



Monsieur Mathieu HANOTIN
Président
Etablissement Public Territorial Plaine
Commune
21, avenue Jules Rimet
93218 Saint Denis Cédex

Saint-Denis. le 05 mars 2025

N/Réf. : D2025-0031

Interlocuteurs :

Annabelle.maurin@sncf.fr

Daniel.gomes@sncf.fr

Monsieur le Président,

Je vous remercie pour votre courrier daté du 3 décembre 2024, ainsi que pour la transmission du dossier relatif à la révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de l'EPT Plaine Commune.

Après avoir examiné les documents fournis, veuillez trouver en annexe nos observations et remarques. Nous avons identifié quelques évolutions du PLUi qui sont difficiles à mettre en œuvre dans nos projets dans les gares du territoire (notamment en gare de St Denis L'Isle Saint Denis et en gare de Pierrefitte Stains).

Nous restons à votre disposition pour toute information complémentaire et vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos salutations distinguées.

Annabelle Maurin

Annabelle MAURIN

Directrice Développement des Gares Nord Ile de France

SNCF Gares & Connexions

Annexe : Observations et Remarques sur le Projet de Révision du PLUi

Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de l'EPT Plaine Commune, nous avons identifié plusieurs points nécessitant une attention particulière concernant notre projet de nouveau bâtiment voyageurs en gare de Saint-Denis L'île-Saint-Denis.

Toitures Actives :

La révision du PLUi prévoit que les toitures, dont celles en pente, devront désormais être « actives », c'est-à-dire qu'elles doivent être végétalisées ou équipées de systèmes de récupération d'énergie tels que des panneaux photovoltaïques. Cette condition semble écarter la possibilité d'installer des ouvertures vitrées en toiture. Nous souhaitons installer de telles ouvertures afin que le futur Parking Vélos du bâtiment voyageurs bénéficie de la lumière naturelle.

Les toitures actives nécessitent un entretien et donc la mise en place de protections collectives pour les mainteneurs qui travailleront sur la toiture (garde-corps). Ces protections ont un fort impact visuel sur les bâtis et sont parfois refusées par les ABF.

Maintenance des toitures végétalisées :

La demande du PLUi de végétaliser les toitures pour atteindre des objectifs environnementaux ambitieux est un vrai défi. La maintenance des toitures devra être renforcée avec un coût significatif. Garantir l'étanchéité de la toiture et trouver une solution à d'éventuelles infiltrations est complexe techniquement et économiquement.

Parkings vélos avec des structures légères incompatibles avec des toitures « actives » :

Nos fournisseurs de parking vélos (avec lesquels nous sommes liés par un contrat de longue durée) nous vendent des parkings Vélos qui ne sont actuellement pas conçus pour supporter le poids additionnel de toitures végétalisées. Nous aurons des difficultés à installer des parking vélos avec des toitures « actives » en gare de St Denis comme en gare de Pierrefitte Stains.

En conclusion, nous saluons les ambitions environnementales du PLUi visant à promouvoir une urbanisation durable. Toutefois, il est essentiel que les réglementations permettent une certaine flexibilité pour répondre aux réalités techniques et économiques de chaque projet. Nous espérons que ces remarques constructives pourront être prises en compte dans les discussions à venir pour assurer un équilibre optimal entre ambitions architecturales, maintenabilité, contraintes économiques et objectifs écologiques.