

**DIRECTION ECONOMIQUE
FINANCIERE DE
L'INVESTISSEMENT ET DU
PATRIMOINE**

55 Bd Diderot
CS 22305
75610 PARIS Cedex 12

Entrée visiteurs :
34, rue Crozatier
75012 PARIS

Département Immobilier
& investissements

Cécile GAMBIER
Directrice du Département

M. 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 Rimet
93 218 Saint-Denis CEDEX

Le 25 février 2025

Service de la Maîtrise d'Ouvrage,
Programmation et Conduite
d'opérations

Cédric DUMESGES
Chef du Service Maîtrise
d'Ouvrage, Programmation et
Conduite d'opérations
cedric.dumesges@aphp.fr
01.40.27.33.51

Isabelle NORAZ
Cheffe projet Hôpital Nord
Adjointe au chef de service
isabelle.noraz@aphp.fr
01.40.27.51.29

Pôle Programmation
Laurent GIRAUD
Adjoint au chef de service
laurent.giraud@aphp.fr
01 40 27 34 62

Pôle Conduite d'opérations
Grégoire RIGAL
Adjoint au chef de service
gregoire.rigal@aphp.fr
01.40.27.33.54

Affaire suivie par :

Laurent GIRAUD
Programmiste
laurent.giraud@aphp.fr
01.40.27.34.62

Affaire : Arrêt du projet de Révision du PLUI de l'EPT Plaine Commune

Objet : Avis AP-HP

Réf. : CG/LG/BL/D2025-212

Monsieur,

Par courrier du 03 décembre 2024, vous avez saisi l'APHP en qualité de personne publique associée dans le cadre de la procédure de révision du PLUI de l'EPT Plaine Commune.

En effet l'AP-HP, en lien avec l'université Paris Cité assure la maîtrise d'ouvrage du volet hospitalier du projet du Campus hospitalo-universitaire de Saint-Ouen Grand Paris Nord. Ce projet structurant pour votre territoire a fait l'objet d'une mise en comptabilité du PLUI en date du 14 mars 2022, conduisant, en concertation avec les services de la Direction de l'Urbanisme Règlementaire de Plaine Commune, à la création d'un secteur UGChu.

A ce titre, nous souhaitons dans le cadre de la procédure de révision en cours, porter à votre connaissance les observations suivantes, partagées lors de la réunion de travail avec vos services le 31 janvier 2025, en présence des équipes de l'EPAURIF pour l'Université, de celles de l'APHP, du Président du Comité Opérationnel du futur Campus Hospitalo-Universitaire (Préfecture de la Région Ile-de-France), des représentants de la DRIEAT et de la Ville de Saint-Ouen-sur-Seine.

1. **OAP thématiques :**

De façon générale, il nous apparaît que les OAP thématiques (notamment « Réhabilitation et construction neuve » et « Santé environnementale » compte-tenu des objectifs de l'OAP sectorielle n°26 Secteur Victor HUGO CHUSOGPN) 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 Campus Hospitalo-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'usage de cette zone.



2. Règlement graphique :

- Plan de zonage / EVP : nous souhaitons, compte-tenu des objectifs de l'OAP sectorielle n°26, que la protection réglementaire soit assouplie et permette de compenser les arbres supprimés de l'emprise EVP dans le cadre d'une recomposition paysagère d'ensemble et du projet d'aménagement global de l'OAP Victor Hugo CHUSOGPN.

Ainsi la protection de cette emprise devrait être indiquée en EVPr au zonage (Tome 1 / 3.4.2) dont l'obligation ne fait pas obstacle à la possibilité de sa reconfiguration dans le cadre d'un projet global, avec un taux de compensation à préciser à l'issue d'un diagnostic phytosanitaire :

- o Abattage et compensation motivés par des raisons phytosanitaires : compensation demandée est de 1 arbre équivalent replanté pour 1 arbre abattu
- o Abattage et compensation pour raison de projet : 3 arbres équivalents replantés pour 1 arbre abattu.

La pleine terre de l'emprise sera pour l'essentiel préservée (hormis l'emprise du possible passage souterrain reliant l'hôpital) et végétalisée en cohérence avec le projet AP-HP.

- Tableau listant les servitudes de localisation : nous proposons de reformuler en indiquant la mention suivante : « *Création d'une passerelle et/ou d'un franchissement souterrain reliant l'hôpital du CHUSOGPN et le CSMR (Centre de soins médicaux et de réadaptation) de l'AP-HP* »

3. Art. UG 3.3chu :

Le PLUi en vigueur ne concerne pas les *"traitements et usages des toitures terrasses"* faisant l'objet de cet article 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.

4. Art. UG 5.2.3.2chu :

Cet article impose un pourcentage de stationnement pour vélos cargos. Nous suggérons de supprimer ou d'adapter cette exigence pour la sous-section UGchu dans la mesure où l'utilisation de vélo cargo (transport d'enfant ou de marchandise) est très peu répandue dans les populations d'étudiants et internes.

5. OAP sectorielle n°26 Victor Hugo CHUSOGPN

Après examen de l'OAP n°26 et échange/concertation avec les services de la D.U.R lors de la réunion de travail du 31.01.25, nous souhaitons voir apparaître les précisions ou corrections suivantes dans la rédaction de l'OAP :

- Erreur de la SDP affichée à 3700 m² : mettre en cohérence la surface de plancher (SDP) admissible du programme de logements en tenant compte des exigences du volet nature en ville appliquées au foncier correspondant. En l'état, le schéma de l'OAP tel que représenté, génère une constructibilité bien supérieure.
- Confirmer le statut public du mail piéton déclenchant les Bandes De Constructibilité (BDC)
- Supprimer la mention relative au « *scénario de réhabilitation des bâtiments existants à étudier* »
- Compléter la légende en mentionnant les 2 types de liaison : « *Franchissement aérien au-dessus de la voie ferrée et/ou en souterrain* » (cf même demande au règlement graphique point 2).
 - o A noter ces 2 types de liaison, actuellement en étude, participent de la maîtrise des flux logistiques et médicaux sur la rue Louis Blanc.



- Inscrire dans l'OAP n°26 l'autorisation pour la partie AP-HP d'assurer tout ou partie de la gestion des eaux de pluie dans le **parc public**, conformément aux possibilités décrites dans l'article de l'OAP Réhabilitation et construction neuve "Favoriser l'infiltration et les services rendus à la biodiversité par des ouvrages adaptés" :
- *'Lorsque le projet se situe à proximité d'un espace vert public de pleine terre, il peut être envisagé, si les conditions techniques le permettent (capacité d'infiltration, contexte hydromorphologique, effet cumulatif de tous les projets, etc.), et après avis des services gestionnaires de Plaine Commune, de faire assurer tout ou partie de la gestion des eaux de pluie par cet espace.'*

6. Gestion des eaux pluviales

Sur cette question, nous soumettons à votre attention ce qui semble être une contradiction, à lever par vos services, entre le caractère obligatoire que confère l'article 2.3.1.a du document de zonage d'assainissement et zonage pluvial à la gestion des eaux pluviales à la source, et les dispositions du SDAGE et du PLUI de Plaine Commune dans son règlement écrit.

En effet, le SDAGE impose un objectif général de gestion des eaux pluviales sur les parcelles des projets immobiliers, par infiltration dans le sol ou des toitures végétalisées, afin de « *viser l'objectif de « zéro rejet d'eaux pluviales » vers les réseaux* », tout en garantissant, en vertu du principe de compatibilité (et non de conformité), la possibilité de déroger à cet objectif pour des exceptions techniquement justifiées, de même que, procédant de la même logique, le règlement écrit du PLUI de Plaine Commune indique que doit être privilégié le principe de « gestion intégrée des eaux pluviales », qui consiste à gérer les eaux pluviales des pluies courantes et exceptionnelles directement sur les parcelles où elles sont tombées par infiltration, évaporation et/ou rejet au milieu naturel, mais que, « *en dernier recours, le rejet régulé aux réseaux collectifs d'assainissement* » est bien admis (Article 6.2.3.2 du tome 4 du PLUI, « 4-1 Règlement écrit ; 4-1-1 Partie 1 : Définitions et dispositions générales applicables à toutes les zones »)

7. Précisions règlementaires :

Concernant l'article 4.3.2 « *Matériaux et couleurs* », nous proposons de supprimer en UGchu les mentions de « béton brut » interdit et de « matériaux recyclages » suggérés dans les paragraphes ci-dessous.

« L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (tels que ~~béton brut~~, briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre) est interdit, y compris sur les pignons » [...]*

« Le choix des matériaux et leur mise en œuvre facilitent leur réemploi, réutilisation et recyclage à l'avenir (~~matériaux recyclages~~, assemblés de façon à faciliter le démontage en cas de modification de l'ouvrage). »

En effet, de nombreux exemples d'usage du « béton brut » peuvent être adaptés aux grands équipements : poteau à l'extérieur, muret ponctuellement, béton balayé pour les accès ... de même que le concept de « matériaux recyclages », peu explicite et semblant inadapté pour la projection de grands équipements, tels que nos opérations hospitalières complexes.

- Partie 1 / 4.4.7 Toitures végétalisées : aspects qualitatifs et quantitatifs : l'article mentionnant « *Les surfaces des toitures végétalisées* sont réalisées d'un seul tenant, sauf contrainte technique* », gagnerait à être explicité.
- Enfin, les MOA du Campus Hospitalo-Universitaire s'interrogent sur l'exigence d'un rejet unique du surplus d'eau pluviale des toitures vers la pleine terre. Cette exigence semble peu compatible avec la taille de grands équipements hospitaliers vis-à-vis de sa mise en oeuvre et de la règle UGchu qui fixe un seuil bas de pleine terre. Ce point recoupe le point 6 ci-dessus.



- A corriger dans le PLUi : le coefficient de compensation de pleine terre est bien applicable en UGchu et en UMD.

Nos équipes restent à la disposition de vos services pour préciser ces divers sujets et poursuivre leurs échanges constructifs.

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



La Directrice du Département
Immobilier et Investissements
Cécile GAMBIER