



Plaine Commune Développement

Une ville d'avance

Saint-Denis, le 7 mars 2025



EPT Plaine Commune

21 avenue Jules Rimet

93200 Saint-Denis

Monsieur Mathieu Hanotin

Président

Direction : Secteur Aménagement
Suivi par E.PAILLARD@semplaine.fr

Lettre recommandée avec AR n° 1A19642341969 1A 196 423 4197 6

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

Monsieur le Président,

Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal menée par l'EPT Plaine Commune, vous avez bien voulu solliciter, par courrier reçu en date du 9 décembre 2024, l'avis de la SEM et de la SPL Plaine Commune Développement sur le projet arrêté lors de la séance du Conseil de Territoire du 19 novembre 2024.

Nous vous transmettons par conséquent l'ensemble des observations et demandes d'adaptation que nous portons dans le cadre de cette consultation des personnes publiques associées, au sein des opérations d'aménagement dont l'EPT nous a confié la réalisation.

Cette synthèse est le fruit d'échanges nourris et d'un travail rapproché constants entre mes équipes et celles de la Direction de l'Urbanisme Règlementaire, dont nous tenons à saluer la disponibilité et l'écoute à chaque étape de la procédure.

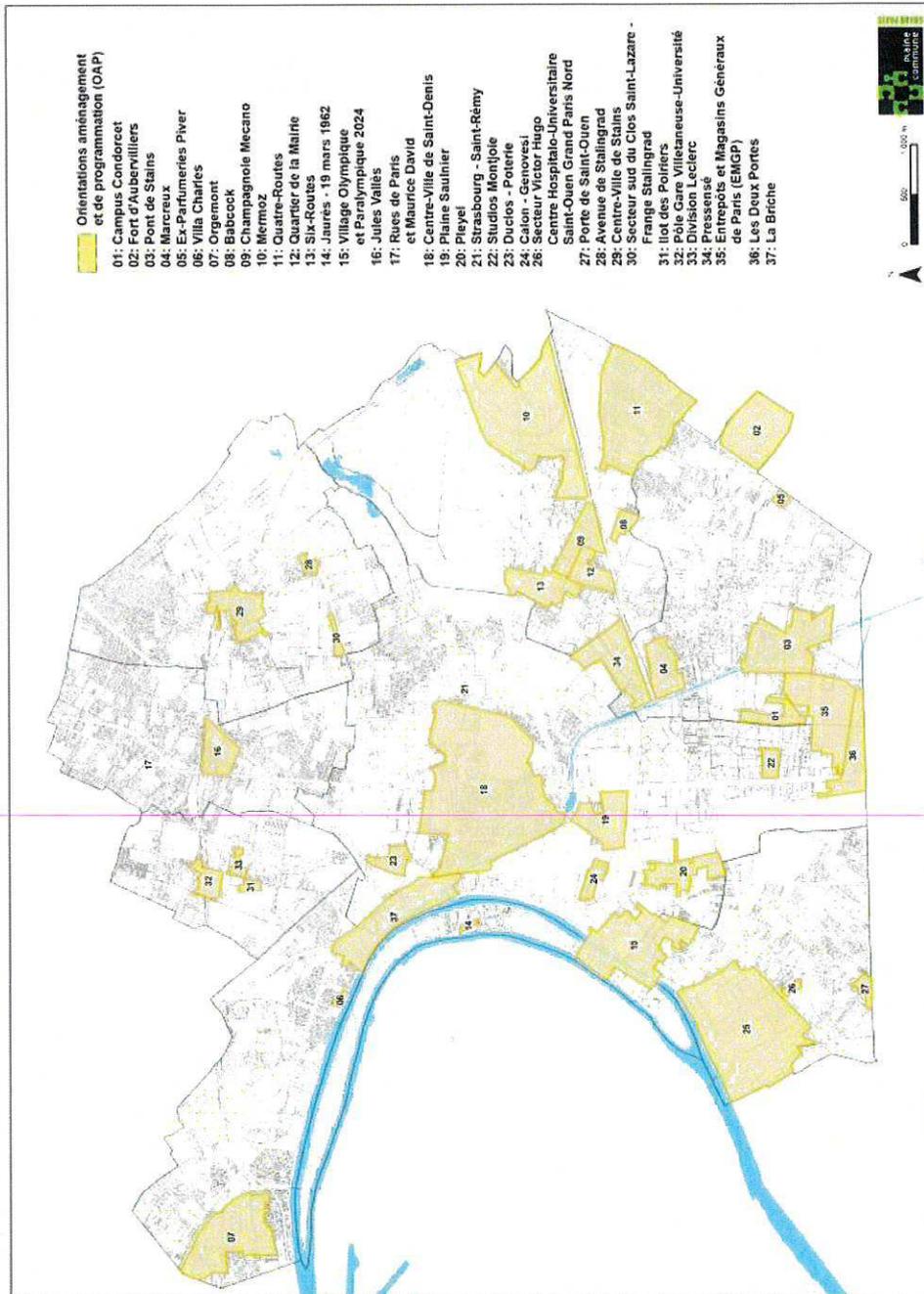
Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos sentiments les meilleurs.


Gildas MAGUER
Directeur Général

Pièces jointes : Tableaux de demandes de modifications : règlement/zonage ; OAP sectorielles et OAP thématiques

REVISION PLUI 2025 - REMARQUES PLAINE COMMUNE DEVPT OAP SECTORIELLES

<https://transfert.plainecommune.fr/index.php/s/05f41xujf5xy?path=%2FTOME%203%20-%20OAP>



Espaces concernés par des OAP sectorielles

**REVISION PLUI 2025 - REMARQUES PLAINE COMMUNE DEVPT
OAP SECTORIELLES**

<https://transfert.plainecommune.fr/index.php/s/05F4jXyUXjFSXY?path=%2FTOME%203%20-%20OAP>

| Opération | Ville | n° OAP sect | Page | Objet demande modif | Justification modif | Proposition rédigée | Schema le cas échéant | MOE U |
|-----------|--------------|-------------|------|--|---|---------------------|---|-------|
| 6ROUTES | LA COURNEUVE | 13 | 8 | Emergence ponctuelle à R+11 sur les lots 6 et 7 | Point haut autour de la gare SGP pour tenir la place et répondre à l'enjeu de dimension métropolitaine porté par la ville | | <p>Lot 6 et 7 Répartition Morphologie et répartition des constructions</p> <ul style="list-style-type: none"> Zone à construire (R+11) Zone à ne pas construire (R+10) Zone à construire (R+10) Zone à ne pas construire (R+10) <p>PROJET D'AMENAGEMENT D'URBANISME LOCAL (P.A.U.L.)</p> | ACLAA |
| | | | | Emergence ponctuelle à R+10 sur le lot 9 | | | <p>Lot 9 Répartition Morphologie et répartition des constructions</p> <ul style="list-style-type: none"> Zone à construire (R+10) Zone à ne pas construire (R+11) Zone à construire (R+11) Zone à ne pas construire (R+11) <p>PROJET D'AMENAGEMENT D'URBANISME LOCAL (P.A.U.L.)</p> | |
| | | | 14 | Voies secteur cartondul/spirit : repositionnement du mail suivant le nouveau plan masse, réduction du nombre de voies "à créer ou conforter", modification des "liaissons actives à créer" | Modification nécessaire au regard du projet d'aménagement du Département qui ne perd plus les sorties de véhicules sur la rue de Saint-Denis. | | <p>Lot 14 Répartition Morphologie et répartition des constructions</p> <ul style="list-style-type: none"> Zone à construire (R+10) Zone à ne pas construire (R+11) Zone à construire (R+11) Zone à ne pas construire (R+11) <p>PROJET D'AMENAGEMENT D'URBANISME LOCAL (P.A.U.L.)</p> | |

REVISION PLUI 2025 - REMARQUES PLAINE COMMUNE DEVPT
OAP SECTORIELLES

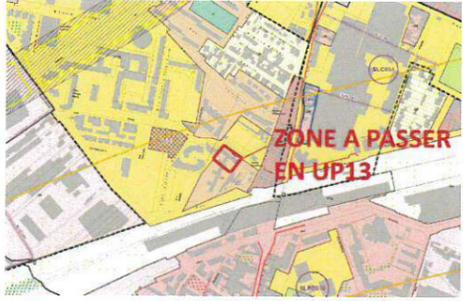
<https://transfert.plainecommune.fr/index.php/s/05F4ixyUjJFSXY?path=%2FTOME%203%20-%20OAP>

| Opération | Ville | n° OAP sect | Page | Objet demande modif | Justification modif | Proposition rédigée | Schéma le cas échéant | MOF U |
|-----------|--------|-------------|----------------|---|--|--|-----------------------|-------|
| CSL Sud | Stains | 30 | 4 | Suppression de la bande de recul de 3 m | De la même manière que la zone des Tartres, qui n'impose pas de recul de 3m, l'aménagement du trottoir la RD69 permet une distance satisfaisante entre la chaussée et la limite de la parcelle, intégrant différentes strates arbustives et arborées, propices à la captation des particules fines à distance des logements. | Suppression du paragraphe: "L'implantation des constructions à destination des logements se fait en recul de l'avenue Stalingrad, au minimum 3 mètres, afin d'opérer une mise à distance par rapport aux pollutions de l'aire et de bruit. Ce recul peut être public ou privé. L'interface entre les logements et l'avenue Stalingrad doit être traitée de manière cohérente et qualitative, sur le modèle des Tartres. En effet, en se basant sur le modèle adopté dans la zone d'aménagement concerté des Tartres, l'aménagement du recul doit être planté et végétalisé." | | Ozone |
| | | | 4 / Partie 2.1 | Correction sur la phrase "25% de logements en accession sociale" | erreur / incompréhension au moment de l'élaboration de l'OAP | "25% de logements sociaux en accession et/ou locatif (dont contrepartie)" | | Ozone |
| | | | 4 / partie 2.2 | Il est indiqué "l'accès principal des constructions à destination de la cité artisanale seront à privilégier sur l'avenue Stalingrad, les accès technique de déchargement et chargement se feront sur la rue Alfred de Musset" or seulement un seul accès véhicule est prévu pour la cité artisanale : depuis l'avenue Stalingrad (en cours de discussion avec le Département) | erreur / incompréhension au moment de l'élaboration de l'OAP | "l'accès principal par véhicule à la cité artisanale est à privilégier sur l'Avenue Stalingrad" | | Ozone |
| | | | 4 / partie 2.3 | Contradiction avec ce qui est dit précédemment : "En tout état de cause, la continuité des cheminements piétons et cyclistes sera privilégiée (pas de sortie véhicules sur l'avenue Stalingrad). Les accès véhicules des différents lots se feront par la rue Alfred de Musset. Les accès piétons pourront se faire sur les deux axes (avenue Stalingrad et Alfred de Musset)." | Accès véhicule nécessaire par Stalingrad pour assurer l'apaisement de la rue Alfred de Musset au cœur du quartier du Clos Saint-Lazare | "En tout état de cause, la continuité des cheminements piétons et cyclistes sera privilégiée pour les accès véhicules aux lots (accès véhicules sur l'avenue Stalingrad uniquement pour la cité artisanale). Ainsi, les accès véhicules des différents lots de logements se feront par la rue Alfred de Musset. Néanmoins les accès piétons pourront se faire sur les deux axes (avenue Stalingrad et Alfred de Musset)." | | Ozone |
| | | | 5 | Suppression de la bande de recul de 3m sur le schéma | De la même manière que la zone des Tartres, qui n'impose pas de recul de 3m, l'aménagement du trottoir la RD69 permet une distance satisfaisante entre la chaussée et la limite de la parcelle, intégrant différentes strates arbustives et arborées, propices à la captation des particules fines à distance des logements. | Mettre en la bande de recul le long de la voie circulée (Avenue Stalingrad). | | Ozone |

REVISION PLUI 2025 - REMARQUES PLAINE COMMUNE DEVPT
OAP SECTORIELLES

| Opération | Ville | n° OAP sect | Page | Objet demande modif | Justification modif | Proposition rédigée | Schéma le ca | MOE U |
|-----------|--------------|-------------|------|---|--|---|--------------|-------|
| ZAC QDM | La Courneuve | 12 | 6 | <p>2.3 Garantir la qualité et la réversibilité des espaces en rez-de-chaussée</p> <p>Pour garantir une qualité d'habiter dans les logements en étages bas, sinon leur adaptation aux activités commerciales et ne pas obérer une évolution de leur usage dans le futur, les rez-de-chaussée de la rue Lacazette et Pasteur devront permettre la réversibilité. La hauteur sous poutre des logements et locaux en rez-de-chaussée devra être de 3,60 mètres au minimum le long des axes structurants (rue Lacazette, rue Pasteur, avenue Gabriel Péri et avenue Victor Hugo). Cette hauteur sous plafond généreuse vise à donner de la qualité aux logements en rez-de-chaussée (apport de lumière, etc.), l'installation des dispositifs techniques nécessaires aux activités économiques et commerciales et à permettre une réversibilité des fonctions.</p> | Coquille dans la rédaction au niveau de "cette hauteur sous plafond" | "cette hauteur généreuse (...)" supprimer "sous plafond" | | COBE |

| | | | | | | | | |
|--------------------------|----------------|--|--|--|--|--|---|---|
| NPNRU Franc-Moisin | Saint-Denis | UP 33M | |  <p>Plan de zonage: suppression du périmètre de maintien de l'activité - sur secteur ouest du quartier</p> | Evolution du secteur Franc-Moisin dans le cadre du NPNRU | | | Groupement Atelier Marion Talagrand/OTCU/DE-SO architecte/Urban Water |
| NPNRU SAINT LEU LANGEVIN | VILLETANEUSE | UVP | | Stade Dian : Evolution du zonage UVP en UVPL et UVPL1 pour permettre la création d'un équipement scolaire. | <p>Cette évolution ne changerait pas les emprises du zonage.</p> <p>Elle permettrait la possible extension d'un groupe scolaire, dans le cadre du NPNRU Saint-leu Langevin, et ainsi de garantir la conservation de plusieurs arbres de grande qualité.</p> | |  | Bordas Peiro |
| Emile Dubois | Aubervilliers | Servitudes | | Servitudes pour voiries à supprimer (SLPC208 et SLPC016) | Réajustement du secteur Emile Dubois dans le cadre du NPNRU, MOEU en cours de désignation, plan guide non arrêté et étude d'une potentielle réhabilitation de l'école en lieu et place d'une démolition reconstruction | |  | Pas de MOEU désignée |
| Sud du clos Saint-Lazare | Stains | Lexique | Partie 1 - Lexique - constructions contiguës | Précision sur les éléments pris en compte | préciser la règle | Ajouter: "Routerois, des constructions dont les façades sont seulement reliées par un élément architectural non constitutif de Surface de Plancher, tel qu'un portique..." | | Ozone |
| | | Lexique | Partie 1 - Lexique - Espace de pleine terre | "permettant la libre infiltration des eaux" Une noue de stockage non infiltrante sur des terrains argileux ou gypseux ne peut-elle être considérée comme pleine terre? | | | | |
| | | UMD | Partie 2 - règlement zone UMD | Erreur de frappe : "En tête" de page du règlement de la zone UMD indiquant zone UMGP | | | | |
| CPRU Cristiano garcia | St-Denis/Auber | UMD + zone identifiée en R+2 (selon extrait joint) | règlement graphique | Supprimer zonage R+2 représenté en pointillé bleu dans la zone UPM33. Supprimer le zonage UMD de la maison qui au vu de son état pourrait être démolie (cf. étude Boise 2025) | Etude Boise reprend les limites de l'ancien règlement : le Zonage UPM 33 mb. Etude de l'habitat insalubre en vue de proposer un scénario sur la densification du secteur Boise. Le règlement graphique a besoin d'être allégé pour répondre à ces objectifs. | Suppression des zonages uniquement |  | ZCCS |
| | | ERC 17 | règlement graphique | Le zonage de l'emplacement réservé ne reprend pas celui du GS Malala. | Le contour ne correspond pas exactement au GS construit. Il intègre une zone arrière privative | réajustement du contour ERC 17 ? |  | ZCCS |

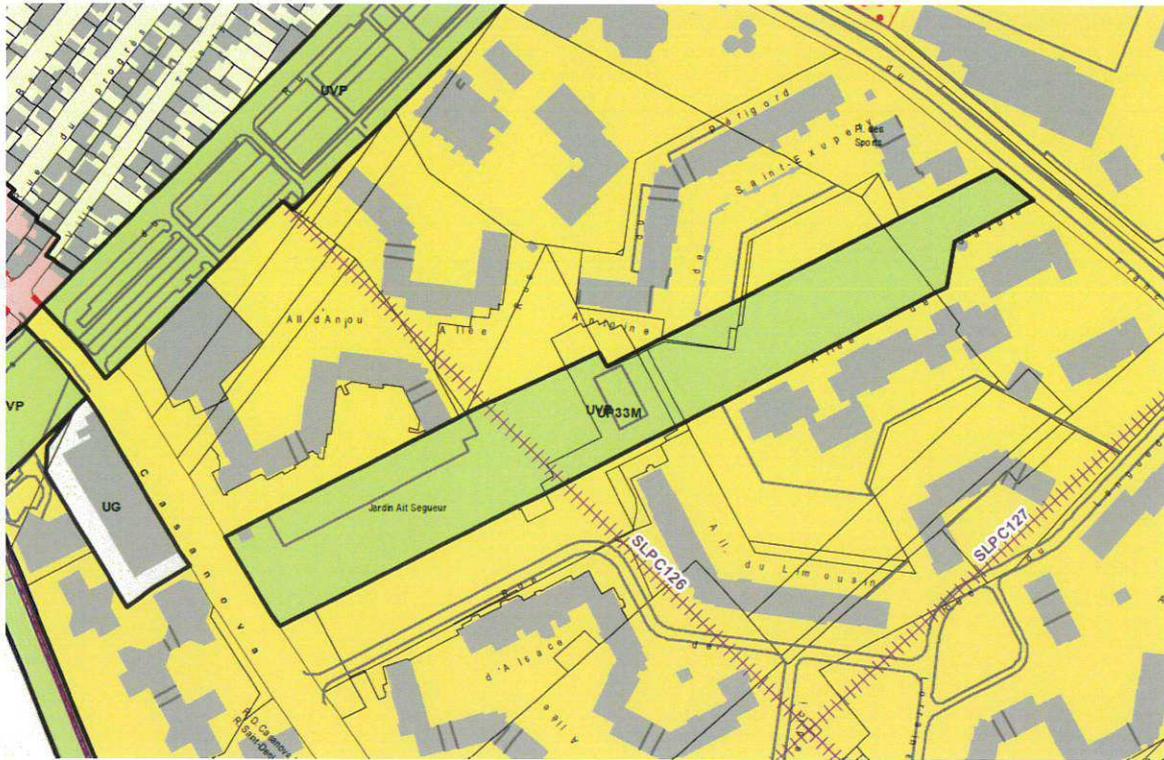
| | | | | | | | | |
|----------------------------------|---|-------------|---|---|--|---|---|---------------|
| Zac Tartres | ville nouvelle ST Denis- Pierrefitte sur seine, Stains | UP20a UP20b | CARACTÈRE DE LA ZONE ET ENJEUX p1 | modification zonage frange Toussaint Louverture et des références à ce zonage dans le règlement écrit | les hauteurs de la zone UP20b ne permettent pas de réaliser le projet (cohérence des échelles/nombre de logements notamment) | La zone UP20 correspond aux secteurs du projet d'aménagement des Tartres Sud destinés à accueillir une nouvelle urbanisation. Elle comprend plusieurs secteurs : • le secteur UP20a correspondant au secteur de projet entre l'avenue Stalingrad et les rues Rosa Bonheur (Saint-Denis, Pierrefitte-sur-Seine) et Wangari Muta-Maathai (Stains), ainsi que la frange le long de l'avenue Toussaint Louverture • le secteur UP20b, correspondant aux autres secteurs de projets sur les communes de Saint-Denis- Pierrefitte-sur-Seine et de Stains. | | Ozone |
| | | UP20a UP20b | CHAPITRE 2 - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 2.5 - Hauteur des constructions 2.5.1 - Règle générale | supprimer le nombre de niveau en UP20b et ne garder que la hauteur limite | mettre en cohérence UP20a et UP20b | La hauteur maximale des constructions* est limitée : - dans le secteur UP20a, à 37,00 m au faitage* et/ ou à l'acrotère*, - dans le secteur UP20b, à 37,00 m niveaux* (R+7); soit à 28,00 m au faitage* et/ou à l'acrotère*. | | |
| | | | CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE 4.8 - Toiture | clarification de la règle et /ou précisions sur sa véracité | ambiguïté entre toiture accessible et végétalisée telle que définie? | | | |
| ZAC Sud Confluence | St denis | Ua | 4.1.5 - p.24 | SLC089 sur implantation d'un groupe scolaire à ne pas positionner sur les 4 parcelles flechées | Plan masse encore non établi et emplacement du futur groupe scolaire non précisé + construction du 2e groupe scolaire selon étude de prospection scolaire | Elargir la SLC089 à l'ensemble du périmètre de la confluence élargie | | LIST |
| | | UG | graphique | Mettre la parcelle AG110 en UMGP | L'emplacement du collège n'est pas encore prévu, il est très probable qu'une autre programmation soit prévue sur cette parcelle. | Zone UMGP |  | LIST |
| | | UMGP | 2.5.1 | Ajouter 2 émergences sur la parcelle AG130 | Etude urbaine de LIST prévoit deux émergences sur la parcelle CAPRIM qui dépassent le R+9: la parcelle AG130 fait 2,5ha environ le zonage UMGP autorise les déjà constructions en R+9, la règle d'émergence déplaçonne les hauteurs sur une emprise de 400 m ² max, soit 800m ² pour les 2, sur un terrain de 25 000m ² la hauteur max de R+16 (IGH) avec la règle émergence est qu'un peu moins du double du R+9 autorisé | Ajout de 2 émergences sur la parcelle AG130 | | LIST |
| ZAC de la Tour - Secteur Debussy | La Courneuve | UP13 | Plan de zonage | Intégrer le futur lot H dans la zone UP13 au lieu de la zone UC | Cohérence avec le reste du secteur Debussy qui est intégralement en zone UP13. Les règles d'implantation de la zone UC ne sont pas favorables à l'établissement de la fiche de lot du futur lot H de la ZAC. | |  | Studio Mundis |

| | | | | | | | | | |
|--------------------|-------------------|------|----------------|---|--|--|---|--|------------------|
| NPNRU QUARTIER SUD | L'île-Saint-Denis | | Plan de zonage | <p>Afin de permettre que le lot « G » du NPNRU ne soit plus contraint par les règles alternatives sur les hauteurs des terrains limitrophe à du zonage pavillonnaire « UH », il est proposé que la SPL demande dans son avis PPA, pour les parcelles du 7/8/9 Quai du Chatelier (M0033, M0034, M0035), un changement de zonage de « UH » vers « UM ». Il devra être également demandé l'instauration d'un périmètre de hauteur plafond R+2 sur ces mêmes parcelles.</p> | <p>Dans le cadre de l'évolution du plan guide NPNRU Quartier SUD, il est demandé d'harmoniser le zonage global du secteur en faisant évoluer les parcelles M0033, M0034, M0035 en zonage « UM » (aujourd'hui « UH ») et d'instaurer sur ces mêmes parcelles un périmètre de hauteur plafond R+2, de façon à permettre de créer à terme un linéaire cohérent le long du Quai de l'Aéroplane</p> | <p>Dans le cadre de l'évolution du plan guide NPNRU Quartier SUD, il est demandé d'harmoniser le zonage global du secteur en faisant évoluer les parcelles M0033, M0034, M0035 en zonage « UM » (aujourd'hui « UH ») et d'instaurer sur ces mêmes parcelles un périmètre de hauteur plafond R+2, de façon à permettre de créer à terme un linéaire cohérent le long du Quai de l'Aéroplane</p> |  | | Philippon & Kalt |
| ZAC PORTE DE PARIS | Saint-Denis | U33M | | Règle de hauteur vis-à-vis des constructions en limite de propriété | Impact important sur le gabarit du lot E3 | modification de la règle de hauteur vis-à-vis des constructions en limite de propriété | | | |

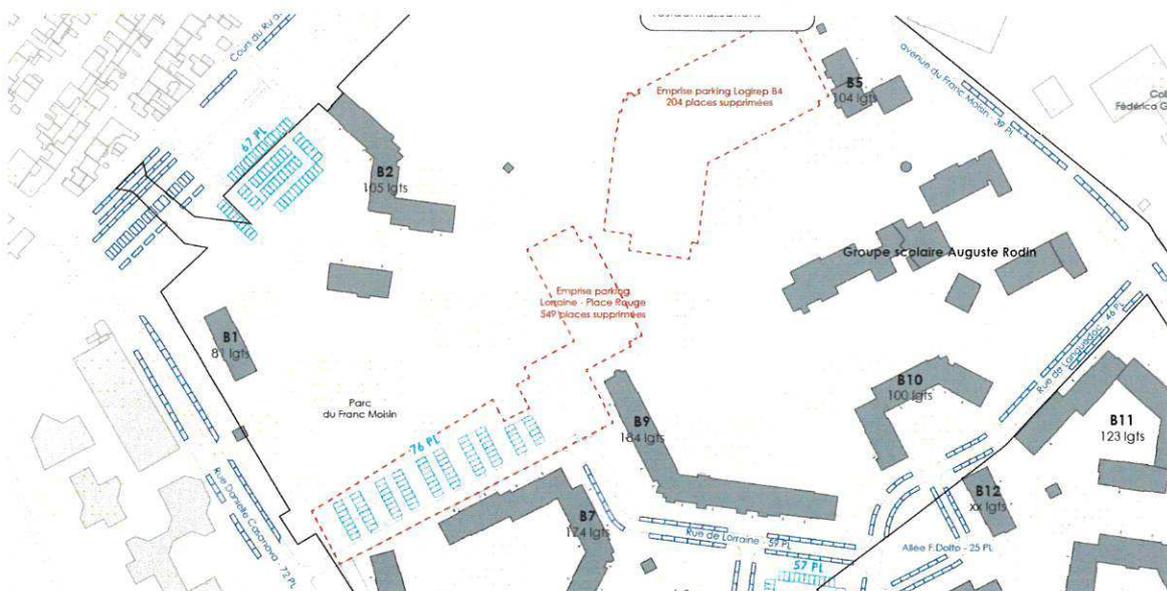
Demande de réajustement du contour de la zone UVP33M, en lien avec l'affinement du projet urbain NPNRU de Franc-Moisin.

A/ La zone UVP33M telle que présentée actuellement sur le plan de zonage intègre :

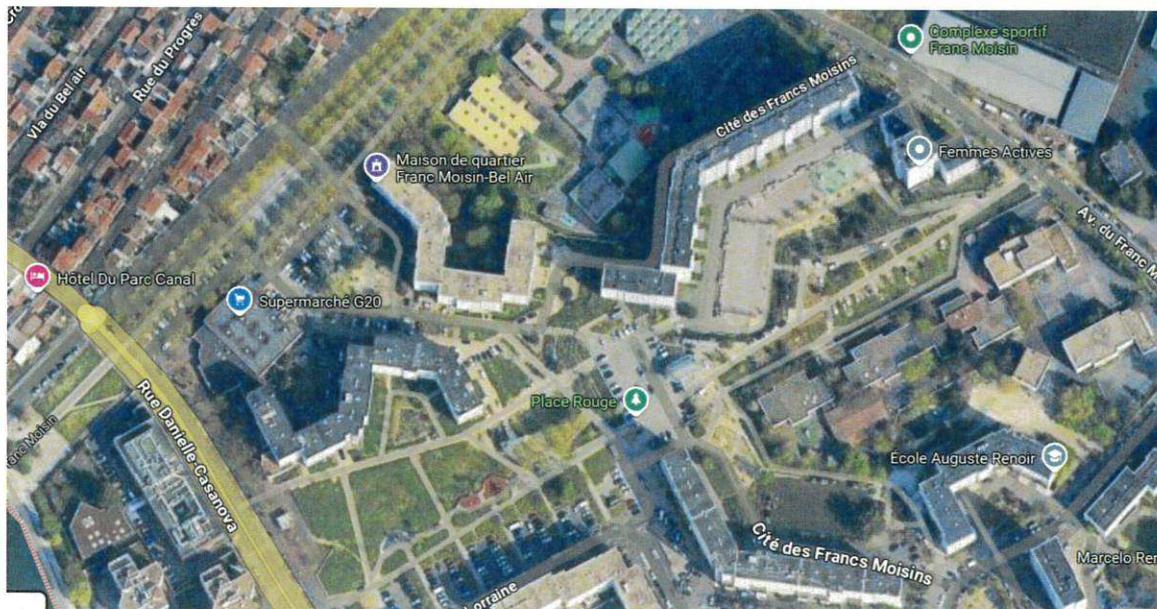
- Une partie d'espaces publics minéralisés (place Rouge), ainsi que la pointe du parking du bâtiment B4, dont la surface est minérale.
- Un contour ne reprenant au réel l'aménagement réalisé dans le cadre de l'ANRU 1 de l'aménagement paysager de cette zone.



Extrait du plan de zonage en vigueur du PLUi



Plan état de l'existant – produit par AMT – présentant les emprises de parking aérien et place Rouge – et l'aménagement « au réel » du parc de l'ANRU 1



Plan de l'existant – Google Maps

B/ La demande est donc de réajuster le périmètre de la zone UVP, en vue de reprendre de manière plus fine le périmètre UVP au réel de l'aménagement paysager, et d'intégrer une légère adaptation au regard du plan guide du projet urbain.

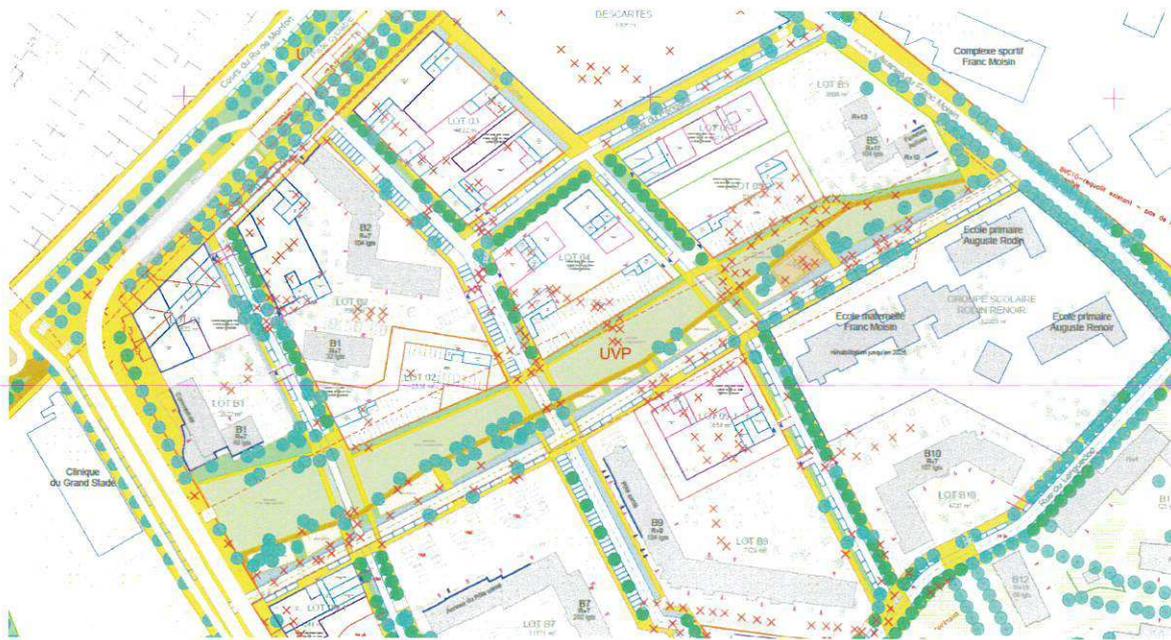
La surface proposée est au final plus grande que l'actuelle (de 155677 m² à 16497 m²).

Le dessin de la zone répond aux éléments réglementaires de définition de la zone UVP (de manière non exhaustive ci-dessous) :

- Destination : la voirie intégrée au sud de la zone UVP dans le projet urbain répond aux enjeux du projet NPNRU de désenclaver le secteur, en revenant mailler et découper en îlots de tailles plus raisonnables le quartier. Il s'agira cependant d'une voirie travaillée de manière paysagère, ayant vocation en termes de véhicules à desservir uniquement le quartier (pas un axe majeur).
- La réalisation d'aires de stationnement en surface fait l'objet d'un traitement paysager de qualité, visant à réduire leur impact visuel et les intégrer à la dominante végétale du site (et pas de stationnement sous-terrain).



Etat « avant/après » proposé zone UVP – document AMT



Plan de principe -- document AMT

En pointillé rouge l'actuelle délimitation de la zone UVP33M

REVISION PLUI 2025 - REMARQUES PLAINE COMMUNE DEVPT
OAP SANTE ENVIRONNEMENTALE

https://transfert.plainecommune.fr/index.php/s/05f4jXUJf5Xy7path=%2ETOME%20%20-%20OAP

| Operation | Ville | Page | Objet de la plainte | Justification motif | Proposition réglée | Schema le cas échéant | MOE U |
|------------------------|--|------------|---|--|--|-----------------------|--------|
| CSL Sud | Stains | | | Objet de la plainte : Préciser la mesure de la bande de 35 m : à partir de l'axe de la voie ou de l'emprise de la voie y compris les trottoirs, ou de la chaussée? | 35 m autour des vents de distribution à partir... (du trottoir?) | | O Zone |
| Fauvettes Jarchevolles | Périérite sur Seine (Ville Nouvelle Saint Denis) | ens de OAP | | Identification de la hiérarchie des affluents documents du PLUI, notamment entre le règlement écrit et l'OAP Santé Mesurage local y a des dispositions contractales en terme d'épandage, d'implantation, de hauteur | | | form |
| ZAC QDM | La Courmeuve | | "Réduire : diminuer le niveau d'exposition des populations en allongeant le chemin entre la source et le récepteur par effet de distance, obstacle ou dispersion" p.6 | Sujet du lot D / H pour l'opération qui sont à proximité d'une source de pollution, sans toutefois se trouver dans une zone de dépassement des seuils de polluants. | | | |
| | | | <ul style="list-style-type: none"> - la création de profils de rues « canyon » est à éviter. Il convient de privilégier une largeur (L) de rue supérieure ou égale à 1,5 fois la hauteur (H) des bâtiments - limiter la plantation de végétation haute et dense (arbres, arbustes) dans les rues « canyon » pour faciliter la circulation automobile et éviter l'accumulation des polluants - planter des filtres végétaux denses à distance suffisante des fronts bâtis, continus sur route | | | | COBE |

REVISION PLUI 2025 - REMARQUES PLAINE COMMUNE DEVPT
OAP MISE EN VALEUR PATRIMONIALE

<https://transfert.plainecommune.fr/index.php/s/o5F4jYUjJFSXY?path=%2FTOME%203%20-%20OAP>

| Opération | Ville | Page | Objet demande modif | Justification modif | Proposition réajugée | Schéma le cas échéant | MOE U |
|-----------|--------------|------|--|---|--------------------------|-----------------------|-------|
| 6 ROUTES | LA COURNEUVE | | Nécessité de prévoir la suppression du bâtiment du Moulin FAYVON dans le plan patrimoine et dans la fiche patrimoine. | Possibilité de démolition demandé par la Ville au regard des discussions en cours sur le projet de l'association occupant le bâtiment (non viable économiquement) | | | ACLAA |
| ZAC QDM | La Courneuve | 5 | KDI identifié comme élément bâti patrimonial protégé par le PLUI : coquille ? Le site est démoli (excepté le bâtiment 6, identifié "A" dans le PLUI qui effectivement a été conservé). | Projet qui a toujours considéré une démolition totale - permis de démolition accordés sur cette base. | Modification de la carte | | COBE |

REVISION PLUI 2025 - REMARQUES PLAINE COMMUNE DEVPT
OAP GRANDS AXES ET ESPACES PUBLICS

<https://transfert.plainecomune.fr/index.php/s/o5F4jXyUXjFSXY?path=%2FIOME%203%20-%20OAP>

| Opération | Ville | Page | Objet demande modif | Justification modif | Proposition rédigée | Schéma le cas échéant | MOE U |
|-----------|--------------|------|---|--|---------------------|-----------------------|-------|
| ZAC QDM | La Courneuve | 8 | Les poches de tranquillité représentées sur la carte correspondent aux voies qui sont support de la vie de quartier. Elles définissent l'ensemble des espaces publics continus, ne comportant aucun axe de transit pour les véhicules motorisés, le transport en commun et les cycles. L'objectif à terme pour ces voies est de ne plus accueillir de trafic sans lien avec les quartiers traversés dans le but de renforcer la qualité de vie au sein des quartiers par la réduction du bruit et de la pollution de l'air. | Le projet d'espaces publics prévoit une voirie partagé voitures / cycles piétons + voies transversales pour de la desserte locale. Se faire confirmer que ce n'est pas considéré comme "axe de transit". | | | COBE |