



Bobigny, le 3 mars 2025

Monsieur Mathieu Hanotin  
Président de l'EPT Plaine Commune  
21, avenue Jules-Rimet  
93218 Saint-Denis Cedex

N/Réf : 20250228-DG  
Affaire suivie par Damien Griffaton, directeur de projets  
01 48 96 64 00 – d.griffaton@sequano.fr

Objet : avis de « personne publique associée » relatif au projet de PLUi arrêté le 19 novembre 2024

Monsieur le président,

Dans un courrier daté du 5 décembre 2024, vous m'informez que, par une délibération n° CT-23/3168 du 14 février 2023, le conseil de territoire de l'établissement public territorial Plaine Commune a engagé la procédure de révision de son plan local d'urbanisme intercommunal. Vous m'informez également que Plaine Commune a arrêté le projet de révision du PLUi lors de son conseil de territoire du 19 novembre 2024 et vous sollicitez mon avis sur ce projet de révision, conformément aux articles L 153-16, L 153-17 et R 153-4 du Code de l'urbanisme.

Je vous prie de bien vouloir trouver en annexe les remarques détaillées, centrées sur les opérations portées par la Maison Séquano dans le territoire de Plaine Commune. Ces remarques permettent la réalisation, conformément aux attentes des collectivités, des projets nos sommes concessionnaire.

Mes équipes se tiennent à disposition des services de Plaine Commune pour échanger davantage si besoin.

Je vous prie de croire, Monsieur le président, à l'assurance de ma considération distinguée.

Le directeur général,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Popelin', written over a horizontal blue line.

Pascal Popelin

Pièce jointe : remarques détaillées sur le projet de révision n° 1 du PLUi de Plaine Commune

[www.sequano.fr](http://www.sequano.fr)

Immeuble Irrigo  
27 rue de Paris  
CS 60 002  
93 019 Bobigny Cedex  
Tél : 01 48 96 64 00

Séquano aménagement, société anonyme d'économie mixte – Capital : 15 966 066 euros  
Certifications Iso 9001 : 2015 et Iso 14 001 : 2015 – RCS Bobigny : B 301 852 042 – TVA : FR 28301852042

**Remarques détaillées de la Maison Séquano sur le projet de révision n°1  
du PLUi de Plaine commune**

Concernant la Zac de l'Ecoquartier des Docks de Saint-Ouen-sur-Seine :

**1. Les premières observations portent sur les orientations d'aménagement et de programmation transversales et plus particulièrement :**

a) L'OAP grands axes espace public

Dans le secteur 6 de la Zac, le tracé du réseau métropolitain semble erroné sur les cartes numérotées 1 et 2. En effet, le tracé entouré en rouge ci-dessous n'existe plus et il faut donc le supprimer.



b) L'OAP paysage

Dans le secteur 6, il est demandé que le parc d'activité situé au 4-8 quai de Seine (parcelles K6 à K10) et l'ancien ensemble industriel aujourd'hui démolit et situé au 1 quai de Seine (parcelle K5) - représentés ci-dessous par le périmètre en rouge – soient supprimés de la zone « Faire vivre les zones d'activité productives et de logistique » car ce sont des logements, équipement et commerces qui y sont projetés.



### c) L'OAP Seine canal

Dans cette OAP, le secteur 6 est identifié comme une zone régie par les principes d'urbanisme fluvial suivants :

- la Seine comme structure d'un espace public commun,
- une mise en valeur et un renforcement des porosités allant vers le fleuve,
- un accès physique au fleuve,
- une diversité programmatique et une cohabitation des usages.

Or, le périmètre administratif de la Zac n'intègre pas les berges de Seine ni même la route départementale RD1 qui longe le fleuve, ainsi il semble difficile d'identifier le secteur 6 comme secteur d'application des principes décrits ci-dessus. Néanmoins il est possible de noter que le secteur 6 s'inscrit pleinement en cohérence avec l'objectif de « mise en valeur et de renforcement des porosités allant vers le fleuve » puisque des percées visuelles et piétonnes seront aménagées dans le futur parc des bords de Seine.

La carte de synthèse finale ci-dessous sera donc à faire évoluer en conséquence.



de l'eau et les adapter aux modes de déplacement actifs

-  Mettre en oeuvre les principes de la « ville fluviale » et dans les projets d'aménagement en cours et à venir
-  Renforcer les liaisons existantes, leur qualité paysagère et les parcours actifs
-  Créer de nouvelles porosités entre la ville et le fleuve

#### d) L'OAP développement économique

Concernant le périmètre gris de la carte ci-après, correspondant à un « Espace à dominante d'activité industrielle, artisanale ou de grands services urbains où il convient de préserver les zones d'activités, accompagner leur montée en qualité et leur résilience », il doit être revu afin d'être en parfaite cohérence avec les projets de la Zac selon le schéma joint.

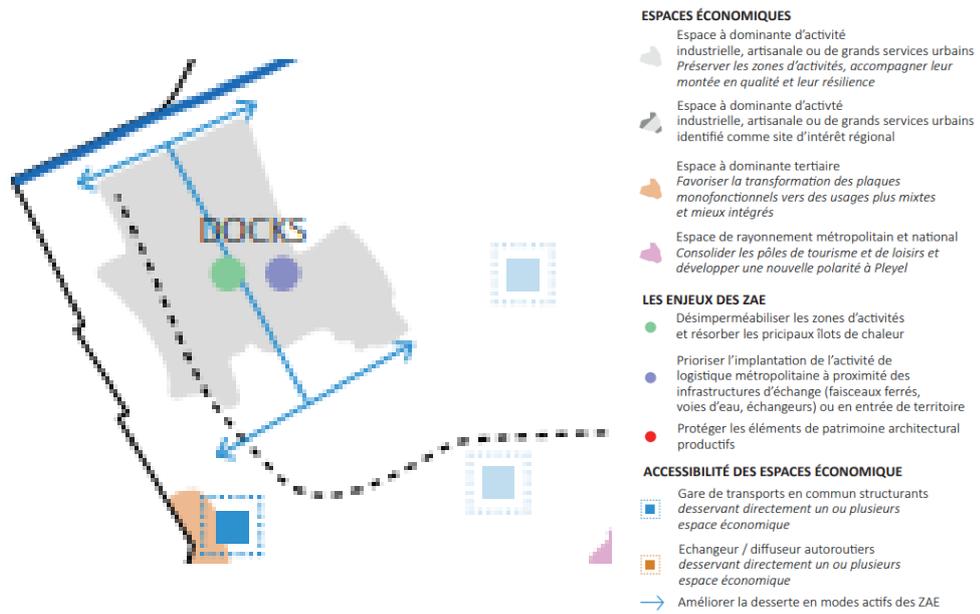
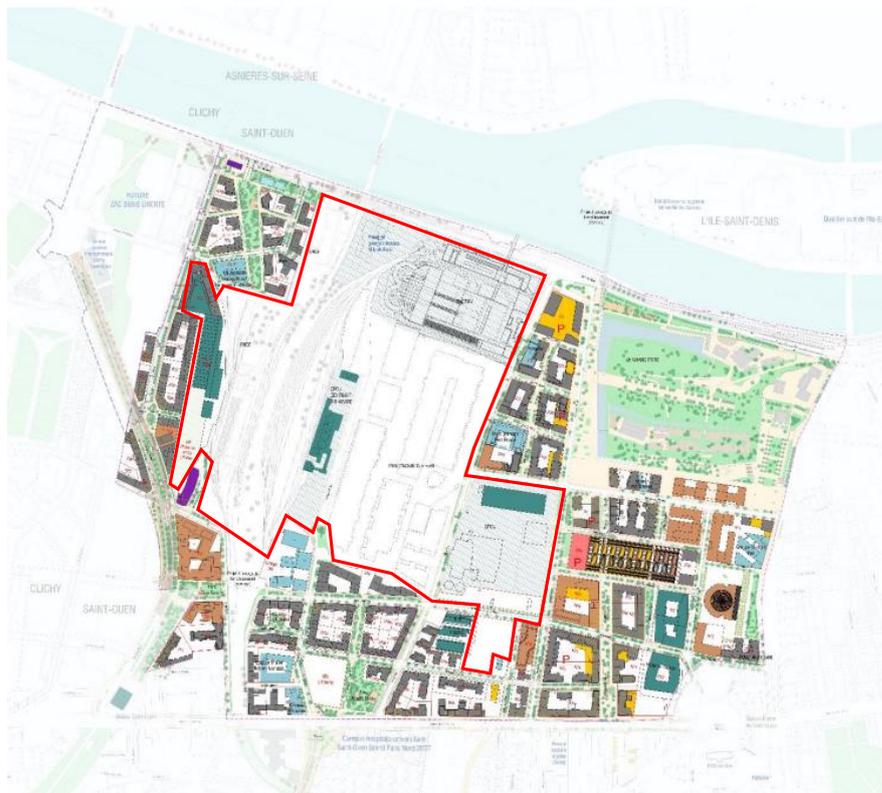


Schéma identifiant le nouveau périmètre à prendre en considération (en rouge) :



**2. Les observations suivantes portent sur la partie 1 « Définitions et dispositions générales applicables à toutes les zones » du règlement écrit :**

Concernant la règle 5.2.3 « Stationnement des deux-roues non motorisées » et le paragraphe 5.2.3.2 « Norme de stationnement », il est demandé la modification de la règle relative à la réalisation de stationnement pour les vélos cargos afin qu'elle ne soit pas appliquée aux résidences universitaires, résidences étudiantes, foyers-résidences ainsi qu'aux établissements assurant l'hébergement des personnes âgées. En effet, ces programmations sont peu concernées par le stationnement de vélos cargos par rapport à une programmation de logements ou de bureau par exemple.

**3. Les observations suivantes portent plus spécifiquement sur l'OAP numéro 25, le règlement UP et le plan de zonage relatifs à la Zac de l'Ecoquartier des Docks de Saint-Ouen-sur-Seine :**

a) L'OAP numéro 25

Dans le paragraphe 1.2, il est indiqué que la première phase de la Zac a entraîné « une très forte imperméabilisation » du quartier et un « renforcement de l'effet d'îlot de chaleur » sans pour autant mentionner l'ensemble des mesures mises en œuvre afin d'améliorer l'état initial et d'atténuer ces deux phénomènes.

Dans ce même paragraphe, seul le grand parc des Docks est identifié comme espace vert accessible aux riverains alors que d'autres espaces verts seront créés dans les secteurs 6, 5 et 4 de la Zac.

Il est donc proposé d'adapter la rédaction de ce paragraphe comme suit (*vous trouverez les ajouts ou suppressions en vert pour faciliter la lecture*) :

« A proximité de la Seine, cette situation présente deux risques (...) la rue de la Clef des Champs. L'aménagement de l'ensemble de la zone d'aménagement ~~concerté va contribuer à accentuer~~ a cherché à atténuer cet effet ~~actuellement sous-estimé en raison du faible nombre d'habitants~~ en mettant en œuvre les dispositifs suivants :

- obligation pour les opérateurs immobiliers de réaliser des toitures végétalisées et végétaliser les espaces privés extérieurs,
- création de noues de gestion des eaux pluviales sur l'ensemble des voiries de l'opération comme support d'une trame végétalisée et plantation d'arbres associés,
- création d'un bande plantée arborée de 8 m de large le long du hangar de la CPCU rue Clé des champs,
- création d'espaces verts de proximité : le Grand Parc des Docks mais également les parc Angela Davis et Dian Fossey dans les secteurs 4 et 5, l'aménagement de la frange nord du parc des Docks en bordure de la RD1 et la création de deux nouveaux parcs sur le secteur 6 de la Zac.

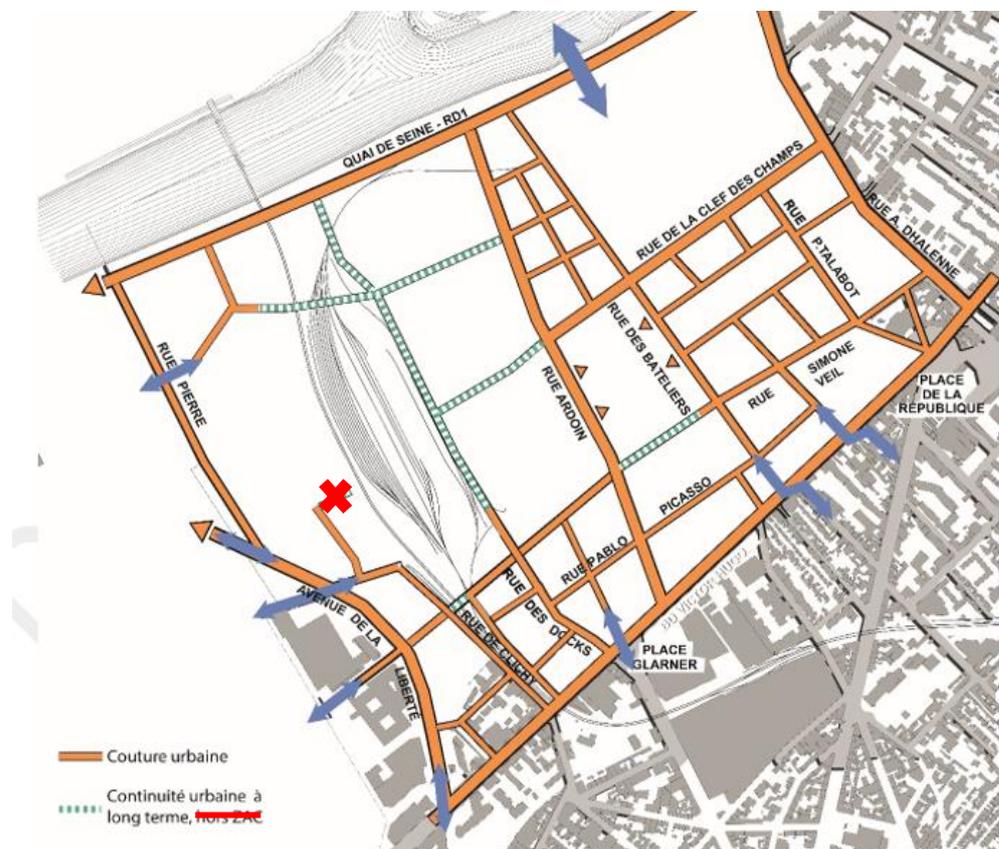
~~Le corollaire de cette très forte imperméabilisation est une certaine carence en espaces verts accessibles pour les habitants. Bien que les chiffres soient plutôt bons en raison de la création du grand parc des Docks, ils ne doivent pas effacer la disparité entre la partie sud et la partie nord du périmètre. Ainsi, il faut plus de 20 minutes pour pouvoir rejoindre le grand parc des docks depuis le sud et la rue Pierre, notamment en raison de l'absence de voies permettant la traversée sud-ouest – nord-est. »~~

Il est proposé de supprimer ce dernier paragraphe car il ne se vérifie pas dans le plan d'aménagement actuel de la Zac. En effet, deux nouveaux espaces verts sont en cours de création sur le secteur 4 (travaux en cours), un parc est en travaux sur le secteur 5 et deux autres parcs sont projetés sur le secteur 6 (travaux à venir). Cela mettra donc fin à la disparité évoquée ci-dessus.

Dans le paragraphe n°2, les modifications suivantes sont demandées sur la carte des coutures et continuités urbaines :

- modification de la légende « continuité urbaine à long terme hors Zac » : ces continuités sont dans le périmètre de Zac même si elles ne sont pas dans le programme des équipements publics, il est demandé de supprimer le « hors Zac »,
- suppression du tronçon se trouvant sous la croix rouge ci-dessus.

*Schéma modifié de la carte des coutures et continuités urbaines :*

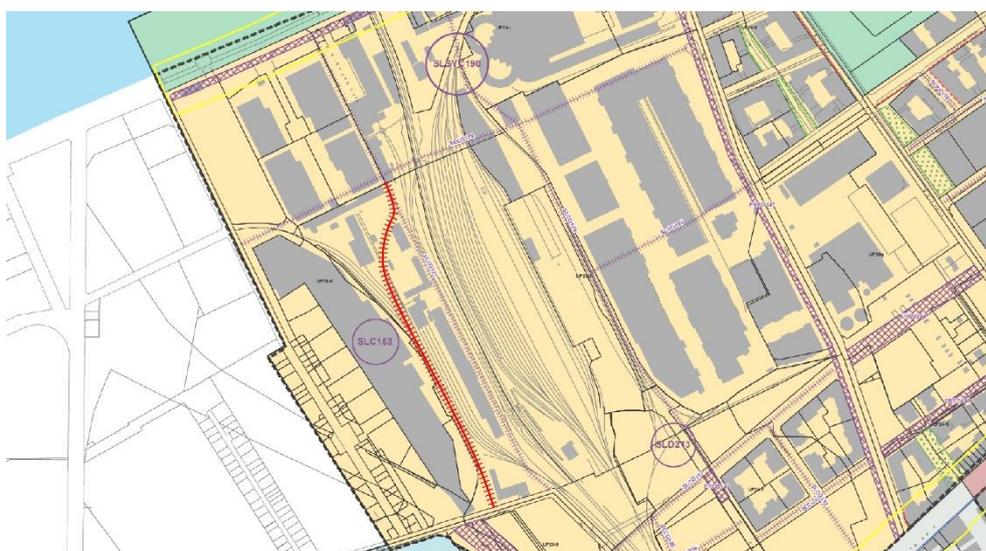


En complément, sur le schéma de la trame paysagère de l'OAP, il faut effectuer une distinction dans la légende entre les voiries classique de la Zac et le projet de franchissement des voies ferrées (entouré en rouge ci-dessous) :



Dans le paragraphe 4, un travail d'homogénéisation et de mise en cohérence est à réaliser entre le schéma viaire et les servitudes de localisation indiquées au règlement graphique puisque les servitudes de localisation ne sont pas toujours reportées dans les schémas de l'OAP. Cela doit être systématisé.

Dans ce cadre, la servitude de localisation n°177 étant située trop à l'est, il est demandé qu'elle soit ramenée à l'ouest, de l'autre côté des voies ferrées (voir proposition ci-après) :





Enfin, les orientations actuelles pour le sous-secteur 6 de l'OAP numérotée 25 sont les suivantes :

6.5 Les orientations pour le sous-secteur 6



- Constructions de hauteurs diversifiées dans un gabarit maximum de l'ordre de R+10, le long des axes principaux
- En cœur d'îlot, la hauteur des constructions est limitée à R+6
- Accès ou percée visuelle et paysage vers les cœurs d'îlot
- Aération des cœurs d'îlot
- Bâti existant préservé

Il est demandé de mettre en cohérence les hauteurs autorisées dans ce sous-secteur avec le reste des sous-secteurs de la Zac en modifiant le gabarit maximum autorisé qui était de l'ordre de R+10 par un gabarit autorisé de l'ordre de R+11. La légende rose doit donc indiquer :

- « Constructions de hauteurs diversifiées dans un gabarit maximum de l'ordre de R+11, le long des axes principaux ».

b) Le règlement écrit

Dans le secteur UP24-8 et plus spécifiquement pour le calcul de la pleine terre (paragraphe 3.1.2), la règle applicable à la zone UP24-8 doit également être appliquée à la zone UP24-7 afin d'harmoniser les prescriptions au sein de l'opération.

En complément, la mention suivante interroge :

*« Néanmoins, en cas d'impossibilité technique de réaliser les surfaces minimums d'espaces verts de pleine terre liée à la présence d'infrastructure existante sur un terrain, une surface minimum de pleine terre différente pourra être admise. »*

Ainsi, pour permettre la réalisation de certains projets du secteur 6, il est demandé de :

- mentionner qu'une surface de pleine terre nulle pourra être admise en cas d'impossibilité technique de réaliser les surfaces minimums d'espaces verts de pleine terre liée à la présence d'infrastructure existante sur un terrain (par exemple pour permettre de réaliser un projet immobilier situé en toiture d'infrastructures existantes),

- permettre l'application d'une règle alternative pour les équipements d'intérêt collectif à l'image de ce qui est autorisé dans la partie 1 du règlement général du PLUi à savoir :

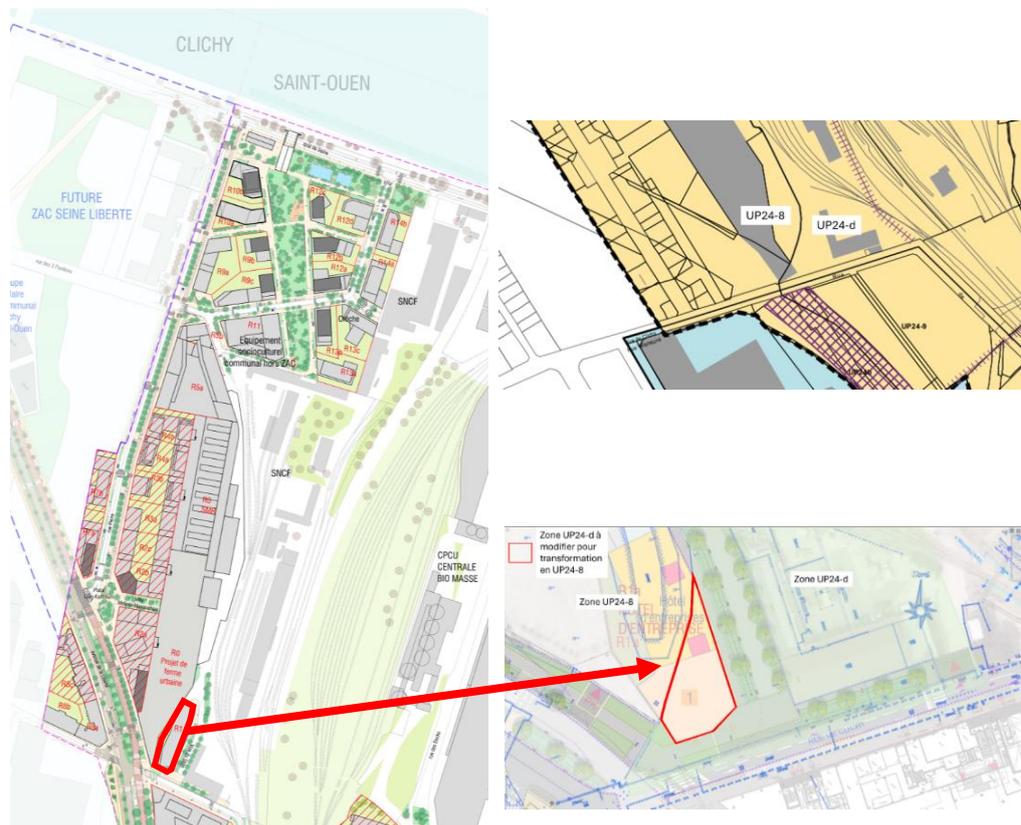
*« Dès lors que le règlement de zone\* le prévoit, des surfaces d'espaces libres, d'espaces végétalisés\*, d'espaces de pleine terre\* différentes de celles résultant de l'application des paragraphes 3.2.1 à 3.3.2 du règlement de zone\* (Partie 2 du règlement) peuvent être autorisées dans les situations et conditions suivantes :*

- *pour les constructions\* destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics en cas d'impossibilité technique ou liée au fonctionnement de la construction\*, à l'exception des constructions\* des sous-destinations\* « autres équipements recevant du public » et « lieux de culte ». Toutefois, la végétalisation des terrains accueillant ces constructions devra être recherchée. ».*

Dans le secteur UP24-8 et en ce qui concerne les mentions du paragraphe 5.2.1.7 « Normes de stationnement minimales pour les deux-roues non motorisés », elles doivent être supprimées car la Zac de l'Ecoquartier des Docks, pour toutes dispositions relatives au stationnement, doit désormais être soumise aux règles figurant dans les dispositions générales applicables à toutes les zones (partie 1 du règlement, chapitre 5). Et, ce, y compris pour les deux-roues non motorisés.

#### c) Le plan de zonage

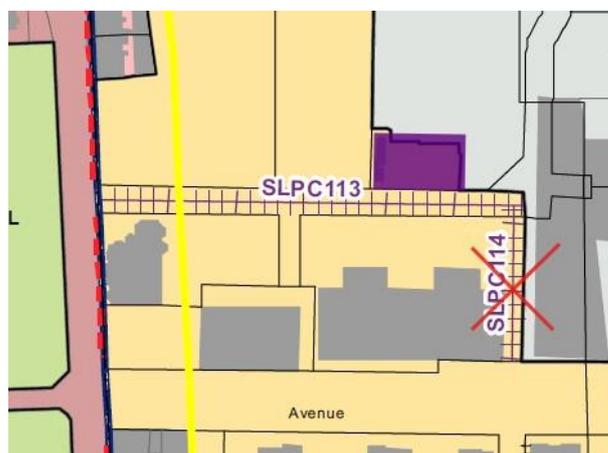
Il est demandé une modification d'une partie du zonage du secteur 6 de la Zac afin de permettre la réalisation de l'îlot d'activités R1 tel que validé avec la métropole du Grand Paris et la ville de Saint-Ouen-sur-Seine dans le programme de la Zac. Ainsi la partie du lot R1 se trouvant référencée en zone UP24-d devra désormais être référencée en zonage UP24-8 tel que présenté ci-dessous :



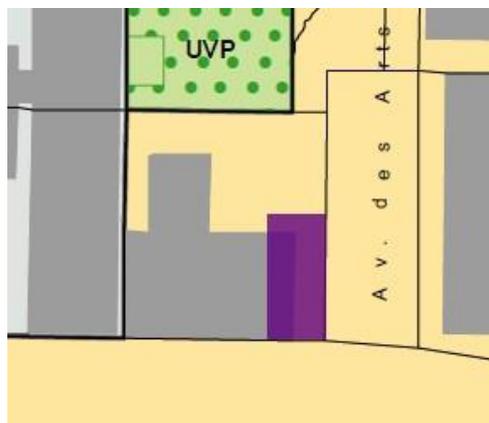
## Concernant la Zac de la Montjoie de Saint-Denis :

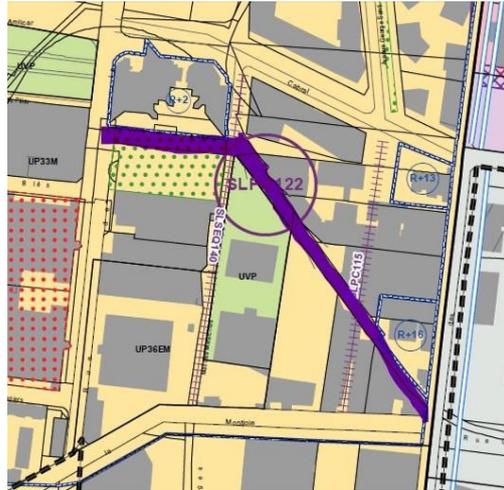
### 1. Les premières observations portent sur le « plan de zonage détaillé Saint-Denis (sud) » :

- Nous proposons que l'emplacement réservé SLPC113 soit agrandi afin d'intégrer la parcelle CK56 (aujourd'hui propriété du département). Cela permettrait d'assurer que ce terrain soit aménagé dans la continuité de l'impasse du Landy et du futur mail piéton paysagé prévus sur ce secteur.
- L'emplacement réservé SLPC114 est actuellement situé le long du CNAM. Dans le cadre de la reprise de la faisabilité du secteur Nord-Ouest, il est possible que le mail piéton soit décalé vers l'Ouest entre les parcelles Seigneurie et Genepierre. Nous nous demandons s'il ne vaudrait mieux pas supprimer cet emplacement réservé car dans le cas où le mail serait déplacé entre les deux futurs lots, l'emplacement SLPC114 grèverait la constructibilité du lot le long du CNAM.



- En plus de la parcelle du département, il nous semble nécessaire d'ajouter des emplacements réservés au niveau de la future placette Médiatribu et du chemin de traverse dans le futur parc et sur la rue de la Justice.

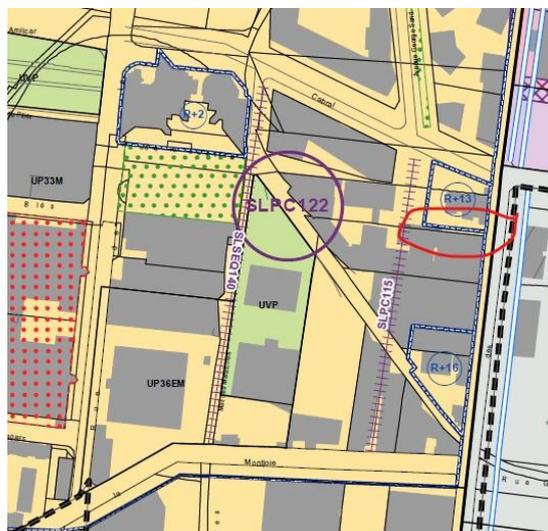




- Il est demandé d'agrandir la zone UVP du futur parc afin qu'elle englobe l'entièreté du périmètre projeté.



- Il est demandé que le périmètre de déplafonnement à R+13 soit superposé à parcellaire existant afin qu'il s'aligne aux halles existantes préservées.



- L'entièreté de la parcelle CK21 rue du Landy est classée en « périmètre de maintien de l'activité », or le projet architectural de l'agence TEA y prévoit, entre autre, de l'hébergement hôtelier.

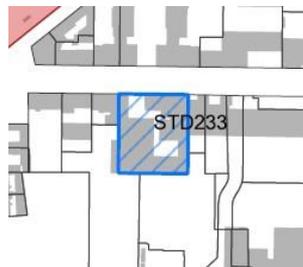
[Ce classement est-il compatible avec cette programmation ?](#)



## 2. Les deuxièmes observations portent sur le « plan du patrimoine bâti Saint-Denis (sud) » :

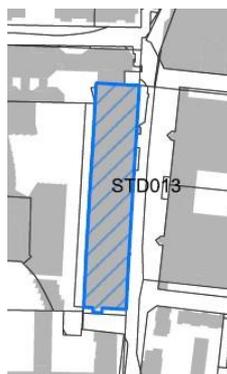
- La parcelle CK21 située rue du Landy a été classée « ensemble bâti patrimonial » STD233 ; or dans le projet architectural conçu à cet endroit par l'agence TEA, seuls la halle et les deux pavillons sont maintenus.

[Ce classement est-il compatible avec la suppression des autres bâtiments de cette parcelle ?](#)



- La parcelle CQ100 située rue de la Croix Faron accueillant l'IUT est classée « ensemble bâti patrimonial » STD013. Une réhabilitation de ce bâtiment a été envisagée avec démolition partielle de la partie sud inutilisée et dégradée aujourd'hui.

[Ce classement est-il compatible avec la suppression / transformation partielle de ce bâtiment ?](#)



3. La troisième observation porte sur le règlement écrit UP33M 2.1 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques ouvertes à la circulation générale :

Il est indiqué que :

« Pour les constructions\* implantées le long des emprises publiques du canal Saint-Denis, des parcs et jardins et des berges de la Seine, lorsque la construction comporte des vues, le retrait est au moins égal à 1,90 mètres. »

- **Cette règle nous semble dommageable pour le lot M2A**

Ce lot prévoit la création d'un bâtiment d'activité (potentiellement transformable en équipement) donnant sur le parc. Cet article empêcherait ce bâtiment de pouvoir ouvrir des vues sur le parc alors que l'enjeu de ce lot est une mise en valeur de la ville productive depuis cet espace public majeur. Nous proposons donc que cette règle s'applique uniquement pour les bâtiments de logements.



- **Cette règle nous semble également dommageable pour le lot « 168 Wilson »**

Ce dernier donnant sur le square de la Montjoie, le plot de logements projeté ne pourrait pas s'implanter à l'alignement des bâtiments voisins existants, mais en retrait d'1,9m.

La distance entre les 2 plots et l'ensoleillement des logements seraient donc réduits et des murs d'héberge aveugles apparaîtraient sur les constructions voisines.

Cependant, l'emprise du square ne va réellement pas jusqu'aux façades, puisqu'il existe une clôture dans le square qui matérialise une mise à distance physique avec ce dernier.

Le bâtiment voisin (parcelle CQ140) ouvre d'ailleurs des vues sur cette bande le long du square (flèche bleue).

Nous proposons donc que le plan de zonage soit actualisé au niveau du square de la Montjoie afin que cette bande entre la clôture et les façades soit retirée de l'EVP.



4. La quatrième observation porte sur le règlement écrit UP33M 4.2 Rythme :

Il est indiqué que :

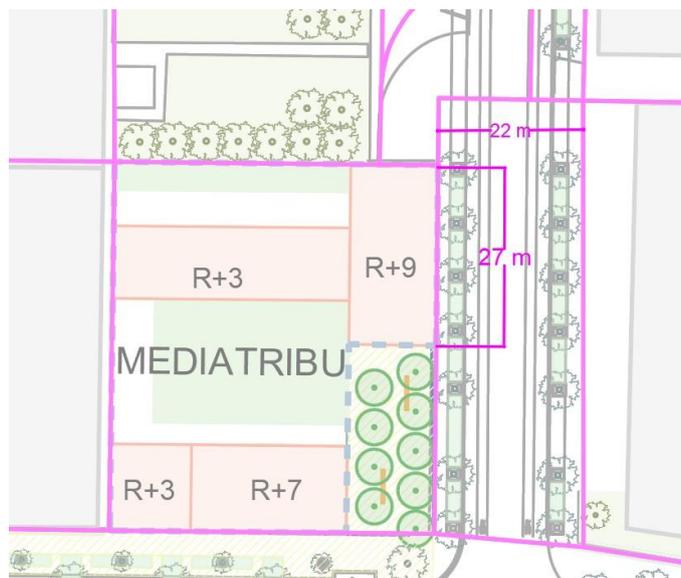
« En cas de linéaire supérieur ou égal à 20 m, pour une même unité foncière, le long des voies ou emprises publiques, dont la largeur est supérieure ou égale à 15m, une rupture architecturale devra obligatoirement être créée en tenant compte des constructions voisines et de la forme urbaine de la voie sur laquelle elle s'implante. Cette rupture se traduira par l'utilisation **d'au moins deux des éléments suivants** :

- soit par un dépassement de 6 mètres maximum par rapport à la hauteur maximale autorisée sur un maximum de 50% du linéaire de la façade, dans le respect des dispositions des sections 2.2 et 2.3,

- soit par la suppression d'un ou plusieurs étages sur tout ou partie du linéaire de la façade,
- la modification des ordonnancements, des matériaux ou des percements
- la création d'un retrait, d'une césure ou d'une faille conforme aux dispositions de la section 2.1.

Nous proposons de réduire cette règle à « au moins un » des éléments ci-dessus.

Par exemple sur Médiatribu le bâtiment à R+9 mesure plus de 20m sur l'avenue des Arts et Métiers mais il nous semble important de développer un gabarit unitaire ; l'épannelage des autres gabarits du lot et le travail des façades et des ouvertures garantiront le « rythme ».



5. La cinquième observation porte sur le règlement écrit UP33M 4.8.1 Clôtures sur voies ou emprises publiques :
- 6.

Il est indiqué que :

« En limite de voies ou d'emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation publique, les clôtures seront constituées d'une partie basse pleine composée de matériaux pérennes, d'une hauteur minimum de 20 centimètres et d'une hauteur maximum égale à 1/3 de la hauteur totale de la clôture, surmontée d'un dispositif ajouré. »

Nous proposons de retirer l'obligation d'une partie basse pleine qui crée des masques visuelles entre espace public et lots privés et empêche donc ces derniers de participer au paysagement global du quartier.

7. La sixième observation porte sur l'OAP Paysage :  
p24 la « carte des tissus urbains de Plaine Commune en 2024 fixe des orientations de projet qui ne correspondent pas à ce qui est développé dans la Zac.

Exemples :

- le secteur Nord-Ouest et le futur parc sont inclus dans l'orientation « faire vivre les zones d'activités productives et de logistique » alors qu'il y est projeté du logements et espaces verts.

- Idem pour le secteur Sud-Est qui se situe dans l'orientation « intégrer des zones commerciales et de bureaux dans le paysage » alors qu'il y est majoritairement projeté du logement.

8. La septième porte sur l'OAP Grands Axes et Espaces publics :

Carte N°3 : OBJECTIFS DE PARCOURS DE FRAICHEUR DU PLAN DE VÉGÉTALISATION ET DE RAFRAÎCHISSEMENT

[Ajouter le chemin de traverse dans les parcours de fraîcheur](#)

Carte n°4 : OBJECTIFS DE D'ÎLOTS DE FRAICHEUR DU PLAN DE VÉGÉTALISATION ET DE RAFRAÎCHISSEMENT

[Ajouter le futur parc et le mail dans la catégorie « espace vert public en projet ».](#)