ou locaux OM.

Pour accompagner cette démarche, le Département est particulièrement actif notamment par le biais du Plan Canopée qui vise à mettre l'arbre au cœur du paysage urbain et qui s'articule autour d'objectifs de développement, de protection et de mobilisation citoyenne, ou encore par la Stratégie Espace public, qui vise à construire un espace public résilient et plus durable dans sa conception, offrant des lieux de cohésion sociale et appropriables par tous. Ces engagements portent aussi bien sur les routes départementales que sur les abords et les parvis des équipements départementaux comme les parcs, les stades, les collèges, les services sociaux, les PMI ou les crèches.

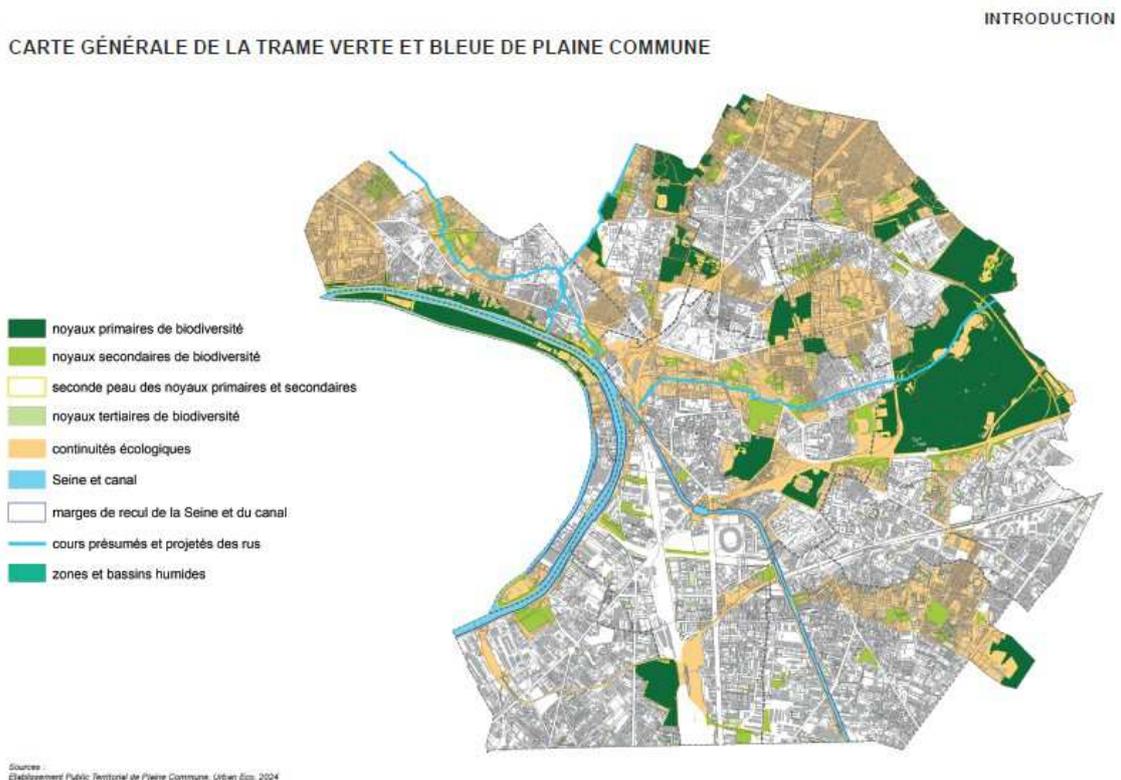
Le Département note également une volonté de préserver la biodiversité et la place du vivant.

Il note un travail sur le réseau des noyaux de biodiversité et le classement du parc Georges Valbon en noyau « primaire » au sein de la trame verte. Il souhaite à ce titre que les obligations quantitatives du règlement en matière de pleine terre (minimum de 30%) qui s'appliquent sur les terrains comportant des noyaux de biodiversité secondaires et tertiaires s'étendent aux noyaux primaires.

Le Département observe en outre, qu'en zone N, l'extension des constructions à destination d'équipements collectifs, à la date d'approbation du PLUi, sont autorisées si l'emprise au sol n'excède pas 5 % de la superficie du terrain et 70 % de la surface de plancher total (et 0,1 % du terrain et 70 % de surface de plancher en zone N2000). Cette règle pourrait être contraignante pour le projet de réhabilitation du Théâtre de verdure portée par le Département dans le parc Georges Valbon.

Malgré tout, si la trame verte et bleue est bien prise en compte dans le PADD, la trame brune (sur le sol et la pleine terre) est quasiment inexistante. Elle aurait également eu toute sa place dans l'OAP Trame Verte et Bleue (TVB). Pour plus d'impact, il serait intéressant que le mot « trame brune » soit cité. Quant à la trame noire elle n'est pas du tout développée.

Le Département souhaite rappeler enfin, sa volonté de voir maintenu les projets d'agriculture urbaine qu'il soutient, tels que le projet porté par l'association Instant Culture installée sur les quais du canal Saint-Denis ou ceux portés par l'association L'autre champ au 1 rue Henri Wallon à Villetaneuse. La présente révision doit favoriser le maintien de ces activités sur le foncier départemental.



### 1.1.2 Apaiser le territoire par une meilleure hiérarchisation du réseau, la promotion des mobilités non polluantes et des axes de déplacements végétalisés

Le PLUi fait le lien avec le Plan local de mobilité, sur lequel le Département a récemment rendu un avis favorable au regard notamment des ambitions communes avec l'EPT dans la volonté d'apaiser le territoire en renforçant les mobilités actives et non-polluantes.

En cohérence avec ces objectifs, le Département poursuit ses investissements pour améliorer la mobilité et est proactif pour accompagner les études et la réalisation des projets de transport en commun en site propre (TCSP) Saint-Denis/Stains, des 5 pôles du Grand Paris Express, des extensions du tramway 8 et 11 et du métro 7 et 11. Le Département porte par ailleurs dans les prochaines années, de nombreux projets de requalification de sa voirie pour renforcer leur

riveraineté et accentuer les circulations actives non-polluantes notamment avec l'aménagement ou l'amélioration de pistes cyclables.

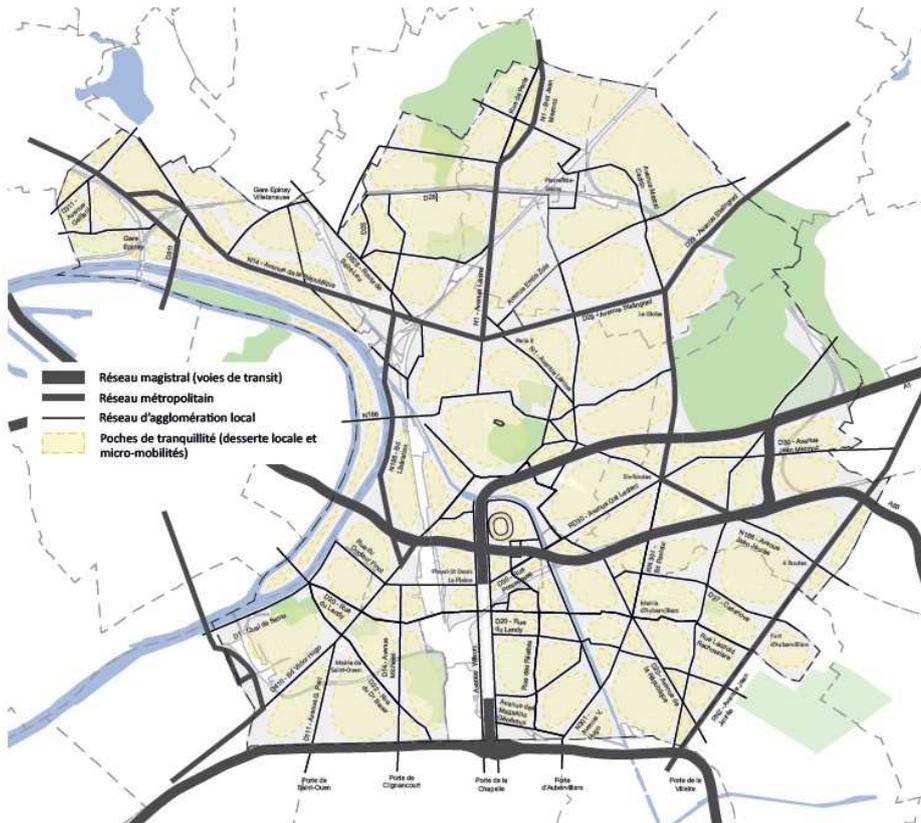
S'agissant des mobilités cyclables, le Plan Vélo du Département et le Schéma cyclable de Plaine Commune permettront de construire ensemble un territoire et un éco-système propices au vélo. Pour rappel, la Seine-Saint-Denis, est le leader francilien de l'aménagement cyclable avec 41,4 km de pistes cyclables réalisés depuis juin 2021.

Axe majeur de la stratégie d'apaisement de la circulation, la hiérarchisation du réseau proposé dans cette révision, a pour objectif de mieux répartir le trafic motorisé en limitant notamment les circulations de transit au sein des axes dédiés à cet effet. Concrètement, sont définis à différentes échelles les axes supports de trafic et les poches exemptes de trafic de transit. Cette hiérarchisation permet ainsi la réalisation de « poches de tranquillité », qui accueilleraient uniquement le trafic en lien avec le quartier. Comme en témoigne la carte présentée à la page suivante et issue de l'OAP thématique Grands axes et espace public, les poches de tranquillité sont nombreuses et présentes sur tout le territoire. En accord avec la politique départementale, cela permet de renforcer la place du piéton au sein de l'espace public et de favoriser le « droit à la mobilité ». Ces poches ont vocation à devenir des espaces de respiration au sein d'un territoire très dense.

Néanmoins, les poches de tranquillité ayant vocation de manière prévisible, à déplacer des flux sur le réseau de routes départementales, ces dernières ne doivent pas entraver la politique d'apaisement également portée par le Département. Même si ce dispositif ne trouve pas de traduction directe dans le règlement, le Département se questionne tout de même quant à l'impact de ce dernier sur les projets d'aménagement visant à apaiser une route départementale et qui entraînerait un report relatif ou temporaire sur un axe présent au sein de ces poches de tranquillité.

# ORIENTATIONS

## I. MIEUX HIÉRARCHISER LE RÉSEAU VIAIRE



2

Cette question intéresse également la capacité ultérieure de traiter les autoroutes. Le réseau autoroutier doit en effet, trouver les conditions de son évolution pour garantir la réduction des coupures urbaines, des nuisances sanitaires (pollution atmosphérique et sonore) et favoriser son intégration urbaine. Le Département partage en cela la volonté « d'étudier et d'accompagner la « boulevardisation » de l'A1 entre la liaison A86 et la Porte de la Chapelle », en mesurant toutefois aussi les impacts sur le réseau dont il est gestionnaire.

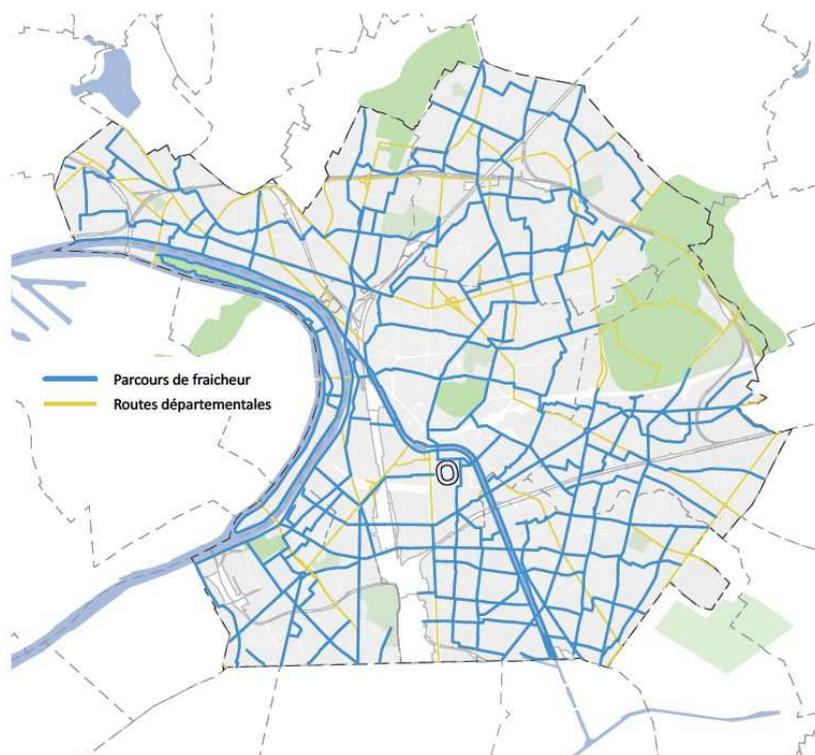
Une attention particulière est également souhaitée quant au projet porté par le Département de suppression de tout ou partie des bretelles d'accès à l'autoroute sur la RD901 entre le carrefour des 6 Routes et Stains qui porte en elle à la fois une transformation ambitieuse localement, mais également un effet démonstrateur de l'apaisement des autoroutes urbaines.

Le Département souhaite ainsi que ce dispositif affectant fortement le réseau routier soit étudié et mis en œuvre dans une logique partenariale et de concertation.

Afin de limiter l'impact du bruit aux abords des voies, il peut être intéressant également de se reporter au Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE), dont le Département a approuvé l'échéance 3 en mars 2024 et de se référer au nouveau classement des infrastructures de l'arrêté préfectoral du 25 septembre 2023 qui établit les règles de constructibilité par rapport au bruit des infrastructures.

Le Département souhaite rappeler par ailleurs, sa contribution à la réduction des coupures urbaines et sa participation au Franchissement urbain Pleyel qui relie les quartiers Landy et Pleyel à Saint-Denis alors séparés par les 300 m de voies du faisceau ferré nord.

En conformité avec le Plan de végétalisation et de rafraîchissement de Plaine Commune, l'aménagement de l'espace public visera à créer un maillage de parcours de fraîcheur mettant en relation les îlots de fraîcheur (parcs, jardins, et équipements publics). L'objectif poursuivi pour ces parcours est d'offrir à toutes et tous des espaces publics accueillants, confortables et frais. En tout, 180km de voirie sont identifiés comme parcours de fraîcheur dont 120km sur des voies gérées par Plaine Commune. Près de la moitié de ces voies est complètement dépourvue de plantations et seuls 17km des voies plantées présentent déjà une canopée importante. Les routes départementales ont vocation à accueillir 47,5km de ces parcours. Le Département partage pleinement les aspirations portées par ce dispositif intercommunal. Une nouvelle fois, son réseau routier étant concerné, le Département se tient prêt à collaborer à la promotion de ces parcours et pour envisager ultérieurement, une démarche avec les autres territoires pour créer des véritables parcours écologiques départementaux. Le Plan Canopée ainsi que son outil cartographique permettant d'objectiver les enjeux de plantation sur le réseau départemental, pourront être mobilisés dans la perspective de la réalisation de ces parcours de fraîcheur.



3

### 1.1.3 Une prise en compte des enjeux liés à l'eau, mais qui aurait pu être plus ambitieuse concernant l'eau de pluie en ville.

Les enjeux relatifs à l'eau sont particulièrement importants et il se perçoit aisément que l'eau représente un enjeu majeur pour le territoire. De ce point de vue, les dispositions portées par le PLUi sont en accord avec la stratégie portée par le « Manifeste Seine-Saint-Denis territoire d'eau » récemment adopté par le Département.

Dans le cadre de sa compétence relative à l'eau et l'assainissement, le Département est en effet, particulièrement mobilisé pour amplifier la résistance du territoire aux inondations, pour améliorer la qualité de l'eau et pour faciliter la création de futurs sites de baignades. Plus de 80 millions d'euros d'investissement annuel ont été réalisés ces quatre dernières années. Ces efforts dans un contexte budgétaire particulièrement contraignant pour les départements, répondent également à la volonté de reconquérir les cours d'eau et notamment, la réouverture de la Vieille-Mer.

Les OAP du futur PLUi transcrivent bien les objectifs mentionnés au sein du PADD et notamment dans l'organisation des différents usages de la Seine et du Canal. Concernant plus spécifiquement la Seine, la séparation prévue entre d'un côté, des activités économiques concentrées sur le grand bras de la Seine à l'Est de l'Île-Saint-Denis et de l'autre côté, des activités récréatives et pédagogiques concentrées sur le petit bras de Seine, permet d'utiliser tout le potentiel du fleuve. Cette cohabitation permet de faire de cette voie d'eau un outil de développement économique et simultanément, de renforcer son attractivité auprès des séquanodionysiens qui résident à proximité, par un renforcement des interactions entre la ville et les voies d'eau.

En revanche, s'agissant de la prise en compte des enjeux liés à l'eau de pluie en ville (gestion du risque inondation et valorisation de la ressource), le Département considère que cette dernière aurait pu être plus développée. En effet, plusieurs OAP sectorielles précisent la conception de gestion des eaux pluviales à adopter, allant jusqu'à imposer la mise en place de rétention pour rejet à débit régulé. Au stade de l'OAP, il est préjudiciable d'appuyer un rejet au réseau, étant donné qu'il ne doit être autorisé qu'en dernier recours, après démonstration d'infaisabilité de l'infiltration jusqu'à la décennale. De même, il est parfois prescrit d'ores et déjà, une gestion enterrée des eaux pluviales, tandis que la réglementation en vigueur au Département prescrit une gestion à ciel ouvert et par infiltration en premier lieu. La gestion enterrée devant être une pratique exceptionnelle et justifiée.

Enfin, concernant l'OAP Trame Verte et Bleue, la marge de recul prévue autour des cours d'eau (5m) n'est pas en conformité avec les dispositions du SAGE Croult-Enghien-Vieille-Mer qui prévoit une marge de recul de 15m. De même, concernant la gestion du risque inondation (liés au ruissellement, crues, réseaux, etc.), il semble globalement sous-évalué. En effet, les documents « cadres » à ce sujet comprennent notamment le PPRI datant de 2013, alors qu'il existe à ce jour des cartes publiées récemment par l'Institut Paris Région avec des scénarios du risque basés sur des projections du GIEC. Ainsi, il est recommandé d'intégrer les préconisations de l'étude de novembre 2022 de l'Institut Paris Région nommée « Vulnérabilités de l'Île-de-France aux effets du réchauffement climatique ; Que sait-on, Que pressent-on ? » à la rédaction de cette OAP.

## **1.2 Accroître la qualité de vie, les solidarités et l'attractivité du territoire**

### *1.2.1 Promouvoir un nouveau modèle de société pour une autre façon de vivre la ville*

L'attractivité du territoire, ne se mesure pas seulement par l'attractivité économique mais également par sa capacité à offrir un cadre de vie agréable, en favorisant l'accès à un emploi, à un logement décent, aux services publics, en renforçant l'accessibilité, en luttant contre les discriminations, etc. L'attractivité ne doit pas être seulement économique, elle doit également être environnementale et sociale. C'est là, tout l'enjeu du projet de territoire de Plaine Commune.

Dans son PADD, Plaine Commune souhaite « Développer des quartiers vivants et multifonctionnels », avec l'ambition d'accroître les services publics fondamentaux. Le Département partage cette vision et investit massivement sur ces domaines de compétences.

« L'école étant la mère des batailles » pour l'avenir du territoire, le Département investit plus de 100 millions d'euros chaque année sur la période 2021-2030 pour la réhabilitation, la construction

et l'aménagement des collèges du territoire. Le territoire de Plaine Commune est pleinement concerné, avec la livraison en 2025 du 4<sup>e</sup> collège de La Courneuve, la construction ultérieure du 4<sup>e</sup> collège de Saint-Ouen ou encore les chantiers de rénovation des établissements Evariste Galois à Epinay-sur-Seine livré en 2026, Neruda à Pierrefitte et Dora Maar à Saint-Ouen. En complément, le Département porte une « Stratégie attractivité des collèges et mixité sociale » sur 11 établissements actuellement dont 4 à Plaine Commune : Alfred Sisley à l'Île-Saint-Denis, Joséphine Baker à Saint-Ouen, Elsa Triolet et Frédéric Garcia Lorca à Saint-Denis. Cette démarche a pour objectif d'améliorer le projet éducatif et nécessite également des aménagements aux abords des collèges avec des réflexions sur l'accessibilité, la mobilité, la renaturation, l'amélioration des parvis, etc.

Le Département entend aussi investir sur la période plus de 180 millions d'euros en faveur des solidarités, soit environ 12% du budget global d'investissement de la collectivité. Ces investissements permettront sur le territoire de Plaine Commune la livraison ou le réaménagement de plusieurs Maisons des solidarités comme à Pierrefitte-Stains, Saint-Ouen et La Courneuve.

En matière d'équipements sportifs, après l'achèvement des investissements majeurs dans le cadre des Jeux Olympiques et Paralympiques avec les centres aquatiques olympique et Annette-Kellermann à Saint-Denis, ou encore la piscine Camille Muffat à Aubervilliers, le Département poursuit son action en faveur du « savoir nager » dans le cadre du Plan Piscine 2 avec un budget en partie alloué pour la rénovation de la piscine Marlène Peratou à Aubervilliers. Pour les travaux d'aménagement du parc départemental des sports de Marville, près de 5 millions d'euros sont prévus entre 2025 et 2028.

En matière de politique du logement et de l'hébergement, en lien avec le Plan local de l'habitat, le PLUi apporte un grand nombre d'informations et précise la stratégie territoriale de l'EPT. Le Département note ainsi la volonté de Plaine Commune de construction de 3500 logements annuels par an, dont 875 logements sociaux. Ces objectifs sont proches de ceux prescrits par le Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (3709 logements par an dont 678 à 908 logements sociaux). Le Département partage les intentions en ce qui concerne la typologie de logements à construire qui sont les suivantes :

- 50% de la production en accession libre à la propriété,
- 25% de logements locatifs sociaux,
- 20% en accession sociale à la propriété,
- 5% maximum de logements locatifs intermédiaires, dans un souci de maîtrise du développement de ce produit immobilier.

Plaine Commune porte donc toujours une politique visant à favoriser l'accès de tous et toutes à un logement décent et à répondre aux besoins de l'ensemble des habitants dans leur diversité. Le Département souhaite ainsi souligner les efforts menés par le territoire pour renforcer son inclusivité et répondre aux besoins de logements spécifiques, notamment l'engagement d'une réflexion sur les besoins particuliers des femmes dans les politiques de l'habitat. Par ailleurs, le Nouveau programme de renouvellement urbain (NPNRU) qui couvre 14 quartiers sur le territoire, participera à l'amélioration de la qualité des logements, notamment en réduisant la précarité énergétique et à un rééquilibrage territorial grâce à une meilleure mixité sociale.

Au regard de ses compétences, le Département souhaite par ailleurs appeler l'attention sur le sujet spécifique de l'accueil des gens du voyage sur le territoire de l'EPT Plaine Commune.

Le schéma 2016-2022 étant arrivé à son terme, son état des lieux et sa révision sont en cours pour aboutir à l'approbation d'un nouveau schéma placé sous le pilotage de l'État et du Département pour une durée de 6 ans.

Le schéma 2016-2022 ainsi que le diagnostic réalisé en 2023-2024 font état des éléments suivants :

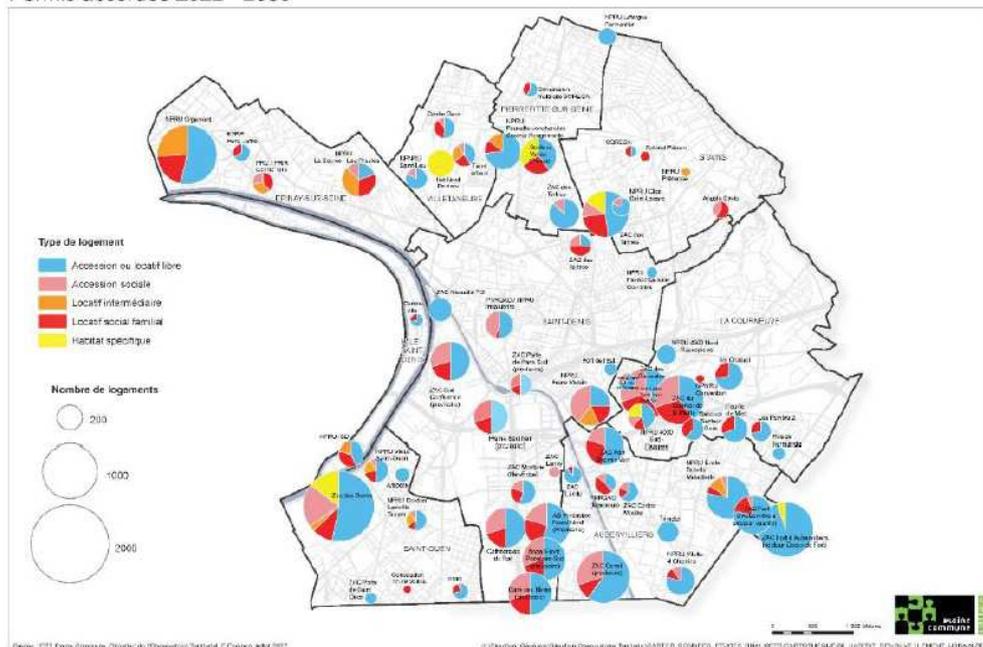
- Sur le territoire de Plaine Commune, sur 108 places en aires d'accueil prescrites par le schéma actuel, 60 ont été réalisées. Sur Plaine Commune, les prescriptions du schéma concernent les villes d'Aubervilliers, La Courneuve, Saint-Denis et Stains.
- Deux communes disposaient déjà sur le schéma départemental précédent d'une aire d'accueil, à savoir Aubervilliers et La Courneuve.
- Un certain nombre de projets portés sur le territoire en matière d'habitat adapté, à Saint-Denis et à L'Île-Saint-Denis.

L'EPT Plaine Commune s'est positionné quant à la programmation d'aires d'accueil sur les deux villes déficitaires, de Saint-Denis et de Stains :

- Sur Saint-Denis : l'EPT a un projet de création d'aire d'accueil dans le secteur du Fort de la Briche, d'une surface de 1,5 hectare ;
- Sur Stains : en septembre 2019, l'EPT et la Ville ont fait parvenir au Préfet un avis défavorable quant à la réalisation d'une aire d'accueil sur la commune, au regard des efforts déjà réalisés par le territoire pour l'accueil des gens du voyage et des besoins des familles installées sur les aires d'accueil.

Pour respecter les prescriptions du SDAGDV et l'amélioration de la qualité d'habitat de ces populations, le Département rappelle que le PLUi doit anticiper la création d'aires ou d'habitat adapté en prévoyant des emplacements réservés nécessaires à la réalisation des différentes aires. Le règlement du PLUi devra permettre le cas échéant, d'anticiper la création de ces logements aux règles urbaines spécifiques.

Programmation prévisionnelle de logements en opérations d'aménagement  
Permis accordés 2022 - 2030



Répartition spatiale de la programmation prévisionnelle de logements 2022-2030 en opération

### 1.2.2 Un développement économique plus endogène réorienté vers des filières plus vertueuses et locales

Plaine Commune a bénéficié d'un développement économique important ces dernières années qui a transformé le territoire. Malheureusement, ce développement n'a que trop peu bénéficié aux habitants. En conséquence, Plaine Commune souhaite réorienter ce dernier vers des activités plus vertueuses au niveau environnemental et social, qui s'appuient sur les atouts du territoire et qui bénéficient directement à ce dernier. Le territoire promeut ainsi les filières suivantes :

- le renforcement de la vocation d'accueil, de tourisme et de loisirs du territoire,
- le maintien des fonctions productives de la ville,
- les activités de la transition écologique : économie circulaire, rénovation énergétique et construction bas carbone, production locale d'énergie, nature en ville, agriculture et alimentation,
- le territoire de la Culture et de la Création continue à constituer un axe de développement important du territoire, avec un effort particulier consacré aux activités de studio de cinéma, et plus largement à l'industrie audiovisuelle,
- les activités de transport collectif,
- la filière recherche et innovation,
- l'ensemble de la filière santé devra être encouragée, pour combler les déficits locaux d'offre de soins. La réalisation à Saint-Ouen du Projet d'Intérêt Général du Campus Hospitalo-Universitaire Grand Paris Nord s'inscrit dans cette dynamique, qui doit se diffuser à des échelles plus locales,
- les activités logistiques nécessaires au bon fonctionnement des filières citées ci-dessus.

Le Département souligne, dans la limite des compétences d'un PLUi, la volonté de Plaine Commune de participer à la transition de l'économie du territoire comme en témoignent la sanctuarisation et la requalification de nombreuses zones d'activités économiques (ZAE) qui participent au maintien des activités productives en zones urbaines. A l'inverse, le Département constate le frein à la production massive de bureaux tout en anticipant leur reconversion. Afin de préciser les orientations relatives à la redynamisation des zones d'activités, plusieurs OAP sectorielles, dont certaines intercommunales, concernent spécifiquement la modernisation de certains quartiers dédiés à l'activité économique. Ainsi, les secteurs de la Briche à Epinay-sur-Seine et Saint-Denis, des Etablissements et magasins généraux de Paris à Saint-Denis et Aubervilliers, de Mermoz à La Courneuve, ou encore Pressensé à Aubervilliers et Saint-Denis, bénéficient d'orientations visant à renforcer la place de la végétation et l'accessibilité aux mobilités douces pour lutter contre les forts îlots de chaleur au sein de ces quartiers très imperméabilisés. Le gisement foncier que ces zones représentent est à ce titre, un précieux atout dans la perspective d'une renaturation efficace pour porter la part de pleine terre à 30% et pour respecter le principe du zéro artificialisation nette.

La préservation de la vocation économique, le traitement plus qualitatif des interfaces, et plus globalement l'accroissement de la mixité fonctionnelle par la création de logements et une plus grande diversité d'activités, sont également développées. En parallèle, des orientations plus spécifiques sont envisagées en valorisant les particularités économiques locales. Le quartier de la Briche verra son attractivité renforcée en s'appuyant sur les équipements culturels déjà présents par exemple.

Le sujet du développement de la logistique durable à Plaine Commune est bien pris en compte dans le PADD. Le Département se satisfait de cette considération importante et complète du sujet, qui traduit la mise en œuvre du plan stratégique LOGIPLAINE et qui est en adéquation avec la démarche de développement logistique territorial porté par notre collectivité. Le Département partage l'intention de créer des nouveaux espaces logistique de proximité dans chaque nouveau quartier et l'objectif de créer un équilibre entre échelles géo-logistiques. La préservation des 11 ports logistiques du Canal et de la Seine met en avant une volonté de

développer la logistique fluviale et de report modal afin de réduire l'impact environnemental de cette activité. Les activités logistiques de stockage longue durée ne sont plus encouragées, correspondant à une volonté de promouvoir la logistique de messagerie au service du territoire et de la métropole. Dans ce cadre, la logistique urbaine semble être une filière adaptée aux besoins locaux, notamment en termes d'emplois, de formation et de développement de l'économie sociale et solidaire (ESS). Ces vellités se retrouvent bien au sein des OAP sectorielles. En effet, plusieurs d'entre elles prévoient des espaces de logistique de proximité (Pleyel, Aubervilliers, Ponts de Stains, Village Olympique, Plaine Saulnier, Epinay-Orgemont).

Le Département s'implique également dans l'attractivité du territoire et dans la promotion d'une économie plus locale et plus humaine, par un soutien à l'ESS, matérialisé par l'acquisition du site de l'Institut de la recherche pour le développement (IRD) à Bondy au sein duquel sera développé un pôle d'innovation sociale et environnementale. Ce lieu, qui a vocation à devenir un démonstrateur du dynamisme de l'économie sociale et solidaire, aura un rayonnement à l'échelle de la Seine-Saint-Denis. La promotion d'acteurs de l'ESS au sein du PLUi, entre autres pour redynamiser des zones économiques et commerciales, est donc en corrélation avec la stratégie départementale.

A propos de la création de nouvelles zones commerciales, le PLUi impose de fortes contraintes, ce qui rejoint la vision départementale. Il est ainsi demandé d'éviter la création de nouvelles zones en dehors de celles existantes et prévues pour les prochaines années. Après 2030, il sera interdit de créer de nouveaux équipements commerciaux de grandes tailles. La priorité est donnée à la redynamisation des sites existants. En effet, de nombreux sites en Seine-Saint-Denis sont en perte de vitesse ce qui demande une réflexion globale sur leur devenir. L'OAP Développement économique prône ainsi davantage de mixité fonctionnelle à travers une offre commerciale plus diversifiée, mais également par le développement d'offres complémentaires et plus novatrices (artisanat, services, activités associatives), portées notamment par des structures de l'ESS. Le PLUi demande en outre, que les aires de stationnement extérieures soient végétalisées avec des revêtements semi-perméables et encourage l'installation ombrière photovoltaïque pour ce type d'espaces classiquement très minéral.

## **PARTIE II – Analyse du Règlement**

Dans cette partie, le Département souhaite rendre un avis sur quelques dispositions prévues au sein du Règlement et ayant un impact sur les politiques et programmes départementaux.

### **Préservation de l'environnement**

D'après l'évaluation environnementale, « le règlement propose dans l'ensemble des moyens satisfaisants pour préserver et valoriser l'environnement de Plaine Commune à travers une grande préservation des zones naturelles et un développement concentré sur les zones urbaines déjà constituées ».

Le Département salue le classement zone N des « réservoirs et noyaux primaires de biodiversité » – Le parc départemental Georges Valbon est le seul espace considéré comme réservoir de biodiversité. Le parc départemental de l'Île-Saint-Denis et une partie du complexe sportif de Marville sont considérés comme noyaux primaires de biodiversité. Aucune fragmentation majeure n'y est autorisée. L'évaluation environnementale montre que le PLUi dans sa globalité a une incidence positive sur les sites N2000.

Un nouveau zonage permet de créer 7,5 hectares de zones UVP et 6 hectares d'ENS supplémentaires.

Le règlement graphique du PLUi met en évidence 30,7 hectares d'emplacements réservés pour permettre la création d'espaces verts.

Enfin, le Département est en phase avec les 30 % de minimum de pleine terre situés au sein des continuités écologiques, en particulier pour les noyaux primaires. En effet ces continuités écologiques représentent une partie importante du territoire avec les 2/3 du nord du territoire situés dans cette typologie d'espaces.

### **Règles compensation arbres**

La politique de l'Arbre de Plaine commune s'inspire de celle du Département en prévoyant une compensation de 3 arbres plantés pour 1 arbre abattu et par la mise en place d'un barème d'aménité.

### **Règles compensation pleine terre**

Lorsque des contraintes techniques particulières (caractéristique du parcellaire, impératif géologique, densité bâti environnante, etc.) empêchent le porteur de projet de réaliser l'intégralité des objectifs de pleine terre qui lui sont demandés, il est possible de compenser via des dispositifs de végétalisation alternatifs comme la végétalisation des murs ou de développer des espaces végétalisés sur dalle avec un substrat suffisant (90 cm).

Le précédent PLUi, permettait la possibilité de compensation jusqu'à 50 % de la perte de pleine terre. Dans le cadre de la présente révision la compensation n'est possible qu pour 25%, renforçant ainsi les obligations de pleine terre pour les porteurs de projet. Cette compensation est en outre, interdite au sein de la trame verte et bleue , obligeant donc le maintien de la totalité de la pleine terre. En limitant la possibilité de compensation, Plaine Commune oblige les porteurs de projets à trouver des solutions pour maintenir le maximum de pleine terre sur la parcelle concernée. Le Département soutient cette modification, qui impose des exigences supplémentaires aux porteurs de projets. Cette approche vise à renforcer l'efficacité des initiatives tout en contribuant à une gestion plus équilibrée de l'urbanisation, est ainsi prévenir une imperméabilisation excessive.

### **Bonus de constructibilité pour mixité sociale**

Un bonus de constructibilité pour mixité sociale (à partir de 50% LLS ou BRS dans l'opération) est créé pour la construction de logements à caractère social dans des secteurs définis permettant à des personnes plus vulnérables et moins aisées d'accéder à un logement ou à la propriété afin de favoriser les parcours résidentiels.

La majoration de gabarit permet un dépassement de la hauteur maximale dans la limite d'un étage supplémentaire, d'un dépassement de 4 mètres de la hauteur totale maximale et de 3 mètres de la hauteur de façade et d'un volume supplémentaire n'excédant pas 10% de la surface de plancher totale de la construction.

Un dépassement de la hauteur maximale autorisée, est permis aux opérations qui étendent les surfaces de pleine terre sur leurs parcelles et créent des programmes de logement ou d'hôtel à partir du parc de bureaux vacants.

Ce bonus présente un pouvoir incitatif permettant de favoriser les opérations de mixité sociale et vertueuses pour l'environnement par la création de logements en réhabilitation des constructions existantes plutôt que la démolition construction. Il incite également à plus de réversibilité.

### **Destination des meublés de tourisme**

Une modification du règlement écrit concerne la destination des meublés de tourisme. Auparavant, ils relevaient de la destination commerces et activités de service et avec la présente révision ils relèvent de la sous-destination logement. L'EPT souhaite mieux encadrer le

développement des meublés de tourisme par la mise en place d'une procédure de changement d'usage ce qui est complètement en phase avec les politiques départementales.

### **Logistique**

Le Département est très satisfait de la prise en compte approfondie et pertinente de la programmation de la logistique urbaine et métropolitaine dans l'ensemble des documents du PLUi. L'approche est de prioriser au maximum la logistique urbaine au service du territoire, avec la seule zone Mermoz-Rateau à La Courneuve à vocation de logistique métropolitaine. La mixité imposée, tout comme la possibilité de développer des bâtiments à étage, traduit une vision cohérente du développement immobilier logistique et économique.

Le Département se satisfait également de la définition d'un zonage UAL2 qui permet de planifier le développement d'espace logistique de proximité et permettant de décarboner les chaînes logistiques du dernier kilomètre. Cependant, il alerte sur la règle contraignant de limiter à 20 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher les constructions d'entrepôts en zone UAL2, qui pourrait avoir un effet négatif sur les investisseurs et porteurs de projets de logistique dont le territoire a besoin.

### **Collège Stains – avenue Gaston Monmousseau**

Le Département se satisfait de la modification d'un zonage pour permettre la construction d'un collège à Stains avenue Gaston Monmousseau, même si le projet est aujourd'hui gelé. Cette parcelle est actuellement en zone UA (activité économique) et n'autorise pas les équipements scolaires. Celle-ci passe en zone Uae qui autorise le bureau sous conditions et les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale. L'Emplacement réservé communal (ERC) n°242 est avec agrandissement qui de l'ERC 242 pour permettre la réalisation future d'un projet à terme.

### **Conclusion – Un avis favorable avec réserves**

Le Département émet un avis favorable au projet de révision du PLUi de l'EPT Plaine Commune avec les réserves suivantes :

- Il est demandé, conformément au règlement d'assainissement du Département d'inciter à une gestion de l'eau de pluie à ciel ouvert (et par infiltration en premier lieu) et de supprimer au stade des OAP, la possibilité de rejet à débit régulé et la gestion enterrée ;
- Il est demandé que les espaces végétalisés à préserver (EVP) des zones urbaines UMGP, UMD, UM, UC et **UH permettent la construction des annexes ou locaux relatifs au bon fonctionnement des constructions existantes sur le terrain ;**
- **Il est demandé que l'évolution des obligations quantitatives de pleine terre prévues pour chaque zone s'appliquent également aux noyaux primaires de biodiversité à minima.**

Le Département émet les recommandations suivantes :

En matière assainissement, le Département recommande :

- de mentionner dans chaque OAP le risque de ruissellement urbain et la mise en place d'une stratégie de maîtrise des risques pour les pluies extrêmes ;
- d'identifier des zones à caractère inondables et/ou dites très perméables pour intégrer la valorisation de la ressource en eau à une bonne gestion des risques sur tous les secteurs ;

- d'intégrer pour chaque projet d'aménagement au sein ou proche de la trame verte et bleue la réalisation d'une palette végétale endémique permettant de faire face au changement climatique et d'optimiser la désimperméabilisation des sols.

En matière de voirie, le Département recommande :

- qu'un travail de concertation soit mis en place entre les services du Département et Plaine Commune lors de la mise en place des poches de tranquillité qui impactent des voiries départementales.

En matière d'habitat et d'activités, le Département recommande :

- que le PLUi anticipe la création d'aires d'accueil de gens du voyage ou d'habitat adapté en prévoyant notamment des emplacements réservés à la production de ces habitats ainsi que des règles d'urbanisme adaptées ;
- de porter attention au seuil des 20 000 m<sup>2</sup> de surface plancher pour les constructions à destination de logistique.

Le Département émet les demandes de mise en compatibilité suivantes :

- Il est demandé que les arbres d'alignements soient répertoriés et que les arbres remarquables du Département soient identifiés ;
- La numérotation des RD proposée dans le PLUi doit être reprise afin d'être conforme avec la numérotation du réseau départemental (cf. carte dans l'annexe du rapport) ;
- La mise en conformité des marges de recul autour des cours d'eau avec les dispositions du SAGE.