BILAN DE CONCERTATION

Révision du PLUi – Dossier d'arrêt

plan local d'urbanisme intercommunal

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse
Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

TABLE DES MATIERES

PARTIE I. La démarche de concertation et ses objectifs 4

1 La révision du PLUi : déroulement de la concertation préalable 4

2 Les objectifs et les outils de la concertation 6

3 Trois phases de concertation 7

PARTIE II. Le déroulement des trois phases de la concertation 9

1 Phase de concertation sur le diagnostic et le PADD 9

2 Phase de concertation sur les OAP 26

3 Phase de concertation sur le règlement écrit et graphique 29

PARTIE III. La démarche participative spécifique à la sécurisation et confortation du volet « patrimoine bâti » du PLUi 32

1 Le contexte et les objectifs de la démarche 32

2 Le déroulement et le profil des participants 32

3 La synthèse des échanges avec les participants 39

PARTIE IV. Les supports de communication et outils de concertation 44

1 Les supports de la concertation générale relative à la révision du PLUi 44

2 Les supports de la concertation spécifique au volet patrimonial du PLui 53

3 Les outils de communication 57

PARTIE V. Conclusion : synthèse des apports de la concertation 63

1 Synthèse globale 63

2 Les thématiques abordees dans le questionnaire et leur prise en consideration 64

3 Les thématiques abordees dans les échanges avec le public et leur prise en consideration 66

4 Conclusion 75

PARTIE VI. Annexes 76

1 Compte-rendu de la 1ère réunion publique du 29 septembre 2023 76

2 Compte-rendu de la 2ème réunion publique du 10 octobre 2023 80

3 Compte-rendu de la 3ème réunion publique du 5 mars 2023 83

4 Compte-rendu de la 4eme réunion publique du 19 mars 2024 87

5 Compte-rendu de la 5ème réunion publique du 8 octobre 2024 90

6 L'exposition évolutive et itinérante 94

7 Le journal du PLUi 109

8 Le questionnaire « Ressenti du territoire » remis aux habitants en phase 1 117

9 Les supports de présentation (diaporama) des réunions publiques 121

10 Le dossier de concertation 179

11 Les observations reçues par mail 180

12 Le questionnaire « Qu'est-ce qui fait patrimoine pour vous ? » 186

13 Analyse des résultats du questionnaire en ligne « qu'est-ce qui fait patrimoine pour vous ? » 193

PARTIE I. LA DEMARCHE DE CONCERTATION ET SES OBJECTIFS

1 LA REVISION DU PLUI : DEROULEMENT DE LA CONCERTATION PREALABLE

La révision du PLUi a pour but de réinterroger et consolider le projet de territoire dans les prochaines années.

Le PLUi est un **document à la fois prospectif et stratégique** définissant une vision commune des enjeux d'avenir du territoire (*la démographie, le logement, le développement économique, l'offre en équipements publics et infrastructures de transports, ou encore l'environnement et l'urbanisme*).

C'est aussi un **document réglementaire essentiel pour l'aménagement** du territoire au quotidien, via la définition des règles d'aménagement et de construction applicables à chaque terrain (public et privé).

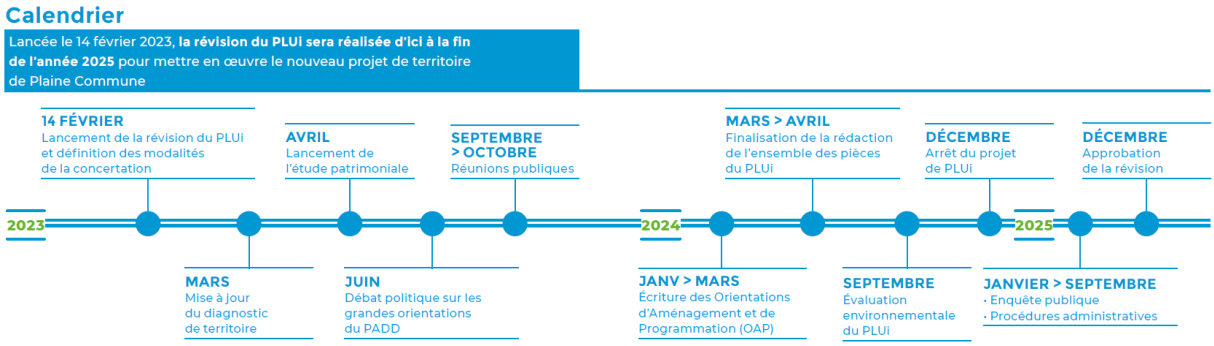
L'aménagement du territoire à l'échelle des grandes opérations comme à l'échelle des particuliers se fonde sur ce document règlementaire pivot.

Fondé sur le « Manifeste pour un territoire à vivre », projet de territoire adopté en conseil de territoire en 2022, ce document dessine un projet d'évolution du territoire sur le plan urbain qui répond à des enjeux démographiques, d'habitat, d'équipements, de développement économique, de mobilités, de patrimoine et en particulier d'environnement.

À chaque étape du processus de révision du PLUi, en amont de son arrêt à l'automne 2024, **la population, les associations locales et les autres personnes concernées ont été associées** (en vertu de l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme) :

- Au lancement de la procédure de révision, lors de la phase d'élaboration du diagnostic et des grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Lors de la phase de révision des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques et sectorielles;
- À l'achèvement du processus Lors de la phase de révision du volet règlementaire (règlements écrit et graphique), en amont de l'arrêt du PLUi.

La démarche d'association du public engagée au cours de la concertation préalable se poursuivra ensuite par la consultation des habitants et usagers lors de l'enquête publique.



Les principales étapes de la révision du PLUi

Le processus de concertation a concilié des objectifs d'information, de sensibilisation et de participation de la population de cette dernière à la démarche de révision. Celle-ci s'est déroulée sur une année et demi (du 1er mai 2023[1] au 18 octobre 2024[2]) et a nécessité la collaboration de nombreuses équipes de l'EPT comme des différentes villes. Les villes ont été invitées à étendre la démarche de concertation à l'échelle communale.

Le bilan de la démarche de concertation préalable est présenté dans ce document, synthétisant étape par étape, les actions effectuées et leurs apports.

Ce bilan sera joint au dossier d'enquête publique (article L. 103-6 du code de l'urbanisme)**.**

[1] Date de lancement du questionnaire « Ressenti du territoire »
[2] Date de fermeture de l'adresse électronique « Concertation PLUi »

2 LES OBJECTIFS ET LES OUTILS DE LA CONCERTATION

Les modalités de la démarche de concertation, fixées dans la délibération du Conseil de territoire le 14 février 2023, étaient les suivants :

Informer

- Publier les informations sur le contenu et l'avancée des études et de la procédure de révision sur le site Internet de l'EPT Plaine Commune, tout au long de l'élaboration du projet ;
- Publier les informations sur le contenu et l'avancée des études et de la procédure de révision dans les journaux municipaux et territoriaux qui le souhaiteraient.

Sensibiliser

- Organiser une exposition au siège de Plaine Commune sur les grandes phases de la révision du PLUi ;
- Présenter le contenu et l'avancée de la procédure de révision lors d'au moins deux **réunions publiques intercommunales** dans au moins deux communes différentes, en répondant aux interrogations et observations émises par le public.

Faire participer le public (s'exprimer, donner des avis, contribuer à l'élaboration du projet)

- Créer une adresse mail dédiée à la révision du PLUi ;
- Recueillir les observations orales et suggestions du public lors des réunions publiques ;
- Permettre au public de saisir le Président de Plaine Commune par courrier.

Pendant la démarche de concertation, les moyens de concertation ont parfois été étendus et des outils complémentaires ont été **mobilisés** :

- Un questionnaire numérique et papier a été diffusé massivement pour recueillir l'expertise d'usage et le ressenti des habitants ;
- L'exposition évolutive et itinérante du PLUi s'est déplacée dans d'autres lieux publics du territoire que le siège de l'EPT (médiathèques, mairies…) ;
- L'édition d'un journal du PLUi diffusé à l'occasion des réunions publiques et par le biais des lieux publics du territoire (exemple : médiathèques, mairies…) ;
- Le nombre de réunions publiques intercommunales a été porté de 2 à 5 ;
- Une démarche de concertation supplémentaire mêlant notamment ateliers et balades urbaines a été mise en œuvre concernant l'évolution du patrimoine bâti du PLUi.

3 TROIS PHASES DE CONCERTATION

Les objectifs généraux de la démarche ont été déclinés à chacune des trois phases de la procédure d'élaboration du projet de révision du PLUi :

- **La phase de concertation initiale, lors de la révision du diagnostic et de l'élaboration du PADD (partie II du bilan de la concertation) :**

Cette phase a été amorcée par le lancement du questionnaire sur le « ressenti de territoire » le 1er mai 2023 et a été marquée par la première série de réunions publiques entre la fin de septembre et la mi-octobre 2023, organisées lors de l'actualisation du diagnostic et de la formulation des orientations du PADD, accompagnées par l'exposition évolutive et itinérante, et le journal du PLUi à l'automne 2023.

Ses objectifs étaient :

- La contribution des habitants à la détermination des grands enjeux du territoire ;
- L'information sur le diagnostic du territoire et donc le partage de données objectives avec la population ;
- L'exposition des orientations générales du PADD retenues par les élus ;
- La discussion avec les habitants sur la base des conclusions du diagnostic et les orientations du PADD.

- **La phase de concertation sur les Orientations d'aménagement et de programmation (partie III du bilan de la concertation) :**

Elle a porté sur la pièce charnière de la révision, qui a vu une refonte profonde des OAP issues du PLUi approuvé en 2020. D'une manière similaire, deux réunions publiques ont été réalisées (printemps 2024) et accompagnées de supports physiques, exposés dans différents lieux publics en dehors des dates de réunions publiques, avec des objectifs proches de ceux de la première phase :

- L'information sur le projet de refonte des OAP, notamment les OAP thématiques ;
- La discussion sur les projets et le recueil des réactions et suggestions du public.

- **La phase de concertation sur le règlement écrit et graphique (partie IV du bilan de la concertation) :**

Elle a été engagée avec la cinquième réunion publique (automne 2024) et ainsi la dernière phase de l'exposition du PLUi.

Elle avait pour cadre la déclinaison des orientations générales du PADD dans le règlement écrit et graphique du PLUi. Les objectifs de cette séquence étaient donc les suivants :

- Resserrer progressivement les échanges sur les sujets relevant du champ d'application réglementaire du PLUi ;
- La discussion sur les évolutions règlementaires et le recueil des réactions et suggestions du public.

Par ailleurs, la révision du PLUi a donné lieu à une démarche participative spécifique sur le volet « patrimoine bâti ». Celle-ci a alimenté à la fois la phase de concertation sur le diagnostic territorial et la phase de concertation sur le règlement écrit et graphique. Cette démarche spécifique est développée dans la partie III du présent bilan de la concertation.

En parallèle de ces trois phases, des outils transversaux de concertation ont été mis en œuvre pendant toute la durée de l'élaboration du projet de révision du PLUi (site internet, adresse e-mail

dédiée, réception de courriers, dossier de consultation disponible en ligne et au siège de Plaine Commune, …) pour assurer l'information et la concertation la plus complète possible.

L'ensemble de ces actions sont détaillées dans les parties suivantes du présent bilan de la concertation.

PARTIE II. LE DEROULEMENT DES TROIS PHASES DE LA CONCERTATION

1 PHASE DE CONCERTATION SUR LE DIAGNOSTIC ET LE PADD

1.1 Description

Les objectifs de cette première phase étaient :

- De recueillir le ressenti des habitants et leur expertise du quotidien sur les sujets traités dans le PLUi ;
- D'informer les habitants sur la démarche de révision du PLUi, ses tenants et aboutissants ainsi que les premiers avancements tels que les conclusions du diagnostic et les premières orientations du PADD :
    - Permettre l'appropriation de la démarche par le public (habitants et usagers, professionnels des communes) ;
    - Présenter le cadre légal, les objectifs de la révision du PLUi et l'impact au quotidien ;
    - Le calendrier de révision et de mise en œuvre ;
    - Les modalités de la concertation proposée, avec un accent sur la concertation relative au volet patrimonial du PLUi.
- Mobiliser les participants sur la démarche de concertation :
    - En leur offrant la possibilité d'exprimer leurs opinions, interrogations et controverses ;
    - En les informant sur les moyens d'expression à leur disposition par voie numérique, postale ou physique ;
    - En recueillant leurs adresses électroniques pour des échanges ultérieurs.

Durant cette phase ont été déployés deux moyens de concertation principaux :

- Le questionnaire « Ressenti du territoire » aux habitants ;
- Les deux premières réunions publiques.

Des supports ont également été mobilisés :

- L'exposition du PLUi ;
- Le journal du PLUi.

1.2 Questionnaire

Dans le cadre de l'élaboration de la révision du PLUi, l'EPT Plaine Commune a lancé une consultation des habitants sur leur « ressenti du territoire ». Cette consultation a eu pour objectif premier d'alimenter la réflexion des élus sur le PADD, document stratégique et structurant du PLUi.

Entre le 1er mai et le 6 juin 2023, l'ensemble des citoyens du territoire ont été invités à exprimer leur « ressenti du territoire » en répondant à un questionnaire. Ce questionnaire comprenait 27 questions sur des thèmes variés : logement, transport, commerce, protection de l'environnement, espaces verts, gestions des déchets, … Une copie du questionnaire papier est annexée au présent bilan de la concertation.

Au terme de la démarche, l'EPT a reçu 3 730 réponses, dont 2 878 réponses en format papier, et 852 réponses déposées en ligne (dont 4 dans une langue étrangère). Les réponses au format papier comprennent à la fois 2 716 réponses envoyées par courrier et 162 réponses déposées en médiathèques.

L'analyse des réponses a été présentée aux élus du territoire au mois de juin 2023 en Commission territoriale unique (instance de préparation du PADD), puis en Conférence des maires et en Conférence de l'exécutif. Le présent bilan de la concertation revient en détail sur ces éléments d'analyse.

1.2.1 Méthodologie du questionnaire

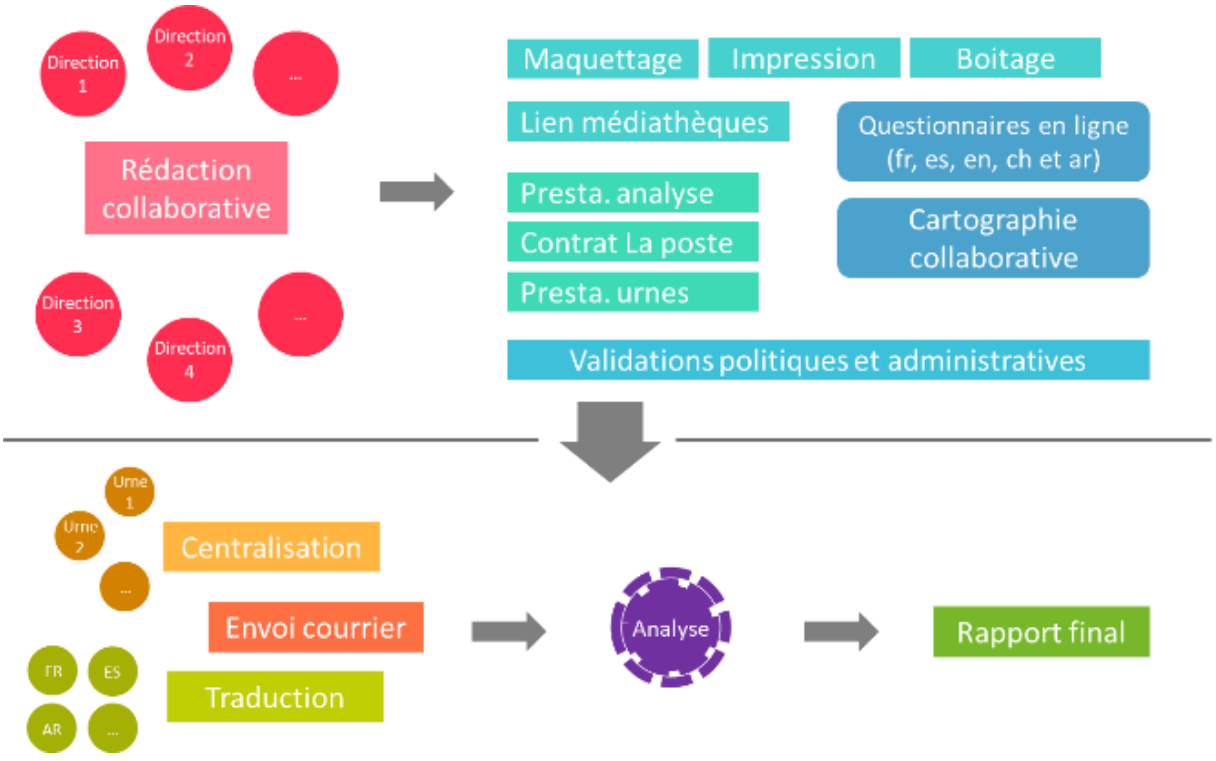


Schéma du dispositif de consultation de « Ressenti du territoire »

Le questionnaire a été conçu de façon à aborder un maximum de thématiques pouvant toucher les habitants et usagers et étant portées par différentes directions de l'EPT.

Une diffusion massive et multilingue

Afin de favoriser les réponses des habitants, le questionnaire a été diffusé sur différents canaux en favorisant l'interpellation. Voici la liste des canaux de diffusion utilisés :

- Boitage sur l'ensemble du territoire : impression et envoi de 180 000 questionnaires.
- Publication en ligne du questionnaire sur le site de Plaine Commune en 5 langues : français, anglais, espagnol, chinois et arabe.
- Affichage à l'entrée des médiathèques avec des exemplaires de questionnaires papier à remplir.
- Publication du questionnaire sur les plateformes participatives des villes d'Aubervilliers et de L'Île-Saint-Denis.
- Diffusion du questionnaire dans la newsletter des entreprises de Plaine Commune.
- Invitation des premiers répondants à relayer le questionnaire par mail et par SMS.

Entre le 1er mai et le 6 juin 2023, les habitants et usagers du territoire étaient invités à répondre au questionnaire en ligne. Les retours par courrier pouvaient être envoyés du 1er au 30 mai 2023.

Exemple de communication du questionnaire sur les sites internet de la ville de L'Île-Saint-Denis et de la Fédération CINOV Île-de-France

Un renvoi des réponses facilité

Les habitants disposaient de plusieurs moyens pour contribuer au questionnaire de « ressenti du territoire » :

- Renvoi du questionnaire avec une enveloppe affranchie attachée au questionnaire
- Contribution en ligne avec le QR code disponible sur le questionnaire
- Dépôt de la réponse en médiathèques : des urnes étaient disposées à l'entrée des 9 médiathèques principales (une par ville) à cet effet.

L'analyse semi-automatisée par un prestataire

L'analyse de ces près de 4 000 réponses n'aurait pu être réalisée en interne par l'EPT. Plaine Commune a par conséquent fait appel à un prestataire, de façon à réaliser une analyse automatisée des questions fermées, faisant ainsi gagner beaucoup de temps sur l'analyse. L'analyse des questions ouvertes a de plus été réalisée « à la main » par des opérateurs dépouillant un à un les questionnaires remplis. Les questions ouvertes ont ensuite été synthétisées en différentes idées « simples » permettant de croiser analyses quantitative et qualitative des réponses.

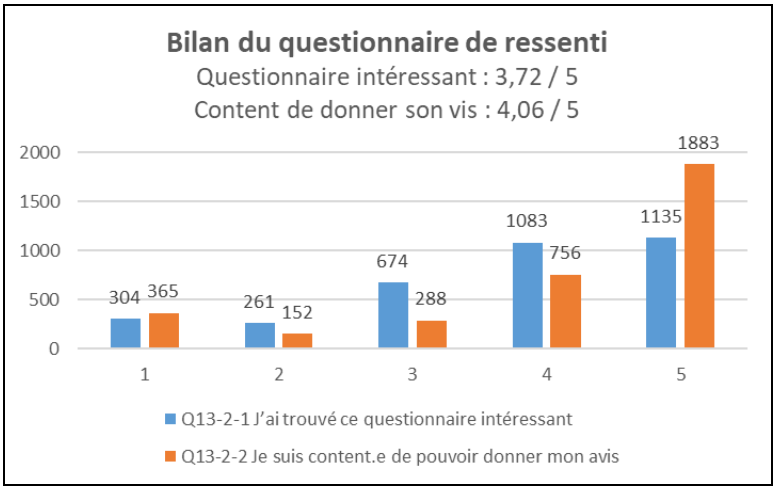
1.2.2 Analyse et résultats du questionnaire

1. Présentation des résultats de l'analyse sur les profils des répondants

a. Bilan général du questionnaire

Le questionnaire de « ressenti du territoire » a reçu 3 730 réponses au total, dont 852 au format numérique, et 2 878 au format papier.

Dans l'ensemble, les répondants ont été plutôt satisfaits de la qualité du questionnaire, attribuant une note moyenne de 3.72 / 5, et encore davantage satisfaits de pouvoir donner leur avis, avec une note de 4.06 / 5.

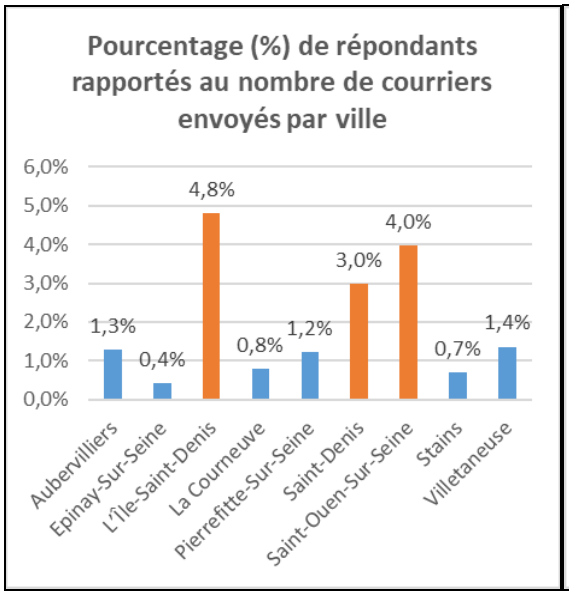


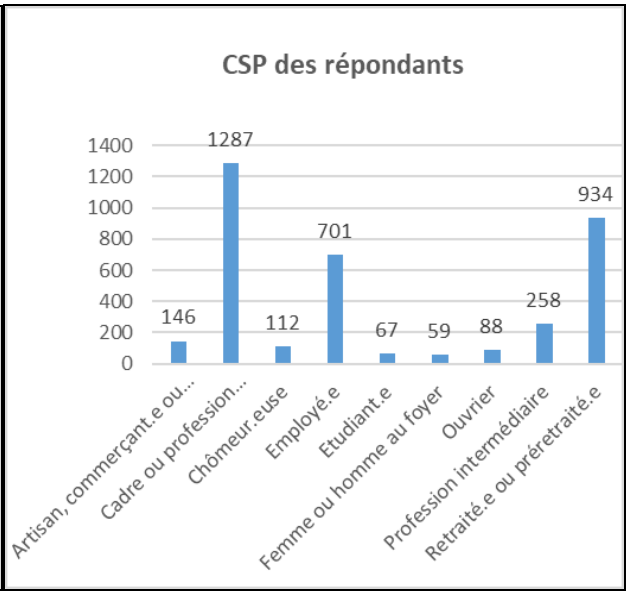
Enfin, on peut noter que ce questionnaire a permis d'identifier un grand nombre de citoyens « volontaires » pour participer à d'autres démarches participatives : près de 1 450 personnes ont laissé leurs adresses électroniques pour recevoir des informations sur les prochaines démarches.

b. Les profils des répondants au questionnaire

La diversité des répondants peut être évaluée au regard de différentes questions de contrôle dans le questionnaire : l'âge, le genre, la ville d'habitation, la catégorie socio-professionnelle, la fréquence de vote aux élections et l'ancienneté sur le territoire.

Dans l'ensemble, on note une plus forte propension de femmes, de cadres, d'employés ou de retraités avec une très grande proportion de personnes votant à chaque élection et habitant depuis plus de 10 ans sur le territoire.

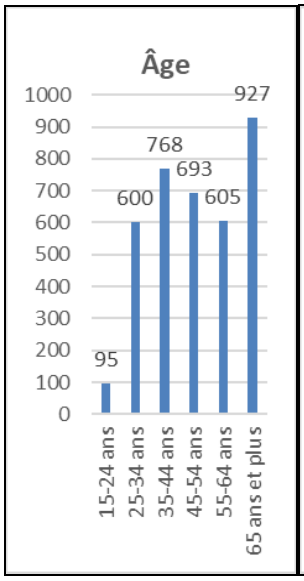


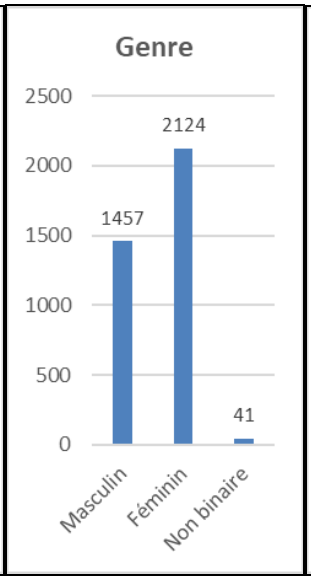


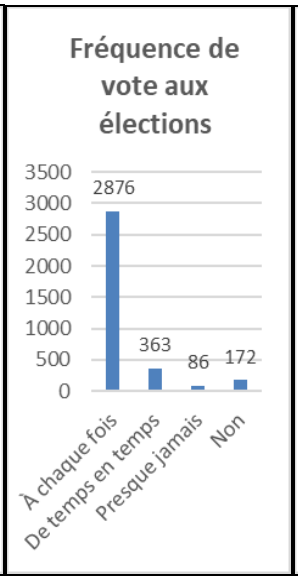
La diversité des profils des répondants au regard de la géographie du territoire apparaît assez lacunaire. À elles-seules, les villes de Saint-Denis et de Saint-Ouen-sur-Seine concentrent 66% des réponses, alors qu'elles représentent moins de 40% de la population du territoire.

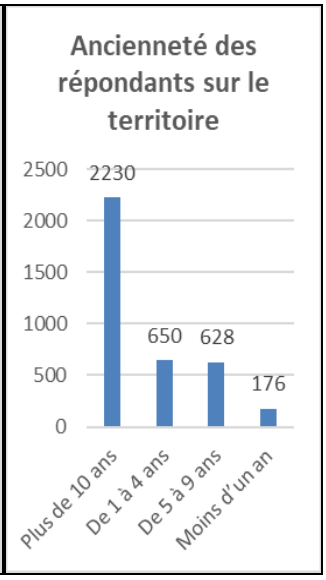
On note tout de même la présence parmi les répondants de plus de 250 abstentionnistes fréquents, de 112 chômeurs, de 146 artisans, de 88 ouvriers, de 67 étudiants et de 59 personnes au foyer.

La répartition des âges est assez égale, avec tout de même une faible proportion de réponses des 15-24 ans et une plus forte proportion des 65 ans et plus. Ce dernier chiffre apparaît cependant comme peu représentatif au regard de la forte proportion de personne jeunes sur le territoire.









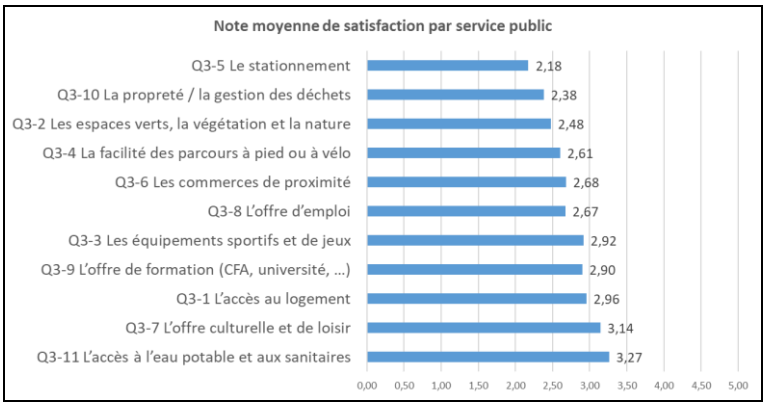
2. Analyse des réponses aux questions transverses : qualité des services publics, enjeux prioritaires à court et long termes

a. Les citoyens se positionnent sur la qualité des services publics

Interrogés sur la qualité des services publics sur le territoire, les répondants pouvaient attribuer une note de satisfaction allant de 0 à 5 sur une dizaine de services publics. La moyenne des notes obtenues permet d'obtenir un classement des services publics selon leurs niveaux de satisfaction.

Les services publics les plus satisfaisant sont donc l'accès à l'eau potable et aux sanitaires (3.27 / 5), l'offre culturelle et de loisir (3.14 / 5) et l'accès au logement (2.92 / 5). Par ailleurs, lorsqu'interrogés sur leur satisfaction à vivre sur le territoire, les citoyens attribuent la note de 3.12 / 5.

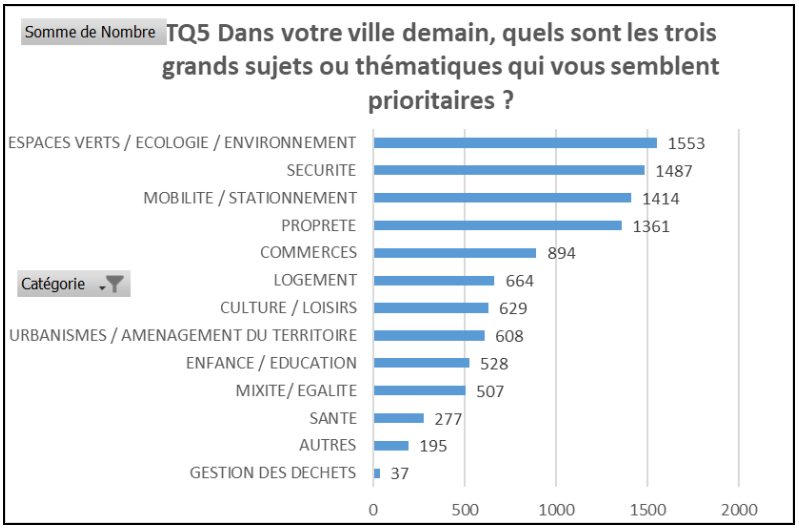
Les services publics considérés comme moins satisfaisants sont en premier lieu : le stationnement (2.18 / 5), la propreté / la gestion des déchets (2.38 / 5), et les espaces verts, la végétation et la nature (2.48 / 5).



b. Les thématiques prioritaires aujourd'hui : espaces verts, sécurité, mobilité

La question suivante proposait aux répondants de donner librement 3 thématiques d'action publique prioritaires à l'heure actuelle et 3 thématiques prioritaires pour répondre au changement climatique à un horizon de 10 ans. Ces questions étant des questions ouvertes, il était nécessaire pour l'analyse de rassembler les réponses en grandes thématiques afin de pouvoir en déduire une analyse statistique.

Concernant les thématiques prioritaires, 15 catégories de réponses ont été retenues. Les thématiques qui reviennent le plus souvent sont l'environnement, l'écologie et les espaces verts (1 553 réponses), puis la sécurité et la délinquance (1 487 réponses), et enfin la mobilité et le stationnement (1 414 réponses). Le thème de la propreté arrive en 4e position avec 1 361 réponses.

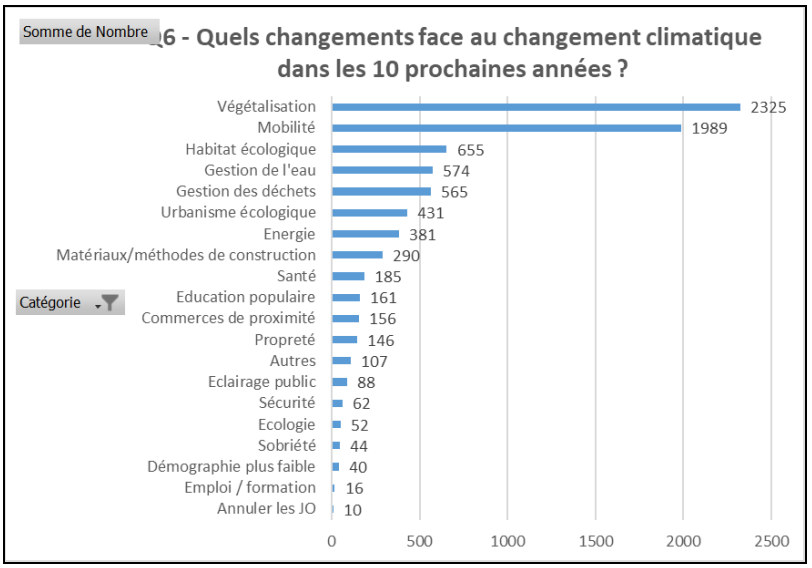


En rentrant un peu dans le détail de ces catégories, on peut décomposer plus finement les réponses de la manière suivante :

- Environnement / écologie / espaces verts / square de proximité / coulées vertes (808 réponses), végétalisation (des espaces publics, des trottoirs) / verdir la ville / nature en ville / plus d'arbres (374 réponses), écologie / une ville durable qui anticipe l'avenir (216 réponses), autres variés (155 réponses).
- Sécurité / délinquance : sécurité (1 118 réponses), lutte contre la drogue / les dealers / les points de deal (154 réponses), lutte contre la délinquance / la petite délinquance (52 réponses), lutte contre la vente à la sauvette / ventes de cigarettes dans la rue (51 réponses), autres variés (109 réponses).
- Mobilité : amélioration des infrastructures cyclables (260 réponses), stationnement / places de parking / améliorer le stationnement / non payant (251 réponses), accessibilité / transport (210), élargir l'offre de transport en commun (192 réponses), piétonisation / améliorer le parcours piéton (150 réponses), circulation automobile / gestion du trafic des véhicules / réduction de trafic / limiter la vitesse (à 20, 30 km/h) (139 réponses), mobilités douces (108 réponses), autres variés (104 réponses).
- Propreté : propreté / trottoirs propres / plus d'hygiène / mettre des poubelles (1 244 réponses), Gestion des déchets, du ramassage des ordures (109 réponses), autres (8 réponses).

c. <u>Les thématiques prioritaires face au changement climatique : végétalisation, mobilité, urbanisme / habitat</u>

Enfin, concernant les thématiques prioritaires à un horizon de 10 ans, les thèmes les plus retrouvés sont la végétalisation (2 325 réponses), la mobilité (1 989 réponses), l'habitat écologique (655 réponses), la gestion de l'eau (574 réponses) et la gestion des déchets (565 réponses).



Si on rentre également un peu dans le détail de ces réponses, voici les sous-thèmes qui apparaissent :

- Végétalisation : plus d'espaces verts / plus de parcs (952 réponses), végétalisation / plus de verdure / végétaliser les trottoirs, les rues / végétalisation des espaces publics (845 réponses), plus d'arbres / arbres en pleine terre / reboiser (428 réponses), autres végétalisation (100 réponses).
- Mobilité : développer les transports en commun / les rendre gratuits / desserte de bus plus efficace (487 réponses), pistes cyclables / favoriser le vélo / des axes dédiés aux vélos (415 réponses), limiter la place de la voiture / parking à l'extérieur de la ville / n'autoriser que les livraisons / n'autoriser que les véhicules électriques (410 réponses), favoriser les modes de

transports écoresponsables (194 réponses), favoriser la circulation des piétons (150 réponses), améliorer la circulation automobile / réduire la vitesse / moins de poids lourds (120 réponses), favoriser les mobilités douces (119 réponses), autres variés (94 réponses).

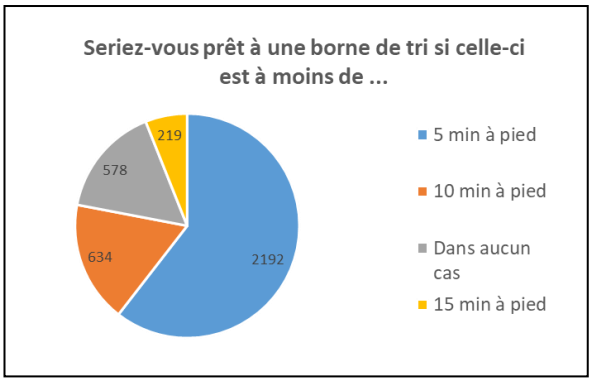
- Habitat écologique : isolation thermique et rénovation des logements (318 réponses), réhabiliter les logements / moins d'insalubrité (153 réponses), constructions de logements écoresponsables (60 réponses), autres variés (124 réponses).
- Gestion de l'eau : économiser / réduire la consommation de l'eau (179 réponses), la place de l'eau en ville / fontaines / plans d'eau (153 réponses), récupération de l'eau de pluie / eaux usées / citernes (126 réponses), autres variés (116 réponses).
- Gestion des déchets : favoriser le tri sélectif (275 réponses), meilleure gestion / traitement / ramassage des déchets (176 réponses), réduction des déchets / moins d'emballages (58 réponses), autres variés (56 réponses).

3. Transition écologique, santé et résilience pour aborder l'avenir avec confiance

La suite de l'analyse est présentée de manière thématique en commençant par les questions relevant de la transition écologique, de la santé et de la résilience.

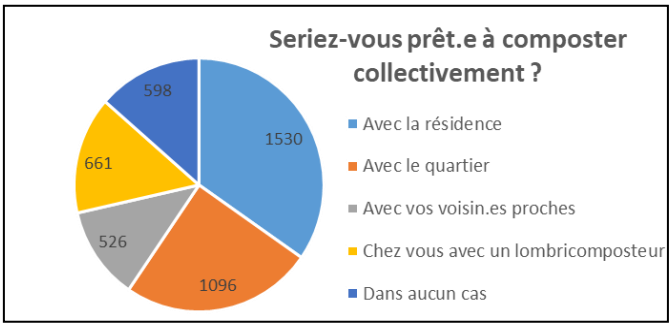
a. Réduction des déchets, de l'éclairage public et de l'utilisation du numérique

Deux premières questions portaient sur la volonté des répondants à trier leurs déchets collectivement. La première question portait sur la distance pertinente d'une borne de tri, l'autre sur le compostage.



L'analyse des réponses montre qu'au-delà de 5 minutes à pied, une borne de tri est considérée comme trop éloignée du logement. Même si une partie accepterait de se déplacer à 10 minutes à pied pour trier les déchets (634 réponses), une grande majorité préfèrerait une borne à 5 min à pied (2 192 réponses).

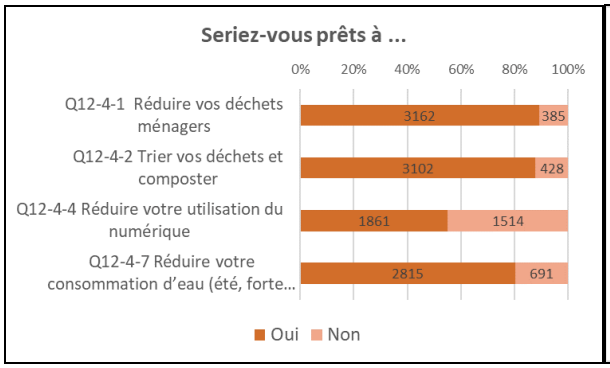
La deuxième question demandait aux citoyens s'ils étaient prêts à composter leurs déchets de manières individuelles et collectives. A la différence de la première question, les réponses à cette deuxième question ont été beaucoup moins exclusives : les répondants ont souvent coché plusieurs réponses selon leurs préférences.

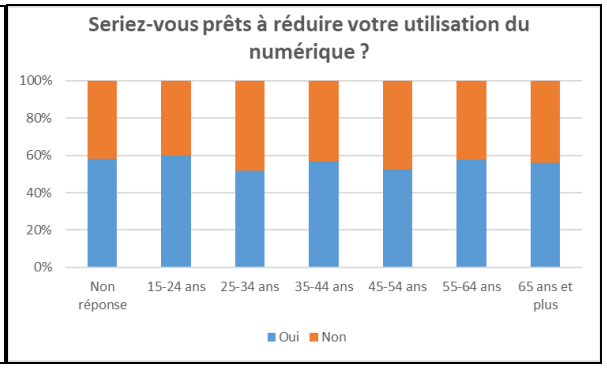


Seule une partie des répondants refuse le principe du compostage en répondant « Dans aucun cas » (598 réponses). Le graphique montre qu'une grande partie des répondants est prêt à composter collectivement, plutôt à l'échelle de la résidence (1 530 réponses) ou du quartier (1 096 réponses), qu'avec les voisins proches ou individuellement.

Par ailleurs, la question suivante portait sur les gestes supplémentaires que les citoyens étaient prêts à consentir pour atteindre les objectifs de transition écologique. La question était formulée de la manière suivante : « Seriez-vous prêts à … » avec la possibilité de répondre par oui ou par non, en justifiant la réponse négative si besoin.

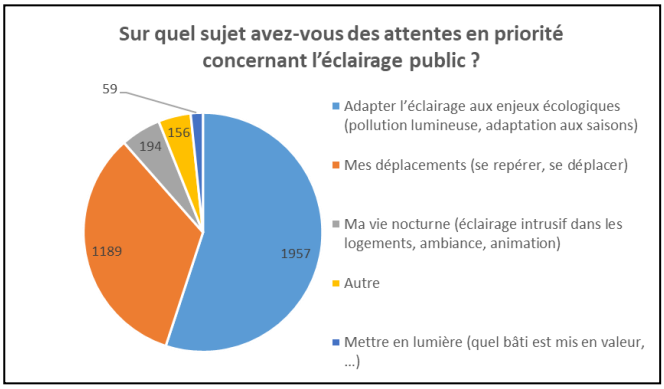
Majoritairement, les répondants étaient tout à fait enclins à réduire leurs déchets ménagers (90% des réponses), trier les déchets et composter (85% des réponses), et réduire la consommation d'eau (80% des réponses). En revanche, les citoyens semblent moins favorables à la réduction de l'utilisation du numérique (55% des réponses). Une analyse plus fine révèle que cette tendance n'est pas liée à l'âge des répondants : la proportion de « Non » est similaire dans les 6 catégories d'âge. En revanche, les résultats sont bien plus sensibles à la catégorie socio-professionnelle.

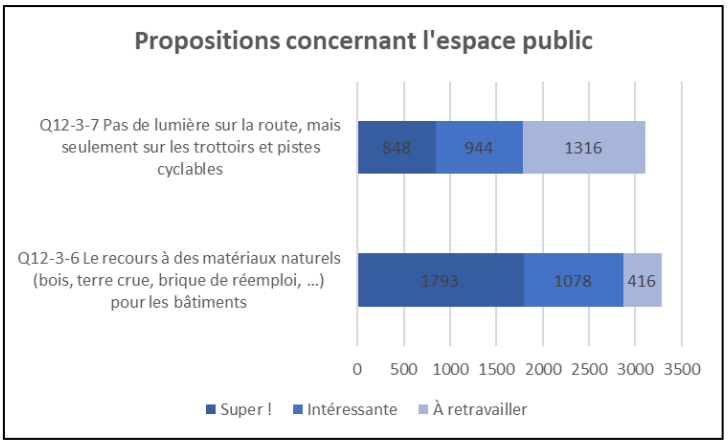




Concernant les points de blocage sur la réduction de l'utilisation du numérique, on relève plusieurs catégories de réponses : la nécessité du numérique pour le travail (344 réponses), la conviction que le numérique, et en particulier internet, est trop essentiel pour être réduit (253 réponses), ou enfin la conviction que la réduction du numérique aura un impact négligeable et qu'il y a d'autres actions prioritaires (95 réponses). Enfin, d'autres répondants disent avoir déjà une utilisation sobre (238 réponses).

La question suivante sur ce thème concernait les attentes sur l'évolution de l'éclairage public. Plusieurs réponses possibles étaient proposées sur la base des orientations du Schéma directeur des aménagements lumières (SDAL). Les réponses montrent une fois encore que les répondants mettent l'accent sur l'adaptation aux enjeux écologiques (1 957 réponses), avant même de favoriser leurs propres déplacements (1 189 réponses).





Enfin, la dernière question sur ce thème concernait l'adaptation de l'espace public. Les répondants étaient invités à se positionner sur des propositions de politiques publiques entre 3 réponses possibles : « Super ! », « Intéressante ! », « A retravailler ».

La première proposition décrivait un dispositif expérimental d'éclairage public en supprimant la lumière sur la route, pour ne laisser de l'éclairage public que sur les trottoirs et les pistes

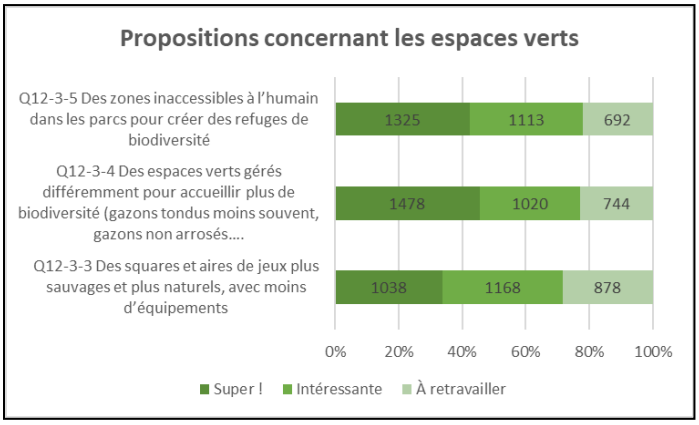
cyclables. Si une majorité des répondants est favorable à l'idée (1 792 réponses), une partie importante des répondants considèrent que la proposition mérite d'être retravaillée (1 316 réponses).

La deuxième proposition a recueilli un accueil plus favorable : celle de recourir à des matériaux naturels pour les bâtiments. Seulement 416 répondants demandent à ce que la proposition soit retravaillée.

b. La place du vivant dans la ville

Pour rappel, la thématique des espaces verts et de la végétalisation des espaces publics est une thématique à forte priorité pour les répondants, car elle apparaît tout en haut des thématiques citées par les répondants dans les premières questions ouvertes.

La première question demandait aux répondants de se positionner sur des propositions de politiques publiques entre 3 réponses possibles : « Super ! », « Intéressante ! », « A retravailler ». Dans l'ensemble les trois propositions expérimentales ont été favorablement reçues par les répondants (plus de 70% en faveur).

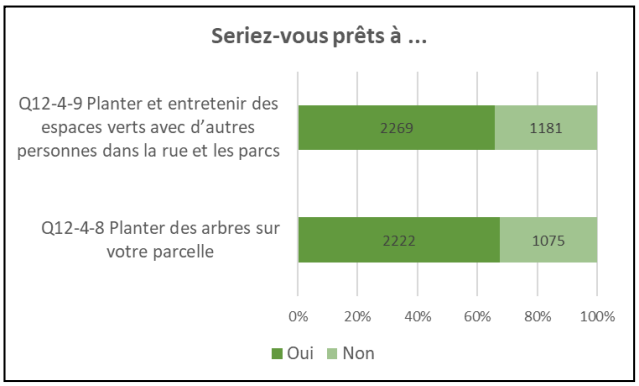


La première proposition consistait à créer des zones inaccessibles à l'humain dans les parcs pour créer des refuges de biodiversité : près de 80% des répondants y sont favorables, dont plus de 40% ont répondu « Super ! ».

La deuxième proposition consistait à gérer les espaces différemment pour accueillir plus de biodiversité (gazons tondus moins souvent, non arrosés jaunes en été, troncs morts pour les insectes et les oiseaux, …) : près de 80% des répondants y sont également favorables, avec une base de plus de 45% ayant répondu « Super ! ».

Enfin, la troisième proposition consistait à avoir des squares et aires de jeux plus sauvages et plus naturels, avec moins d'équipements : 70% des répondants y sont favorables, avec près de 35% ayant qualifié la proposition de « Super ! ».

La deuxième question portait sur les gestes supplémentaires que les citoyens étaient prêts à consentir pour atteindre les objectifs de transition écologique. La question était formulée de la manière suivante : « Seriez-vous prêts à … » avec la possibilité de répondre par oui ou par non, en justifiant la réponse négative si besoin.



La première proposition consistait à planter et entretenir des espaces verts avec d'autres personnes dans la rue et les parcs : les répondants y semblent plutôt favorables, avec près de 65% des répondants ayant répondu « Oui ». De même la deuxième proposition de planter des arbres sur sa propre parcelle a été bien accueillie, avec près de 70% de « Oui ».

En regardant de plus près les arguments des répondants lorsque défavorables concernant la première question, les arguments les plus cités sont : le manque de temps (240 réponses), que ce n'est pas aux citoyens de remplir ce rôle mais aux services publics (196 réponses), le manque de compétence (77 réponses), que ce travail pèsera sur les mêmes personnes qui font déjà beaucoup pour les autres par ailleurs (64 réponses).

Concernant les arguments défavorables à la deuxième proposition, on obtient tout d'abord un grand bloc de personnes n'ayant pas de parcelles (544 réponses), ou ayant déjà planté des arbres (141 réponses). Deux autres points de blocage sont que les répondants ne sont pas propriétaires ou en copropriété (111 réponses), et le manque de place ou que la surface n'est pas assez profonde (103 réponses). Enfin, d'autres répondants moins nombreux sont intéressés mais sont réticents pour des raisons de méconnaissance ou de peur de trop d'entretien (39 réponses).

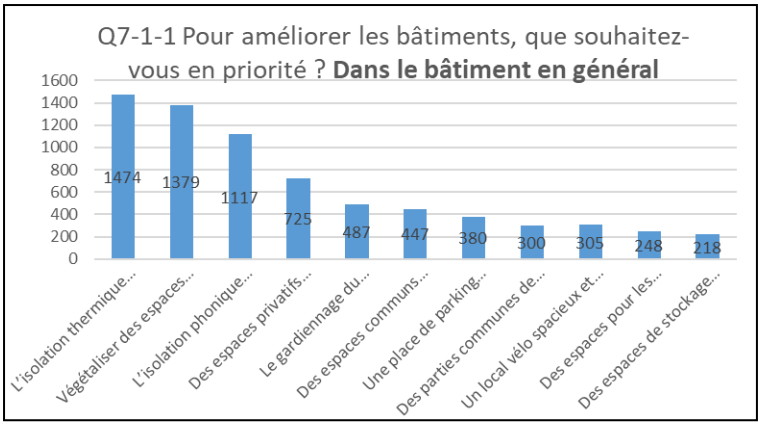
4. Pour une vie intense et sereine de l'échelle du logement à l'échelle du territoire

La deuxième grande thématique de questions concerne l'usage du territoire en lien avec les compétences de l'EPT Plaine Commune, en particulier le logement et les mobilités.

a. Les attentes des habitants sur les bâtiments et les logements

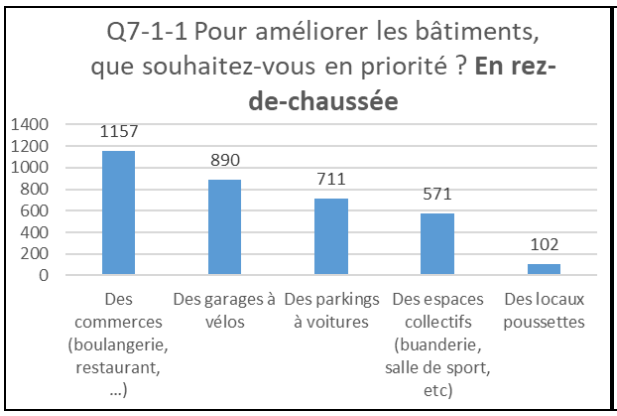
Plaine Commune a essayé de saisir les attentes des habitants concernant la construction de nouveaux bâtiments, que ce soit dans les équipements généraux des bâtiments, dans les équipements en rez-de-chaussée ou sur les toits.

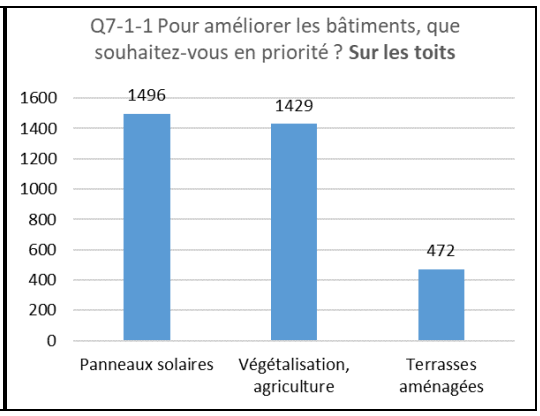
Parmi une liste de caractéristiques prioritaires, les habitants se sont tout d'abord positionnés sur les équipements généraux des bâtiments. Chaque répondant pouvait choisir deux caractéristiques prioritaires dans la liste d'équipements.



Les aspects prioritaires des bâtiments pour les répondants sont par conséquent : l'isolation thermique (1 474 réponses), la végétalisation des espaces extérieurs (1 379 réponses), l'isolation phonique (1 117 réponses), des espaces privatifs extérieurs (725). En dernières positions, on retrouve : des espaces de stockage (218 réponses) et des espaces de jeux pour les enfants (248 réponses).

Pour les deux questions suivantes, les répondants n'avaient le droit qu'à une seule réponse parmi les propositions. Concernant les rez-de-chaussée, on retrouve en premier lieu des commerces (boulangerie, restaurant) (1 157 réponses). Sur les toits, les répondants ont priorisé avec autant d'importance la mise en place de panneaux solaires (1 496 réponses), et la végétalisation / l'agriculture (1 429 réponses).

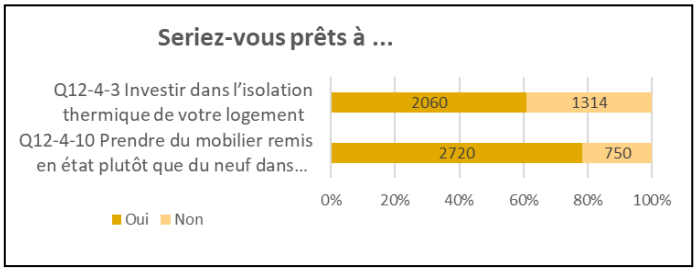




Enfin, le thème des bâtiments et du logement se conclu par l'évaluation de la volonté des citoyens à réaliser des gestes supplémentaires par eux-mêmes, l'objectif étant également d'identifier les points

de blocage potentiel. La question était formulée de la manière suivante : « Seriez-vous prêts à … » avec la possibilité de répondre par oui ou par non, en justifiant la réponse négative si besoin.

On observe que les répondants sont assez favorables à prendre du mobilier remis en état plutôt que du neuf dans leur logement (près de 80% des réponses). En revanche, ceux-ci sont moins enclins à investir dans l'isolation thermique de leur logement, même si la tendance reste favorable (60% des réponses).



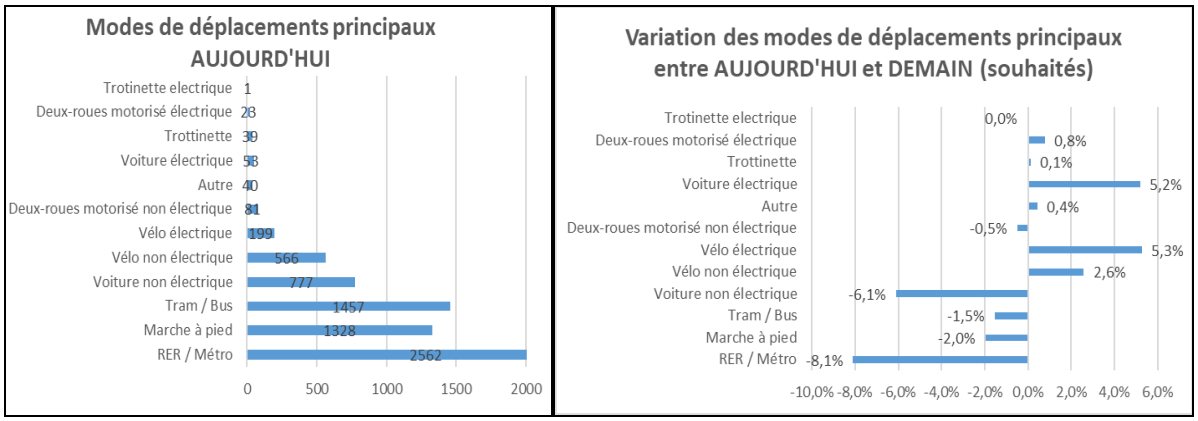
Concernant l'isolation thermique du logement, les points de blocage apparents sont les suivants : n'a pas le pouvoir d'isoler car locataire ou en copropriété (483 réponses), considère que le coût est trop élevé pour le gain (399 réponses), considère que les aides sont trop difficiles à obtenir ou insuffisantes (104 réponses), le logement est déjà isolé ou neuf (373 réponses).

b. <u>Des déplacements décarbonés et une mobilité confortable</u>

Les répondants étaient ensuite sollicités sur leurs mobilités présente et future. Tout d'abord, le questionnaire invitait le répondant à sélectionner les moyens de déplacements actuels et futurs désirés parmi une liste de propositions.

Aujourd'hui, les répondants se déplacent en premier lieu en RER / Métro (2 562 réponses), en Tram / Bus (1 457 réponses), à pied (1 328 réponses), en voiture non électrique (777 réponses) et en vélo non électrique (566 réponses).

En envisageant leurs déplacements pour le futur, les répondants semblent avoir tendance à réduire leur utilisation du RER / Métro (-8.1% de réponses) et de la voiture non électrique (-6.1% de réponses), au profit du vélo électrique (+5.3% de réponses), de la voiture électrique (+5.2% de réponses), et du vélo non électrique (+2.6% de réponses). Pour faciliter la lecture du graphique de droite, 1% de variation de réponses correspond à 68 réponses.



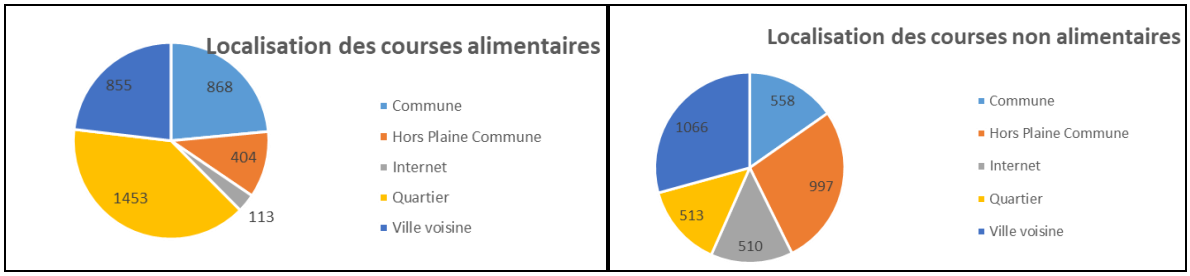
Enfin, une dernière question proposait aux répondants de donner un niveau de priorité à plusieurs propositions concernant l'organisation des transports sur le territoire. Pour chaque proposition, les répondants pouvaient au choix attribuer une mention « Prioritaire », « Semi-prioritaire », ou « Non prioritaire ». Nous avons ensuite compté le nombre de mentions de chaque type pour obtenir un ordre de priorité des propositions basé sur les réponses des citoyens.

Les propositions prioritaires portent sur les transports en commun, avec l'amélioration des lignes de transport actuelles (2 760 réponses prioritaires) et l'augmentation des fréquences de passage des transports en commun (2 403 réponses prioritaires) ; suivent l'adaptation des rues pour faciliter les déplacements à pied (2028 réponses prioritaires), et l'amélioration de l'accessibilité physique des

transports en commun (2002 réponses prioritaires). Les propositions considérées comme les moins prioritaires par les répondants sont l'organisation d'un moyen de transport sur la Seine (1 183 réponses non prioritaires), et l'installation de davantage de bornes de recharges électriques (1 180 réponses non prioritaires).

c. Les besoins en matière de commerces de proximité

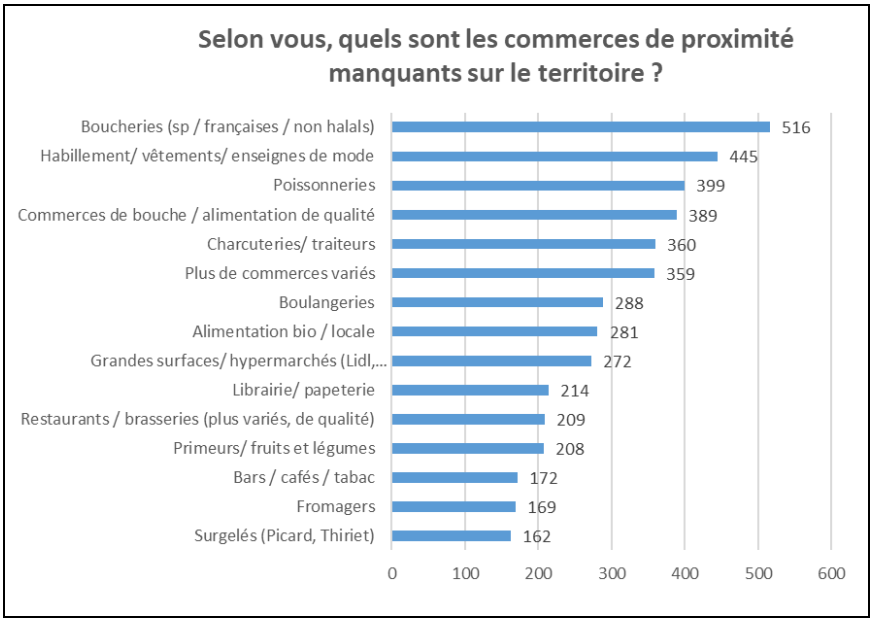
Le dernier thème abordé par le questionnaire du « Ressenti du territoire » était celui des commerces de proximité. Les questions portaient sur la localisation des courses alimentaires et non alimentaires, puis sur les besoins en matière de commerces de proximité.



L'analyse des réponses révèlent que l'échelon d'excellence pour les courses alimentaires est celle du quartier, puis de la commune et de la ville voisine. Seuls 404 répondants disent se déplacer en dehors de Plaine Commune pour leurs courses alimentaires.

En revanche, les courses non alimentaires sont effectuées à une distance plus grande : la ville voisine en premier (1 066 réponses), puis hors de Plaine Commune (997 réponses). On remarque également qu'Internet prend une place plus importante pour ce type de courses, avec 510 réponses.

La dernière question portait sur les besoins en commerces de proximité sur le territoire. Cette question était une question ouverte invitant les répondants à partager leurs besoins en matière de commerces. Afin de faciliter l'analyse, les réponses très variées ont été rassemblées en catégories.



Les commerces de proximité les plus demandés sont donc : des boucheries, en particulier françaises, traditionnelles et non halals (516 réponses), des magasins d'habillement, de vêtements et de mode (445 réponses), des poissonneries (399 réponses) et des commerces de bouche / alimentation de qualité (389 réponses).

1.3 Réunions publiques

Les deux premières réunions publiques dans le cadre de la révision du PLUi avaient pour objectif la présentation de :

- la synthèse des éléments du diagnostic du PLUi ;
- le retour sur le questionnaire du « Ressenti de territoire » ;
- la présentation des orientations du PADD.

Lors de chacune de ces réunions, le public avait à sa disposition :

- les planches de l'exposition du PLUi (annexe n°6) ;
- ses exemplaires du journal n°1 du PLUi à récupérer (annexe n°7) ;
- les participants qui le souhaitaient ont été invités à laisser leur coordonnées sur une feuille de contact afin de rester informer de la révision du PLUi.

Les deux rencontres se sont déroulées en trois temps :

1. **L'accueil des participants invités à consulter les panneaux de l'exposition du PLUi et la brochure « journal du PLUi »** mise à disposition (relatifs au diagnostic et au PADD)[3].

2. **L'introduction** sur la démarche et les intérêts de la révision du PLUi puis **la présentation des avancements par les élus en présence, dont les élus en charge de PLUi** (**Adel ZIANE,** vice-président en charge de l'aménagement et de l'urbanisme, et **Adrien DELACROIX**, conseiller territorial en charge de l'habitat et du foncier). L'objet de la présentation était le suivant :

    - la synthèse des éléments du diagnostic du PLUi ;
    - le retour sur le questionnaire du « Ressenti de territoire [4]» ;
    - la présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
    - Présentation des autres modalités de participation (contacts de Plaine Commune, procédure de concertation sur le volet patrimonial du PLUi).

Pendant cette période de présentation, plusieurs interventions du public ont eu lieu.

Les supports de présentation (disponibles en annexe n°9 du présent document) ont ensuite été joints au dossier de concertation consultable en ligne.

3. **Temps d'échanges entre élus et participants**

    Les participants ont été invités à poser à leur tour une série de question, auxquelles les élus ont répondu par la suite.

[3] Voir les panneaux d'exposition en annexes dans la partie consacrée à la 1ère réunion publique
[4] Voir les détails du questionnaire au sous-chapitre 1.4

1.3.1 Réunion publique n°1 – 26/09/2023 à Saint-Ouen-sur-Seine

La 1ère réunion publique en résumé

- Tenue à la Médiathèque Persépolis de Saint-Ouen-sur-Seine
- Environ 30 participants (hors intervenants)
- 2 élus intervenants : Adel ZIANE, (vice-président en charge de l'aménagement et l'urbanisme), Adrien DELACROIX (conseiller territorial en charge de l'habitat et du foncier)

Les points évoqués lors des échanges avec les participants et les éléments de réponses ou compléments apportés

Lors de cette première réunion publique, les points essentiels portant sur la révision du PLUi et évoqués lors des débats et échanges étaient :

- les fiches patrimoine et leur efficacité face à des projets de démolition ;
- les friches et leurs possibilités de dépollution (ex : phytoremédiation) et/ou à terme de transformation en espaces verts ;
- les abattages d'arbres sur l'espace public ;
- les perspectives de densification et la protection des quartiers pavillonnaires (en particulier de leurs espaces végétalisés) ;
- le renouvellement urbain et la priorisation des réhabilitations sur les démolitions et constructions neuves ;
- En lien avec l'actualité, le projet de Centre Hospitalier Universitaire Grand Paris Nord.

Déroulement de la réunion publique n°1 dans l'auditorium de la médiathèque Persépolis

4. **Informations sur la prochaine réunion publique** (Pierrefitte-sur-Seine, le 23 octobre) et sur la poursuite de la démarche de concertation par la suite.

1.3.2 Réunion publique n°2 – 23/10/2023 à Pierrefitte-sur-Seine

La 2ème réunion publique en résumé

- Tenue à la Médiathèque Flora-Tristan de Pierrefitte-sur-Seine
- Environ 15 personnes participants (hors intervenants)
- 4 élus présents : Mathieu HANOTIN (Président de Plaine Commune), Michel FOURCADE (Maire de Pierrefitte-sur-Seine), Adel ZIANE (vice-président en charge de l'aménagement et l'urbanisme), Adrien DELACROIX (conseiller territorial en charge de l'habitat et du foncier)

Les points évoqués lors des échanges avec les participants et les éléments de réponses ou compléments apportés

Lors de cette deuxième réunion publique, les points essentiels portant sur la révision du PLUi et évoqués lors des débats et échanges étaient :

- la végétalisation du bâti (pour la lutte contre les îlots de chaleur urbains) et les obligations de végétalisation possibles ;
- la qualité des logements, notamment en termes de bioclimatisme (ex : orientations du bâti), et de matériaux de construction ;
- les mobilités alternatives à l'automobile ;
- le chômage et l'adéquation emploi-profil des actifs.

Déroulement de la réunion publique n°2, dans l'auditorium de la médiathèque Flora-Tristan

1.4 Exposition évolutive et journal du PLUi

Les réunions publiques ont été les premières occasions de présenter aux visiteurs **l'exposition évolutive de la révision PLUi dans sa première séquence**.

Elle se divisait alors en 4 parties :

1. Présentation de l'objet du PLUi, de son rôle et de ses pièces (1 panneau)
2. Objectifs généraux de la révision, présentation de l'articulation des documents de planification, calendrier, contacts et liens pour participer et s'informer (2 panneaux)
3. Synthèse chiffrée du diagnostic de territoire (2 panneaux)
4. Présentation du projet de PADD révisé, de son rôle, ses axes et orientations détaillées (5 panneaux)

L'exposition du PLUi dans le hall d'entrée de la Médiathèque Persépolis (Saint-Ouen-sur-Seine) lors de la 1ère réunion publique

La première séquence de l'exposition (voir annexe n°6) a ensuite été exposée dans trois mairies du territoire (Villetaneuse, Saint-Denis puis Epinay-sur-Seine – voir Partie IV.1.1.) avant d'être exposée de nouveau lors des réunions publiques des phases n°2 et n°3 de la concertation.

Le premier numéro du Journal du PLUi (annexe n°7.1) a également été distribué et mis à disposition à l'entrée du lieu. Il se consacrait à l'explication du rôle et contenu du PLUi, aux objectifs généraux de la révision, son calendrier et aux trois axes du PADD. Sa dernière de couverture était consacrée à la poursuite de la concertation et aux modalités mises à disposition pour s'informer et participer : adresses de contact et dates des ateliers liés à la concertation spécifique au volet patrimonial.

2 PHASE DE CONCERTATION SUR LES OAP

2.1 Réunions publiques

Les deux réunions publiques de la phase 2 de la révision du PLU) avaient pour objectif la présentation des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques et sectorielles :

- les OAP thématiques :
  - l'OAP Santé environnementale ;
  - l'OAP Réhabilitation et construction neuve ;
  - l'OAP Développement économique ;
  - l'OAP Grands axes et espace public ;
  - l'OAP Paysage ;
  - l'OAP Trame verte et bleue et continuités écologiques ;
  - l'OAP Mise en valeur patrimoniale.
- l'étude patrimoine qui vise à sécuriser et conforter le volet patrimonial du PLUi avec une nouvelle hiérarchisation du bâti protégé.
- les OAP sectorielles : une trentaine d'OAP sectorielles dont une dizaine crées dans le cadre de la révision du PLUi

Lors de chacune de ces réunions, le public avait à sa disposition :

- les planches de l'exposition du PLUi (annexe n°6) ;
- les exemplaires du journal n°2 du PLUi à récupérer (annexe n°7) ;

Les participants qui le souhaitaient ont été invités à laisser leur coordonnées sur une feuille de contact afin de rester informer de la révision du PLUi.

Les deux rencontres se sont déroulées en trois temps :

1. **L'accueil des participants invités à consulter les panneaux de l'exposition du PLUi et la brochure « journal du PLUi »** (relatif aux OAP)[5].
2. **L'introduction** sur la démarche et les intérêts de la révision du PLUi, puis **la présentation des avancements par les élus en présence, dont l'élu en charge de PLUi** (**Adrien DELACROIX**, conseiller territorial en charge de l'habitat et du foncier). L'objet de la présentation était le suivant :
   - le contenu et la finalité d'un PLUi
   - les grands objectifs de la démarche de révision
   - les différentes OAP thématiques et sectorielles projetées
   - l'étude relative à la consolidation du volet patrimonial du PLUi
   - le calendrier de la révision

Les supports de présentation (disponibles en annexe n°9 du présent document) ont ensuite été joints au dossier de concertation consultable en ligne.

[5] Voir les panneaux d'exposition en annexe n°6.

3. Temps d'échanges entre élus et participants

Les participants ont été invités à poser à leur tour une série de question, auxquelles les élus ont répondu par la suite.

2.1.1 Réunion publique n°3 – 05/03/2024 à Saint-Denis

La 3ème réunion publique en résumé

- Tenue au siège de l'EPT Plaine Commune à Saint-Denis.
- Environ 40 participants (hors intervenants)
- 1 élu présent : Adrien DELACROIX (conseiller territorial en charge de l'habitat, du foncier, de l'aménagement et de l'urbanisme)

Les points évoqués lors des échanges avec les participants et les éléments de réponses ou compléments apportés

Lors de cette troisième réunion publique, les points essentiels portant sur la révision du PLUi et évoqués lors des débats et échanges étaient :

- La limitation de la hauteur des constructions dans le centre-ville de Saint-Denis ;
- La construction d'immeubles de bureaux en contexte de crise de l'immobilier tertiaire ;
- Le soutien à la circulation des vélos et la limitation du trafic automobile ;
- Les mesures en faveur de la qualité de l'air (ex : un enfouissement supplémentaire de l'autoroute A1).

Déroulement de la réunion publique n°3, dans la salle du conseil du siège de l'EPT

2.1.2 Réunion publique n°4 – 19/03/2024 à La Courneuve

La 4ème réunion publique en résumé

- Tenue à la médiathèque Aimé Césaire de La Courneuve.
- Environ 20 participants (hors intervenants)
- 2 élus présents : Adrien DELACROIX (conseiller territorial en charge de l'habitat, du foncier, de l'aménagement et de l'urbanisme), Gilles POUX (Maire de La Courneuve et conseiller territorial)

Les points évoqués lors des échanges avec les participants et les éléments de réponses ou compléments apportés

Lors de cette troisième réunion publique, les points essentiels portant sur la révision du PLUi et évoqués lors des débats et échanges étaient :

- Le rafraîchissement de l'espace public ;
- Les protections patrimoniales des divers lieux remarquables du territoire ;
- La coordination avec les collectivités voisines ;
- La création d'équipements culturels dans les opérations d'aménagement.

Déroulement de la réunion publique n°4, à la Médiathèque Aimé Césaire de La Courneuve (Jérémy Piot / Plaine Commune)

2.2 Exposition et journal du PLUi

L'exposition évolutive du PLUi dans sa deuxième séquence (voir annexe N°6) a été présentée aux visiteurs à l'occasion des deux réunions publiques de cette deuxième phase de concertation.

Elle se divisait alors en 5 parties :

1. **Les 4 premières parties déjà présentées lors de la première séquence (voir 1.3)**
2. **La partie relative aux OAP thématiques et sectorielles (3 panneaux)**

Ci-dessous, les trois nouveaux panneaux de l'exposition, puis l'exposition telle que disposée lors des réunions publiques du 5 mars au siège de Plaine Commune et du 19 mars à La Courneuve.

L'exposition lors des réunions publiques au siège de Plaine Commune le 5 mars 2024 (deux premières photos) et à la médiathèque Aimé-Césaire de La Courneuve le 19 mars 2024 (troisième photo)

Le 2ème numéro du Journal du PLUi (annexe n°7.2) a également été distribué et mis à disposition à l'entrée du lieu. Ce numéro, introduit par un rappel du projet de révision, de ses étapes et du PADD, était consacré aux OAP. Après avoir défini le contenu et le rôle des OAP, il décrivait l'articulation des 7 OAP thématiques envisagées, ainsi que leurs objets et objectifs respectifs, avant de conclure sur une carte des OAP sectorielles envisagées. Sa dernière de couverture était consacrée à la poursuite de la concertation et aux prises de contact : adresses de contact et dates des ateliers liés à la concertation spécifique au volet patrimonial.

3 PHASE DE CONCERTATION SUR LE REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE

3.1 Réunion publique n° 5 - 8/10/2024 à Saint-Denis

La réunion publique de la phase 3 de la révision du PLUi avait pour objectif la présentation des évolutions réglementaires :

- Plan de zonage : zone mixte de grands projets (UMGP), zone d'activités logistiques (UAL), zones d'activités mixtes (UAm), création d'une zone urbaine et paysagère de loisirs (UVPL) en lieu et place des zones UVP sports et culture ;
- Destinations et usage des sols : nouvelles destinations, linéaires actifs et commerciaux, périmètres de mixité sociale, servitude de taille minimale de logements, protection des populations face à la pollution de l'air ;
- Morphologie et implantation des constructions : principe d'émergence, bonus de constructibilité pour mixité sociale et majoration de gabarit (environnementale), définition de l'arbre, conditions d'abattage et compensation, inventaire du patrimoine arboré ;
- Nature en ville : règles de la Trame verte et bleue (augmentation de la pleine terre) ;
- Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions : règle de toitures actives (énergies renouvelables et de récupération / végétalisation), harmonisation et renforcement des fiches patrimoine ;
- Déplacements et stationnement : stationnements deux-roues ;
- Déchets, gestion des eaux et assainissement : gestion des biodéchets.

Lors de cette réunion, le public avait à sa disposition :

- les planches de l'exposition du PLUi (annexe n°6) ;
- les exemplaires du journal n°3 du PLUi à récupérer (annexe n°7.3) ;

Les participants qui le souhaitaient ont été invités à laisser leurs coordonnées sur une feuille de contact afin de rester informer de la révision du PLUi.

La rencontre s'est déroulée en trois temps :

3. **L'accueil des participants invités à consulter les panneaux de l'exposition du PLUi et la brochure « journal du PLUi »** (relatif aux évolutions règlementaires)[6].
4. **L'introduction** sur la démarche et les intérêts de la révision du PLUi, puis **la présentation des avancements par l'élu en présence, dont l'élu en charge de PLUi** (**Adrien DELACROIX**, conseiller territorial en charge de l'habitat, du foncier, de l'aménagement et de l'urbanisme). L'objet de la présentation était le suivant :
   - le contenu et la finalité d'un PLUi
   - les grands objectifs de la démarche de révision
   - les évolutions règlementaires :
   - le calendrier de la révision
   - les moyens de concertation à disposition jusqu'au 18 octobre (date de clôture de l'adresse électronique de contact).

Les supports de présentation (disponibles en annexe n°9 du présent document) ont ensuite été joints au dossier de concertation consultable en ligne.

5. **Temps d'échanges entre élus et participants**

Les participants ont été invités à poser à leur tour une série de question, auxquelles l'élu a répondu par la suite.

La 5ème réunion publique en résumé

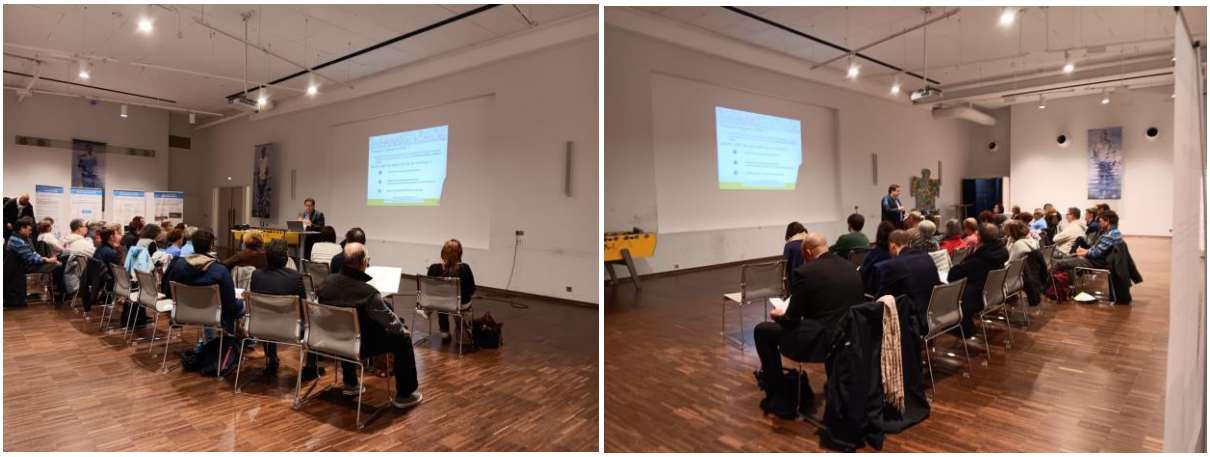
- Tenue dans la salle du conseil du siège de l'EPT.
- Environ 30 participants (hors intervenants)
- 1 élu présent : Adrien DELACROIX (conseiller territorial en charge de l'habitat, du foncier, de l'aménagement et de l'urbanisme)

Les points évoqués lors des échanges avec les participants et les éléments de réponses ou compléments apportés

Lors de cette cinquième réunion publique, les points essentiels portant sur la révision du PLUi et évoqués lors des débats et échanges étaient :

- Les modalités de diffusion des pièces du PLUi dans le cadre de la concertation puis de l'enquête publique ;
- La végétalisation et la trame verte et bleue ;
- La réduction des pollutions à la source (circulation automobile) ;
- Les exigences de stationnement automobile et vélo ;
- La réhabilitation comme alternative à la construction neuve ;
- L'impact des climatiseurs individuels sur l'environnement.

[6] Voir les panneaux d'exposition en annexe n°6.



Déroulement de la réunion publique n°5, dans la salle du conseil du siège de l'EPT

3.2 Exposition et journal du PLUi

L'exposition du PLUi dans sa troisième séquence a été présentée aux visiteurs à l'occasion de la réunion publique.

Elle se divisait en 5 parties :

1. Les 5 premières parties déjà présentées lors de la première séquence (voir 1.4)
2. La partie relative aux évolutions règlementaires (2 panneaux)

Ci-dessous, les derniers panneaux de l'exposition, puis l'exposition telle que disposée lors de la réunion publique du 8 octobre au siège de Plaine Commune

L'exposition lors des réunions publiques au siège de Plaine Commune le 8 octobre 2024

Le journal du PLUi édition n°3 a été mis à disposition des visiteurs à l'entrée de la réunion publique. Ce numéro rappelait les fondements et objectifs de la révision. Il présentait le plan de zonage ainsi que la description de chaque zone, notamment la nouvelle zone UMGP. Les évolutions des autres dispositifs règlementaires sont également expliquées (protection des populations face à la pollution de l'air, règles relatives aux toitures actives, à la trame verte et bleue, linéaires actifs et commerciaux, protection patrimoniale, stationnement vélo et espaces de covoiturage)

PARTIE III. LA DEMARCHE PARTICIPATIVE SPECIFIQUE A LA SECURISATION ET CONFORTATION DU VOLET « PATRIMOINE BATI » DU PLUI

1 LE CONTEXTE ET LES OBJECTIFS DE LA DEMARCHE

Un des volets importants du PLUi est la partie consacrée à la mise en valeur et à la protection du patrimoine bâti sur le territoire. 1065 fiches « patrimoine » identifient en effet des bâtiments isolés ou des ensembles bâtis à protéger / mettre en valeur.

Dans le cadre de la procédure de révision en cours, ces 1065 fiches sont actuellement retravaillées afin d'être harmonisées et complétées. Par la suite, dans le cadre d'une évolution ultérieure du PLUi, de nouveaux éléments patrimoniaux seront ajoutés afin de mieux traduire la richesse patrimoniale du territoire sur l'ensemble des neuf villes qui le composent, correspondant éventuellement à de nouvelles typologies bâties.

Pour l'accompagner dans ce travail, Plaine Commune a missionné le bureau d'études AEI, composé d'architectes du patrimoine, pour la réalisation d'une étude patrimoniale, ainsi que Res publica, pour l'animation d'une démarche participative.

Cette démarche participative, initiée par Plaine Commune, vise à :

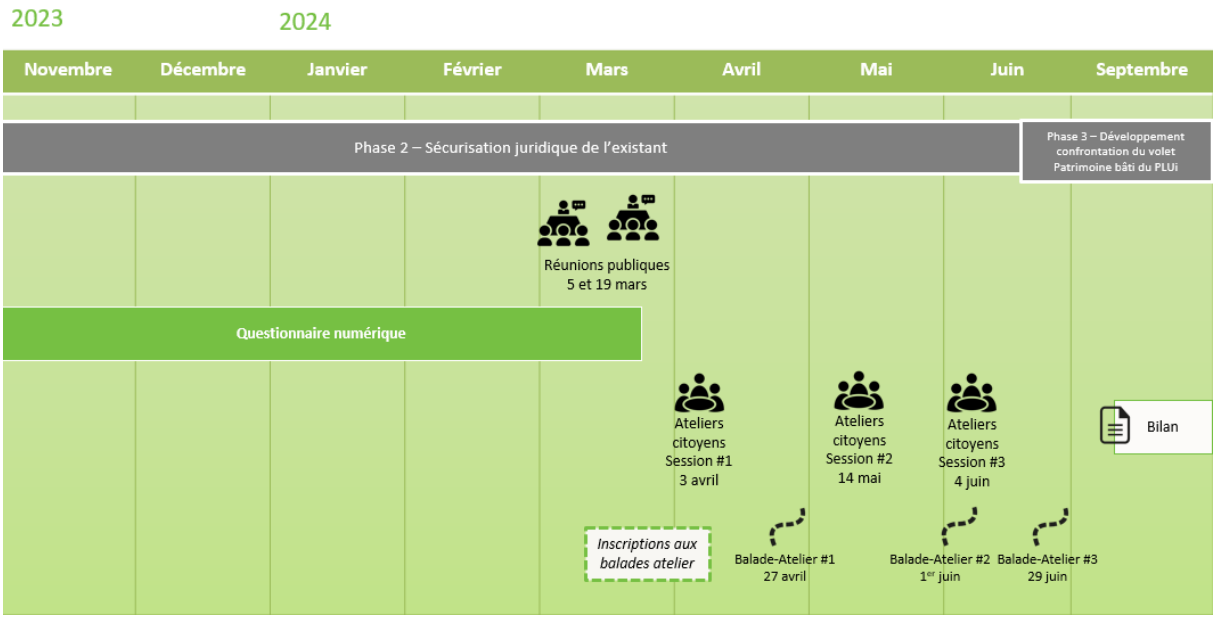
- faire connaître le volet patrimonial du PLUi et l'étude patrimoniale au plus grand nombre ;
- associer dès à présent les habitants du territoire au travail de repérage de nouveaux bâtiments patrimoniaux pour ajout éventuel à la liste des 1065 fiches patrimoine actuelles du PLUi – postérieurement à la révision du PLUi.

2 LE DEROULEMENT ET LE PROFIL DES PARTICIPANTS

La démarche a reposé sur des modalités de participation variées. Une partie d'entre elles était propice à l'expression d'un large public via **un questionnaire en ligne** ouvert du 16 novembre au 24 mars 2024 et **3 balades-ateliers** sur des sites à enjeux du territoire.

Les autres modalités de participation étaient dédiées à un groupe restreint de participants qui se sont engagés à participer à 3 ateliers citoyens successifs de 3 heures chacun, ouverts à des personnes tirées au sort préalablement, sur la base du volontariat.

Par ailleurs, l'étude patrimoine et la démarche participative engagées par Plaine Commune sur le volet patrimoine du PLUi ont également été évoquées lors de deux réunions publiques de présentation du projet de révision du PLUi de Plaine Commune, les 5 et 19 mars 2024. Elles n'ont pas fait l'objet de questions spécifiques de la part des participants.

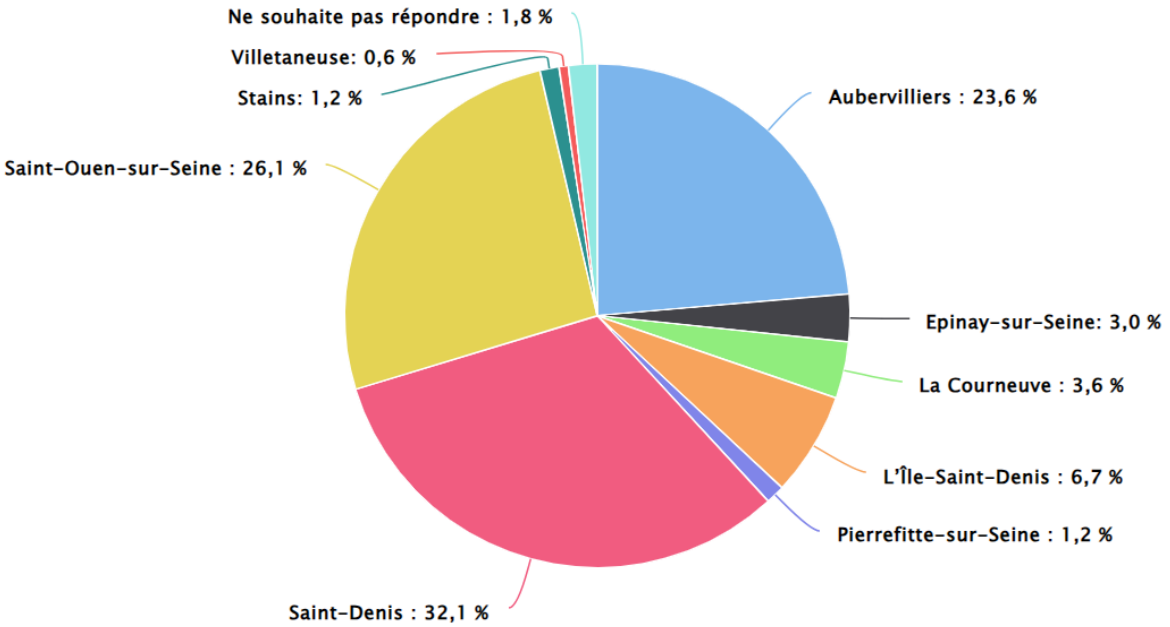


Calendrier de la démarche participative du volet patrimonial du PLUi

2.1 Le questionnaire « Qu'est-ce-qui fait patrimoine pour vous ? »

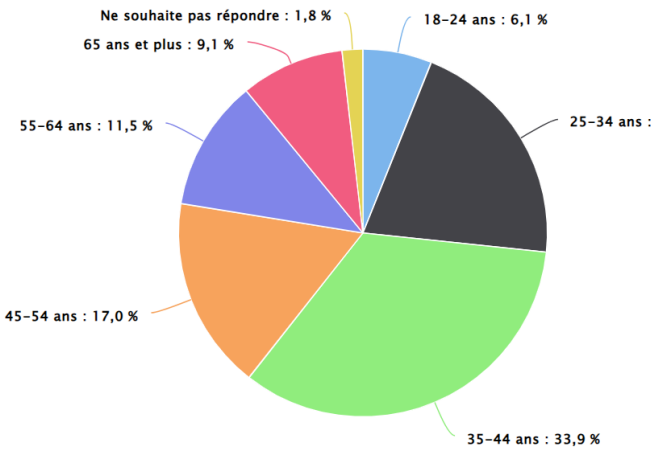
Un questionnaire a été mis en ligne entre le 16 novembre 2023 et le 24 mars 2024. Il a reçu **165 réponses**.

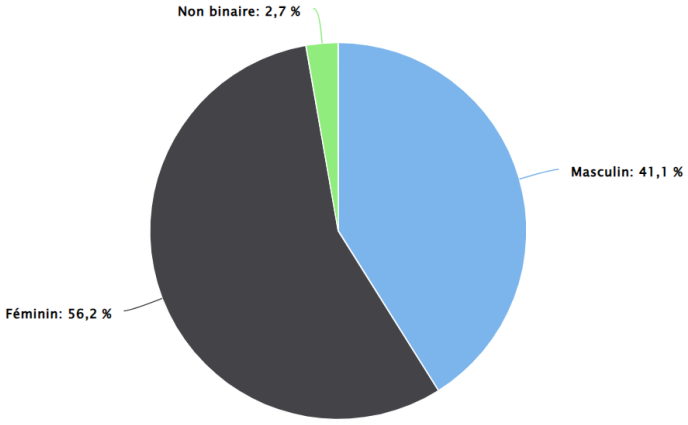
Une répartition géographique relativement illustrative du territoire

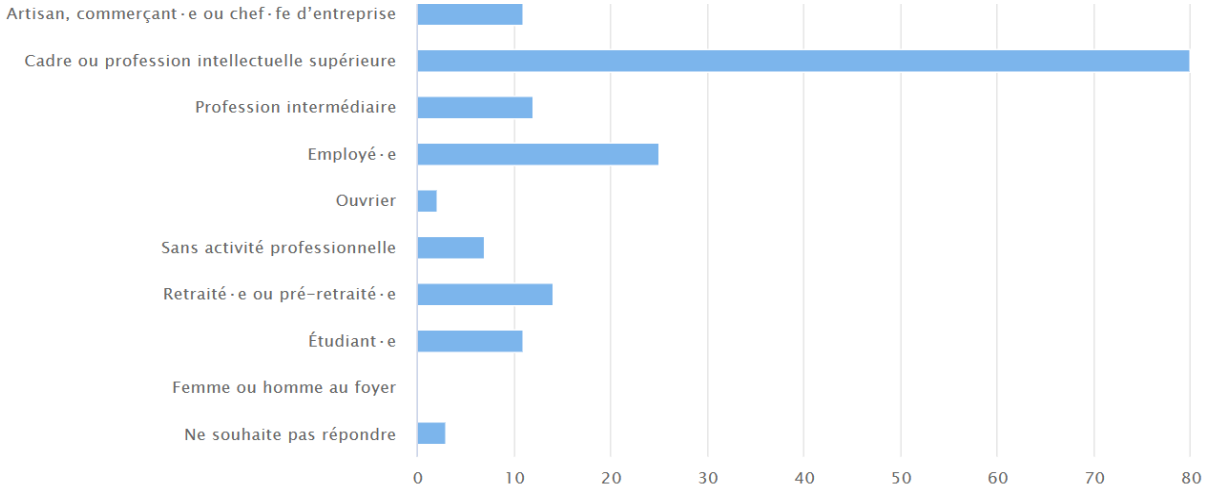


La majorité des répondants réside à Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine ou Aubervilliers. À contrario, les villes de Villetaneuse, Stains, Pierrefitte-sur-Seine, Epinay-sur-Seine et La Courneuve sont sous-représentées.

La parité de genre et la pyramide des âges sont globalement bien respectées.

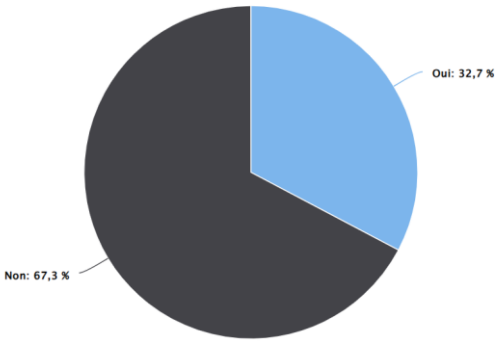






On a une surreprésentation assez nette des cadres et des professions intellectuelles supérieures (48,5 %), suivie des employés qui représentent 15,2% des répondants. Les personnes sans emploi, au foyer ou retraitées sont sous-représentées.

Un tiers de participants qui s'engagent sur le territoire



Les répondants engagés dans une association intègrent des associations d'échelle locale comme nationale et axées sur diverses thématiques comme le Secours populaire français, la Ligue des Droits de l'Homme, le jardin des noyers à Aubervilliers ou encore Auberbabel.

2.2 Les balades ateliers

Chaque balade atelier s'est déroulée selon le même schéma, un samedi matin. Un parcours était proposé aux participants, qui permettait d'observer un certain nombre de bâtiments identifiés au PLUi en vue de leur protection / mise en valeur. Les participants disposaient d'un carnet décrivant les principales caractéristiques des bâtiments rencontrés et leur permettant de noter leurs remarques. Au bout d'1h30 – 2h, les participants étaient réunis en salle pour échanger sur leurs observations / réflexions à la suite de la balade, dire ce qui les avait marqués, et identifier ce qui pour eux fait patrimoine sur le territoire.

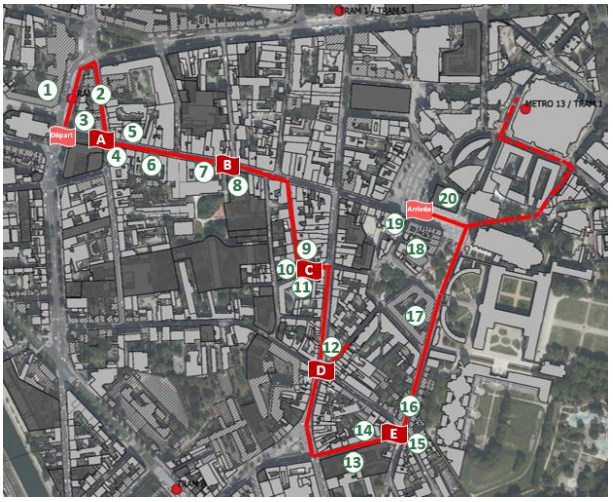
Trois balades-ateliers ont été organisées, chacune dans des villes différentes et avec des objectifs précis.

2.2.1 Balade-atelier n°1 : Saint-Denis- 27 avril 2024

8 participants étaient présents.

Objectifs

- Comprendre l'histoire de Saint-Denis et de son urbanisme à travers les traces des différents tissus
- Observer l'hétérogénéité des gabarits, de la taille des parcelles et des voies et les différentes architectures
- **Élargir la notion de patrimoine**, du monument vers la définition que l'on donne au patrimoine dans le PLUi : un héritage de petites et grandes choses qui caractérisent une ambiance locale, un cadre de vie et témoigne de l'histoire du territoire, héritage que l'on souhaite transmettre aux générations futures



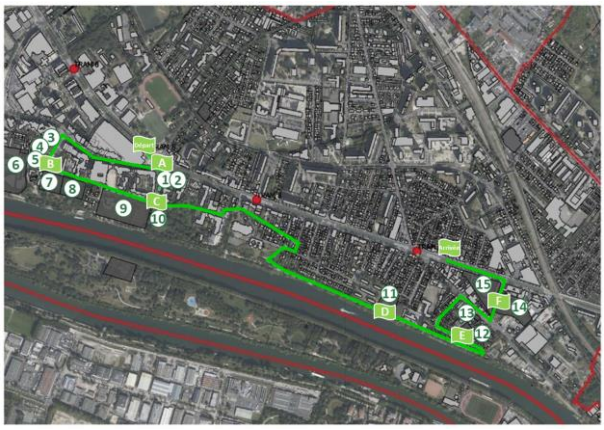
- Faire comprendre que **le patrimoine regroupe du bâti isolé, mais aussi des ensembles bâtis et urbains**

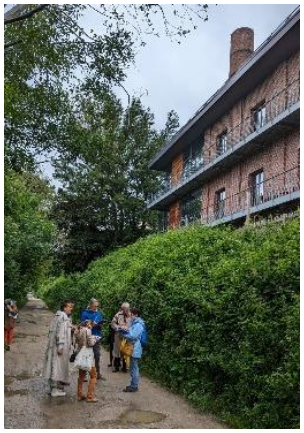
2.2.2 Balade-atelier n°2 : Epinay-sur-Seine – 1er juin 2024

6 participants étaient présents.

Objectifs

- Découvrir les demeures de plaisance
- Découvrir les différentes formes du pavillonnaires (construction, parcellaire, morphologie urbaine) et observer l'hétérogénéité et la richesse de cette typologie





2.2.3 Balade-atelier n°3 : La Courneuve / Aubervilliers – 29 juin 2024

15 participants étaient présents.

Objectifs

- Découvrir les traces des anciens bourgs d'Aubervilliers et de La Courneuve
- Observer l'hétérogénéité des architectures ainsi que des différentes périodes de construction à travers les matériaux de construction

2.3 Les ateliers citoyens

Les ateliers citoyens se sont déroulés sur trois soirées de trois heures les 3 avril, 14 mai et 4 juin 2024. Ils avaient pour objectifs de :

- Former et sensibiliser les participants aux grandes notions et aux enjeux du volet patrimoine bâti du PLUi et de l'étude patrimoine en cours
- **Partager les avancées** de l'étude patrimoine (diagnostic du territoire, pistes de consolidation des fiches existantes dans le cadre de la révision du PLUi)

- Permettre aux membres d'enrichir l'étude en **proposant de nouveaux bâtis à protéger** postérieurement à la révision

6 modules de travail pour sensibiliser, former les participants et recueillir leurs contributions

- **Module 1 :** Les enjeux de la protection du patrimoine
- **Module 2 :** Une approche historique du territoire
- **Module 3 :** Les critères de protection patrimoniale
- **Module 4 :** Votre regard sur l'identité du patrimoine de Plaine Commune
- **Module 5 :** Quels nouveaux éléments patrimoniaux protéger ?
- **Module 6 :** Jusqu'où faut-il aller pour protéger les différents éléments patrimoniaux retenus ?

Commune d'habitation	*Aubervilliers*	*Epinay-sur-Seine*	*La Courneuve*	*L'Île-Saint-Denis*	*Saint-Denis*	*Saint-Ouen-sur-Seine*
Nombre de représentants	3	1	1	3	6	4

18 participants relativement représentatifs de la diversité de la population du territoire

En termes de répartition géographique, les participant.es sont plutôt bien répartis par rapport au nombre d'habitants de chaque commune. Seul bémol important : aucun habitant de Villetaneuse, de Stains ni de Pierrefitte-sur-Seine n'a proposé sa candidature pour ces ateliers.

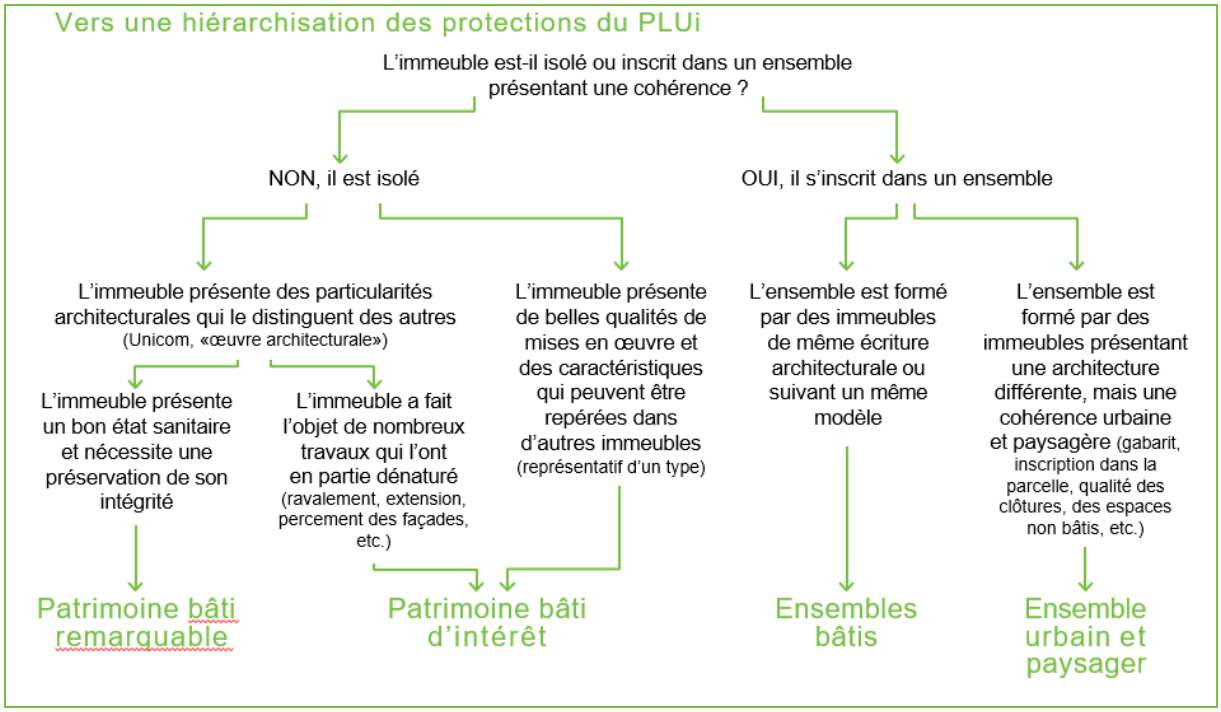
- **La parité a été assez bien respectée : 8** femmes / **10** hommes
- **Des tranches d'âge bien représentées :**

  32% de 18-34 ans 32% de 34-54 ans 37% de + 55 ans
- **Et une répartition plutôt équilibrée entre catégorie socio-professionnelles avec toutefois une surreprésentation forte des cadres et un peu moindre des retraités :**
  - **38%** de cadres ou professions intellectuelles supérieures
  - **24%** de retraités,
  - **13%** d'employés,
  - **13%** d'étudiants,
  - **13%** autres.

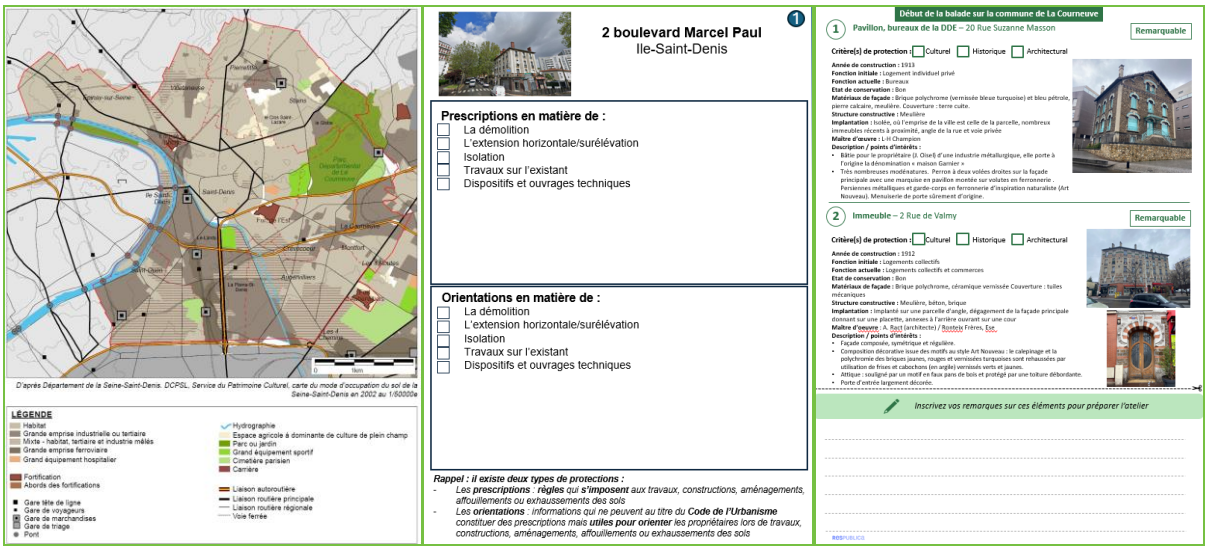
2.3.1 Des modalités d'animation variées pour faciliter l'appropriation des concepts

Pendant les ateliers citoyens et les balades ateliers, les animateurs et les équipes de Plaine Commune ont veillé à alterner des temps **d'informations « descendantes »**, des temps de **questions-réponses**, des temps **d'appropriation individuels** et des **temps de travail collectifs**. Un soin particulier a été apporté à imaginer des modalités d'animation et des supports de travail variés et ludiques pour que les participant.es s'approprient au mieux des concepts parfois très techniques. En voici quelques exemples :

Quizz participatif par équipe pendant le premier atelier citoyen pour s'approprier les différents niveaux de protection patrimoniale



Projet de nouvelle classification / hiérarchisation des différents types de patrimoine protégé par le PLUi



Support cartographique pour expliquer l'histoire patrimoniale du territoire, Support de travail individuel pour comprendre les notions de prescriptions et d'orientations dans les fiches patrimoine, et Extrait du livret du participant à chaque balade-atelier (pour information sur les bâtiments observés et prise de notes des participants)

3 LA SYNTHESE DES ECHANGES AVEC LES PARTICIPANTS

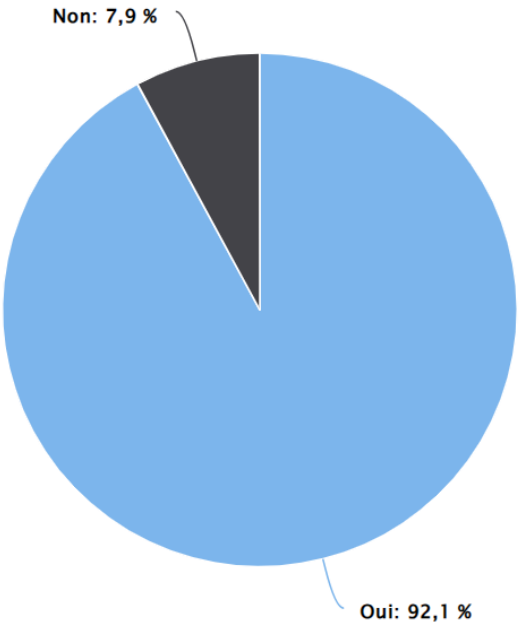
3.1 Synthèse du questionnaire en ligne

3.1.1 Considérez-vous que le territoire de Plaine Commune dispose d'une richesse patrimoniale ?

C'est « oui », pour 9 personnes sur 10

Pour justifier leurs réponses, les habitant.es ont cité plusieurs types de bâtis patrimoniaux qui enrichissent le territoire :

- Un patrimoine historique à valoriser qui témoigne des différentes « couches » de l'Histoire, une histoire « vivante » pour un territoire aux multiples cultures qui interagissent.
- Un patrimoine industriel à préserver, témoin d'une activité économique sur laquelle s'est construite le territoire.
- Un patrimoine naturel avec de beaux mais rares espaces à préserver.
- Un patrimoine architectural unique, témoin d'une urbanisation « chaotique ».



Si l'existence d'un bâti patrimonial semble indéniable sur le territoire, il ne serait « pas encore » assez reconnu selon certains répondants. L'histoire du territoire aurait tendance « à disparaître » mêmes si plusieurs époques sont « visibles » (romaines, médiévale, contemporaine).

3.1.2 Pour vous, qu'évoque principalement le terme « patrimoine » ?

Les deux dimensions qui sont le plus évoquées pour expliquer ce qui « fait » patrimoine : **l'Histoire** du territoire et la dimension **architecturale et esthétique** du bâti.

3.1.3 Avez-vous des remarques ou des attentes à partager concernant le patrimoine bâti du territoire de Plaine Commune ?

Volonté de conserver le patrimoine

- Privilégier le fait de construire autour ou avec l'existant
- Arrêter la densification de l'habitat
- Problématique de l'hyper bétonisation, des espaces verts insuffisants
- Peur de la destruction du patrimoine ouvrier et industriel
- Souhait de protéger les zones pavillonnaires et leurs jardins

Pour des outils permettant de préserver le patrimoine existant

- Financer des rénovations
- Protéger des spéculations
- Éviter les dégradations

Souhait d'une meilleure mise en valeur du patrimoine

- Pour une meilleure visibilité à l'échelle francilienne : organiser des parcours ludiques de découverte, des balades avec des guides, des parcours thématiques accessibles à vélo
- Remettre le patrimoine bâti à disposition des habitants, par exemple en développant des tiers lieux
- Créer un musée retraçant l'histoire du chemin de fer industriel de la Plaine et d'Aubervilliers

3.2 Synthèse des contributions des ateliers-citoyens et des balades-ateliers

Les ateliers-citoyens et les balades ateliers ont été l'occasion pour les participants de préciser ce qui fait patrimoine pour eux, à partir de réflexions collectives en réponse à des questions posées par les animateurs.

3.2.1 Pourquoi faut-il protéger le patrimoine de Plaine Commune ?

- Pour conserver **les traces de l'histoire** du territoire et de la vie des populations qui y ont vécu : « garder trace du passé (religieux, vie quotidienne, travail, industriel…) », « traces historiques de l'immigration »
- Pour **protéger et transmettre** aux générations suivantes le patrimoine : « Le PLUi actuel le protège très mal », « éviter qu'il ne soit rasé faute d'entretien »
- Pour **des raisons écologiques** : « réhabilitation plutôt que du neuf »

- Pour **« protéger le mode de vie actuel »** : « les zones pavillonnaires sont sacrifiées au nom de la densification. Cela modifie notre mode de vie »
- Pour **le valoriser et mettre en valeur l'identité du territoire** : « valorisation culturelle », « l'identité, le charme, la spécificité »

3.2.2 Comment qualifier l'identité du territoire de Plaine Commune ?

- Son **passé industriel** (anciennes usines, entrepôts), ouvrier, populaire (grands ensembles, logements collectifs, infrastructures, équipements)
- Saint Denis : **la ville des rois de France** marquée par l'époque médiévale
- **Un territoire marqué par l'impact de l'après-guerre** : un site d'expérimentation urbaine, de logements construits dans l'urgence, un terrain de jeu pour les architectes et les planificateurs urbains qui avaient souvent « carte blanche » pour essayer de nouveaux concepts, jouer aux apprentis sorciers en marge des villes
- **La grande diversité des bâtiments et de leurs fonctions** : églises, tours, basiliques, grands équipements sportifs, quartiers pavillonnaires, quartiers de bureau…). Cela apporte des ambiances différentes sur le territoire
- Le **multiculturalisme**
- Un territoire **au croisement d'axes routiers**, ferroviaires, de voies navigables
- Un **territoire fluvial** avec la présence de la Seine et du canal de Saint-Denis
- Les différentes **minéralités** : brique, pierre et meulière
- **Des espaces attractifs** : les puces de Saint-Ouen, château de Saint-Ouen, le parc Georges Valbon

Photographie prise lors d'un atelier citoyen

3.2.3 Les participants ont explicité ce que signifient, pour eux, les critères réglementaires (culturel, historique et/ou architectural) au(x)quel(s) le patrimoine bâti protégé au PLUi de Plaine Commune doit obligatoirement répondre

- **Culturel** : l'inscription d'un bâtiment dans l'activité artisanale, ouvrière ou industrielle, la participation du bâtiment dans l'économie locale, les politiques d'urbanisation (grands ensembles, cités-jardins…), les œuvres d'architectes quand elles relèvent d'une représentation du territoire : caractère iconique/ emblématique / identitaire de certains bâtiments, l'unité de quartier, cohérence d'ambiance, usages des habitants
- **Historique** : bâtiment construit dans le contexte d'une politique sociale ou migratoire ; les témoignages de la transition du territoire vers une activité économique, les témoignages de l'histoire d'une ville, d'un quartier ; les modifications successives d'un même bâtiment, les témoins de la vie locale, de pratiques d'antan ou d'aujourd'hui, les modifications successives d'un bâtiment (architectural ou les fonctionnalités), l'année de construction, la motivation de la construction, les anecdotes, l'histoire vécue, les techniques de construction, les matériaux, les emplacements, les usages par rapport au travail et des lieux de production, les noms de rue
- **Architectural** : les courants et styles architecturaux, les techniques de construction, les matériaux utilisés, l'expression distincte d'une écriture ou d'un style décoratif, l'identification d'une occurrence s'inscrivant dans un style esthétique particulier, les perspectives, les vues d'ensemble

3.2.4 Les questions récurrentes pendant la démarche participative

Pendant les ateliers citoyens et les balades ateliers, les participants ont posé de nombreuses questions dont certaines sont revenues à plusieurs reprises. Elles sont synthétisées ci-après par thématiques, ainsi que les réponses apportées conjointement par Plaine Commune et par le bureau d'études AEI.

La protection du patrimoine en dehors du PLUi

- **Comment un bâtiment peut-il être classé aux Monuments Historiques ?**
- *Réponse d'AEI :* c'est la Conservation régionale des monuments historiques (CRMH) qui est chargée d'instruire toute demande de classement ou d'inscription aux monuments historiques en constituant un dossier documentaire, référençant l'histoire du bâtiment et en réalisant une visite du lieu. Le dossier est ensuite soumis en Commission régionale ou nationale des monuments historiques (composée d'experts, d'historiens, d'architectes et d'élus) en fonction du niveau de protection envisagé. La Commission statue sur le fait de classer ou d'inscrire ou non le bâtiment en monument historique. Toute cette démarche peut être enclenchée soit directement par la Conservation régionale des monuments historiques soit par le propriétaire (qui peut être une collectivité territoriale).
- **À quoi correspond le label Architecture Remarquable ?**
- *Réponse d'AEI :* le label Architecture Contemporaine Remarquable (ACR) concerne uniquement les bâtiments ayant une date de livraison inférieure à cent ans. Les bâtiments Art Déco labellisés dans ce cadre vont progressivement perdre ce label. Dès lors, la question du devenir de leur protection va se poser. Certains pourront peut-être être classés ou inscrits Monuments Historiques.

Le rôle de Plaine Commune et de la Direction de l'urbanisme règlementaire

- **Qui instruit les permis de construire et de démolir ? Plaine Commune ? Ou la mairie conserve le dernier mot ?**
- *Réponse de Plaine Commune* : Tous les arrêtés relevant du droit du sol (les permis de construire, de démolir, les permis d'aménager -qui concernent principalement l'espace public-, les déclarations préalables - (pour les petits travaux comme les ravalements ou les clôtures)

sont signés par les maires. Toutefois, l'instruction des demandes est assurée par des agents de Plaine Commune mis à disposition des villes. Ces fonctionnaires de Plaine Commune sont territorialisés à travers les STUR (Services Territoriaux de l'Urbanisme Réglementaire) : il en existe un à Saint-Denis pour cette commune et L'Île-Saint-Denis, un pour Villetaneuse, Pierrefitte et Stains, un à La Courneuve et un à Saint-Ouen-sur-Seine. Aubervilliers et Epinay-sur-Seine font exception car elles n'ont pas délégué le droit des sols à Plaine Commune. Par ailleurs, les maires des neuf villes de Plaine Commune sont toute et tous vice-présidents ou vice-présidentes à Plaine Commune. Toutes les grandes politiques publiques relevant des compétences de Plaine Commune, dont le PLUi, sont votées par le Conseil de territoire de Plaine Commune où siègent les maires des communes.

Jusqu'où va la protection du patrimoine via le PLUi ?

- **Comment le classement des bâtiments ou des ensembles dans le PLUi les protège ? En effet, des bâtiments protégés ont été démolis.**
- *Réponse d'AEI :* il y a eu quelques destructions de bâtiments identifiés au PLUi (…) Certaines protections n'étaient pas toujours justifiées par rapport à la réalité patrimoniale et/ou à l'état sanitaire des bâtiments : ainsi, certains bâtiments étaient en situation de péril lors de la mise en place de leur protection en 2020 au PLUi.
- **La protection d'un bâtiment au titre patrimonial a-t-elle un effet sur les commerces et leurs enseignes ?**
- *Réponse de Plaine Commune et d'AEI* : Plaine Commune s'est dotée d'un Règlement local de publicité intercommunal. Il définit des règles en termes d'enseignes et de publicités. Mais il n'est pas possible de décider du type de commerce pouvant s'implanter à tel ou tel endroit du territoire. Seule la vocation commerciale d'un local ou d'un espace peut être identifiée. Ainsi, le PLUi définit la vocation commerciale de certains axes du territoire de Plaine Commune.
- **Des éléments comme des tunnels d'égouts, des catacombes, des tracés de rues, le mobilier urbain, des graffitis peuvent-ils être protégés à titre patrimonial par le PLUi ?**
- *Réponse globale de Plaine Commune :*
- Il faut veiller à ce que les politiques publiques soient opérationnelles. Certains travaux (sous-sols, voirie, …) ne sont pas légalement soumis à autorisation d'urbanisme. Par conséquent, il faut faire attention à ne pas prendre de mesures qui risqueraient d'être inapplicables ; il s'agit de ne pas alourdir inutilement les procédures et d'éviter de créer de la désillusion chez les citoyens.
- *Réponses d'AEI par type de proposition :*
- Un tunnel d'égout ne peut pas être protégé par le PLUi. Il n'y a que du bâti (des immeubles ou des ensembles d'immeubles) qui peut l'être. Des éléments souterrains pourraient être repérés s'ils sont visibles depuis l'espace public. Les abris anti-aériens ne sont pas non plus protégés, cela supposerait une nouvelle typologie de protection.
- Concernant les souterrains et les catacombes, ces éléments peuvent être protégés mais plutôt dans le cadre de l'archéologie. Comme le PLUi de Plaine Commune, le PLU de Paris ne protège pas d'éléments souterrains car il est nécessaire de voir les éléments protégés depuis l'espace public.
- Concernant le tracé d'une rue, il faut distinguer le tracé de la voie elle-même de sa composition urbaine et bâtie. Cette dernière peut entrer dans le cadre de la protection patrimoniale mais le tracé d'une rue non. L'observation des cadastres renseigne sur le tracé des parcelles qui évolue très peu au cours du temps. À l'inverse, la superstructure (les bâtiments) change beaucoup.
- *Réponse de Plaine Commune sur les graffitis* : La protection de ce type d'œuvre n'est pas possible dans le cadre de la protection du patrimoine bâti par le PLUi. Il n'est pas possible d'imposer aux entreprises de BTP de faire du réemploi, ni d'obliger ou d'inciter les commerçants à réaliser des graffitis similaires. C'est non seulement une atteinte au principe de propriété privée mais cela serait surtout disproportionné pour l'enjeu que revêt la protection d'un graffiti.

PARTIE IV. LES SUPPORTS DE COMMUNICATION ET OUTILS DE CONCERTATION

1 LES SUPPORTS DE LA CONCERTATION GENERALE RELATIVE A LA REVISION DU PLUI

1.1 L'exposition évolutive et itinérante, pour tout savoir sur la révision du PLUI

Une exposition itinérante consacrée à la révision du PLUi a été conçue initialement pour accompagner le déroulement des réunions publiques.

A chaque réunion publique, les panneaux ont été installés préalablement et présentés au public pour permettre aux visiteurs de s'informer sur la démarche de révision. Les panneaux ont, par la suite, été publiés sur la page internet dédiée à la révision.

Entre les réunions publiques, les panneaux ont été exposés successivement dans les hôtels de ville des municipalités membres en ayant exprimé la requête. La durée d'exposition a varié en fonction du rythme des demandes et du déroulement des réunions publiques suivantes.

L'exposition est conçue **« pour tout savoir sur la révision du PLUi ».** Elle vise à présenter aux visiteurs les principes et le contenu du projet tout au long de la procédure et en amont de son arrêt par le conseil de territoire.

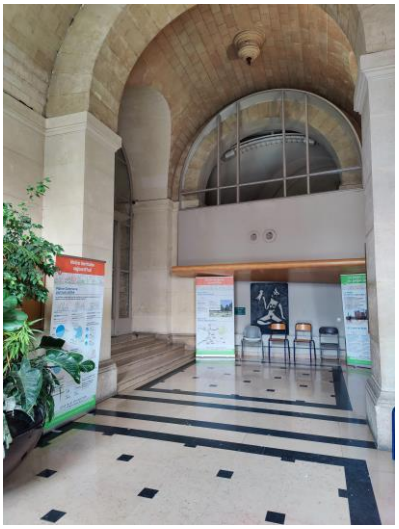
L'exposition, dans sa séquence complète (dernière phase) est constituée de 15 panneaux 2m x 1m portant sur :

1. Présentation de l'objet du PLUi, de son rôle et de ses pièces (1 panneau)
2. Objectifs généraux de la révision, présentation de l'articulation des documents de planification, calendrier, contacts et liens pour participer et s'informer (2 panneaux)
3. Synthèse chiffrée du diagnostic de territoire (2 panneaux)
4. Présentation du projet de PADD révisé, de son rôle, ses axes et orientations détaillées (5 panneaux)
5. Présentation des Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles et thématiques en projet (3 panneaux)
6. Présentation des évolutions du règlement graphique et écrit (2 panneaux)

Les reproductions des panneaux sont présentées en annexe n°6 du présent bilan de la concertation.

Dans la mairie de Villetaneuse, en novembre 2023

Dans la mairie de Saint-Denis, en décembre 2023



Dans la mairie d'Epinay-sur-Seine, en janvier 2024

1.2 Le journal du PLUi

Le journal du PLUi a été édité en trois numéros au total : un pour chacune des phases de concertation. Les trois exemplaires du journal sont consultables en annexe n°7.

Le journal du PLUi comporte 8 pages pour « tout savoir sur la révision [du] document d'urbanisme ».

En phase n°1, le journal a été imprimé en 500 exemplaires et a été distribué dans 12 lieux du territoire comprenant les médiathèques principales et les mairies, couvrant les neuf villes du territoire en plus d'être mis à disposition et distribué lors des réunions publiques.

En phase n°2, le journal a été imprimé en 750 exemplaires et mis à disposition et distribué lors des réunions publiques au siège de Plaine Commune et à la médiathèque Aimé Césaire de La Courneuve.

En phase n°3, le journal a été imprimé en 200 exemplaires et mis à disposition au siège de l'EPT, en particulier lors de la 5ème réunion publique. Il a également été mis à disposition des visiteurs dans les services territoriaux d'urbanisme règlementaire de Plaine Commune (Saint-Ouen-sur-Seine, Saint-Denis – L'Île-Saint-Denis, Villetaneuse – Pierrefitte-sur-Seine – Stains, La Courneuve) et dans les services d'urbanisme des villes d'Aubervilliers et Epinay-sur-Seine.

1.3 Les affiches et flyers

Durant la phase n°1, 260 affiches dont 10 affiches (A2) ont été imprimées et affichées au siège de Plaine Commune, dans les mairies des villes ainsi que dans les médiathèques. Ces affiches portaient sur la communication des dates et lieux des réunions publiques.

Durant la phase n°2, de même 70 affiches (A3) ont été imprimées et affichées dans les mêmes lieux.

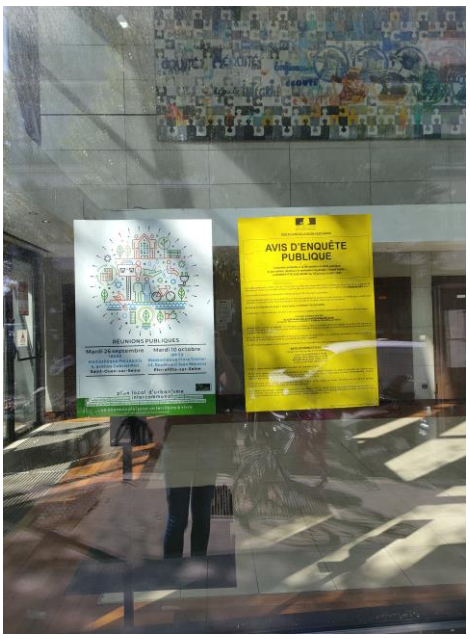
Pendant cette séquence, 75 000 flyers invitant les habitants du territoire aux réunions publiques ont été imprimés. Une majorité d'entre eux a été distribuée massivement dans les boîtes aux lettres de trois secteurs du territoire, à proximité des lieux de réunions publique de la phase n°2 :

- 38 000 à Saint-Denis (hors Plaine) ;
- 14 000 à la Plaine-Saint-Denis ;
- 17 500 à La Courneuve.

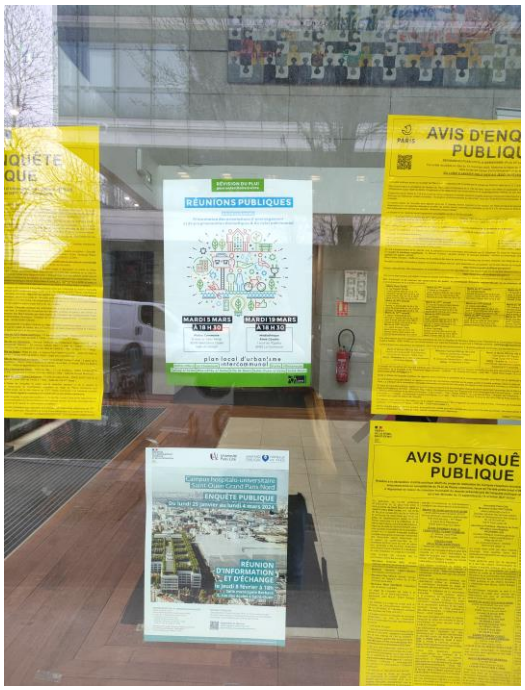
Durant la phase N°3, 80 affiches (A3) et 800 flyers ont été imprimés et diffusées dans les mêmes lieux qu'en phase 1 et 2.

Ci-dessous : affichages publics au siège de l'EPT

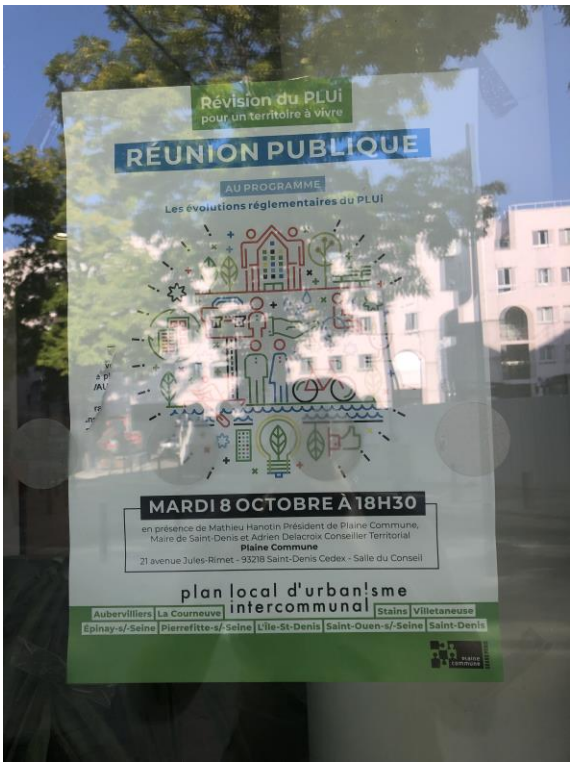
Les réunions publiques de la Phase n°1 : le 9/09/2023



Pour les réunions publiques de la phase 2 : le 21/02/2024



Pour la réunion publique de la phase 3 : 19/09/2024



Flyer annonçant les réunions publiques mars 2024

Flyers distribués à 1 500 exemplaires sur le territoire de Plaine Commune, relatifs à la révision du volet patrimonial

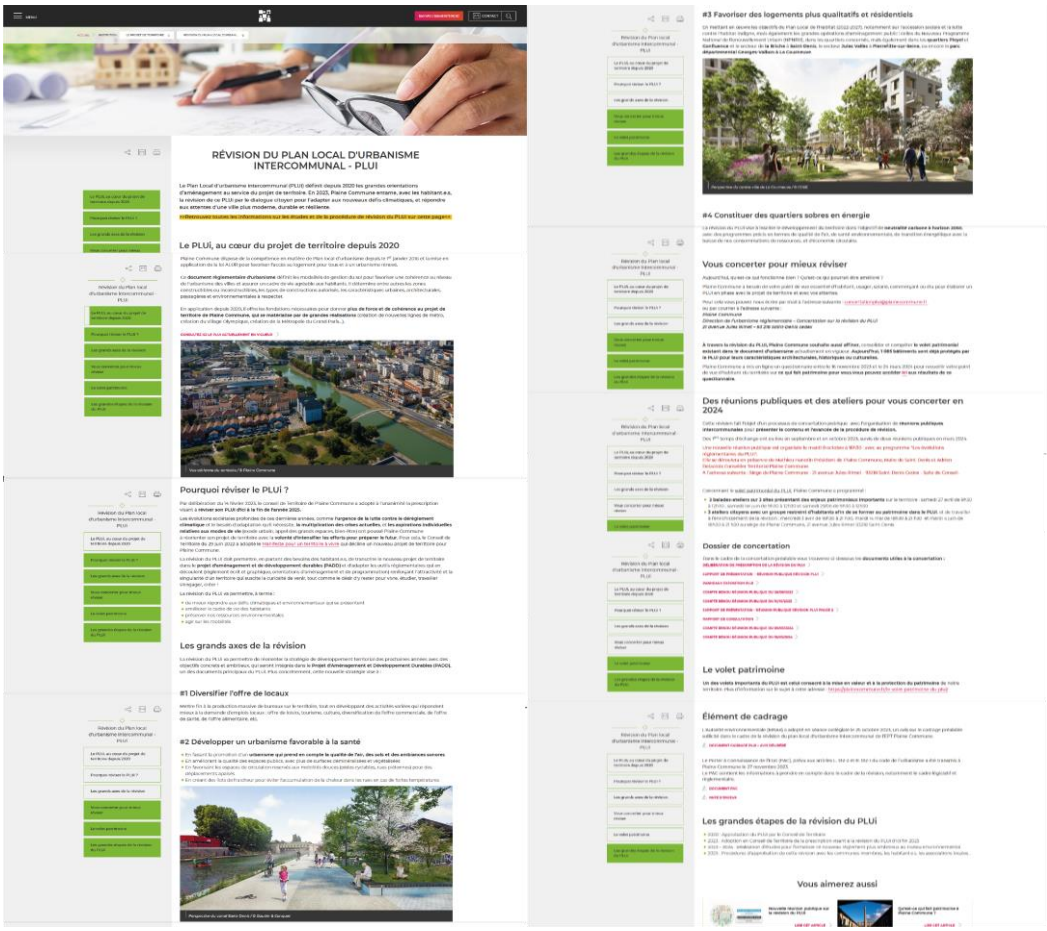
1.4 Le site internet

Une page spécifique du site internet officiel de Plaine Commune a été dédiée à la révision du PLUi (https://plainecommune.fr/revision-plui/).

Le site internet réunit les éléments consultables par le public dont les grands objectifs de la révision.

La page internet se divise ainsi :

- Le PLUi, au cœur du projet de territoire depuis 2020 : contexte historique et légal ;
- Pourquoi réviser le PLUi ? : mise en adéquation du projet de territoire « Manifeste pour un territoire à vivre » et du document d'urbanisme ;
- Les grands axes de la révision : Diversifier l'offre de locaux ; Développer un urbanisme favorable à la santé ; Favoriser des logements plus qualitatifs et résidentiels ; Constituer des quartiers sobres en énergie ;
- Vous concerter pour mieux réviser : information sur les moyens de participation (adresses électroniques et postale, dates et lieux mis à jour des réunions publiques et des ateliers relatifs au volet patrimonial de la révision) ;
- Le dossier de concertation (pièces téléchargeables) ;
- Volet patrimoine : lien vers la page internet dédiée à la consolidation du volet patrimonial du PLUi ;
- Eléments de cadrage : avis de l'autorité environnementale, Porter à connaissance et note d'enjeux de l'Etat ;
- Grandes étapes de la révision : calendrier



1.5 Le dossier de concertation préalable

1.5.1 L'objectif du dossier de concertation

Un dossier de concertation a été mis en place de façon à permettre à la population de s'informer sur les éléments relatifs à la révision du PLUi.

Il a été mis à disposition :

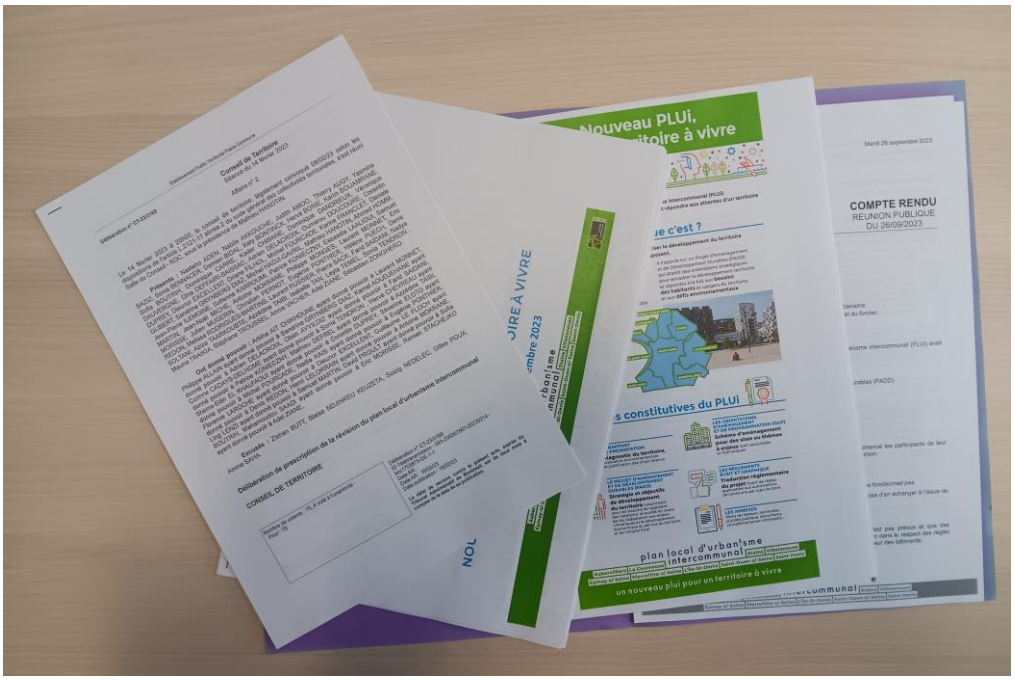
- sur le site internet de Plaine Commune : https://plainecommune.fr/revision-plui/
- en version papier au siège de Plaine Commune sur demande.

1.5.2 Le contenu du dossier de concertation

Le dossier de concertation regroupe tous les documents utile à la compréhension de la démarche de révision du PLUi, à savoir :

- La délibération prescrivant la révision du PLUi, déterminant les objectifs poursuivis par la révision et définissant les modalités de la concertation ;
- Les supports de présentation des réunions publiques ;
- Les comptes rendus des réunions publiques ;
- Les planches de l'exposition évolutive et itinérante ;
- Les résultats du questionnaire « Ressenti du territoire ».

Le dossier de concertation est alimenté régulièrement, pour informer au mieux les habitants et usagers du territoire. Cette mise à jour se fait notamment après chaque réunion publique ou évolution de l'exposition.



Présentation du dossier de concertation papier[7]

[7] Voir annexe pour le contenu détaillé

1.6 Les correspondances

1.6.1 L'adresse email de contact

Une adresse mail permettant aux habitants et usagers de faire part de leurs observations a également été créée : concertationplui@plainecommune.fr

Cette adresse mail a été mise en service au printemps 2023 puis clôturée le 18 octobre 2024.

La communication des adresses mail et postale dédiées à la concertation préalable, a été réalisée à travers différents supports :

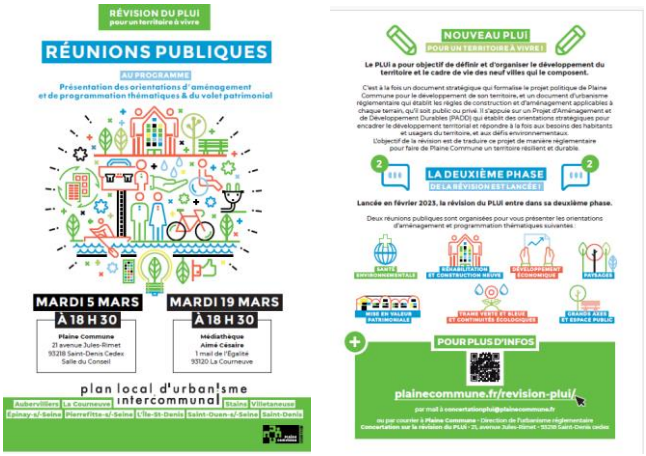
- Lors des réunions publiques « révision du PLUi » (oralement et sur les présentations) ;
- Flyers annonçant les réunions publiques de Mars et Octobre 2024 ;
- Le journal du PLUi (3 numéros Septembre 2023 , Mars et Octobre 2024) distribué lors des réunions publiques ;
- Le site web Plaine Commune « révision PLUi » ;
- Le site Web Plaine Commune « Volet Patrimoine du PLUi » ;
- Via la communication sur le volet Patrimonial PLUi – Démarche participative (Flyers « questionnaire – Qu'est-ce qui fait Patrimoine pour vous » distribués sur les 9 villes du territoire dans l'ensemble des médiathèques de l'Établissement Public Territorial.

L'ensemble de ces supports indiquaient, **une adresse postale**, destinée à recueillir les observations du public : *Plaine Commune. Direction de l'Urbanisme Réglementaire – Concertation PLUi – 21 avenue Jules Rimet – 93218 Saint Denis Cedex*.
Aucun courrier n'a été réceptionné.
L'adresse Mail « Concertation PLUi : concertationplui@plainecommune.fr a été effective en septembre 2023.

- **Les supports communiquant les adresses de correspondances « concertation préalable »**

Page Web « Révision PLUi – Plaine Commune » et page Web « Volet Patrimoine PLUi – Plaine Commune »

Extrait du journal du PLUi n° 1 -Sept. 2023 (dernière de couverture)



Flyer annonçant les réunions publiques mars 2024

Une adresse mail pour informer de la concertation

Cette adresse a permis à Plaine Commune de communiquer et d'informer sur la concertation auprès des habitants s'étant manifestés d'eux-mêmes et ou ayant laissé leurs coordonnées lors des réunions publiques. Voici des exemples de mails envoyés :

Révision du PLUi de Plaine Commune

CP Concertation PLUi
À
Cci

Répondre | Répondre à tous | Transférer
jeu. 28/09/2023 13:20

Bonjour Monsieur,

Suite à votre demande, je vous informe que tous les éléments relatifs à la révision du PLUi, dont la présentation de la réunion publique qui s'est tenue ce mardi 26/09 à Saint-Ouen-sur-Seine, sont accessibles sur la page internet : https://plainecommune.fr/revision-plui/

Je profite de ce message pour vous informer de la tenue d'une seconde réunion publique **mardi 10 octobre à 18h30** à la médiathèque Flora Tristan, 43 Bd Jean Mermoz, 93380 Pierrefitte-sur-Seine.

Bien cordialement,

RE: Souhait d'integrer un collectif

CP Concertation PLUi
À

Répondre | Répondre à tous | Transférer
ven. 01/12/2023 08:32

Bonjour,

Le travail sur la révision du PLUi de Plaine Commune, dont le volet Patrimoine est un axe majeur se poursuit. Par votre mail du 5 octobre dernier, vous exprimez votre souhait de participer en tant qu'habitant du territoire, au travail qui va se mettre en place sous forme d'ateliers Citoyens autour de ce qui fait patrimoine à Plaine Commune.
Pour cela , nous vous invitons à vous inscrire sur la plateforme en ligne, mise en place avec notre prestataire chargé de l'étude en cours via notre site internet.

Le volet patrimoine

Un des volets importants du PLUi est celui consacré à la mise en valeur et à la protection du patrimoine de notre territoire. Plus d'information sur le sujet à cette adresse : https://plainecommune.fr/le-volet-patrimoine-du-plui/

Restant à votre disposition,

Bien Cordialement,

- **Synthèse des mails reçus sur la boite «** concertationplui@plainecommune.fr »

Du 5 octobre 2023 au 18 octobre 2024, 19 mails ont été réceptionnés sur l'adresse dédiée.

12 de ces 19 mails, concernaient la thématique « révision du volet Patrimonial ».
1 demande de création d'un emplacement réservé « création de parc »
2 demandes de transmission des documents d'élaboration du document en cours de révision
1 concernant le 1% artistique dans les opérations
3 n'étaient pas des sujets « révision PLUi ».

Le détail des observations reçues figure en annexe du présent document.

1.6.2 Les courriers

La délibération de prescription de la révision du PLUi a défini, dans les modalités de concertation, la possibilité d'adresser un courrier au Président de l'Etablissement Public Territorial de Plaine Commune.

À la connaissance de Plaine Commune, aucun courrier spécifique au dossier de révision du PLUi n'a été reçu.

2 LES SUPPORTS DE LA CONCERTATION SPECIFIQUE AU VOLET PATRIMONIAL DU PLUI

Le PLUi comporte un volet important consacré à la protection et à la mise en valeur du Patrimoine bâti. 1065 fiches « patrimoine » identifient aujourd'hui des bâtiments isolés ou ensembles bâtis à protéger/ mettre en valeur, présentant un intérêt architectural, historique et/ou culturel.

Ce corpus de fiches émane des PLU antérieurs des 9 villes, intégrés au PLUi lors de son élaboration en 2020, par recollement de l'existant.

Dans le cadre de la révision du PLUi, l'EPT Plaine Commune a lancé en 2023, une étude visant à l'harmonisation et à la sécurisation juridique de ces fiches. Cette étude a été enrichie par un volet participatif, dont l'animation a été confiée au bureau d'études « Res Publica ».

Cette démarche participative avait pour objet de faire connaitre au plus grand nombre ce volet patrimonial du PLUi et de sensibiliser à « ce qui fait patrimoine » sur le territoire.

Les modalités de participation ont été multiples et les habitants ont été mobilisés via des dispositifs de communication différents.

La mise en œuvre de la démarche participative liée à l'étude sur la sécurisation et l'harmonisation du volet « patrimoine bâti » du PLUi a été annoncée lors de la première réunion publique, le 26 septembre 2023.

- **Le site internet de l'EPT Plaine Commune**

Sur le site dédié à la révision du PLUi, les éléments relatifs à la démarche participative liée au volet patrimoine figurent dans le volet « Vous concerter pour mieux réviser ».

Par ailleurs, **ce site comprend un volet spécifique « Le volet patrimoine ».**

Celui-ci présente l'objectif d'harmonisation de la protection du patrimoine poursuivi par Plaine Commune ainsi que l'étude confiée aux bureaux d'études AEI – et Res Publica sur le volet démarche participative – afin d'accompagner Plaine Commune dans ce travail. Les deux premières phases de cette étude, engagée en avril 2023, ont nourri la révision du PLUi avec la réalisation d'un diagnostic identifiant la richesse patrimoniale du territoire et l'harmonisation / complétude des fiches patrimoine existantes.

Dans ce volet patrimoine, une partie « Vous concerter pour mieux réviser » détaille l'ensemble des actions de concertation mises en œuvre sur ce volet spécifique en articulation avec la révision du PLUi :

- Questionnaire en ligne « Qu'est-ce qui fait patrimoine pour vous ? »

Mis en ligne entre le 16 novembre 2023 et le 24 mars 2024, il a recueilli 165 réponses après mobilisation des relais complémentaires suivants : posts sur les réseaux sociaux fin janvier et courant février 2024, mailing le 16 février 2024, flyers, Journal du PLUi et réunions publiques (voir ci-après).

Quelques captures d'écrans :

L'analyse des réponses à ce questionnaire a été versée sur le site (voir en annexe).

- Organisation de 3 ateliers citoyens et 3 balades ateliers entre le 3 avril et le 27 juin 2024

Capture d'écran :

L'objectif était de mobiliser sur la durée, pour les 3 ateliers citoyens successifs, un même groupe d'habitants. Les candidats se sont manifestés principalement via le questionnaire « Qu'est-ce qui fait patrimoine pour vous ? ». Sur les 65 volontaires identifiés initialement, seuls 24 ont confirmé leur intérêt pour la démarche ; ce nombre se réduisant à 18 après des désistements de dernière minute.

Quant aux balades ateliers, elles étaient ouvertes à tous les habitants du territoire. L'objectif était de ne pas dépasser la vingtaine de participants afin de créer de bonnes conditions de travail collectif en atelier. Malgré les actions de communication mises en œuvre – dont du sponsoring - le niveau de participation a été très variable : 8 participants pour la 1ère balade atelier, 6 pour la 2ème et 15 pour la 3ème.

Les supports de présentation et comptes-rendus de ces ateliers citoyens et balades ateliers ont été transmis à chacun des participants.

Le Bilan synthétique de la démarche participative liée au volet patrimonial du PLUi a été versé sur le site.

- **De nombreuses actions ont été menées afin d'informer largement sur la démarche participative mise en œuvre et mobiliser un maximum d'habitants du territoire :**

- **Flyers « Ateliers-citoyens – Qu'est-ce qui fait patrimoine pour vous ? »**

Des flyers, ont étés distribué à 1 500 exemplaires auprès des 21 médiathèques du territoire de Plaine Commune, ainsi que dans des lieux ouverts aux publics dans les neuf villes dont les Hôtels de Ville, services urbanisme, piscines, lieux culturels tels que les théâtres, cinémas, centres socio-culturel, début février 2024 , afin d'informer le public le plus largement possible sur la démarche engagée sur le volet patrimoine du PLUi et recueillir des candidatures pour la participation aux ateliers citoyens.

Ce flyer incitait les habitants à s'inscrire aux « ateliers-citoyens » par différents moyens : voie numérique (QR Code, site internet) et voie postale.

- **Communication sur les réseaux sociaux :**

Des campagnes d'information ciblées (à l'attention des habitants du territoire) ont été menées sur les réseaux sociaux (Méta -Facebook) et sur le compte Instagram de l'EPT durant quatre semaines en février 2024 pour inciter à remplir le questionnaire « Qu'est-ce qui fait patrimoine pour vous ? » et afin de mobiliser pour les balades ateliers.

- **Adresse mail « concertationplui@plainecommune.fr »**

Mise à disposition du public dans le cadre de la concertation préalable sur le projet global de révision du PLUi, elle a permis de recueillir 12 demandes / observations sur des sujets relevant du volet Patrimoine du PLUi (sur un total de 19 mails réceptionnés) (Voir chapitre correspondances).

8 mails concernaient une demande de participation aux ateliers-citoyens ou balades-ateliers.

- **Le journal du PLUI**

Les numéros 1 et 2 du journal (correspondant aux mois de septembre 2023 et mars 2024) portent en dernière page sur la démarche participative liée au volet patrimoine du PLUi, incitant les habitants à participer aux différentes actions mises en œuvre.

- **Les réunions publiques sur le projet de révision du PLUi**

La démarche participative liée au volet patrimoine du PLUi a été annoncée lors de la première réunion publique du 26 septembre 2023 et présentée lors des réunions publiques des 5 et 19 mars 2024.

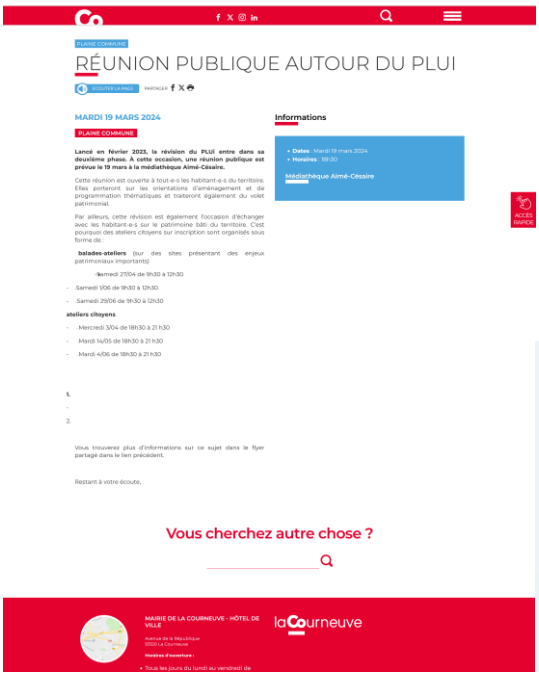
3 LES OUTILS DE COMMUNICATION

3.1 Les relais institutionnels

Les villes du territoire ont également mobilisé leurs sites internet et journaux locaux, publiant tout au long de la démarche les informations transmises, les avancées de la procédure, les informations sur les réunions publiques.

Aubervilliers

La Courneuve



L'Île-Saint-Denis

Pierrefitte-sur-Seine

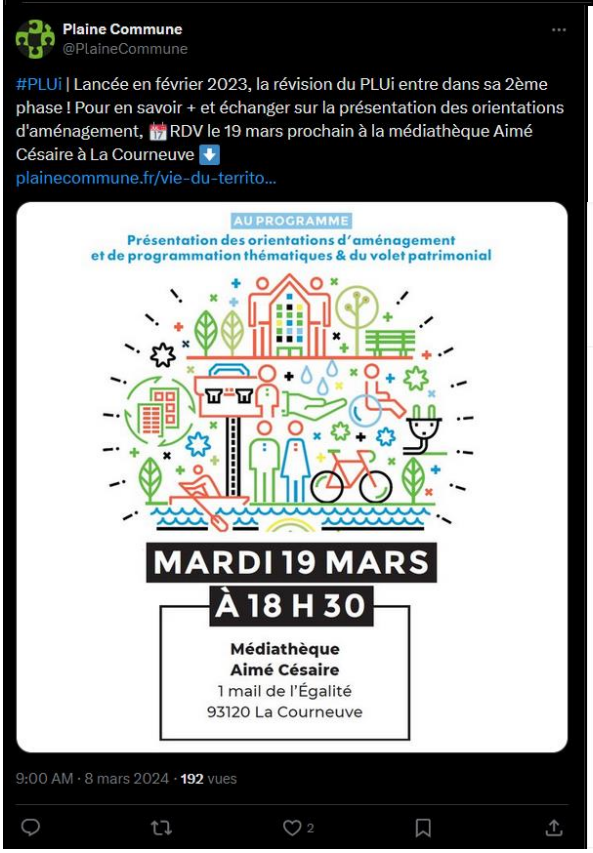
Saint-Ouen-sur-Seine

Villetaneuse

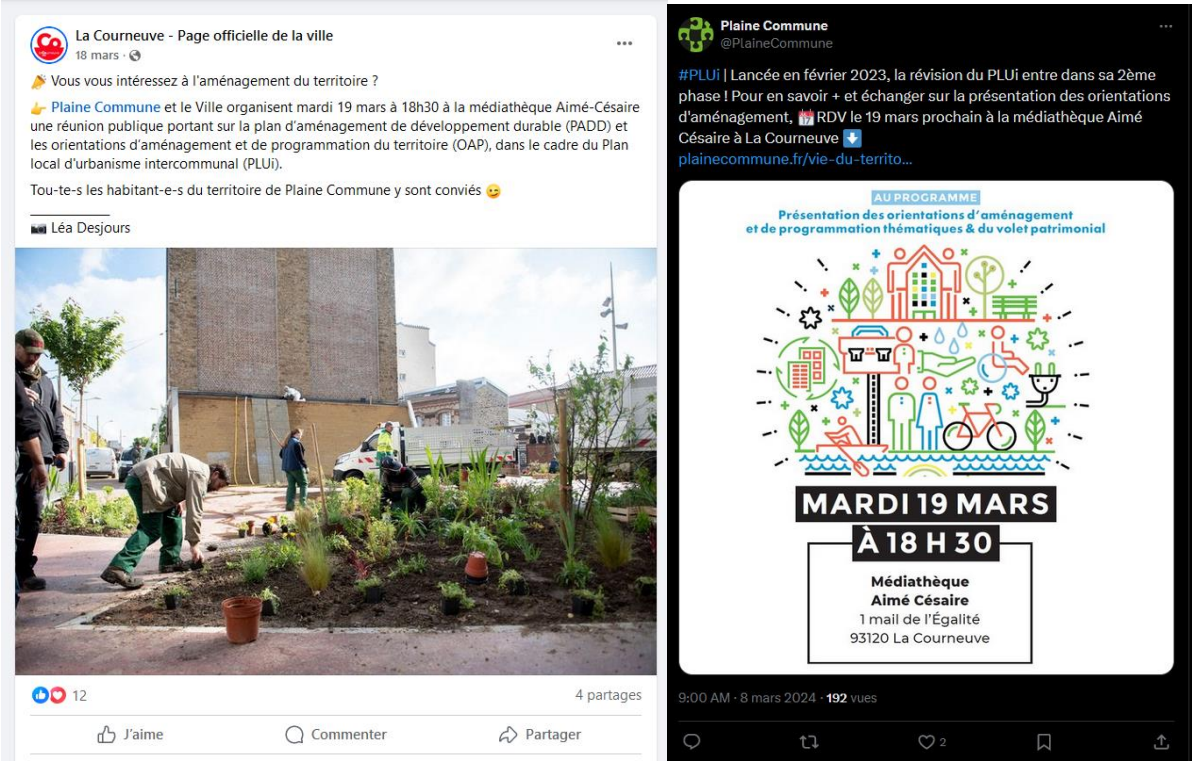
3.2 Les réseaux sociaux

L'EPT et les villes ont également participer à relayer les informations liées aux étapes de la concertation via les réseaux sociaux (Facebook, X (ex-Twitter), etc.). Des élus territoriaux ont même pris part à la diffusion.

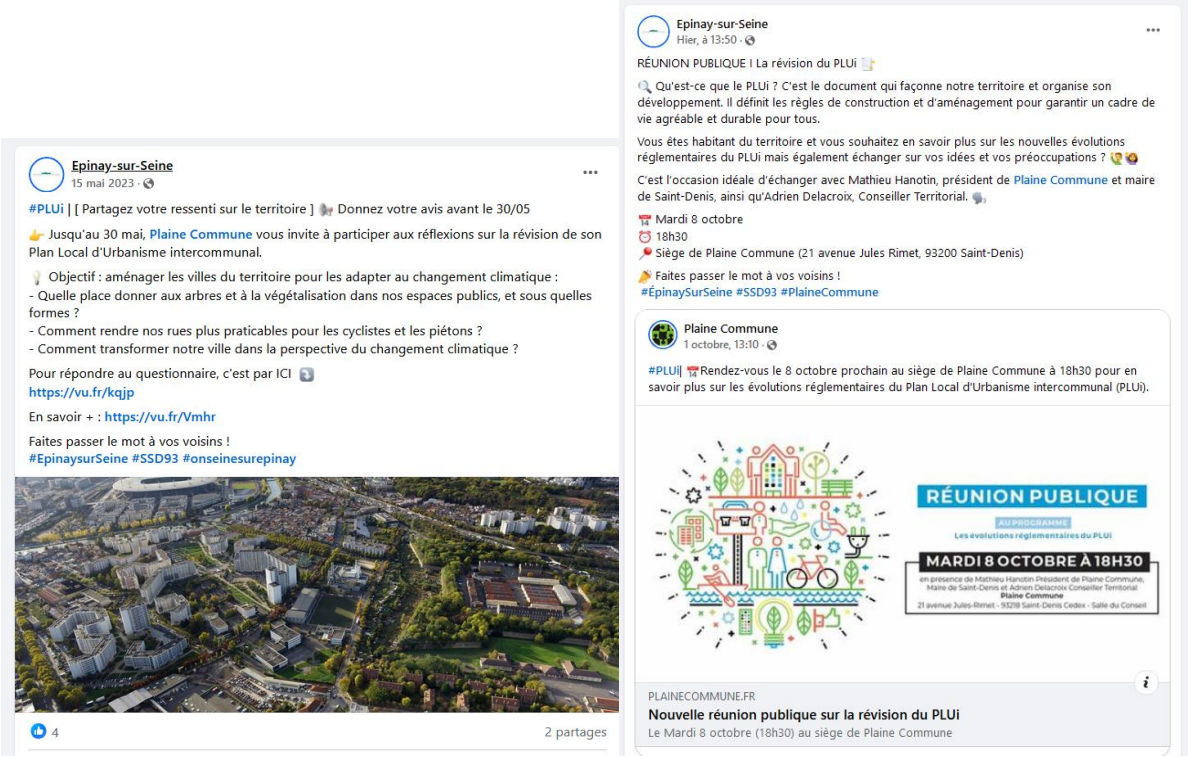
> **Plaine Commune et élus**



La Courneuve

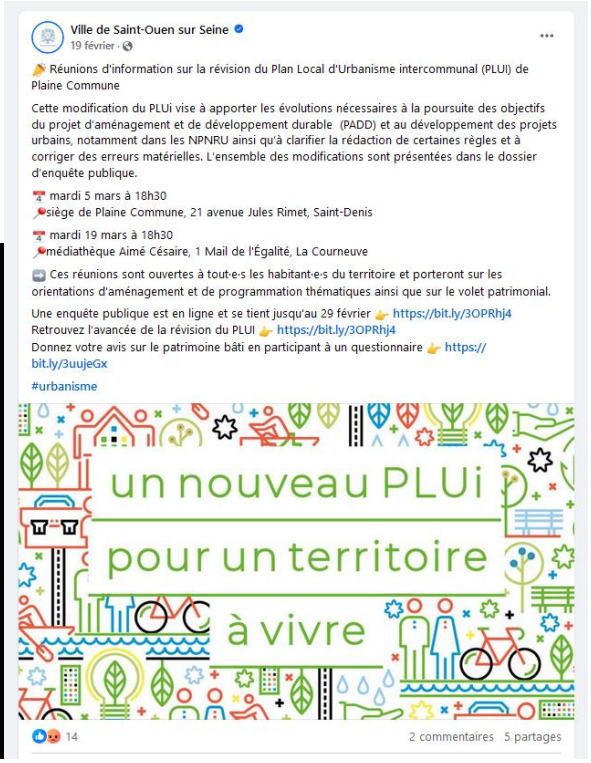


Epinay-sur-Seine



L'Île-Saint-Denis

Saint-Ouen-sur-Seine



PARTIE V. CONCLUSION : SYNTHESE DES APPORTS DE LA CONCERTATION

1 SYNTHESE GLOBALE

La démarche de concertation préalable a été déployée de manière continue durant toutes les phases d'élaboration de la révision du PLUi, associant via divers outils, canaux d'information et rencontres publiques les habitants et usagers du territoire.

Les modalités initialement prévues par le Conseil de Territoire dans la délibération du 14 février 2023 ont été respectées tout au long de la procédure, le nombre de réunions initialement prévues a même été porté de deux à cinq. Chacun de ces outils s'est avéré opérant puisqu'ils ont tous permis, chacun à leur manière, de porter à la connaissance du public la démarche de révision du PLUi, de sensibiliser la population pour qu'elle puisse saisir les enjeux du PLUi et en mesurer la portée stratégique, d'expliquer le travail des techniciens, de favoriser la mobilisation et la participation des habitants sur le devenir de leur territoire, et de recueillir leurs attentes et propositions pour alimenter la réflexion et enrichir le projet.

Globalement, on note une participation régulière tout au long des trois phases ayant associé physiquement près de 200 personnes, avec une légère amplification pendant la phase 2 relative à l'élaboration des OAP. Les balades-ateliers relatives au patrimoine ont également rencontré un vif succès auprès des habitants du territoire.

Les principales contributions faites par les différents canaux (questionnaires, remarques en ligne par mail, remarques lors des réunions publiques, ateliers patrimoniaux et balades urbaines) ont été compilées, analysées et sont **venues enrichir les documents constitutifs du PLUi.**

2 questionnaires
3 895 répondant.e.s

- **Ressenti de territoire : 3 730 répondant.e.s**
- **« Qu'est-ce qui fait patrimoine pour vous ? » : 165 répondant.e.s**

5 réunions publiques
environ 135 participant.e.s

- **Phase 1 : ~45 participant.e.s**
- **Phase 2 : ~60 participant.e.s**
- **Phase 3 : ~30 participant.e.s**

3 balades-ateliers et atelier citoyen (démarche patrimoine)
47 participant.e.s

- **1ère balade : 8 participant.e.s**
- **2e balade : 6 participant.e.s**
- **3e balade : 15 participant.e.s**
- **Atelier citoyen : 18 participant.e.s**

Les réponses, retours et remarques de la population ont permis d'approfondir des thèmes et d'ajuster des réponses règlementaires et stratégiques présentes dans le PLUi.

La concertation a permis de mettre en évidence le consensus sur la nécessité de renforcer les dispositions du PLUi en ce qui concerne la protection contre les pollutions, de renforcer la végétalisation du territoire et l'importance de préserver le tissu pavillonnaire.

Concernant la démarche participative sur le volet patrimoine bâti du PLUi, les balades ateliers ont mobilisé progressivement de plus en plus de monde et le groupe d'habitants participant aux ateliers citoyens est resté mobilisé sur les 3 sessions successives ; ce qui témoigne d'un véritable intérêt des habitants pour le sujet. Les participants aux ateliers citoyens ont en particulier bien appréhendé le cadre réglementaire dans lequel s'inscrivent les protections définies dans le PLUi, de même que l'enjeu de ne pas opposer protection du patrimoine et nécessaire évolution du bâti et du tissu urbain.

2 LES THEMATIQUES ABORDEES DANS LE QUESTIONNAIRE ET LEUR PRISE EN CONSIDERATION

Les résultats du questionnaire ont permis de montrer l'importance de certaines thématiques soulevées par la population à traiter dans le PLUi.

Services publics

« *Les services publics les plus satisfaisant sont donc : l'accès à l'eau potable et aux sanitaires (3,27 / 5), l'offre culturelle et de loisir (3,14 / 5), l'accès au logement (2,92 / 5). Par ailleurs, lorsqu'interrogés sur leur satisfaction à vivre sur le territoire, les citoyens attribuent la note de 3,12 / 5.*

Les services publics considérés comme moins satisfaisants sont en premier lieu : le stationnement (2.18 / 5), la propreté / la gestion des déchets (2.38 / 5), et les espaces verts, la végétation et la nature (2.48 / 5). »

Proportionnellement à l'insatisfaction des habitants face aux « espaces verts, la végétation et la nature », l'axe premier du projet de PADD révisé est devenu « Transition écologique, santé et résilience, pour aborder l'avenir avec confiance » comprenant en orientation 3 « La place du vivant : préserver et faciliter la reconstitution de la biodiversité, de l'eau et de la nature en ville », lui donnant une plus grande importance par rapport au PADD initial. Le volet « nature en ville » du règlement du PLUi a été renforcé, en particulier concernant les taux de pleine terre, l'extension de la trame verte et bleue et la protection des arbres et leur compensation, mais également avec des règles qualitatives de végétalisation précisées et des principes de végétalisation des toitures renforcés.

Les services de gestion de déchets et de propreté sont quant à eux plus attachés à l'espace public, peu régi par le PLUi. Néanmoins, le PLUi a anticipé la mise en œuvre des obligations légales nouvelles relatives aux biodéchets.

Concernant le stationnement, le territoire assume dans son PADD une trajectoire d'augmentation de la part modale des transports peu carbonés, ainsi les nouvelles règles de stationnement ont évolué vers des stationnements vélos plus généreux et une rationalisation des obligations de stationnement automobile dans les zones les mieux desservies.

Par ailleurs, dans la thématique relative à l'accès au logement, le projet de PADD révisé réaffirme l'ambition d' « Assurer l'accès de tous à des logements divers et de qualité » (orientation 4), avec des évolutions règlementaires qui doivent permettre de maintenir et d'étendre une offre de logements diversifiée, notamment par les périmètres d'obligation de mixité sociale.

Thématiques prioritaires

« ***Les thématiques prioritaires aujourd'hui : espaces verts, sécurité, mobilité***

[…] Les thématiques qui reviennent le plus souvent sont : l'environnement / l'écologie / les espaces verts (1 553 réponses), la sécurité / la délinquance (1 487 réponses), la mobilité / le stationnement (1 414 réponses). Le thème de la propreté arrive en 4e position avec 1 361 réponses. »

*« **Les thématiques prioritaires face au changement climatique : végétalisation, mobilité, urbanisme / habitat** […]*

Les thèmes les plus retrouvés sont : la végétalisation (2 325 réponses), la mobilité (1 989 réponses), l'habitat écologique (655 réponses), la gestion de l'eau (574 réponses), et la gestion des déchets (565 réponses). »

L'importance des thèmes environnementaux est apparue fondamentale à la lecture du questionnaire en particulier face au changement climatique, confirmant ainsi la volonté d'inscrire cet enjeu comme majeur dans la révision du PLUi, en intégrant un autre thème apparu plusieurs fois, celui de la gestion de l'eau. Règlementairement, ces ambitions sont concrétisées par :

- L'amplification des règles de préservation et extension de la pleine terre, en lien avec l'OAP trame verte et bleue ;
- L'ensemble du chapitre 3 du règlement relatif à la nature en ville, et notamment son chapitre 3 sur la nature en ville ;
- L'intégration des ambitions de rafraîchissement et de végétalisation du plan éponyme dans l'OAP Grands axes et espaces public comme dans plusieurs OAP sectorielles ;
- Le renforcement des règles relatives à la gestion des eaux à la parcelle, dans le chapitre « Déchets, gestion des eaux et assainissement », complétées d'orientations dans l'OAP Réhabilitation et construction neuve.

La sécurité n'étant pas du champ de compétence du PLUi, il n'a pas été possible d'intégrer des évolutions sur ce sujet.

Très plébiscitée par les répondants, la thématique des mobilités et du stationnement a été prise en compte. Derrière cet enjeu, c'est un projet d'équilibre entre les modes de déplacements avec une extension des infrastructures pour les déplacements actifs, qui a été mise en œuvre avec l'orientation 8 du projet de PADD révisé « Accompagner l'augmentation de la part de déplacements décarbonés, et assurer une mobilité confortable. ». Ce renforcement s'est traduit dans l'OAP thématique Grands axes et espace public.

3 LES THEMATIQUES ABORDEES DANS LES ECHANGES AVEC LE PUBLIC ET LEUR PRISE EN CONSIDERATION

Dans les tableaux suivants : RP = Réunion publique

3.1 Nature en ville

Les échanges en ligne et verbaux lors des réunions publiques ont traduit un intérêt relativement partagé pour l'augmentation de la végétalisation du territoire. Des inquiétudes sont mêmes apparues concernant la mise en œuvre effective des objectifs de plantation et de préservation d'arbres sur certains projets ainsi que de la trame verte et bleue.

Les évolutions du PLUi sont concordantes avec ces réactions. En effet, l'extension de la végétalisation ainsi que de la pleine terre est une évolution qui traverse la majorité des éléments de la Révision du PLUi. La traduction règlementaire de la trame verte et bleue montre la prise en compte de cet enjeu partagé, mais la végétalisation dépasse le volet nature en ville du PLUi et se retrouve à la fois dans l'évolution des autres chapitres du règlement (toitures actives), du zonage afin de préserver les espaces Naturels Agricoles et Forestiers mais aussi de réserver des espaces pour la création de parcs et jardins.

Contexte	Points évoqués	Prise en considération
RP1	La définition des espaces verts	Dans le PLUi, plusieurs traductions visent à protéger et à augmenter les espaces verts du territoire : - les zones naturelles (grands parcs, espaces naturels protégés, Seine et rives végétalisées, jardins familiaux) ; - les zones Urbaines Vertes Paysagères (petits parcs, jardins publics et squares mais également les rives aménagées pour des usages récréatifs et ou portuaires), - les espaces verts à préserver (EVP et EVPr), - le chapitre 3 du règlement écrit relatif à la nature en ville, - l'OAP Trame verte et bleue.
RP1	L'explicitation des règles d'abattage d'arbres sur l'espace public	La révision du PLUi, travaillée en cohérence avec le Plan Arbres de l'EPT, a amplifié le contrôle et l'encadrement des abattages d'arbres, en révisant le régime des autorisations et limitant les abattages autorisés, pour les arbres remarquables, à ceux liés à la sécurité des personnes et un mauvais état de santé de l'arbre. Les arbres abattus pour projets ne font l'objet d'autorisation que lorsque celle-ci est dûment justifiée et compensée : en secteur de trame verte et bleue les abattages massifs font l'objet d'une compensation plus importante. Les règles de compensation (désincitatives) sont fonction de la raison d'abattage mais aussi de la position de l'arbre dans la trame verte et bleue. De plus, une définition de l'arbre a été insérée dans le règlement du PLUi ainsi que des règles de compensation des arbres abattus

		tant sur le plan numéraire que qualitatif.
RP2	L'avenir des friches et les potentiels de transformation en espaces verts :	La trame verte et bleue identifie des nombreuses friches comme noyaux de biodiversité à préserver. Bien que chacune des friches ne pourra pas faire l'objet d'aménagement en tant que parc public (parfois pour des raisons de pollution), ces noyaux seront préservés d'une artificialisation importante (minimum entre 30% et 50% de pleine terre minimum sera attendu sur chaque parcelle) et pourront éventuellement devenir des parcs dans l'avenir, sinon des espaces protégés ou espaces de pleine terre privés. En outre, certaines friches particulièrement intéressante en termes d'écologie ont été classé ENAF, assurant ainsi une protection supplémentaire.
RP3	Le respect de la promesse de plantation de 1 000 arbres.	La compensation des arbres abattus s'imposant à l'espace public comme privé, elle contraint également les collectivités, maitresses d'œuvre sur l'espace public. A titre d'exemple l'EPT a déjà négocié la replantation de plus de 1 000 arbres, uniquement sur les grands projets de transport (SGP, IDFM).
RP5	La trame verte et bleue et les moyens mis en place pour la rendre effective	La nouvelle Trame verte et bleue et ses déclinaisons règlementaires imposent une extension de la pleine terre sur l'ensemble des terrains concernés par ses dispositions. De plus les nouvelles règles relatives à l'abattage d'arbres sont aussi amplifiées dans les secteurs concernés par la trame verte et bleue.
Mail 15/02/23	Comme vous le savez, la ville d'Aubervilliers est très carencée en espaces verts ouverts au public. La parcelle N°930010000L0017 qui accueille au cœur du centre-ville de vastes locaux commerciaux/logistiques, en mauvais état et partiellement vacants, serait un endroit idéal pour y aménager un parc accessible aux habitants, qui sont très demandeurs.	Le bâtiment d'activités étant toujours occupé, la parcelle n'a donc pas fait l'objet d'un changement de zonage, notamment parce qu'il y a un axe du PADD qui traite du maintien de l'activité économique sur le territoire. Toutefois, plusieurs espaces de la ville d'Aubervilliers bénéficieront d'un traitement environnemental particulière, notamment à proximité de la parcelle L0017 dans le cadre de l'OAP sectorielle Marcreux qui prévoit un grand mail végétalisé et des espaces verts.
RP1	L'avenir des équipements scolaires et celui du site de l'ancienne école Bachelet.	La cour de l'école fait l'objet d'une disposition graphique "Espace végétalisé à préserver" dans la révision.

3.2 Atténuation du changement climatique et adaptation de la ville à ses conséquences

Les échanges avec le public ont permis de mettre en exergue l'enjeu de la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ses conséquences avec des exemples très concrets.

Les objets d'intérêt pour les habitants étaient bel et bien déjà des enjeux de la révision du PLUi, en particulier le rafraîchissement de l'espace public, par la mise en œuvre du plan de végétalisation et de rafraîchissement de l'EPT, et l'adaptation des bâtiments afin de gérer le confort thermique intérieur sans amplifier le phénomène d'îlot de chaleur urbain déjà fort. Ainsi, les interventions du public se sont insérées dans des réflexions déjà menées, ayant permis de répondre au public par les évolutions déjà souhaitées du PLUi, notamment dans les OAP thématiques Grands axes et espace public, Réhabilitation et construction neuve ainsi que le Chapitre Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions.

Contexte	Points évoqués	Prise en considération
RP2	La végétalisation : notamment des façades, mais également la carence en espaces verts à Aubervilliers et la vulnérabilité au phénomène d'îlots de chaleurs urbains, la capacité des pouvoirs publics à imposer de la végétalisation dans les projets immobiliers et l'aménagement des friches	Le projet d'OAP réhabilitation et construction neuve promeut la végétalisation des façades. L'OAP Grands axes et espaces publics et les OAP sectorielles favorisent le rafraîchissement de l'espace public. L'OAP trame verte et bleue et le règlement de nature en ville protègent spécifiquement les noyaux de biodiversité "non-conventionnels (tels que des friches) et visent à étendre leur rôle écologique notamment par la végétalisation de leurs abords. Dans les continuités et noyaux, l'augmentation de la pleine terre jusqu'à 30% est obligatoire, le maintien d'au moins 50% de pleine terre également.
RP4	La peinture blanche pour rafraîchir l'espace public.	D'autres moyens sont préférés dans le projet d'OAP Grands axes et espace public et dans les OAP sectorielles, tels que la végétalisation et la désimperméabilisation, qui posent moins de risques (éblouissement et réchauffement de l'air extérieur) et comportent d'autres avantages tels que l'infiltration des eaux et le soutien à la biodiversité.
RP5	Le traitement des climatiseurs dans le PLUi	N'étant pas des éléments pouvant relever du règlement écrit du PLUi , ils sont toutefois souvent proscrits dans les fiches patrimoine au motif de la qualité des façades. Ils sont aussi vivement déconseillés et encadrés dans l'OAP Réhabilitation et construction neuve, afin de ne pas dénaturer le paysage urbain.

3.3 Logement

L'accès au logement demeure un thème qui a été évoqué lors des réunions publiques. L'enjeu d'une offre de logement répondant aux besoins forts et variés de familles modestes, certaines désirant accéder à la propriété dans un contexte d'inflation des prix du marché, et de publics spécifiques avec des besoins tout aussi spécifiques, a appelé à des réponses globales et localisées dans le projet de révision du PLUi.

En effet, en extension de l'orientation 4 du projet de PADD révisé, différents dispositifs doivent permettre de maintenir la création de logements à caractère social dans des secteurs différents des périmètres de renouvellement urbain, et d'inclure des dispositifs d'accession sociale. De façon plus

localisée, les besoins des publics spécifiques tels que les gens du voyage ont été pris en compte avec un outil règlementaire adapté.

Contexte	Points évoqués	Prise en considération
RP1	L'absence d'une aire d'accueil de gens du voyage sur le territoire de la commune de Saint-Ouen, une aire ayant été prévue auparavant au sein de la ZAC des Docks.	Un emplacement réservé pour logement pour l'aménagement d'une aire d'accueil adaptée pour les gens du voyage à Stains a été créé dans le projet de révision(ELP018), sur un site déjà occupé mais présentant aujourd'hui des caractéristiques d'insalubrité.
RP5	La capacité des périmètres de mixité sociale à répondre à la forte demande en logement social alors que le seuil d'application s'élève à 5 000 m²	Le seuil a été abaissé à 5000m² pour impacter plus de projets. Néanmoins, ce dispositif demeure applicable aux tissus diffus et n'a pas vocation à se substituer aux opérations d'aménagement où la collectivité porte des projets de logement social. De plus, malgré la demande importante, le territoire compte en moyenne plus de 40% de logements sociaux, sa vocation n'est pas de compenser le déficit de logements sociaux dans d'autres territoires, mais d'offrir des logements diversifiés pour différents profils. C'est ainsi qu'il développe aussi l'accession sociale à travers ses outils règlementaires comme le périmètre d'obligation de mixité sociale. Un office foncier solidaire a été créé par Plaine Commune pour mettre en place opérationnellement le volet règlementaire relatif à la mixité sociale, notamment la production de logements en accession sociale (BRS).

3.4 Implantation et morphologie des constructions

Les habitants ont à plusieurs reprises exprimé des interrogations et inquiétudes face à la densification du bâti. Ces inquiétudes interviennent dans un contexte de pression foncière accrue et la multiplication de grands projets d'aménagement et de construction. Un des objets de crispation qui resurgit le plus souvent concerne les tissus pavillonnaires, par rapport auxquels les habitants expriment un attachement, à ce tissu bâti compte tenu de sa qualité d'habiter et de son paysage dans le territoire. Ce sujet demeure une constante depuis l'élaboration du PLUi en 2020.

Ainsi, dans l'ensemble, le projet de PLUi révisé a maintenu les dispositions de préservation de la morphologie des tissus pavillonnaires (règlement de la zone UH), en invoquant dans d'autres dispositions (Nature en ville) et documents tels que l'OAP Trame verte et bleue et l'OAP Paysage, l'intérêt écologique et paysager de la préservation des jardins privés. Par ailleurs, la zone UH a été ponctuellement étendue dans certaines villes du territoire.

Contexte	Points évoqués	Prise en considération

RP1	La densification de l'habitat et l'articulation avec la nature en ville, en particulier la préservation du tissu pavillonnaire	Le tissu pavillonnaire est déjà protégé par les règles de construction de la zone UH qui limite la constructibilité en termes de gabarit mais aussi en visant à la préservation maximale de la pleine terre. De plus, les espaces végétalisés des espaces pavillonnaires sont souvent d'autant plus protégés car mis en valeur dans la trame verte et bleue comme parties de continuités écologiques, certains cœurs d'îlots sont même identifiés comme des noyaux de biodiversité. L'OAP Paysage oriente aussi vers la préservation et l'enrichissement des cœurs d'îlots et espaces végétalisés des zones pavillonnaires.
RP2	La limitation de la densification de l'habitat et l'articulation avec la nature en ville	D'une part, les règles de nature en ville ont été renforcées, avec une augmentation de la pleine terre dans de nombreux secteurs et la portée réglementaire acquise par la trame verte et bleue qui y participe. D'autre part, le règlement de la zone UM (qui concerne de nombreux espaces de faubourgs peu denses actuellement) a été révisé pour viser à une moindre densité que celle permise auparavant près de rues étroites.
RP3	La limitation de la hauteur des bâtiments dans le centre-ville de Saint-Denis	Le règlement de la zone UMT limite les hauteurs, et n'a pas été modifié dans le cadre du projet de révision. Néanmoins, l'OAP Paysage dispose d'orientations spécifiques aux centres-villes afin que les nouvelles constructions et extensions se conçoivent en harmonie avec leur environnement bâti, ceci pouvant impliquer de limiter les hauteurs dans certains cas.
RP3	Les éventuelles intentions de construction d'immeubles de bureaux malgré la crise du marché immobilier de bureau, notamment sur la ZAC Plaine Saulnier	Dans son ensemble, le PLUi n'incite pas à la construction de bureaux, de plus la prise en considération de la vacance de bureau a poussé à créer une règle alternative incitant à la reconversion de bureaux en logement ("majoration de gabarit") et donc permettant de ne pas abandonner le patrimoine existant. Sur la Plaine Saulnier, la programmation à venir est encadrée par l'OAP sectorielle éponyme qui oriente vers une mixité du bureau et activités économiques qui sont à placer à proximité de l'autoroute, de façon à créer un front bâti qui mette à distance les potentiels programmes d'habitat et d'équipements en cœur de ZAC.
RP5	les règles concernant les zones pavillonnaires et sur leurs éventuelles évolutions	Les règles n'ont pas évolué, leur finalité demeure la préservation du tissu pavillonnaire et de ses abords.

3.5 Qualité architecturale et environnementale du bâti

L'enjeu de la réhabilitation et de la qualité des constructions a été évoqué à plusieurs reprises, notamment face au constat par certains habitants de nombreuses démolitions sur le territoire. Le choix de la réhabilitation serait préféré par plusieurs habitants. Cette revendication est cohérente avec la

montée des enjeux environnementaux du bâti, visant à réduire les déchets de matériaux et les pertes énergétiques.

Les orientations 1 et 4 du projet de PADD révisé permettent notamment, de prendre en compte les besoins de réduction de l'impact du secteur de la construction sur l'environnement, tout en assurant une qualité de logement élevée. Ainsi, toute l'OAP Réhabilitation et construction neuve est conçue comme une incitation à la réhabilitation et à l'économie de matériaux. De plus, le règlement et cette OAP visent à maximiser le bioclimatisme des constructions et leur performance environnementale et énergétique.

Contexte	Points évoqués	Prise en considération
RP1	Les politiques de rénovation urbaine et la faveur accordée aux réhabilitations face aux démolitions	L'OAP Réhabilitation et Construction neuve promeut la réhabilitation sur la démolition pour toutes les constructions non concernées par des fiches patrimoine (déjà protégées) et guide vers des réhabilitations et rénovations thermiques responsables. Elle désincite à une démolition hâtive et insuffisamment justifiée par les porteurs de projet en dehors des secteurs de renouvellement urbain, déjà contraints par des exigences de diagnostic élevées. L'OAP oriente les projets de toute sorte vers le réemploi des matériaux, au mieux in situ, sinon au plus proche, en cas de démolition justifiée.
RP2	La qualité des logements : leur intégration dans l'environnement et leur orientation par rapport au soleil, le besoin de réhabilitation et la qualité des matériaux mis en œuvre	Pris en compte au moment de la réunion publique n°3 dans l'OAP Réhabilitation et Construction neuve sous la forme d'orientations détaillées, cet enjeu a par la suite aussi été intégré au règlement par un nouveau sous-chapitre du Chapitre 4 du règlement, concernant le bioclimatisme et la qualité environnementale des constructions.
RP5	Sur la priorisation de la réhabilitation des logements insalubres plutôt que la construction de nouveaux bâtiments sur des terrains qui pourrait accueillir des espaces verts	Ces dispositions n'étant pas traduisibles dans le volet règlementaire, elles sont portées par l'OAP Réhabilitation et construction neuve, qui demande à justifier les motifs et fondements d'une intention de démolitions en amont d'un projet, de façon à inciter à la réhabilitation lorsqu'elle est pertinente et souhaitable.
Mail 22/09/2024	Pour toutes les constructions, imposer que 1% de la dépense soit allouée à la culture	Le PLUi ne peut pas règlementer le budget de la construction. Toutefois dans la Charte Qualité Constructions neuves annexée au PLUi, il est prévu une traduction artistique dans les opérations de logements.

3.6 Mobilités et déplacements

La question des mobilités a été exprimée de diverses manières. Lors des réunions publiques, les participants ont souhaité une régulation du trafic automobile et une extension des infrastructures en faveur des pistes cyclables et du stationnement vélo dans les constructions neuves.

En cohérence avec l'orientation n°8 du PADD, le choix opéré dans le PLUi a été de participer à une réduction progressive de la place de la voiture sur l'espace public et de ne pas augmenter les obligations de stationnement automobile mais d'augmenter les ratios de stationnement vélos, pour plutôt favoriser des infrastructures qui accompagnent le développement des modes de déplacement actifs.

Contexte	Points évoqués	Prise en considération
RP3	Les actions entreprises en termes de circulation vélo (dont les avancements en date ont été félicités) et les dispositions limitant le trafic automobiles (réduction du stationnement en sous-sols d'opérations, incitation à la réduction de l'usage de la voiture) :	Le chapitre 5 du règlement (Partie 1) relatif au stationnement vélo a été modifié pour augmenter les espaces relatifs au stationnement vélo et notamment pour l'accueil des vélos cargos.
RP5	La régulation du stationnement de scooter sur la voie publique	Le PLUi ne peut pas règlementer l'usage de l'espace public.
RP5	L'existence ou non de normes maximales de stationnement pour les constructions.	Le PLUi dispose de normes minimales de stationnement pour toutes les destinations et des normes maximales, modulées par rapport à la situation du projet sur le territoire, par rapport au réseau de transport public. De ce fait, la carte des zones de stationnement a été modifiée pour prendre en compte des nouveaux transports connectant L'Ile-Saint-Denis, mais aussi à l'observation des usages de transport dans la commune.
RP5	Le développement des pistes cyclables et de leur mise en réseau	Le développement des linéaires cyclables n'est pas l'objet du règlement, mais est une orientation de l'OAP Grands axes et espace public.

3.7 Patrimoine

Le patrimoine et sa préservation sont des sujets importants pour les habitants, notamment ceux qui sont concernés par les dispositions restrictives des fiches patrimoniales. Ainsi, il a été possible de mettre en balance d'une part les positions de soutien aux règles de protection patrimoniale des fiches et les difficultés qu'elles peuvent produire.

Ainsi, les dispositions des fiches, complétées par l'OAP Mise en valeur patrimoniale ont pris en compte ces enjeux en définissant dans les fiches des règles de protection adaptées aux différents cas de figures et dans l'OAP les différentes options techniques envisageables. Ici, l'exemple très bien illustré de la tension entre l'enjeu d'amélioration de la performance énergétique et de la préservation du patrimoine, trouve une réponse dans les solutions proposées dans l'OAP, telles que des modes d'isolation thermique alternatifs.

Contexte	Points évoqués	Réponse PLUi
RP1	La portée opérationnelle des fiches patrimoine pour la protection des éléments concernés de la démolition	La consolidation juridique des fiches patrimoine doit permettre de leur donner une plus grande effectivité devant les projets de démolition.
Mail 11/09/2024	Notre copropriété s'engagera prochainement dans une démarche de diagnostic technique général DTG en prévision d'un plan de rénovation général énergétique, pratique, esthétique et patrimonial dans l'idéal et dans la mesure de nos possibles. Le tout étant déjà voté en AG et prévu pour	La possibilité d'identifier cette copropriété dans le PLUi pour la protéger / mettre en valeur sera étudiée postérieurement à la révision du PLUi La mise en œuvre d'un diagnostic général est effectivement vivement recommandée dans la nouvelle OAP Réhabilitation construction neuve, dans la perspective d'une réhabilitation

	2025. Notre bâtiment est un musée, une mémoire collective que nous aimerions préserver, mettre en valeur, pour nous-même et les générations futures.	responsable, efficace et ne nuisant pas aux qualités patrimoniales de la construction.
Mail 07/03/2024	Par ce message, je vous interpelle par rapport à la fiche STD064 du 27 juin 2023 (page 350), qui prescrit une interdiction stricte de toute ITE sur le bâti patrimonial des maisons ouvrières « LE COIN DU FEU » situées entre les rues Berne et Prairial (Fiche de Patrimoine Bâti de la ville de Saint-Denis STD064) : "Toutes propositions d'isolation par l'extérieur (ITE) sont à proscrire." Près de la moitié des déperditions énergétiques de notre habitation située au 1 Passage Georges Picot est due aux murs de notre maison, selon le rapport 17/10/2023 de LADES expertise et nous ne pouvons retenir une isolation thermique des façades par l'intérieur en raison de l'exiguïté de notre maison, notamment des chambres à l'étage qui font actuellement 8 et 9 m² ainsi que par l'ensemble des modifications d'électricité et de plomberie que cela engendrerait dans une habitation dans laquelle nous vivons quotidiennement sans maison secondaire Les nouvelles et actuelles prescriptions de la Fiche de Patrimoine Bâti semblent forcer l'historicisme au-delà du raisonnable, et notamment dans le cas de rénovations destinées à une fonction d'habitation "réelle" et non à un devenir de musée, et alors même que la maîtrise de la dépense énergétique et des rejets de gaz à effet de serre (GES) sont érigés en enjeux nationaux	Les fiches d'identification du patrimoine bâti sont toutes retravaillées dans le cadre de la révision du PLUi, l'objectif étant d'adapter d'une manière générale les règles de protection aux caractéristiques patrimoniales à préserver. En l'occurrence, concernant les adresses Coin du feu concernés, l'objectif est de maintenir l'interdiction d'une isolation thermique par l'extérieur (ITE) sur les seules façades présentant un intérêt patrimonial (du fait de leur qualité architecturale et décorative). En effet, les ITE sont proscrites dès lors que ce dispositif d'isolation nuit à la qualité architecturale de la façade. Les Maisons du Coin du Feu de la rue Berne et Prairial sont des exemples rares des maisons ouvrières de la Belle époque, dont les façades sont à préserver pour le paysage urbain comme de l'ensemble patrimoine cohérent qu'elles construisent. Par ailleurs, les orientations de la nouvelle OAP Mise en valeur patrimoniale, décrivent les alternatives envisageables à une ITE, tels que les enduits correcteurs thermiques, l'isolation des planchers et des couvertures, changement des menuiseries, etc qui répondent à l'exigence d'amélioration de la performance énergétique, tout en permettant de conserver les qualités patrimoniales des bâtiments.

3.8 Pollutions

L'impact des infrastructures routières et autoroutières sur le territoire n'est pas récent. Par conséquent, la réduction de la pollution de l'air à la source est une exigence qui réapparaît souvent parmi les habitants et usagers du territoire. La gestion de la pollution des sols est aussi un sujet récurrent, lié intrinsèquement à l'histoire du territoire.

Néanmoins, l'EPT ne dispose pas de la compétence relative à la mise en œuvre des actions nécessaires à la réduction des pollutions à la source (notamment atmosphériques) puisqu'elles ont attrait aux infrastructures routières (départementales) et autoroutières (nationales). Ainsi, dans le PLUi, la révision a insisté sur la protection des populations face aux pollutions atmosphériques en instaurant des règles de constructibilité limitée aux abords des autoroutes, des départementales, et en particulier dans les zones de dépassement des seuils règlementaires nationaux.

Contexte	Points évoqués	Prise en considération
RP1	La dépollution des sols et les possibilités d'action par phytoremédiation plutôt que l'excavation de terres non polluées ;	Cette technique est promue dans le volet « pollution des sols » de l'OAP Santé environnementale.
RP3	L'évolution de la qualité de l'air sur les dernières années, les prévisions et les nouvelles disposition en faveur de l'amélioration de la qualité de l'air	Règles de constructibilités limitées dans les périmètres de dépassement des valeurs limite de qualité de l'air (base Airparif 2022) et de vigilance aux abords des autoroutes et axes routiers majeurs. Par la suite, les dispositions présentes dans l'OAP Santé environnementale ont acquis une portée réglementaire (figurent au Règlement écrit, Partie 1, Chapitre 1 Destinations et usage des sols)
RP4	L'enfouissement total de l'A1 (projet ancien et avorté) afin de réduire les pollutions atmosphériques à la source.	Ceci relève d'autres instruments d'action publique et d'un travail avec les partenaires institutionnels. Les dispositions du PLUi visent quant à elles à prendre conscience du problème existant de pollution aux abords de l'autoroute et de limiter l'exposition durable de plus de personnes à ces pollutions issues de la circulation automobile. Le zonage N d'une partie de l'autoroute A1 a été conservé dans le PLUi, afin de maintenir une pression forte pour que cette autoroute puisse faire l'objet par les services de l'État d'un traitement de type « boulevard urbain ».
RP5	La pollution de l'air et sur les moyens mis en place Plaine Commune non pas seulement pour en protéger les populations mais aussi pour réduire la pollution à la source	Les dispositions liées à la santé environnementale visent à protéger les populations des pollutions atmosphériques identifiées aujourd'hui, en interdisant la construction de logements et équipements sensibles sur les secteurs de dépassement et en ajustant la morphologie et implantation en secteur de vigilance. Ces dispositions prennent compte de l'existant et ne vont pas à l'encontre d'une réduction à la source, relevant d'autres politiques et acteurs publics. Elles ont également vocation à s'adapter dans le temps dans une perspective de réduction des pollutions.

3.9 Procédure

Enfin, certains participants se sont interrogés sur les procédures légales. D'une part sur l'enquête publique et les modalités d'accès du grand public aux pièces. D'autre part, sur le respect de la hiérarchie des normes d'urbanisme.

Il a été indiqué que ces procédures respecteraient bien le cadre légal. Ces questions invitent cependant à renforcer les outils de concertation dans différents moments de participation citoyenne aux évolutions liées à l'urbanisme règlementaire comme à l'aménagement du territoire.

Contexte	Points évoqués	Réponse du PLUi

RP5	L'enquête publique pourrait-elle durer plus d'un mois ?	Le calendrier prévisionnel de la révision du PLUi ne permettant pas d'avoir une enquête publique se terminant après la deuxième partie du mois de juin 2025, il est fort probable, que compte-tenu des démarches administratives à réaliser en amont du début de l'enquête publique, celle-ci ne puisse pas durer plus d'un mois ; durée règlementaire définie dans le code de l'urbanisme. Toutefois, l'ensemble du document mis à enquête publique sera disponible sur le site internet de Plaine Commune à partir du mois de décembre 2024.
RP5	La possibilité d'avoir des cartes par ville afin d'apprécier plus finement les règles qui s'attachent au niveau de la parcelle.	Les cartes du plan de zonage détaillés sont déclinées par ville.
RP5	Le nouveau SDRIF-E et de sa prise en compte dans les règles du PLUi	Le PLUi est compatible avec le SCoT-M qui doit lui-même être compatible avec le SDRIF-E.

4 CONCLUSION

La démarche de concertation préalable a été l'occasion de présenter les partis pris majeurs de la révision du PLUi et de répondre aux enjeux et demandes exprimés de la population du territoire qui s'est mobilisée dans la démarche.

Elle a effectivement confirmé l'importance de plusieurs sujets et exigences parmi la population, auxquelles le projet de PLUi révisé répond par les moyens qui sont les siens et ont été explicités dans le présent bilan :

- le manque en espaces vert et nature en ville et le besoin de végétalisation ;
- l'exposition aux pollutions (notamment atmosphériques) et le besoin de s'en prémunir ;
- la crainte face à une densification trop forte et des dysfonctionnements dans le tissu pavillonnaire ;
- la prise en compte du changement climatique et l'adaptation à ses conséquences dans l'espace public comme à l'échelle du bâti ;
- le renforcement et de développement des mobilités activités.

PARTIE VI. ANNEXES

1 COMPTE-RENDU DE LA 1ERE REUNION PUBLIQUE DU 29 SEPTEMBRE 2023

Lieu de la réunion publique

Médiathèque Persépolis
4 avenue Gabriel Péri
93400 Saint-Ouen-sur-Seine

Élus présents

- **Adel ZIANE**, vice-président en charge de l'aménagement et l'urbanisme
- **Adrien DELACROIX**, conseiller territorial en charge de l'habitat et du foncier

Objet de la réunion publique

La première réunion publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) avait pour objectif la présentation de :

- la synthèse des éléments du diagnostic du PLUi ;
- le retour sur le questionnaire du « Ressenti de territoire » ;
- la présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Participants

Une trentaine de personnes était présente.

Présentation

Messieurs Adel ZIANE et Adrien DELACROIX ont introduit la réunion et remercié les participants de leur présence. Ils ont ensuite débuté la présentation des différents objets de la réunion.

Au cours de la présentation :

Un habitant de Saint-Ouen a fait remarquer que la passerelle de Saint-Ouen ne fonctionnait pas.

➔ Cette question n'étant pas directement liée au PLUi, Adel ZIANE propose d'en échanger à l'issue de la réunion.
1.

Un habitant questionne sur la fermeture du parc d'activités VALAD.

➔ Adel ZIANE répond que la fermeture du parc d'activités VALAD n'est pas prévue et que des discussions sont en cours avec le propriétaire sur le devenir de ce parc dans le respect des règles du PLUi en termes de bâtiments à préserver, de nature en ville, de hauteur des bâtiments.

Une habitante demande de préciser les constructions auxquelles s'appliquent les règles du PLUi.

➔ Adel ZIANE répond que seules les constructions neuves et les mutations des bâtiments existants sont concernées par les règles du PLUi.

Échanges avec les participants

La présentation finie, un temps d'échange avec les habitants a eu lieu. Une première série de questions a été posée.

La thématique du patrimoine a été abordée, des doutes ont été émis sur la réalité de la protection qui est apportée par le fait qu'un bâtiment soit inscrit dans une fiche patrimoine au PLUi. Il a été pris l'exemple de la halle des marchandises de Saint-Ouen et de l'usine PSA qui ont été démolies malgré leur identification dans le PLUi. Il est souligné que la conservation du patrimoine ne peut se faire sans une volonté politique forte.

➔ Concernant le patrimoine, les fiches patrimoniales vont être consolidées et uniformisées, il existe de grandes disparités entre les communes, certaines sont bien dotées en fiches alors que d'autre non. Adrien DELACROIX rappelle que le territoire de Plaine Commune est marqué par une grande variété dans son patrimoine bâti notamment avec le patrimoine contemporain. Ce qui guide le travail de Plaine Commune c'est la volonté de protéger d'avantage le patrimoine bâti du territoire.

➔ Adel ZIANE complète en expliquant qu'une étude sur le patrimoine est en cours. Elle vise à consolider le contenu des fiches patrimoines et à identifier de nouveaux éléments. Une concertation va être mise en place, elle prendra la forme d'un groupe de travail composé d'habitants de Plaine Commune. Il invite les personnes souhaitant participer à cette démarche à se rendre sur le site internet de Plaine Commune ou d'écrire un mail à l'adresse dédiée à la révision du PLUi.

Un membre de l'association Environnement 93 rappelle que l'association avait demandé à être associée à tous travaux préparatoires sur le sujet du PLUi et que cela n'a pas été fait.

➔ Après vérification, suite à la réunion publique, il apparaît que l'association Environnement 93 n'a pas demandé à être associée à la révision du PLUi, à date.

Le sujet des aires d'accueil des gens du voyage a été abordé, il a été rappelé l'absence d'aire d'accueil sur le territoire Audonien. Une aire d'accueil était prévue sur l'espace des Docks mais a été supprimée lors de l'approbation du PLUi.

➔ Adrien DELACROIX rappelle que Plaine Commune possède deux aires d'accueils sur le territoire mais quelle sont parfois soumises à des conflits d'usage car une partie de ces utilisateurs est en fait sédentaire, cela entraîne parfois des problématiques de squat qui génère de graves problèmes de sécurité et de tranquillité pour les usagers réguliers. Par ailleurs Plaine Commune répond aux obligations légales en termes de nombre d'aires d'accueils et travaille également au développement de logements spécifiques pour les gens du voyage en s'appuyant sur des expériences réussies en la matière.

Une question portait sur les perspectives d'évolution de la population.

➔ La population du territoire croît et les estimations vont vers un rythme similaire aux décennies précédentes. Adrien DELACROIX rappelle que les perspectives démographiques sont difficiles à prédire.

La construction de logements sociaux a été abordée par le sujet de la rénovation urbaine. Il a été souhaité que la réhabilitation soit préférée à la démolition.

➔ Adrien DELACROIX explique que dans le cadre des programmes de rénovation urbaine, il s'agit de créer des équipements, de la diversité dans les formes bâties, de la mixité sociale et fonctionnelle. Cela passe dans certains cas par de la démolition. Monsieur Adrien DELACROIX précise que Plaine Commune se fixe comme objectif de construire 3 500 logements par an.

La pollution des sols a été abordée notamment sur la manière de la traiter. Il a été suggéré de s'orienter vers la phytoremédiation plutôt que l'excavation des terres vers des territoires voisins.

Il a été demandé si de nouveaux projets de ligne de tram sont prévus.

➔ La ligne de tramway T8 va être prolongée pour relier la Porte de Paris à Saint-Denis à la gare Rosa Parks à Paris.

Le projet de CHU de Saint-Ouen a été critiqué comme étant un projet ne répondant pas aux besoins du territoire et qu'il fallait saisir l'occasion de la caducité de la déclaration d'utilité publique pour proposer un autre projet.

➔ Adrien DELACROIX explique que le projet se confronte à un problème juridique mais que le territoire de Plaine Commune connaît un déficit en équipement de santé et que cet équipement serait bénéfique pour le territoire.

La définition d'un espace vert a été demandée.

➔ Les espaces verts sont les parcs, espaces végétalisés, square et rives végétalisées de la Seine. Adrien DELACROIX ajoute qu'une étude est en cours menée par l'APUR afin d'identifier les enjeux en termes de luttes contre les îlots de chaleur urbain et de mobilisation d'espaces à végétaliser. En ce sens, Plaine Commune souhaite mobiliser les grands propriétaires fonciers (SNCF, bailleurs sociaux).

Il a été demandé d'expliquer la règle sur l'abattage des arbres, car des arbres ont été abattus sans être remplacés rue Jules Ferry à Saint-Ouen.

➔ Adrien DELACROIX rappelle que le règlement des principales zones du PLUi a été précédemment modifié afin d'imposer aux propriétaires de replanter 3 arbres pour un arbre abattu. Cette règle s'applique aussi bien au propriétaire privé qu'à la puissance publique. Cependant, dans certains cas devant des contraintes techniques, les arbres ne pourront être replantés qu'à proximité du lieu d'abattage.

Le sujet de l'école Bachelet et son devenir a été abordé.

➔ Adel ZIANE reprend la parole pour aborder le sujet de l'école Bachelet. Il explique qu'une réunion de concertation a été organisée afin de prévoir le devenir du site. Le terrain ne sera pas vendu à un promoteur et aucun immeuble ne sera construit. Conformément à la demande des habitants, c'est un projet de parc qui a été retenu ainsi qu'une reconversion de l'école en lieu associatif.

Suite à cette succession de réponses, une discussion s'est engagée entre les élus et les participants à la réunion publique. Le sujet de la discussion portait essentiellement sur la place de la nature dans l'espace urbain, et sur la densification et les hauteurs des bâtiments. Adrien DELACROIX et Adel ZIANE ont expliqué que Plaine Commune s'efforce dans ses politiques et dans les projets d'aménagements de laisser une place importante à végétalisation, de réduire les hauteurs des bâtiments (notamment sur la ZAC des Docks à Saint-Ouen) et de protéger les zones pavillonnaires.

Suite à cet échange, une dernière série de questions a été posée.

Une remarque a été émise sur le manque de communication sur les réunions publiques. Certains habitants ont été mis au courant de la tenue de la réunion publique seulement la veille.

Une question portait sur les espaces pavillonnaires et leurs protections. Quels sont dispositifs de protections contre la densification du tissu pavillonnaire ?

➔ Adel ZIANE confirme que la protection du tissu pavillonnaire fait partie des objectifs du territoire.

Une dernière question portait sur le devenir des friches et d'une potentielle réflexion de les transformer en espace vert.

➔ Adel ZIANE prend l'exemple d'une ancienne casse automobile situé sur le boulevard Victor Hugo à Saint-Ouen qui sera remplacée par un parc de plus de 4000 m².
➔ Adrien DELACROIX complète en expliquant que le sujet du traitement des friches est à remettre en perspective avec le passé industriel du territoire de Plaine Commune. La désindustrialisation massive a produit un très grand nombre de friches urbaines, souvent polluées. Le coût de leur dépollution peut être très élevé. Les opérations de logements peuvent participer à l'équilibre économique de la réhabilitation des friches.

La première réunion publique portant sur la révision du PLUi touche à sa fin. Adrien DELACROIX conclu en rappelant qu'une autre réunion publique sur le même sujet est fixée le 10 octobre 2023 à 18h30 à la médiathèque Flora Tristan à Pierrefitte-sur-Seine. D'autres réunions publiques seront organisées tout au long de la procédure de révision du PLUi.

Messieurs Adel ZIANE et Adrien DELACROIX remercient les habitants de leurs participations, la réunion publique est levée.

2 COMPTE-RENDU DE LA 2EME REUNION PUBLIQUE DU 10 OCTOBRE 2023

Lieu de la réunion publique

Médiathèque Flora Tristan
43 boulevard Jean Mermoz
93380 Pierrefitte-sur-Seine

Élus présents

- **Mathieu HANOTIN**, Président de Plaine Commune
- **Michel FOURCADE**, Maire de Pierrefitte-sur-Seine
- **Adel ZIANE**, vice-président en charge de l'aménagement et l'urbanisme
- **Adrien DELACROIX**, conseiller territorial en charge de l'habitat et du foncier

Objet de la réunion

La deuxième réunion publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) avait pour objectif la présentation de :

- La synthèse des éléments du diagnostic du PLUi ;
- Le retour sur le questionnaire du « Ressenti de territoire » ;
- La présentation des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Une quinzaine de personnes était présente.

Présentation

Monsieur Mathieu HANOTIN a introduit la réunion en rappelant que la démarche de révision du PLUi vise à répondre aux enjeux climatiques et écologiques. Monsieur Michel FOURCADE a poursuivi en expliquant que la création du PLUi avait consisté essentiellement en une transcription des anciens PLU en un seul document, alors que la révision en cours vise à une vraie refonte du document d'urbanisme.

Messieurs Adrien DELACROIX et Adel ZIANE ont ensuite débuté la présentation.

Échanges avec les participants

La présentation finie, un temps d'échange avec les habitants a eu lieu. Une série de questions a été posée.

La thématique de la végétalisation a été abordée. Un habitant d'Aubervilliers souhaiterait voir plus de végétalisation des bâtiments notamment de leurs façades et accompagner la densification en hauteur des constructions grâce à cette végétalisation.

Une habitante d'Aubervilliers a fait part de son souhait de voir plus d'aménagement de parcs. Par ailleurs, elle a demandé si de nouveaux projets de parcs étaient prévus.

Une autre habitante d'Aubervilliers a souligné que la ville d'Aubervilliers était fortement carencée en espace vert et quelle était encore très loin des préconisations de l'Organisation Mondiale de la Santé qui sont de 12 m² par habitant. Elle a rappelé qu'Aubervilliers était fortement impacté par le phénomène des îlots de chaleur. Enfin, cette habitante a demandé quels étaient les moyens à

disposition de Plaine Commune pour imposer la végétalisation des projets immobiliers aux promoteurs.

La question du devenir des friches a été discutée. Une participante déplore l'aménagement des friches vers des projets immobiliers et souhaiterait que plus de friches soit dédiées à l'aménagement de parcs. Cette habitante regrette aussi que le projet du Fort d'Aubervilliers laisse si peu de place à la nature.

➔ Mathieu HANOTIN rappelle que le PLUi fixe les règles de constructibilité sur les parcelles privées. Toute l'action publique ne s'y retrouve pas. Les sujets comme la sécurité urbaine ou la propreté ne sont pas évoqués parce que ce n'est pas l'objet du document d'urbanisme.

Il poursuit sur la végétalisation en expliquant qu'Aubervilliers est la commune la plus carencée en espace vert. À l'échelle du territoire, le parc Georges Valbon permet un véritable poumon vert malgré son caractère isolé. Il rappelle que ce parc va faire l'objet d'une extension de 13 hectares sur le secteur des essences à La Courneuve et côté Marville à Stains et Saint-Denis. Mathieu HANOTIN présente ensuite plusieurs opportunités de reconquête d'espaces naturels avec le réaménagement en espace vert de Marcel Cachin à Saint-Denis ainsi que le celui des berges de la Seine et du canal, notamment à Aubervilliers.

➔ Adrien DELACROIX poursuit en rappelant que le PLUi a déjà été modifié pour protéger davantage la nature en ville notamment en mettant en place la règle de 3 arbres plantés pour un arbre abattu. Il souligne que la protection de la nature en ville ne passe pas seulement par les espaces verts publics, mais aussi par la protection des cœurs d'îlots privés. Enfin, Adrien DELACROIX conclut en expliquant que le PLUi incite déjà à la création de toitures terrasses végétalisées.

➔ Michel FOURCADE souligne la création du parc des Tartres (15 hectares) et l'existence du parc de la Butte Pinson (110 hectares) qui est accessible en tramway.

➔ Adel ZIANE rappelle que Saint-Ouen possède seulement 16 hectares d'espaces verts dont 13 hectares pour le seul parc des Docks. Il explique qu'en raison du passé industriel du territoire de Plaine Commune la majorité des sols ont été imperméabilisés. L'enjeu est de désimperméabiliser pour retrouver des espaces verts, Adel ZIANE prend l'exemple du village olympique et paralympique qui était une ancienne zone d'activités, son réaménagement va permettre de désimperméabiliser 27% de sa surface.

La thématique de la qualité des logements a été abordée. Un participant s'interroge sur le sujet de l'intégration des logements à leur environnement notamment sur la question de l'orientation des bâtiments par rapport à l'ensoleillement.

Une habitante a déploré le manque de réhabilitation par rapport à la démolition reconstruction. Cette habitante souligne aussi l'utilisation de matériaux de mauvaise qualité lors des reconstructions qui vieillissent mal dans le temps.

➔ Mathieu HANOTIN rappelle que la Charte Qualité Constructions Neuves de Plaine Commune impose aux promoteurs de construire des logements de qualité prenant en compte l'orientation du logement ou la qualité des matériaux de construction, par exemple.

Il poursuit que la réhabilitation du logement potentiellement indigne est la priorité pour Plaine Commune, majoritairement dans les centres anciens. Dans de nombreux bâtiments il est envisageable de réfléchir à une seconde vie notamment dans les quartiers monofonctionnels de bureaux, où la réhabilitation en logements permettrait plus de mixité fonctionnelle. Il explique que parfois la démolition est préférable notamment pour désimperméabiliser les sols et créer de nouveaux espaces verts.

La thématique des mobilités a été abordée. Un participant a fait part de son souhait de voir mettre en place des moyens de déplacement alternatifs comme des charrettes tractées par des chevaux. Le sujet de la sécurité des déplacements par modes actifs a également été évoqué.

- ➔ Mathieu HANOTIN répond que Plaine Commune souhaite le développement de tous les modes de déplacement décarbonnés et favoriser le transport en commun, le vélo, la trottinette, la marche notamment pour les déplacements intra-communaux. Un travail est mené sur la marchabilité des villes dans un objectif de les rendre inclusives et accessibles pour les personnes handicapées.

Le manque de communication a été abordé. Il a été demandé pourquoi aucune réunion publique n'a été organisée à Aubervilliers. Il a été déploré le manque d'affiches annonçant la réunion publique sur le domaine public. Par ailleurs, des habitantes d'Aubervilliers ont expliqué qu'elles n'avaient pas reçu le questionnaire.

- ➔ Adel ZIANE répond qu'il a été fait le choix d'organiser une réunion pour les villes du sud du territoire et une réunion pour les villes du nord du territoire. Il détaille en expliquant que chaque ville dispose d'un kit de communication diffusé par Plaine Commune. Des réunions sont organisées à l'initiative des villes pour faire un focus sur les enjeux des villes. De plus messieurs Adel ZIANE et Adrien DELACROIX interviennent à la demande des villes en conseil municipal pour présenter les enjeux de la révision du PLUi et les orientations du PADD.

La thématique du développement économique a été abordée. Un participant a souligné que le territoire est fortement impacté par le chômage et que les nombreuses entreprises présentes sur le territoire ne profitent pas assez aux habitants de Plaine Commune.

- ➔ Mathieu HANOTIN explique que Plaine Commune se fixe comme objectif un développement économique qui s'appuie sur les atouts du territoire (territoire d'accueil, d'hospitalité, touristique) afin de créer des filières économiques créatrice d'emplois locaux. Il précise que cette vision est présentée dans le Manifeste pour un territoire à vivre écrit par Plaine Commune.

La seconde réunion publique portant sur la révision du PLUi touche à sa fin.

Les élus présents remercient les habitants pour leurs participations, la réunion publique est levée.

Information complémentaire

Une étude sur le patrimoine est en cours, elle vise à consolider le contenu des fiches patrimoines et à identifier de nouveaux éléments. Une concertation va être mise en place, elle prendra la forme d'un groupe de travail composé d'habitants de Plaine Commune. Les personnes souhaitant participer à cette démarche sont invitées à se rendre sur le site internet de Plaine Commune ou écrire un mail à l'adresse dédiée à la révision du PLUi.

3 COMPTE-RENDU DE LA 3EME REUNION PUBLIQUE DU 5 MARS 2023

Lieu de la réunion publique

EPT Plaine Commune
21, avenue Jules-Rimet
93 218 Saint-Denis
18h30

Élu présent

Adrien DELACROIX, conseiller territorial en charge de l'habitat, du foncier, de l'aménagement et de l'urbanisme

Objet de la réunion

La troisième réunion publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) avait pour objectif la présentation des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques et sectorielles :

- Les OAP thématiques :
  - L'OAP Santé environnementale ;
  - L'OAP Réhabilitation et construction neuve ;
  - L'OAP Développement économique ;
  - L'OAP Grands axes et espace public ;
  - L'OAP Paysage ;
  - L'OAP Trame verte et bleue et continuités écologiques ;
  - L'OAP Mise en valeur patrimoniale.

- L'étude patrimoine qui vise à sécuriser et conforter le volet patrimonial du PLUi avec une nouvelle hiérarchisation du bâti protégé.

- Les OAP sectorielles : une trentaine d'OAP sectorielles dont une dizaine crées dans le cadre de la révision du PLUi.

Une quarantaine de personnes était présente.

Présentation

Adrien DELACROIX introduit la réunion en rappelant le contenu et la finalité d'un PLUi et en présentant les grands objectifs de la démarche de révision en cours. Il poursuit par la présentation des différentes OAP thématiques et sectorielles envisagées dans le cadre de la révision du PLUi ainsi que la présentation de l'étude patrimoine. Enfin, il conclue en indiquant le calendrier de la révision jusqu'à l'approbation du PLUi en Conseil de Territoire prévue à la fin de l'année 2025.

Échanges avec les participants

La présentation finie, un temps d'échange avec les habitants a eu lieu. Une série de questions a été posée.

Une première question portant sur la hauteur des bâtiments dans le centre-ville de Saint-Denis a été posée.

➔ Adrien DELACROIX explique que la révision du PLUi n'a pas pour but de modifier les règles de hauteur des constructions. Il rappelle que les règles de hauteurs dépendent aussi de l'environnement (pavillonnaire, grandes voies…). De manière générale, la hauteur maximum est de R+7 sur le territoire. De manière ponctuelle, les règles sont aujourd'hui de R+15 au maximum mais cela concerne seulement des secteurs dérogatoires.

Une seconde question a été posée par un habitant à Saint-Denis. Elle portait sur l'évolution de la qualité de l'air ces dernières années et sur les prévisions pour les années à venir. Il a poursuivi en s'interrogeant sur le financement de toutes les nouvelles dispositions du PLUi en faveur de l'amélioration de la qualité de l'air et plus largement de l'environnement.

➔ Adrien DELACROIX a répondu que la qualité de l'air s'améliore sur le territoire. Cela est dû en partie à l'évolution des normes en matière de motorisation des véhicules. Il explique que l'un des enjeux de la révision du PLUi est d'être plus ambitieux en la matière, notamment en réaménageant l'espace public afin de réduire la présence automobile. Il rappelle que le souhait n'est pas non plus de faire disparaitre la voiture, c'est un choix à arbitrer en fonction de la desserte en transport en commun, de la ville (l'hypercentre de Saint-Denis ne répond pas aux mêmes enjeux que Pierrefitte, par exemple).

Concernant le financement des nouvelles dispositions, Adrien DELACROIX répond que la procédure de révision en elle-même coûte peu (hormis les coûts en moyens humains). En revanche, les nouvelles règles vont contraindre les acteurs de la construction à plus de dépenses pour des bâtiments plus vertueux. Il rappelle que le but n'est pas non plus de geler les choses et de bloquer la réponse au besoin de logements. Adrien DELACROIX précise également qu'il sera plus couteux pour la collectivité d'aménager les espaces publics (plus de végétalisation, de présence de l'eau…) mais ce coût est nécessaire pour répondre aux enjeux contemporains.

Une troisième question a été posée par une habitante de Saint-Denis. Elle portait sur la construction d'immeubles de bureaux et demandait s'il était toujours prévu d'en construire au regard de la crise du marché des bureaux. La question portait aussi sur la future programmation du secteur de la Plaine Saulnier.

➔ Adrien DELACROIX rappelle que la délivrance d'un permis de construire se fait en conformité avec le PLUi et le PLUi n'autorise pas les bureaux dans toutes les zones. Il explique qu'aujourd'hui il ne s'agit pas d'inciter la construction de bureaux mais qu'il n'est pas possible de l'interdire partout non plus. Il rappelle que le secteur de la construction de bureaux traverse une crise et que de nombreux bureaux sont vacants à Plaine Commune, et plus largement en région parisienne. En l'absence de demande, il ne devrait quasiment plus avoir de construction de bureaux.

Concernant la Plaine Saulnier, ce secteur d'aménagement n'est pas sous la responsabilité directe de Plaine Commune. C'est la Métropole du Grand Paris qui est propriétaire et maître d'ouvrage de l'opération d'aménagement. Si la programmation initiale projetait beaucoup de bureaux, la crise du secteur amène à revoir le projet. Des études urbaines sont actuellement en cours afin d'analyser les opportunités pour ce secteur en prenant en compte les enjeux de pollution de l'air et du bruit. Cette démarche s'inscrit dans une logique de concertation avec la Métropole du Grand Paris et une volonté de Plaine Commune de limiter l'implantation de programmes de bureaux.

Une quatrième question a été posée par un membre de l'association Paris en selle. Premièrement il a souhaité féliciter les actions de Plaine Commune et du Département en termes de circulation vélo, et notamment sur les dispositions limitant le transit automobile dans les zones résidentielles. Sa question portait sur la réduction de place de parking dans les sous-sols des opérations dans une optique d'inciter à réduire l'usage de la voiture.

➔ Adrien DELACROIX rappelle que l'une des premières décisions de la mandature a de modifier le PLUi pour augmenter les obligations de place de stationnement vélo dans les nouvelles constructions. Aujourd'hui les nouvelles modifications envisagées concernent la création de

places dédiées aux vélos cargo. Adrien DELACROIX explique la voiture est encore bien présente, même pour un usage occasionnel. Par ailleurs, il rappelle que l'obligation de place de parking en sous-sol permet aussi d'éviter l'envahissement de l'espace public par le stationnement automobile et permet de libérer de l'espace pour la végétalisation de l'espace public et les aménagements pour les mobilités actives.

Une cinquième question a été posée par un habitant de Saint-Denis. Il demande si les élus de Plaine Commune étaient satisfaits de leurs actions et si des erreurs avaient été commises.

➔ Adrien DELACROIX répond que les dernières élections municipales ont été l'occasion de changements politiques dans plusieurs villes de Plaine Commune. Il juge que certaines décisions prises avant ce changement politique ont été bénéfique pour le territoire tandis que d'autres auraient dû être réorientées plus tôt. Il explique qu'aujourd'hui le PLUi est un document qui fait consensus entre les différents élus du territoire, que les maires des différentes villes gardent la légitimité démocratique et que Plaine Commune n'impose rien et ne prend aucune décision sans l'avis des villes membres. Les orientations du PLUi sont partagés par l'ensemble des maires et elles accompagnent leurs projets.

Une sixième question a été posée par une habitante de Saint-Denis, membre d'un comité militant pour l'enfouissement de l'autoroute A1. Elle rappelle qu'il y a 15 ans un comité avait travaillé sur une solution technique pour l'enfouissement de l'autoroute. Ce travail avait été nourri par des habitants et techniciens afin de lutter contre la pollution de l'air et l'effet de fracture sur le territoire. Cette habitante demande si le dossier de l'enfouissement de l'autoroute devait être réouvert.

➔ Adrien DELACROIX explique que l'enfouissement de l'autoroute A1 serait une opération extrêmement couteuse et à la faisabilité technique très difficile. Il ajoute que cette opération nécessiterait une excavation de terres importantes et irait à l'encontre des enjeux écologiques d'aujourd'hui. Il explique que la solution retenue par Plaine Commune tend vers une boulevardisation de l'autoroute A1. L'objectif est d'éviter le trafic de transit en le reportant plus loin sur la francilienne. Ce choix de boulevardisation s'inspire de ce qui a été fait en matière de boulevards urbains par plusieurs grandes métropoles en Europe, telles que Barcelone.

Une septième question a été posée sur la déconstruction des bretelles de l'autoroute à la porte de Paris et les projets prévus sur ces nouveaux espaces libres.

➔ Adrien DELACROIX explique que des études urbaines sont en cours sur le secteur pour définir la programmation future. Ces réflexions sont conduites en lien avec les projets urbains sur le bassin de la Maltournée et la Plaine Saulnier.

Une septième question a été posée par un habitant de Saint-Denis. La question portait sur deux sujets : le premier portait sur la mise en place d'un forfait mobilité pour les séniors et le second sur la promesse de Mathieu HANOTIN de planter 1 000 arbres par année de mandat.

➔ Adrien DELACROIX explique le PLUi ne répond pas à toutes les questions. Le sujet des abonnements de transports en commun ne concerne pas Plaine Commune puisque le choix du prix et des formules d'abonnement incombe à la région Ile-de-France. Il rappelle que Plaine Commune, à travers son PLUi, promeut l'offre de transport en commun avec une hiérarchisation des modes de transport à privilégier, la marche, les vélos, les transports en commun, et enfin l'automobile.

Concernant la plantation de 1 000 arbres par année de mandat, Adrien DELACROIX répond Plaine Commune répond à cette ambition, il prend pour exemple la plantation de près de 2 500 arbres dans répartis dans 3 micro-forêts sur des terrains appartenant à Plaine Commune Habitat. Par ailleurs, il souligne que la plantation d'arbres se fait à l'échelle des différentes opérations d'aménagement ainsi que dans les parcs dans les 9 villes membres.

Une dernière intervention par un habitant de Saint-Denis a eu lieu. Elle portait sur la concertation et émettait une critique sur la concertation mise en place par Plaine Commune, notamment sur un manque d'information et de participation sur les projets d'aménagements majeurs de Plaine Commune.

➔ Adrien DELACROIX indique sur l'élaboration du PLUi fait l'objet d'une démarche de concertation toute au long de la procédure, avec notamment la tenue de plusieurs réunions publiques, la publication d'un journal du PLUi et la présentation d'une exposition évolutive.

La troisième réunion publique portant sur la révision du PLUi touche à sa fin.

Adrien DELACROIX remercie les habitants pour leurs participations, la réunion publique est levée à 20h30.

4 COMPTE-RENDU DE LA 4EME REUNION PUBLIQUE DU 19 MARS 2024

Lieu de la réunion publique

Médiathèque Aimé Césaire
1 mail de l'Egalité
93 120 La Courneuve
18h30

Élu présent

Adrien DELACROIX, conseiller territorial en charge de l'habitat, du foncier, de l'aménagement et de l'urbanisme

Gilles POUX, Maire de La Courneuve et conseiller territorial

Objet de la réunion

La quatrième réunion publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) avait pour objectif la présentation des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques et sectorielles :

- Les OAP thématiques :
  - L'OAP Santé environnementale ;
  - L'OAP Réhabilitation et construction neuve ;
  - L'OAP Développement économique ;
  - L'OAP Grands axes et espace public ;
  - L'OAP Paysage ;
  - L'OAP Trame verte et bleue et continuités écologiques ;
  - L'OAP Mise en valeur patrimoniale.

- L'étude patrimoine qui vise à sécuriser et conforter le volet patrimonial du PLUi avec une nouvelle hiérarchisation du bâti protégé.

- Les OAP sectorielles : une trentaine d'OAP sectorielles dont une dizaine crées dans le cadre de la révision du PLUi.

Une vingtaine de personnes était présente.

Présentation

Monsieur Gilles Poux, Maire de La Courneuve, introduit la réunion en rappelant que le travail de révision du PLUi a été lancé dans les 9 villes du territoire et qu'il vise à accompagner le développement de l'ensemble du territoire de Plaine Commune. Il explique ensuite que la révision du PLUi prend en compte les particularités de La Courneuve, notamment avec la place importante occupée par les secteurs en mutation ex-KDI et Six- Routes.

Adrien DELACROIX poursuit la réunion en rappelant le contenu et la finalité d'un PLUi et en présentant les grands objectifs de la démarche de révision en cours. Il poursuit par la présentation des différentes OAP thématiques et sectorielles envisagées dans le cadre de la révision du PLUi ainsi que la présentation de l'étude patrimoine. Enfin, il conclue en indiquant le calendrier de la révision jusqu'à l'approbation du PLUi en Conseil de Territoire prévue à la fin de l'année 2025.

Échanges avec les participants

La présentation finie, un temps d'échange avec les habitants a eu lieu. Une série de questions a été posée.

Une première question portait sur la diffusion des modifications du règlement du PLUi auprès des conseils syndicaux.

➔ Adrien DELACROIX rappelle que les règles du PLUi s'applique à tout le monde lorsqu'il y a le dépôt d'une autorisation d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, …). Les règles du PLUi s'appliquent aussi aux acteurs institutionnels. Adrien DELACROIX explique donc que les conseils syndicaux sont soumis aux règles du PLUi et rappelle que les pièces du PLUi sont consultables dans les mairies des villes de Plaine Commune ainsi que sur son site internet.

Une seconde question a été posée sur le rafraîchissement de l'espace public et sur l'utilisation de la peinture blanche sur les voies afin d'aider au rafraichissement des rues.

➔ Adrien DELACROIX explique que les différents revêtements captent et rejettent plus ou moins la chaleur. Il donne l'exemple des pavés qui captent et rejettent moins la chaleur mais qui sont moins adaptés aux voies passantes. Il explique que des expérimentations sur l'usage de peinture blanche ont été menées dans d'autre villes mais qu'il en est ressorti que ce n'était pas très efficace pour rafraîchir l'espace public et coûteux dans sa mise en place. Adrien DELACROIX rappelle que la priorité pour Plaine Commune est de désimperméabiliser et végétaliser l'espace public, c'est-à-dire retirer le bitume inutile et planter des arbres.

Une troisième question a été posée, elle portait sur les lieux remarquables du territoire et les protections prévues par l'OAP Mise en valeur patrimoniale, notamment pour le Village olympique et paralympique et le quartier d'Orgemont à Epinay-sur-Seine.

➔ Adrien DELACROIX rappelle que le Village olympique et paralympique est achevé et ne faisait pas l'objet d'une OAP dans le PLUi. Concernant Orgemont, Adrien DELACROIX explique que le secteur fait l'objet d'une opération de renouvellement urbain important. Une OAP sectorielle va préciser le projet sur ce secteur.

Une quatrième question a été posée, elle portait sur la coordination avec les villes de Plaine Commune et les villes limitrophes du territoire dont la ville de Paris.

➔ Adrien DELACROIX explique qu'il existe d'autre documents de planification urbaine qui régissent l'aménagement à de plus large échelle. Le Schéma de cohérence territorial à l'échelle de la métropole du Grand Paris (SCoT) et le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF-E), à l'échelle régionale. Le PLUi doit d'être conforme à ces documents d'urbanisme supra-territoriaux. Par ailleurs, Adrien DELACROIX explique que Plaine Commune travaille en coordination avec les communes et intercommunalité voisines, notamment sur le sujet de la trame verte et bleue ou sur l'aménagement des Portes vers Paris.

Une cinquième question a été posée elle demandait si le PLUi se décline pour chaque commune de Plaine Commune.

➔ Adrien DELACROIX explique que les dispositions générales et les règles applicables à chaque sont les même pour toutes les villes. Il n'existe qu'un seul PLUi pour l'ensemble du territoire. Toutefois, certaines règles des zones urbaines de projet visent à traduire les projets urbains dans certains secteurs spécifiques de chaque ville.

Une sixième question a été posée, elle portait sur la création d'un lieu culturel dans le Village olympique et paralympique et demandait si un équipement culturel était prévu sur le secteur d'Orgemont.

➔ Adrien DELACROIX répond qu'il y a bien un équipement culturel de prévu au Village olympique et paralympique dans un ancien bâtiment, la halle de décuvage, avec une salle de spectacle et un restaurant. Concernant Orgemont, il n'y a pas de projet de site culturel.

La quatrième réunion publique portant sur la révision du PLUi touche à sa fin.

Adrien DELACROIX remercie les habitants pour leurs participations, la réunion publique est levée à 20h.

5 COMPTE-RENDU DE LA 5EME REUNION PUBLIQUE DU 8 OCTOBRE 2024

Mardi 08 octobre 2024

COMPTE RENDU
REUNION PUBLIQUE
DU 08/10/2024

REUNION PUBLIQUE N°5 – REVISION DU PLUI

Lieu de la réunion publique

EPT Plaine Commune
21, avenue Jules-Rimet
93 218 Saint-Denis
18h30

Élu présent

Adrien DELACROIX, conseiller territorial en charge de l'habitat, du foncier, de l'aménagement et de l'urbanisme

Objet de la réunion

La cinquième réunion publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) avait pour objectif la présentation des évolutions règlementaires du PLUi, elle portait sur les éléments suivants :

- les évolutions du règlement graphique,
- Les évolutions du règlement écrit.

Une trentaine de personnes était présente.

Présentation

Adrien DELACROIX introduit la réunion en rappelant le contenu et la finalité d'un PLUi et en présentant les grands objectifs de la démarche de révision en cours.

Il poursuit par la présentation des différentes évolutions du règlement écrit et graphique du PLUi.

Enfin, il conclut en indiquant le calendrier de la révision avec un arrêt du projet de révision du PLUi pour novembre 2024 et une approbation du PLUi en conseil de territoire prévue à la fin de l'année 2025.

Échanges avec les participants

La présentation finie, un temps d'échange avec les habitants a eu lieu. Une série de questions a été posée.

Une première question portait sur la complexité du PLUi, qui comporte un grand nombre de cartes, documents, études, et la difficulté de s'approprier le document, notamment dans le temps limité de l'enquête publique. Il a été demandé si la durée de l'enquête publique pouvait être allongée ou à minima que les documents soient mis à disposition du public à l'avance. Il est également demandé que les cartes mises à dispositions dans le cadre de l'enquête publique soient lisibles.

→ Adrien DELACROIX rappelle que lors de la démarche de concertation les documents ont été présentés dans le cadre des réunions publiques et que l'ensemble des documents présentés sont disponibles sur le site internet de Plaine Commune. L'ensemble des pièces du PLUi seront également mises à disposition du public sur le site internet de Plaine Commune à la suite de l'arrêt du projet de révision du PLUi, soit plusieurs mois avant le début de l'enquête publique. Concernant la durée de l'enquête, Adrien DELACROIX explique que les élus de Plaine Commune ont émis le souhait d'approuver la révision du PLUi pour la fin de l'année 2025, avant les élections municipales mi-2026. Compte-tenu des délais contraints, la durée de l'enquête publique ne devrait pas être allongée.

Une seconde question portait sur la possibilité d'avoir des cartes par ville afin d'apprécier plus finement les règles qui s'attachent au niveau de la parcelle.

→ Adrien DELACROIX répond que c'est le cas des plans de zonage détaillés et des plans du patrimoine qui sont établis à l'échelle de chaque ville. Les autres cartes règlementaires sont à l'échelle intercommunale.

Une troisième question portait sur les règles relatives au stationnement des scooters en libre-service.

→ Adrien DELACROIX explique que l'on ne peut pas tout réglementer dans le cadre du PLUi. Cependant, l'aménagement des espaces publics de Plaine Commune et le choix du mobilier urbain permet de réguler le stationnement des scooters. Il rappelle également que la police municipale relève des pouvoirs du Maire.

Une quatrième question portait sur le nombre de fiches patrimoines pour la ville de Saint-Ouen-sur-Seine.

→ Adrien DELACROIX explique que le PLUi actuel compte 1065 fiches et que Saint-Ouen-sur-Seine fait partie des villes possédant le plus de fiches patrimoine.

Une cinquième question portait sur le nouveau SDRIF-E et de sa prise en compte dans les règles du PLUi.

→ Adrien DELACROIX répond que le PLUi doit être compatible avec le Schéma de cohérence territoriale de la Métropole du Grand Paris (SCoT-M) qui vient d'être approuvé et qui doit intégrer les orientations du Schéma directeur de la Région Île-de-France (SDRIF-E). Il ajoute que le PLUi ne présente pas d'incompatibilité majeure avec le SDRIF-E.

Une sixième question portait sur la trame verte et bleue et sur les moyens mis en place pour la rendre effective, notamment à Aubervilliers.

→ Adrien DELACROIX répond que la trame verte et bleue identifie les éléments naturels existants. Il existe dans le règlement du PLUi des règles qui visent à la protéger et à la renforcer. C'est le cas des règles de pleine terre qui sont plus exigeantes dans le périmètre et à proximité immédiate de la trame verte et bleue. Le PLUi impose également la replantation de 3 arbres pour 1 arbre abattu sur l'ensemble du territoire. Par ailleurs, il rappelle que le passé industriel de Plaine Commune a laissé en héritage un territoire fortement urbanisé et des villes fortement carencées en espace vert, notamment au sud du territoire. Il ajoute que Plaine Commune a pour volonté de créer de nouveaux parcs.

Une septième question portait sur la pollution de l'air et sur les moyens mis en place Plaine Commune non pas seulement pour en protéger les populations mais aussi pour réduire la pollution à la source.

→ Adrien DELACROIX répond que la lutte contre la pollution atmosphérique est un enjeu porté par Plaine Commune et par ses partenaires, comme la Ville de Paris qui vient de limiter la vitesse à 50 km / heure sur le boulevard périphérique. La position de Plaine Commune est pour une réduction des émissions de pollution atmosphérique, notamment en limitant la vitesse sur les autoroutes qui traversent le territoire. Ces décisions ne sont pas du ressort de la collectivité territoriale mais de l'État. Plaine Commune peut seulement émettre un avis. Toutefois, les règles du PLUi cherchent à protéger les habitants de la pollution atmosphérique et sonore en imposant des normes exigeantes. Enfin, sur les espaces publics gérés par Plaine Commune, une place de plus en plus importante est laissée aux modes de déplacement actifs et non polluant (vélos, marche) et à la végétalisation.

Une huitième question portait sur l'existence ou non de normes maximales de stationnement pour les constructions.

→ Adrien DELACROIX explique qu'il n'y a pas de normes maximales mais des normes minimums de stationnement pour les logements. Ces normes dépendent de la destination du bâtiment (bureaux, logements, bâtiments d'activités …) mais aussi de sa desserte en transports en commun. Ces exigences concernent aussi bien les véhicules motorisés que les vélos.

Une neuvième question portait sur la priorisation de la réhabilitation des logements insalubres plutôt que la construction de nouveaux bâtiments sur des terrains qui pourraient accueillir des espaces verts.

→ Adrien DELACROIX répond que le PLUi traite le sujet de la réhabilitation dans l'OAP thématique Réhabilitation et construction neuve. Avec cette OAP, Plaine Commune favorise la réhabilitation plutôt que la démolition. Par ailleurs, les constructions nouvelles grâce à l'aménagement des espaces libres qui les entourent permettent aussi de végétaliser des terrains qui ne l'étaient pas auparavant.

Une dixième question portait sur les règles concernant les zones pavillonnaires et sur leurs éventuelles évolutions.

→ Adrien DELACROIX explique que la zone pavillonnaire a légèrement augmenté notamment à Saint-Ouen-sur-Seine. Les règles de la zone pavillonnaire n'ont fait l'objet d'aucun changement. Adrien DELACROIX rappelle que la volonté de Plaine Commune est de préserver les secteurs pavillonnaires en raison de leurs qualités urbaine, paysagère et environnementale et de soigner la transition entre ces secteurs et le reste du territoire. Par ailleurs, il explique que Plaine Commune est engagé dans la lutte contre les marchands de sommeil, notamment grâce aux règles encadrant la division pavillonnaire.

Une onzième question portait sur la capacité des périmètres de mixité sociale à répondre à la forte demande en logement social alors que le seuil d'application s'élève à 5000 m², ce qui semble élevé.

→ Adrien DELACROIX explique que de nombreuses opérations de logements dépassent les 5 000 m² de surface de plancher et que ce seuil a été réduit de 7 000 à 5 000 m² dans le cadre de la révision du PLUi. Il ajoute que ces règles existent pour que les promoteurs participent aussi à l'effort de construction de logements sociaux. Ces règles de mixité sociale participent aussi à réguler indirectement le prix de l'immobilier. Il explique que Plaine Commune ne promeut pas seulement le logement locatif social mais aussi l'accession sociale à la propriété, notamment avec les logements en bail réel solidaire. La volonté est de développer une offre de logements diversifiée et accessible au ménage modeste et de proposer un parcours résidentiel ascendant. Toutefois, il rappelle que la production de logement social doit être équilibrée à l'échelle régionale et doit continuer à se développer dans les communes qui n'atteignent pas encore les seuils de la loi SRU (25%).

Une douzième question portait sur le traitement des climatiseurs dans le PLUi.

→ Adrien DELACROIX répond que l'on ne peut pas interdire l'utilisation des climatiseurs dans le PLUi. Par contre, le PLUi déconseille l'utilisation de climatiseurs puisque Plaine Commune a pour objectif de rafraîchir l'espace public.

Une treizième question portait sur le développement des pistes cyclables et de leur mise en réseau.

→ Adrien DELACROIX répond que Plaine Commune travaille sur l'amélioration des continuités des pistes cyclables. Il rappelle que la situation actuelle a été améliorée avec de gros investissements, majoritairement avec le Département, notamment au niveau de l'échangeur et le long du boulevard Anatole France.

Une quatorzième question portait sur la mise à disposition du public des résultats du questionnaire « Ressenti du territoire » distribué aux habitants au début de la révision du PLUi.

→ Adrien DELACROIX précise que l'analyse des résultats de ce questionnaire sera intégrée au Bilan de la concertation.

Une dernière question portait sur le projet de gare routière dans le quartier Pleyel et les nuisances que cela pouvait apporter.

→ Adrien DELACROIX répond que le projet est à l'étude et qu'un atterrissage à Pleyel est cohérent avec les infrastructures présentes, telles que la nouvelle gare desservant les lignes 14 et 13 du métro et la ligne D du RER ainsi que des futures lignes du grand Paris express. La gare routière serait implantée à proximité de bureaux ou de zones d'activités économiques et non pas de logements. Il rappelle que comme tout projet, l'étude de la création d'une gare routière à Pleyel se fait au regard des atouts qu'elle peut apporter au territoire (emplois, services accessibles).

La cinquième réunion publique portant sur la révision du PLUi touche à sa fin.

Adrien DELACROIX remercie les habitants pour leurs participations. La réunion publique est levée à 20h30.

6 L'EXPOSITION EVOLUTIVE ET ITINERANTE

L'exposition du PLUi a été complétée à chaque phase d'avancement du travail de la révision, afin de rendre compte à chaque phase de concertation (notamment lors de réunions publiques) de l'étape de travail du PLUi et des documents et évolutions devant être apportées.

L'ensemble des panneaux est reporté sur les pages suivantes :

- Phase 1 : panneaux numérotés de 1 à 4
- Phase 2 : panneaux numérotés 5
- Phase 3 : panneaux numérotés 6

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis

Un projet de territoire construit avec les habitants

2

Calendrier, les grandes étapes du PLUi

14 FÉVRIER
Lancement de la révision du PLUi et définition des modalités de la concertation

MARS
Mise à jour du diagnostic de territoire

AVRIL
Lancement de l'étude patrimoniale

JUIN
Débat politique sur les grandes orientations du PADD

SEPTEMBRE > OCTOBRE
Réunions publiques

JANV > MARS
Écriture des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

MARS > AVRIL
Finalisation de la rédaction de l'ensemble des pièces du PLUi

SEPTEMBRE
Évaluation environnementale du PLUi

DÉCEMBRE
Arrêt du projet de PLUi

JANVIER > SEPTEMBRE
· Enquête publique
· Procédures administratives

DÉCEMBRE
Approbation de la révision

2023 — 2024 — 2025

ON VOUS CONCERTE !
Vous aussi participez à l'élaboration du projet de territoire et suivez son avancée.
Différents moments d'information et de concertation sont mis en place pour permettre aux habitants, acteurs économiques, usagers du territoire et associations de donner leurs avis sur la révision du PLUi.

PLUS D'INFO

> Par mail
concertationplui@plainecommune.fr

> Par courrier
Plaine Commune
Direction de l'urbanisme réglementaire- Concertation sur la révision du PLUi
21, avenue Jules Rimet
93 218 Saint-Denis cedex

> En vous rendant aux réunions publiques
Les premières porteront sur la mise à jour du diagnostic de territoire et le contenu détaillé du PADD.

> Par internet
plainecommune.fr/revision-plui/

> Par une exposition itinérante

> Par la Lettre d'information

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse | Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis
un nouveau plui pour un territoire à vivre

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse | Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

Vers un nouveau projet de territoire

2

Une révision du PLUi qui répond à 3 objectifs

En 2020, un premier PLUi a été adopté pour les neuf villes de Plaine Commune. Depuis, une nouvelle mandature a défini un nouveau projet de territoire décliné dans le Manifeste pour un territoire à vivre, adopté par le Conseil de Territoire le 29 juin 2022.
L'ambition de faire de Plaine Commune un territoire résilient et durable passe par l'atteinte de 3 objectifs :

1 Transcrire le nouveau projet de territoire en mettant le développement économique au service du territoire, en favorisant un mode de vie intense et serein et en renforçant les ambitions environnementales.

2 Respecter les règles qui lui sont imposées par les documents dits de rang supérieur (ou documents supra-territoriaux mentionnés dans le schéma ci-dessous).
Il doit également respecter les documents thématiques élaborés par Plaine Commune comme la charte qualité constructions neuves.

3 Adapter les outils règlementaires aux projets des quartiers en renouvellement urbain, des grandes opérations d'aménagement publiques et des projets de développement et de valorisation des grands parcs du territoire.

Un projet de territoire compatible avec les documents supra-territoriaux

Pour construire le nouveau projet de territoire, le PLUi prend en compte les documents portés par la Région Île-de-France, la Métropole du Grand Paris et Plaine Commune.

RÉGION

- **SDRIF** Schéma Directeur de la région Île-de-France
- **SRCAE** Schéma Régional du Climat de l'Air et de l'Énergie
- **PDUIF** Plan de Déplacement Urbains d'Île-de-France

MÉTROPOLE

- **SCOT** Schéma de Cohérence Territoriale de la Métropole du Grand Paris

PLAINE COMMUNE

- **PLUI** Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
- **PLH** Programme Local de l'Habitat
- **PLM** Plan local des mobilités
- **PCAET** Plan Climat Air Énergie Territorial

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse | Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

un nouveau plui pour un territoire à vivre

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse | Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

Notre territoire aujourd'hui

3

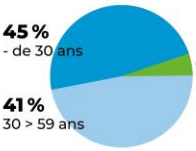
Plaine Commune, portrait chiffré

Les chiffres suivants sont issus de la mise à jour du rapport de présentation du PLUi réalisé de mars à juin 2023 dans le cadre de la révision.

POPULATION

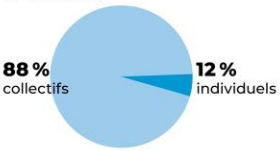
450 000 habitants en 2019

12% d'augmentation de la population depuis 2008 soit 55 000 habitants de plus



HABITAT

185 000 logements en 2019 dont :



17 % de logements en parc privé classé en **habitat dégradé**

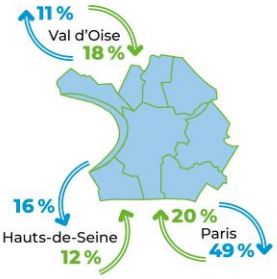
49 % de logements locatifs sociaux

Environ **53 000 logements livrés** depuis 1999 (soit l'équivalent de la ville de Saint-Denis)

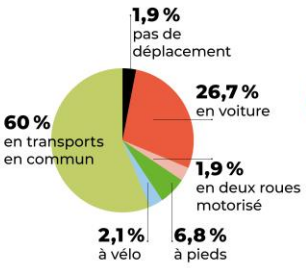
6 110 logements étudiants

MOBILITÉS

141 200 travailleurs viennent travailler à Plaine Commune et **106 700** habitants travaillent sur un autre territoire



Les **déplacements domicile-travail** interne à Plaine Commune en 2019, se font :



50% des ménages sont équipés d'un véhicule en 2016, contre 66% des franciliens

3 lignes de **RER**

1 ligne de **Transilien**

4 lignes de **métro**

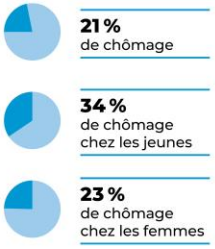
4 lignes de **Tram**

ÉCONOMIE

201 000 emplois sur le territoire

14 500 entreprises employeurs et 49 000 entreprises sans employé

4e pôle tertiaire de la **Métropole du Grand Paris**



21 % de chômage

34 % de chômage chez les jeunes

23 % de chômage chez les femmes

ÉQUIPEMENTS

60 000 étudiants en enseignement supérieur en 2021

83 000 entrées mensuelles dans le réseau de **médiathèques** de Plaine Commune (1 % de plus par rapport à 2021)

Au moins **4,5 millions de m² d'espaces verts** sur le territoire

Moins de 10 médecins généralistes / 10 000 personnes présentes en journée (en 2018)

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse | Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

un nouveau plui pour un territoire à vivre

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse | Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

Notre territoire aujourd'hui

3

Un territoire entre nature et bâti

PAYSAGE

AGRICULTURE URBAINE

75 hectares d'espaces naturels cultivés
sur le territoire dont 54 hectares de jardins familiaux

POLLUTION DES SOLS

Environ 2 000 sites potentiellement pollués
sur le territoire, majoritairement concentrés dans le Sud à Saint-Ouen -sur-Seine, Saint-Denis, Aubervilliers, ainsi que sur le long de l'axe Seine

BIODIVERSITÉ

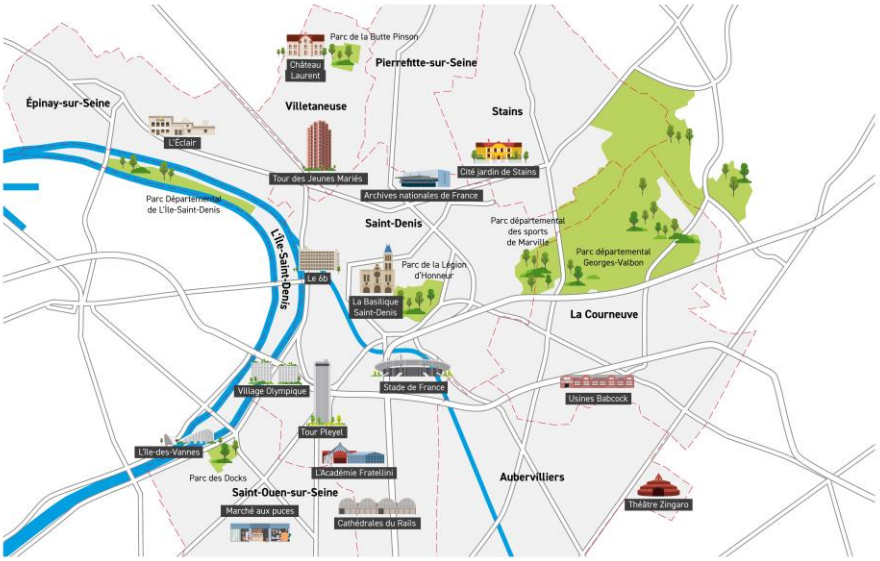
217 espaces verts
sur 665 hectares

2 sites Natura 2000
Parc Georges Valbon, 420 hectares dont 310 en Natura 2000,
parc de l'Île-Saint-Denis, 23 hectares

31 monuments historiques

FICHE PATRIMONIALE DANS LE PLUI
1065

Bâtiments et sites remarquables



plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse
Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

un nouveau plui pour un territoire à vivre

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse
Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

Le PADD, traduction du projet de territoire

4

Le PADD, qu'est-ce-que c'est ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) détermine les grandes orientations d'aménagement du territoire pour les années à venir, à partir des enjeux identifiés au sein du diagnostic.
Il définit les orientations générales d'**aménagement**, d'**urbanisme**, d'**habitat**, de **déplacements**, d'**équipement**, de **protection des espaces** et de **préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.**

Les 3 axes du PADD

TRANSITION ÉCOLOGIQUE, SANTÉ ET RÉSILIENCE POUR ABORDER L'AVENIR AVEC CONFIANCE

En accélérant la réduction des émissions vers la neutralité carbone 2050 et adapter le territoire aux effets des changements climatiques, à garantir un urbanisme favorable à la santé et à préserver et faciliter la reconstitution de la biodiversité, de l'eau et de la nature en ville en faisant place au vivant.

POUR UNE VIE INTENSE ET SEREINE DE L'ÉCHELLE DU LOGEMENT À L'ÉCHELLE DU TERRITOIRE

En assurant l'accès à des logements divers et de qualité, à développer des quartiers vivants et multifonctionnels, à accentuer l'hospitalité d'un territoire de rencontre, à garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public et à accompagner l'augmentation d'une mobilité décarbonnée et confortable.

POUR UN DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE AU SERVICE DU TERRITOIRE

En favorisant les filières appuyées sur les atouts humains et qui répondent à des besoins locaux ainsi qu'offrir aux activités économiques un cadre urbain accueillant et ouvert sur la ville.

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse | Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

un nouveau plui pour un territoire à vivre

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse | Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

Le PADD, traduction du projet de territoire

4

Les axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

TRANSITION ÉCOLOGIQUE, SANTÉ ET RÉSILIENCE POUR ABORDER L'AVENIR EN CONFIANCE

1 Accélérer la réduction des émissions vers la neutralité carbone 2050 et adapter le territoire aux effets des changements climatiques

Atténuation du changement climatique

× **Réduire les émissions de gaz à effet de serre et les consommations énergétiques,** notamment dans les secteurs des mobilités et du bâtiment.

\+ **Limiter la consommation de ressources et assurer la sobriété dans la réhabilitation et la fabrication de la ville :** réduction des consommations énergétiques, réduction des consommations foncières, réduction de l'utilisation de matériaux neufs au profit des matériaux biosourcés, géosourcés et de réemploi, et amélioration de la gestion de la ressource en eau.

Adaptation à la multiplication future des crises

× **S'appuyer sur les ressources locales** pour réduire la dépendance à l'extérieur en réservant des espaces à la production locale : alimentaires, énergie, emploi, entreprises...

\+ **Adapter les bâtiments et les espaces publics aux épisodes récurrents de fortes chaleurs** par la conception bioclimatique, les espaces de pleine terre, la végétalisation et la plus grande présence de l'eau en ville.

2 Garantir un urbanisme favorable à la santé

Viser, via l'aménagement, à améliorer la santé et le bien-être des habitants et contribuer à réduire les inégalités socio-spatiales de santé

× **Réduire l'exposition à la pollution de l'air,** notamment le long des infrastructures routières et ferroviaires.

× **Réduire l'exposition au bruit et favoriser le confort acoustique** par la réduction du bruit à la source, l'aménagement de poches de tranquillité et par la réduction de la place de la voiture.

\+ **Réduire l'exposition aux pollutions des sols** dues notamment au passé industriel du territoire et favoriser l'amélioration de la qualité des sols.

× **Développer une gestion de l'eau** qui en garantisse la qualité.

\+ **Réduire l'exposition aux risques naturels et technologiques.**

3 La place du vivant : préserver et faciliter la reconstruction de la biodiversité, de l'eau et de la nature en ville

Concilier préservation et développement de la biodiversité, avec un développement urbain dense et l'attractivité du territoire

× **Amplifier la Trame Verte et Bleue** en préservant et en créant des noyaux primaires et secondaires de biodiversité, en conservant et améliorant les corridors écologiques et en assurant la disponibilité et la proximité des espaces de nature aux habitants.

\+ **Maintenir et diversifier les habitats naturels favorables aux espèces locales** en développant une gestion adaptée des espaces à caractère naturel, publics comme privés.

× **Privilégier pour les plantations des essences endogènes, diverses et adaptées au climat local actuel et futur.**

Vue aérienne du parc Georges Valbon (La Courneuve) © Pierre Le Tuzo / Plaine Commune

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse | Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

un nouveau plui pour un territoire à vivre

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse | Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

Le PADD, traduction du projet de territoire

4

POUR UNE VIE INTENSE ET SEREINE, DE L'ÉCHELLE DU LOGEMENT JUSQU'À CELLE DU TERRITOIRE

4 Assurer l'accès de tous à des logements divers et de qualité

Trouver les leviers pour mener de front la politique de construction neuve et la nécessaire intensification de la rénovation de l'existant

- **Rénovation :** Accompagner l'amélioration du parc de logements existants et sa transition écologique (lutte contre la précarité énergétique et les passoires thermiques, confort d'été y compris rafraichissement, confort d'hiver, santé et réductions des nuisances, lutte contre l'habitat indigne, lutte contre la division pavillonnaire et parcellaire, évolutivité et réversibilité des immeubles de bureaux) notamment dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain et du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés.
- **Construction :** Répondre à l'objectif de création de 3 500 logements par an en favorisant une offre nouvelle de qualité (choix des matériaux, orientation des logements, logements de grandes surfaces, confort bioclimatique, espaces extérieurs privatifs, qualité architecturale) et abordable aux habitants et travailleurs du territoire, tout en réduisant l'impact environnemental des constructions.
- **Inclusivité :** Améliorer la situation des habitants les plus fragilisés, ou ayant des besoins en logements spécifiques : adaptation des logements au grand âge, au handicap, sédentarisation des gens du voyage, offre destinée aux jeunes, prise en compte des besoins spécifiques des femmes, habitat inclusif.

5 Développer des quartiers vivants et multifonctionnels

Offrir une ville de proximité en développant l'offre d'équipements et de services

- **Assurer la mise en place des fondamentaux d'un quartier** (services publics et équipements scolaires et culturels, accès aux soins, équipements sportifs et de loisirs, commerce alimentaire, espaces verts, logistique de proximité.
- **Promouvoir des formes urbaines de qualité** en maintenant l'hétérogénéité des formes bâties et adapter les densités selon les tissus urbains.
- **Penser l'aménagement ou la mise en valeur des grandes figures urbaines** du territoire (la Seine, le canal, les grandes infrastructures routières et ferroviaires, les grands parcs et les centres villes).
- **Prêter une attention particulière aux liens urbains** avec les territoires voisins, aux coutures intercommunales et aux entrées de villes.

6 Accentuer l'hospitalité d'un territoire de rencontre

Renforcer les conditions d'accueil et d'attractivité du territoire pour les habitants et les usagers afin de dynamiser l'économie et la vie sociale

- **Consolider les grands pôles de tourisme et de loisirs** en intensifiant l'offre de loisirs et de culture, notamment dans le pôle Pleyel à Saint-Denis, et en en constituant une offre hôtelière importante.
- **Accueillir de grands évènements internationaux** et capitaliser sur l'héritage laissé par ces évènements.
- **Assumer le statut de territoire étudiant** et favoriser l'accueil des étudiants sur le territoire en améliorant l'intégration des pôles universitaires et leurs interactions avec la ville.
- **Mettre en valeur la diversité** qui fait la force du territoire, avec 135 nationalités représentées, parlant 150 langues.

Renaturation des berges du petit bras de Seine (écoquartier fluvial de l'Île-Saint-Denis) © Christophe Fillieule / Plaine Commune

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis

un nouveau plui pour un territoire à vivre

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis

Le PADD, traduction du projet de territoire

4

7 Garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public

L'espace public constitue l'un des biens communs essentiels, et la condition de la rencontre entre individus. L'expérience de l'espace public doit être particulièrement soignée.

× **Protéger le patrimoine urbain, paysager, architectural dans les centres anciens** et dans les périmètres de protection patrimoniale des Monuments Historiques.

\+ **Assurer une qualité architecturale** des bâtiments

× **Rendre la rue vivante** en constituant des polarités et des continuités urbaines, en soignant le rapport aux rez-de-chaussée actifs, et en animant la rue par le sport et la culture.

\+ **Rafraîchir l'espace public** et en faire un support de biodiversité.

× **Requalifier et apaiser l'armature d'espaces publics,** tout en travaillant finement son éclairage.

Street Art Avenue © TerrArt

8 Accompagner l'augmentation de la part de déplacements décarbonés, et assurer une mobilité confortable

Prioriser les piétons, puis les cyclistes et le transport en commun, par rapport aux déplacements automobiles

× **Conforter la marche** comme mode central, renforcer les continuités piétonnes.

\+ **Développer l'écosystème vélo,** en renforçant le réseau de voies cyclables (+ 260 km à terme) et l'offre de stationnement.

× **Renforcer l'attractivité du réseau** et compléter l'offre de transports en commun.

× **Accompagner les évolutions des modes de motorisation** en renforçant le maillage des installations de recharge électrique et des stations gaz naturel pour véhicules.

\+ **Assouplir ponctuellement les obligations de production de places de stationnements.**

Améliorer la logistique et réduire les nuisances subies

× **Favoriser le report modal de l'avitaillement du territoire et du transport de marchandises** par camion vers des modes moins carbonés : dès à présent grâce au fleuve et à la cyclo-logistique, et dans le futur via le fret ferroviaire.

Berges de Seine - Transport © SOLIDEO / Sennse - Dronepress

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse | Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

un nouveau plui pour un territoire à vivre

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse | Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

Le PADD, traduction du projet de territoire

4

POUR UN DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE AU SERVICE DE L'INTÉRÊT GÉNÉRAL

9 Favoriser les filières qui s'appuient sur les atouts humains du territoire et qui répondent à des besoins locaux

Développer des filières économiques

× **Favoriser les activités économiques qui s'appuient sur les atouts humains du territoire**, et créent de l'emploi local non délocalisable.

× **Développer des activités économiques qui concourent à améliorer la qualité de la vie locale.**

\+ **Plusieurs filières répondent à ces critères :** filières de l'accueil, du tourisme et du loisir, de la culture et de la création, de la santé, les fonctions productives, la recherche et l'innovation, les activités de la transition écologique, le transport collectif, ainsi que les activités logistiques liées aux besoins des entreprises locales.

Prévenir les carences du marché immobilier d'entreprises

× **Favoriser l'économie à fort impact social et environnemental.**

× **Promouvoir l'économie circulaire** et faciliter l'installation des petites et moyennes entreprises, notamment via une offre de locaux adaptée.

\+ **Sortir de la logique de « base arrière » de la métropole** en étant plus restrictif envers les filières de l'activité de bureaux, le stockage de longue durée et le stockage de données à forte emprise au sol.

10 Offrir aux activités économiques un cadre urbain accueillant et ouvert sur la ville

Conforter les zones économiques

× **Préserver le volume de surfaces dédiées aux espaces économiques.**

× **Favoriser la polyvalence des espaces économiques et diversifier les activités économiques.**

Améliorer l'intégration urbaine des espaces économiques

× **Renforcer la qualité, l'attractivité et l'ouverture sur la ville** des zones d'activités.

\+ **Favoriser la marchabilité et le rafraichissement** de ces espaces.

× **Améliorer la qualité architecturale et environnementale** des locaux d'activités.

\+ **Offrir des services aux entreprises et aux usagers** des zones d'activités économiques.

Pépinière de La Courneuve © Jeanne Frank / Plaine Commune

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse | Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

un nouveau plui pour un territoire à vivre

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse | Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

Les orientations d'aménagements et de programmation

5

Qu'est-ce qu'une OAP ?

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) constituent une pièce spécifique et obligatoire du PLUi. Elles comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'habitat, les transports, les déplacements. Elles servent de cadre au projet urbain de Plaine Commune.

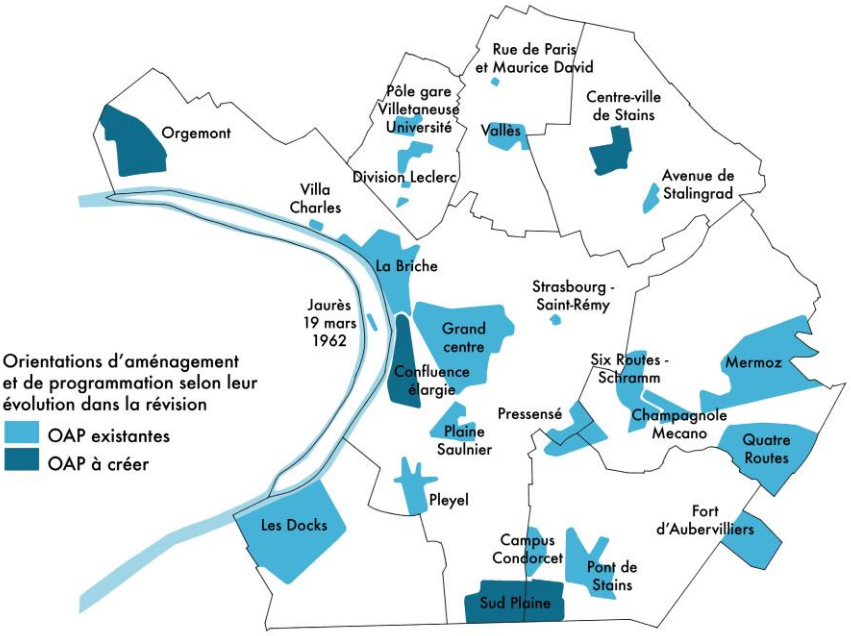
Les OAP sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme dans un rapport de compatibilité. C'est-à-dire que le projet ne doit pas remettre en cause les objectifs et principes de l'OAP. Cette compatibilité se vérifie lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Il existe deux types d'OAP :

- **Les OAP sectorielles :** Elles portent sur un secteur donné du territoire et définissent les conditions d'aménagement (mixité fonctionnelle et sociale, qualités architecturales, urbaines et paysagères, traitement des espaces publics, ...).
- **Les OAP thématiques :** Elles portent sur une approche globale sur un thème spécifique (habitat, développement économique, patrimoine, ...).

Les OAP sectorielles

Plaine Commune compte une trentaine d'orientations d'aménagement et de programmation sectorielles dont une dizaine nouvellement créées pour la révision du PLUi.



plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse | Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

un nouveau plui pour un territoire à vivre

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse | Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

Les orientations d'aménagements et de programmation

5

Les OAP thématiques

Auparavant au nombre de trois (l'OAP environnement et santé, l'OAP commerce et artisanat et l'OAP grands axes et urbanisme de liaison), la révision du PLUi porte le nombre d'OAP thématiques à sept.

OAP Mise en valeur patrimoniale
- Orientations générales sur les typologies patrimoniales identifiées
- Orientations sur les fiches d'ensemble

OAP Paysage
- Grandes entités paysagères
- Espaces de nature
- Seuils urbains
- Formes urbaines

OAP Développement économique
- Armature et maillage des activités productives du territoire
- Armature et maillage commercial du territoire

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT THÉMATIQUES

OAP Réhabilitation et construction neuve
- Réhabilitation et construction neuves des logements
- Réhabilitation et changements de destination des bureaux
- Construction écologique des bâtiments industriels et de stockage
- Aménagement des locaux commerciaux

OAP Grands axes et espace public
- Maillage des infrastructures liées aux déplacements du territoire et réduction des infrastructures
- Aménagement de l'espace public : partage des usages, désimperméabilisation et végétalisation

OAP Trame verte et bleue et continuités écologiques

OAP Santé environnementale
- Pollution de l'air
- Pollution sonore
- Pollution des sols
- Risques naturels et technologiques

L'OAP Santé environnementale

Elle vise à améliorer la santé des populations en diminuant leur exposition aux pollutions atmosphériques et sonores ainsi qu'aux risques naturels et technologiques. Elle porte l'ambition de réduire la présence de logements familiaux et d'équipements sensibles aux abords des grands axes routiers et d'adapter les formes urbaines des nouvelles opérations situées à proximité. En outre, elle accompagne la dépollution des sols très présente en raison du passé industriel de Plaine Commune.

L'OAP Réhabilitation et construction neuve

Elle vise à garantir la durabilité, la sobriété des bâtiments et la qualité de vie intérieure des logements. Elle donne les moyens d'allonger la vie des constructions neuves et existantes, en promouvant leur réhabilitation responsable et leur réversibilité future. Elle vise la réhabilitation de l'existant plutôt que la démolition, et donne les outils nécessaires pour adapter les bâtiments au changement climatique tout en maximisant le confort des habitants.

L'OAP Développement économique

Elle expose la stratégie de Plaine Commune en matière d'implantation de l'activité économique à l'échelle du territoire. Elle définit aussi les orientations générales en matière de développement des pôles économiques et productifs du territoire. Elle précise les orientations concernant le traitement des zones d'activités économiques, la mutation des plaques tertiaires et la diversification de l'attractivité économique de Plaine Commune. Enfin elle définit les orientations générales du territoire en matière de développement commercial, et précise les orientations d'aménagement relatives aux différentes polarités commerciales et touristiques existantes et futures.

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse | Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

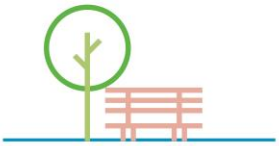
un nouveau plui pour un territoire à vivre

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse | Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

Les orientations d'aménagements et de programmation

5



L'OAP Grands axes et espace public

Elle traduit les objectifs de Plaine Commune en matière de circulation, d'organisation et de partage de l'espace public, de réduction des nuisances qui lui sont liées, ainsi qu'en matière de requalification et végétalisation de l'espace public.

Elle répond à l'ambition d'adaptation de la ville au dérèglement climatique et d'amélioration du cadre de vie des habitants.

L'OAP Mise en valeur patrimoniale

Elle vise deux objectifs.

D'une part, elle renforce les dispositions réglementaires de protection et de mise en valeur du patrimoine bâti à l'échelle du territoire.

Celles-ci s'articulent autour des différentes typologies patrimoniales identifiées sur le territoire, avec différents niveaux de protection (patrimoine remarquable et patrimoine d'intérêt), et des prescriptions réglementaires complétées d'orientations pour chaque immeuble isolé ou ensemble d'immeubles.

D'autre part, elle répond aux enjeux d'adaptation au changement climatique et de mise aux normes de confort des logements et bâtiments contemporain, tout en préservant l'intérêt patrimonial du bâti,

L'OAP Trame verte et bleue et continuités écologiques

Elle vise à conforter la place de la nature en ville et au développement de la biodiversité. Elle favorise la renaturation aux abords des espaces de biodiversité et dans l'ensemble des continuités écologiques.

Elle porte notamment le développement qualitatif des espaces de pleine terre et leur raccordement aux espaces de nature. Elle insiste aussi sur le renforcement des qualités écologiques de ces espaces en facilitant les circulations de la faune, en assurant la plantation d'espèces végétales adaptées aux contextes locaux et capables de supporter les effets du changement climatique. En outre, elle favorise l'accès à la nature des populations en accompagnement la création d'espaces ouverts dans les zones carencées en espaces verts, particulièrement au sud du territoire.

L'OAP Paysage

Elle consiste à améliorer la perception de la diversité du paysage urbain et naturel du territoire de Plaine Commune puisqu'elle protège et met en valeur les vues.

Elle vise à mailler entre eux les espaces naturels et fluviaux comme les cœurs de ville.

De plus, elle permet de réduire les effets de seuils entre les villes, notamment aux entrées de villes. Enfin, elle sert à préserver l'ambiance paysagère et renforcer le caractère propre aux formes urbaines du territoire, des centres-villes, comme des zones pavillonnaires et des grands ensembles.

Balade à vélo dans les cités-jardins © Fabrice Gaboriau / Plaine Commune

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse | Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

un nouveau plui pour un territoire à vivre

plan local d'urbanisme intercommunal

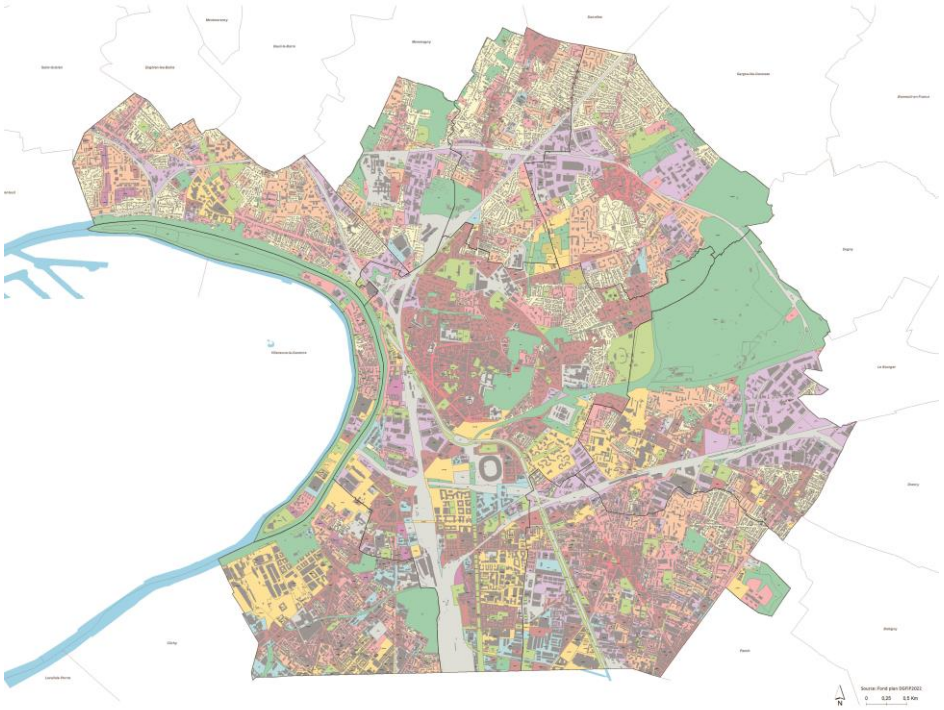
Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse | Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

Les évolutions réglementaires

6

Le plan de zonage

Le plan de zonage ci-dessous découpe le territoire en différentes zones pour lesquelles le règlement écrit, fixe les règles opposables aux projets de constructions, aménagements ou installations, dans un rapport de conformité (destination des constructions, implantation, hauteur, végétalisation des espaces extérieurs , stationnement...).



Les différentes zones du PLUi

Zone UMGP Mixte grands projets
La zone UMGP correspond aux grands projets urbains du territoire, comprenant certaines opérations d'aménagement, publiques ou privées, représentant un intérêt fort de développement pour le territoire de Plaine Commune.

Zone UMD Mixte dense
La zone UMD correspond aux espaces mixtes à forte densité des villes : centres-villes denses, abords d'un pôle gare ou d'un axe de transport collectif structurant, axe majeur. Cette zone mixte peut regrouper de nombreuses fonctions urbaines (habitat, commerces et services, artisanat, équipements).

Zone UMT Mixte traditionnelle
La zone UMT correspond principalement aux espaces denses des centres-villes anciens, au tissu traditionnel. Cette zone mixte peut regrouper de nombreuses fonctions urbaines (habitat, commerces et services, activités, équipements).

Zone UM Mixte
La zone UM correspond à des espaces mixtes de densités intermédiaires, au bâti hétérogène. Cette zone mixte regroupe de nombreuses fonctions urbaines (habitat, commerces et services, activités, équipements).

Zone UC Habitat collectif
La zone UC, à dominante résidentielle, regroupe des ensembles de logements collectifs souvent implantés sur de vastes emprises foncières. Ils comprennent ponctuellement d'autres fonctions urbaines telles que des équipements ou des commerces.

Zone UH Habitat pavillonnaire
La zone UH, correspond aux espaces à dominante résidentielle et d'habitat individuel, intégrant souvent une part importante d'espaces végétalisés. Elle inclut des ensembles pavillonnaires hétérogènes ainsi que des lotissements ordonnancés.

Zone UA Activité économique
La zone UA englobe les principales zones d'activités économiques, principalement axées sur : l'artisanat, l'industrie, la logistique urbaine et métropolitaine..

Zone UE Economique mixte
La zone UE est destinée à accueillir des activités économiques mixtes, notamment celles du secteur des services comprenant les bureaux et les grands centres commerciaux.

Zone UG Grands services urbains et grands équipements
La zone UG regroupe de vastes emprises accueillant des grands services urbains telles que des emprises routières ou ferroviaires, ainsi que les terrains liés à certains équipements collectifs à grand rayonnement : gares, sites hospitaliers, universitaires, sportifs, portuaires etc.

Zone UP Projet
Les zones UP correspondent aux espaces identifiés comme secteurs de projet, sur lesquels une recomposition urbaine est programmée à plus ou moins long terme, et nécessitant des règles particulières.

Zone UVP Verte et paysagère
La zone UVP correspond aux espaces urbains à composante végétale et paysagère. Elle regroupe des jardins, squares, espaces publics partiellement végétalisés, des espaces dédiées au sport, aux loisirs ou aux activités culturelles.

Zone N Naturelle
La zone N correspond aux espaces naturels sensibles au regard de leur qualité paysagère, esthétique ou écologique existante ou des objectifs liés au développement de ces qualités.

Zone A Agricole
La zone A correspond à des espaces agricoles maraîchers.

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse
Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

un nouveau plui pour un territoire à vivre

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse
Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

Les évolutions réglementaires

6

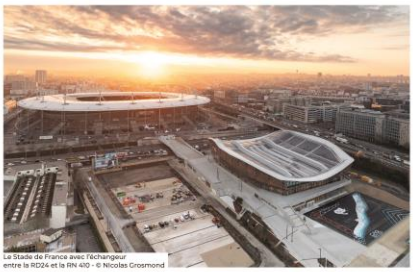
La révision du PLUi instaure de nouvelles règles, de manière à être plus ambitieux sur les enjeux de préservation et développement de l'écologie urbaine, du dynamisme des quartiers de vie, de protection des populations face à la pollution atmosphérique et de production d'énergies renouvelables.

PROTECTION DES POPULATIONS FACE AUX POLLUTIONS DE L'AIR

La révision du PLUi vient renforcer la protection des populations face aux pollutions atmosphériques en instaurant :

Un périmètre de dépassements règlementaire : dans ce périmètre la construction de logements, d'établissements accueillant des populations sensibles au titre de la qualité de l'air (petite enfance, école, hôpital, sports ...) ou d'aménagement de plein air, d'une aire de jeux, de sports et de loisirs est interdite.

Un périmètre de vigilance : dans ce périmètre toutes les constructions sont autorisées à condition que les projets dans leur l'organisation spatiale, formes urbaines et conceptions architecturales, permettent de protéger les populations à la pollution de l'air.



Le Stade de France avec l'échangeur entre la RD24 et la RN 410 - © Nicolas Grosmond

PROTECTIONS DES ARBRES ET TRAME VERTE ET BLEUE

Avec la révision du PLUi, les mesures protégeant les arbres ont été revues à la hausse :

Compensation des arbres abattus : 1 arbre abattu devra être compensé par 3 arbres plantés ;

Maintien des arbres d'intérêt : abattage interdit sauf dans le cas d'un projet d'intérêt général ;

Intégration des arbres remarquables : abattage interdit sauf pour raison phytosanitaire ou dangerosité pour les personnes.

Vue aérienne du Parc Valbon © Pierre Le Tulzo

Par ailleurs, **la trame verte et bleue a été retravaillée** afin d'être plus précise et plus opérationnelle dans son application, elle s'accompagne de nouvelles dispositions permettant une meilleure intégration des enjeux de préservation de la faune et la flore et de la création de continuités écologiques entre les noyaux de biodiversité de notre territoire.

PROTECTION PATRIMONIALE

La révision du PLUi a réécrit les fiches patrimoines, outil de protection du patrimoine bâti de notre territoire. Cette réécriture permet une actualisation et sécurisation des 1065 fiches existantes, ainsi que la mise en place d'une hiérarchisation des protections permettant différents types de protections adapter aux différents type de patrimoine bâti.

Elle se décline en 4 catégories :

- **Patrimoine bâti**
- **Patrimoine bâti d'intérêt**
- **Ensembles bâtis**
- **Ensemble urbain et paysager**

TOITURES ACTIVES : VÉGÉTALISATION ET PRODUCTION D'ÉNERGIE

La révision du PLUi vient préciser l'usage des toitures des nouvelles constructions, afin de permettre de végétaliser les toitures mais aussi de rendre possible l'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables.

Ainsi, l'usage des toitures devra être réservé soit à des dispositifs de production d'énergie renouvelable, soit au développement d'une toiture végétalisée accessible aux usagers du bâtiment, ou encore au développement d'une végétalisation favorable à la biodiversité.

Vue aérienne des toits des immeubles du village olympique - © Solidéo

LES LINÉAIRES COMMERCIAUX ET ACTIFS

La révision du PLUi vient préciser les protections par le renforcement de deux types de linéaires.

Le linéaire commercial vise à protéger le commerce de proximité (boulangerie, boucherie, fleuriste, restaurant, coiffeur ...). Les linéaires commerciaux se trouvent le plus souvent dans les centres-villes et les centralités commerciales. Ce sont les lieux de vie et de quotidien des habitants de Plaine Commune.

Le linéaire actif vise à protéger des activités plus mixtes. Ces protections se situent le plus souvent en périphérie des centralités urbaines et commerciales, elles protègent les commerces, des activités de services mais aussi des bureaux en rez-de-chaussée.

Ces deux linéaires viennent renforcer la protection **des commerces artisanaux de proximité et des activités médicales et paramédicales de proximité,** en empêchant le changement d'activité pour les locaux identifiés. Cette mesure vise à pérenniser ces types d'activités pour favoriser le maintien d'une activité commerciale et de services de proximité.

Ambiance commerces centre-ville ©Yann MAMBERT

STATIONNEMENT VÉLO

La révision du PLUi intègre de nouvelles dispositions permettant l'augmentation des ratios de places pour les vélos cargo.

ESPACE DE COMPOSTAGE

Pour les constructions neuves de plus de 10 logements, un espace dédié au compostage des biodéchets devra être aménagé dans les espaces extérieurs.

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse | Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

un nouveau plui pour un territoire à vivre

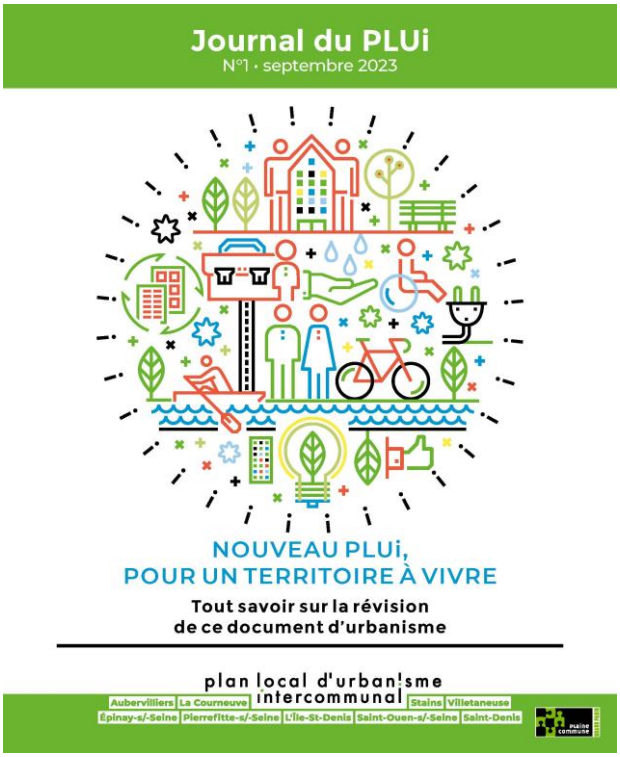
plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse | Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

7 LE JOURNAL DU PLUI

Les trois numéros du Journal du PLUi (N°1 : septembre 2023 ; N°2 : mars 2024 ; N°3 : octobre 2024) ont été distribués à chaque phase dans les réunions publiques, les mairies et les médiathèques.

7.1 Numéro 1 du Journal du PLUi



Le premier Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Plaine Commune est entré en vigueur en 2020. Il entre en révision pour s'adapter au projet de territoire adopté par les élus en juin 2022 et faire face à l'urgence climatique.
L'objectif est de définir un projet global d'aménagement et fixer les règles d'urbanisme et d'utilisation des sols pour faire de Plaine Commune un territoire résilient et durable.

Qu'est-ce que le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) ?

Un document stratégique

Le PLUi est d'abord un document qui définit le développement du territoire et formalise la politique portée par les élus. Issu d'un processus collaboratif impliquant les élus, les acteurs locaux et les habitants, il repose sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui **traduit les ambitions pour l'évolution et le développement du territoire pour les quinze ans à venir.** Ce projet de territoire aborde de nombreuses thématiques en lien avec le quotidien des habitants : logement, cadre de vie, mobilités, nature en ville et écologie urbaine, espaces publics, commerces, équipements, architecture… Le PLUi est élaboré en concertation avec les neuf villes du territoire, les services de l'État, les grandes institutions publiques ainsi que les habitants et usagers du territoire.

Un document d'urbanisme réglementaire

Le PLUi définit les règles de construction pour chacun des terrains, publics ou privés, du territoire. Il précise où sont les zones urbaines, naturelles, agricoles. Il détaille aussi les règles d'occupation des sols et de construction, comme la préservation de la pleine terre ou la hauteur des bâtiments. L'objectif est d'assurer un développement durable, cohérent et équilibré du territoire en matière d'environnement, d'habitat, de développement économique, d'équipements, de mobilités.

Pourquoi réviser le PLUi ?

En 2020, un premier PLUi a été adopté pour les neufs villes de Plaine Commune. Depuis, Une nouvelle mandature a défini un nouveau projet de territoire décliné dans le **Manifeste pour un territoire à vivre, adopté par le Conseil de Territoire le 29 juin 2022**.
L'objectif de la révision est de **traduire ce projet de manière réglementaire pour faire de Plaine Commune un territoire résilient et durable.**

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis

Cette révision répond à trois objectifs

1 Transcrire le nouveau projet de territoire dans le PLUi, en renforçant les ambitions environnementales, en favorisant un mode de vie intense et serein et en mettant le développement économique au service des habitants.

2 Intégrer les orientations des documents-cadres et supra-territoriaux

3 Adapter les outils réglementaires aux projets des quartiers en renouvellement urbain, des grandes opérations d'aménagement publiques et des projets de développement et de valorisation des grands parcs du territoire.

Ce nouveau projet de territoire prend donc en compte l'urgence climatique, le désir de la population d'adopter des modes de vie plus respectueux de l'environnement, plus sains et plus proches de la nature. Ces nouvelles réalités ont conduit Plaine Commune à réorienter son projet de territoire avec la volonté d'intensifier les efforts pour préparer le futur.

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal prend en compte les documents ci-dessous dits de rangs supra-territoriaux rédigés par la Région, la Métropole et Plaine Commune.

RÉGION

↓

MÉTROPOLE DU GRAND PARIS

↓

PLAINE COMMUNE

Les principaux documents-cadres et supra-territoriaux que le PLUi doit respecter

Ces documents, dits de rangs supérieur, comprennent notamment :

- le Schéma directeur régional d'Île-de-France (SDRIF) à l'échelle de la Région
- le Schéma d'orientation territoriale (Scot) à l'échelle de la métropole du Grand Paris
- le plan local de l'habitat (PLH), le plan local de mobilité (PLM) ou encore les documents thématiques comme la convention qualité constructions neuves, à l'échelle Plaine Commune.

Les pièces constitutives du PLUi

Le rapport de présentation

Diagnostic du territoire, évaluation environnementale et justification des choix retenus

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Stratégie et objectifs de développement du territoire notamment pour les besoins de logement des habitants, la qualité du cadre de vie, l'adaptation aux enjeux climatiques et le développement économique au service du territoire et de l'emploi local

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Schéma d'aménagement pour des sites et thèmes à enjeux (OAP sectorielle, OAP thématiques)

Les règlements écrit et graphique

Traduction concrète du projet fixant les règles applicables aux autorisations de construire par type de zone

Les annexes

Plans de réseaux, servitudes d'utilité publique, documents complémentaires informatifs...

Première étape du PLUi : le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Le PADD est au cœur du PLUi. Ce document stratégique fixe les orientations générales d'aménagement et de développement durables du territoire pour les années à venir, à partir des enjeux identifiés au sein du diagnostic.

Il vise à **répondre aux besoins présents des habitants et usagers du territoire, sans compromettre ceux des générations futures.** Les premières réunions publiques, le **26 septembre 2023** (à la Médiathèque Persépolis à Saint-Ouen-sur-Seine) et le **10 octobre 2023** (à la médiathèque Flora Tristan à Pierrefitte-sur-Seine), porteront ainsi sur la mise à jour du diagnostic de territoire et sur le contenu détaillé du PADD.

Les 3 axes du PADD

Transition écologique, santé et résilience pour aborder l'avenir avec confiance

En accélérant la réduction des émissions vers la neutralité carbone 2050 et adapter le territoire aux effets des changements climatiques, à garantir un urbanisme favorable à la santé et à préserver et faciliter la reconstitution de la biodiversité, de l'eau et de la nature en ville en faisant place au vivant.

Pour une vie intense et sereine de l'échelle du logement à l'échelle du territoire

En assurant l'accès à des logements divers et de qualité, à développer des quartiers vivants et multifonctionnels, à accentuer l'hospitalité d'un territoire de rencontre, à garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public et à accompagner l'augmentation d'une mobilité décarbonnée et confortable.

Pour un développement économique au service du territoire

En favorisant les filières appuyées sur les atouts humains et qui répondent à des besoins locaux ainsi qu'offrir aux activités économiques un cadre urbain accueillant et ouvert sur la ville.

Calendrier

Lancée le 14 février 2023, **la révision du PLUi sera réalisée d'ici à la fin de l'année 2025** pour mettre en œuvre le nouveau projet de territoire de Plaine Commune

2023

- **14 FÉVRIER** — Lancement de la révision du PLUi et définition des modalités de la concertation
- **MARS** — Mise à jour du diagnostic de territoire
- **AVRIL** — Lancement de l'étude patrimoniale
- **JUIN** — Débat politique sur les grandes orientations du PADD
- **SEPTEMBRE > OCTOBRE** — Réunions publiques

2024

- **JANV > MARS** — Écriture des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- **MARS > AVRIL** — Finalisation de la rédaction de l'ensemble des pièces du PLUi
- **SEPTEMBRE** — Évaluation environnementale du PLUi
- **DÉCEMBRE** — Arrêt du projet de PLUi

2025

- **JANVIER > SEPTEMBRE** — Enquête publique, Procédures administratives
- **DÉCEMBRE** — Approbation de la révision

On vous concerte !

Vous aussi participez à l'élaboration du projet de territoire et suivez son avancée.

Prochaines réunions publiques

- **Mardi 26 septembre à 18h30**
  Médiathèque Persépolis
  4, avenue Gabriel Péri
  93400 Saint-Ouen-sur-Seine
- **Mardi 10 octobre à 18h30**
  Médiathèque Flora Tristan
  43, boulevard Jean Mermoz
  93380 Pierrefitte-sur-Seine

Plus d'infos

- **Site internet**
  plainecommune.fr/revision-plui/
- **Mail**
  concertationplui@plainecommune.fr
- **Par courrier**
  Plaine Commune
  Direction de l'urbanisme réglementaire
  Concertation sur la révision du PLUi
  21, avenue Jules-Rimet
  93218 Saint-Denis cedex

Étude patrimoniale sur le bâti remarquable
Intégrez le collectif de concertation !

Pour alimenter la révision du PLUi, Plaine Commune mène une étude sur le patrimoine bâti remarquable du territoire selon des caractéristiques architecturales, historiques et culturelles.

Les habitants des neuf villes du territoire sont conviés à intégrer un collectif à partir de début 2024. **Votre mission, identifier ce patrimoine remarquable pour le valoriser à l'échelle du territoire en participant à des balades urbaines, réunions publiques, questionnaires, etc.**

Pour intégrer ce collectif, envoyez un mail à l'adresse suivante :
concertationplui@plainecommune.fr **avant le 31 décembre 2023**

Plaine Commune - septembre 2023 - graphisme : atelier Le PasQueBeau - Ne Pas jeter sur la voie publique

7.2 Numéro 2 du Journal du PLUi

Le premier Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Plaine Commune est entré en vigueur en 2020. Il entre en révision pour s'adapter au projet de territoire adopté par les élus en juin 2022 et faire face à l'urgence climatique. L'objectif est de définir un projet global d'aménagement et fixer les règles d'urbanisme et d'utilisation des sols pour faire de Plaine Commune un territoire résilient et durable.

La première étape de la révision du PLUi portait sur l'actualisation du diagnostic de territoire et sur la définition du nouveau Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ces éléments ont fait l'objet d'une présentation lors de la première phase de concertation à l'automne 2023.

Zac des Tartres
© Jeanne Frank / Plaine Commune

Balade à vélo dans les cités-jardins
© Fabrice Gaboriau / Plaine Commune

La deuxième étape de la révision du PLUi porte sur l'évolution des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques et sectorielles ainsi que sur le volet patrimonial.

Qu'est qu'une Orientation d'Aménagement et de Programmation ?

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) constituent une pièce spécifique et obligatoire du PLUi. Elles comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'habitat, les transports, les déplacements. Elles servent de cadre au projet urbain de Plaine Commune.

Il existe deux types d'OAP :

- **les OAP thématiques :** elles portent sur une approche globale sur un thème spécifique (habitat, développement économique, patrimoine, ...)
- **les OAP sectorielles :** elles portent sur un secteur donné du territoire et définissent les conditions d'aménagement (mixité fonctionnelle et sociale, qualités architecturales, urbaines et paysagères, traitement des espaces publics,...). .

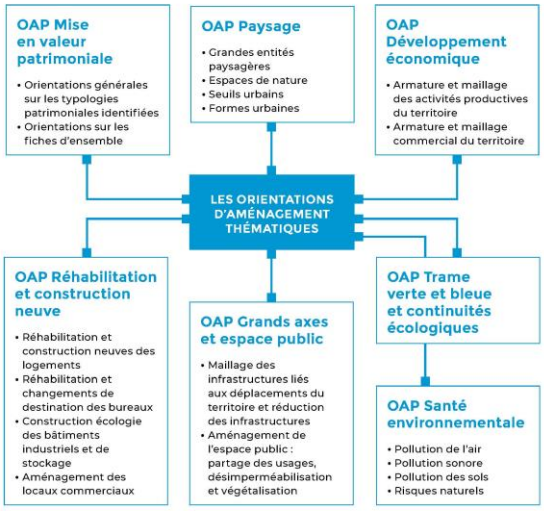
Les OAP sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme dans un rapport de compatibilité c'est-à-dire que le projet ne doit pas remettre en cause les objectifs et principes de l'OAP. Cette compatibilité se vérifie lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Renaturation des berges du petit bras de seine (écoquartier fluvial)
© Christophe Fillieule / Plaine Commune

Les halles de l'ancienne usine Babcock (La Courneuve)
© Plaine Commune

Les orientations d'aménagement et de programmation thématiques

Auparavant au nombre de trois (l'OAP Environnement et santé, l'OAP Commerce et artisanat et l'OAP Grands axes et urbanisme de liaison), la révision du PLUi porte le nombre d'OAP thématiques à sept.



L'OAP Santé environnementale

Elle vise à améliorer la santé des populations en diminuant l'exposition de ces dernières aux pollutions atmosphériques et sonores ainsi que des risques naturels et technologiques. Elle porte l'ambition de réduire la présence de logements familiaux et d'équipements sensibles aux abords des grands axes routiers porteurs de ces nuisances et d'adapter les formes urbaines des nouvelles opérations situées à proximité. En outre, elle accompagne la dépollution des sols très présente sur le territoire de Plaine Commune en raison de son passé industriel.

L'OAP Réhabilitation et construction neuve

Elle vise à garantir au mieux la durabilité, la sobriété des bâtiments et la qualité de vie à l'intérieur. L'OAP réhabilitation et construction neuve donne les moyens d'allonger la vie des constructions neuves comme celles des constructions existantes, en promouvant leur réhabilitation responsable et leur réversibilité future. Elle motive à la réhabilitation de l'existant plutôt qu'à la démolition, et donne les outils nécessaires pour adapter les bâtiments au changement climatique et pour qu'ils fournissent le maximum de confort et de qualité de vie à leurs occupants, tout en réduisant les déchets de construction et dépenses énergétiques des occupants.

L'OAP Développement économique

Elle expose la stratégie de Plaine Commune en matière d'implantation de l'activité économique à l'échelle du territoire. Elle définit aussi les orientations générales en matière de développement des pôles économiques et productif du territoire. Elle précise les orientations concernant le traitement des zones d'activités économiques, la mutation des plaques tertiaires et la diversification de l'activité économique de Plaine Commune. Enfin elle définit les orientations générales du territoire en matière de développement commercial, et précise les orientations d'aménagement relatives aux différentes polarités commerciales et touristiques existantes et futures.

L'OAP Grands axes et espace public

Elle traduit les objectifs de Plaine Commune en matière de hiérarchisation du maillage du réseau de voiries et de réduction des nuisances qui lui sont liées, mais aussi en matière de requalification et de partage de l'espace public.

Elle répond à l'ambition d'adaptation de la ville au dérèglement climatique et d'amélioration du cadre de vie des habitants.

L'OAP Paysage

Elle consiste à améliorer la perception de la diversité du paysage urbain et naturel du territoire de Plaine Commune puisqu'elle en protège et met en valeur les vues et vise à mailler entre eux les espaces naturels et fluviaux comme les cœurs de ville.

De plus, elle permet de réduire les effets de seuils entre les villes, notamment aux entrées de villes. Enfin, elle sert à préserver l'ambiance paysagère et renforcer le caractère propre aux formes urbaines du territoire, des centres-villes, comme des zones pavillonnaires et des grands ensembles.

L'OAP Mise en valeur patrimoniale

Elle vise à deux objectifs. D'une part, renforcer les dispositions réglementaires de protection et mise en valeur du patrimoine bâti à l'échelle du territoire.

Celles-ci s'articulent autour des différentes typologies patrimoniales identifiées sur le territoire, avec différents niveaux de protection (patrimoine remarquable et patrimoine d'intérêt), et des prescriptions réglementaires complétées d'orientations pour chaque immeuble isolé ou ensemble d'immeubles.

D'autre part, répondre aux enjeux de l'adaptation au changement climatique et de mise aux normes de confort contemporain, tout en préservant l'intérêt patrimonial du bâti, par les orientations suivantes : privilégier la réhabilitation douce et le réemploi ; adapter les techniques d'isolation thermique aux caractéristiques du bâti.

6

L'OAP Trame verte et bleue et continuités écologiques

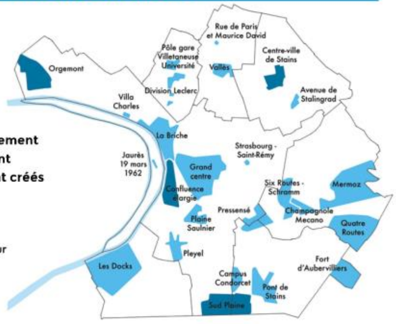
Elle vise à conforter la place de la nature en ville et au développement de la biodiversité en favorisant la renaturation aux abords des noyaux de biodiversité dans l'ensemble des continuités écologiques.

Elle porte notamment le développement qualitatif des espaces de pleine terre et leur raccordement aux espaces de nature. Elle insiste aussi sur le renforcement des qualités écologiques de ces espaces en facilitant les circulations de la faune, en assurant la plantation d'espèces végétales adaptées aux contextes locaux et capable de supporter les effets du changement climatique.

En outre, elle favorise l'accès à la nature des populations en accompagnement la création d'espaces ouverts dans les zones carencées, particulièrement au sud du territoire.

Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles

Plaine Commune compte une trentaine d'orientations d'aménagement et de programmation dont une dizaine nouvellement créés pour la révision du PLUi.



Orientations d'aménagement et de programmation selon leur évolution dans la révision

- OAP existantes
- OAP à créer

7

ZOOM SUR LE PATRIMOINE

Qu'est-ce qui fait patrimoine à Plaine Commune ?

Donnez votre avis !

Un des objectifs de la révision du PLUI est de consolider et de compléter son volet patrimonial. Pour ce faire, Plaine Commune a engagé une étude en avril 2023 qui a débuté par un diagnostic, et qui porte aujourd'hui sur les **1 065 bâtiments répartis sur l'ensemble du territoire, protégés pour leurs caractéristiques architecturales, historiques et / ou culturelles.**

Vous concerter pour mieux réviser ?

Plaine Commune souhaite recueillir votre point de vue d'habitant du territoire pour l'aider à remplir cette mission de préservation et de mise en valeur de son patrimoine bâti.

Vous pouvez vous inscrire à la démarche participative sur le patrimoine jusqu'à mi-mars.

D'avril à juin 2024 vont être organisés des évènements en soirée ou le samedi matin :

trois balades ateliers
sur des sites présentant des enjeux patrimoniaux importants
Samedi 27/04 de 9h30 à 12h30 • Samedi 1/06 de 9h30 à 12h30 • Samedi 29/06 de 9h30 à 12h30

et trois ateliers citoyens
qui vont mobiliser un groupe restreint d'habitants
(dans un but de formation et d'enrichissement de la révision du PLUi)
Mercredi 3/04 de 18h30 à 21 h30 • Mardi 14/05 de 18h30 à 21 h30 • Mardi 4/06 de 18h30 à 21 h30

S'INSCRIRE

Pour participer à ces ateliers, répondez au questionnaire
en scannant le QR code ci-dessous

en vous rendant sur le site internet à l'adresse suivante :
https://plaineco-patrimoine.jenparle.net/

en vous manifestant par mail à l'adresse suivante :
concertationplui@plainecommune.fr

Plaine Commune – mars 2024 – graphisme : atelier Le PasQueBeau et Amélie Halegoi – Ne Pas jeter sur la voie publique

7.3 Numéro 3 du Journal du PLUi

Le premier Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Plaine Commune est entré en vigueur en 2020. Il entre en révision pour s'adapter au projet de territoire adopté par les élus en juin 2022 et faire face à l'urgence climatique.
L'objectif est de définir un projet global d'aménagement et fixer les règles d'urbanisme et d'utilisation des sols pour faire de Plaine Commune un territoire résilient et durable.

La première étape de la révision du PLUi portait sur l'actualisation du diagnostic de territoire et sur la définition du nouveau Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ces éléments ont fait l'objet d'une présentation lors de la première phase de concertation à l'automne 2023.
La deuxième étape portait sur l'évolution des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques et sectorielles ainsi que sur le volet patrimonial et dont la concertation à eu lieu au printemps.

La troisième étape porte sur les nouvelles règles plus ambitieuses en matière de préservation et développement de l'écologie urbaine, du dynamisme des quartiers de vie, de protection des populations face à la pollution atmosphérique et à la production d'énergie renouvelable.

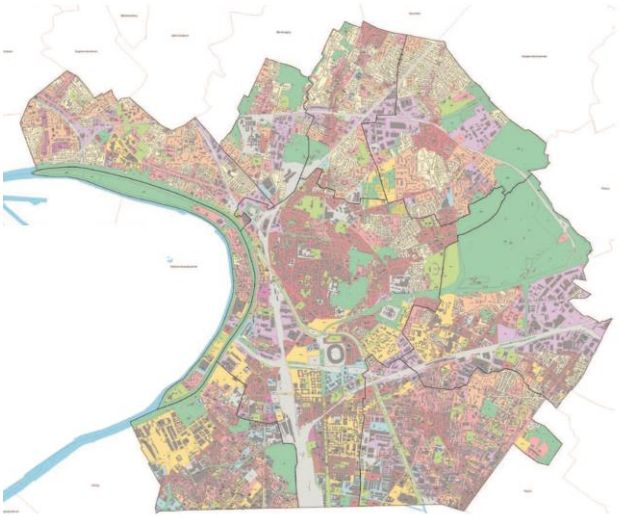
Pourquoi réviser le PLUi ?

En 2020, un premier PLUi a été adopté pour les neuf villes de Plaine Commune. Depuis, Une nouvelle mandature a défini un nouveau projet de territoire décliné dans le **Manifeste pour un territoire à vivre, adopté par le Conseil de Territoire le 29 juin 2022**.
L'objectif de la révision est de **traduire ce projet de manière réglementaire pour faire de Plaine Commune un territoire résilient et durable**.

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis

Le plan de zonage

Les plans de zonage découpent le territoire en différentes zones pour lesquelles le règlement écrit, fixe les règles opposables aux projets de constructions, aménagements ou installations, dans un rapport de conformité (destination des constructions, hauteur, végétalisation des espaces extérieurs, ...).



Les différentes zones du PLUi

Zone UMGP Mixte grands projets
La zone UMGP correspond aux grands projets urbains du territoire, comprenant certaines opérations d'aménagement, publiques ou privées, représentant un intérêt fort de développement pour le territoire de Plaine Commune.

Zone UMD Mixte dense
La zone UMD correspond aux espaces mixtes à forte densité des villes : centres-villes denses, abords d'un pôle gare ou d'un axe de transport collectif structurant, axe majeur. Cette zone mixte peut regrouper de nombreuses fonctions urbaines (habitat, commerces et services, artisanat, équipements).

Zone UMT Mixte traditionnelle
La zone UMT correspond principalement aux espaces denses des centres-villes anciens, au tissu traditionnel. Cette zone mixte peut regrouper de nombreuses fonctions urbaines (habitat, commerces et services, activités, équipements).

Zone UM Mixte
La zone UM correspond à des espaces mixtes de densités intermédiaires, au bâti hétérogène. Cette zone mixte regroupe de nombreuses fonctions urbaines (habitat, commerces et services, activités, équipements).

Zone UC Habitat collectif
La zone UC, à dominante résidentielle, regroupe des ensembles de logements collectifs souvent implantés sur de vastes emprises foncières. Ils comprennent ponctuellement d'autres fonctions urbaines telles que des équipements ou des commerces.

Zone UH Habitat pavillonnaire
La zone UH, correspond aux espaces à dominante résidentielle et d'habitat individuel, intégrant souvent une part importante d'espaces végétalisés. Elle inclut des ensembles pavillonnaires hétérogènes ainsi que des lotissements ordonnancés.

Zone UA Activité économique
La zone UA englobe les principales zones d'activités économiques, principalement axées sur : l'artisanat, l'industrie, la logistique urbaine et métropolitaine..

Zone UE Economique mixte
La zone UE est destinée à accueillir des activités économiques mixtes, notamment celles du secteur des services comprenant les bureaux et les grands centres commerciaux.

Zone UG Grands services urbains et grands équipements
La zone UG regroupe de vastes emprises accueillant des grands services urbains telles que des emprises routières ou ferroviaires, ainsi que les terrains liés à certains équipements collectifs à grand rayonnement : gares, sites hospitaliers, universitaires, sportifs, portuaires etc.

Zone UP Projet
Les zones UP correspondent aux espaces identifiés comme secteurs de projet, sur lesquels une recomposition urbaine est programmée à plus ou moins long terme, et nécessitant des règles particulières.

Zone UVP Verte et paysagère
La zone UVP correspond aux espaces urbains à composante végétale et paysagère. Elle regroupe des jardins, squares, espaces publics partiellement végétalisés, des espaces dédiées au sport, aux loisirs ou aux activités culturelles.

Zone N Naturelle
La zone N correspond aux espaces naturels sensibles au regard de leur qualité paysagère, esthétique ou écologique existante ou des objectifs liés au développement de ces qualités.

Zone A Agricole
La zone A correspond à des espaces agricoles maraîchers.

La révision du PLUi instaure de nouvelles règles, de manière à être plus ambitieux sur les enjeux de préservation et développement de l'écologie urbaine, du dynamisme des quartiers de vie, de protection des populations face à la pollution atmosphérique et de production d'énergies renouvelables.

PROTECTION DES POPULATIONS FACE AUX POLLUTIONS DE L'AIR

La révision du PLUi vient renforcer la protection des populations face aux pollutions atmosphériques en instaurant :

- **Un périmètre de dépassements règlementaire** : dans ce périmètre la construction de logements, d'établissements accueillant des populations sensibles au titre de la qualité de l'air (petite enfance, école, hôpital, sports ...) ou d'aménagement de plein air, d'une aire de jeux, de sports et de loisirs est interdite.
- **Un périmètre de vigilance** : dans ce périmètre toutes les constructions sont autorisées à condition que les projets dans leur l'organisation spatiale, formes urbaines et conceptions architecturales, permettent de protéger les populations à la pollution de l'air.

Le Stade de France avec l'échangeur entre la RD24 et la RN 410 - © Nicolas Grosmond

TOITURES ACTIVES : VÉGÉTALISATION ET PRODUCTION D'ÉNERGIE

La révision du PLUi vient préciser l'usage des toitures des nouvelles constructions, afin de permettre de végétaliser les toitures mais aussi de rendre possible l'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables.

Ainsi, l'usage des toitures devra être réservé soit à des dispositifs de production d'énergie renouvelable, soit au développement d'une toiture végétalisée accessible aux usagers du bâtiment, ou encore au développement d'une végétalisation favorable à la biodiversité.

Vue aérienne des toits des immeubles du village olympique - © Solidéo

PROTECTIONS DES ARBRES ET TRAME VERTE ET BLEUE

Avec la révision du PLUi, les mesures protégeant les arbres ont été revues à la hausse :

- **Compensation des arbres abattus** : 1 arbre abattu devra être compensé par 3 arbres plantés ;
- **Maintien des arbres d'intérêt :** abattage interdit sauf dans le cas d'un projet d'intérêt général ;
- **Intégration des arbres remarquables :** abattage interdit sauf pour raison phytosanitaire ou dangerosité pour les personnes.

Par ailleurs, **la trame verte et bleue a été retravaillée** afin d'être plus précise et plus opérationnelle dans son application, elle s'accompagne de nouvelles dispositions permettant une meilleure intégration des enjeux de préservation de la faune et la flore et de la création de continuités écologiques entre les noyaux de biodiversité de notre territoire.

Vue aérienne du Parc Valbon © Pierre Le Tulzo

LES LINÉAIRES COMMERCIAUX ET ACTIFS

La révision du PLUi vient préciser les protections par le renforcement de deux types de linéaires.

Le linéaire commercial vise à protéger le commerce de proximité (boulangerie, boucherie, fleuriste, restaurant, coiffeur ...). Les linéaires commerciaux se trouvent le plus souvent dans les centres-villes et les centralités commerciales. Ce sont les lieux de vie et de quotidien des habitants de Plaine Commune. Le linéaire actif vise à protéger des activités plus mixtes. Ces protections se situent le plus souvent en périphérie des centralités urbaines et commerciales, elles protègent les commerces, des activités de services mais aussi des bureaux en rez-de-chaussée. Ces deux linéaires viennent renforcer la protection des commerces artisanaux de proximité et des activités médicales et paramédicales de proximité, en empêchant le changement d'activité pour les locaux identifiés. Cette mesure vise à pérenniser ces types d'activités pour favoriser le maintien d'une activité commerciale et de services de proximité.

Rue commerçante au sein du centre-ville à Saint-Denis ©Yann MAMBERT

PROTECTION PATRIMONIALE

La révision du PLUi a réécrit les fiches patrimoines, outil de protection du patrimoine bâti de notre territoire. Cette réécriture permet une actualisation et sécurisation des 1065 fiches existantes, ainsi que la mise en place d'une hiérarchisation des protections permettant différents types de protections adapter aux différents types de patrimoine bâti.

Elle se décline en 4 catégories :

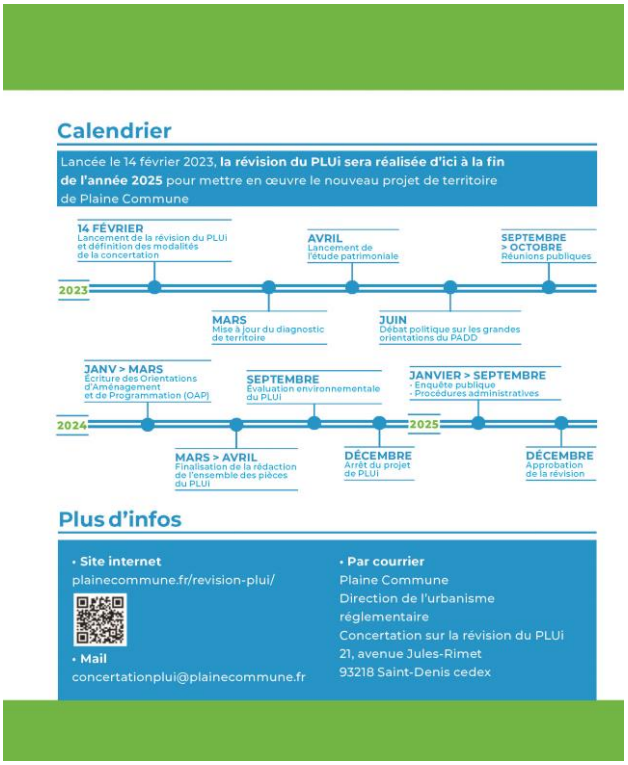
- **Patrimoine bâti**
- **Patrimoine bâti d'intérêt**
- **Ensembles bâtis**
- **Ensemble urbain et paysager**

STATIONNEMENT VÉLO

La révision du PLUi intègre de nouvelles dispositions permettant l'augmentation des ratios de places pour les vélos cargo.

ESPACE DE COMPOSTAGE

Pour les constructions neuves de plus de 10 logements, un espace dédié au compostage des biodéchets devra être aménagé dans les espaces extérieurs.


Calendrier
Lancée le 14 février 2023, la révision du PLUi sera réalisée d'ici à la fin de l'année 2025 pour mettre en œuvre le nouveau projet de territoire de Plaine Commune
14 FÉVRIER
Lancement de la révision du PLUi et définition des modalités de la concertation
AVRIL
Lancement de l'étude patrimoniale
SEPTEMBRE > OCTOBRE
Réunions publiques
2023
MARS
Mise à jour du diagnostic de territoire
JUIN
Débat politique sur les grandes orientations du PADD
JANV > MARS
Écriture des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
SEPTEMBRE
Évaluation environnementale du PLUi
JANVIER > SEPTEMBRE
· Enquête publique
· Procédures administratives
2024
2025
MARS > AVRIL
Finalisation de la rédaction de l'ensemble des pièces du PLUi
DÉCEMBRE
Arrêt du projet de PLUi
DÉCEMBRE
Approbation de la révision
Plus d'infos
· Site internet
plainecommune.fr/revision-plui/
· Mail
concertationplui@plainecommune.fr
· Par courrier
Plaine Commune
Direction de l'urbanisme réglementaire
Concertation sur la révision du PLUi
21, avenue Jules-Rimet
93218 Saint-Denis cedex

8 LE QUESTIONNAIRE « RESSENTI DU TERRITOIRE » REMIS AUX HABITANTS EN PHASE 1

La construction d'un territoire à vivre passe nécessairement par la consultation de celles et ceux qui l'habitent. C'est le moteur de notre action : aménager nos villes pour que votre quotidien soit amélioré. Proposer un projet qui vous corresponde et qui vous ressemble. Qui de mieux que vous pour nous dire comment faire ? C'est l'objet de ce questionnaire.

En le complétant, vous apportez des réponses précieuses aux questions aussi diverses que stratégiques que nous poserons cet été. En effet, en juin 2023, nous débattrons sur la révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi). Vos perspectives seront présentées à tous les élus de Plaine Commune, et elles alimenteront le débat stratégique en juin.

Elles serviront également de base pour déterminer les actions sur d'autres sujets concrets dans le futur : quelle place donner aux arbres et à la végétalisation dans nos espaces publics, et sous quelles formes ? Comment rendre nos rues plus praticables pour les cyclistes et les piétons ? Comment transformer notre ville dans la perspective du changement climatique ?

C'est parce que tous ces sujets, et bien d'autres encore, vous concernent au premier titre, qu'ils doivent laisser place à l'intelligence collective, et à votre ressenti.

Cette consultation ne restera pas lettre morte, soyez-en sûre. Elle a vocation à guider notre action en 2023, mais aussi à trouver une continuité dans les années à venir. Nous multiplierons les initiatives de ce type, car les liens entre citoyens et administration doivent être renforcés. C'est la meilleure manière d'améliorer les services publics que nous vous proposons, de jour en jour. Si vous souhaitez vous engager, vous aurez donc de plus en plus d'occasions de nous partager vos idées, vos remarques et vos initiatives. Notre porte, et nos oreilles, seront toujours ouvertes.

Chères habitantes, chers habitants, à vos stylos !

***Mathieu Hanotin,** Président de Plaine Commune*

Nous essayons de voir le territoire avec vos yeux pour mieux construire les services publics, et notamment les évolutions du document technique urbain appelé Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi). Toutes les données recueillies seront traitées anonymement, et à des fins d'analyse. Merci de votre participation, nous avons hâte de vous lire !

Vous pouvez répondre et retourner le questionnaire jusqu'au 30 mai

01 VOTRE PERCEPTION GÉNÉRALE DU TERRITOIRE

Dans quelle ville habitez-vous ?

- ☐ Aubervilliers
- ☐ Epinay-Sur-Seine
- ☐ La Courneuve
- ☐ L'Ile-Saint-Denis
- ☐ Pierrefitte-Sur-Seine
- ☐ Saint-Denis
- ☐ Saint-Ouen-sur-Seine
- ☐ Stains
- ☐ Villetaneuse

Depuis combien de temps habitez-vous sur le territoire ?

- ☐ Moins d'un an
- ☐ De 1 à 4 ans
- ☐ De 5 à 9 ans
- ☐ Plus de 10 ans

Comment qualifieriez-vous la situation actuelle dans chacun des domaines suivants dans votre quotidien ? (1 réponse par thème seulement)

1 = très insatisfait.e ; 5 = très satisfait.e ; NSP = ne se prononce pas

DOMAINES	1	2	3	4	5	NSP
L'accès au logement	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Les espaces verts, la végétation et la nature	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Les équipements sportifs et de jeux	☐	☐	☐	☐	☐	☐
La facilité des parcours à pied ou à vélo	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Le stationnement	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Les commerces de proximité	☐	☐	☐	☐	☐	☐
L'offre culturelle et de loisir	☐	☐	☐	☐	☐	☐
L'offre d'emploi	☐	☐	☐	☐	☐	☐
L'offre de formation (CFA, université, ...)	☐	☐	☐	☐	☐	☐
La propreté / la gestion des déchets	☐	☐	☐	☐	☐	☐
L'accès à l'eau potable et aux sanitaires	☐	☐	☐	☐	☐	☐

D'une manière générale, êtes-vous satisfait.e de vivre/travailler/étudier au sein du territoire de Plaine Commune ? (1 seule réponse possible)

1 = très insatisfait.e ; 5 = très satisfait.e

☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5 ☐ Ne se prononce pas

Dans votre ville demain, quels sont les trois grands sujets ou thématiques qui vous semblent prioritaires ?

- ☐ .....
- ☐ .....
- ☐ .....

Face au changement climatique, s'il devait y avoir trois changements sur le territoire dans les 10 prochaines années, lesquels vous paraissent essentiels ?

- ☐ .....
- ☐ .....
- ☐ .....

plaine commune GRAND PARIS

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse | Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

02 CONCERNANT LES LOGEMENTS...

Pour améliorer les bâtiments et les logements, quels sont les éléments les plus importants pour vous ?

Dans le bâtiment en général (2 réponses max)

- ☐ Des espaces communs extérieurs
- ☐ Des espaces privatifs extérieurs (balcons, loggias, terrasses)
- ☐ Végétaliser des espaces extérieurs
- ☐ L'isolation phonique (moins de bruit)
- ☐ L'isolation thermique (chaleur)
- ☐ Le gardiennage du bâtiment
- ☐ Des espaces pour les enfants (aires de jeux)
- ☐ Des parties communes de qualité
- ☐ Des espaces de stockage (cave, cellier, ...)
- ☐ Une place de parking pour voiture
- ☐ Un local vélo spacieux et accessible

Au rez-de-chaussée (1 réponse max)

- ☐ Des parkings à voitures
- ☐ Des garages à vélos
- ☐ Des espaces collectifs (buanderie, salle de sport, etc)
- ☐ Des locaux poussettes
- ☐ Des commerces (boulangerie, restaurant, ...)

Sur les toits (1 réponse max)

- ☐ Végétalisation, agriculture
- ☐ Panneaux solaires
- ☐ Terrasses aménagées

03 CONCERNANT LA LUMIÈRE...

Nous allons améliorer l'éclairage public dans la ville : éclairer moins, mais éclairer mieux !
Sur quel sujet avez-vous des attentes en priorité concernant l'éclairage public ? (1 réponse max)

- ☐ Mes déplacements (se repérer, se déplacer)
- ☐ Adapter l'éclairage aux enjeux écologiques (pollution lumineuse, adaptation aux saisons)
- ☐ Ma vie nocturne (éclairage intrusif dans les logements, ambiance, animation)
- ☐ Mettre en lumière (quel bâti est mis en valeur, ...)
- ☐ Autre : .....

04 CONCERNANT LES TRANSPORTS...

AUJOURD'HUI, quels sont vos modes de déplacements principaux ? (2 réponses max)

- ☐ RER / Métro
- ☐ Tram / Bus
- ☐ Vélo électrique
- ☐ Vélo non électrique
- ☐ Voiture électrique
- ☐ Voiture non électrique
- ☐ Marche à pied
- ☐ Deux-roues motorisé électrique
- ☐ Deux-roues motorisé non électrique
- ☐ Trottinette
- ☐ Autre : .....

Et DEMAIN, comment voudriez-vous vous déplacer ? (2 réponses max)

- ☐ RER / Métro
- ☐ Tram / Bus
- ☐ Vélo électrique
- ☐ Vélo non électrique
- ☐ Voiture électrique
- ☐ Voiture non électrique
- ☐ Marche à pied
- ☐ Deux-roues motorisé électrique
- ☐ Deux-roues motorisé non électrique
- ☐ Trottinette
- ☐ Autre : .....

Pour aller vers des transports moins polluants, quelles actions sont prioritaires pour aider les habitants selon vous ?

ACTIONS	Prioritaire	Semi-prioritaire	Non prioritaire
Améliorer le fonctionnement des lignes de transport actuel	☐	☐	☐
Étendre l'amplitude horaire des transports en commun	☐	☐	☐
Augmenter la fréquence de passage des transports en commun	☐	☐	☐
Améliorer l'accessibilité physique des transports en commun	☐	☐	☐
Adapter les rues pour faciliter les déplacements à pied	☐	☐	☐
Adapter les rues pour faciliter les déplacements à vélo	☐	☐	☐
Installer davantage de bornes de recharges électriques	☐	☐	☐
Organiser un nouveau moyen de transport public sur la Seine	☐	☐	☐
Améliorer les parkings publics	☐	☐	☐

05 CONCERNANT LES COMMERCES...

Où faites-vous la majorité de vos courses alimentaires ? (1 réponse max)

- ☐ Quartier
- ☐ Commune
- ☐ Ville voisine
- ☐ Hors Plaine Commune
- ☐ Internet

Où faites-vous la majorité de vos courses courantes non alimentaires ? (1 réponse max)

- ☐ Quartier
- ☐ Commune
- ☐ Ville voisine
- ☐ Hors Plaine Commune
- ☐ Internet

Selon vous, quels sont les commerces de proximité manquants sur le territoire ?

.....

.....

.....

06 CONCERNANT LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT...

Seriez-vous prêt.e à vous déplacer à une borne de tri collectif (regroupement) si celle-ci est à moins de...

- ☐ 5 min à pied
- ☐ 10 min à pied
- ☐ 15 min à pied
- ☐ Dans aucun cas

Seriez-vous prêt.e à composter collectivement ?

- ☐ Chez vous avec un lombricomposteur
- ☐ Avec vos voisin.es proches
- ☐ Avec la résidence
- ☐ Avec le quartier
- ☐ Dans aucun cas

Comment qualifiez-vous les propositions suivantes ? NSP = ne se prononce pas

PROPOSITIONS	Super !	Intéressante	À retravailler	NSP
Remplacer des espaces de stationnement et de circulation par des espaces verts	☐	☐	☐	☐
Réduire la vitesse des véhicules dans les centres-villes et aux abords des écoles	☐	☐	☐	☐
Des squares et aires de jeux plus sauvages et plus naturels, avec moins d'équipements	☐	☐	☐	☐
Des espaces verts gérés différemment pour accueillir plus de biodiversité (gazons tondus moins souvent, gazons non arrosés jaunes en été, haies et arbustes moins taillés, troncs morts laissés dans les parcs pour les insectes et oiseaux)	☐	☐	☐	☐
Des zones inaccessibles à l'humain dans les parcs pour créer des refuges de biodiversité	☐	☐	☐	☐
Le recours à des matériaux naturels (bois, terre crue, brique de réemploi, ...) pour les bâtiments	☐	☐	☐	☐
Pas de lumière sur la route, mais seulement sur les trottoirs et pistes cyclables	☐	☐	☐	☐

Dans un contexte d'adaptation au changement climatique, seriez-vous prêt.e.s à accomplir davantage les gestes suivants ? Si non, quels sont les blocages ?

PROPOSITIONS D'ACTIONS	Oui	Non	Si non, pourquoi ?
Réduire vos déchets ménagers	☐	☐	
Trier vos déchets et composter	☐	☐	
Investir dans l'isolation thermique de votre logement	☐	☐	
Réduire votre utilisation du numérique	☐	☐	
Vous déplacer plus régulièrement à pied ou à vélo	☐	☐	
Utiliser plus régulièrement les transports en commun	☐	☐	
Réduire votre consommation d'eau (été, forte chaleur)	☐	☐	
Planter des arbres sur votre parcelle	☐	☐	
Planter et entretenir des espaces verts avec d'autres personnes dans la rue et les parcs	☐	☐	
Prendre du mobilier remis en état plutôt que du neuf dans votre logement	☐	☐	

07 ET SI ON ALLAIT PLUS LOIN AVEC VOUS ?

Accepteriez-vous d'être recontacté.e pour contribuer à d'autres démarches de participation ?

- ☐ J'accepte d'être recontacté.e pour recevoir des informations

  Mail : .....

  Téléphone : .....
- ☐ Je refuse d'être recontacté.e

Bilan sur le questionnaire :

1 = très insatisfait.e ; 5 = très satisfait.e ; NSP = ne se prononce pas

	1	2	3	4	5	NSP
J'ai trouvé ce questionnaire intéressant	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Je suis content.e de pouvoir donner mon avis	☐	☐	☐	☐	☐	☐

08 ENFIN, POUR MIEUX VOUS CONNAÎTRE

Genre :

☐ Féminin ☐ Masculin ☐ Non binaire

Âge :

☐ 15-24 ans ☐ 25-34 ans
☐ 35-44 ans ☐ 45-54 ans
☐ 55-64 ans ☐ 65 ans et plus

Diriez-vous que vous votez régulièrement aux élections locales et nationales ?

- ☐ À chaque fois
- ☐ De temps en temps
- ☐ Presque jamais
- ☐ Non
- ☐ Je ne suis pas concerné.e

Type de résidence :

- ☐ Propriétaire
- ☐ Locataire de logement privé
- ☐ Locataire de logement social
- ☐ Hébergé.e chez quelqu'un

Catégorie socio-professionnelle :

- ☐ Artisan, commerçant.e ou chef.fe d'entreprise
- ☐ Cadre ou profession intellectuelle supérieure
- ☐ Profession intermédiaire
- ☐ Employé.e
- ☐ Ouvrier
- ☐ Chômeur.euse
- ☐ Retraité.e ou préretraité.e
- ☐ Etudiant.e
- ☐ Femme ou homme au foyer

LE PATRIMOINE DU TERRITOIRE

Nous réétudions le patrimoine du territoire : qu'est-ce qui doit être protégé car faisant partie de l'identité du territoire ? Participez avec la carte interactive en ligne, et signalez ce qui fait patrimoine pour vous !

POUR DONNER VOTRE AVIS JUSQU'AU 30 MAI, PLUSIEURS SOLUTIONS !

Questionnaire disponible **en ligne sur plainecommune.fr /vie-du-territoire/actualites/detail/actualites/ensemble-revisons-le-plui/**

Vous pouvez renvoyer le questionnaire **par courrier à l'aide de l'enveloppe pré-affranchie jointe**

Vous pouvez **déposer le questionnaire dans l'une des 9 médiathèques** de centre-ville

Aubervilliers : médiathèque Saint-John Perse
2, rue Édouard Poisson

Épinay-sur-Seine : médiathèque Colette
49, rue de Paris

La Courneuve : médiathèque Aimé Césaire
1, mail de l'Égalité

L'Île-Saint-Denis : médiathèque Elsa Triolet
1 ter, Rue Méchin

Pierrefitte-sur-Seine : médiathèque Flora Tristan
43, boulevard Jean Mermoz

Saint-Denis : médiathèque Centre-ville
4, Place de la Légion d'Honneur

Saint-Ouen-sur-Seine : médiathèque Persépolis
4, avenue Gabriel Péri

Stains : médiathèque Louis Aragon
Parvis Hubertine Auclert

Villetaneuse : médiathèque Annie Ernaux
125 avenue de la Division Leclerc

9 LES SUPPORTS DE PRESENTATION (DIAPORAMA) DES REUNIONS PUBLIQUES

9.1 Supports des réunions publiques de la phase n°1

Les intervenants

- **Adel ZIANE,** vice-président en charge de l'Aménagement et l'Urbanisme
- **Adrien DELACROIX,** conseiller territorial en charge de l'Habitat et du Foncier

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse
Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

Les intervenants

- **Mathieu HANOTIN,** Président de Plaine Commune
- **Michel FOUCARDE,** Maire de Pierrefitte-sur-Seine
- **Adel ZIANE,** Vice président en charge de l'Aménagement et de l'Urbanisme
- **Adrien DELACROIX,** Conseiller territorial en charge de l'Habitat et du Foncier

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse
Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse
Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

Qu'est ce que le PLUi ?

Le PLUi a pour objectif de définir et d'organiser le développement du territoire et le cadre de vie des 9 villes qui le composent pour les 10 prochaines années.

C'est **un document opérationnel qui se compose :**

- **d'un volet stratégique qui traduit le projet politique** pour le développement de son territoire
- **d'un volet réglementaire qui établit les règles de construction** pour mettre en œuvre le projet de développement

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse
Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

Les pièces constitutives du PLUi ?

LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

Diagnostic du territoire, évaluation environnementale et justification des choix de développement retenus

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Stratégie et objectifs de développement du territoire
notamment pour les besoins de logement des habitants, de qualité du cadre de vie, d'adaptation aux enjeux climatiques et de développement économique au service du territoire et de l'emploi local

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Schéma d'aménagement pour des sites et thèmes à enjeux
(OAP sectorielles, OAP thématiques)

LES RÈGLEMENTS ÉCRIT ET GRAPHIQUE

Traduction règlementaire du projet
fixant les règles applicables aux autorisations de construire par type de zone et de destination

LES ANNEXES

Plans de réseaux, servitudes d'utilité publique, documents complémentaires informatifs, le référentiel d'aménagement soutenable, la convention qualité constructions neuves

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse
Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse
Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

Pourquoi réviser le PLUi ?

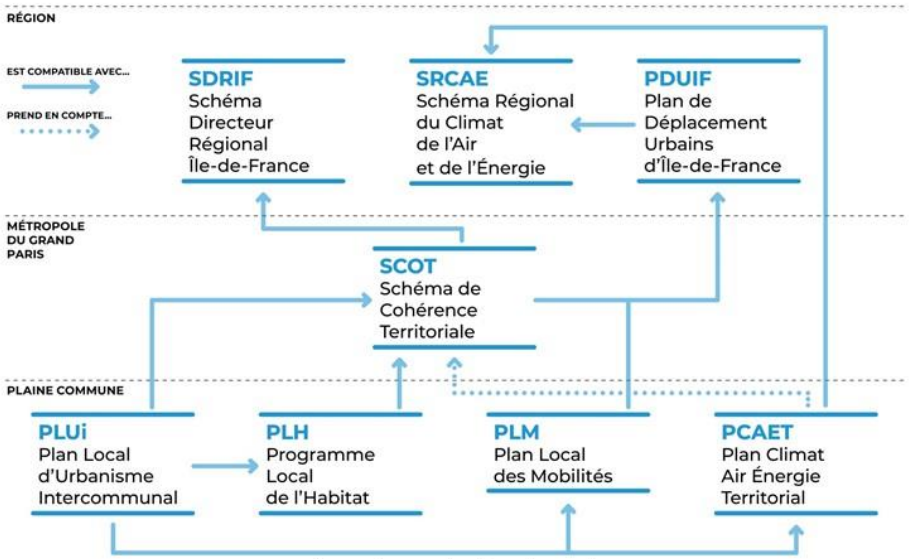
- L'objectif de la révision est de traduire le nouveau projet de territoire de manière réglementaire pour faire de Plaine Commune **un territoire résilient et durable**.

Quels sont les objectifs de la révision ?

1. Transcrire le nouveau projet de territoire
2. Intégrer les orientations les documents supra-territoriaux et documents cadres
3. Adapter les outils réglementaires aux projets

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse
Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

Les documents supra-territoriaux



plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse
Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

Les éléments du diagnostic de territoire

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse | Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

POPULATION

450 000 habitants (en 2019)
12 % d'augmentation de la population depuis 2008
Soit l'équivalent de la population de La Courneuve (+ 45 000 habitants)

Evolution des CSP entre 2008 et 2019

- **+ 22 %** d'augmentation des **cadres et professions intellectuelles supérieures**
- **Stabilité de la part** des **ouvriers**
- **+ 3 %** d'augmentation des **employés**

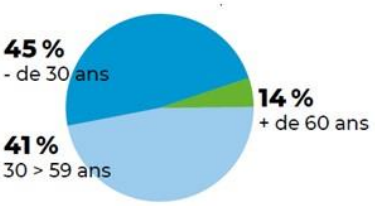
Pour comparaison :

Cadres et professions intellectuelles supérieures :
- Paris : **+ 7 %**
- Ile de France **+ 16 %**
- Seine-Saint-Denis : **+ 35 %**

Ouvriers :
- Paris : - **20 %**
- Ile de France - **7 %**
- Seine-Saint-Denis : - **3 %**

Employés :
- Paris : **Stabilité**
- Ile de France - **2 %**
- Seine-Saint-Denis : **+ 3 %**

Une population majoritairement jeune (2019)



Pour comparaison, la part des -30 ans :
- Paris **37 %**
- Ile de France **40 %**
- Seine Saint Denis **42 %**

ÉLÉMENTS CLÉS

- **Une population qui croît fortement**, essentiellement **grâce aux naissances** et non au solde migratoire. De fait, il s'agit d'un **territoire jeune**.
- **La diminution de la taille des ménages est moins forte** que la moyenne nationale. La taille moyenne des ménages est de 2,54 personnes par ménage alors qu'elle est de 2,17 personnes par ménage à l'échelle de la Métropole du Grand Paris,
- **Le profil socio-économique de la population change mais reste contrasté** : les classes les plus aisées sont de plus en plus nombreuses, avec cependant, une partie de la population qui demeure particulièrement touchée par la pauvreté et l'isolement social.

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse | Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

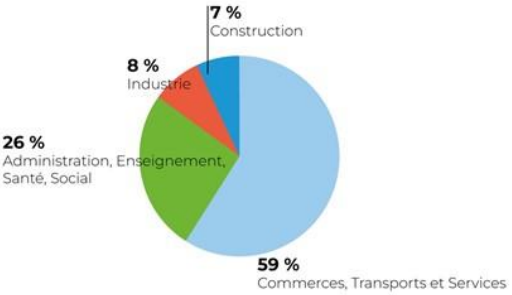
ECONOMIE

201 000 emplois sur le territoire (en 2019)
+ 25 000 emplois, soit 15 % d'augmentation par rapport à 2008

168 000 actifs en activité sur le territoire (en 2019)
10,5 % d'augmentation par rapport à 2008
58 000 habitants de Plaine Commune travaillent sur le territoire

14 500 entreprises employeurs
49 000 entreprises sans employé

Structure de l'emploi du territoire



4e pôle tertiaire de la Métropole du Grand Paris
Derrière Paris, l'EPT Paris Ouest La Défense et l'EPT Seine Bièvre

Le taux de chômage (en 2019)

21 % de chômage
- Paris **11 %**
- Seine Saint Denis **18 %**
- Métropole du Grand Paris **12 %**

34 % de chômage chez les jeunes
- Paris **19 %**
- Seine Saint Denis **32 %**
- Métropole du Grand Paris **23 %**

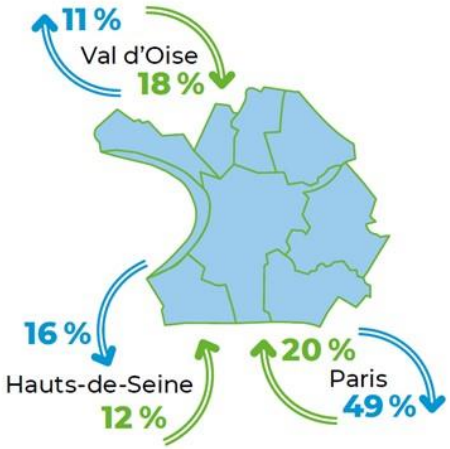
23 % de chômage chez les femmes
- Paris **12 %**
- Seine Saint Denis **19 %**
- Métropole du Grand Paris **13 %**

ÉLÉMENTS CLÉS

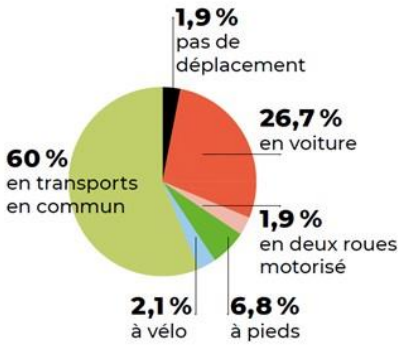
- **Un taux de chômage élevé**, notamment chez les jeunes et les femmes
- **Une diversité économique du territoire** qui offre une grande variété d'emplois
- **De grands quartiers monofonctionnel** (bureaux, locaux d'activités ou d'artisanat)
- **Une forte présence de l'activité de bureau** dans la structure de l'emploi du territoire
- **Les emplois du territoire sont peu occupés par la population active résidente.**

MOBILITE : Les déplacements domicile/travail 1/2

141 000 travailleurs viennent travailler à Plaine Commune
107 000 habitants travaillent sur un autre territoire



Les **déplacements domicile-travail** internes à Plaine Commune en 2019, se font à :



3 lignes de **RER**
1 ligne de **Transilien**
4 lignes de **métro**
4 lignes de **Tram**

Un taux de motorisation faible : 50 % des ménages sont équipés d'un véhicule contre 66% des franciliens

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis

MOBILITE : Les projets de nouvelles lignes de transports 2/2

- Des projets en cours de réalisation :
  - le **prolongement du T8** reliant Saint-Denis Porte de Paris à la gare Rosa Parks
  - le **prolongement de la ligne 14** de Mairie de Saint-Ouen à Saint-Denis Pleyel
  - le projet du **Grand Paris Express** desservira le territoire avec les lignes 15, 16 et 17
- Des projets à l'étude :
  - la création d'une ligne de **Transports Collectifs en Site Propre (TCSP) à** Stains
  - le **prolongement du T11** vers Sartrouville

ÉLÉMENTS CLÉS

- **Un réseau de transports en commun dense** qui participe au **désenclavement** du territoire et a une meilleure mobilité des habitants
- **Un partage de l'espace public insuffisant et parfois de mauvaise qualité** entre les différents modes de déplacements
- **Plusieurs coupures liées au infrastructures** nuisent à **l'accessibilité et la porosité du territoire**
- **De nombreuses infrastructures routières et ferroviaires** générant des **nuisances et pollutions** pour la population

HABITAT

17 % de logements en parc privé potentiellement indigne

49 % de logements locatifs sociaux

Environ **53 000 logements livrés** depuis 1999 (soit l'équivalent de la ville de Saint-Denis)

6 110 logements **étudiants**

185 000 logements dont :

88 % de logements collectifs

12 % de logements individuels

ÉLÉMENTS CLÉS

- Beaucoup de **logement sans confort et potentiellement indigne**
- **Importante augmentation du prix dans l'ancien** pour le parc privé : 4 290 € / m2 en 2022 (+32% depuis 2017)
- **Fort engagement dans la réhabilitation** notamment dans le parc social grâce aux **projets NPNRU 1 et 2**
- **La poursuite d'une construction neuve ambitieuse** caractérisée par une diversification des produits (accession libre / accession Sociale / locatif libre) dans le respect de charte construction neuve

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

AGRICULTURE URBAINE

75 hectares d'espaces naturels cultivés sur le territoire dont 54 hectares de jardins familiaux

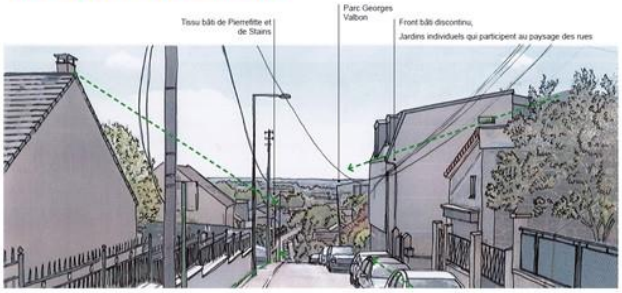
BIODIVERSITE ET FRICHES URBAINES

217 espaces verts sur 665 hectares
*Soit **14 %** du territoire*
*Soit **15 m²** d'espace vert public par habitant*

2 sites Natura 2000

- Parc Georges Valbon, 420 hectares dont 310 en Natura 2000
- Parc de L'Île-Saint-Denis 23 hectares

PERSPECTIVES PAYSAGERES



POLLUTIONS DES SOLS

Environ 2 000 sites potentiellement pollués sur le territoire majoritairement concentrés dans le Sud ainsi que sur le long de l'axe Seine

ÉLÉMENTS CLÉS

- **De nombreux espaces naturels** à préserver
- **Une forte disparité dans la proximité et l'accessibilité aux espaces verts publics** entre les habitants du Nord du territoire et ceux du Sud
- **Un territoire marqué par la pollution** de son passé industriel
- **Des vues et perspectives** à conserver

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse
Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

PATRIMOINE : Les formes urbaines du territoire 1/2

- **L'urbanisme planifié** (Habitat individuel et Habitat collectif)

- **Le tissus d'activité** (Industries, tertiaire, agricole)

- **Les centres anciens** (Centre de Saint-Denis, bourgs d'origine agricole)

- **L'urbanisme spontané** (faubourgs)

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse
Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse
Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

PATRIMOINE : Les éléments bâtis remarquables 2/2

- **1065 fiches patrimoniales** dans le PLUi
- **31 monuments historiques**

1, rue Mulot, Épinay-sur-Seine

Manufacture des allumettes d'Aubervilliers

Cité-jardin de Stains

OBJECTIF
- **Sécuriser et compléter l'identification du patrimoine** de Plaine Commune

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse | Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

Retour sur le questionnaire

un premier ressenti du territoire

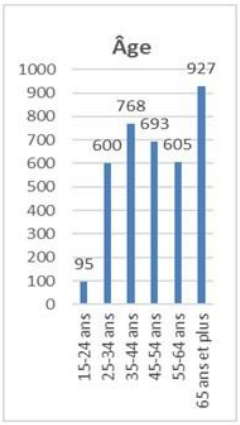
plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse | Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

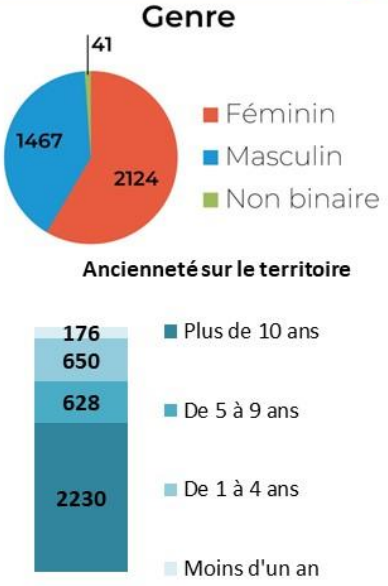
Le profil des répondants

NOMBRE DE PARTICIPANTS

3 730 répondants

- Une plus forte proportion de répondants **femmes, cadres, employés ou retraités**
- Une très grande proportion de répondants **habitant depuis plus de 10 ans sur le territoire.**
- **La répartition des âges des répondants est assez égale**, avec tout de même une faible proportion de réponses des 15-24 ans, et une plus forte proportion des 65 ans et plus





plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse | Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

Les thématiques prioritaires : la végétalisation et les mobilités

Le thème principal ressortant des questionnaires concerne la thématique de **la végétalisation** (60%)
La seconde thématique prioritaire à un horizon de 10 ans concerne **les mobilités** (50%)

Plus d'espaces verts, plus de parcs (25%)

Développer les transports en commun (13%)

Plus d'arbres (10%)

Limiter la place de la voiture (10%)

Circulation des piétons (4%)

Favoriser le vélo (11%)

Végétaliser les trottoirs, les rues, les espaces publics (23%)

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse | Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

Le nouveau projet de PADD

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse
Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

Qu'est-ce que le PADD ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) détermine les **grandes orientations d'aménagement du territoire** pour les années à venir, à partir des **enjeux identifiés au sein du diagnostic**.

Contenu et portée du PADD

- **Document pivot du PLUi**
- **Orientations générales du développement du territoire**
- Appuyé sur un **diagnostic**
- **Pas de portée normative** mais les OAP et le règlement doivent être en cohérence avec le PADD

Sujets abordés : Aménagement et urbanisme, habitat, mobilités, équipements, protection des espaces, continuités écologiques

COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA

- **SCoT** Métropole du Grand Paris
- **SDRIF-E** région, en cours d'élaboration
- **MOBIDF** Ile-de-France Mobilités, en cours d'élaboration

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse
Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

Les 3 axes du PADD

Transition écologique, santé et résilience
pour aborder l'avenir avec confiance

Pour une ***vie intense et sereine***
de l'échelle du logement à l'échelle du territoire

Pour un *développement économique* **au service de l'intérêt général**

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse | Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

Transition écologique, santé et résilience

Transition écologique, santé et résilience
pour aborder l'avenir avec confiance

Accélérer la réduction des émissions vers la **neutralité carbone 2050** et **adapter le territoire aux effets des changements climatiques**
Parti pris: atténuation par la stratégie énergie et la sobriété et adaptation aux crises

stratégie énergie
jardins
sobriété
espaces refuges
métabolisme urbain
pleine terre / végétalisation

Pour une *vie intense et sereine* de l'échelle du logement à l'échelle du territoire

Garantir un urbanisme **favorable à la santé**
Parti pris: Viser, via l'aménagement, à améliorer la santé et le bien-être des habitants et contribuer à réduire les inégalités socio-spatiales

bruit
air
sols
risques naturels / technologiques
eau

Pour un *développement économique* au service de l'intérêt général

La place du vivant : préserver et faciliter la reconstitution de la biodiversité, de l'eau et de la nature en ville
Parti pris : Concilier préservation et développement de la biodiversité avec un développement urbain dense, des usages et le développement de l'attractivité du territoire

TVB
biodiversité
corridors
ZAN / ZAB
végétation 2050
Nouveaux noyaux

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse | Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

Pour une vie intense et sereine
Assurer l'accès de tous à des logements divers et de qualité
Parti pris : Mener de front la politique de construction neuve et la nécessaire intensification de la rénovation de l'existant
architecture
rénovation
logement spécifique
Habitat indigne
qualité écologique
Offre nouvelle de qualité et abordable
division pavillonnaire
Développer des quartiers vivants et multifonctionnels
Parti pris : Offrir une ville de proximité en conditionnant le développement immobilier à l'offre d'équipements et d'aménités (et importance d'une anticipation par la maîtrise publique du foncier)
Densités
Équipements / aménités
Nouveaux quartiers
Figures urbaines
maîtrise foncière
Formes urbaines
ville intelligente
Accentuer l'hospitalité d'un territoire de rencontre
Parti pris : Renforcer les conditions d'accueil et d'attractivité du territoire pour les habitants et les usagers afin de dynamiser l'économie et la vie sociale
culture
Intégration-interaction
territoire d'accueil
grands évènements
attractivité tourisme loisirs
étudiant.es
Transition écologique, santé et résilience pour aborder l'avenir avec confiance
Pour une vie intense et sereine de l'échelle du logement à l'échelle du territoire
Pour un développement économique au service de l'intérêt général
plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis

Pour une vie intense et sereine
Garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public
Parti pris : L'espace public est le lieu et la condition de la rencontre entre individus. L'expérience de l'espace public doit être soignée : abords, animation, équipement
patrimoine
front urbain
continuité
hiérarchisation
Rez-de-chaussée
équipements
Accompagner l'augmentation de la part de déplacements décarbonés et assurer une mobilité confortable
Parti pris : Priorité 1 piétons, priorité 2 cyclistes et transports en commun, puis seulement la voiture
stationnement
Logistique
fleuve, cyclo-logistique
avitaillement
attractivité des transports en commun
marche
comme mode central
Écosystème vélo
Transition écologique, santé et résilience pour aborder l'avenir avec confiance
Pour une vie intense et sereine de l'échelle du logement à l'échelle du territoire
Pour un développement économique au service de l'intérêt général
plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis

Développement économique

Transition écologique, santé et résilience pour aborder l'avenir avec confiance

Favoriser les **filières appuyées sur les atouts humains** et qui répondent à des **besoins locaux**
*Parti pris: **Sortir de la logique de base arrière** de la métropole et concentrer les efforts sur les **sujets pour lesquels le marché ne propose pas de réponse satisfaisante***

pôles tourismes
loisirs, filières hôtelières

Petite production et artisanat

transport

santé
production

agriculture urbaine

économie circulaire

innovation

TPE, économie sociale et solidaire, économie circulaire

Pour une *vie intense et sereine* de l'échelle du logement à l'échelle du territoire

Offrir aux activités économiques un **cadre urbain accueillant** et ouvert sur la ville
*Parti pris: Un aménagement **qui préserve le volume de surfaces** dédiées aux espaces **économiques** avec une **meilleure intégration urbaine***

polyvalence

Sanctuariser / diversifier

qualité architecturale / environnementale

chronotopie

services

Pour un *développement économique* **au service de l'intérêt général**

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse | Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

Calendrier de la révision

Calendrier

Lancée le 14 février 2023, **la révision du PLUi sera réalisée d'ici à la fin de l'année 2025** pour mettre en œuvre le nouveau projet de territoire de Plaine Commune

14 FÉVRIER
Lancement de la révision du PLUi et définition des modalités de la concertation

MARS
Mise à jour du diagnostic de territoire

AVRIL
Lancement de l'étude patrimoniale

JUIN
Débat politique sur les grandes orientations du PADD

SEPTEMBRE > OCTOBRE
Réunions publiques

2023

2024

MARS > AVRIL
Finalisation de la rédaction de l'ensemble des pièces du PLUi

JANV > MARS
Écriture des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

SEPTEMBRE
Évaluation environnementale du PLUi

DÉCEMBRE
Arrêt du projet de PLUi

JANVIER > SEPTEMBRE
- Enquête publique
- Procédures administratives

2025

DÉCEMBRE
Approbation de la révision

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse | Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse | Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

9.2 Supports des réunions publique de la phase n°2

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis

Intervenant

- **Adrien DELACROIX,** Conseiller territorial en charge de l'Habitat, de Foncier, de l'Urbanisme et de l'Aménagement

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse
Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

NOUVEAU PLUi, POUR UN TERRITOIRE À VIVRE

Réunion publique du 19 mars 2024

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse
Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

Intervenants

- **Gilles POUX,** Maire de La Courneuve et conseiller territorial
- **Adrien DELACROIX,** Conseiller territorial en charge de l'Habitat, du Foncier, de l'Urbanisme et de l'Aménagement

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse
Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

La révision du PLUi de Plaine Commune

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse
Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

Qu'est ce que le PLUi ?

Le PLUi a pour objectif de définir et d'organiser le développement du territoire et le cadre de vie des habitants des 9 villes qui le composent pour les 10 prochaines années.

C'est **un document opérationnel qui se compose :**

- **d'un volet stratégique qui traduit le projet politique** pour le développement de son territoire
- **d'un volet réglementaire qui établit les règles de construction** pour mettre en œuvre le projet de développement

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse
Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

Les pièces constitutives du PLUi

LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

Diagnostic du territoire
évaluation environnementale et justification des choix de développement retenus

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Stratégie et objectifs de développement du territoire
notamment pour les besoins de logement des habitants, de qualité du cadre de vie, d'adaptation aux enjeux climatiques et de développement économique au service du territoire et de l'emploi local

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Schéma d'aménagement pour des sites et thèmes à enjeux
(OAP sectorielles, OAP thématiques)

LES RÈGLEMENTS ÉCRITS ET GRAPHIQUES

Traduction règlementaire du projet
fixant les règles applicables aux autorisations de construire par type de zone et de destination

LES ANNEXES

Plans de réseaux, servitudes d'utilités publiques, documents complémentaires informatifs ...

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse
Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse
Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

Pourquoi réviser le PLUi ?

- L'objectif de la révision est de traduire le nouveau projet de territoire de manière réglementaire pour faire de Plaine Commune **un territoire accueillant, résilient et durable**.

Quels sont les objectifs de la révision ?

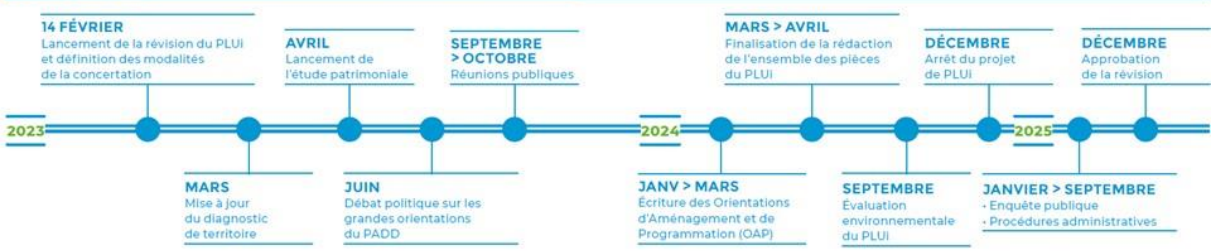
1. Transcrire le nouveau projet de territoire
2. Intégrer les orientations des documents supra-territoriaux et documents cadre de Plaine Commune
3. Adapter les outils réglementaires aux projets

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse
Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

Calendrier de la révision

Calendrier

Lancée le 14 février 2023, **la révision du PLUi sera réalisée d'ici à la fin de l'année 2025** pour mettre en œuvre le nouveau projet de territoire de Plaine Commune



plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse
Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse
Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

Les orientations d'aménagement et de programmation

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse
Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

Qu'est qu'une orientation d'aménagement et de programmation ?

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) constituent une pièce spécifique du PLUi. Elles servent de cadre au projet urbain de Plaine Commune.

Il existe deux types d'OAP :

- **les OAP thématiques :** elles portent sur une déclinaison thématique sur l'ensemble du territoire
- **Les OAP sectorielles :** elles portent sur un secteur donné du territoire et définissent les conditions d'aménagement

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse
Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse
Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

Les OAP thématiques

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse | Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

7 OAP thématiques

LES OAP THEMATIQUES

OAP Trame verte et bleue et continuités écologiques

OAP Santé environnementale
- Pollution de l 'air
- Pollution sonore
- Pollution des sols
- Risques naturels et technologiques

OAP Paysage
- Grandes entités paysagères
- Espaces de nature
- Seuils urbains
- Formes urbaines

OAP Réhabilitation et construction neuve
- Réhabilitation et construction neuves des logements
- Réhabilitation et changements de destination des bureaux
- Construction écologie des bâtiments industriels et de stockage
- Aménagement des locaux commerciaux

OAP Mise en valeur patrimoniale
- Orientations générales sur les typologies patrimoniales identifiées
- Orientations sur les fiches d'ensemble

OAP Développement économique
- Armature et maillage des activités productives du territoire
- Armature et maillage commercial du territoire

OAP Grands axes et espaces publics
- Maillage des infrastructures liés aux déplacement du territoire et réduction des fractures
- Aménagement de l'espace public : partage des usages, désimperméabilisation et végétalisation

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse | Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

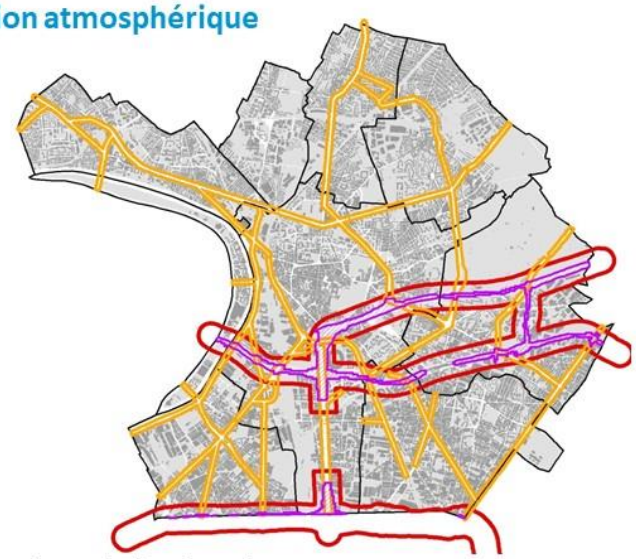
L'OAP Santé environnementale

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse | Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

L'OAP Santé environnementale

- **Limiter l'impact de la pollution atmosphérique**



Périmètre interdiction

zone de dépassement de la valeur limite de dioxyde d'azote (40 microgrammes/m3)

Source : Airparif 2021, concentration en dioxyde d'azote (NO2)

Périmètres vigilence (étude Modelairurba)

bande de 200 mètres autour des voies à très fort trafic (A1, A86, périphérique)

bande de 35 mètres (trafic > 10000 véhicules/jour)

Source : Département de la Seine-Saint-Denis, Trafic Moyen Journalier Annuel sur le réseau départemental, comptage 2013 à 2022

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse | Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

L'OAP Santé environnementale

Limiter l'impact de la pollution atmosphérique

Un secteur de dépassement des seuils règlementaires délimité aux abords des autoroutes et du boulevard périphérique à partir des données AirParif 2022

→ Sont interdits

- les logements familiaux
- les aménagements de plein air, aire de jeux ou de sports
- les équipements sensibles :
  - établissements d'accueil pour la petite enfance
  - établissements scolaires publics ou privés de la maternelle au lycée
  - établissements hospitaliers ou médicaux-sociaux
  - établissements sportifs en extérieur ou intérieur

Les autres destinations autorisées (bureau, hôtel, activité) sont soumis à une étude de qualité de l'air

Un secteur de surveillance délimité aux abords des principaux axes routiers :

- 200 mètres de part et d'autre des autoroutes et du boulevard périphérique
- 35 mètres de part et d'autre des voies dont le trafic > 10 000 véhicules / jour

→ Tout projet est soumis à une étude de qualité de l'air (sauf logement individuel)

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis

L'OAP Santé environnementale

Limiter l'impact du bruit

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis

L'OAP Santé environnementale

- **Limiter l'impact du bruit**

Un secteur de surveillance délimité dans les secteurs de dépassement des seuils règlementaires à partir des données BruitParif 2022

→ Tout projet devra fournir une notice technique sur la prise en compte du bruit (sauf le logement individuel)

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse
Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

L'OAP Réhabilitation et construction neuve

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse
Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

L'OAP Réhabilitation et construction neuve

Favoriser la réhabilitation et justifier la démolition

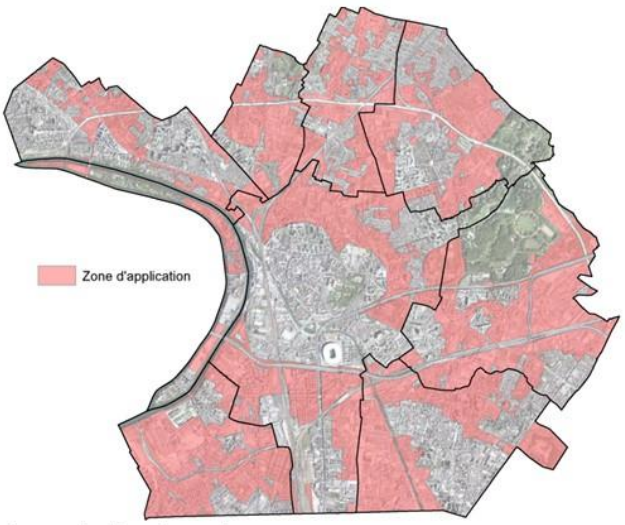
→ **Avant autorisation de démolition diagnostics préalables obligatoires :**

- Technique
- Patrimonial
- Energétique et environnemental
- Economie de la construction
- Habitabilité

Cette obligation de diagnostics s'applique aux projets de démolition de plus de 500 m² de SDP et de plus de 1000 m² de SDP pour les logements

→ **En cas de démolition : Démolition raisonnée**

- Réemploi et réutilisation des matériaux



plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse | Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

L'OAP Réhabilitation et construction neuve

Privilégier les matériaux durables et décarbonés

→ **Privilégier des matériaux à faible impact carbone :**

- Matériaux issus du réemploi et du recyclage
- Matériaux biosourcés et géosourcés (bois, béton de chanvre, ouate de cellulose,...)

→ **Privilégier des matériaux à forte performance environnementale :**

- Résistance et inertie thermique
- Réfléchissant les rayonnements du soleil (albedo)

→ **Privilégier des matériaux pérennes et faciles d'entretien**

Le choix des matériaux relève d'un arbitrage entre leur bilan carbone, leur performance technique et leur pérennité

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse | Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

L'OAP Réhabilitation et construction neuve

Préférer les systèmes énergétiques performants

→ Des systèmes énergétiques performants

- Raccordement obligatoire au réseau de chaleur sauf impossibilité technique
- Privilégier un système de chauffage efficace, sain et économe
- Mettre en place des systèmes de ventilation efficaces
- Produire des énergies renouvelables

→ Encourager une rénovation énergétique responsable

Options d'isolation thermique envisageables (au cas par cas) :

- Isolation thermique par l'extérieur
- Isolation thermique par l'intérieur
- Corrections thermiques
- Pose d'une double-peau
- Changement des menuiseries, isolation des planchers,..

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse | Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

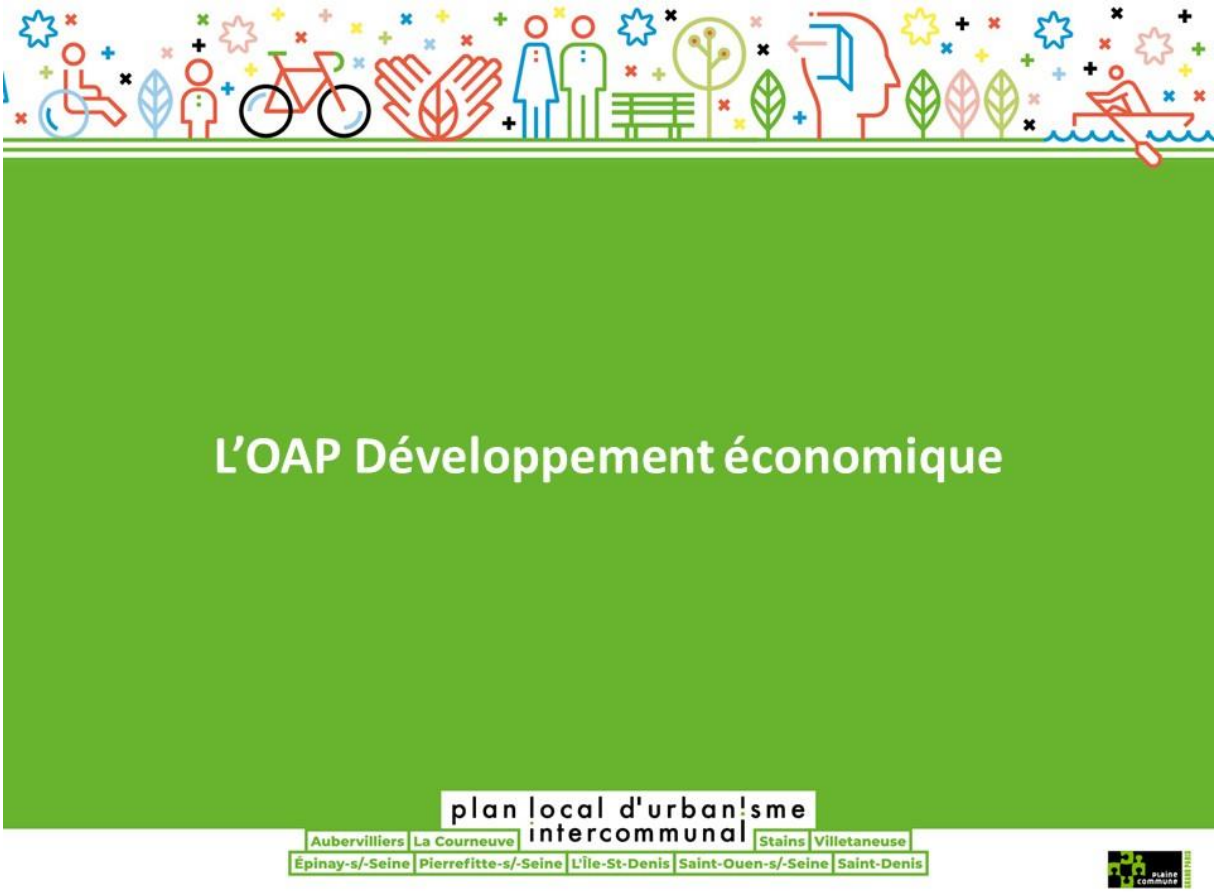
L'OAP Réhabilitation et construction neuve

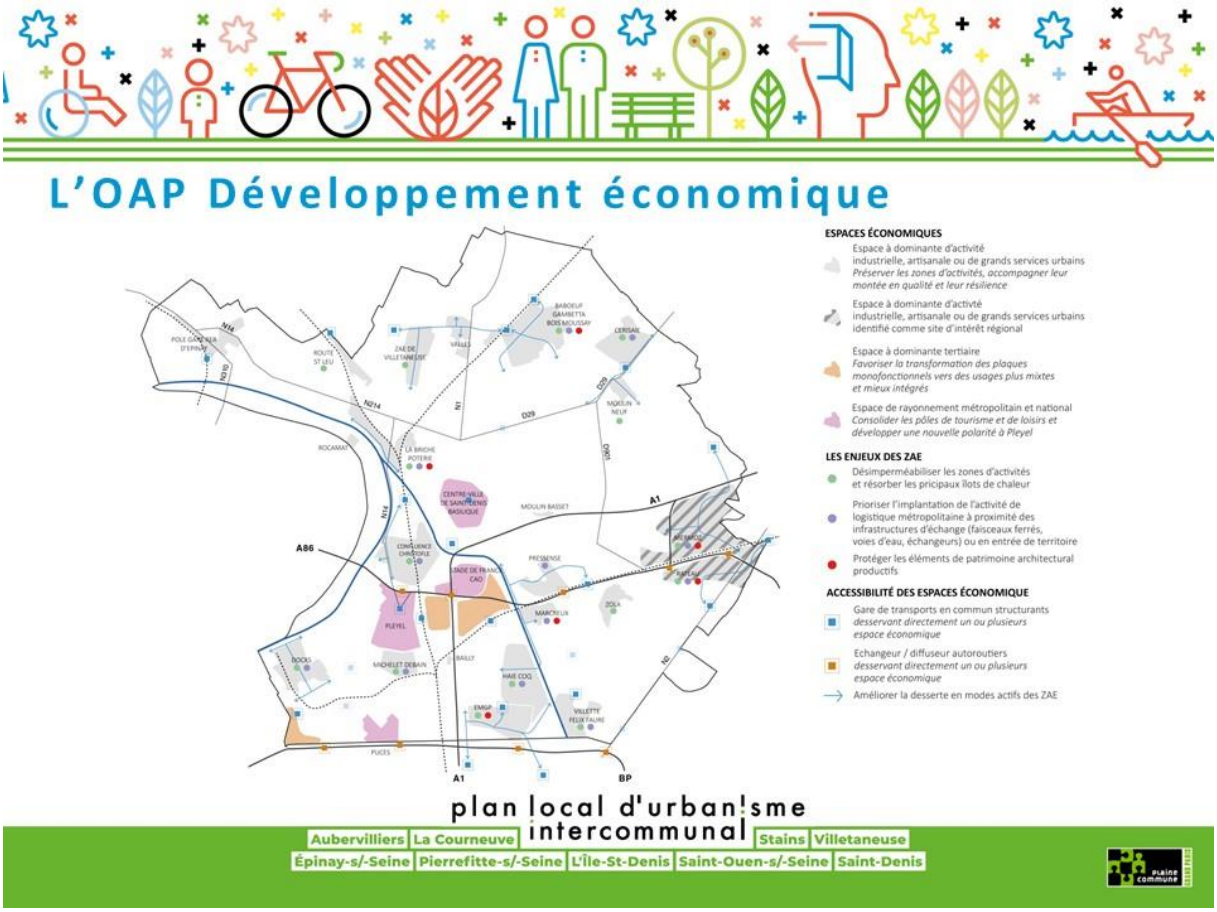
Orientations spécifiques au logement

→ Reprises des éléments de la Convention Qualité Constructions Neuves (CQCN)

- Des immeubles de qualité
  - > Parties communes éclairées et ventilées naturellement
  - > Nombre limité de logements par pallier (5 maximum recommandé)
- Des logements confortables
  - > Taille minimum en fonction de la typologie (du T1 au T5)
  - > Double orientation systématique à partir du T3
  - > Cuisines séparables, salles de bains éclairées et ventilées naturellement
  - > Un espace extérieur pour chaque logement
  - > Protections solaires externes
- Des espaces extérieurs de qualité
  - > Des espaces libres en pleine terre
  - > Sobriété de l'éclairage artificiel

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse | Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis





plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis

L'OAP Développement économique

Requalifier les zones d'activités économiques

- Protéger et développer les activités économiques des ZAE
- Compacter l'activité économique pour libérer de l'espace libre de pleine terre
- Améliorer leur qualité urbaine
- Protéger le patrimoine industriel historique et encourager la qualité architecturale
- Traiter les franges entre les zones d'activités et les zones résidentielles
- Adapter les zones d'activités économiques au dérèglement climatique

Faire muter les plaques tertiaires de bureaux

- Développer la mixité dans les quartier de bureaux
- Permettre et encadrer le changement de destination des immeubles de bureaux

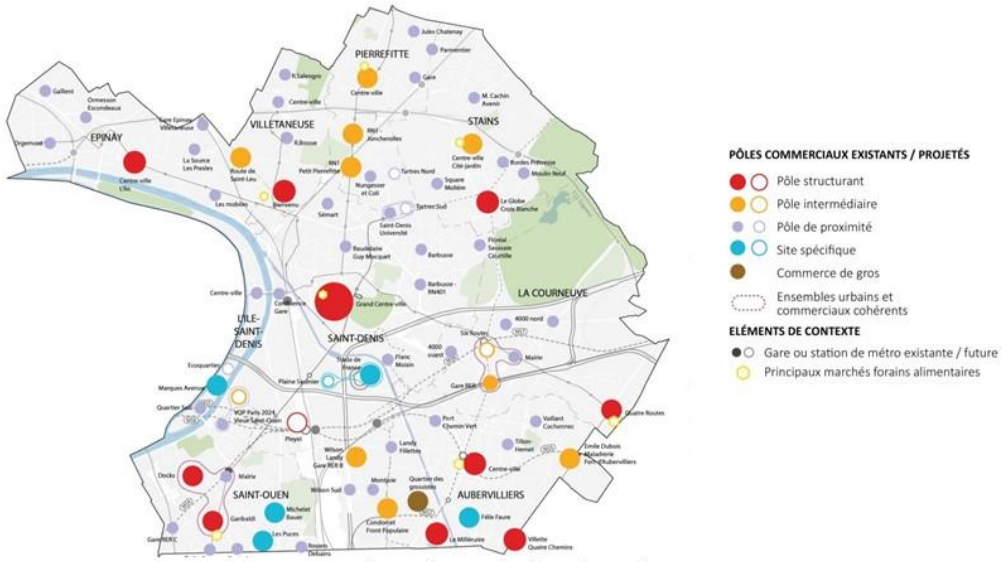
Développer l'attractivité touristique du territoire

- Développer les pôles touristiques pour accueillir en priorité les projets participant à l'attractivité et la notoriété du territoire

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse
Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

L'OAP Développement économique



plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse
Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse
Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

L'OAP Développement économique

- L'organisation du développement commercial

→ **Adapter, requalifier et diversifier l'offre au sein des sites existants**

→ **Préserver les équilibres territoriaux**

→ **Protéger le commerce local de proximité**

→ **Améliorer la qualité urbaine et environnementale des pôles commerciaux**

- Améliorer l'intégration urbaine, paysagère, architecturale
- Économiser l'espace et renforcer la mixité des fonctions
- Optimiser la desserte et le stationnement

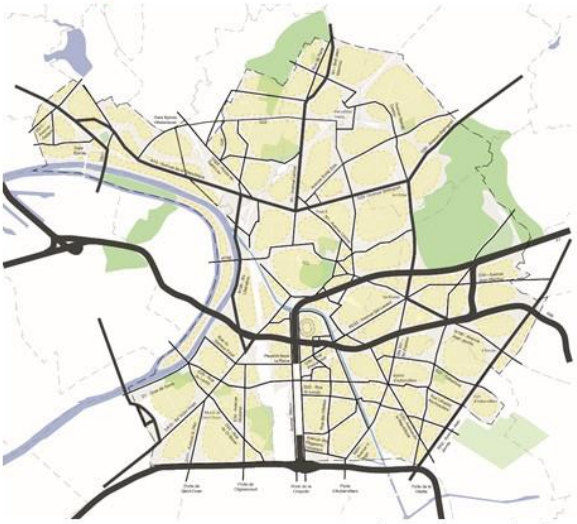
plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse
Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

L'OAP Grands axes et espace public

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse
Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

L'OAP Grands axes et espace public

- Maillage des infrastructures liées aux mobilités et réductions des fractures



Objectifs de hiérarchisation du réseau

- Réseau magistral (voies de transit)
- Réseau métropolitain
- Réseau d'agglomération local
- Poches de tranquillité (desserte locale et micro-mobilités)

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse | Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

L'OAP Grands axes et espace public

- Aménagement de l'espace public : partage des usages, désimperméabilisation et végétalisation

- Définir la vocation des axes en termes de mobilité et définir le partage entre transports en commun, mobilités actives et véhicules motorisés
- Adapter l'espace public au dérèglement climatique, notamment en intégrant les dispositions du **plan de végétalisation et de rafraîchissement**, afin d'aménager des parcours de fraicheur sur l'ensemble du territoire en désimperméabilisant et végétalisant l'espace public.

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse | Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse | Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

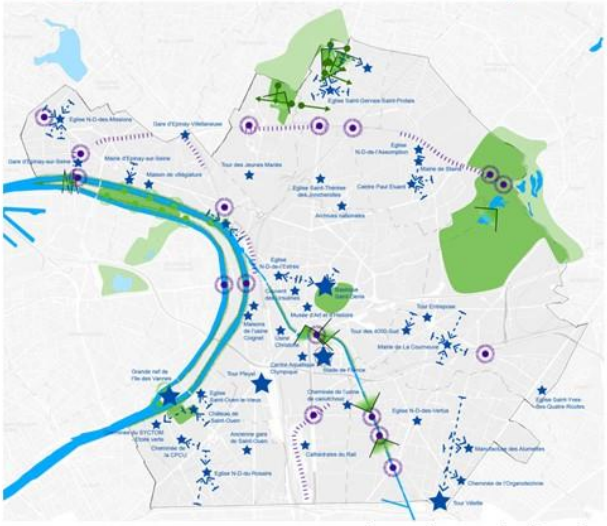
L'OAP Paysage

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse | Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

L'OAP Paysage

- **Protéger et mettre en valeur les vues et percées visuelles**



Contexte

Point haut - pour les piétons et usagers des transports en commun

Perception dynamique pour les usagers des transports ferroviaires

Éléments repères

d'échelle métropolitaine

d'échelle locale

Vues et percées visuelles

Perspective sur un élément repère

Ouverture paysagère

Perspective paysagère

Ouverture sur la Seine / le canal (rives)

Vue sur la Seine

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse | Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

L'OAP Paysage

Améliorer le traitement des seuils urbains

Unifier l'espace perçu : seuils urbains à dominante urbaine (activités économiques, habitat de faubourg, pavillonnaire...)

Connecter l'espace public aux espaces de respiration voisins : seuils urbains à dominante d'espaces naturel et ouverts

Créer des continuités urbaines entre Plaine Commune et Paris : Portes de Paris

Atténuer les fractures et concevoir la dimension paysagère des projets d'aménagement : seuils à fort enjeu de coutures urbaines et paysagères :

L'OAP Paysage

Conforter le maillage des espace de respiration

Espaces d'eau
- Grande pièce d'eau
- Anciens rus à réouvrir ou évoquer

Espaces végétalisés
- Trame végétale existante (espaces verts)
- Espaces ouverts à valoriser
- Espaces cultivés à protéger et développer
- Patrimoine végétal du tissu pavillonnaire à sanctuariser
- Patrimoine végétal des cités d'habitat collectif à mettre en valeur

Interactions et interfaces : entre les espaces de respiration et avec l'espace habité
- Aménager une transition paysagère plantée sur les parcelles attenantes aux pièces végétales
- Accès aux espaces de nature à faciliter et valoriser
- Centralités urbaines à valoriser par le maillage paysager
- Principe de liaison du maillage paysager et de la trame arborée

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis

L'OAP Trame verte et bleue et continuités écologiques

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse
Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

L'OAP Trame verte et bleue et continuités écologiques (en cours d'actualisation)

- Préserver les réservoirs de biodiversité (espace de nature de + 53 ha), les noyaux primaires de biodiversité (espace de nature de + 4,4 ha) et favoriser l'élargissement de ces espaces
- Garantir la préservation des fonctionnalités écologiques des noyaux secondaires de biodiversité (espace de nature de + 1 ha)
- Développer les corridors écologiques pour faciliter la circulation des espèces
- Participer à la résorption des coupures écologiques
- Préserver le corridor trame bleue de la Seine et développer le corridor écologique du canal Saint-Denis
- S'assurer que les dispositifs de gestion des eaux soient favorables au développement de la biodiversité des zones humides

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse
Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse
Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

L'OAP Mise en valeur patrimoniale

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse | Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

L'OAP Mise en valeur patrimoniale

De quel patrimoine parle-t-on ?

→ On parle ici du patrimoine bâti, « bien commun », marqueur de l'identité du territoire

Une OAP qui porte sur le patrimoine bâti de l'ensemble du territoire de Plaine Commune

→ Elle concerne des bâtiments qui ne sont pas protégés par des protections nationales (Monuments historiques, bâtiments situés dans le Site Patrimonial Remarquable des Puces à Saint-Ouen-sur-Seine).

Aubervilliers | Epinay | La Courneuve | L'Ile-Saint-Denis | Stains | Pierrefitte / Seine | St-Ouen/Seine | Saint-Denis | Villetaneuse

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse | Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

L'OAP Mise en valeur patrimoniale

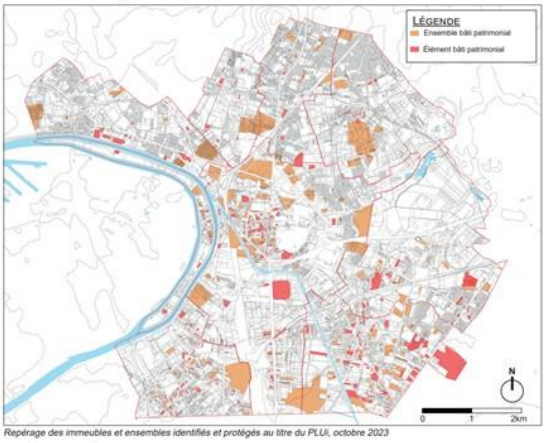
Axe 1 : Richesse patrimoniale du territoire et mesures de protection dans le PLUi

→ Le PLUi permet de protéger des constructions pour des motifs d'ordre culturel, historique et/ou architectural (Code de l'Urbanisme)

- **Mesures de protection définies dans le PLUi**

→ 1065 bâtis isolés et ensembles bâtis identifiés représentatifs des différentes typologies existantes (habitat individuel/ collectif, équipements, lieux de travail, éléments ponctuels (statue, ...)

→ Des règles de protection écrites et graphiques qui vont être confortées dans le cadre de la procédure de révision



Repérage des immeubles et ensembles identifiés et protégés au titre du PLUi, octobre 2023

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis

L'OAP Mise en valeur patrimoniale

Axe 2 : Méthodologie d'intervention recommandée

Pour les travaux de restauration, d'entretien, de mise aux normes, d'extension :

- Réaliser préalablement à toute intervention un diagnostic global de l'existant (en prenant bien en compte ce qui fait l'intérêt patrimonial du bâti / les prescriptions réglementaires du PLUi)
- Adapter les modes d'intervention aux caractéristiques du bâti (par ex en termes de préservation / remise en état / remplacement par des éléments identiques de ce qui fait la valeur patrimoniale d'un bâtiment)
- Veiller à la bonne intégration du projet dans son environnement (voisinage direct, rue, voire paysage urbain)

→ Des démolitions totales ou partielles très encadrées
→ Eviter la « banalisation » du bâti

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis

L'OAP Mise en valeur patrimoniale

Axe 3 : Prise en compte des enjeux de transition climatique et écologique

- **Un diagnostic global qui doit intégrer les objectifs suivants :**
  - Maîtrise de la consommation d'énergie / amélioration de la performance énergétique et environnementale
  - Réduction des émissions de gaz à effet de serre

  → **Recherche de solutions adaptées aux caractéristiques patrimoniales du bâti** (par ex : isolation thermique par l'extérieur uniquement en façade arrière ; matériaux isolants laissant passer l'humidité ambiante)

- **Privilégier une gestion « durable » des chantiers :** logique d'économie de la ressource et du circuit court ; de « réversibilité » des travaux ; de maintien ou réemploi des éléments de second œuvre (fenêtres en particulier)

→ **Pas de réponse standard / des solutions techniques adaptées**

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse
Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

L'étude patrimoine

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse
Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

Une étude patrimoine confiée à un groupement

Groupement : AEI RESPUBLICA FIDAL

Objet : Sécurisation et confortation du volet patrimonial du PLUi

- 1065 fiches d'identification de bâtis et ensembles bâtis à protéger et mettre en valeur (en dehors des Monuments Historiques)
- Portée réglementaire (opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme)
- Repérées graphiquement dans des plans de zonage

4 phases :

- **Phase 1 : diagnostic de l'existant - achevée en septembre 2023**
- **Phase 2 : actualisation et sécurisation des 1065 fiches actuelles qui vont alimenter la révision du PLUi**
- Phase 3 : ajout de nouvelles fiches de protection (environ 300 sur l'ensemble du territoire)
  Phase 4 : élaboration de supports pédagogiques à destination des habitants et des professionnels

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse
Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

Une nouvelle hiérarchisation du bâti protégé

Immeubles isolés et éléments bâtis

Conservatoire de musique Edith Nave-Olivaux, Pierrefitte-sur-Seine

→ **Les immeubles Remarquables**
- Représentatifs d'un type architectural,
- Caractère unique de la construction

Avenue Paul Vaillant Couturier, La Courneuve

→ **Les immeubles d'Intérêt**
- Représentatifs d'un type architectural
- Sans caractère unique
- Possibilité d'altérations importantes

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse
Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

Une nouvelle hiérarchisation du bâti protégé

Les ensembles

Immeubles, av. Louis Bordes, Stains

→ **Les ensembles bâtis**

- Ensemble (d'au moins trois d'édifices)
- Unité et cohérence entre plusieurs immeubles mitoyens ou très proches géographiquement.

Cité-Jardin Blumenthal , Epinay-sur-Seine

→ **Les ensembles urbains et paysagers**

- Rues, ensembles de constructions
- Cohérence paysagère et urbaine

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse | Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

On vous concerte sur le volet patrimonial du PLUi!

- **3 ateliers citoyens au siège de Plaine Commune**
  - Mercredi 3 avril 2024 de 18h30 à 21h30
  - Mardi 14 mai 2024 de 18h30 à 21h30
  - Mardi 4 juin de 18h30 à 21h30
- **3 balades ateliers :**
  - Samedi 27 avril 2024 de 9h30 à 12h30
  - Samedi 1er juin 2024 de 9h30 à 12h30
  - Samedi 29 juin 2024 de 9h30 à 12h30

- **Pour s'engager dans la démarche :**

--> Un questionnaire:

https://plaineco-patrimoine.jenparle.net/

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse | Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse | Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

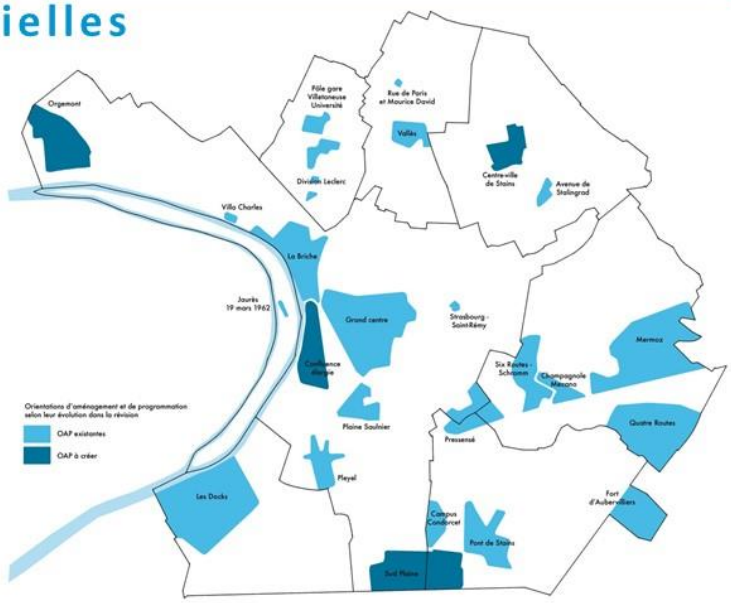
Les OAP sectorielles

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse | Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

Les OAP sectorielles

Plaine Commune compte une trentaine d'orientations d'aménagement et de programmation dont une dizaine nouvellement créées pour la révision du PLUi



plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse | Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

Calendrier de la révision

Calendrier

Lancée le 14 février 2023, **la révision du PLUi sera réalisée d'ici à la fin de l'année 2025** pour mettre en œuvre le nouveau projet de territoire de Plaine Commune

2023

- **14 FÉVRIER** — Lancement de la révision du PLUi et définition des modalités de la concertation
- **MARS** — Mise à jour du diagnostic de territoire
- **AVRIL** — Lancement de l'étude patrimoniale
- **JUIN** — Débat politique sur les grandes orientations du PADD
- **SEPTEMBRE > OCTOBRE** — Réunions publiques

2024

- **JANV > MARS** — Écriture des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- **MARS > AVRIL** — Finalisation de la rédaction de l'ensemble des pièces du PLUi
- **SEPTEMBRE** — Évaluation environnementale du PLUi
- **DÉCEMBRE** — Arrêt du projet de PLUi

2025

- **JANVIER > SEPTEMBRE** — · Enquête publique · Procédures administratives
- **DÉCEMBRE** — Approbation de la révision

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse | Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

On vous concerte !

Par mail

concertationplui@plainecommune.fr

Par internet

plainecommune.fr/revision-plui/

Par courrier

Plaine Commune
Direction de l'urbanisme règlementaire
Concertation sur la révision du PLUi
21 avenue Jules-Rimet - 93218 Saint Denis CEDEX

Lors des réunions publiques

5 mars 2024 à la **Plaine Commune**
21 Av. Jules-Rimet, 93218 Saint-Denis

19 mars 2024 à la **médiathèque Aimé Césaire**
1 mail de l'égalité, 93120 La Courneuve

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse | Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse | Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

9.3 Support de la réunion publique de la phase n°3

NOUVEAU PLUi, POUR UN TERRITOIRE À VIVRE

Réunion publique du 8 octobre 2024

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse | Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

Intervenant

- **Adrien DELACROIX,** Conseiller territorial en charge de l'Habitat, du Foncier, de l'Urbanisme et de l'Aménagement

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse | Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse | Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

Qu'est ce que le PLUi ?

Le PLUi a pour objectif de définir et d'organiser le développement du territoire et le cadre de vie des habitants des 9 villes qui le composent pour les 10 prochaines années.

C'est **un document opérationnel qui se compose :**

- **d'un volet stratégique qui traduit le projet politique** pour le développement de son territoire
- **d'un volet réglementaire qui établit les règles de construction** pour mettre en œuvre le projet de développement

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse
Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

La révision du PLUi de Plaine Commune

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse
Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

Pourquoi réviser le PLUi ?

- L'objectif de la révision est de traduire le nouveau projet de territoire de manière réglementaire pour faire de Plaine Commune **un territoire accueillant, résilient et durable**.

Quels sont les objectifs de la révision ?

1. Transcrire le nouveau projet de territoire
2. Intégrer les orientations des documents supra-territoriaux et documents cadre de Plaine Commune
3. Adapter les outils réglementaires aux projets

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse
Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

Les pièces constitutives du PLUi

LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

Diagnostic du territoire
évaluation environnementale et justification des choix de développement retenus

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Stratégie et objectifs de développement du territoire
notamment pour les besoins de logement des habitants, de qualité du cadre de vie, d'adaptation aux enjeux climatiques et de développement économique au service du territoire et de l'emploi local

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Schéma d'aménagement pour des sites et thèmes à enjeux
(OAP sectorielles, OAP thématiques)

LES RÈGLEMENTS ÉCRITS ET GRAPHIQUES

Traduction règlementaire du projet
fixant les règles applicables aux autorisations de construire par type de zone et de destination

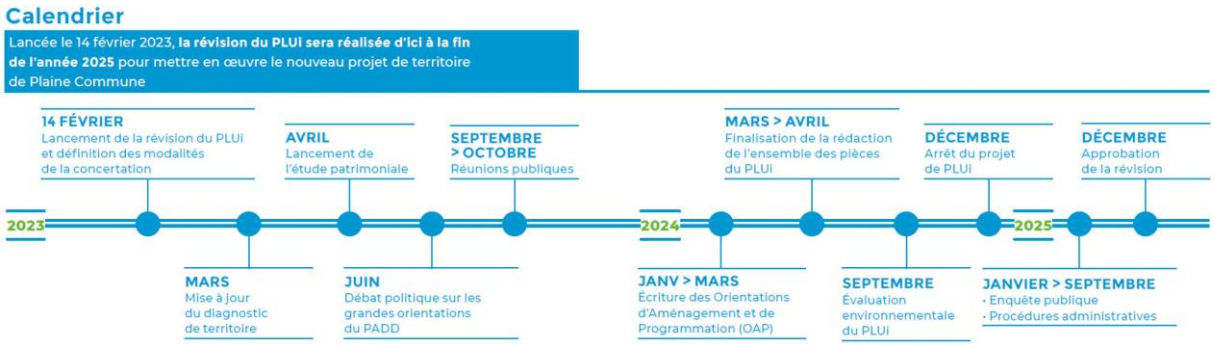
LES ANNEXES

Plans de réseaux, servitudes d'utilités publiques, documents complémentaires informatifs ...

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse
Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse
Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

Calendrier de la révision



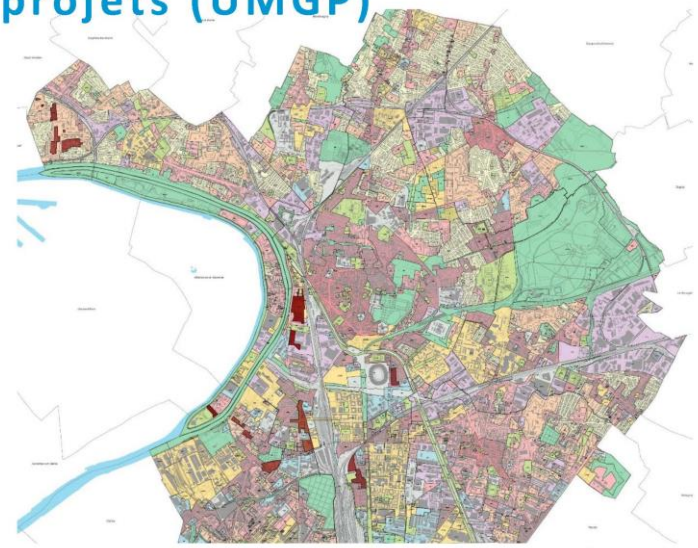
plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis

Les évolutions du règlements du PLUi

Règlement graphique

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis

Création de la zone urbaine mixte grands projets (UMGP)



PÉRIMÈTRE

Opérations d'aménagement, publiques ou privées, représentant un intérêt fort de développement pour le territoire

- Cathédrales du rail
- Pleyel
- Confluence élargie
- NPNRU Orgemont, Quartier Sud de L'Île-Saint-Denis, Cordon-Lamotte et Vieux Saint-Ouen

OBJECTIFS

Permettre la réalisation de grands projets urbains porteurs de dynamisme

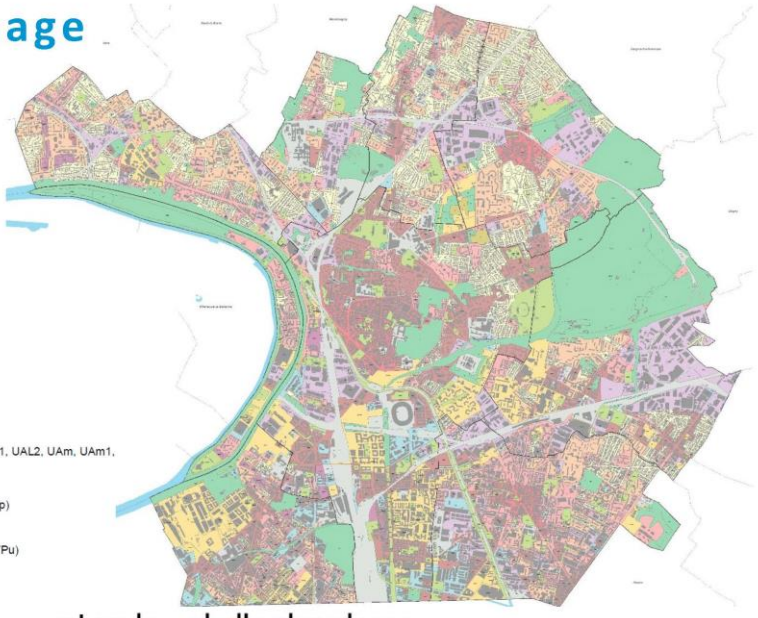
Développer de nouvelles centralités en affirmant leur mixité fonctionnelle et leur intensité programmatique

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse
Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

Le plan de zonage

Le plan de zonage découpe le territoire en **13 zones** pour lesquelles le règlement écrit fixe les règles opposables aux projets de constructions, aménagements ou installations dans un rapport de conformité



Zones et secteurs

- UMD Mixte dense (UMDm et UMDg)
- UMT Mixte traditionnelle (UMTa et UMTb)
- UM Mixte (UMh et UMs)
- UMGP Mixte grand projet
- UC Habitat collectif (UCa)
- UH Habitat pavillonaire (UHc, UHj1, UHj2, UHj3, UHp)
- UA Activité économique (UAa, UAb, UAe, UAg, UAL, UAL1, UAL2, UAm, UAm1,
- UE Economique mixte (UEb, UEc, UEe, UEgh)
- UG Grands services urbains et grands équipements (UGa, UGb, UGc, UGchu, UGg, UGged, UGm, UGmi, UGp)
- UP Projet (UP01, UP02, UP03...)
- UVP Urbaine verte et paysagère (UVP, UVPL, UVPL1, UVPu)
- N Naturelle (N2000, Nj, Nc, Ns1, Ns2)
- A Agricole

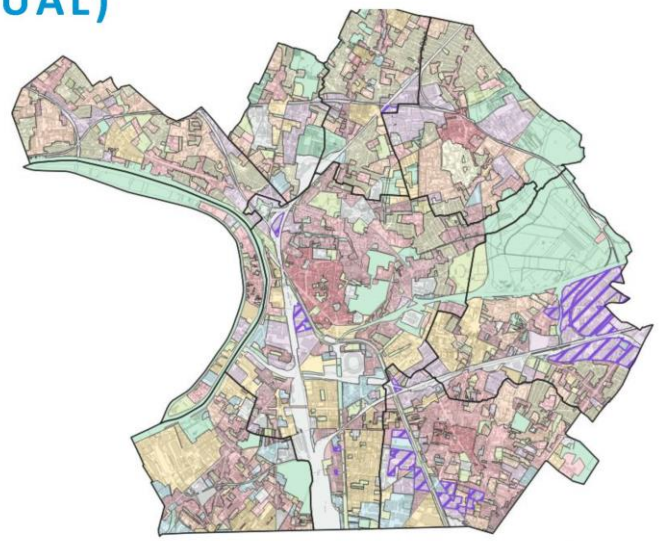
plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse
Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse
Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

Création d'un secteur d'activités logistiques (UAL)



- **PÉRIMÈTRE**

Zones d'activités à proximité des axes routiers, ferroviaires et fluviaux

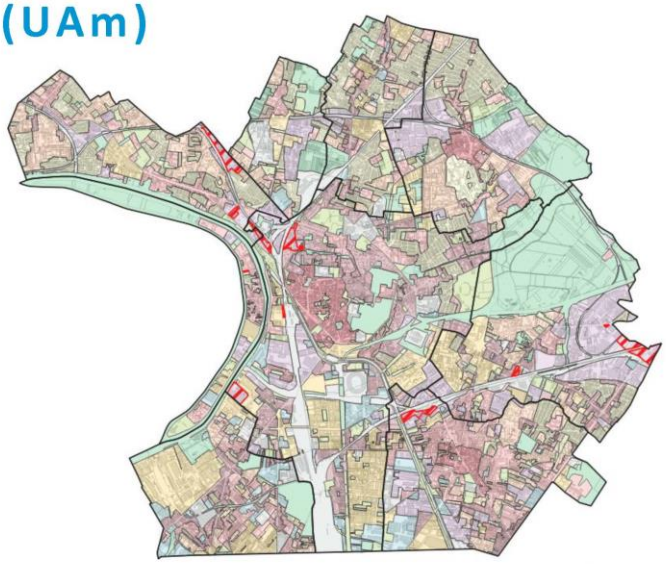
- **OBJECTIFS**

Permettre le développement de l'activité logistique métropolitaine et urbaine

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse | Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

Création d'un secteur d'activités mixtes (UAm)



- **PÉRIMÈTRE**

Zones d'activités à proximité des axes routiers, ferroviaires et fluviaux

- **OBJECTIFS**

Permettre la diversification des zones d'activités

Ouverture à de nouvelles destinations (Bureau hôtel, restauration, centres de congrès et d'exposition, établissements d'enseignement et de santé, salles d'arts et de spectacles)

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse | Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse | Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

Création d'un secteur loisirs dans la zone urbaine verte et paysagère (UVPL)

PÉRIMÈTRE

Tous les anciens secteurs UVP culture (UVPc) et UVP (UVPs)

Création d'un sous-secteur UVPL1 sur L'Île-des-Vannes

Création d'un secteur UVPL sur la couverture de l'A1 avenue du Président Wilson

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis

Les évolutions du règlements du PLUi

Règlement écrit

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis

Coefficient de pleine terre

Type de terrain Taux de pleine terre existante	Disposition applicable
Terrain <30% de pleine terre	Coefficient de pleine terre applicable selon la zone du PLUi
Terrain >30% de pleine terre depuis plus de 10 ans	Maintien d'au moins 30% de pleine terre ou coefficient de pleine terre applicable selon la zone du PLUi (si supérieur)

- Tout projet concourt au maintien de la pleine terre existante et principe de compensation de la pleine terre
- Règle alternative ouverte afin de conserver la pleine terre existante : dérogation sur les règles d'implantation pour permettre la préservation de la pleine terre existante
- Règles qualitatives s'appliquent sur l'ensemble du territoire (clôtures, liste des espèces, conservation de l'existant, etc.).

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse
Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

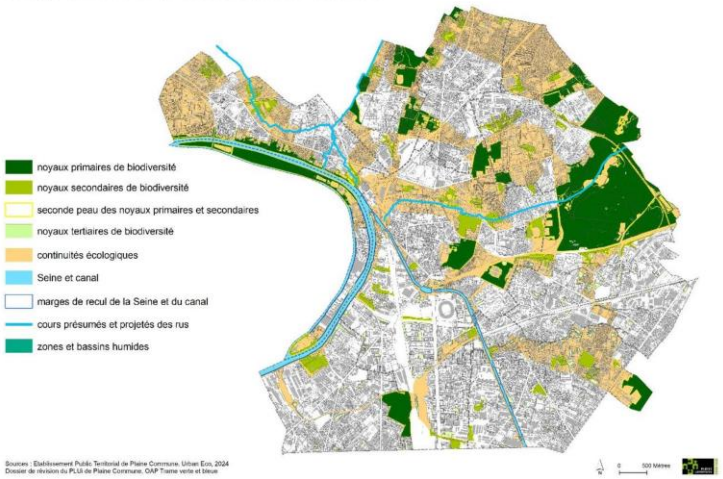
Trame verte et bleue

Noyaux primaires de biodiversité
- Sanctuarisation avec zone N - Aucune fragmentation majeure - Dérogation admise en cimetière pour équipements

Type de terrain Taux de pleine terre existante	Noyaux secondaire et tertiaire de biodiversité
Terrain <30% de pleine terre	30% de pleine terre
Terrain >30% de pleine terre	Maintien de toute la pleine terre existant dans la limite de 50% maximum

Seconde peau
+10 points de pleine terre par rapport au coefficient du règlement de zonage
Uniquement sur les parcelles contigües au noyau. Sont exclues les parcelles séparées du noyau par une voie carrossable publique ou privée

Carte générale de la trame verte et bleue de Plaine Commune



plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse
Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse
Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

Préservation et conditions d'abattage des arbres

- **Nouvelle définition de l'arbre**

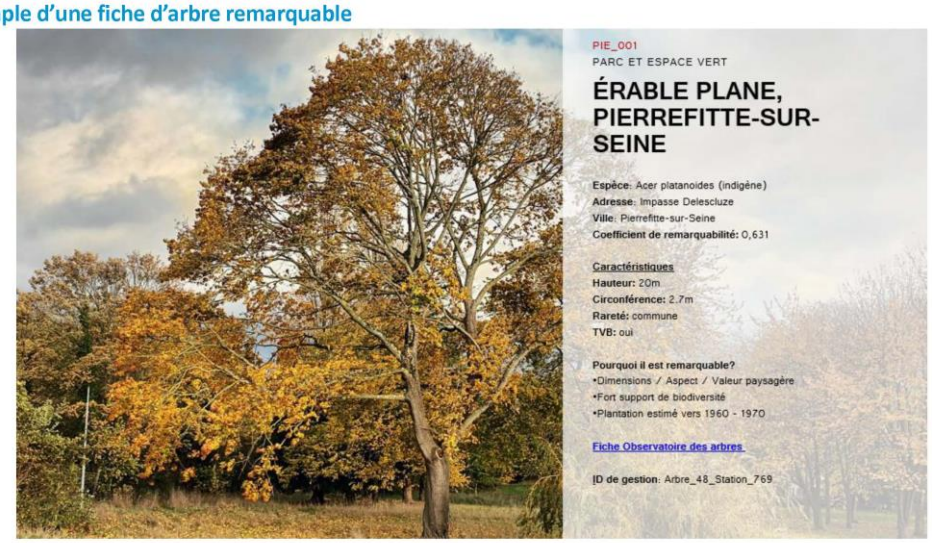
  Est considéré comme un arbre tout végétal possédant un tronc d'une circonférence supérieure ou égale à 10 cm à 1 m du sol

  Le système racinaire est pris en compte dans ce qu'est un arbre et doit être protégé

- **Distinction**
  - Arbre : 1 arbre abattu devra être compensé par 3 arbres plantés
  - Arbre d'intérêt : abattage interdit sauf dans le cas d'un projet d'intérêt général
  - Arbre remarquable : abattage interdit sauf pour raison phytosanitaire ou dangerosité pour les personnes, fait l'objet d'une fiche d'arbre remarquable

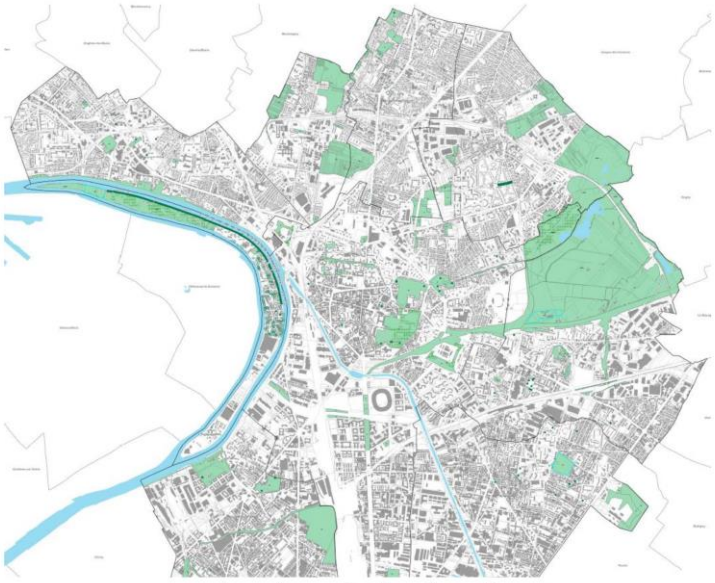
Le patrimoine arboré

- **Exemple d'une fiche d'arbre remarquable**



plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis

Le patrimoine arboré



plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse
Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

Protection des populations face aux pollutions atmosphériques

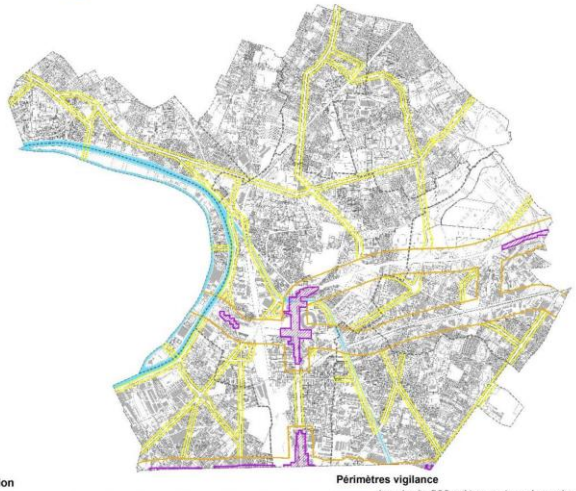
La révision du PLUi vient renforcer la protection des populations face aux pollutions atmosphériques

Périmètre de dépassements règlementaire

Dans ce périmètre la construction de logements, d'établissements accueillant des populations sensibles au titre de la qualité de l'air (petite enfance, école, hôpital, sports ...) est interdite.

Périmètre de vigilance

Dans ce périmètre toutes les constructions sont autorisées à condition que les projets dans leur l'organisation spatiale, formes urbaines et conceptions architecturales, permettent de protéger



Périmètre interdiction

zone de dépassement des valeurs limites réglementaires françaises

Périmètres vigilance

bande de 200 mètres autour des voies à très fort trafic (A1, A86, périphérique)

bande de 35 mètres (trafic > 10000 véhicules/jour)

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse
Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse
Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

Les nouvelles sous-destinations

ZONES	Lieux de culte	Cuisines dédiées a la vente en ligne	Entrepôts	
			Data centers	Site logistique
UMD	Autorisé	Interdit	Interdit	Interdit
UM	Autorisé	Interdit	Interdit	Interdit
UMT	Autorisé	Interdit	Interdit	Interdit
UMGP	Autorisé	Interdit	Interdit	Interdit
UC	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
UH	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
UA	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions : - de taille (20 000 m² de SdP Max) - d'emprise au sol (3500 m² max) - de récupération de la chaleur	Autorisé sous conditions en zone UAL : - de taille (20 000 m² de SdP Max) - d'emprise au sol (5000 m² max) - mixité programmatique entrepôt/industrie
UE	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
UG	Autorisé	Autorisé	Interdit	Interdit
UVP	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
N	Interdit Sauf en Nc autorisé à condition que leur nature soit liée et nécessaire à l'affectation dominante du site et à sa gestion	Interdit	Interdit	Interdit
A	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis

Traitement et usages des toitures

- **PLUi actuel**

Pour les constructions à destination de logements / bureaux : 50% des toitures-terrasses doivent être végétalisées et accessibles

- **PLUi révisé**

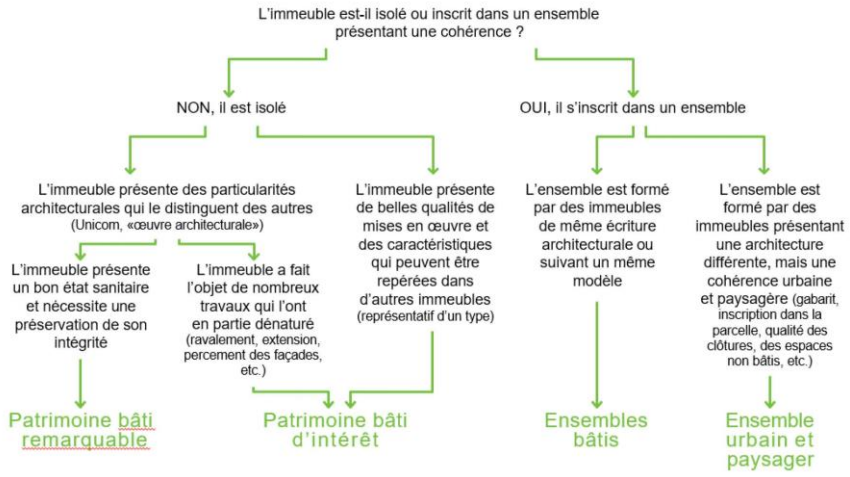
Destination	Hors périmètre de la trame verte et bleue	Au sein du périmètre de la trame verte et bleue
logement, hébergement, bureau	- 100% active - dispositif de production d'énergie renouvelable et de récupération et/ou végétalisée - 50% de la toiture accessible aux usagers du bâtiment	- 100% active - 60% à minima de toiture végétalisée dont la moitié est accessible aux usagers du bâtiment et l'autre moitié favorable à la biodiversité - 40% au choix des dispositifs ci-dessous : 1. production d'énergies renouvelables et de récupération ; 2. et/ou le développement d'une toiture végétalisée accessible aux usagers du bâtiment ; 3. et/ou le développement de la végétalisation favorable à la biodiversité.
artisanat et commerce de détail, commerce de gros, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, industrie, entrepôt, centre de congrès et d'exposition	- 100% active - 60% à minima de dispositif de production d'énergie renouvelable et de récupération - 40% au choix des dispositifs numérotés 1/2/3	
Equipement public	- 100% active	

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis

Réécriture des fiches patrimoine

■ Vers une hiérarchisation des protections



plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse | Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

Adaptation des règles de protection aux enjeux patrimoniaux

Immeuble, Av. Gabriel Péri, Saint-Ouen-sur-Seine

Maison de ville, Rue Roger Salengro, Villetaneuse

Groupe scolaire Victor Hugo, Av. Victor Hugo, Aubervilliers

■ Immeubles isolés / éléments bâtis remarquables

Représentatifs d'un type architectural
Décors, dessin, mise en œuvre, qualité des matériaux
Caractère unique de construction, pouvant avoir un intérêt dans l'histoire de la ville ou un fort impact dans le paysages urbain

Interdiction de démolition totale ou partielle de la construction (sauf dans des cas exceptionnels liés à des cas de risques graves pour la sécurité des personnes et/ou des biens ou en cas de nécessité de mises aux normes d'accessibilité)

Interdiction de réaliser une surélévation

Extension au cas par cas en fonction de la qualité de l'édifice existant, sa nature, son terrain d'assiette et son environnement bâti

Préservation de l'écriture architecturale, des modénatures et des décors caractéristiques de la construction

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse | Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse | Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

Adaptation des règles de protection aux enjeux patrimoniaux

Pavillon, Rue Paul et Armand Fumouze Ile-Saint-Denis

Halle de découvage, Allée de Seine, Saint-Denis

Immeuble, Av. Paul Vaillant Couturier, La Courneuve

■ Immeubles isolés / éléments bâtis d'intérêt

Représentatifs d'un type architectural
Qualité de la composition et des mises en œuvre
Altérations pouvant être plus importantes

Interdiction de démolition totale de la construction (sauf dans des cas exceptionnels liés à des cas de risques graves pour la sécurité des personnes et/ou des biens ou en cas de nécessité de mises aux normes d'accessibilité)

Démolition partielle possible dès lors qu'elle ne porte pas atteinte aux caractéristiques ayant conduit à l'identification de la construction

Possibilité de réaliser une extension si :
- Elle n'est pas visible depuis les voies et emprises publiques et privées ouvertes à la circulation publique générale
- Elle s'affirme comme un volume secondaire et est limitée à un nivreau
- Elle s'inscrit en cohérence avec l'architecture et l'organisation du bâti existant
- Elle participe à la mise en valeur de l'édifice

Possibilité de réaliser une surélévation, sous condition d'intégration à l'architecture de l'immeuble et au paysage urbain

Préservation de l'écriture architecturale, des modénatures et des décors caractéristiques de la construction

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis

Adaptation des règles de protection aux enjeux patrimoniaux

Immeubles, av. Louis Bordes, Stains

Cité-jardin Blumenthale, Epinay-sur-Seine

■ Ensembles

Ensembles bâtis
Ensemble (au moins trois édifices) présentant un intérêt patrimonial. Le gabarit, l'implantation du bâti par rapport à la voie, mais aussi et surtout l'écriture architecturale (composition des façades, matériaux, mise en œuvre, modénatures, etc.) forment une unité et une cohérence entre plusieurs immeubles mitoyens ou très proches géographiquement

Ensemble urbain et paysager
Rues, ensembles de constructions dont la cohérence paysagère et urbaine doit être préservée. Les notions d'implantations du bâti par rapport à la rue, de gabarit, d'articulation et de place de l'espace libre et planté et de limites « privé/public » sont à prendre en compte

→ **Règles adaptées en fonction de la nature des architectures**
Du cas par cas ; objectif de maintien de la cohérence et de la qualité urbaine des ensembles

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis

La servitude de taille minimale des logements

- **Dans les zones UMGP, UMD, UMT, UM et UP :**
  - Opérations de 1 à 5 logements : 50% de logements > 50 m² SdP
  - Opérations de 6 à 19 logements : 60% de logements > 60 m² SdP
  - Opérations > 20 logements : 70% de logements > 65 m² SdP
- **Dans la zone UH :**
  - Au moins 70 % des logements > 70 m² de surface de plancher
  - Aucun logement d'une surface de plancher inférieure à 45 m²

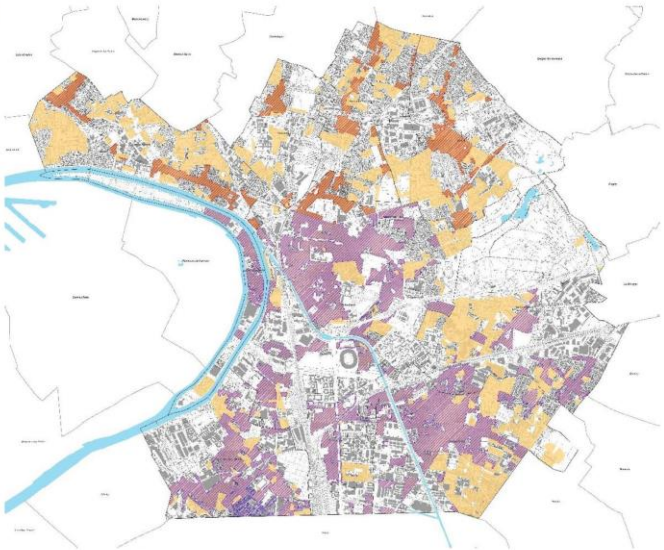
plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse | Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

Les périmètres de mixité sociale et le bonus de constructibilité

Ratios de mixité sociale s'appliquant dans les périmètres de mixité sociale, à partir de 5000 m² SDP de logements construits

Définition
- Logements locatifs sociaux : PLAI, PLUS, PLS
- Accession sociale : PSLA, BRS

Périmètres concernés
- Diffus
- Hors NPNRU, ZAC



Périmètres d'obligation de mixité sociale

Secteur 1, 20% LLS et/ou accession sociale*

Secteur 2, 30% LLS et/ou accession sociale*

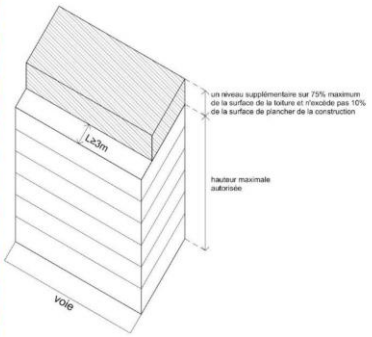
Périmètres de bonus de constructibilité pour mixité sociale

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse | Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse | Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

Bonus de constructibilité et majoration de gabarit

- **Bonus de constructibilité pour mixité sociale**
  - A partir de 50% de LLS ou BRS dans l'opération
- **Secteur d'application**
  - Toutes les communes
  - En zone UM, UMD, UMT, UMGP, UC et UP
  - Bonus pour mixité sociale : figure sur carte des périmètres de mixité sociale
- **Majoration de gabarit**
  - Pour la transformation de bureaux en logements (avec conditions de qualité*) ou hôtel
  - Si la surface de pleine terre dépasse de 15 points le coefficient prévu par le règlement de zone
- **Effet du bonus**
  - Un étage en attique sur 75% de l'emprise du bâtiment

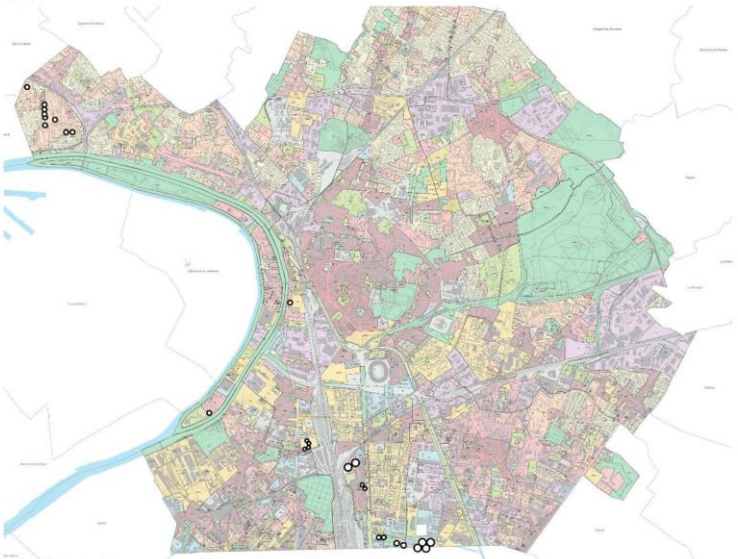


plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis

Principe d'émergence

Emergence, repérée au plan graphique :

- Pour de l'habitation, hôtellerie et bureaux
- Hauteur libre
- Une seule émergence par opération
- Emprise au sol limitée à 400 m2



plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis

Les linéaires commerciaux, actifs et actifs non commerciaux

Les linéaires commerciaux

- l'artisanat et commerce de détail
- la restauration
- les activités médicales et paramédicales de proximité
- les cinémas
- les équipements d'intérêt collectif et services publics

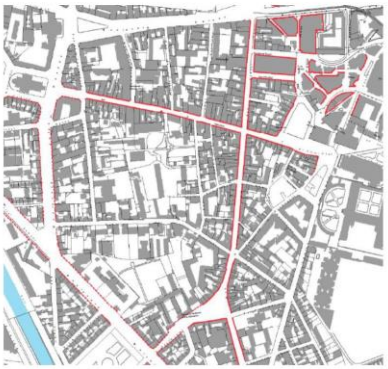
→ Recentrer l'activité commerciale de proximité dans les centres-villes

Les linéaires actifs

- les destinations des linéaires commerciaux

+

- l'hébergement hôtelier et touristique
- l'industrie sous conditions de ne pas générer de nuisances
- le bureau



Linéaire commercial
Linéaire actif
Linéaire actif non commercial

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis

Les linéaires commerciaux, actifs et actifs non commerciaux

Protection des commerces artisanaux de proximité et des activités médicales et paramédicales de proximité existants sur les linéaires commerciaux et actifs (interdiction du changement de destination)

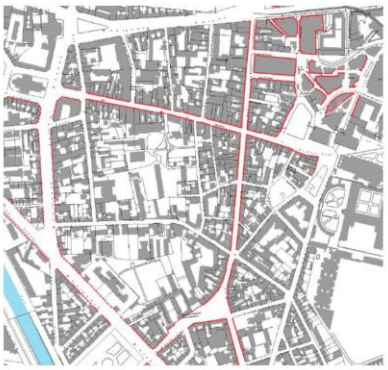
Définitions

Commerce artisanal de proximité

Établissements commerciaux relevant de l'artisanat de l'alimentation pratiquant principalement **la vente de biens et la transformation sur place** (commerces de bouche tels que boulangeries, boucheries, poissonneries, fromageries, pâtisseries, chocolateries…) et de **l'artisanat de réparation, de fabrication, de création, de transformation ou de service comportant la vente de biens ou de services** (fleuriste, bijoutier, graveur, luthier, couturier, cordonnier, coiffeur…)

Activités médicales et paramédicales de proximité

Établissements ayant pour objet l'exercice d'une **profession médicale ou d'une profession d'auxiliaire médical** (médecin, chirurgien, dentiste, sage-femme, infirmier ou infirmière, masseur-kinésithérapeute, pédicure-podologue, …)



Linéaire commercial
Linéaire actif
Linéaire actif non commercial

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis

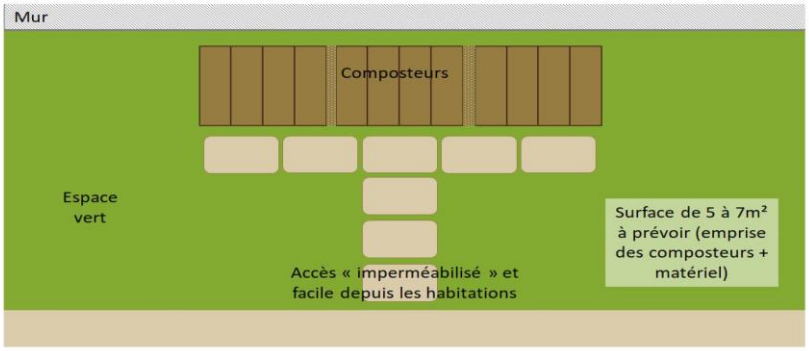
Stationnement des deux-roues non motorisés

- **Amélioration des règles qualitatives**
  - Prévoir des stationnements facilement utilisables et sécurisés
  - Prévoir des stationnements pour les vélos cargo avec des prescriptions particulières (longueur / giration …)
  - Possibilité de mutualiser les locaux vélos pour plusieurs bâtiments sur les espaces libres communs
  - Interdiction des locaux vélos créant des flux dans les parties communes des bâtiments

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse
Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

La gestion des biodéchets

- **Instauration de l'obligation d'aménagement d'un site de compostage pour les opérations de logements**
  - 1 site de compostage par tranche de 100 logements
  - À l'extérieur des bâtiments, à distance d'au moins 10 mètres des logements, sur un sol plat, en pleine terre non planté d'arbres, accessible pour les habitants



plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse
Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse
Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

Calendrier de la révision

Calendrier

Lancée le 14 février 2023, **la révision du PLUi sera réalisée d'ici à la fin de l'année 2025** pour mettre en œuvre le nouveau projet de territoire de Plaine Commune

2023

- **14 FÉVRIER** — Lancement de la révision du PLUi et définition des modalités de la concertation
- **MARS** — Mise à jour du diagnostic de territoire
- **AVRIL** — Lancement de l'étude patrimoniale
- **JUIN** — Débat politique sur les grandes orientations du PADD
- **SEPTEMBRE > OCTOBRE** — Réunions publiques

2024

- **JANV > MARS** — Écriture des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- **MARS > AVRIL** — Finalisation de la rédaction de l'ensemble des pièces du PLUi
- **SEPTEMBRE** — Évaluation environnementale du PLUi
- **DÉCEMBRE** — Arrêt du projet de PLUi

2025

- **JANVIER > SEPTEMBRE** — · Enquête publique · Procédures administratives
- **DÉCEMBRE** — Approbation de la révision

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse
Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

On vous concerte !

Par mail

concertationplui@plainecommune.fr
Jusqu'au 18 octobre

Par internet

plainecommune.fr/revision-plui/

Par courrier

Plaine Commune
Direction de l'urbanisme règlementaire
Concertation sur la révision du PLUi
21 avenue Jules-Rimet - 93218 Saint Denis CEDEX

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse
Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse
Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

10 LE DOSSIER DE CONCERTATION

Voici le contenu détaillé du dossier de concertation au 18 octobre 2024 :

1. **Délibération de prescription de la Révision du PLUi**
2. **Support de présentation - Réunion publique Révision PLUi phase 1**
3. **Panneaux de l'exposition évolutive et itinérante du PLUi**
4. **Compte-rendu Réunion publique du 26/09/2023**
5. **Compte-rendu Réunion publique du 10/10/2023**
6. **Support de présentation - réunion publique révision PLUI Phase 2**
7. **Rapport de consultation**
8. **Compte-rendu réunion publique du 05/03/2024**
9. **Compte-rendu réunion publique du 19/03/2024**
10. **Support de présentation - réunion publique révision PLUI Phase 3**
11. **Compte-rendu réunion publique du 08/10/2024**

11 LES OBSERVATIONS REÇUES PAR MAIL

Cette annexe contient la liste et le contenu des observations reçues dans le cadre de la concertation préalable. Les observations sont rendues anonymes.

N°	Date	Thèmes	Observation	Réponse
1	05/10/2023	Volet Patrimoine	En tant qu'habitant et acteur socioculturel et environnemental, me souhaite intégrer un collectif en vie d'identifier me patrimoine remarquable pour me valoriser à l'échelle du territoire en participant à des balades urbaines, réunions publiques, questionnaires, etc.	Le travail sur la révision du PLUi de Plaine Commune, dont le volet Patrimoine est un axe majeur se poursuit. Par votre mail du 5 octobre dernier, vous exprimez votre souhait de participer en tant qu'habitant du territoire, au travail qui va se mettre en place sous forme d'ateliers Citoyens autour de ce qui fait patrimoine à Plaine Commune. Pour cela, nous vous invitons à vous inscrire sur la plateforme en ligne, mise en place avec notre prestataire chargé de l'étude en cours via notre site internet. . https://plainecommune.fr/le-volet-patrimoine-du-plui/
2	06/10/2023	Volet Patrimoine	Je souhaiterai participer dans la mesure du possible à l'étude du patrimoine remarquable élaborée dans le cadre du plu-i.	Bonjour, Le travail sur la révision du PLUi de Plaine Commune, dont le volet Patrimoine est un axe majeur se poursuit. Par votre mail du 6 octobre dernier, vous exprimez votre souhait de participer en tant qu'habitant du territoire, au travail qui va se mettre en place sous forme d'ateliers Citoyens autour de ce qui fait patrimoine à Plaine Commune. Pour cela, nous vous invitons à vous inscrire sur la plateforme en ligne, mise en place avec notre prestataire chargé de l'étude en cours via notre site internet. . https://plainecommune.fr/le-volet-patrimoine-du-plui/
3	13/10/2023	Volet Patrimoine	Habitante de l'Ile St Denis, je serais intéressée pour rejoindre le collectif patrimoine.	Bonjour, Le travail sur la révision du PLUi de Plaine Commune, dont le volet Patrimoine est un axe majeur se poursuit. Par votre mail du 13 octobre dernier, vous exprimez votre souhait de participer en tant qu'habitante du territoire, au travail qui va se mettre en place sous forme d'ateliers Citoyens autour de ce qui fait patrimoine à Plaine Commune. Pour cela, nous vous invitons à vous inscrire sur la plateforme en ligne, mise en place avec notre prestataire chargé de l'étude en cours via notre site internet. https://plainecommune.fr/le-volet-patrimoine-du-plui/
4	07/11/2023	Volet Patrimoine	Brest métropole va lancer prochainement une étude pour alimenter le volet patrimonial dans le cadre de la révision de notre PLU-i. Dans ce cadre, serait-il possible de me transmettre le cahier des charges de la mission que vous avez lancée, pour inspiration ?	Ne concerne pas la révision du PLUi
5	29/12/2023	Volet Patrimoine	Objet : patrimoine bâti remarquable : Sommes 2 personnes intéressées à intégrer le collectif de révision du PLUI	Bonjour,

				Je fais suite à votre mail dans lequel vous exprimez le souhait de participer en tant qu'habitant du territoire, au travail qui va se mettre en place sous forme d'ateliers-citoyens autour de ce qui fait patrimoine à Plaine Commune dans le cadre de la révision du PLUi. Pour cela, je vous invite à vous inscrire sur la plateforme en ligne, mise en place avec notre prestataire chargé de l'étude en cours sur le volet patrimonial du PLUi, via notre site internet. https://plainecommune.fr/le-volet-patrimoine-du-plui/
6	12/01/2024	Ne concerne pas la révision	L'Ordre des architectes d'Île-de-France a mis en place un questionnaire visant à évaluer les relations entre les autorités chargées de l'instruction des demandes d'urbanisme et les architectes en Île-de-France. Ce sondage vise à dresser un état des lieux de ces interactions, ainsi que des défis et des éventuelles difficultés pouvant être rencontrés dans le processus d'instruction des dossiers. Une démarche menée dans la perspective de faire émerger, par des échanges constructifs, des solutions pour instaurer des pratiques plus efficaces. À ce titre, je vous remercie par avance pour le temps que vous voudrez bien consacrer à ce questionnaire (10min environ), dont les réponses permettront à l'Ordre d'améliorer son approche en matière d'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme : https://form.jotform.com/233462142088353	Ne concerne pas la révision du PLUi
7	1er/02/2024		Je suis copropriétaire sur Aubervilliers et je souhaite mener un projet de surélévation sur l'immeuble où je suis propriétaire, à Aubervilliers. Pour cela, j'aimerai prendre le maximum d'informations et voir si mon projet est viable. Pouvez-vous m'envoyer le PLUI de la ville svp et/ou me mettre en relation avec les personnes en charge de l'urbanisme à Aubervilliers ?	Ne concerne pas la révision du PLUi
8	15/02/2024	Création ER pour espace verts	Comme vous le savez, la ville d'Aubervilliers est très carencée en espaces verts ouverts au public. La parcelle N°930010000L0017 qui accueille au cœur du centre-ville de vastes locaux commerciaux/logistiques, en mauvais état et partiellement vacants, serait un endroit idéal	Pas de réponse

			pour y aménager un parc accessible aux habitants, qui sont très demandeurs. Serait-il possible d'envisager, dans le cadre de la concertation pour la modification du Plui, le classement de cette parcelle en futurs espaces verts ? Ci-dessous une vue aérienne avec les locaux en question, cerclés en rouge :	
9	06/03/ 2024	Volet Patrimoine	J'aurais souhaité m'inscrire à une ou plusieurs visites indiquées sur votre site. « *L'organisation de 3 balades-ateliers sur 3 sites présentant des enjeux patrimoniaux importants sur le territoire : le samedi 27 avril 2024 de 9h30 à 12h30le samedi 1er juin 2024 de 9h30 à 12h30le samedi 29 juin 2024 de 9h30 à 12h30* » Comment fait-on ? De plus, j'ai cru comprendre qu'il y avait des thèmes associés à chaque visite, où peut-on les retrouver ? De même pour les 3 ateliers "patrimoine", y'a-t-il des thèmes ou sont-ils tous identiques ?	Mail transmis au prestataire « démarche participative – Patrimoine » pour prise de contact « *Merci à vous de contacter Madame R… (cf mail ci-dessous) qui a fait part de son intérêt pour les ateliers et les balades sur la boite mail « concertation PLUi ».*
10	07/03/ 2024	Volet Patrimoine	Par ce message, je vous interpelle par rapport à la fiche STD064 du 27 juin 2023 (page 350), qui prescrit une interdiction stricte de toute ITE sur le bâti patrimonial des maisons ouvrières « LE COIN DU FEU » situées entre les rues Berne et Prairial (Fiche de Patrimoine Bâti de la ville de Saint-Denis STD064) : "Toutes propositions d'isolation par l'extérieur (ITE) sont à proscrire." Près de la moitié des déperditions énergétiques de notre habitation située au 1 Passage Georges Picot est due aux murs de notre maison, selon le rapport 17/10/2023 de LADES expertise et nous ne pouvons retenir une isolation thermique des façades par l'intérieur en raison de l'exiguïté de notre maison, notamment des chambres à l'étage qui font actuellement 8 et 9 m² ainsi que par l'ensemble des modifications d'électricité et de plomberie que cela engendrerait dans une habitation dans laquelle nous vivons quotidiennement sans maison secondaire Les nouvelles et actuelles prescriptions de la Fiche de Patrimoine Bâti semblent	Pas de réponse

			forcer l'historicisme au-delà du raisonnable, et notamment dans le cas de rénovations destinées à une fonction d'habitation "réelle" et non à un devenir de musée, et alors même que la maîtrise de la dépense énergétique et des rejets de gaz à effet de serre (GES) sont érigés en enjeux nationaux	
11	24/03/ 2024	Volet Patrimoine	Je souhaiterais participer à l'étude sur le volet patrimoine du PLUI.	Mail transmis au prestataire « démarche participative – patrimoine
12	23/04/ 2024	Volet Patrimoine	Habitante de Saint-Ouen-sur-Seine, j'aimerais participer à la révision du volet patrimoine du PLUI de Plaine Commune. Le patrimoine tant matériel qu'immatériel, protégé ou non, est à mes yeux un des piliers de la cohésion de nos villes et son recensement de manière ouverte en intégrant les populations est une démarche à laquelle je suis très sensible et que j'aimerais soutenir tant que faire se peut. Malheureusement, j'ai manqué la date limite d'inscription pour les ateliers et n'ai pu remplir votre questionnaire. Est-il encore envisageable d'intégrer ce projet ? Chère équipe, Je vous remercie pour votre réponse et l'envoi du formulaire. J'ai pu m'inscrire à la balade atelier du 27 avril.	Nous sommes désolés, mais les inscriptions sont effectivement closes pour participer aux ateliers citoyens ; d'autant que le premier a eu lieu le 3 avril. Nous ne pouvons donc accéder à votre demande. Néanmoins, nous vous incitons à vous inscrire aux balades ateliers des 27 avril, 1er juin et 29 juin. a date limite pour la première balade est ce jour ; Vous pouvez vous inscrire via le lien suivant : https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSdBT-_ySd93ufR2u_zfFRfRHDZo4g En cas de difficultés, nous pouvons le faire pour vous pour la balade de samedi 27 avril. Cependant, merci de nous confirmer votre souhait au plus tard avant la fin de la journée. Par ailleurs, il est indispensable de nous communiquer votre numéro de téléphone, afin que notre prestataire puisse vous recontacter avant cette visite. Mais attention, le nombre d'inscrits est limité à 20. En vous remerciant pour l'intérêt que vous témoignez pour cette thématique,
13	16/05/ 2024	Volet Patrimoine	Je suis résidant de la commune de Saint-Denis, dans la rue Sorin, visée par le volet patrimoine du PLUi. Je souhaiterais donc participera l'atelier citoyen. Du. 4 juin prochain à votre siège. Est-il. Encore possible de s'inscrire ?	Avec un peu de retard, nous faisons suite à votre mail. Les ateliers- citoyens ont débuté le 3 avril dernier. La semaine prochaine constituera le 3eme et dernier atelier. Le groupe s'est constitué après inscriptions sur le site, inscriptions closes en amont de ce premier atelier. L'objectif de ces temps est de mener un travail autour de ce qui constitue du Patrimoine sur le territoire de Plaine Commune, au cours des différentes sessions organisées au siège dans une logique d'échanges entres les participants eux-mêmes et nos prestataires ; il s'agit ainsi d'un travail en continuité avec un groupe constitué ayant et des objectifs discutés en intra du groupe. De ce fait, nous ne pouvons donner suite à votre demande. Cependant, nous organisons également des balades-ateliers ouvertes à tous. La prochaine a lieu ce samedi 1er juin, sur Épinay Sur Seine autour de la thématique des différentes formes du pavillonnaire. Le Rdv est à 9h3O à l'arrêt du Tram T8 "Rose Bertin" et se terminera par un atelier de restitution au sein dans local de la Ville à proximité de l'arrêt de Tram T8 "Les Mobiles". Si vous souhaitez participer, merci de nous l'indiquer ainsi que votre numéro de téléphone, pour que notre prestataire « Res Publica" puisse vous joindre. En espérant que vous puissiez vous joindre à cette balade.

14	22/05/2024	Demande de communication de documents (PADD)	Dans le cadre de la mission confiée par l'un de mes clients, j'aurais souhaité savoir si le Conseil de Territoire de l'EPT avait d'ores-et-déjà tenu le débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du projet de PLUi. SI tel est le cas, serait-il possible de me transmettre en retour de ce mail la délibération y procédant ; et dans le cas contraire, avez-vous connaissance d'une date approximative à laquelle se tiendra ce débat ?	Bonjour Maître, Je me permets de revenir vers vous suite à votre demande afin de vous confirmer que le débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durable a eu lieu en Conseil du Territoire le 27 Juin 2023. La délibération qui en découle est disponible sur le site internet de Plaine Commune sur la page dédiée aux délibérations de Plaine Commune. Restant à votre disposition pour tout complément d'informations,
15	26/06/2024	Volet Patrimoine	Je suis intéressée pas la balade de samedi 29 juin. Est-il encore possible de s'inscrire ?	Mail transmis au prestataire « démarche participative -volet Patrimoine « Nous venons de recevoir 2 demandes d'inscription supplémentaires à la balade de demain sur la boite de concertation de la révision du PLUi (voir ci-dessous) au nom de : M. G et A. R
16	26/06/2024	Volet Patrimoine	Bonjour, moi aussi je suis intéressé.	Mail transmis au prestataire « démarche participative -volet Patrimoine « Nous venons de recevoir 2 demandes d'inscription supplémentaires à la balade de demain sur la boite de concertation de la révision du PLUi (voir ci-dessous) au nom de : M. G et A. R
17	11/09/2024	Volet Patrimoine	J'ai trouvé votre adresse sur cette page Web. Je m'intéresse de prêt en tant que propriétaire habitant et membre du conseil syndical de ma copropriété. Je souhaiterai si possible être mis au courant des prochains ateliers, des prochaines réunions d'information, ainsi que des actualités concernant l'avancement de ce projet. Je m'intéresse surtout à l'aspect patrimonial. Notre copropriété/bâtiment est déjà selon l'ancien PLUI (annexe patrimoine) dans la catégorie ; "Niveau 1 - Bâtiment à protéger en totalité pour son ancienneté et son intérêt architectural historique ». Notre copropriété s'engagera prochainement dans une démarche de diagnostic technique général DTG en prévision d'un plan de rénovation général énergétique, pratique, esthétique et patrimonial dans l'idéal et dans la mesure de nos possibles. Le tout étant déjà voté en AG et prévu pour 2025. Notre bâtiment est un musée, une mémoire collective que nous aimerions préserver, mettre en valeur, pour nous-même et les générations futures. Merci beaucoup pour votre travail.	Bonjour Monsieur, Désolée de revenir tardivement vers vous. Concernant la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), une prochaine réunion publique est prévue le mardi 8 octobre prochain (dont vous avez été informé par mail). Le projet devrait être arrêté d'ici la fin de l'année et sera soumis à enquête publique dans le courant de l'année 2025. Les habitants en seront informés. Cette procédure de révision porte notamment sur le patrimoine bâti identifié dans le PLUi actuel pour ses caractéristiques architecturales, historiques et / ou culturelles à préserver / mettre en valeur. Dans ce cadre, les fiches patrimoine existantes ont été retravaillées dans leur contenu et hiérarchisées dans leurs protections. La copropriété où vous résidez n'est pas aujourd'hui identifiée comme patrimoine à protéger au titre du PLUi (le PLU antérieur de Saint-Denis identifiait dans sa fiche ensemble n°55 l'ensemble des bâtiments situés place Jean Jaurès et le long de la rue de la République mais le 62-64 rue de la République n'était pas considéré comme « objet remarquable »). Votre copropriété est néanmoins située dans les périmètres de protection des 500m autour des nombreux monuments historiques que compte le centre-ville de Saint-Denis. A ce titre, elle bénéficie d'une « protection » dans la

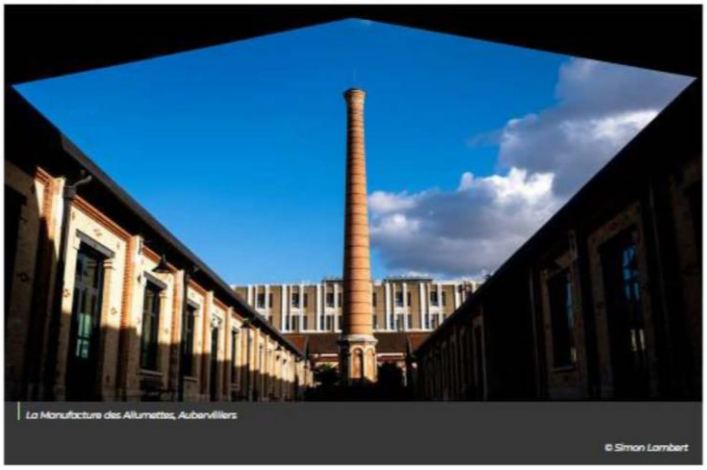
				mesure où tous les travaux envisagés doivent être soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Concernant enfin la démarche participative qui avait été mise en place pour informer / sensibiliser sur le volet patrimoine bâti du PLUi, elle est malheureusement achevée. Elle était directement liée à la procédure de révision du PLUi. Bien à vous, Concertation Révision PLUi
18	22/09/ 2024	Qualité du bâti – 1% culturel	Pour toutes les constructions, imposer que 1% de la dépense soit allouée à la CULTURE	Bonjour, La question du 1% de la dépense allouée à la culture, ne relevant pas du Code de l'Urbanisme, nous ne pouvons pas la réglementer dans un Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Le document d'urbanisme se doit de respecter le cadre du Code de l'Urbanisme. « Concertation révision PLUi »
19	23/09/ 2024	Demande de transmissio n documents	Serait-il possible d'avoir les documents présentant les modifications du PLUI proposées pour les villes de Saint-Denis, Saint-Ouen, L'Île-Saint-Denis et Épinay-sur-Seine ?	Bonjour, Tout d'abord, nous sommes désolés de cette réponse tardive. Les documents du PLUi révisé, seront présentés lors de l'enquête publique au cours du second semestre 2025. Cependant, vous pouvez dès à présent consulter, la page internet de Plaine Commune, destinée à la révision : https://plainecommune.fr/revision-plui/ où vous trouverez les grands axes de cette procédure, ainsi que des documents de présentation « Concertation Révision PLUi »

12 LE QUESTIONNAIRE « QU'EST-CE QUI FAIT PATRIMOINE POUR VOUS ? »

QU'EST-CE QUI FAIT PATRIMOINE À PLAINE COMMUNE ?

TOURISME ET PATRIMOINE | PLUI
Publié le 07/03/2024

Derniers jours pour vous inscrire à notre démarche participative sur le patrimoine !



La Manufacture des Allumettes, Aubervilliers

© Simon Lambert

Donnez votre avis ! Dans le cadre de la révision du Plan local d'urbanisme intercommunal du territoire, Plaine Commune invite les habitants à exprimer leur ressenti sur le patrimoine. À ce titre, vous pouvez répondre à notre questionnaire en ligne et/ou participer à des balades et ateliers sur le territoire.

Plaine Commune a lancé la révision de son Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) au début de l'année 2023. Un des objectifs de la révision du PLUI est d'affiner, de consolider et de competer **le volet patrimonial existant dans le document d'urbanisme** actuellement en vigueur. **Aujourd'hui, 1 065 bâtiments sont déjà protégés par le PLUI pour leurs caractéristiques architecturales, historiques ou culturelles.**

Vous concerter pour mieux réviser

Plaine Commune a besoin de votre point de vue d'habitant du territoire pour remplir cette mission de préservation et de mise en valeur de son patrimoine. Nous vous proposons de prendre quelques minutes pour compléter le questionnaire « Qu'est-ce qui fait patrimoine pour vous ? »

JE RÉPONDS AU QUESTIONNAIRE

Des balades et des ateliers pour approfondir et échanger

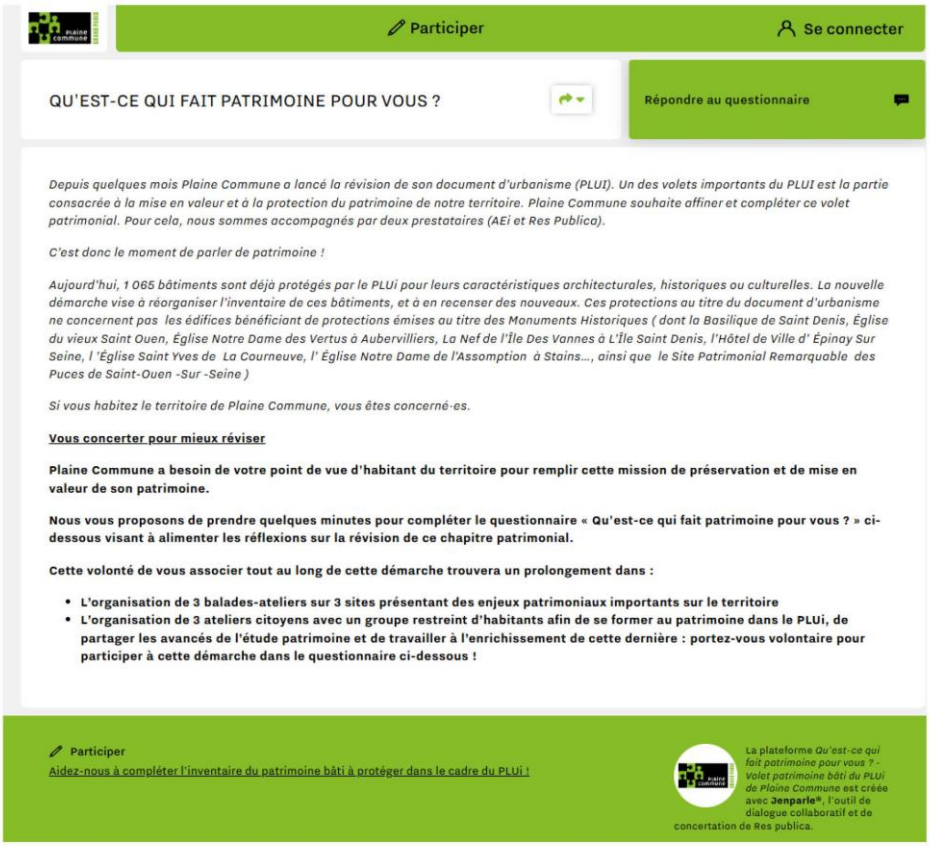
Cette volonté de vous associer tout au long de cette démarche trouvera un prolongement dans :

- **3 balades-ateliers sur 3 sites présentant des enjeux patrimoniaux importants** sur le territoire : samedi 27 avril de 9h30 à 12h30 , samedi 1er juin de 9h30 à 12h30 et samedi 29/06 de 9h30 à 12h30
- **3 ateliers citoyens avec un groupe restreint d'habitants afin de se former au patrimoine dans le PLUI,** et de travailler à l'enrichissement de la révision : mercredi 3 avril de 18h30 à 21 h30, mardi 14 mai de 18h30 à 21 h30 et mardi 4 juin de 18h30 à 21 h30

DERNIERS JOURS POUR S'INSCRIRE À CETTE DÉMARCHE PARTICIPATIVE !

Pour participer à ces ateliers, répondez au questionnaire ci-dessus ou en vous manifestant par mail à l'adresse suivante : concertationplui@plainecommune.fr. **Vous pouvez vous inscrire à cette démarche jusqu'à mi-mars.**

EN SAVOIR PLUS SUR LE PLUI DE PLAINE COMMUNE



Participer Se connecter

QU'EST-CE QUI FAIT PATRIMOINE POUR VOUS ?

Répondre au questionnaire

Depuis quelques mois Plaine Commune a lancé la révision de son document d'urbanisme (PLUI). Un des volets importants du PLUI est la partie consacrée à la mise en valeur et à la protection du patrimoine de notre territoire. Plaine Commune souhaite affiner et compléter ce volet patrimonial. Pour cela, nous sommes accompagnés par deux prestataires (AEi et Res Publica).

C'est donc le moment de parler de patrimoine !

Aujourd'hui, 1 065 bâtiments sont déjà protégés par le PLUi pour leurs caractéristiques architecturales, historiques ou culturelles. La nouvelle démarche vise à réorganiser l'inventaire de ces bâtiments, et à en recenser des nouveaux. Ces protections au titre du document d'urbanisme ne concernent pas les édifices bénéficiant de protections émises au titre des Monuments Historiques (dont la Basilique de Saint Denis, Église du vieux Saint Ouen, Église Notre Dame des Vertus à Aubervilliers, La Nef de l'Île Des Vannes à L'Île Saint Denis, l'Hôtel de Ville d' Épinay Sur Seine, l 'Église Saint Yves de La Courneuve, l' Église Notre Dame de l'Assomption à Stains..., ainsi que le Site Patrimonial Remarquable des Puces de Saint-Ouen -Sur -Seine)

Si vous habitez le territoire de Plaine Commune, vous êtes concerné·es.

Vous concerter pour mieux réviser

Plaine Commune a besoin de votre point de vue d'habitant du territoire pour remplir cette mission de préservation et de mise en valeur de son patrimoine.

Nous vous proposons de prendre quelques minutes pour compléter le questionnaire « Qu'est-ce qui fait patrimoine pour vous ? » ci-dessous visant à alimenter les réflexions sur la révision de ce chapitre patrimonial.

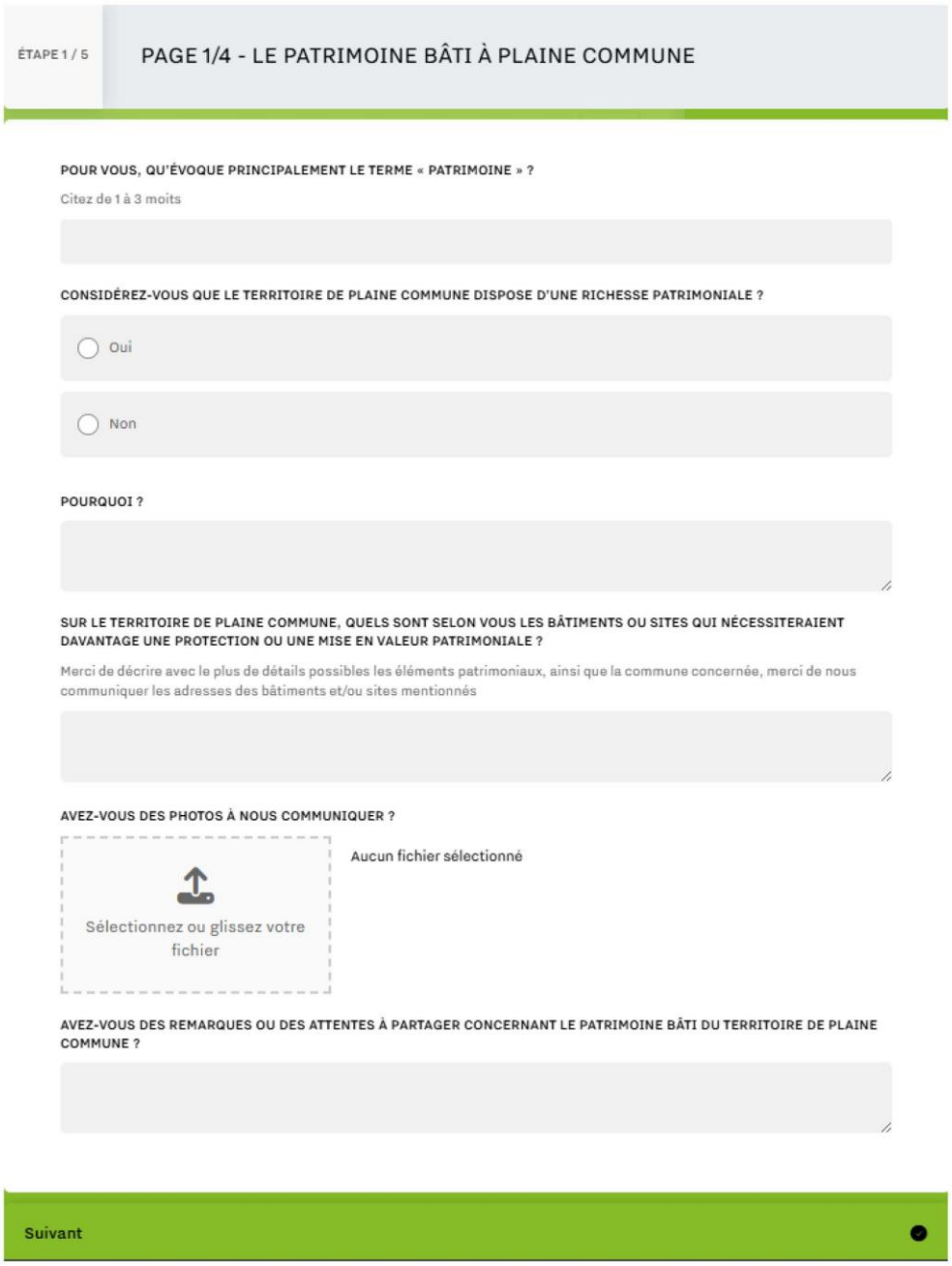
Cette volonté de vous associer tout au long de cette démarche trouvera un prolongement dans :

- **L'organisation de 3 balades-ateliers sur 3 sites présentant des enjeux patrimoniaux importants sur le territoire**
- **L'organisation de 3 ateliers citoyens avec un groupe restreint d'habitants afin de se former au patrimoine dans le PLUi, de partager les avancés de l'étude patrimoine et de travailler à l'enrichissement de cette dernière : portez-vous volontaire pour participer à cette démarche dans le questionnaire ci-dessous !**

Participer

Aidez-nous à compléter l'inventaire du patrimoine bâti à protéger dans le cadre du PLUi !

La plateforme *Qu'est-ce qui fait patrimoine pour vous ? - Volet patrimoine bâti du PLUi de Plaine Commune* est créée avec **Jenparle®**, l'outil de dialogue collaboratif et de concertation de Res publica.



ÉTAPE 1 / 5

PAGE 1/4 - LE PATRIMOINE BÂTI À PLAINE COMMUNE

POUR VOUS, QU'ÉVOQUE PRINCIPALEMENT LE TERME « PATRIMOINE » ?

Citez de 1 à 3 moits

CONSIDÉREZ-VOUS QUE LE TERRITOIRE DE PLAINE COMMUNE DISPOSE D'UNE RICHESSE PATRIMONIALE ?

- ◯ Oui
- ◯ Non

POURQUOI ?

SUR LE TERRITOIRE DE PLAINE COMMUNE, QUELS SONT SELON VOUS LES BÂTIMENTS OU SITES QUI NÉCESSITERAIENT DAVANTAGE UNE PROTECTION OU UNE MISE EN VALEUR PATRIMONIALE ?

Merci de décrire avec le plus de détails possibles les éléments patrimoniaux, ainsi que la commune concernée, merci de nous communiquer les adresses des bâtiments et/ou sites mentionnés

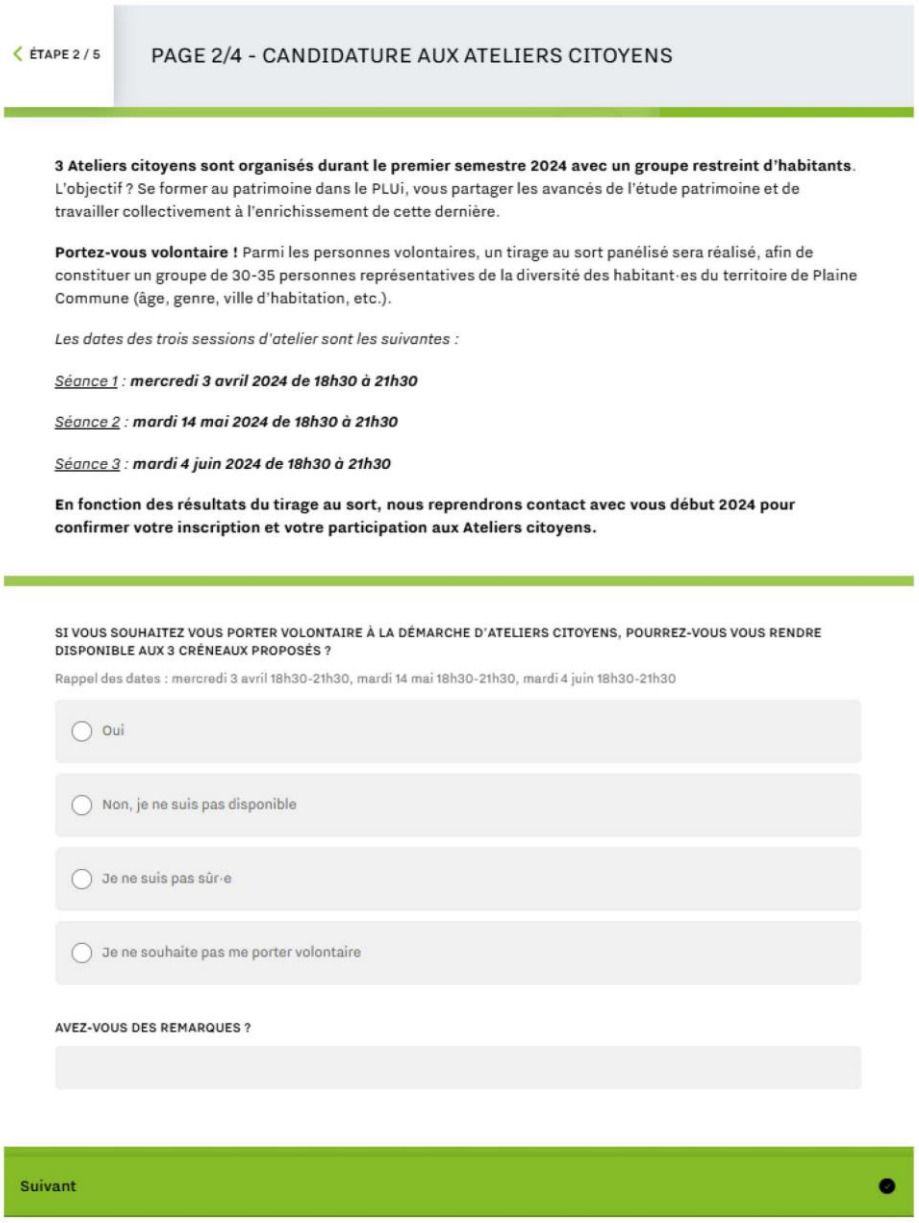
AVEZ-VOUS DES PHOTOS À NOUS COMMUNIQUER ?

Sélectionnez ou glissez votre fichier

Aucun fichier sélectionné

AVEZ-VOUS DES REMARQUES OU DES ATTENTES À PARTAGER CONCERNANT LE PATRIMOINE BÂTI DU TERRITOIRE DE PLAINE COMMUNE ?

Suivant



ÉTAPE 2 / 5

PAGE 2/4 - CANDIDATURE AUX ATELIERS CITOYENS

3 Ateliers citoyens sont organisés durant le premier semestre 2024 avec un groupe restreint d'habitants. L'objectif ? Se former au patrimoine dans le PLUi, vous partager les avancés de l'étude patrimoine et de travailler collectivement à l'enrichissement de cette dernière.

Portez-vous volontaire ! Parmi les personnes volontaires, un tirage au sort panélisé sera réalisé, afin de constituer un groupe de 30-35 personnes représentatives de la diversité des habitant·es du territoire de Plaine Commune (âge, genre, ville d'habitation, etc.).

Les dates des trois sessions d'atelier sont les suivantes :

Séance 1 : ***mercredi 3 avril 2024 de 18h30 à 21h30***

Séance 2 : ***mardi 14 mai 2024 de 18h30 à 21h30***

Séance 3 : ***mardi 4 juin 2024 de 18h30 à 21h30***

En fonction des résultats du tirage au sort, nous reprendrons contact avec vous début 2024 pour confirmer votre inscription et votre participation aux Ateliers citoyens.

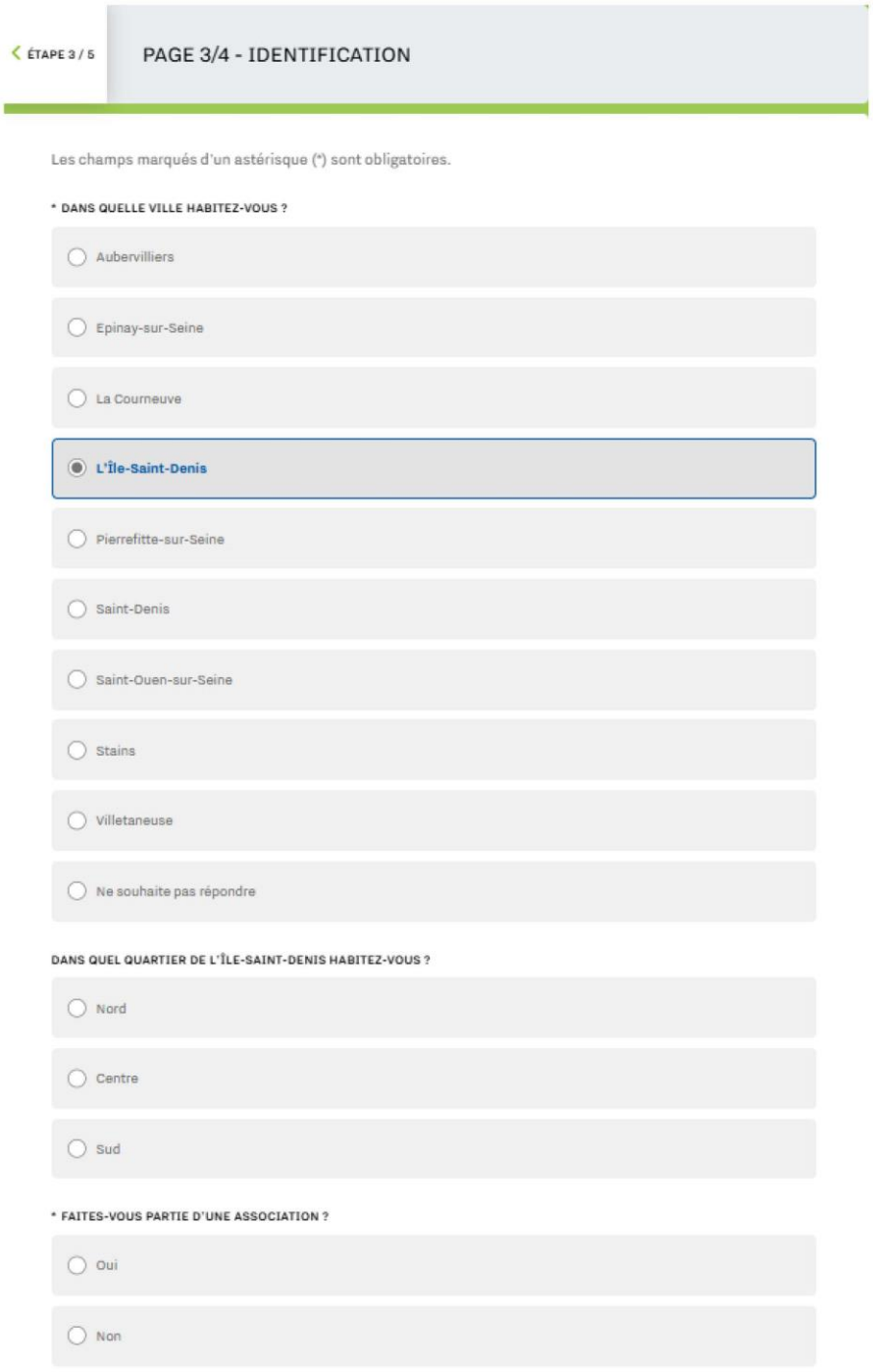
SI VOUS SOUHAITEZ VOUS PORTER VOLONTAIRE À LA DÉMARCHE D'ATELIERS CITOYENS, POURREZ-VOUS VOUS RENDRE DISPONIBLE AUX 3 CRÉNEAUX PROPOSÉS ?

Rappel des dates : mercredi 3 avril 18h30-21h30, mardi 14 mai 18h30-21h30, mardi 4 juin 18h30-21h30

- ◯ Oui
- ◯ Non, je ne suis pas disponible
- ◯ Je ne suis pas sûr·e
- ◯ Je ne souhaite pas me porter volontaire

AVEZ-VOUS DES REMARQUES ?

Suivant



ÉTAPE 3 / 5

PAGE 3/4 - IDENTIFICATION

Les champs marqués d'un astérisque (*) sont obligatoires.

* DANS QUELLE VILLE HABITEZ-VOUS ?

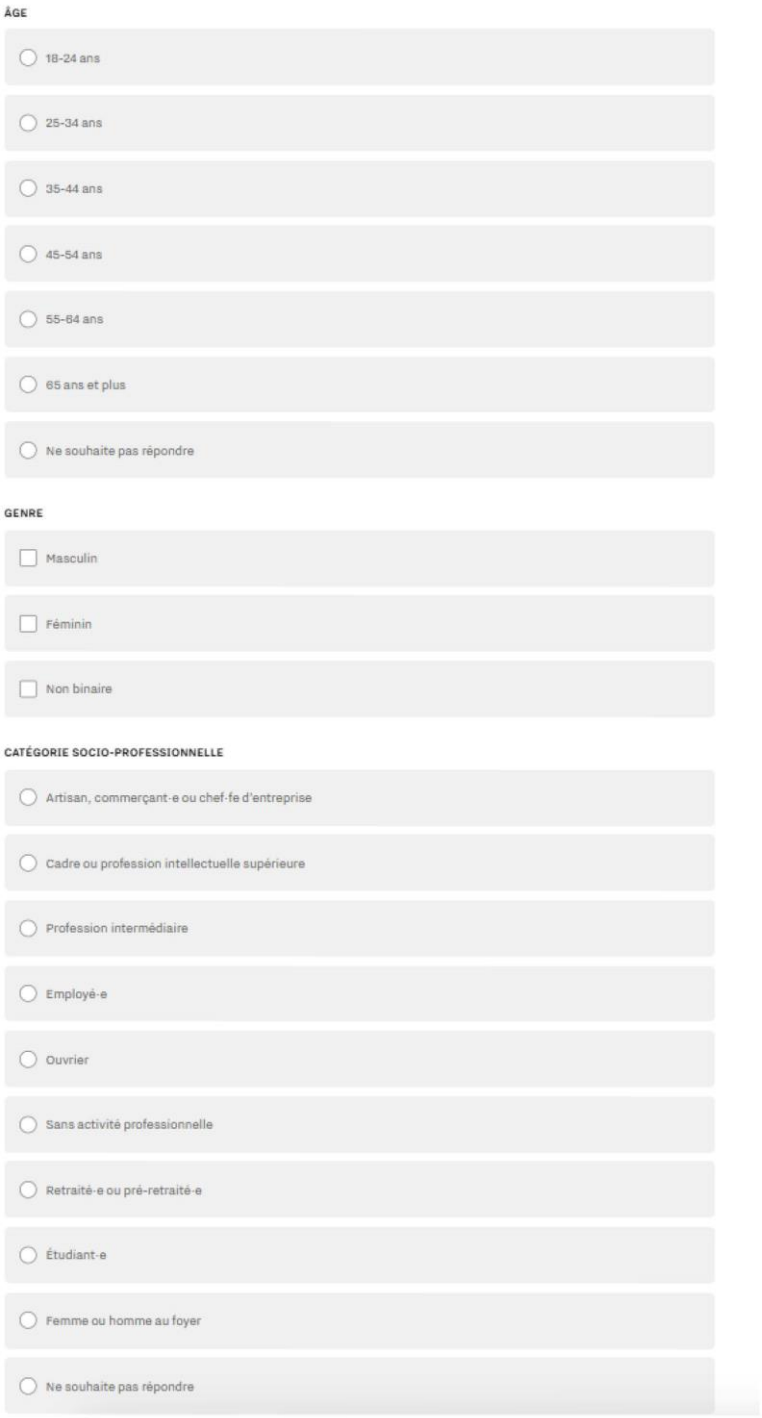
- ○ Aubervilliers
- ○ Epinay-sur-Seine
- ○ La Courneuve
- ◉ L'Île-Saint-Denis
- ○ Pierrefitte-sur-Seine
- ○ Saint-Denis
- ○ Saint-Ouen-sur-Seine
- ○ Stains
- ○ Villetaneuse
- ○ Ne souhaite pas répondre

DANS QUEL QUARTIER DE L'ÎLE-SAINT-DENIS HABITEZ-VOUS ?

- ○ Nord
- ○ Centre
- ○ Sud

* FAITES-VOUS PARTIE D'UNE ASSOCIATION ?

- ○ Oui
- ○ Non



ÂGE

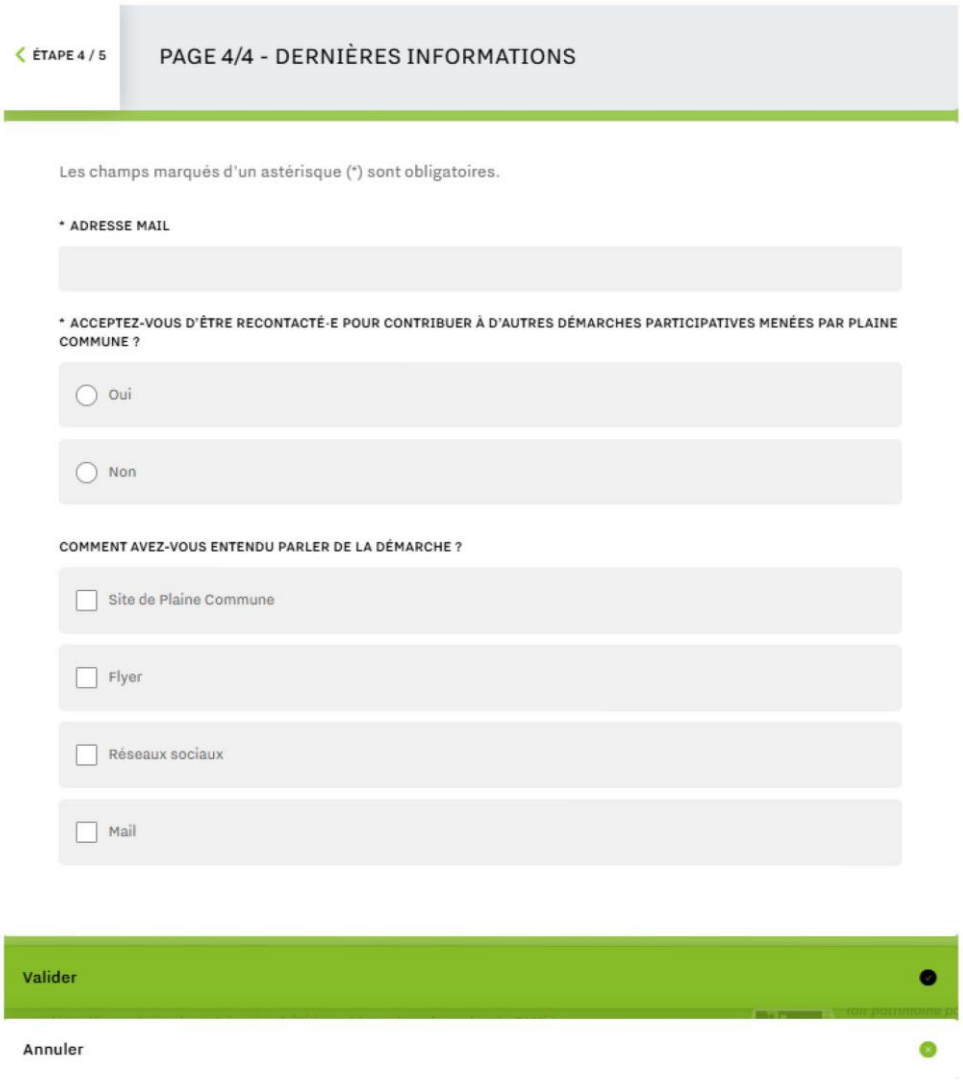
- ○ 18-24 ans
- ○ 25-34 ans
- ○ 35-44 ans
- ○ 45-54 ans
- ○ 55-64 ans
- ○ 65 ans et plus
- ○ Ne souhaite pas répondre

GENRE

- ☐ Masculin
- ☐ Féminin
- ☐ Non binaire

CATÉGORIE SOCIO-PROFESSIONNELLE

- ○ Artisan, commerçant·e ou chef·fe d'entreprise
- ○ Cadre ou profession intellectuelle supérieure
- ○ Profession intermédiaire
- ○ Employé·e
- ○ Ouvrier
- ○ Sans activité professionnelle
- ○ Retraité·e ou pré-retraité·e
- ○ Étudiant·e
- ○ Femme ou homme au foyer
- ○ Ne souhaite pas répondre


ÉTAPE 4 / 5
PAGE 4/4 - DERNIÈRES INFORMATIONS
Les champs marqués d'un astérisque (*) sont obligatoires.
* ADRESSE MAIL
* ACCEPTEZ-VOUS D'ÊTRE RECONTACTÉ-E POUR CONTRIBUER À D'AUTRES DÉMARCHES PARTICIPATIVES MENÉES PAR PLAINE COMMUNE ?
Oui
Non
COMMENT AVEZ-VOUS ENTENDU PARLER DE LA DÉMARCHE ?
Site de Plaine Commune
Flyer
Réseaux sociaux
Mail
Valider
Annuler

13 ANALYSE DES RESULTATS DU QUESTIONNAIRE EN LIGNE « QU'EST-CE QUI FAIT PATRIMOINE POUR VOUS ? »

Sécurisation et confortation du volet "patrimoine bâti" du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Plaine Commune

Démarche participative

Synthèse du questionnaire en ligne

«Qu'est-ce qui fait patrimoine pour vous ? »

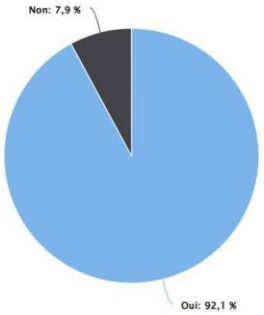
*Dans le cadre de la sécurisation et de la confortation du volet patrimoine bâti du PLUi, Plaine Commune a lancé une démarche participative pour recueillir les avis et les contributions des habitant.es. Un questionnaire a été mis en ligne entre le 16 novembre 2023 et le 24 mars 2024. Il a reçu **165 réponses** ! Le présent document en présente la synthèse.*

I. Regards des habitant.es sur le patrimoine bâti à Plaine Commune

***5 questions** pour capter le ressenti des habitant·es concernant le patrimoine de leur territoire.*

Considérez-vous que le territoire de Plaine Commune dispose d'une richesse patrimoniale ?

C'est OUI pour 9 personnes sur 10 !



Pour justifier leurs réponses, les habitant.es ont cité plusieurs types de bâtis patrimoniaux qui enrichissent le territoire :

- Un patrimoine historique à valoriser. Qui témoigne des différentes « couches » de l'Histoire , une histoire « vivante » pour un territoire aux multiples cultures qui interagissent.
- Un patrimoine industriel à préserver, témoin d'une activité économique sur laquelle s'est construite le territoire.
- Un patrimoine naturel avec de beaux mais rares espaces à préserver.
- Un patrimoine architectural unique, témoin d'une urbanisation « chaotique »

Si l'existence d'un bâti patrimonial semble indéniable sur le territoire, il ne serait « pas encore » assez reconnu selon certain.es répondant.es. L'histoire du territoire aurait tendance « à disparaître » mêmes si plusieurs époques sont « visibles » (romaines, médiévale, contemporaine).

Le patrimoine bâti aurait aussi tendance à être « invisibilisé » au gré des évolutions urbaines constantes et rapides à Plaine Commune.

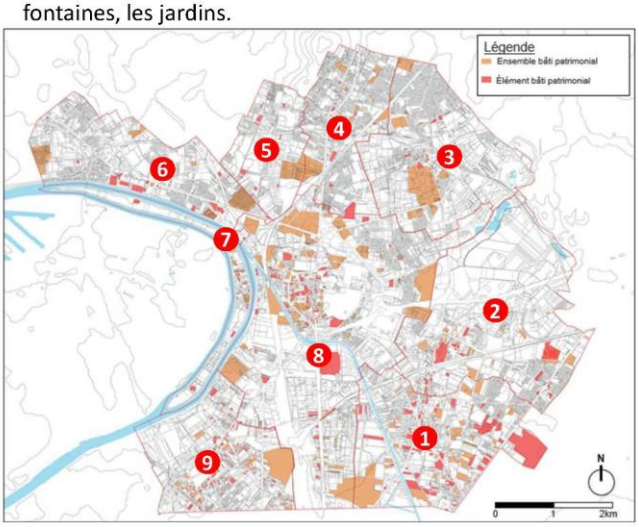
Pour vous, qu'évoque principalement le terme « patrimoine » ?

On retrouve deux des dimensions citées précédemment comme « faisant » patrimoine : **l'Histoire** du territoire et la dimension **architecturale et esthétique** du bâti.

Sur le territoire de Plaine Commune, quels sont selon vous les bâtiments ou sites qui nécessiteraient davantage une protection ou une mise en valeur patrimoniale ?

Parmi les réponses, on retrouve de nombreux bâtiments **déjà protégés** (repérés sur la carte) **mais pas seulement** : des lieux chargés d'histoire locale, des bâtiments marqueurs des centres-villes, les anciens habitats et sites ouvriers, des pavillons, des maisons et immeubles typiques du territoire mais aussi atypiques, le patrimoine ferroviaire, les berges du canal, les anciens séchoirs.

D'autres propositions portent sur des objets qui habillent le bâti et/ou l'espace public : les faïences, les mosaïques, les fontaines, les jardins.



Principaux bâtis ou ensembles cités par les répondant.es

1. **Aubervilliers :** le quartier du Montfort, la cité de la Maladrerie, le jardin des Vertus, 9 rue de la Nouvelle France, le Fort…
2. **La Courneuve** : la cité Rateau, le parc Georges-Valbon, les halles Babcock…
3. **Stains** : la cité-jardin
4. **Pierrefitte-sur-Seine** : le bâtiment des archives nationales
5. **Villetaneuse :** la tour des jeunes mariés, les logements Renaudie et Gailhoustet, la rue 19 mars 1962…
6. **Epinay-sur-Seine :** la mairie, l'église Notre-Dame des missions, l'église Saint Médard
7. **L'Ile Saint-Denis** : les maisons allumettes, les entrepôts des Galeries Lafayette, l'ancienne centrale Unibeton…
8. **Saint-Denis:** la Basilique, le Stade de France, L'Orfèvrerie, la Maltournée, la Chaufferie,…
9. **Saint-Ouen** :les bâtiments industriels, les Puces, le château, les docks, la patinoire, …

Avez-vous des photos à communiquer ?

9 rue de la Nouvelle France à Aubervilliers

Unibéton à L'Ile-Saint-Denis

Cité Renaudie à Villetaneuse

Fontaine de la porte de Montmartre à Saint-Ouen-sur-Seine

Avez-vous des remarques ou des attentes à partager concernant le patrimoine bâti du territoire de Plaine Commune ?

Volonté de conserver le patrimoine

- Privilégier le fait de construire autour ou avec l'existant
- Arrêter la densification de l'habitat, l'hyper bétonisation
- Protéger le patrimoine ouvrier et industriel, les zones pavillonnaires et leurs jardins
- Développer les espaces verts

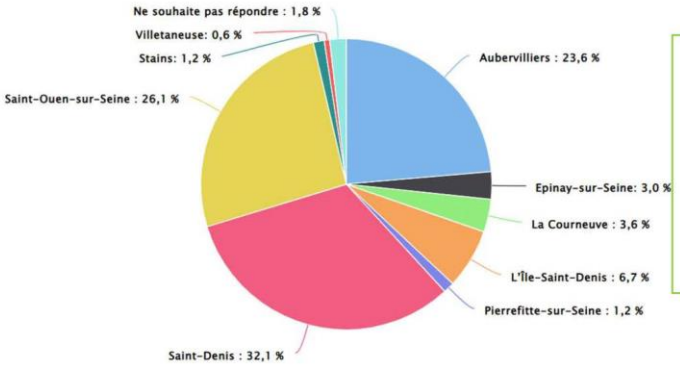
Pour des outils permettant de préserver le patrimoine existant

- Financer des rénovations
- Protéger des spéculations
- Eviter les dégradations

Souhait d'une meilleure mise en valeur du patrimoine

- Pour une meilleure visibilité à l'échelle francilienne : organiser des parcours ludiques de découverte, des balades avec des guides, des parcours thématiques accessibles à vélo
- Remettre le patrimoine bâti à disposition des habitants, par exemple en développant des tiers lieux

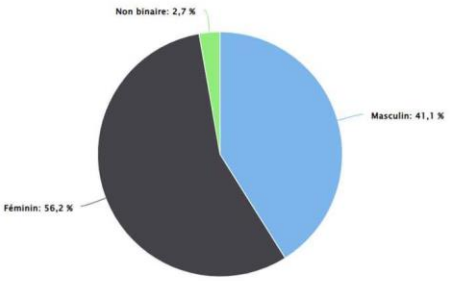
II. Des répondants aux profils variés

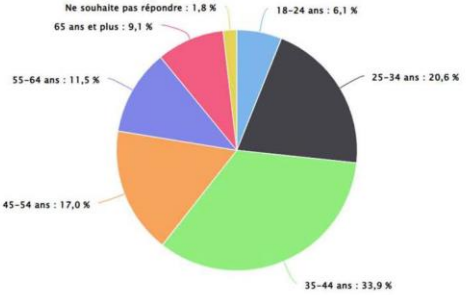


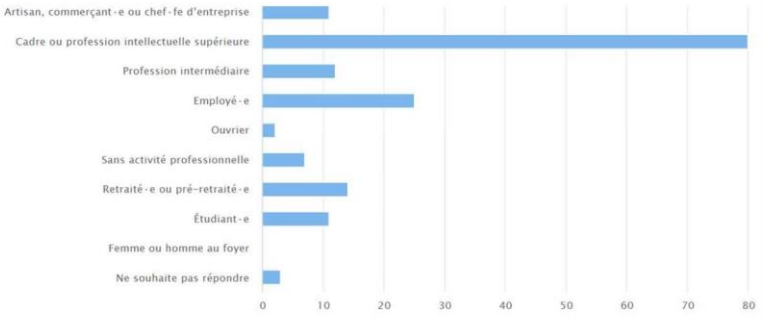
Une répartition géographique relativement illustrative du territoire

La majorité des répondant·es réside à Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine ou Aubervilliers. A contrario, les villes de Villetaneuse, Stains, Pierrefitte-sur-Seine, Epinay-sur-Seine et La Courneuve sont sous-représentées.

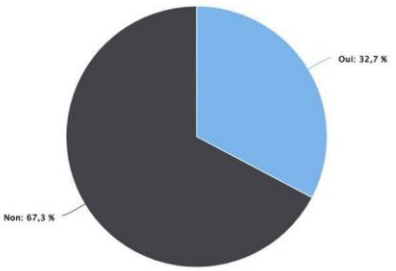
La parité et la pyramide des âges sont globalement bien respectées







On a une surreprésentation assez nette des **cadres et des professions intellectuelles supérieures (48,5 %),** suivie des employé·es qui représentent 15,2% des répondants. Les personnes sans emploi, au foyer ou retraitées sont sous-représentées.

Un tiers de participant.es qui s'engagent sur le territoire

Les répondant·es engagés dans une association intègrent des associations d'échelle locale comme nationale et axées sur diverses thématiques comme le Secours populaire français, la Ligue des Droits de l'Homme, le jardin des noyers à Aubervilliers ou encore Auberbabel.