

ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL

PLAINE COMMUNE

21 rue Jules Rimet
93200 SAINT DENIS

MONSIEUR MATHIEU HANOTIN, PRESIDENT

Paris, le 06 mars 2025

Objet : Révision PLUI Plaine Commune – avis de la SOREQA (PPA)

Monsieur le Président,

Par la présente, je fais suite à votre courrier en date du 3 décembre 2024, sollicitant, conformément aux articles L.153-16, L.153-17 et R.153-4 du Code de l'Urbanisme, l'avis de la SOREQA en tant que personne publique associée sur le projet de révision du PLUi arrêté ayant été approuvé en Conseil de Territoire du 19 novembre 2019.

Après avoir pris connaissance du projet de PLUi arrêté, celui-ci appelle les remarques suivantes de la part de la SOREQA :

- **Remarques générales**

- Au sujet des toitures :

Le projet de PLUi révisé impose que pour l'ensemble des constructions neuves, l'intégralité de la surface des toitures soit active. Cette disposition peut poser plusieurs difficultés, notamment en cas de construction en structure bois, les planchers bois en terrasse étant moins adaptés qu'un plancher béton pour accueillir des toitures actives.

En outre, l'imposition de toitures actives peut se heurter aux formes architecturales souhaitables dans des contextes de centre-ville ancien par exemple, où les toitures en pente peuvent être prescrites, par les Maitrise d'œuvre urbaine et/ou les ABF.

Nous proposons donc que des dispositions permettant de déroger à cette imposition lorsque cela peut s'avérer opportun soient ajoutées au PLUi révisé.

- Au sujet de la qualité architecturale et des constructions :

Dans le projet de PLUi révisé, la zone UMh est désormais exemptée de l'ensemble des prescriptions relatives à la qualité architecturale du règlement général, à savoir :

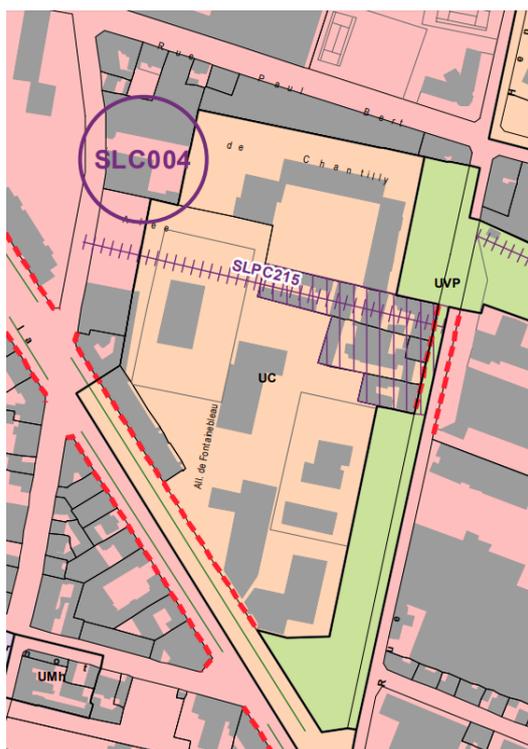
- Volumétrie et rythme du bâti (épannelage et rupture architecturale) ;

- Matériaux et couleurs (le règlement général favorise les matériaux biosourcés et géosourcés, le réemploi et indique que les matériaux fortement carbonés et transformés sont à éviter) ;
- Traitement des façades (finitions et rythme, diversité) ;
- Devantures commerciales (qualitatives) ;
- Balcons et loggias (profondeur minimale).

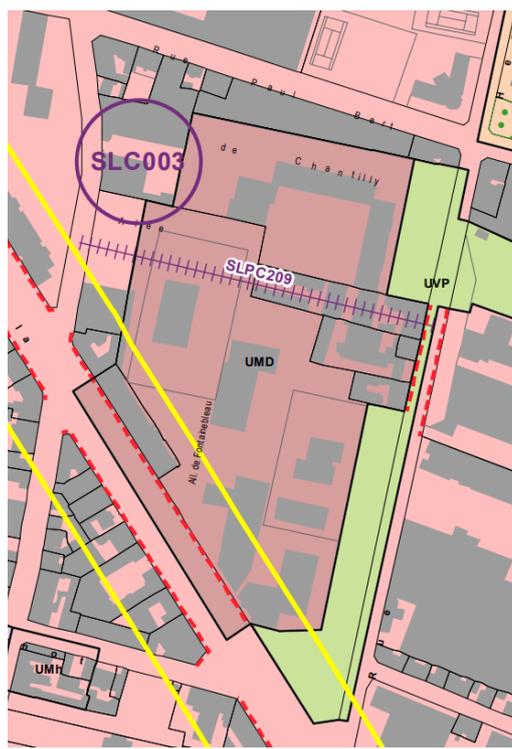
Ces éléments ne seront donc plus encadrés que par la fiche de lot, sans possibilité de recourir au règlement écrit en cas de désaccord avec l'opérateur (parfois imposé dans le cadre des opérations ANRU) sur le développement d'un îlot. Nous alertons sur l'impact potentiel de cette mesure sur la qualité des projets à venir, la fiche de lot n'ayant pas le caractère réglementaire du PLUi.

- **Aubervilliers – secteur des Fusains**

Le projet de PLUi arrêté intègre des modifications importantes sur le secteur des Fusains, cela afin de rendre possible le projet d'aménagement porté par les collectivités sur le secteur.



Extrait du zonage détaillé du PLUi en vigueur



Extrait du zonage détaillé du PLUi révisé

Il est notamment prévu une modification du plan de zonage, de UC en UMD ; pour correspondre au périmètre du projet d'aménagement, **le périmètre du zonage UMD doit être modifié pour porter aussi sur les parcelles adressées rue des Cités, tel que figuré au plan ci-après.**

Aussi, la servitude de localisation pour voirie SLPC215 a été modifiée pour devenir la SLPC209 grevant les parcelles AZ0016, AZ0017 et AZ0021 ; **le tracé de la servitude doit être modifié pour prendre en compte le tracé finalement validé dans le**

projet d'aménagement, tel que figuré au plan ci-après, et la liste des parcelles grevées actualisée en conséquence soit AZ0016, AZ0017, AZ0021, **AZ0020 et **AZ0066**.**



Plan de synthèse des demandes d'évolution du projet de PLUi

- **Concession d'aménagement Multisite**

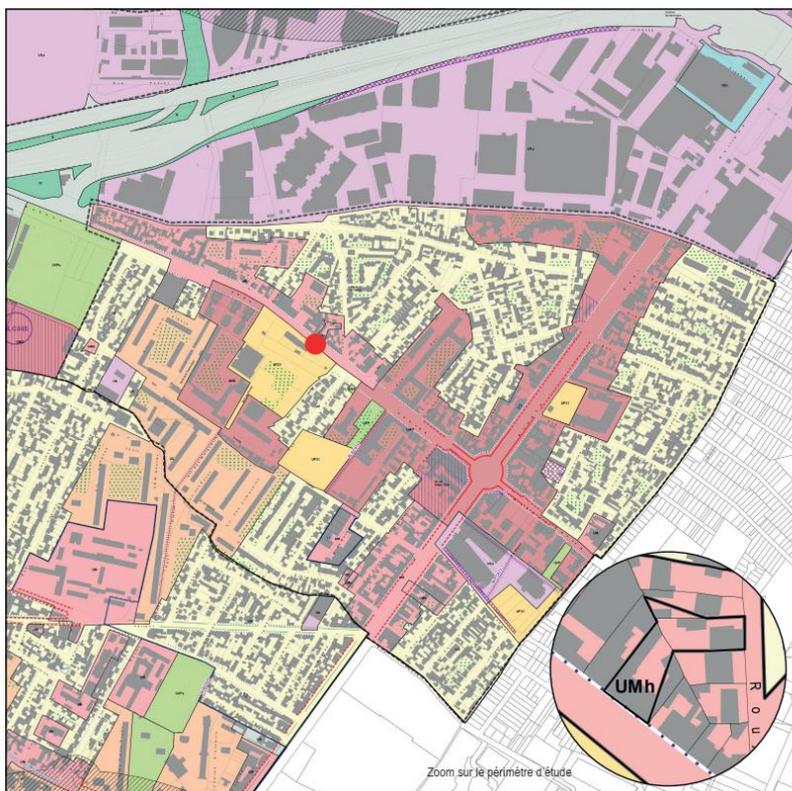
LA COURNEUVE

91 Jean Jaurès / 7-9 Dr Roux

Nous avons relevé une incohérence dans le tracé de la zone UMh sur les parcelles AQ 39/40 et 60 (7-9 rue du Docteur Roux et 91 avenue J. Jaurès).

L'îlot Jaurès-Roux (concession multisites) comporte 3 parcelles numérotées et adressées de la manière suivante :

- AQ 60 : 91 avenue Jean Jaurès
- AQ 39 : 7 rue du Docteur Roux
- AQ 40 : 9 rue du Docteur Roux



Analyse réglementaire

Numéro de parcelle	60 - 40 - 39
Section cadastrale	AQ
Zone PLUI	UMh
Destination des constructions	
Secteur de résorption de l'habitat indigne	
Implantation sur voie	
Bande de constructibilité 20m	
Implantation soit à l'alignement soit en recul (min. 3m)	
Implantation sur limites séparatives	
Bande de constructibilité principale : sur la limite ou en retrait $L > H / 3$, min. 5m	
Au-delà : sur la limite ou en retrait $L > H / 2$ min. 5m	
Implantation sur un même terrain	
Façade avec baie principale : $L = H / 2$, Min 5m	
Façade avec baie secondaire : $L = H / 3$, Min 2,5m	
Hauteur des constructions	
Hauteur façade 16m - Hauteur totale 20m - R+5 max	
Pas de gabarit sur voie	
Coef. d'espaces libres / végétalisés / pleine terre	
Libre 5% - Végétalisé 5% - Pleine terre 5%	
Coefficient de densité végétale	
8U / 100m ² d'espace végétalisé dont 1 arbre moyen dvp.	
Stationnement automobile	
Aucun nb. min. de places n'est requis	
Stationnement vélos	
Habitation : 1,5m ² / logement (T1-T2), 3m ² / logement (T3-T4-T5...)	
Bureaux : Zone Z1 : 3% de la surface SDP	

Repérage sur plan de zonage PLUI |

Ces trois parcelles sont situées entièrement ou partiellement en zone UMh (traitement de l'habitat indigne).

Cependant, dans le projet de PLUi révisé, le tracé de la zone ne correspond pas exactement au contour des trois parcelles et le tracé traverse le bâtiment du 91 av. Jaurès sans justification.

Nous proposons de rectifier ce qui semble être une erreur de tracé et permettre ainsi de confirmer la faisabilité des architectes qui ont considéré que les trois parcelles faisaient intégralement partie de la zone UMh.



Légende :

- - - limites de l'îlot
- - - limites de la zone UMh

Le projet prévoit aujourd'hui la réhabilitation des bâtiments situés 91 avenue Jean Jaurès et la démolition des pavillons et de leurs annexes rue du Docteur Roux suivie de la reconstruction d'un bâtiment de logements.

Une fiche de lot sera établie en 2025 par les architectes, d'où l'importance de s'assurer d'un zonage cohérent du PLUi avant de démarrer ce travail.

10 Prévoyants

Un point de vigilance est à garder en mémoire au sujet de la pleine terre à préserver à hauteur de 30% sur les terrains en disposant depuis plus de 10 ans, c'est le cas notamment du 10 rue des Prévoyants.

PIERREFITTE

Le travail de réécriture de l'OAP a été fait en 2024 en relation étroite avec les services de Plaine Commune et l'architecte coordonnatrice et n'appelle pas de remarques dans le cadre de la consultation des PPA.

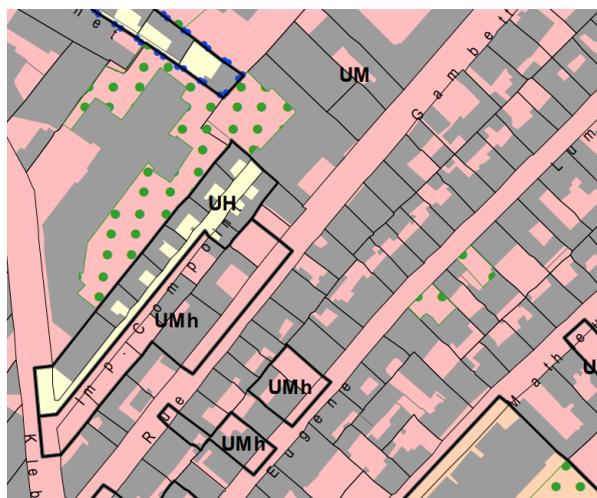
STAINS

Nous nous interrogeons sur la pertinence de la suppression de la protection patrimoniale du pavillon en meulière (Angle Chemin du Manchot/rue V. Hugo) et de la maison située 34 rue Robert Vignes.

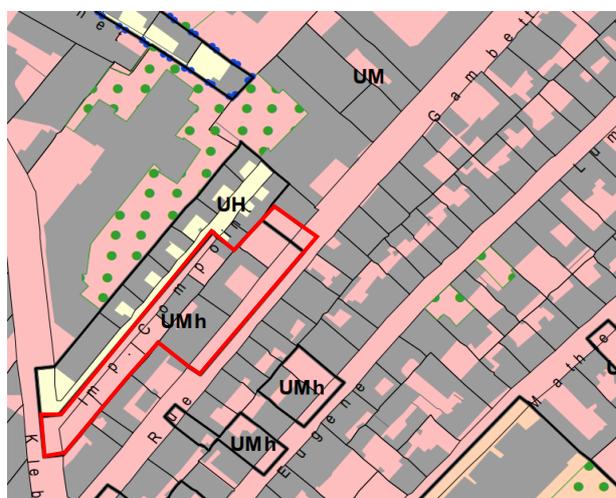
La fiche de lot qui impose la préservation de ces deux maisons n'a pas le même poids dans les négociations avec les opérateurs qu'un PLUi opposable. Le pavillon en meulière, fléché à l'origine dans l'opération LLS, sera sans doute détaché de l'opération et revendu à un privé.

- **Concession d'aménagement Saint-Ouen-sur-Seine**

Ilot 3 : « Compoint-Gambetta »



Projet de révision du PLUi

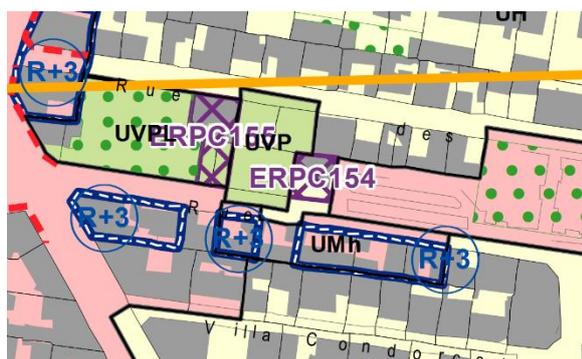


Proposition de révision du PLUi par la Soreqa

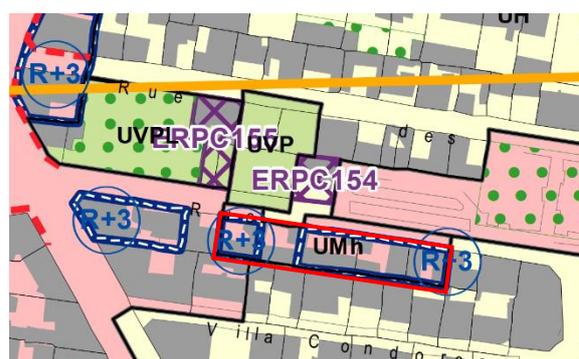
Nous avons relevé une incohérence dans le tracé de la zone UMh sur la parcelles OV n°208, adressé au 18 rue Gambetta. En effet, la parcelle devrait être intégrée en totalité dans la zone UMh. Or, seule une partie est intégrée dans la zone UMh.

Nous proposons de rectifier ce qui semble être une erreur de tracé et permettre ainsi de confirmer la faisabilité de notre MOE urbaine qui intègre la totalité de la parcelle n°208 dans la zone UMh.

Ilot 8 : « Debain »



Projet de révision du PLUi



Proposition de révision du PLUi par Soreqa

Nous constatons que la parcelle cadastrée AS n°35, sise 8 rue Debain, n'est pas intégrée dans la zone UMh. La Soreqa, dans le cadre de l'enquête publique réalisée du 12 octobre 2021 au 03 décembre 2022 de la procédure de modification n°1 du PLUi, avait déjà fait part, dans son avis, de la nécessité d'intégrer cette parcelle en zone UMh, afin de maintenir une cohérence urbaine dans l'aménagement futur du secteur.

Nous proposons de rectifier le périmètre de la zone UMh sur ce secteur et permettre ainsi de confirmer la faisabilité de notre MOE urbaine qui intègre la totalité de la parcelle n°35 dans la zone UMh.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, mes salutations distinguées.

SYLVIE FROISSART,
Directrice

