

## Département Développement Urbain Durable

Direction du Développement Urbain et de la Transition Ecologique



Monsieur Mathieu HANOTIN  
Président de Plaine Commune  
EPT Plaine Commune  
21 avenue Jules Rimet  
93218 SAINT-DENIS CEDEX

Pantin, le 25 février 2025

Réf. BK/JLH/PR/SR/LS/CG/TC N°PPU 25/01

Dossier suivi par Pôle Programmation Urbaine – Tél : 01 49 15 45 95

Objet : Consultation des personnes publiques associées – révision du PLUi de l'EPT de Plaine Commune

Monsieur le Président,

Vous m'informiez par courrier le 3 décembre 2024 que l'EPT Plaine Commune a engagé la révision de son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), dont le bilan de la concertation préalable et le projet arrêté ont été approuvés par le Conseil de Territoire le 19 novembre 2024. Par application des articles L.153-16, L.153-17 et R.153-4 du Code de l'urbanisme, vous sollicitez l'avis de la Commune de Pantin en tant que Personne Publique Associée que je vous sou mets par la présente.

En parallèle de cette saisine, je me permets d'attirer votre attention sur la procédure également en cours de mise en compatibilité du document d'urbanisme (MECDU) à l'initiative de Grand Paris Aménagement (GPA) sur le périmètre de la ZAC du Fort d'Aubervilliers et dont les éléments ne font pas partie du corpus de documents que vous m'avez transmis. Pour autant, la ville considère que ces deux procédures doivent être appréhendées au regard l'une de l'autre. Aussi, la ville de Pantin souhaite rappeler au travers de cet avis général. les demandes qui sont formulées de longue date auprès de GPA et de l'ensemble des partenaires sur le projet de la ZAC du Fort d'Aubervilliers.

Du point de vue de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur du Fort d'Aubervilliers, la ville de Pantin souhaite que le schéma des orientations d'aménagement et de programmation du secteur puisse identifier de manière plus précise les ouvrages d'art permettant de franchir les douves pour rejoindre le quartier des Courtillères et la future gare du Grand Paris Express. A ce jour le schéma avance la « création de liaison douce » via quatre flèches qu'il conviendrait de préciser : nous connaissons le tracé et le nombre de ces liaisons qu'il est donc possible de spatialiser. Je tiens à rappeler mon attachement à ces traversées qui permettent de désenclaver le Fort d'Aubervilliers et de l'ouvrir vers les quartiers alentour, notamment pantinois. Par ailleurs, il a été convenu avec le Président de Grand Paris Aménagement, à la suite d'un avis favorable sous conditions de la ville de Pantin sur le dossier de réalisation de la ZAC, de réintégrer la passerelle des Courtillères dans le programme des équipements publics de la ZAC, sous maîtrise d'ouvrage de GPA.

Ces ouvrages d'art devraient être réalisés dans des parcelles relevant des zones UVP et Nj du PLUi de Plaine Commune. A ce stade, il apparaît nécessaire de fiabiliser la faisabilité de ces aménagements d'un point de vue réglementaire. En zone UVP, les constructions de cette nature ne doivent porter atteinte ni au caractère paysager ni aux qualités écologiques des sites dans lesquels elles s'insèrent. En zone Nj, elles ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, des zones humides et des paysages. Bien qu'il ne s'agisse pas de porter atteinte au caractère paysager ou à la sauvegarde des espaces naturels, l'étude d'un régime dérogatoire doit être a minima menée pour rendre possible la réalisation de tels ouvrages dans de telles zones, notamment au travers de l'instauration de dispositifs de type STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) par exemple.

Enfin, sur la forme, il apparaît que l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle visant le Fort d'Aubervilliers nécessite d'être actualisée pour renvoyer au programme de ZAC tel que validé au dernier trimestre 2024 par les collectivités intéressées. Par exemple, le découpage en tranches évoqué dans le document renvoie à celui projeté au tout début de l'opération par l'ancien urbaniste coordonnateur. De même, certains équipements comme « la piscine à dimension olympique » ont déjà été réalisés. Une décision a aussi été prise concernant le futur des Tours de la Gendarmerie puisqu'elles seront réhabilitées. Par ailleurs, le programme arrêté n'est vraisemblablement plus compatible avec le taux minimum de 40% de logements sociaux présenté dans la version en vigueur de l'OAP, bien qu'il aurait été particulièrement louable de s'en rapprocher.

D'un point de vue général, j'attire également votre attention sur une difficulté d'application réglementaire dans le cadre de projets à cheval sur plusieurs communes soumises à des réglementations thermiques différentes entre le PLUi de Plaine Commune et le PLUi d'Est Ensemble, ce dernier affichant une ambition plus importante dans l'application des seuils de la RE2020.

Je vous saurais gré de prendre en compte ces observations et vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'assurance de mes salutations distinguées.

Bertrand KERN  
Maire  
Conseiller Métropolitain  


PJ :

- Courrier « Arrêt du projet de révision du PLUi de l'EPT Plaine Commune – consultation des personnes publiques associées et consultées
- Schéma des orientations d'aménagement et de programmation du secteur

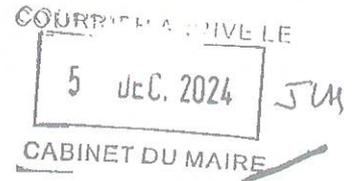


→ SRoche

Saint Denis, le 03 DEC. 2024

Monsieur Bertrand KERN  
Maire  
Mairie de Pantin  
Centre administratif  
84/88 avenue du Général Leclerc  
93507 PANTIN Cedex

Lettre recommandée avec AR n° 1 A 212 996 0352 1



Objet : Arrêt du projet de révision du PLUi de l'EPT Plaine Commune – consultation des personnes publiques associées et consultées.

Signalé

→ sujet ZAC Fort ?

Monsieur le Maire,

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Etablissement Public Territorial de Plaine Commune a été approuvé le 25 février 2020 et est exécutoire depuis le 31 mars 2020.

Par délibération n°CT-23/3168 du 14 février 2023, le Conseil de Territoire de l'EPT Plaine Commune a engagé la procédure de révision du PLUi.

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

La démarche a été présentée aux personnes publiques associées et aux organismes consultés notamment lors d'une réunion qui a eu lieu le 1<sup>er</sup> octobre 2024.

L'EPT Plaine Commune a tiré le bilan de la concertation préalable et arrêté le projet de révision du PLUi à l'unanimité lors de son Conseil de Territoire du 19 novembre 2024.

Je souhaite, par le présent courrier, solliciter votre avis sur le projet de révision du PLUi arrêté, conformément aux articles L. 153-16, L. 153-17 et R. 153-4 du Code de l'urbanisme.



Votre avis nous permettra d'ajuster si besoin le projet de révision du PLUi arrêté. Vous disposez d'un délai de trois mois à compter de la transmission du présent courrier pour émettre un avis, qui, à défaut, sera réputé favorable. Il sera joint au dossier d'enquête publique.

Vous trouverez, joint au présent courrier, une clé USB contenant la délibération du 19 novembre 2024 tirant le bilan de la concertation préalable et arrêtant le projet de révision du PLUi, ainsi que l'ensemble des pièces constitutives du dossier d'arrêt.

Vous pouvez également télécharger l'ensemble du dossier de révision du PLUi arrêté sur le lien ci-dessous : <https://transfert.plainecommune.fr/index.php/s/o5F4jXyUXiJFSXY>

Mes services restent à votre disposition pour tout complément d'information. Vous pouvez prendre contact avec Albane SUQUET ([Albane.suquet@plainecommune.fr](mailto:Albane.suquet@plainecommune.fr) / 01.49.33.62.24) et Charlotte DESTOMBES ([Charlotte.desombes@plainecommune.fr](mailto:Charlotte.desombes@plainecommune.fr) / 01.49.33.66.02).

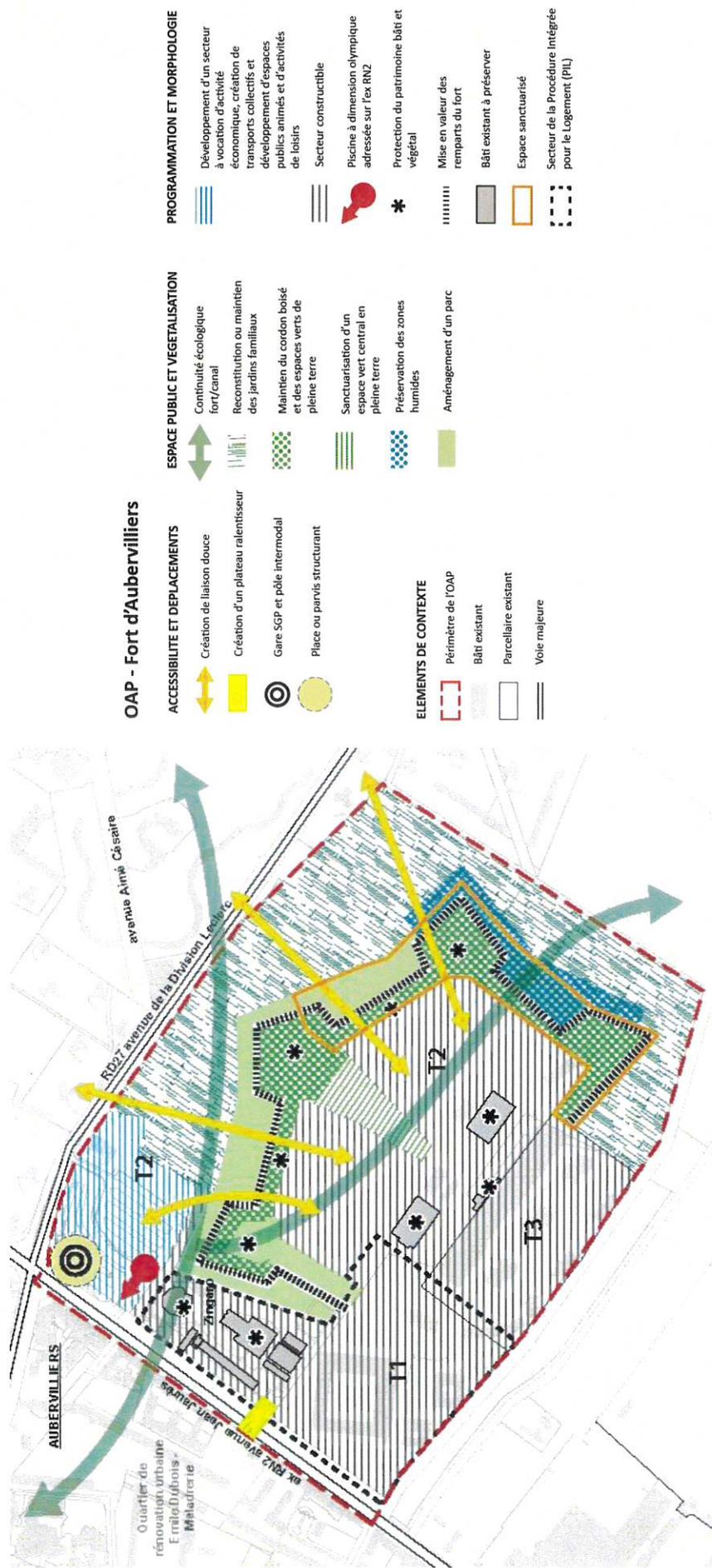
Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes meilleures salutations.



Mathieu HANOTIN

Président de Plaine Commune,  
Maire de Saint-Denis

### 2.4 Schéma des orientations d'aménagement et de programmation du secteur



#### OAP - Fort d'Aubervilliers

##### ACCESSIBILITE ET DEPLACEMENTS

- Création de liaison douce
- Création d'un plateau ralentisseur
- Gare SGP et pôle intermodal
- Place ou parvis structurant

##### ESPACE PUBLIC ET VEGETALISATION

- Continuité écologique fort/canal
- Reconstitution ou maintien des jardins familiaux
- Maintien du cordon boisé et des espaces verts de pleine terre
- Sanctuarisation d'un espace vert central en pleine terre
- Préservation des zones humides
- Aménagement d'un parc

##### ELEMENTS DE CONTEXTE

- Périmètre de l'OAP
- Bât existant
- Parcelle existante
- Voie majeure

##### PROGRAMMATION ET MORPHOLOGIE

- Développement d'un secteur à vocation d'activité économique, création de transports collectifs et développement d'espaces publics animés et d'activités de loisirs
- Secteur constructible
- Piscine à dimension olympique adressée sur l'ex RNZ
- Protection du patrimoine bâti et végétal
- Mise en valeur des remparts du fort
- Bât existant à préserver
- Espace sanctuarisé
- Secteur de la Procédure Intégrée pour le Logement (PLI)