

Paris, le 19 février 2025



Monsieur Adrien DELACROIX

**Conseiller territorial délégué à l'habitat, au
foncier, à l'aménagement et à l'urbanisme**

Etablissement Public Territorial Plaine
Commune

21, avenue Jules Rimait

93 218 Saint-Denis CEDEX

Référence

CHU SO GPN

Objet

Modification PLUi

Affaire suivie par

Mme Audrey PARNET

Adresse

85 Bd St Germain
75006 Paris

Monsieur,

Par courriers du 03 et 9 décembre 2024, vous m'avez saisi en qualité de personne publique associée dans le cadre de la procédure de révision du PLUi de l'EPT Plaine Commune.

En effet l'université Paris Cité, en lien avec l'AP-HP, assure la maîtrise d'ouvrage du volet universitaire du projet du Campus hospitalo-universitaire de Saint-Ouen Grand Paris Nord. Ce projet structurant pour votre territoire, qui a fait l'objet d'une mise en comptabilité du PLUi en date du 14 mars 2022, a nécessité en concertation avec vos services la création d'un secteur ad hoc UGchu.

A ce titre, je souhaitais donc dans le cadre de la procédure susmentionnée, porter à votre connaissance les observations suivantes, qui avaient déjà pu être émises lors de la réunion de travail avec vos services le 31 janvier 2025 :

1. De façon générale, il nous apparaît que les OAP thématiques (notamment « Réhabilitation et construction neuve » et « Santé environnementale ») introduites dans le nouveau projet de PLUi peuvent porter à confusion avec les exceptions du règlement spécifique au secteur UGChu nécessaires à la réalisation du projet universitaire. Il nous apparaît souhaitable que ce règlement spécifique puisse se soustraire aux prescriptions des OAP thématiques lorsque celles-ci sont en contradiction avec l'esprit de cette zone ;
2. Le PLUi en vigueur ne concerne pas les "traitements et usages des toitures terrasses" (art. UG 3.3chu) pour le sous-secteur UGchu. Dans le projet du nouveau PLUi, ce paragraphe est déplacé au « Chapitre 4 - Qualité urbaine et architecturale » sans exception pour ce sous-secteur. Nous proposons de rétablir les règles actuelles pour le sous-secteur UGchu ;
3. L'article UG 5.2.3.2chu impose un pourcentage de stationnement pour vélos cargos. Nous suggérons de supprimer ou de réduire cette exigence pour la sous-section UGchu dans la mesure où l'utilisation de vélo cargo (transport d'enfant ou de marchandise) ne semble pas majoritaire dans les populations étudiantes.



Par ailleurs, je souhaitais vous informer que dans le cadre du projet universitaire, l'université Paris Cité via son mandataire l'EPAURIF a obtenu en date du 10 janvier 2025 un certificat d'urbanisme portant sur le périmètre de l'opération universitaire. Même si ce document implique que la délivrance du permis de construire prévue en fin 2025 se fasse sur le fondement du PLUi actuel, l'université a toutefois anticipé un certain nombre de points dans son projet permettant de rendre cohérent avec l'esprit du projet du nouveau PLUi. A ce titre :

- Un jardin urbain de plus de 4000m² constituera un véritable espace de biodiversité au cœur de l'îlot. Ces surfaces végétalisées accueilleront plusieurs strates de végétalisation afin de favoriser la biodiversité et de contribuer à la trame verte du quartier (art. UG 3.1.2chu) ;
- Ce jardin central intégrera également un bassin à ciel ouvert, permettant la gestion des eaux pluviales et l'infiltration des pluies courantes (art. UG 3.1.1chu). Les revêtements des sols extérieurs, tels que des pavés en réemploi de coquilles d'huitres, ont été conçus pour maximiser l'infiltration des eaux de pluie, tout en réduisant l'apport en chaleur en privilégiant des teintes claires (art. UG 3.1.4chu) ;
- De la même manière, l'usage des toitures a été maximisé pour accueillir des panneaux photovoltaïques, des espaces accessibles au public et des zones végétalisées (art. UG 4.4.4chu) ;
- Concernant la conception du bâtiment d'enseignement, la trame de façade a été pensée pour offrir une grande flexibilité en termes de cloisonnement intérieur, permettant ainsi une évolution des usages dans le temps (art. UG 4.2.2chu).

Mes services restent bien évidemment à votre disposition pour préciser ces divers sujets.

En espérant que ces éléments puissent faire l'objet d'une prise en compte dans le PLUi approuvée, je vous prie de croire, Monsieur, à l'assurance de ma considération distinguée.

Le Président,



Edouard KAMINSKI