1-6

RAPPORT DE PRÉSENTATION

> JUSTIFICATION DES CHOIX

Dossier d'approbation – Conseil de territoire du 25 février 2020

Mise en compatibilité par Délibération du Conseil de Territoire le 13 octobre 2020 (MECDU Village Olympique)
Mis en compatibilité par arrêté préfectoral du 9 novembre 2021 déclarant d'intérêt général le projet de site unique du ministère de l'intérieur valant mise en compatibilité du document d'urbanisme de plaine commune (MECDU PSU St Ouen)
Mis en compatibilité par arrêté inter-préfectoral du 2 décembre 2021 portant modification de la déclaration d'utilité publique relative aux travaux nécessaires à la réalisation de la ligne 15 Est
Mis en compatibilité par arrêté préfectoral du 14 mars 2022 déclarant d'utilité publique le projet de réalisation du campus hospitalo-universitaire Grand Paris Nord « CHUGPN » et emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'établissement public territorial Plaine Commune (MECDU CHUGPN)
Modifié par délibération du Conseil de Territoire le 29 mars 2022 (Modification n°1 du PLUi)
Mis en compatibilité par décret du Conseil d'Etat en date du 30 mars 2022 modifiant le décret no 2016-1566 du 21 novembre 2016 déclarant d'utilité publique et urgents les travaux nécessaires à la réalisation du tronçon de métro automatique du réseau de transport public du Grand Paris reliant les gares de Pont-de- Sèvres et de Saint-Denis Pleyel, dans les départements des Hauts-de-Seine et de Seine- Saint-Denis et emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme des communes de Bois Colombes, Courbevoie, Gennevilliers, Nanterre, Rueil-Malmaison, Saint-Cloud et Suresnes et de l'établissement public territorial Plaine Commune (MECDU ligne 15 Ouest)
Mise à Jour N°2 des annexes par arrêté du Président de l'EPT Plaine Commune du 16 août 2022
Modifié par délibération du Conseil de Territoire en da te du 11 avril 2023 (Modification n°3)
Mise à jour n°3 des annexes par arrêté du Président de l'EPT Plaine Commune du 15 mai 2023
Mis en compatibilité par délibération du Conseil de Territoire du 27 juin 2023 déclarant d'intérêt général le projet de la Tony Parker Academy et emportant mise en compatibilité du PLUi
Modifié par délibération du Conseil de Territoire en date du 18 septembre 2023 (modification simplifiée n°1)
Mise à jour n°4 des annexes par arrêté du Président de l'EPT Plaine Commune du 19 décembre 2023
Mis en compatibilité par arrêté préfectoral du 2 janvier 2024 approuvant la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal de l'établissement public territorial de Plaine Commune pour l'extension des Archives nationales à Pierrefitte-sur-Seine
Modifié par délibération du Conseil de Territoire en date du 25 juin 2024 (Modification n°4)

plaine commune GRAND PARIS

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

PREAMBULE

Le présent document présente de façon pédagogique l'articulation du PLUi avec les documents de rang supérieur ainsi que l'ensemble des choix retenus pour établir les différentes dispositions du PLUi :

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), thématiques et sectorielles ;
- Les dispositions réglementaires, écrites et graphiques.

Il expose par ailleurs l'analyse des objectifs de développement du territoire :

- Le bilan de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers sur les dix dernières années et les objectifs fixés par le PLUi en termes de consommation de ces espaces ;
- Le projet de développement démographique et résidentiel ;
- Les capacités de densification des espaces bâtis.

SOMMAIRE

1 L'ARTICULATION DU PLUI AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR 9

1.1 Les documents concernés 9

1.2 Les documents avec lesquels le PLUi doit être compatible 11

1.2.1 Les documents liés à l'environnement 11
1.2.2 Le Plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome de Paris-Le Bourget 11
1.2.3 Le Plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome de Paris-Charles-de-Gaulle 15
1.2.4 Schéma départemental de l'organisation sociale et médicosociale de Seine-Saint-Denis 18
1.2.5 Le Schéma Départemental pour l'Accueil et l'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV) 23
1.2.6 Le Plan Local de Déplacement de Plaine Commune (PLD) 26
1.2.7 Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Plaine Commune 32

1.3 Les documents que le PLUi doit prendre compte 38

2 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD 39

2.1 Chapitre 1 du PADD : Un territoire pour tous, solidaire et inclusif 40

2.2 Chapitre 2 du PADD : Un territoire écologiquement responsable, pour le bien-être de ses habitants 44

2.3 Chapitre 3 du PADD : Un territoire de diversité économique, productif et actif 48

2.4 Chapitre 4 du PADD : un territoire accessible et praticable, pour une mobilité durable 52

2.5 Chapitre 5 du PADD : un territoire dynamique et protecteur, affirmant le droit à la centralité et respectueux des singularités des villes 56

3 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) 61

3.1 Les OAP thématiques 62

3.1.1 Contenu des OAP thématiques 62
3.1.2 L'OAP thématique Commerce et artisanat 63
3.1.3 L'OAP thématique Environnement et santé 66
3.1.4 L'OAP thématique Grands axes et urbanisme de liaison 69

3.2 Les OAP sectorielles 72

3.2.1 Contenu des OAP sectorielles 72

3.2.2 Les sites concernés 74
3.2.3 La cohérence des OAP sectorielles avec les objectifs du PADD 76
3.2.4 Les OAP en faveur du renforcement des espaces végétalisés et du paysage 80
3.2.5 Les OAP en faveur de la dynamique de projet urbain, du développement des pôles gares et des grands équipements 87
3.2.6 Les OAP relatives à l'héritage des sites des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024 102
3.2.7 Les OAP en faveur du renouvellement urbain et de la mixité 108
3.2.8 Les OAP en faveur de la redynamisation des centralités urbaines 131
3.2.9 Les OAP en faveur du développement économique et de la redynamisation des zones d'activités 138
3.2.10 Les OAP en faveur de la valorisation et de l'activation du patrimoine bâti 144

4 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES 148

4.1 Le contenu et l'utilisation du règlement 148

4.2 Les objectifs transversaux de l'écriture réglementaire du PLUi 149

4.3 Les principes de délimitation des zones 150

4.3.1 Les logiques de zonage 150
4.3.2 Les caractéristiques des différentes zones 153

4.4 Les dispositions réglementaires 203

4.4.1 Les dispositions relatives à la destination des constructions et à l'usage des sols (chapitre 1 du règlement) 203
4.4.2 Les dispositions relatives à la morphologie et à l'implantation des constructions (chapitre 2 du règlement) 227
4.4.3 Les dispositions relatives à la nature en ville (chapitre 3 du règlement) 240
4.4.4 Les dispositions relatives à la qualité urbaine et architecturale (chapitre 4 du règlement) 250
4.4.5 Les dispositions du règlement relatives aux déplacements et au stationnement (Chapitre 5 du règlement) 255
4.4.6 Les dispositions relatives aux réseaux et l'assainissement (chapitre 6 du règlement) 260

5 LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT 265

5.1 La consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers 265

5.1.1 Détail de l'analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers sur les dix dernières années 265
5.1.2 Détail de l'objectif de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers 272

5.2 Le projet de développement démographique et résidentiel 283

5.2.1 Rappel du diagnostic 283
5.2.2 Précisions méthodologiques 283

5.2.3 Détail des hypothèses et des prévisions 283

5.3 Les capacités de densification des espaces bâtis 286

5.3.1 Les capacités de densification des zones urbaines de projet (UP) 286

5.3.2 Les capacités de densification des espaces bâtis diffus 289

6 TABLE DES ILLUSTRATIONS 363

1 L'ARTICULATION DU PLUI AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR

1.1 Les documents concernés

Les documents avec lesquels le PLUi est compatible

Le rapport de compatibilité implique une obligation de non-contrariété du contenu du PLUi avec les orientations ou objectifs de ces documents.

La notion de compatibilité se distingue de celle de conformité dans la mesure où elle admet un possible écart entre la norme supérieure et la norme inférieure : l'exigence de compatibilité n'implique ainsi pas que le contenu du PLUi soit conforme strictement aux orientations de ces documents.

En application des dispositions du Code de l'urbanisme, le PLUi de Plaine Commune doit être **compatible** avec :

- Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF),
- Le Plan de Déplacements Urbains de la Région Île-de-France (PDUIF),
- Le Schéma Directeur d'Aménagement de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands,
- Le Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI) « Seine- Normandie »,Les Plans d'exposition au bruit (PEB),
- Schéma départemental de l'organisation sociale et médicosociale de Seine-Saint-Denis,
- Schéma Départemental pour l'Accueil et l'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV),
- Le Plan Local de Déplacement de Plaine Commune (PLD),
- Le Programme Local de l'Habitat de Plaine Commune (PLH).

Les documents que le PLUi prend en compte

L'obligation de prise en compte consiste à ne pas ignorer l'existence et les objectifs poursuivis par la norme à prendre en compte. Il s'agit de ne pas s'écarter des obligations fondamentales de cette norme sauf pour un motif tiré de l'intérêt de l'opération envisagée et dans la mesure où ce motif le justifie. La prise en compte constitue donc un mode d'articulation plus souple que la compatibilité.

En application de l'article L131-5 du Code de l'urbanisme, le PLUi de Plaine Commune doit **prendre en compte** :

- Le Schéma Régional des Cohérences Ecologiques (SRCE) d'Île-de-France,
- Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) d'Île-de-France,
- Les Plans Climat Energie Territoriaux (PCET) de la Métropole du Grand Paris, de la Seine-Saint-Denis et de Plaine Commune.

Cas particuliers

- Le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Croult – Enghien – Vieille Mer est en cours d'élaboration ;
- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Plaine Commune est caduc ;
- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Métropole du Grand Paris est en cours d'élaboration ;
- Les Contrats de Développement Territorial (CDT) et les Plans Régionaux d'Élimination des Déchets n'entrent pas dans la hiérarchie des documents d'urbanisme décrite par le code de l'urbanisme.
- Le Schéma régional des carrières d'Île-de-France n'a pas été adopté et la Seine-Saint-Denis n'a pas fait l'objet d'un Schéma Départemental des Carrières (SDC).

Pour les cas particuliers listés ci-dessus, la compatibilité ou la prise en compte ne sont donc pas analysées.

1.2 Les documents avec lesquels le PLUi doit être compatible

En application des dispositions du Code de l'urbanisme, le PLUi de Plaine Commune doit être **compatible** avec :

- Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF),
- Le Plan de Déplacements Urbains de la Région Île-de-France (PDUIF),
- Le Schéma Directeur d'Aménagement de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands,
- Le Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI) « Seine- Normandie »,
- Le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Croult – Enghien – Vieille Mer
- Les Plans d'exposition au bruit (PEB),
- Schéma départemental de l'organisation sociale et médicosociale de Seine-Saint-Denis,
- Schéma Départemental pour l'Accueil et l'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV),
- Le Plan Local de Déplacement de Plaine Commune (PLD),
- Le Programme Local de l'Habitat de Plaine Commune (PLH).

1.2.1 Les documents liés à l'environnement

L'articulation du PLUi avec les documents cadres liés à l'environnement est exposée au chapitre 8 de l'Evaluation environnementale (Document n°1-4 du rapport de présentation du PLUi).

L'Evaluation environnementale analyse la compatibilité du PLUi avec les documents suivants :

- Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF),
- Le Plan de Déplacements Urbains de la Région Île-de-France (PDUIF),
- Le Schéma Directeur d'Aménagement de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands,
- Le Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI) « Seine- Normandie »,
- Le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Croult – Enghien – Vieille Mer.

1.2.2 Le Plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome de Paris-Le Bourget

1.2.2.1 Orientations fondamentales du PEB de l'aérodrome de Paris-Le Bourget

Le Plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Paris-Le-Bourget a été approuvé par arrêté interpréfectoral le 6 février 2017. Il a pour objectif d'éviter que de nouvelles populations soient exposées aux nuisances sonores générés par l'activité de l'aéroport.

1.2.2.2 Le PEB de l'aérodrome de Paris-Le Bourget et le territoire de Plaine Commune

Sept communes sur les 9 de EPT de Plaine Commune sont concernées par le projet de ce PEB :

- Épinay-sur-Seine,
- Villetaneuse,
- Pierrefitte-sur-Seine,
- Stains,
- Saint-Denis,
- La Courneuve,
- L'Île-Saint-Denis.

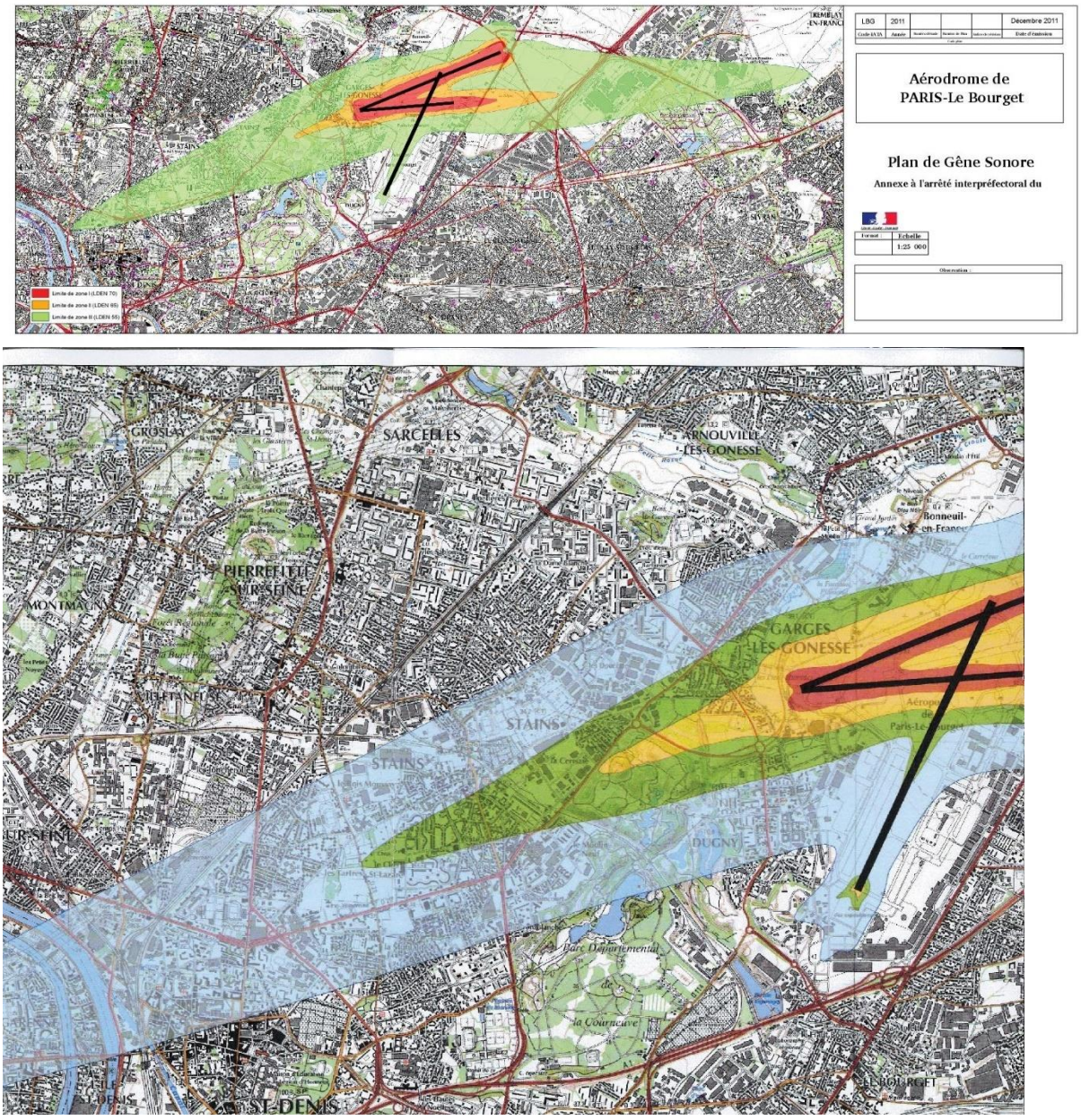


Figure 1. Plan de gêne sonore – aérodrome de Paris-Le Bourget

Surfaces en Ha				
COMMUNES	Lden 50 Zone D	Lden 57 Zone C	Lden 62 Zone C	Lden 70 Zone A
Seine-et-Marne				
Mitry-Mory	56	0	0	0
Total	**56**	**0**	**0**	**0**
Hauts-de-Seine				
Gennevilliers	79	0	0	0
Villeneuve-la-Garenne	137	0	0	0
Total	**216**	**0**	**0**	**0**
Seine-Saint-Denis				
Aulnay-sous-Bois	334	125	11	0
La Courneuve	10	0	0	0
Dugny	199	23	1	0
Epinay-sur-Seine	18	0	0	0
L'Île-Saint-Denis	38	0	0	0
Pierrefitte-sur-Seine	90	0	0	0
Saint-Denis	277	0	0	0
Stains	429	124	4	0
Tremblay-en-France	262	0	0	0
Villepinte	409	38	0	0
Villetaneuse	21	0	0	0
Total	**2 087**	**310**	**16**	**0**
Val-d'Oise				
Bonneuil-en-France	416	289	199	85
Garges-lès-Gonesse	266	130	47	0
Gonesse	558	315	153	33
Total	**1 240**	**734**	**400**	**118**
Total général	**3 599**	**1 044**	**416**	**118**

Figure 2. Surfaces concernées (en hectares) par le projet de PEB par commune

COMMUNES	Lden 50 Zone D		Lden 57 Zone C		Lden 62 Zone B		Lden 70 Zone A	
Seine-et-Marne	Populations	Logements	Populations	Logements	Populations	Logements	Populations	Log
Mitry-Mory	47	18	0	0	0	0	0	
Total	47	18	0	0	0	0	0	
Hauts-de-Seine	Populations	Logements	Populations	Logements	Populations	Logements	Populations	Log
Gennevilliers	20	8	0	0	0	0	0	
Villeneuve-la-Garenne	17 708	7 016	0	0	0	0	0	
Total	17 728	7 024	0	0	0	0	0	
Seine-Saint-Denis	Populations	Logements	Populations	Logements	Populations	Logements	Populations	Log
Aulnay-sous-Bois	0	0	0	0	0	0	0	
La Courneuve	0	0	0	0	0	0	0	
Dugny	6 042	2 425	626	276	0	0	0	
Epinay-sur-Seine	181	77	0	0	0	0	0	
L'Île-Saint-Denis	3 714	1 551	0	0	0	0	0	
Pierrefitte-sur-Seine	7 446	2 603	0	0	0	0	0	
Saint-Denis	33 491	14 096	0	0	0	0	0	
Stains	25 644	9 545	6 365	2 552	0	0	0	
Tremblay-en-France	98	37	0	0	0	0	0	
Villepinte	7 344	2 361	0	0	0	0	0	
Villetaneuse	499	157	0	0	0	0	0	
Total	84 459	32 852	6 991	2 828	0	0	0	
Val-d'Oise	Populations	Logements	Populations	Logements	Populations	Logements	Populations	Log
Bonneuil-en-France	554	224	0	0	0	0	0	
Garges-lès-Gonesse	11 231	3 970	2 627	1 014	497	195	0	
Gonesse	0	0	0	0	0	0	0	
Total	11 785	4 194	2 627	1 014	497	195	0	
Total général	114 019	44 088	9 618	3 842	497	195	0	

Figure 3. Population et nombre de logements concernés par le projet de PEB par commune

1.2.2.3 Articulations du PLUi avec le PEB de l'aérodrome de Paris-Le Bourget

Le PLUi, pour ce qui concerne son champ d'application, a développé des objectifs et outils réglementaires en compatibilité avec les orientations du PEB de l'aérodrome de Paris-Le Bourget.

Orientations du PEB	PADD	OAP et Règlement
Eviter que de nouvelles populations soient exposées aux nuisances sonores générées par l'activité d'un aéroport	Le PADD contribue à éviter que de nouvelles populations soient exposées aux nuisances sonores, en visant à : Préserver le bien-être des populations (2.2.) Adapter les modalités d'aménagement et de construction dans les secteurs les plus touchés par les pollutions sonores et atmosphériques (2.2.2)	Le règlement : • Classe les parties du territoire concernées par la zone B du PEB dans la zone N2000 (secteur Natura2000 de la zone naturelle du PLUi), c'est-à-dire inconstructible sauf exception très limitée et strictement liée à la fonction de ces espaces. • Classe les parties du territoire concernées par la zone C du PEB, situées à Stains, dans les zones suivantes : - Pour les espaces déjà urbanisés : dans les zones UMT et UC dont les dispositions visent notamment à permettre la mise en œuvre des opérations d'amélioration de l'habitat, pouvant comprendre des interventions en matière d'isolation

Orientations du PEB	PADD	OAP et Règlement
		acoustique des logements - Pour les espaces non encore urbanisés à ce jour (secteur des Tartres) : les espaces situés dans la zone C du PEB sont inclus dans les zones N (naturelle) et A (agricole) afin de ne pas accroître la surface des espaces bâtis impactés par la zone C sur le territoire. • Prévoit des dispositions relatives aux hauteurs des constructions, dans les différentes zones urbaines et secteurs d'OAP, qui sont compatibles avec la servitude aéronautique, y compris dans le secteur Pleyel à Saint-Denis où sont autorisés des immeubles de grande hauteur. L'OAP thématique Environnement et Santé : • Prévoit une orientation relative à la prise en compte des nuisance sonores dans la conception des projets

1.2.3 Le Plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome de Paris-Charles-de-Gaulle

1.2.3.1 Orientations fondamentales du PEB de l'aérodrome de Paris-Charles-de-Gaulle

Le Plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Paris-Charles-de-Gaulle a été approuvé par arrêté interpréfectoral le 3 avril 2007. Il a pour objectif d'éviter que de nouvelles populations soient exposées aux nuisances sonores générées par l'activité de l'aéroport.

1.2.3.2 Le PEB de l'aérodrome de Paris-Charles-de-Gaulle et le territoire de Plaine Commune

Les parties Nord de quatre communes sur les 9 de Plaine Commune sont concernées par le projet de ce PEB, en zone D uniquement :

- Épinay-sur-Seine,
- Villetaneuse,
- Pierrefitte-sur-Seine,
- Stains.

	Communes		
Département de la Seine-Saint-Denis	Incluses dans le PEB de 1989 et dans la zone d'application anticipée	Nouvellement incluses dans le projet de PEB	
	Tremblay-en-France	En zones A, B et C	En zone D uniquement
		Tremblay-en-France	Aulnay-sous-Bois Epinay-sur-Seine Pierrefitte-sur-Seine Stains Villepinte Villetaneuse

Figure 4. Communes concernées par le PEB

Saint-Saint-Denis	LDEN 50		LDEN 56		LDEN 65		LDEN 70	
Communes	Population	Logements	Population	Logements	Population	Logements	Population	Logements
Aulnay-sous-Bois								
Epinay-sur-Seine	8 808	4278						
Pierrefitte-sur-Seine	13 583	5061						
Stains	6 006	2483						
Tremblay-en-France	1 543	544	370	149				
Villepinte	15	6						
Villetaneuse	3 178	1107						
Total	33 134	13 478	370	149	0	0	0	0

Figure 5. Population et logement concernés par le projet de PEB par commune

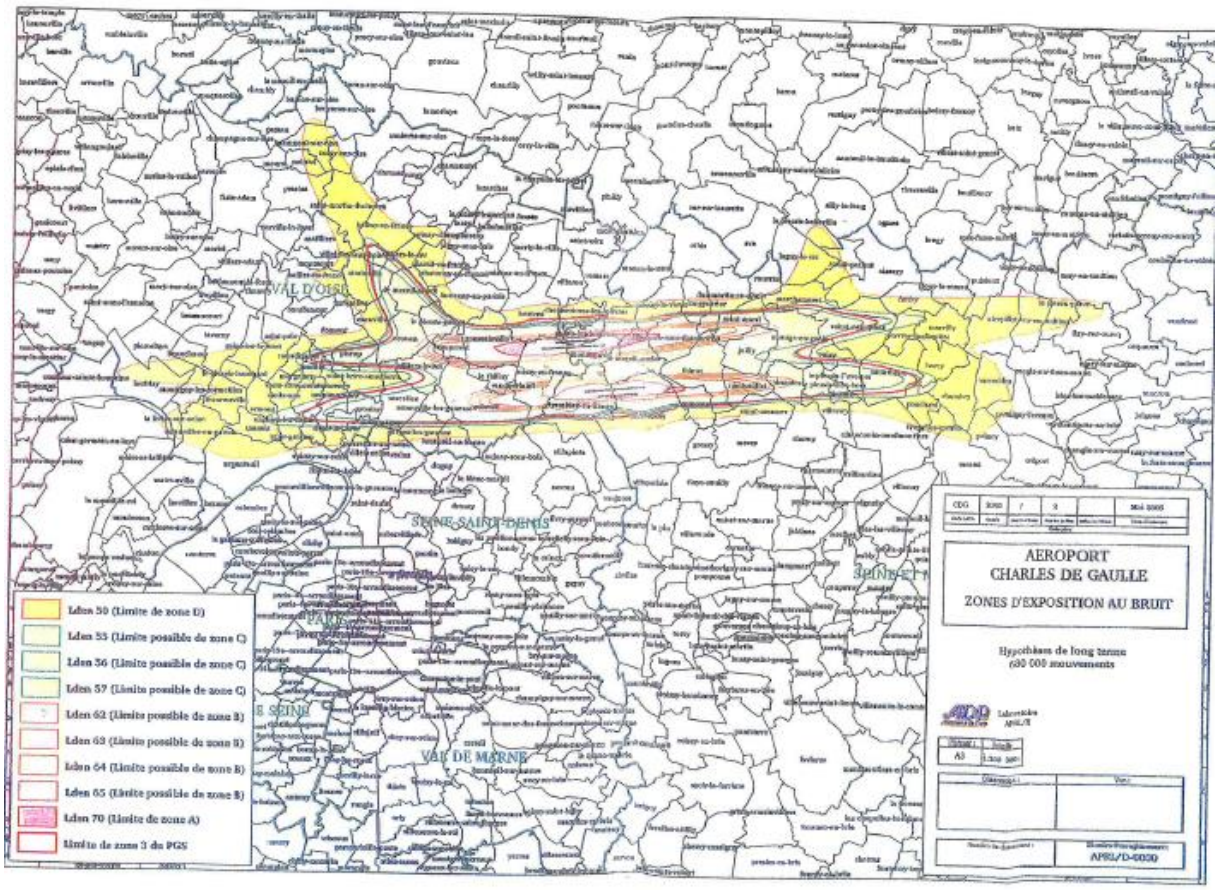


Figure 6. Plan de gêne sonore – aérodrome de Paris-Charles-de-Gaulle

1.2.3.3 Articulations du PLUi avec le PEB de Paris-Charles-de-Gaulle

Le PLUi, pour ce qui concerne son champ d'application, a développé des objectifs et outils réglementaires en compatibilité avec les orientations du PEB de l'aérodrome de Paris-Charles-de-Gaulle.

Orientations du PEB	PADD	OAP et Règlement
Eviter que de nouvelles populations soient exposées aux nuisances sonores générées par l'activité d'un aéroport	Le PADD contribue à limiter l'exposition de nouvelles populations soient exposées aux nuisances sonores, en visant à : Préserver le bien-être des populations (2.2.) Adapter les modalités d'aménagement et de construction dans les secteurs les plus touchés par les pollutions sonores et atmosphériques (2.2.2)	Le règlement : • Classe en zone N (naturelle), c'est-à-dire inconstructible sauf exception très limitée et strictement liée à la fonction de ces espaces, les espaces naturels du Nord de Plaine Commune concernés par le PEB de Paris-Charles de Gaulle : Parc de la Butte-Pinson à Villetaneuse, squares et jardins du Nord-Ouest de Pierrefitte-sur-Seine. • Autorise une densification modérée dans la zone UH (pavillonnaire), qui représente la majorité des espaces concernés par le PEB de Paris-Charles de Gaulle dans les communes de Stains et Pierrefitte. • Prévoit dans la zone UC, qui représente la majorité des espaces concernés par le PEB dans la commune d'Epinay-sur-Seine, des dispositions visant notamment à permettre la mise en œuvre des opérations d'amélioration de l'habitat, pouvant comprendre des interventions en matière d'isolation acoustique des logements. L'OAP thématique Environnement et Santé : • Prévoit une orientation relative à la prise en compte des nuisance sonores dans la conception des projets

1.2.4 Schéma départemental de l'organisation sociale et médicosociale de Seine-Saint-Denis

Trois schémas constituent la stratégie sociale et médicosociale de Seine-Saint-Denis :

- Le Schéma départemental en faveur des personnes âgées – 2013-2017,
- Le Schéma départemental de Protection de l'enfance pour les années 2010-2014,
- Le Schéma départemental d'organisation sociale et médico-sociale en faveur des personnes handicapées 2012-2016.

Ces trois schémas sont en cours de révision. L'analyse de la compatibilité du PLUi se base sur les documents actuellement en vigueur.

1.2.4.1 Orientations fondamentales de l'organisation sociale et médicosociale de Seine-Saint-Denis

Le Schéma départemental en faveur des personnes âgées définit la politique départementale pour la période 2013-2017. Il se structure autour de 4 axes majeurs, précisés en dix orientations, elles-mêmes déclinées en piste d'actions :

Axe 1 : Permettre les choix de vie et la citoyenneté, en visant à :

Orientation 1. Favoriser la vise sociale,

Orientation 2. Garantir l'accès aux droits,

Orientation 3. Assurer la protection des personnes vulnérables.

Axe 2 : Accompagner les parcours de vie, en visant à :

Orientation 1. Diffuser une culture de prévention, notamment en facilitant l'accès à un logement adapté.

Orientation 2. Garantir un accompagnement individualisé

Orientation 3. Soutenir les aidants

Axe 3 : Favoriser une offre de services diversifiée et de qualité en soutenant le choix du domicile, en visant à :

Orientation 1. Favoriser une offre coordonnée et équitablement répartie

Orientation 2. Favoriser l'adaptation de l'offre de services et de soins à domicile et en établissement,

Axe 4 : *Garantir la mise en œuvre du Schéma départemental et l'adaptation des actions aux évolutions législatives et sociétales,* qui permettra un pilotage actif et partagé de la mise en œuvre des différentes actions, tant au niveau départemental, qu'à l'échelle des territoires, au niveau des bassins gérontologiques.

Orientation 1. Assurer la mise en œuvre du Schéma départemental au niveau des bassins gérontologiques

Orientation 2. Assurer la mise en œuvre et l'évaluation du schéma au niveau départemental

Le PLUi contribue à la réalisation d'actions spécifiques du schéma :

- Action de la fiche 3 : faciliter les déplacements des personnes âgées,
- Action de la fiche 9 : faciliter l'accès à un logement adapté.

Le Schéma départemental de Protection de l'enfance définit la politique départementale pour les années 2010-2014. Il se structure autour 5 objectifs stratégiques, précisés en 17 projets, elles-mêmes déclinées en actions :

Objectif stratégique 1 : Développer une offre territoriale préventive en direction des enfants, des adolescents et des familles :

Projet 1. Mieux identifier et accompagner les difficultés éducatives et parentales en direction des enfants de 6 à 12 ans,

Projet 2. Développer une offre éducative mieux coordonnée en direction des adolescents,

Projet 3 : Renforcer les coopérations avec l'Education nationale autour des situations de risques ou de difficultés,

Projet 4 : Développer et poursuivre les coopérations entre prévention spécialisée et acteurs et dispositifs éducatifs locaux.

Objectif stratégique 2 : Finaliser le dispositif de traitement des informations préoccupantes,

Projet 5. Clarifier et unifier le dispositif local de recueil, de traitement et d'évaluation des informations préoccupantes

Projet 6. Rédiger une charte départementale de l'information partagée,

Projet 7. Elaborer un référentiel d'évaluation des informations préoccupantes,

Projet 8. Organiser des formations actions locales et transversales en direction des professionnels de la sphère éducative.

Objectif stratégique 3 : Renforcer la place des parents et des familles dans l'action éducative,

Projet 9. Etablir un cadre de référence de l'accompagnement de l'accueil,

Projet 10. Elaborer le projet d'accueil familial du service de l'aide sociale à l'enfance,

Projet 11. Développer l'ambition de réussite scolaire pour les enfants et jeunes accueillis et accompagnée

Objectif stratégique 4 : Dépasser le clivage entre prévention et protection et renforcer la proximité de l'offre éducative,

Projet 12. Diversifier et territorialiser l'offre éducative de milieu ouvert,

Projet 13. Renforcer la qualité, la proximité, la modularité de l'équipement départemental d'accueil collectif,

Projet 14. Renforcer le travail en réseau et la mobilisation du droit commun pour la préparation à l'autonomie et l'insertion des grands adolescents et des jeunes majeurs.

Objectif stratégique 5 : Mieux mutualiser les ressources.

Projet 15. Développer l'Observatoire départemental partagé de protection de l'enfance,

Projet 16. Mettre en place un plateau technique mobile et élaborer un protocole partenarial de recommandations pour l'accompagnement des situations complexes,

Projet 17. Mettre en place un Dispositif d'Accueil, d'Evaluation et d'Orientation des situations d'urgence.

Le Schéma départemental d'organisation sociale et médico-sociale en faveur des personnes handicapées définit la politique départementale pour la période 2012-2016. Il se structure autour 4 axes, précisés en 12 orientations, elles-mêmes déclinées en 33 actions.

Axe 1. Assurer un niveau d'information de qualité à destination des usagers, des familles et des professionnels,

Orientation n°1 : Structurer les canaux d'information à destination des usagers et de leur famille,

Orientation n°2 : Structurer les canaux d'information à destination des professionnels

Axe 2. Structurer la coordination territoriale et départementale des acteurs au service des personnes handicapées

Orientation n°1. Animer et promouvoir l'émergence de partenariat au niveau territorial,

Orientation n°2. Structurer la conduite des politiques publiques du handicap en Seine-Saint-Denis,

Orientation n°3. Favoriser la bientraitance, lutter contre la maltraitance

Axe 3. Mieux accompagner les parcours de vie pour anticiper les changements et faciliter les transitions

Orientation n°1. Accompagner l'expression et la formulation du projet de vie

Orientation n°2. Anticiper les ruptures de prises en charge par le soutien aux aidants

Orientation n°3. Préparer les acteurs du handicap au vieillissement des personnes handicapées.

Axe4. Développer une offre de service diversifiée et complémentaire

Orientation n°1. Développer les solutions d'accompagnement à destination des jeunes enfants handicapés,

Orientation n°2. Développer les réponses permettant d'assurer la scolarisation des élèves handicapés ;

Orientation n°3. Poursuivre le développement et la diversification des capacités d'accueil et d'accompagnement médico-social,

Orientation n°4. Soutenir le développement et la modernisation des services d'aide à domicile.

1.2.4.2 Articulations du PLUi avec les orientations des schémas départementaux

Le PLUi, pour ce qui concerne son champ d'application, a développé des objectifs et outils réglementaires en compatibilité avec les orientations des schémas départementaux.

Orientations des schémas départementaux	PADD	Règlement et OAP
Le Schéma départemental en faveur des personnes âgées – 2013-2017 • Action de la fiche 3 : faciliter les déplacements des personnes âgées, • Action de la fiche 9 : faciliter l'accès à un logement adapté.	• Compléter et améliorer l'offre de transports collectifs (4.2) : densifier et consolider les transports collectifs structurants (4.2.1.), améliorer l'efficacité du réseau bus (4.2.2.) • Relier les villes et les quartiers par une trame d'espaces publics intercommunale (4.3.) • Améliorer les conditions de déplacements et l'espace public pour les modes actifs (4.4) • Offrir des conditions d'habitat satisfaisantes pour tous (1.1)	Le règlement : • Autorise sans condition la réalisation de constructions destinées à l'hébergement dans les zones mixtes (UMD, UMT, UM) représentant 31 % du territoire. • Favorise la production de logements neufs dans les secteurs bien desservis par les transports collectifs, notamment dans la zone UMD (mixte dense) et dans les zones UP (projet) Les OAP thématiques : • L'OAP Grands axes et urbanisme de liaison définit des orientations en faveur d'un aménagement de l'espace public des grands axes routiers, notamment par la requalification de certains axes et d'un meilleur partage de l'espace public entre les différents modes de déplacements Les OAP sectorielles : • Définissent des orientations relatives à la qualité de l'aménagement des espaces publics et au renforcement des continuités urbaines (par exemple les OAP Pleyel et Plaine Saulnier à Saint-Denis, ou l'OAP Vallès à Pierrefitte-sur-Seine)
Le Schéma départemental de Protection de l'enfance pour les années 2010-2014	• Donner la priorité aux enjeux socio-éducatifs, d'accueil de la petite enfance et au développement de la nature en ville (1.4.2.) • Innover dans la production des équipements collectifs (1.4.5.) • Appuyer l'ensemble des politiques d'insertion, d'accompagnement vers l'emploi et de formation (1.2.5)	Le règlement : • Autorise les constructions destinées aux établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale dans les zones UMD, UMT, UM, UC, UH, UEe, UG. • Définit des règles alternatives visant à faciliter l'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment en matière de morphologie et d'implantation du bâti et d'espaces libres. • Prévoit un emplacement réservé pour l'extension d'une crèche à Pierrefitte-sur-Seine (ERC109) et une servitude

Orientations des schémas départementaux	PADD	Règlement et OAP
		de localisation pour la création d'une crèche à Saint-Ouen-sur-Seine (SLC160)
Le Schéma départemental d'organisation sociale et médico-sociale en faveur des personnes handicapées 2012-2016	• Offrir des conditions d'habitat satisfaisantes pour tous (1.1)	Le règlement : • Définit des règles alternatives visant à faciliter la réalisation de travaux de mise aux normes des constructions existantes en matière d'accessibilité des personnes à mobilité réduite, en termes d'implantation des constructions et d'espaces libres. • Autorise, à titre dérogatoire, la réalisation de places de stationnement en-dehors du volume de la construction pour les logements destinés à des personnes à mobilité réduite • Autorise, par dérogation au principe de reconstruction à l'identique, la réalisation de travaux limités visant exclusivement à assurer la mise aux normes des construction en matière d'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

1.2.5 Le Schéma Départemental pour l'Accueil et l'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV)

1.2.5.1 Orientations fondamentales du SDAHGV

Le SDAHGV de Seine-Saint-Denis a été arrêté le 16 février 2016. Il a pour objectif de définir le dispositif d'accueil des gens du voyage à l'échelle du Département de Seine-Saint-Denis. Ce dispositif concerne :

- Les aires d'accueil,
- Les aires de grands passages,
- L'habitat des gens du voyage en voie de sédentarisation et sédentarisés
- L'accompagnement socio-éducatif.

1.2.5.2 Le SDAHGV et le territoire de Plaine Commune

Concernant les aires d'accueil

Au titre du schéma, les communes de Saint-Denis et Stains sont concernées par la réalisation de deux aires d'accueil, pour un total de 48 places à réaliser.

Deux communes (Villetaneuse et L'Île-Saint-Denis) sont exonérées de participer à la politique d'accueil et d'habitat des gens du voyage en application de la législation spécifique sur la géographie

prioritaire (article 15 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine).

Si toutes les communes inscrites au schéma doivent participer à l'accueil des gens du voyage, la méthode liée à la contribution financière par communes est laissée à la discrétion des établissements publics territoriaux (EPT) sous réserve d'un accord avec les communes concernées.

SECTEURS	COMMUNES	*Places réalisées*	*Places en cours de réalisation*	*Places à réaliser par localisation (i = communes exonérées, X = communes ayant réalisé une AA)*	*Communes participant financièrement aux aires d'accueil*
Secteur 1 (CA Plaine Commune)	AUBERVILLIERS	30		x	
	ÉPINAY-SUR-SEINE				X
	LA COURNEUVE	30		x	
	L'ILE-SAINT-DENIS			i	
	PIERREFITTE-SUR-SEINE				X
	SAINT-DENIS			24	X
	SAINT-OUEN				X
	STAINS			24	X
	VILLETANEUSE			i	
	SOUS-TOTAUX	60		48	

Figure 7. Répartition des aires à réaliser sur le territoire de Plaine Commune

Concernant les aires de grands passages

Le territoire de Plaine-Commune n'est pas concerné par cet objectif du schéma.

Concernant l'habitat des gens du voyage en voie de sédentarisation et sédentarisés

Le SDAHGV vise à favoriser la création d'habitat diversifié, pour répondre à la diversité des choix d'habitat et pour répondre aux aspirations des gens du voyage à disposer d'un lieu d'attache fixe.

Les différents modes d'habitat sont : les terrains familiaux locatifs, l'habitat adapté en logement locatif social (PLAI), l'habitat adapté en accession (PSLA).

Pour ce faire : les collectivités veilleront à prendre en compte dans les documents programmatiques tels que les programmes locaux de l'habitat (PLH) et les plans locaux d'urbanisme (PLU) les besoins d'ancrage identifiés sur leur territoire.

Concernant l'accompagnement socio-éducatif

Plaine Commune peut participer à l'accompagnement socio-éducatif des gens du voyage en diversifiant son offre de formation, etc.

1.2.5.3 Articulations du PLUi avec le SDAHGV

Le PLUi, pour ce qui concerne son champ d'application, a développé des objectifs et outils réglementaires en compatibilité avec les orientations du SDAHGV.

Orientations du SDAHGV	PADD	Règlement et OAP
Participer à l'accueil des gens du voyage en réalisant des aires d'accueil sur les communes visées par le Schéma	Le PADD ne définit pas d'objectif spécifique lié à la localisation des aires d'accueil.	Le règlement : • Prévoit un emplacement réservé situé à Saint-Denis dans le secteur du Fort de la Briche, d'une surface de près de 1,5 hectare, dédié à la création d'une aire d'accueil

Orientations du SDAHGV	PADD	Règlement et OAP
		des gens du voyage (emplacement réservé ERPC201). Cet emplacement réservé permettra d'engager la réalisation des aires d'accueil prévues par le schéma départemental. • Concernant l'aire d'accueil à réaliser à Stains au titre du SDAHGV : Plaine Commune et la Ville de Stains ont émis un avis défavorable à la réalisation de cette aire, adressé au Préfet de la Seine-Saint-Denis par courrier en date du 02/09/2019, au regard du bilan des aires d'accueil existantes et des besoins des familles installées sur celles-ci, et des efforts déjà réalisés par le territoire dans le dispositif d'accueil des gens du voyage.
Participer à l'accueil des gens du voyage en favorisant la création d'habitat diversifié	Le PADD contribue à l'accueil des gens du voyage, en visant à : • Offrir des conditions d'habitat satisfaisantes pour tous (1.1) / Conditionner le rythme de 4 200 logements par an à une amélioration du cadre de vie et un renforcement des équipements (1.1.1) / Répondre à la forte demande sociale de l'habitat (1.1.3)	L'OAP sectorielle Pressensé prévoit, sur la commune d'Aubervilliers, le réagencement du Village d'insertion et de l'Aire d'accueil des gens du voyage, par la création de nouveaux accès et leur meilleure intégration dans un quartier renouvelé.
Participer à l'accueil des gens du voyage en participant à l'accompagnement socio-éducatif	Le PADD contribue à l'accueil des gens du voyage, en visant à : • Appuyer l'ensemble des politiques d'insertion d'accompagnement vers l'emploi et la formation (1.2.5)	La mise en œuvre du volet socio-éducatif du SDAHGV ne relève pas du règlement ni des OAP.

1.2.6 Le Plan Local de Déplacement de Plaine Commune (PLD)

1.2.6.1 Les orientations fondamentales du PLD de Plaine Commune

Le PLD de Plaine Commune a été approuvé par délibération du Conseil Territorial du 11 novembre 2016.

Le PLD de Plaine Commune décline les normes du PDUIF et du Plan communautaire de stationnement en matière de stationnement des vélos (action 1.3.2), de stationnement des véhicules motorisés (action 3.3.4) et d'aires de livraison (action 4.2.2).

Le Plan local de déplacements s'inscrit dans le projet de territoire, celui **d'un développement solidaire, inclusif et durable**. L'objectif vise à **réduire les déplacements motorisés et l'essor massif des modes alternatifs**. Cet objectif constitue un véritable défi, et doit répondre aux besoins de la population, de faire face au changement climatique et d'accompagner le développement urbain.

Cette stratégie se décline en objectifs précis, localisés et hiérarchisés à court, moyen et long termes. L**e Plan local de déplacements vise à :**

- réduire de 2 % les déplacements en voiture et en deux roues motorisés, objectif identique à celui du PDUIF à l'échelle régionale ;
- augmenter la part des autres modes, en premier lieu le vélo dont le potentiel est important, ainsi que les transports collectifs et la marche.

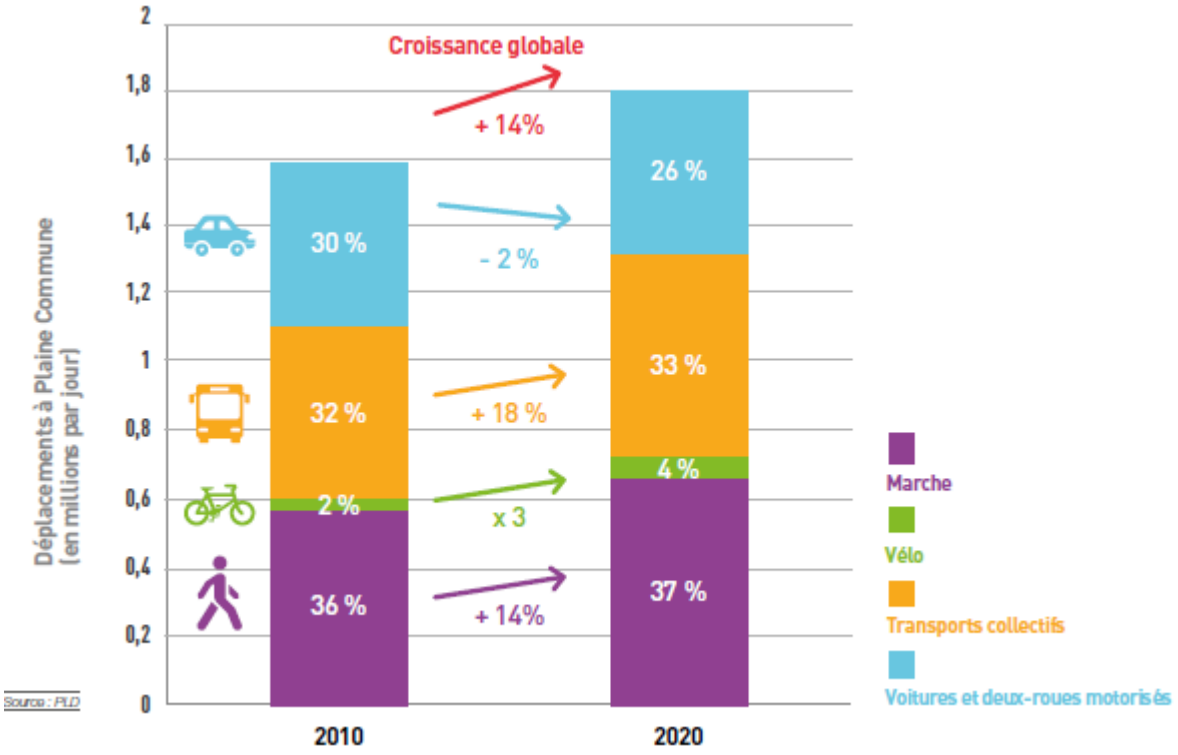


Figure 8. Objectifs de report modal à Plaine Commune, hors transit

Le programme d'actions du PLD est structuré en **cinq axes stratégiques :**

- Axe n°1 : Favoriser les déplacements à pied et à vélo
- Axe n°2 : Rendre les transports collectifs plus attractifs
- Axe n°3 : Maîtriser la circulation automobile et le stationnement
- Axe n°4 : Rationaliser l'organisation du transport de marchandises
- Axe n°5 : Susciter les changements de pratique de mobilité

27 actions sont réparties selon ces axes

- AXE N°1 : FAVORISER LES DEPLACEMENTS A PIED ET A VELO
  - Mettre en œuvre le plan marche
    - Résorption des points durs piétons
    - Signalétique dédiée piétions
    - Plan piéton grand public
  - Améliorer l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite
    - Poursuite de la mise en œuvre du PAVE
  - Accélérer la mise en œuvre du plan vélo
    - Aménagement d'itinéraires cyclables structurants
    - Développement du stationnement et des services vélo
- AXE N°2 : RENDRE LES TRANSPORTS COLLECTIFS PLUS ATTRACTIFS
  - Densifier et consolider le réseau de transport structurant
    - Réalisation des projets du Nouveau Grand Paris
    - Amélioration de la desserte en transports collectifs du Nord-Est de Plaine Commune
  - Aménager des pôles d'échanges de qualité
    - Réalisation des projets de pôles
  - Faciliter la circulation des bus
    - Traitement des points durs de circulation des bus
    - Développement des priorités bus aux carrefours
  - Renforcer l'offre sur les lignes de bus à enjeux
    - Adaptation des fréquences et de l'amplitude des bus
- AXE N°3 : MAITRISER LA CIRCULATION AUTOMOBILE ET LE STATIONNEMENT
  - Hiérarchiser et pacifier le réseau de voirie
    - Mise en œuvre du schéma directeur des espaces publics et des déplacements
    - Amélioration de la sécurité routière
  - Résorber les principales coupures urbaines
    - Nouveaux franchissements, création et requalification d'espaces publics
    - Insertion urbaine des autoroutes
  - Décliner le plan communautaire de stationnement dans chaque ville
    - Renforcement du contrôle du stationnement
    - Adaptation de la réglementation du stationnement sur voirie
    - Optimisation de l'usage des parkings
    - Inscription des normes de stationnement volontaristes des plans locaux d'urbanisme

- Encourager un nouveau rapport à l'automobile
  - Incitation au covoiturage, à l'autopartage et à la mobilité électrique
  - Réflexion sur l'extension d'Autolib'
- AXE N°4 : RATIONALISER L'ORGANISATION DU TRANSPORT DE MARCHANDISES
  - Préserver les sites à vocation logistique
    - Intégration de la logistique au développement urbain
  - Optimiser les conditions de livraison
    - Démarche-action sur les livraisons à La Courneuve 8 mai 1945
    - Adaptation de l'organisation des livraisons
- AXE n°5 : SUSCITER LES CHANGEMENTS DE PRATIQUES DE MOBILITE
  - Repenser les déplacements liés aux entreprises et aux administrations
    - Développement des plans de déplacements d'entreprises
    - Promotion de l'écomobilité auprès des agents de Plaine Commune.

1.2.6.2 Synthèse des normes à inscrire dans le PLUi de Plaine Commune

Le PLD propose une synthèse des normes à inscrire aux PLUi.

Concernant les prescriptions

- **Stationnement des véhicules motorisés :** normes plafond pour les bureaux, complétées de l'obligation d'alimentation électrique des parkings (voir action 3.3.4).

	IL NE POURRA ÊTRE CONSTRUIT PLUS D'1 PLACE POUR :	PROXIMITÉ D'UN POINT DE DESSERTE EN TRANSPORT COLLECTIF	TAUX MAXIMUM DE VENUE EN VOITURE CORRESPONDANT
Saint-Denis, Saint-Ouen, Aubervilliers, La Courneuve	135 m² SHON	< 700 m RER, train, métro	20 %
	97 m² SHON	> 700 m mais < 500 m tramway	30 %
	90 m² SHON	reste du territoire	40 %
Autres communes de Plaine Commune	90 m² SHON	< 700 m RER, train, métro	30 %
	60 m² SHON	> 700 m mais < 500 m tramway	45 %
	49 m² SHON	reste du territoire	55 %

Source : Plan communautaire du stationnement, 2013

Figure 9. Figure 1. Normes de stationnement pour les opérations de bureaux

- **Stationnement des vélos :** le PLD prévoit des normes minimales, complétées de recommandations sur les caractéristiques des espaces de stationnement vélo.

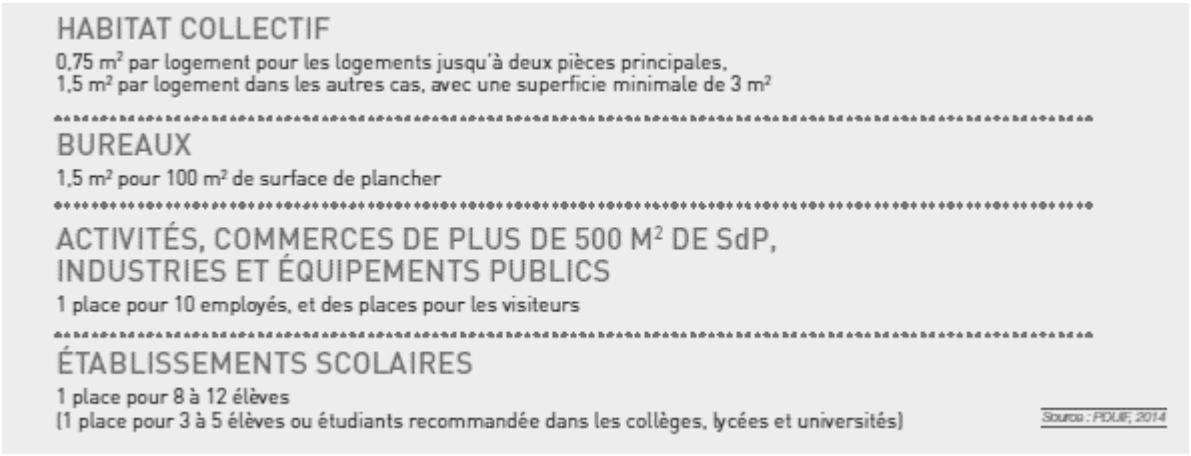


Figure 10. Normes minimales de stationnement des vélos

Concernant les recommandations

- Stationnement des véhicules motorisés : normes plancher pour les logements : comme le PDUIF, le PLD recommande de ne pas exiger un nombre de places par logement supérieur à 1,5 fois le taux de motorisation constaté sur la commune. Les parkings doivent être alimentés en électricité afin de permettre la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables.
- Aires de livraison

DESTINATION DU BÂTIMENT	SURFACE DE L'AIRE DE LIVRAISON À AMÉNAGER LORS DE LA CONSTRUCTION, EXTENSION OU RÉNOVATION DU BÂTIMENT
Commerces	Une aire pour 1 000 m² de surface de vente, permettant l'accueil d'un véhicule de 2,60 m de large, d'au moins 6 m de long et 4,20 m de haut, ainsi qu'une zone de manutention de l'ordre de 10 m²
Bureaux et activités	100 m² pour 6 000 m² de surface de plancher

Source : PDUIF, 2014

Figure 11. Normes de création d'aires de livraison

1.2.6.3 Articulations du PLUi avec le PLD de Plaine Commune

Le PLUi, pour ce qui concerne son champ d'application, a développé des objectifs et outils réglementaires en compatibilité avec les orientations et prescriptions du PLD de Plaine Commune.

La justification des choix retenus pour établir les dispositions réglementaires relatives aux déplacements et au stationnement est détaillée dans la partie 4.4.5.2 du présent document.

Orientations du PLD	PADD	OAP et Règlement
Stationnement des véhicules motorisés : normes plafond pour les bureaux, complétées de l'obligation d'alimentation électrique des parkings en vue de la recharge des véhicules (voir action 3.3.4). Normes plancher pour les logements : le PDUIF recommande de ne pas exiger un nombre de places par logement supérieur à 1,5 fois le taux de motorisation constaté sur la commune. Les parkings doivent être alimentés en électricité. (recommandation)	Le PADD contribue à l'encadrement du stationnement des véhicules motorisés, en visant à : • Adapter l'offre de stationnement, faire de la politique de stationnement un levier d'action en faveur du changement des pratiques de mobilités / adapter l'offre de stationnement privé/ limiter l'offre de stationnement à proximité des transports collectifs structurants/ accroître la fréquentation des parkings publics existants / Inciter à mieux utiliser l'offre de stationnement privée existante (objectif 4.1.5)	Le règlement : • Applique strictement les prescriptions du PLD en matière de normes plafonds pour les bureaux, en tenant compte de la qualité de la desserte par les transports collectifs et de la localisation sur le territoire. Ces normes sont applicables dans l'ensemble des zones urbaines à l'exception de trois zones UP (zones de projet) faisant l'objet de dispositions spécifiques en matière de stationnement. L'intégration au PLUi des dispositions du PLD en matière de normes maximales de stationnement pour les bureaux a donné lieu à la définition de deux catégories de « zones de bonne desserte par les transports collectifs », qui sont traduites dans le plan de stationnement du règlement graphique (Document n°4-2-3) : - Un plan des zones de bonne desserte applicables aux bureaux (Document n°4-2-3-1), comportant trois zones en fonction desquelles varient les normes de stationnement maximales applicables, comme définies par le PLD - Un plan des zones de bonne desserte applicable aux destinations autres que les bureaux (Document n°4-2-3-2) • Les autres dispositions du PLD reprenant celles du PDUIF, la compatibilité du règlement du PLUi avec celles-ci est analysée au chapitre 8.1.1 de l'Evaluation environnementale (Document n°1-4 du rapport de présentation). • Ces différentes normes sont détaillées au paragraphe 4.4.5.2 ci-dessous relatif aux choix pour établir

Orientations du PLD	PADD	OAP et Règlement
		les dispositions réglementaires liées au stationnement.
Stationnement des vélos : normes minimales, complétées de recommandations sur les caractéristiques des espaces de stationnement vélo (voir action 1.3.2).	Le PADD contribue à favoriser le stationnement des vélos, en visant à : • Développer et sécuriser les espaces de stationnement pour les vélos (objectif 4.4.3)	Le règlement : • Impose la réalisation d'espaces de stationnement sécurisés pour les vélos, dont les caractéristiques techniques minimales, précisées par le règlement, sont compatibles avec les recommandations du PLD. Ces normes sont détaillées au paragraphe 4.4.5.2 ci-dessous relatif aux choix pour établir les dispositions réglementaires liées au stationnement.
Normes de création d'aires de livraison (recommandation)	Le PADD contribue à créer des aires de livraison, en visant à : • Améliorer l'organisation des livraisons (objectif 4.6.3)	Le règlement : • Impose la création d'espaces de livraisons, pour les destinations suivantes, à partir d'un seuil de surface de plancher défini par le règlement : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, commerce de gros, hébergement hôtelier et touristique, bureau, industrie, entrepôt. • Impose que les aires de livraison et de manutention soient réalisées à l'intérieur du terrain, sauf dans le cas des hôtels lorsqu'il existe une aire de stationnement sur l'espace public pouvant accueillir un autocar.

1.2.7 Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Plaine Commune

1.2.7.1 Les orientations fondamentales du PLH de Plaine Commune

Le PLH de Plaine Commune a été adopté par le Conseil de territoire en 2016. Il définit la stratégie de Plaine Commune sur une durée de 6 ans (2016-2021).

Il fixe pour **objectif** de construire 4 200 logements neufs, dot 35 % à 40 % en locatif social et 6 à 7 % en accession sociale sécurisée.

Il affirme 5 grandes orientations :

1/ Produire une offre de logements diversifiée pour répondre aux besoins des habitants de Plaine Commune (favoriser les parcours résidentiels des familles, répondre aux besoins de décohabitation, satisfaire la demande locale importante), aux impératifs de transition énergétique et pour accueillir plus d'actifs travaillant dans le territoire

L'augmentation de la production doit atteindre 4 200 logements par an dont 40 % de logements sociaux avec un équilibre de l'offre qui correspond à la population habitante et aux actifs travaillant sur le territoire afin d'améliorer les parcours résidentiels. L'enjeu est de produire des logements de qualité avec des surfaces suffisantes et adaptées aux modes de vie actuels. Cette construction doit être de plus grande qualité pour contribuer à la conversion écologique du territoire, et s'accompagner d'une offre d'équipements suffisante face à l'accroissement de population.

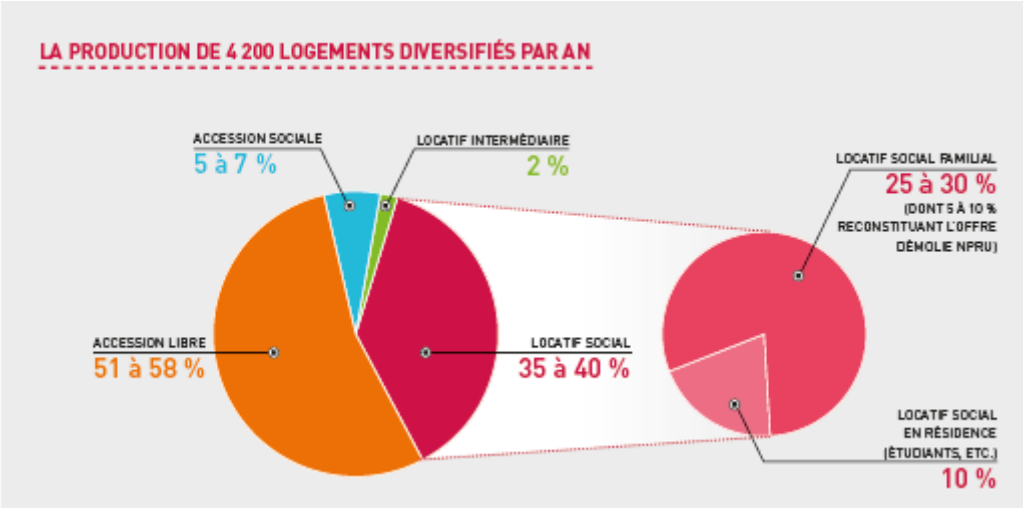


Figure 12. La diversification de la production du PLH de Plaine Commune

2/ Renforcer les outils de maîtrise pour produire des logements accessibles aux habitants du territoire.

Le parc locatif privé de Plaine Commune est pleinement soumis à l'augmentation des loyers qui touche l'agglomération parisienne et en particulier la Petite couronne. Le fort développement des logements neufs, la part notable des nouveaux emménagés et la forte rotation des ménages rendent encore plus probable la hausse continue des loyers car ces logements seront de meilleure qualité, les baux plus fortement renouvelés et donc les loyers plus souvent réévalués. Ces dynamiques inflationnistes témoignent de la tension sur le marché locatif privé métropolitain. Elles exercent une forte pression financière sur les ménages et justifient dans ce contexte, la mise en place de l'encadrement des loyers à l'ensemble de la Métropole. La maîtrise des prix doit donc être renforcée, dans ce contexte inflationniste, en encadrant les prix de VEFA (Vente de l'Etat Futur d'Achèvement) et en favorisant la maîtrise d'ouvrage des bailleurs sociaux, en négociant des prix accessibles avec les promoteurs. Il s'agit également d'étendre le dispositif d'encadrement des loyers sur le territoire afin de maintenir la vocation d'accueil du territoire et de réduire le taux d'effort des ménages du parc privé, plus précaires que dans le parc social.

3/ Favoriser la diversité sociale et les équilibres sociaux entre les villes et les quartiers.

En lien avec le nouveau projet national de renouvellement urbain (NPRU), il s'agit de renforcer la réhabilitation et d'équilibrer la production du parc social, en lien avec une politique de gestion et d'attribution du logement social plus cohérente à l'échelle intercommunale.

4/ Poursuivre la requalification de l'habitat indigne, le redressement des copropriétés dégradées en maîtrisant mieux les consommations énergétiques et répondre aux problématiques émergentes dans le parc privé.

L'action sur le parc privé est stratégique : il s'agit de renforcer les dispositifs existants face à la dégradation des conditions de vie, de trouver de nouvelles solutions face aux problèmes émergents comme la division pavillonnaire et d'inscrire plus fortement le parc privé dans la transition énergétique.

5/ Prendre en compte tous les besoins du territoire et de ses habitants dans leur diversité.

Il s'agit de poursuivre l'amélioration du parc spécifique (transformation des foyers de travailleurs migrants (FTM), logements étudiants plus qualitatifs, offre très sociale pérenne, développement de l'offre pour personnes âgées, insertion des Roms, schéma d'accueil pour les gens du voyage).

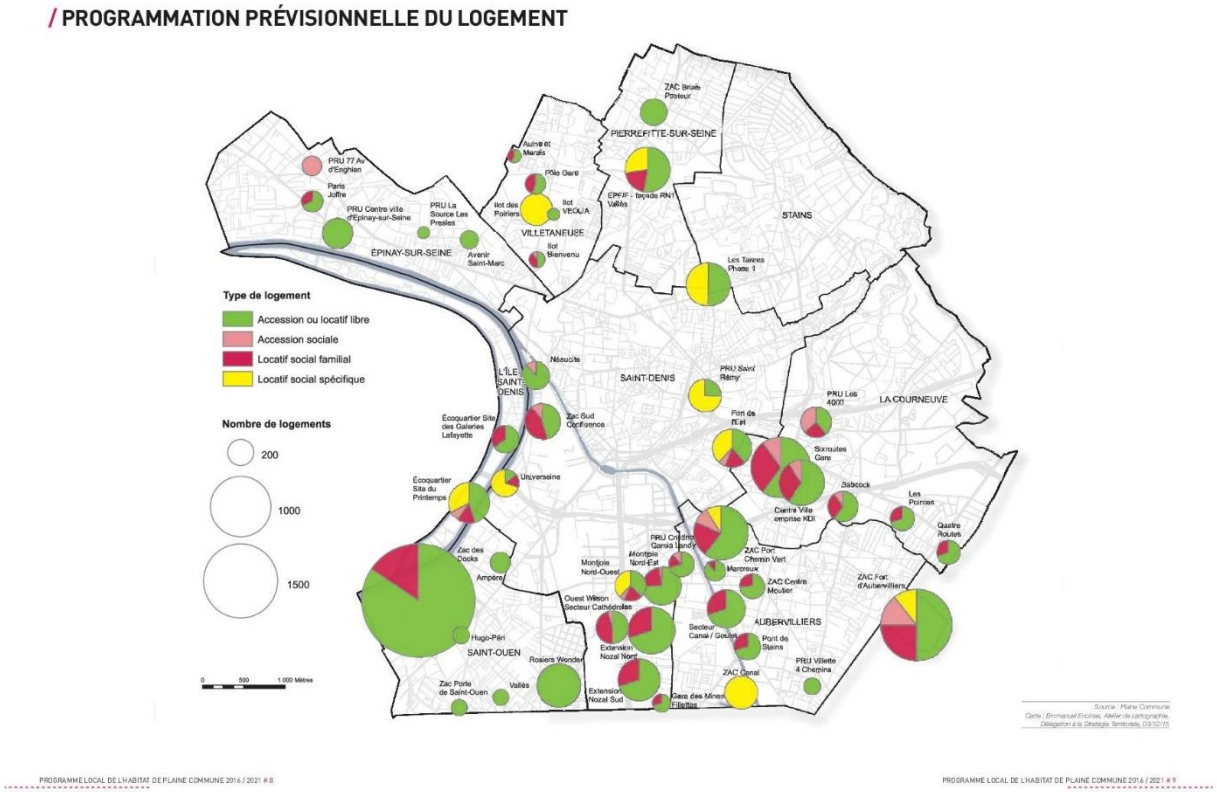


Figure 13. Figure 2.Programmation prévisionnelle du logement du PLH de Plaine Commune

1.2.7.2 Articulations du PLUi avec le PLH de Plaine Commune

Le PLUi, pour ce qui concerne son champ d'application, a développé des objectifs et outils réglementaires en compatibilité avec les orientations du PLH de Plaine Commune.

Orientations du PLH	PADD	OAP et Règlement
1/ Produire une offre de logements diversifiée pour répondre aux besoins des habitants de Plaine Commune (favoriser les parcours résidentiels des familles, répondre aux besoins de décohabitation, satisfaire la demande locale importante), aux impératifs de transition énergétique et pour accueillir plus d'actifs travaillant dans le territoire.	Le PADD réaffirme la responsabilité de Plaine Commune pour produire une offre diversifiée de logements, en visant à : • Offrir des conditions d'habitat satisfaisante pour tous (1.1) / Conditionner le rythme de 4 200 logements par an à une amélioration du cadre de vie et un renforcement des équipements (1.1.1) • Poursuivre les politiques de renouvellement et d'amélioration du parc existant dans les quartiers prioritaires en rénovation et dans les tissus anciens, lutter contre l'habitat indigne (1.2.6)	Le règlement : • Autorise sans condition la réalisation de constructions destinées au logement dans les zones mixtes (UMD, UMT, UM) et dans les zones à dominante résidentielle (UC, UH). Les zones UMD et UMT, en particulier, favorisent le développement résidentiel dans les centralités urbaines et aux abords des grands pôles de transports collectifs et des axes structurants. • Définit des zones urbaines mixtes ou résidentielles favorables au renouvellement et à la densification des espaces bâtis, en particulier les zones suivantes : UMD aux abords des grands pôles de transports et des axes structurants (mixte dense – 8,7 % du territoire) ; UMT dans les centres anciens (mixte traditionnel – 2,6 %), UC dans les ensembles d'habitat collectif notamment ceux concernés par des projets de renouvellement urbain (8,6 %). • Définit des zones urbaines de projet (zones UP) dont les dispositions permettent la réalisation des programmations d'importantes opérations d'aménagement engagées et à venir, qui contribuent fortement à la production de logements dans les secteurs de renouvellement urbain du territoire (par exemple la zone UP24 relative à la ZAC des Docks ou la, zone UP04 relative au Fort d'Aubervilliers) Les OAP sectorielles : • Contribuent à la production d'une offre de logement

Orientations du PLH	PADD	OAP et Règlement
		diversifiée dans le cadre de leurs dispositions relatives à la programmation, qui peuvent prévoir des orientations relatives au nombre de logements à réaliser (par exemple : OAP Village Olympique et Paralympique, OAP Six-Routes Schramm) et à la répartition de cette programmation entre logements libres et sociaux (par exemple : OAP Plaine Saulnier).
2/ Renforcer les outils de maîtrise pour produire des logements accessibles aux habitants du territoire. 3/ Favoriser la diversité sociale et les équilibres sociaux entre les villes et les quartiers.	Le PADD réaffirme la responsabilité de Plaine Commune pour renforcer les outils de maîtrise pour produire des logements accessibles aux habitants du territoire, en visant à : • Répondre à la forte demande sociale de l'habitat / permettre aux villes de réaliser 30 à 40 % de logement social (1.1.3) • Encadrer la programmation des logements afin qu'ils correspondent aux besoins des ménages (1.1.2) Le PADD réaffirme en outre la responsabilité de Plaine Commune pour favoriser la diversité sociale et les équilibres sociaux entre les villes et les quartiers, en visant à : • Encadrer la programmation des logements afin qu'ils correspondent aux besoins des ménages (1.1.2) • Répondre à la forte demande sociale de l'habitat / permettre aux villes de réaliser 30 à 40 % de logement social (1.1.3)	Le règlement graphique • Identifie 9 emplacements réservés situés à Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine et Aubervilliers, pour la réalisation de logements, dans un objectif de mixité sociale. • Définit des périmètres de mixité sociale, dans des secteurs à enjeux représentant 18,4 % de la surface du territoire Les OAP sectorielles : • Prévoient des orientations en matière de programmation des logements afin de concourir à la production de logement social sur le territoire. Il s'agit par exemple des OAP portant sur le secteur de la Plaine Saulnier à Saint-Denis ou du Village Olympique et Paralympique à Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine et L'Ile-Saint-Denis.
4/ Poursuivre la requalification de l'habitat indigne, le redressement des copropriétés dégradées en maîtrisant mieux les	Le PADD réaffirme la responsabilité de Plaine Commune pour poursuivre la requalification de l'habitat indigne, en visant à :	Le règlement : • Prévoit, dans la zone UMT et dans la zone UM (secteur UMh), des dispositions relatives à l'implantation et la

Orientations du PLH	PADD	OAP et Règlement
consommations énergétiques et répondre aux problématiques émergentes dans le parc privé.	• Offrir des conditions d'habitat satisfaisante pour tous (1.1) / Conditionner le rythme de 4 200 logements par an à une amélioration du cadre de vie et un renforcement des équipements (1.1.1)	morphologie des constructions visant à favoriser le renouvellement du bâti dans un contexte urbain dense ou constitué de petites parcelles, notamment dans le cadre de la mise en œuvre du Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD). C'est également le cas dans certaines zones UP (projet) portant sur des quartiers anciens dégradés (par exemple : zone UP06 portant sur le secteur Centre-Moutiers à Aubervilliers ; zone UP16 portant sur les rues de Paris et Maurice David à Pierrefitte-sur-Seine) • Prévoit, dans la zone UC, des dispositions relatives à l'implantation et à la morphologie des constructions et le traitement des espaces libres, visant à favoriser le renouvellement urbain, notamment à travers la mise en œuvre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) • Instaure une servitude de taille minimale des logements dont l'objectif est de garantir la qualité des logements neufs et existants et la bonne adéquation entre la demande et l'offre de logement. • Prévoit, dans certaines zones UP, des dispositions particulières nécessaires à la mise en œuvre des importantes programmations résidentielles prévues dans les projets d'aménagement (par exemple dans la zone UP24 relative au secteur des Docks de Saint-Ouen-sur-Seine ou dans la zone UP22 relative au projet de Village Olympique et Paralympique. • Prévoit des règles alternatives portant sur l'implantation et la

Orientations du PLH	PADD	OAP et Règlement
		morphologie des constructions et les espaces libres, dont l'objectif est de faciliter la mise en œuvre des travaux d'amélioration de l'habitat et de mise aux normes (accessibilité PMR, sécurité) • Intègre des dispositions relatives au bioclimatisme et aux énergies renouvelables (4.1.3). L'OAP Thématique Environnement et Santé : • Comprend des orientations relatives à l'amélioration du confort thermique des habitants et usagers (4.1.1) Les OAP sectorielles : • Comportent également des orientations relatives au renouvellement urbain et plus particulièrement à la requalification de secteurs d'habitat ancien et/ou dégradé (par exemple : OAP Avenue Stalingrad à Stains ; OAP Saint-Denis Grand Centre ; OAP rues de Paris et Maurice David à Pierrefitte-sur-Seine ; OAP Strasbourg-Saint-Rémy à Saint-Denis).
5/ Prendre en compte tous les besoins du territoire et de ses habitants dans leur diversité.	Le PADD réaffirme la responsabilité de Plaine Commune pour prendre en compte tous les besoins du territoire et de ses habitants dans leur diversité, en visant à : • Offrir des conditions d'habitat satisfaisante pour tous (1.1) / Conditionner le rythme de 4 200 logements par an à une amélioration du cadre de vie et un renforcement des équipements (1.1.1) • Encadrer la programmation des logements afin qu'ils correspondent aux besoins des ménages (1.1.2)	Le règlement : • Autorise sans condition la réalisation de constructions destinées à l'hébergement dans les zones mixtes (UMD, UMT, UM) représentant 31 % du territoire. • Prévoit à Saint-Denis, dans le secteur du Fort de la Briche, un emplacement réservé de près de 1,5 hectare dédié à la création d'une aire d'accueil des gens du voyage L'OAP sectorielle Pressensé prévoit, sur la commune d'Aubervilliers, le réagencement du Village d'insertion et de l'Aire d'accueil des gens du voyage, par

Orientations du PLH	PADD	OAP et Règlement
		la création de nouveaux accès et leur meilleure intégration dans un quartier renouvelé.

1.3 Les documents que le PLUi doit prendre compte

En application de l'article L131-5 du Code de l'urbanisme, le PLUi de Plaine Commune doit **prendre en compte** :

- Le Schéma Régional des Cohérences Ecologiques (SRCE) d'Île-de-France,
- Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) d'Île-de-France,
- Les Plans Climat Energie Territoriaux (PCET) de la Métropole du Grand Paris, de la Seine-Saint-Denis et de Plaine Commune

L'articulation du PLUi avec ces documents cadres liés à l'environnement est exposée au chapitre 8 de l'Evaluation environnementale (Document n°1-4 du rapport de présentation).

2 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue le Tome 2 du dossier de PLUi. Le PADD de Plaine Commune vise à définir l'évolution du territoire à l'horizon 2030 en affirmant une stratégie urbaine et environnementale ambitieuse et adaptée aux particularités du territoire.

Son élaboration s'inscrit en continuité des démarches antérieures. Depuis plus de 20 ans les différents documents qui jalonnent la construction du territoire ont traduit les principes essentiels de **coopération,** comprises à la fois comme intercommunale et interterritoriale, **et d'implication citoyenne**, qui constituent la force du projet de Plaine Commune.

Le PADD traduit le projet de développement du territoire de Plaine Commune. Il a pour objet de répondre aux besoins et aux enjeux identifiés par le Diagnostic (document 1-2 du rapport de présentation) et l'Etat initial de l'Environnement (document 1-3), tout en s'inscrivant dans les enjeux métropolitains et régionaux. Le PADD décline également les objectifs liés à la mise en œuvre des politiques sectorielles et des plans ou programmes (Programme Local de l'Habitat, Plan de Déplacement Urbain, Plan Climat Energie Territorial, SDRIF, etc.), dans l'objectif d'un développement durable et soutenable (article L101-2 du Code de l'Urbanisme).

L'élaboration du PADD a été guidée par les ambitions suivantes :

- Conditionner le dynamisme urbain et l'attractivité territoriale à l'amélioration de la qualité de vie de toutes personnes qui habitent ou pratiquent le territoire.
- Préserver les qualités intrinsèques du territoire, de ses tissus urbains et ses éléments paysagers
- Protéger les populations les plus fragiles et maintenir les ressources naturelles
- Renforcer la coopération entre les villes et les territoires en tant que facteur déterminant de la cohérence de projet
- Incarner une métropole polycentrique et solidaire, guidée par le bien-être des populations

En s'appuyant sur ces principales lignes directrices, le PADD a été organisé **en 5 chapitres thématiques** qui déclinent le projet de territoire selon des angles stratégiques et complémentaires (habitat, écologie urbaine, développement économique, mobilités, aménagement et urbanisme) :

- Chapitre 1 : Un territoire pour tous, solidaire et inclusif
- Chapitre 2 : Un territoire écologiquement responsable, pour le bien-être de ses habitants
- Chapitre 3 : Un territoire de diversité économique, productif et actif
- Chapitre 4 : Un territoire accessible et praticable, pour une mobilité durable
- Chapitre 5 : Un territoire dynamique et protecteur, affirmant le droit à la centralité et respectueux des singularités des villes

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'attache à concrétiser une nouvelle étape du développement du territoire de Plaine Commune, mettant l'accent sur la qualité du développement urbain et visant à garantir la possibilité à toutes celles et ceux qui le souhaitent de vivre dignement sur un territoire qui est l'un des cœurs battants d'une métropole au rayonnement mondial.

2.1 Chapitre 1 du PADD : Un territoire pour tous, solidaire et inclusif

Plaine Commune a fait le choix d'exprimer en premier lieu cette idée forte qui structure son projet de développement territorial. Les conditions d'habitat satisfaisantes pour tous, l'accès à la formation et à l'emploi, l'essor d'un territoire de culture et de création, les propositions d'offre d'équipements et de services de qualité adaptée aux besoins, sont autant de grandes orientations précisées dans cet axe.

Le diagnostic du PLUi (document n°1-2 du rapport de présentation) identifie les enjeux suivants :

- Renforcer l'offre d'équipements publics pour mieux répondre aux besoins spécifiques de la population.
- Donner la priorité à la réponse aux besoins scolaires, d'accueil de la petite enfance et au développement de la nature en ville, trois secteurs fortement carencés.
- Améliorer l'offre sportive, jeunesse, culturelle et de loisirs.
- Garantir l'héritage des JO2024 au bénéfice des populations locales et améliorer l'insertion urbaine et l'ouverture locale des grands équipements.
- Promouvoir le territoire universitaire, valoriser et développer les pôles d'enseignement supérieur, et développer toutes les politiques publiques favorables au développement d'un territoire apprenant
- Pour « faire plus avec moins », innover dans la production et l'exploitation des équipements collectifs : mutualiser et hybrider les équipements, les adapter aux usages
- Garantir les emprises foncières suffisantes pour le développement des équipements et services nécessaires à la population.

Ces enjeux sont traduits dans le projet de territoire par les objectifs suivants :

Objectif 1.1 : Offrir des conditions d'habitat satisfaisantes pour tous

Plaine Commune contribue pleinement à la croissance démographique métropolitaine. De 1999 à 2015, cette croissance a été deux fois supérieure à celle de la région. En 2016, la population municipale était de 435 000 habitants et pourrait dépasser 550 000 habitants à l'horizon 2030, faisant de Plaine Commune **un pôle stratégique de la Métropole pour accueillir toutes les étapes du parcours résidentiel de toutes et tous, en proposant une offre de logements adaptée aux besoins, aux contraintes et aux aspirations de chacun.**

Si Plaine Commune s'est engagée dans une politique d'accueil ambitieuse pour s'inscrire dans les objectifs métropolitains et franciliens de production de logement, l'évolution de l'offre de logement doit toutefois intégrer les besoins d'accompagnement en équipements et en espaces verts, dans une région où la qualité de vie constitue le premier des défis.

Dans cette perspective, le territoire et les villes se sont engagés à produire 4 200 logements par an en moyenne et à poursuivre les politiques de rénovation et de renouvellement urbain, à condition que soient mis en œuvre les moyens d'un renforcement significatif de l'offre d'équipements et qu'un rééquilibrage plus global du développement francilien soit organisé. L'EPT a déjà engagé de nombreuses opérations d'aménagements qui conduiront à la construction d'un important volume de logements neufs dans les prochaines années : **environ 31 000 logements devraient y être autorisés de 2018 à 2030. Ce développement se conjuguera avec une réalisation à l'échelle territoriale de 30 à 40 % de logements sociaux.**

Les politiques publiques en matière d'habitat mises en œuvre par Plaine Commune et ses partenaires ces dernières années ont favorisé une importante mutation du parc de logements, à travers des actions en faveur de la résorption de l'habitat ancien dégradé, la rénovation du parc social et la diversification de l'offre dans les quartiers prioritaires de la ville. **L'objectif est de poursuivre l'effort engagé par le territoire pour la rénovation et l'amélioration du parc de logements existant sous toutes ses formes, en intégrant également les enjeux émergents dans le parc privé tels que la déqualification des quartiers pavillonnaires.**

La mutation du parc est aussi l'effet de l'action privée, liée à l'attractivité du territoire et à la pression foncière croissante du fait de sa proximité avec Paris. Le PADD s'inscrit dans la politique d'encadrement de la production neuve afin qu'elle soit **adaptée aux besoins des populations présentes et reste abordable économiquement au public les plus précaires.**

Objectif 1.2 : Favoriser l'accès à la formation et à l'emploi, permettre le développement d'un territoire universitaire

Plaine Commune compte environ 190 000 emplois répartis dans plus de 34 000 entreprises. Elle est devenue l'un des pôles tertiaires majeurs de la région et demeure aussi un territoire important pour l'accueil d'activités industrielles et logistiques, avec un rythme élevé de réalisation de locaux d'activités qui ne compense toutefois pas les démolitions observées. Pourtant, les habitants connaissent des difficultés d'accès à l'emploi dues à la conjonction de plusieurs facteurs dont un faible niveau de qualification, une moindre mobilité, des situations de discrimination, un accès difficile aux modes de garde d'enfants. Avec une composition sociale et générationnelle marquée par une jeunesse précaire, mais également la présence croissante de grands équipements d'enseignement supérieur, les enjeux éducatifs et de formation sont prégnants à Plaine Commune et font partie des priorités communales et territoriales pour développer l'accès à l'emploi.

À l'horizon 2030, Plaine Commune s'engage à réunir les conditions favorables au maintien et à la création d'emplois durables et diversifiés et au renforcement des liens et des complémentarités entre les milieux économiques et éducatifs du territoire, en maintenant et développant la présence d'établissements d'enseignement et de formation, notamment universitaires.

Objectif 1.3 : Favoriser l'essor d'un territoire de culture et de création, vecteur de lien social et d'innovation

Plaine Commune compte de nombreux équipements à fort rayonnement culturel de portée régionale et nationale. La culture et la création constitue le fil rouge du projet de territoire, traduit dans le Contrat de Développement Territorial (CDT) signé en 2014 avec les neuf villes et l'Etat. À l'horizon 2030, le territoire entend **faire de la culture et de la création un moteur du développement urbain, économique et social en renforçant le maillage d'équipements et en soutenant le développement d'un écosystème artistique et créatif.**

Objectif 1.4 : Proposer une offre d'équipements et de services de qualité adaptée aux besoins des présents ; Faire des Jeux Olympiques et des nouvelles gares une opportunité au service du projet de territoire

Plaine Commune compte des équipements sportifs, universitaires et de santé structurants, ainsi que des infrastructures de transport majeures en voie de développement qui permettront au territoire d'accueillir les Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024. La construction de nouveaux équipements permettra le rayonnement international du territoire pendant la compétition. Ces constructions constitueront ensuite un héritage durable à l'issue de l'évènement qui permettra de renforcer l'offre d'équipements, de services et d'espaces verts de proximité au bénéfice des habitants. À l'horizon 2030, Plaine Commune se fixe comme prérequis de proposer **des équipements publics de qualité et en quantité suffisante pour répondre aux besoins de l'ensemble des publics.**

CHAPITRE 1 UN TERRITOIRE POUR TOUS, SOLIDAIRE ET INCLUSIF

1.1. Offrir des conditions d'habitat satisfaisantes pour tous

- Conditionner le rythme de 4 200 logements par an à une amélioration du cadre de vie et un renforcement des équipements
- Encadrer la programmation des logements afin qu'ils correspondent aux besoins des ménages
- Répondre à la forte demande sociale de l'habitat
- Poursuivre les politiques de renouvellement et d'amélioration du parc existant dans les quartiers prioritaires en rénovation et dans les tissus anciens, lutter contre l'habitat indigne
- Faire face aux problématiques du parc privé : précarité énergétique, fragilisation des copropriétés vieillissantes et division du pavillonnaire

1.2. Favoriser l'accès à la formation et à l'emploi, permettre le développement d'un territoire universitaire

- Maintenir la diversité économique du territoire pour offrir une grande variété d'emplois
- Promouvoir le territoire universitaire, valoriser et développer les pôles d'enseignement supérieur
- Améliorer les parcours éducatifs et de formation tout au long de la vie
- Renforcer et mieux cibler les politiques d'insertion
- Appuyer l'ensemble des politiques d'insertion, d'accompagnement vers l'emploi et de formation

1.3. Favoriser l'essor d'un territoire de culture et de création, vecteur de lien social et d'innovation

- Renforcer le maillage du territoire en équipements culturels et créatifs
- Faire de la culture et de la création un moteur du développement urbain, économique et social
- Préserver et valoriser le patrimoine comme bien commun

1.4. Proposer une offre d'équipements et de services de qualité adaptée aux besoins des présents ; Faire des Jeux Olympiques et des nouvelles gares une opportunité au service du projet de territoire

- Renforcer l'offre d'équipements publics existante et future
- Donner la priorité aux enjeux socio-éducatifs, d'accueil de la petite enfance et au développement de la nature en ville
- Améliorer l'offre sportive et de loisirs, notamment en saisissant l'opportunité des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024
- Veiller à l'ancrage local des équipements d'intérêt régional ou national
- Innover dans la production des équipements collectifs
- Assurer la bonne insertion urbaine et l'accessibilité des équipements

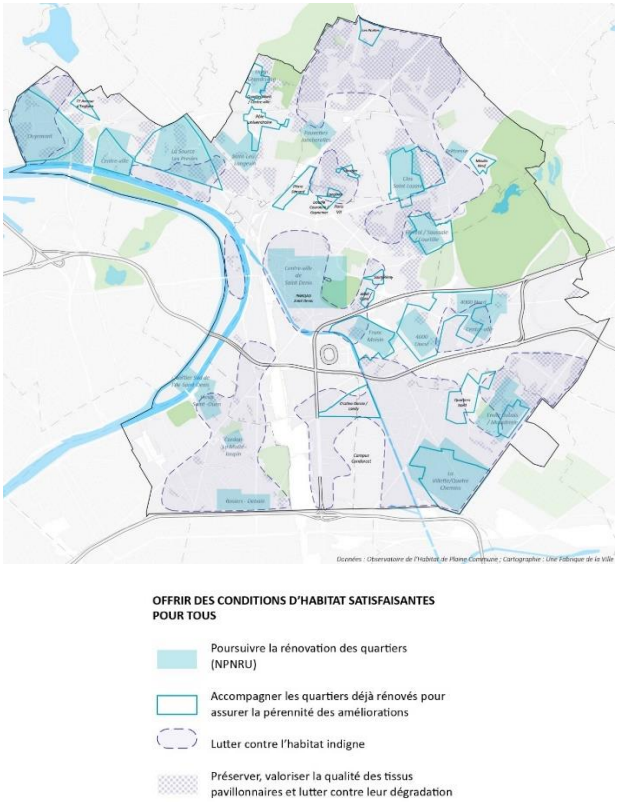


Figure 14. Carte n°1 du PADD : offrir des conditions d'habitat satisfaisantes pour tous

2.2 Chapitre 2 du PADD : Un territoire écologiquement responsable, pour le bien-être de ses habitants

Cet axe du PADD vise à traduire une nouvelle étape du développement métropolitain qui est celle de la prise de conscience de la nécessité de construire un territoire vivable et viable pour les générations futures.

Ce deuxième chapitre définit la stratégie environnementale du territoire. La préservation et le développement des espaces végétalisés, la valorisation des atouts paysagers et la concrétisation de la trame verte et bleue constituent des enjeux majeurs à la fois pour l'écologie territoriale et le bien-être quotidien des populations. L'amélioration de la qualité de l'air, de la performance énergétique des constructions et le soutien de l'économie circulaire permettront d'amorcer la transition du territoire vers un modèle de développement durable et soutenable.

L'Etat initial de l'Environnement (document n°1-3 du rapport de présentation) identifie les enjeux suivants :

- Des paysages contrastés à rendre lisible, s'appuyer sur les qualités paysagères et écologiques du territoire et répondre à ses faiblesses.
- Pallier la carence d'espace végétal disponible, diversifier les structures paysagères et écologiques, développer la présence du végétal en ville
- Réaffirmer la Seine et les structures hydrographiques comme supports de la trame écologique, s'appuyer sur l'eau comme vecteur de confort urbain et anticiper les risques climatiques (inondation, forte chaleur)
- Réduire l'exposition des populations aux pollutions liées à la présence des infrastructures et à l'héritage industriel.
- Améliorer le système énergétique du parc bâti, réduire les consommations d'énergie et lutter contre le phénomène de réchauffement urbain
- Réduire les déchets générés par le secteur de la construction

Ces enjeux sont traduits dans le projet de territoire par les objectifs suivants :

Objectif 2.1 : Développer les espaces verts, valoriser les atouts paysagers, concrétiser la trame verte et bleue et donner une place à l'agriculture urbaine

Plaine Commune dispose d'un grand paysage organisé autour d'espaces de nature remarquables tels que la Seine et les grands parcs, d'aménités plus locales comme les jardins familiaux, les cimetières et les parcs urbains, et d'un riche potentiel hydrographique avec le Canal Saint-Denis et les anciens rus. Néanmoins, Plaine Commune demeure un territoire aux paysages morcelés, caractérisés par de faibles liens entre les lieux d'aménités. Le maillage de la trame paysagère est discontinu. À ce jour, le grand paysage et la trame d'espaces publics n'assurent pas la fonction unificatrice du territoire qu'ils pourraient jouer. Le territoire pâtit de nombreuses coupures urbaines, de points noirs concentrant bruit et pollution de l'air, de sols pollués et de fortes discontinuités écologiques. Certains secteurs, au sud du territoire en particulier, sont particulièrement carencés en espaces de nature et en biodiversité, et très vulnérables aux fortes chaleurs.

Le CDT, en 2014, fixait les principes et objectifs d'une grande figure paysagère à constituer pour recréer les continuités écologiques. En 2015, Plaine Commune a validé un schéma de trame verte et bleue. Cinq objectifs y sont affirmés : préserver les noyaux primaires et secondaires de biodiversité, conserver et améliorer les corridors écologiques à l'échelle de Plaine Commune et des territoires voisins, faire vivre la trame bleue, assurer la disponibilité et la proximité des espaces de nature aux habitants, maintenir et diversifier les habitats favorables aux espèces locales.

L'Etat Initial de l'Environnement et l'Evaluation Environnementale (document n°1-3 et 1-4 du rapport de présentation) indiquent que le ratio moyen d'espaces verts du territoire (15,3 m² / habitant) est supérieur aux exigences du SDRIF, mais que la répartition de ces surfaces est très inégale selon les communes. Cet état des lieux justifie l'intégration au PADD d'un objectif quantitatif volontariste en

matière d'aménagement d'espaces verts, en accompagnement du rythme de construction de logements, notamment dans les secteurs carencés.

À l'horizon 2030, le projet de territoire définit ainsi un objectif de 70 hectares d'espaces verts d'une surface unitaire supérieure à 1 ha et s'engage à maintenir le maximum de surfaces de pleine terre, à préserver les composants de la trame verte et bleue et à développer les espaces dédiés à l'agriculture urbaine.

Objectif 2.2 : Préserver le bien-être des populations

Le territoire de Plaine Commune est soumis aux pollutions induites par son lourd héritage industriel et la traversée d'importantes infrastructures de transport. Les nuisances et pollutions (sol, air, bruit, eau) liées aux infrastructures routières (A1, A86, boulevard périphérique, ex RN1 et RN2…), aux voies ferrées et à la plateforme aéroportuaire du Bourget engendrent des impacts importants sur le cadre de vie et la santé des habitants et usagers du territoire ainsi que sur la qualité des milieux naturels. Le défi d'un développement urbain favorable à la santé environnementale de sa population constitue un enjeu territorial majeur.

À l'horizon 2030**,** Plaine Commune, avec ses partenaires, a pour ambition de **limiter ces nuisances et émissions polluantes et de lutter contre l'exposition des populations à celles-ci.** De façon complémentaire, la mise en place de restriction de circulation à l'échelle métropolitaine devrait permettre une amélioration de la qualité de l'air sur le territoire.

Objectif 2.3 : Améliorer la performance énergétique du territoire

Sous l'effet du développement urbain, le territoire a subi une forte transformation qui a contribué au renouvellement de la qualité des logements, notamment ceux du parc social, et à une diminution de l'habitat indigne ou dégradé. Néanmoins, les habitants de Plaine Commune restent particulièrement touchés par le phénomène de précarité énergétique.

A l'horizon 2030, l'ambition du PADD, en lien avec les orientations des conventions qualité construction neuve et tertiaire de Plaine Commune, est de traduire l'engagement de Plaine Commune en faveur d'un **modèle urbain sobre en énergie et producteur d'énergie renouvelable. Il s'agit notamment de réduire les consommations énergétiques finales des secteurs tertiaires et résidentiels et de développer l'usage des énergies renouvelables.**

Objectif 2.4 : Adapter le territoire aux premiers effets du changement climatique

Plaine Commune est particulièrement exposée aux effets des bouleversements énergétiques et climatiques. Les phénomènes comme l'augmentation et la fréquence des épisodes de fortes chaleurs en période estivale ou les évènements climatiques extrêmes (pluies, tempêtes) sont déjà perceptibles. Leurs conséquences touchent en particulier les populations vulnérables et nuisent à la biodiversité urbaine : îlots de chaleur urbains (ICU), baisse du confort thermique, dégradation des infrastructures et des réseaux, inondations par ruissellement, par débordement de réseaux et remontée de nappes, mouvements de terrain associés, surmortalité estivale liée aux canicules, difficulté des espèces végétales et animales à s'adapter à un réchauffement climatique accéléré.

L'enjeu est particulièrement prégnant sur le secteur les plus densément bâtis, principalement au sud du territoire et notamment sur la Plaine Saint-Denis, où l'ICU est le plus fort.

À l'horizon 2030, l'objectif est de renforcer la résilience territoriale vis-à-vis des effets du réchauffement climatiques et de promouvoir un équilibre entre renforcement des qualités écologiques des tissus urbanisés et préservation des espaces de nature existants, en s'appuyant sur la trame verte et bleue comme vecteur de biodiversité et de confort urbain.

Objectif 2.5 : Promouvoir l'économie circulaire

L'analyse des flux et des consommations de ressources, appelée « métabolisme urbain », révèle sur le territoire de Plaine Commune (comme sur l'ensemble de la métropole) une très forte dépendance, vis-à-vis de l'extérieur, en termes de consommation, tant de matériaux de construction, que de produits de consommation courante ou plus élaborés ; mais également en termes d'exutoires pour nos déchets de toute nature.

À l'horizon 2030, Plaine Commune a pour ambition **de développer le métabolisme urbain afin de réduire la production de déchets et de favoriser le réemploi ou le recyclage** en soutenant l'expansion des secteurs de l'économie circulaire, ménageant des espaces dédiés à la valorisation des déchets et en promouvant l'utilisation des éco-matériaux.

CHAPITRE 2 UN TERRITOIRE ECOLOGIQUEMENT RESPONSABLE, POUR LE BIEN ETRE DE SES HABITANTS

2.1. Développer les espaces verts, valoriser les atouts paysagers, concrétiser la trame verte et bleue et donner une place à l'agriculture urbaine

- Développer de nouveaux espaces verts ouverts au public
- Préserver la pleine terre et végétaliser les cœurs d'îlot
- Protéger la richesse du paysage, répondre spécifiquement aux enjeux de chaque partie du territoire
- Préserver la biodiversité et créer des continuités vertes
- Faire vivre la trame bleue
- Protéger l'agriculture urbaine sous toutes ses formes et soutenir son développement
- Limiter fortement la consommation des espaces naturels et agricoles

2.2. Préserver le bien-être des populations

- Améliorer la qualité de l'air par la réduction des émissions de polluants et de gaz à effet de serre liées aux déplacements
- Adapter les modalités d'aménagement et de construction dans les secteurs les plus touchés par les pollutions sonores et atmosphériques
- Préserver et créer des poches de tranquillité
- Réduire l'exposition aux risques naturels et technologiques

2.3. Améliorer la performance énergétique du territoire

- Développer la conception bioclimatique et la sobriété des bâtiments
- Inciter à la rénovation énergétique
- Produire localement et développer l'usage des énergies renouvelables

2.4. Adapter le territoire aux premiers effets du changement climatique

2.5. Promouvoir l'économie circulaire

- Améliorer le métabolisme urbain territorial
- Réserver des espaces dédiés au métabolisme urbain
- Inciter au recours aux matériaux biosourcés et recyclés dans la construction

Figure 15. Carte n°2 du PADD : un territoire écologiquement responsable, pour le bien-être de ses habitants

2.3 Chapitre 3 du PADD : Un territoire de diversité économique, productif et actif

Plaine Commune constitue aujourd'hui un pôle économique majeur de la Région Île-de-France. L'enjeu pour le territoire est de maintenir son économie productive issue de son passé industriel, encourager le développement d'un tissu économique créatif et demeurer en pointe dans les activités et les formes de travail de demain.

Le diagnostic du PLUi (document 1-2 du rapport de présentation) identifie les enjeux suivants :

- Renforcer et mieux cibler les politiques d'insertion vers les publics les plus éloignés de l'emploi
- Maintenir la diversité économique du territoire pour offrir une grande variété d'emplois
- Maintenir et améliorer les zones d'activités économiques fortement pourvoyeuses d'emplois, favoriser le développement de l'économie créative et à l'innovation, et conforter l'accueil du tertiaire,
- Maintenir les tissus mixtes habitat-emploi et renforcer la mixité urbaine dans les pôles d'emplois.
- Développer des politiques foncières, urbaines et immobilières favorables à toutes les formes de développement économique, en organisant pertinemment leur répartition sur l'ensemble du territoire.
- Maintenir les politiques publiques de soutien aux secteurs qui apparaissent stratégiques pour l'économie du territoire,
- Reconnaître et accompagner la filière culturelle et créative comme filière économique responsable et prometteuse

Ces enjeux sont traduits dans le projet de territoire par les objectifs suivants :

Objectif 3.1 : Développer et moderniser les zones d'activités économiques

Le passé industriel a légué au territoire de grandes emprises d'activités et d'infrastructures routières, autoroutières, ferroviaires. Les Zones d'Activités Economiques (ZAE) restent largement présentes sur le territoire et incluent de grands parcs d'activités privés. La question de la requalification de certaines ZAE, vieillissantes ou peu qualitatives sur le plan des espaces publics et de la gestion environnementale ou de leur densification et de leur mixité fonctionnelle constituent un enjeu important pour le territoire.

Plaine Commune s'engage à affirmer l'intérêt régional de plusieurs zones d'activités économiques, à maintenir ces ZAE sur le territoire tout en visant un objectif de construction de 200 000 m² de locaux d'activités et de faire monter en gamme et en qualité les zones d'activités pour en garantir leur attractivité et en réduire les effets sur l'environnement.

Objectif 3.2 : Préserver les activités économiques en ville, protéger les tissus mixtes

De nombreuses parcelles d'activités économiques et commerciales sont aujourd'hui imbriquées dans des tissus à dominante résidentielle. Ces tissus mixtes sont très caractéristiques du Sud du territoire. Le maintien de ces activités économiques dans le tissu urbain et la mixité à laquelle elles participent, constitue un enjeu majeur pour le maintien d'une économie diversifiée.

À l'horizon 2030, le PADD vise à préserver la mixité fonctionnelle, vectrice de diversité et de complémentarité économique, à favoriser le développement de l'économie présentielle et un tissu dynamique de TPE, PME et start-ups.

Objectif 3.3 : Agir pour une nouvelle économie tertiaire : renforcer la qualité urbaine des quartiers de bureaux, encourager la mixité des pôles économiques

Deux tendances sont à l'œuvre sur le territoire de Plaine commune en matière de marché de l'immobilier d'entreprises entre 2000 et 2016 : la tertiarisation de la Plaine Saint-Denis et de Saint-Ouen-sur-Seine, et la dynamique des activités dans la partie Nord du territoire.

Le parc de bureaux de Plaine Commune totalise près de 2,3 millions de mètres carrés (estimation en 2014). Ce stock s'est constitué à un rythme très soutenu entre 2000 et 2016, avec en moyenne 100 000 mètres carrés livrés chaque année. La place croissante occupée par Plaine Commune au sein de l'offre tertiaire régionale devrait encore s'amplifier à l'avenir, des surfaces importantes étant inscrites dans les projets d'aménagement.

L'enjeu est l'intégration d'une programmation de locaux d'activités dans les opérations d'aménagement privées comme publics, afin d'une part, de compenser les mètres carrés d'activités reconvertis par les grands projets, de favoriser la mixité fonctionnelle et le développement de l'emploi sur le territoire, mais aussi de répondre à la demande de locaux d'activités avec une offre adaptée aux Très Petites Entreprises (TPE) et aux nouvelles formes d'activités (activités mixtes en milieu urbain, nouvelles fabriques et industrie, coworking et tiers-lieux…).

À l'horizon 2030, le PLUi vise à conforter les pôles tertiaires, créateurs de nouveaux emplois, en veillant à la fois à une meilleure adéquation entre l'emploi et les actifs résidents, à une meilleure insertion urbaine des pôles tertiaires et à leur adéquation avec les besoins des entreprises émergentes.

Objectif 3.4 : Favoriser la diversification et la montée en gamme de l'offre commerciale

Le territoire est caractérisé par un grand nombre de pôles commerciaux, avec un maillage dense et une forte attractivité des activités non sédentaires. Cependant, la structure commerciale de Plaine Commune est peu homogène, avec une forte représentation des grandes surfaces généralistes, et la présence insuffisante de pôles intermédiaires. Si l'offre commerciale de Plaine Commune est abondante, elle s'avère insuffisamment variée et parfois peu qualitative. De plus, le déclin du commerce de proximité dans les centres-villes est préoccupant et la vacance des locaux commerciaux reste élevée.

À l'horizon 2030, Plaine Commune ambitionne de promouvoir un développement commercial équilibré et complémentaire permettant aux commerces de proximité de se maintenir et se développer en s'appuyant sur la requalification et la diversification de l'offre commerciale dans les centres-villes, le renforcement à la fois de l'attractivité commerciale et des conditions d'accueil des grandes surfaces et l'appui stratégique sur les formes émergentes du commerce et des services numériques.

Objectif 3.5 : Développer les filières stratégiques, les domaines économiques émergents et les nouvelles formes de travail

De nouveaux emplois sont créés dans le domaine du BTP, de l'éco-industrie, de la culture et de la création, de l'accueil touristique et événementiel, de la transition écologique, mais aussi dans la fourniture de biens et services. Le maintien et le renforcement de ces filières stratégiques constituent un enjeu pour le développement futur du territoire.

À l'horizon 2030, Plaine Commune a pour ambition de valoriser ses filières stratégiques en s'appuyant sur les ressources et les écosystèmes locaux, de développer des méthodes et des domaines économiques transversaux (notamment par le soutien de la logistique et de l'agriculture urbaine) appuyés sur les nouvelles possibilités qu'offrent le numérique.

CHAPITRE 3 UN TERRITOIRE DE DIVERSITE ECONOMIQUE, PRODUCTIF ET ACTIF

3.1. Développer et moderniser les zones d'activités économiques

- Préserver les zones d'activités économiques existantes
- Poursuivre la production de locaux d'activités, densifier les zones d'activités économiques
- Moderniser les zones d'activités économiques et améliorer la gestion environnementale
- Améliorer l'intégration et l'impact environnemental des date centers
- Contribuer à une meilleure organisation de la logistique métropolitaine

3.2. Préserver les activités économiques en ville, protéger les tissus mixtes

- Préserver la mixité fonctionnelle et favoriser le développement de l'économie présentielle
- Favoriser la présence de TPE, PME et start-ups

3.3. Agir pour une nouvelle économie tertiaire : renforcer la qualité urbaine des quartiers de bureaux, encourager la mixité des pôles économiques

- Veiller à une meilleure adéquation entre les emplois et les actifs résidants de Plaine Commune
- Veiller à une meilleure insertion urbaine des pôles tertiaires
- Localiser l'offre tertiaire nouvelle en priorité à proximité des gares
- Amorcer une dynamique tertiaire ou mixte au nord et à l'est du territoire
- Favoriser le développement d'une offre immobilière diversifiée et adaptée aux différentes typologies d'entreprises

3.4. Favoriser la diversification et la montée en gamme de l'offre commerciale

- Requalifier et diversifier l'offre commerciale en centre-ville
- Renforcer l'attractivité commerciale du territoire
- Veiller à la complémentarité des sites commerciaux dans l'armature territoriale
- Renforcer les conditions d'accueil de nouvelles surfaces commerciales
- S'adapter à l'évolution des pratiques commerciales

3.5. Développer les filières stratégiques, les domaines économiques émergents et les nouvelles formes de travail

- Orienter le territoire vers un développement économique plus solidaire et écologique
- Renforcer l'impact économique du « territoire de la culture et de la création »
- Consolider le positionnement touristique de Plaine Commune et renforcer la filière hôtelière
- Valoriser et développer les éco-industries
- Moderniser la logistique urbaine
- Soutenir les démarches numériques
- Encourager les projets émergents dans le domaine de l'agriculture urbaine

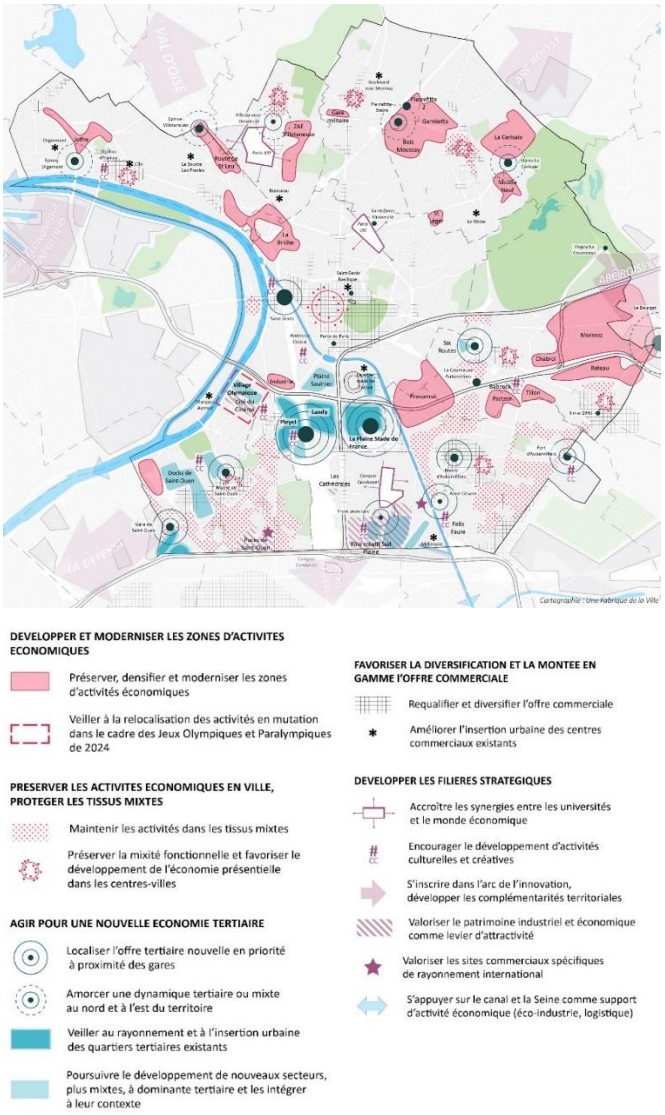


Figure 16. Carte n°3 du PADD : un territoire de diversité économique, productif et actif

2.4 Chapitre 4 du PADD : un territoire accessible et praticable, pour une mobilité durable

La nouvelle étape du développement de Plaine Commune doit se traduire par une attention accrue portée aux mobilités quotidiennes et à la proximité, au cadre de vie perçu et à la transition énergétique. La priorité est d'améliorer la qualité des déplacements quotidiens, pour tous les habitants et usagers et à toutes les échelles, en lien avec l'ensemble des partenaires.

Les mobilités et leurs impacts sur l'environnement et la santé constituent un enjeu essentiel du projet de territoire. L'objectif est de créer les conditions d'une mobilité durable pour tous, d'accroître la part des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle, de contribuer à l'amélioration du cadre de vie et de lutter contre le changement climatique et les pollutions de l'air.

Le Diagnostic (document n°1-2 du Rapport de Présentation) identifie les enjeux suivants :

- Améliorer l'accessibilité et la porosité du territoire, faire aboutir les continuités territoriales, permettre une connectivité et un confort maximaux entre les lieux et les polarités, à pied, à vélo, notamment pour accéder aux centralités, aux équipements et aux espaces verts.
- Poursuivre le développement des transports collectifs au bénéfice des parties du territoire moins bien desservies
- Améliorer l'offre et de la qualité des mobilités locales, en particulier les bus, faciliter l'intermodalité et les rabattements vers les pôles de transports
- Organiser le partage de l'espace public entre les différents modes individuels et collectifs, doux et motorisés ; maîtriser la place de l'automobile, apaiser et requalifier le réseau routier local.
- Adapter l'offre de stationnement publique et privée à la progression de l'offre de mobilités alternatives et à la réalité des taux de motorisation
- Renforcer l'articulation entre stratégie d'aménagement et développement du réseau de transport, développer une offre complète d'intermodalité autour des pôles d'échanges
- Inscrire le transport de marchandises et de matériaux dans une perspective de développement soutenable

Ces enjeux sont traduits dans le projet de territoire par les objectifs ci-dessous :

Objectif 4.1 : Maîtriser la croissance des déplacements en favorisant les mobilités non polluantes et en limitant la place de la voiture

Le territoire est de Plaine Commune est marqué par la forte présence des infrastructures de transport qui assurent sa bonne desserte, mais également le morcellent et pèsent sur le cadre de vie. La trame d'espace public reste insuffisante, notamment s'agissant du franchissement et de l'intégration urbaine des infrastructures. Le réseau routier structurant est fortement congestionné et le stationnement encore insuffisamment organisé.

L'accessibilité et la porosité du territoire et la qualité des mobilités locales constituent des enjeux centraux pour la qualité de vie au quotidien, l'accès aux opportunités et aux services métropolitains et l'attractivité et le développement territorial.

À l'horizon 2030, le PADD ambitionne de **réduire la part des déplacements en voiture et en deux-roues motorisés polluants au profit des autres modes,** en premier lieu le vélo dont le potentiel est important, ainsi que les transports collectifs et la marche**, et à maîtriser la place de la voiture dans l'espace public.**

Objectif 4.2 : Compléter et améliorer l'offre de transports collectifs

L'offre de transport collectif a fortement progressé depuis le début des années 2010 et va encore se développer fortement dans les années à venir, en particulier au Sud du territoire. Toutefois les réseaux lourds n'assurent pas un maillage fin et la voirie locale constitue un relais important. Si cette montée en puissance des réseaux lourds constitue une grande opportunité pour le développement du territoire et pour le report vers les modes alternatifs à la voiture, elle doit être accompagnée par des compléments de desserte dans les secteurs carencés (en particulier le secteur Nord-Est du territoire) et par une amélioration des modes « légers » (efficacité des bus, qualité des espaces publics sur les itinéraires de rabattement par les modes doux, développement d'une offre d'intermodalité plus complète). Cette approche globale est d'autant plus nécessaire que la population résidente reste faiblement motorisée.

Le développement de l'offre de transports collectifs est un enjeu essentiel pour les usagers et les habitants du territoire.

Le projet de territoire vise à compléter et augmenter l'accessibilité du territoire par les réseaux de transports collectifs, à améliorer les conditions de desserte par la complémentarité des réseaux (TER, RER, métro, tramway, bus) et le développement sur l'intermodalité.

Objectif 4.3: Relier les villes et les quartiers par une trame d'espaces publics intercommunale

Le développement du territoire depuis l'époque de Plaine Renaissance s'appuie sur une politique d'urbanisme de liaison ambitieuse, basée sur le plan Hippodamos, qui place l'espace public au cœur de l'aménagement de la ville. L'ambition du PADD est de poursuivre et de renforcer ce premier objectif en dépassant les limites municipales pour créer une véritable armature viaire intercommunale.

À l'horizon 2030, le projet de territoire vise à requalifier et à apaiser l'armature principale d'espace public au profit des modes actifs, à promouvoir le développement d'un maillage fin de liaisons actives paysagères, à favoriser la création de voies nouvelles et à atténuer les coupures avec les territoires voisins.

Objectif 4.4 : Améliorer les conditions de déplacements et l'espace public pour les modes actifs

A Plaine Commune, la marche est le premier mode de déplacement malgré des conditions majoritairement défavorables. Le vélo reste peu répandu, malgré un potentiel considérable du territoire en particulier pour les déplacements de proximité et le rabattement vers les pôles de transports collectifs.

Le confortement, le déploiement et la sécurisation des déplacements pour les modes actifs est un enjeu majeur pour le développement soutenable et durable de Plaine Commune.

À l'horizon 2030, le projet de territoire ambitionne d'agir en faveur de la « marchabilité » du territoire, d'intégrer dès la conception des projets urbains des aménagements très favorables aux piétons, de constituer un réseau de 220 km d'itinéraires cyclables et de rendre accessible à tous les itinéraires stratégiques pour accéder aux services urbains.

Objectif 4.5 : Faire changer les comportements par une offre de mobilité innovante

Plaine Commune a à cœur de s'inscrire dans les évolutions des comportements de mobilités et à construire une ville limitant la dépendance à la voiture, en promouvant la vie de proximité, mais aussi en incitant à l'usage raisonné de la voiture.

L'enjeu est de développer la place des mobilités alternatives et non polluantes, et d'optimiser et de réduire l'impact carbone des déplacements.

À l'horizon 2030, le projet de territoire vise à favoriser le développement des véhicules propres, à inciter au covoiturage et à l'autopartage, et à développer les nouveaux services de mobilité.

Objectif 4.6 : Optimiser l'organisation du transport de marchandises et de matériaux

Du fait de sa localisation et de sa bonne desserte, Plaine Commune est un territoire logistique important de la métropole. Les sites logistiques à rayonnement national du nord de la métropole sont structurés autour de trois polarités (Gennevilliers, la Chapelle et le Bourget), formant un triangle dans lequel s'inscrit Plaine Commune.

Cette localisation stratégique en première couronne, couplée aux contraintes croissantes qui pèsent sur la circulation dans Paris intra-muros, peut constituer une opportunité pour le développement des activités liées au transport de matériaux et de marchandises. Elle fait aussi de Plaine Commune un territoire fortement exposé aux flux générés par ces activités, en particulier routiers.

Le positionnement de Plaine Commune dans la chaîne logistique métropolitaine représente donc un enjeu structurant pour le développement durable et soutenable de Plaine Commune.

À l'horizon 2030, le projet de territoire encourage le développement de nouveaux sites à vocation logistique, en préservant les sites d'activités embranchés fer et les potentiels de desserte ferroviaire et fluviale, et en améliorant l'organisation des livraisons dans la perspective d'une économie logistique durable et soutenable.

Chapitre 4 UN TERRITOIRE ACCESSIBLE ET PRATICABLE, POUR UNE MOBILITE DURABLE

4.1. Maîtriser la croissance des déplacements en favorisant les mobilités non polluantes et en limitant la place de la voiture

- Encadrer la croissance des déplacements
- Maîtriser les déplacements automobiles et la place de la voiture
- Améliorer l'insertion urbaine des autoroutes et des grandes voies
- Adapter l'offre de stationnement, faire de la politique de stationnement un levier d'action en faveur du changement des pratiques de mobilités
- Anticiper les restrictions de circulation dans la métropole

4.2. Compléter et améliorer l'offre de transports collectifs

- Densifier et consolider les transports collectifs structurants
- Améliorer l'efficacité du réseau de bus
- Aménager des pôles d'échanges de qualité et les rendre accessibles, pour inciter au report vers les transports collectifs

4.3. Relier les villes et les quartiers par une trame d'espaces publics intercommunale

- Requalifier et apaiser l'armature d'espace public principale au profit des modes actifs
- Développer les continuités actives paysagères, en particulier sur les berges de la Seine et le canal
- Compléter la trame des espaces publics, ouvrir les grandes emprises qui constituent des ruptures dans la ville
- Réduire les coupures liées aux infrastructures
- Améliorer la qualité et la sécurité des franchissements existants
- Mieux se connecter aux territoires voisins

4.4. Améliorer les conditions de déplacements et l'espace public pour les modes actifs

- Faciliter et sécuriser la pratique de la marche

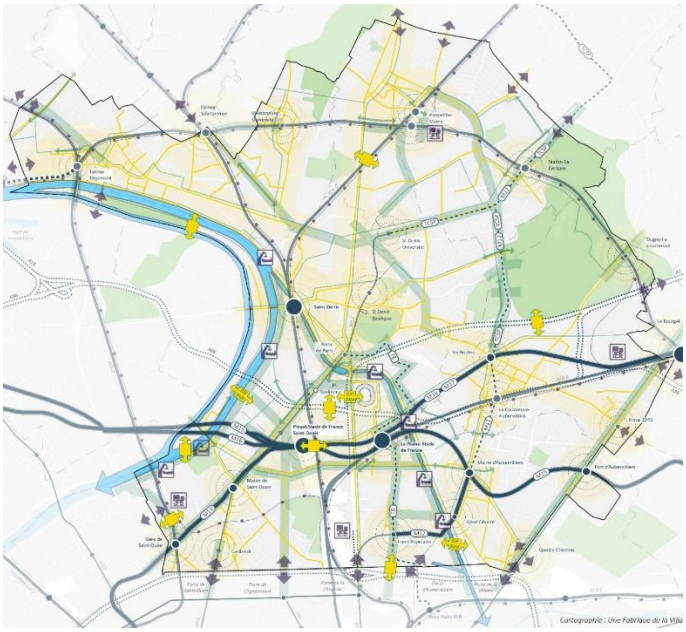
- Poursuivre l'aménagement d'itinéraires cyclables continus et sécurisés
- Développer et sécuriser les espaces de stationnement pour les vélos
- Favoriser l'accès aux services urbains à toutes les personnes à mobilité réduite

4.5. Faire changer les comportements par une offre de mobilité innovante

- Favoriser le développement des véhicules propres
- Inciter au covoiturage et à l'autopartage
- Développer les nouveaux services de mobilités

4.6. Optimiser l'organisation du transport de marchandises et de matériaux

- Encourager le développement de nouveaux sites à vocation logistique
- Préserver les sites d'activités embranchés fer et les potentiels de desserte ferroviaire et fluviale
- Améliorer l'organisation des livraisons



MAITRISER LA CROISSANCE DES DEPLACEMENTS EN FAVORISANT LES MOBILITES NON POLLUANTES ET EN LIMITANT LA PLACE DE LA VOITURE

Améliorer l'insertion urbaine des autoroutes et des grandes voies

Limiter l'offre de stationnement et privilégier les modes actifs à proximité des transports collectifs structurants

COMPLETER ET AMELIORER L'OFFRE EN TRANSPORTS COLLECTIFS

Concrétiser le Grand Paris Express et accompagner sa mise en oeuvre

Poursuivre l'extension du réseau de transports structurants

Aménager des pôles d'échanges multimodaux de qualité et les rendre facilement accessibles

RELIER NOS VILLES ET NOS QUARTIERS PAR UNE TRAME D'ESPACES PUBLICS INTERCOMMUNALE

Requalifier et apaiser l'armature d'espace public principale au profit des modes actifs

Réduire les coupures liées aux infrastructures par la réalisation de nouveaux franchissements

Mieux se connecter aux territoires voisins

AMELIORER LES CONDITIONS DE DEPLACEMENTS ET L'ESPACE PUBLIC POUR LES MODES ACTIFS

Compléter et sécuriser les itinéraires cyclables

Améliorer les itinéraires piétons stratégiques et leur accessibilité aux personnes à mobilité réduite

OPTIMISER L'ORGANISATION DU TRANSPORT DES MARCHANDISES ET DES MATERIAUX

Exploiter le réseau ferroviaire et les voies d'eau

Préserver les sites embranchés fer et les ports urbains

Figure 17. Carte n°4 du PADD : un territoire accessible et praticable, pour une mobilité durable

2.5 Chapitre 5 du PADD : un territoire dynamique et protecteur, affirmant le droit à la centralité et respectueux des singularités des villes

Plaine Commune est un territoire divers, disposant de centralités de rayonnements différents, d'une variété d'ambiances urbaines et d'une dynamique de projet qui le place au cœur des mutations métropolitaines en cours. En 30 ans, depuis le lancement de Plaine Renaissance, le territoire a profondément muté et réussi une reconversion urbaine qui fait de Plaine Commune et des villes aujourd'hui des acteurs majeurs de la fabrique urbaine et métropolitaine.

L'affirmation du caractère polycentrique du territoire et de la complémentarité entre les différents secteurs du territoire, la réussite de l'intégration des grands projets et la maîtrise des mutations dans le diffus, développés dans ce dernier chapitre, constituent des enjeux transversaux et majeurs pour la réussite du projet de territoire.

Le Diagnostic (document n°1-2 du Rapport de Présentation) identifie les enjeux suivants :

- Tirer parti de l'arrivée du métro Grand Paris Express, des projets emblématiques comme les Jeux Olympiques et Paralympiques Paris 2024, qui sont des opportunités pour la poursuite de l'aménagement et du développement du territoire.
- Préserver la richesse et la diversité de la « mosaïque urbaine », notamment les tissus constitués et les bâtiments ou secteurs d'intérêt patrimonial
- Affirmer l'objectif du polycentrisme en s'appuyant sur les polarités locales existantes et en anticipant les futures, pour offrir à tous un véritable droit à la centralité.
- Faire évoluer les modèles de développement vers plus de complémentarité entre Nord et Sud et par une approche plus contextuelle tenant compte des spécificités locales.
- Favoriser la création d'espaces publics généreux et qualitatifs
- Anticiper le renforcement de la pression foncière et immobilière pour rendre plus soutenable une trajectoire de développement très dynamique et en faire bénéficier l'ensemble du territoire

Plaine Commune s'est développée à un rythme rapide de mutations urbaines, qui ont contribué à l'amélioration des conditions de vie des habitants grâce à de nombreuses réalisations de logements, de bâtiments d'activités, d'équipements, d'espaces verts et publics ou encore de maillage viaire. Cependant, ces transformations et la dynamique de métropolisation ont aussi exposé le territoire à des tensions : la densité a augmenté dans un contexte devenu plus minéral, les prix fonciers et immobiliers se sont élevés, les services à la population ont peiné suivre le rythme de l'accroissement démographique à mesure de la réduction des finances publiques. La qualité de vie n'a progressé ni suffisamment ni également sur l'ensemble des villes.

Le PADD a pour ambition de concrétiser une nouvelle étape du développement visant à construire une réponse aux besoins et aux aspirations des populations et des usagers présents. Ceci doit se traduire par un projet d'aménagement commun, au service d'un territoire comprenant toutes les fonctions essentielles à la vie urbaine, respectueux des identités singulières des différentes parties du territoire et exigeant quant à la qualité des projets urbains.

Cette ambition se traduit à travers quatre orientations complémentaires :

Objectif 5.1 : Structurer le territoire autour d'un réseau de centralités bien connectées entre elles et par un maillage de proximité

Le PADD promeut un modèle d'organisation territoriale polycentrique, fondé sur le droit à la ville, à la centralité et à la proximité pour tous les habitants de Plaine Commune.

La mise en valeur du caractère polycentrique du territoire, l'amélioration globale du cadre de vie et le renforcement de l'offre de services et d'équipements de proximité, sous toutes leurs formes et sur l'ensemble du territoire, sont un enjeu majeur pour Plaine Commune.

À l'horizon 2030, le projet donne **la priorité au renforcement des centres-villes et des centralités, à leur complémentarité et à leurs connexions** par la mise à disposition aux habitants

d'équipements et de services de proximité, la création d'espace public généreux et apaisés et le renforcement des grands pôles d'équipements.

Objectif 5.2 : Mettre en œuvre des modes de développement diversifiés et complémentaires

Plaine Commune se caractérise par une variété d'ambiances urbaines selon les secteurs, plus ou moins proches de la Seine ou des grands parcs, plus moins denses, plus ou moins végétalisés, soumis à une pression foncière et immobilière plus ou moins forte, dans lesquels les différentes fonctions urbaines (logement, bureau, activités économiques…) ne sont pas représentées de la même manière.

Le développement de l'ensemble du territoire intercommunal, dans une **logique de complémentarité entre les différents secteurs du territoire,** est un enjeu pour le développement de Plaine Commune. **L'attractivité du Nord de Plaine Commune** doit, en particulier, être renforcée.

À l'horizon 2030, le projet ambitionne d'offrir une diversité de modes d'habiter et de vivre entre le cœur de la métropole et la périphérie périurbaine, de renforcer le rayonnement du nord de Plaine Commune et d'adapter les modalités d'intervention selon les caractéristiques du territoire.

Objectif 5.3 : Réussir les grands projets

Si la dynamique de développement territorial, à même d'engager les mutations nécessaires pour le territoire et d'œuvrer pour une métropole plus polycentrique et solidaire, est indispensable, le territoire doit également se montrer plus exigeant quant à l'intégration et la qualité des grands projets et à leur conséquence pour le territoire, notamment les projets liés aux Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024 et les projets de grands équipements tels que le Campus Condorcet et le Campus Hospitalo-Universitaire Grand Paris Nord.

Certains projets menés par le passé ont, en effet, insuffisamment contribué à l'amélioration globale de la qualité de vie sur le territoire, et ont insuffisamment pris en compte les enjeux de qualité urbaine et environnementale des aménagements.

À l'horizon 2030, le projet de territoire a pour objectif de garantir la cohérence et la qualité des opérations d'aménagement en définissant des principes de développement, de poursuivre l'effort de rénovation urbaine et d'assurer la qualité de l'héritage des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024.

Objectif 5.4 : Préserver la mosaïque urbaine, mieux maîtriser les mutations dans le diffus

La mosaïque urbaine est une composante constitutive de l'identité de Plaine Commune. Elle offre une diversité de paysages, d'ambiances, d'intensités urbaines, de morphologies. Cette diversité est précieuse. La **préservation et la valorisation de la pluralité des tissus urbains** et de la richesse des ambiances urbaines et naturelles sont un enjeu pour le développement de Plaine Commune.

À l'horizon 2030, le projet de territoire a pour objectif de **maintenir la diversité urbaine et paysagère du territoire** notamment en adaptant les modalités de la densification aux caractéristiques morphologiques de chaque tissu urbain, en regénérant les tissus anciens et protégeant et valorisant les atouts patrimoniaux et architecturaux.

CHAPITRE 5 UN TERRITOIRE DYNAMIQUE ET PROTECTEUR, AFFIRMANT LE DROIT A LA CENTRALITE ET RESPECTUEUX DE LA SINGULARITE DES VILLES

Objectif 5.1 : Structurer le territoire autour d'un réseau de centralités bien connectées entre elles et par un maillage de proximité

- Améliorer la qualité de vie des populations présentes, mettre l'accent sur la proximité
- Une gamme complète d'équipements et de services facilement accessible par les habitants
- Agir de façon coordonnée sur toutes les dimensions de la proximité et du cadre de vie
- Renforcer les centres-villes, affirmer le polycentrisme
- Renforcer les grands pôles d'équipements
- Promouvoir un urbanisme de liaison, s'appuyer sur la trame verte et bleue comme élément fédérateur du territoire

Objectif 5.2 : Mettre en œuvre des modes de développement diversifiés et complémentaires

- Mettre en œuvre des modes de développement complémentaires
- Préserver les qualités intrinsèques de chaque partie du territoire
- Renforcer le rayonnement du nord de Plaine Commune
- Adapter les modalités d'intervention selon les caractéristiques du territoire
- Penser l'aménagement des différents secteurs de Plaine Commune en cohérence avec les territoires voisins

Objectif 5.3 : Réussir les grands projets

- Garantir la cohérence et la qualité des opérations d'aménagement
- Poursuivre l'effort de rénovation urbaine
- Assurer la qualité de l'héritage des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024

Objectif 5.4 : Préserver la mosaïque urbaine, mieux maîtriser les mutations dans le diffus

- Adapter les densifications aux caractéristiques de chaque tissu urbain
- Régénérer les tissus anciens
- Protéger et mettre en valeur les atouts patrimoniaux et architecturaux
- Préserver les cœurs d'îlots et les arbres existants
- Réduire l'impact du stationnement automobile

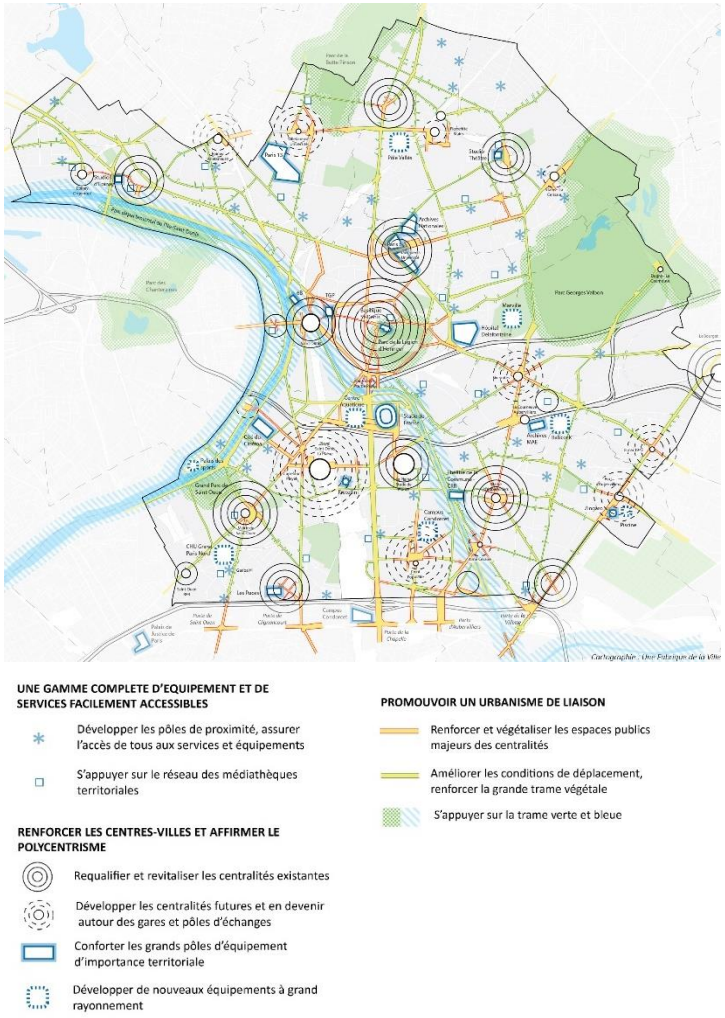


Figure 18. Carte n°5 du PADD : un territoire structuré autour d'un réseau de centralités bien connectées entre elles et par un maillage de proximité

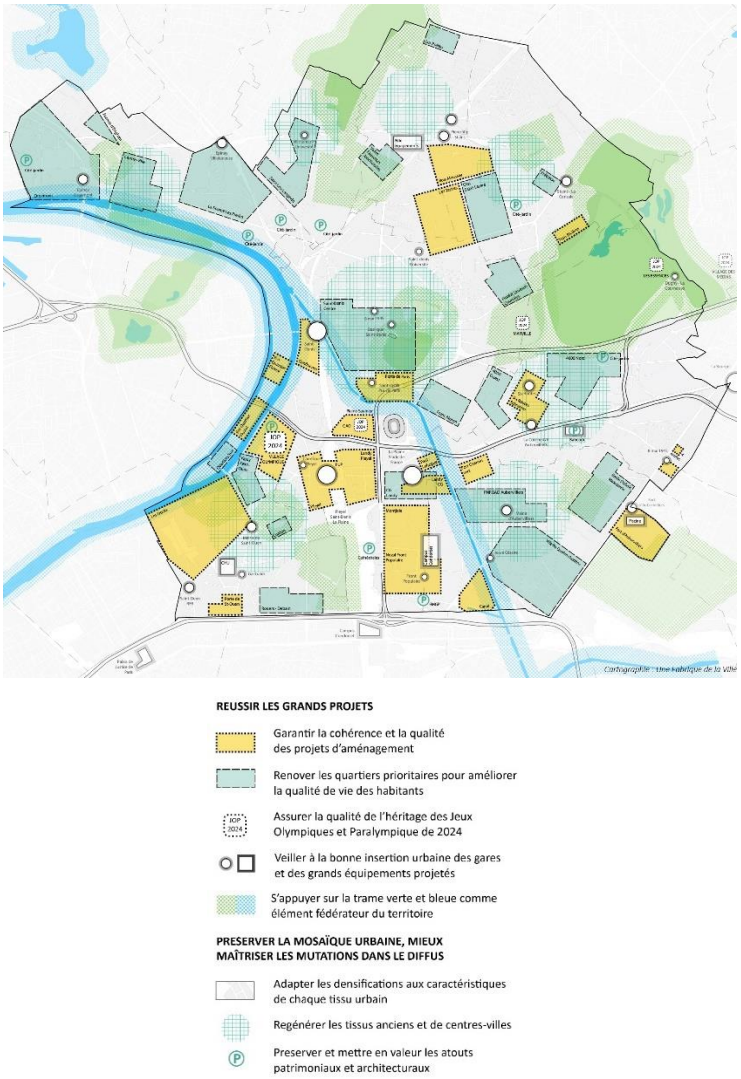


Figure 19. Carte n°6 du PADD : Un territoire dynamique et protecteur : réussir les grands projets, maîtriser les mutations dans le diffus

3 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les « orientations d'aménagement et de programmation » constituent le Tome 3 du dossier du PLUi, comprenant :

3-1 Un préambule comportant une présentation générale des différentes OAP

3-2 Les OAP thématiques

3-3 Les OAP sectorielles.

L'article L 151-6 du code de l'urbanisme énonce que « les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ».

« Concernant l'aménagement, ces orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics » (Article L.151-7 du code de l'urbanisme).

L'article L.152-1 du code de l'urbanisme instaure un lien de compatibilité entre les travaux et les opérations d'aménagement et les orientations d'aménagement : « Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation ». (Article L.152-1 du code de l'urbanisme).

Les dispositions contenues dans les OAP complètent les dispositions du règlement du PLUi[1].

Certaines OAP sectorielles (dites « OAP de secteur d'aménagement ») correspondent à des secteurs qui ne sont pas régis pas un règlement de zone. Dans ce cas seules sont applicables les dispositions contenues dans l'OAP et les éventuelles dispositions du règlement graphique.

Tout projet doit donc être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), qu'elles soient thématiques ou sectorielles.

Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisées dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues et doivent contribuer à leur mise en œuvre, ou tout au moins ne pas y faire obstacle.

Ainsi, les aménagements et constructions réalisés dans les secteurs concernés doivent être à la fois :

- Compatibles avec les orientations de l'OAP (thématique ou sectorielle) ;
- Conformes au règlement (sauf dans le cas des OAP de secteur d'aménagement) ;
- Conformes aux annexes du PLUi le cas échéant.

[1] L'articulation des OAP avec le règlement est précisée à la section 0.5 des dispositions générales du règlement du PLUi (Partie 1 du règlement)

3.1 Les OAP thématiques

3.1.1 Contenu des OAP thématiques

Les orientations d'aménagement et de programmation dites thématiques concernent l'ensemble du territoire de Plaine Commune. Elles abordent une ou plusieurs thématiques stratégiques pour la mise en œuvre des objectifs du PADD.

Le PLUi comprend trois OAP thématiques :

- Commerce et artisanat
- Environnement et santé
- Grands axes et urbanisme de liaison.

Chacune des OAP thématiques du PLUi est composée des éléments suivants :

1. **Une présentation de l'objet de l'OAP et un « mode d'emploi »** visant à faciliter l'appropriation de l'OAP thématique et la compréhension de son articulation avec les autres dispositions du PLUi ;

2. **Les points clés du diagnostic :** il s'agit d'une synthèse les principaux éléments relatifs à la thématique concernée par l'OAP, qui sont développés dans le diagnostic du rapport de présentation du PLUi.

3. **Les objectifs du PADD :** il s'agit d'un rappel des principaux objectifs exprimés par le PADD du PLUi sur la thématique concernée par l'OAP ;

4. **Les orientations :** les OAP thématiques comprennent différents types d'orientations :

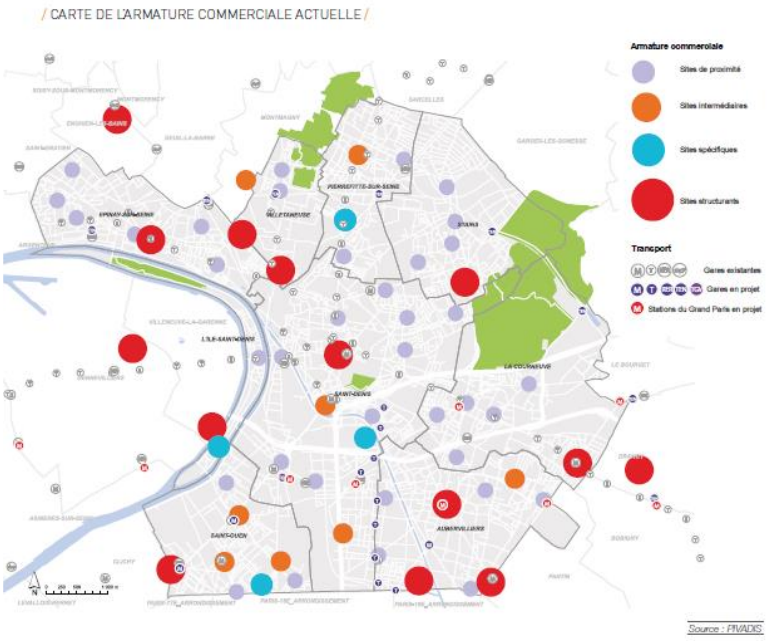
- Des orientations transversales, avec lesquelles l'ensemble des projets doivent être compatibles, quelle que soit leur localisation sur le territoire ;
- Des orientations localisées, qui concernent uniquement les projets situés dans certains secteurs stratégiques, identifiés dans l'OAP. Ces orientations localisées sont accompagnées d'une carte qui repère leur localisation sur le territoire.
- Ces orientations peuvent être accompagnées de schémas ou illustrations.

3.1.2 L'OAP thématique Commerce et artisanat

a. Le contexte

Cette OAP thématique *Commerce et artisanat* présente la stratégie commerciale de Plaine Commune et des neuf communes qui en sont membres en matière d'implantation des locaux commerciaux à l'échelle du territoire.

Le territoire de Plaine Commune s'impose comme un moteur dynamique du développement économique de l'Île-de-France, aux portes de Paris. Pour autant, la situation en matière de développement commercial reste contrastée.



Si les commerces sont en nombre suffisant sur le territoire de Plaine Commune, leur qualité est inégale : certains sites commerciaux sont dégradés, en particulier dans les centralités ; l'état des locaux commerciaux est souvent déficient, la lisibilité de l'offre et sa diversité insuffisantes.

On observe par ailleurs **un renforcement conséquent de l'offre concurrentielle commerciale** dans le nord métropolitain, qui sature le marché.

Le **potentiel de consommation est en croissance, mais reste limité** par les caractéristiques sociodémographiques du territoire, notamment par un revenu médian par unité de consommation inférieure à ceux de la Seine-Saint-Denis et de l'Ile-de-France. La part des salariés dans le potentiel de consommation est encore limitée, mais devrait tendre à s'amplifier du fait des projets à venir.

La requalification et le renforcement de la vitalité des centralités existantes seront rendus possibles par le fort développement attendu de la population et des emplois de Plaine Commune, à la condition que les aménagements des centres-villes permettent de renforcer leur attractivité et que la répartition des nouveaux commerces soit équilibrée entre les polarités existantes et nouvelles. Il s'agit donc de bien canaliser l'énergie commerciale nouvelle qui devrait naître du renforcement de l'offre de transports collectifs et de mobilité douce et de l'apport d'habitants, d'emplois et d'étudiants.

On relève enfin **des comportements d'achats spécifiques** au territoire de Plaine Commune, qui orientent le développement du commerce : une forte emprise du format hypermarché sur les dépenses alimentaires, une forte fréquentation des marchés non sédentaires, une faible emprise du e-commerce. La majorité des dépenses est effectuée sur le territoire lui-même, mais, en 2015, la voiture était encore le mode de déplacement majoritaire pour les achats courants.

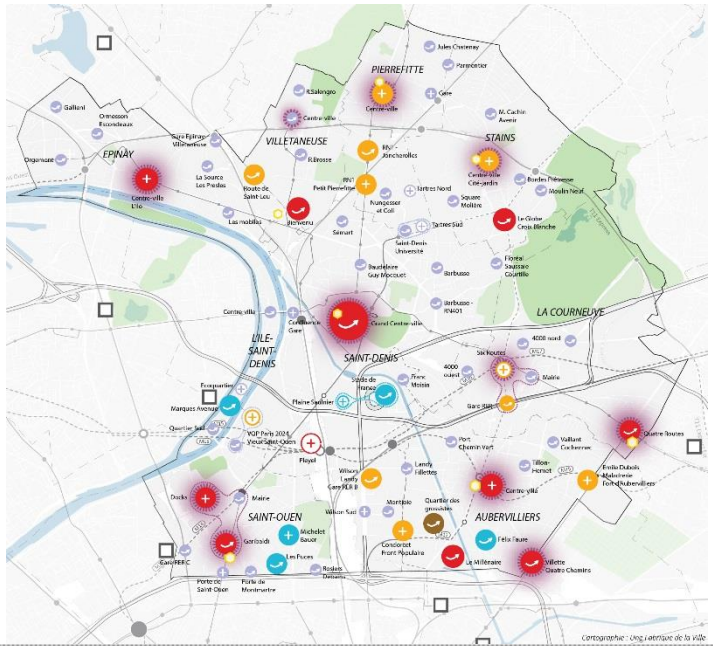
b. Les orientations

L'OAP *Commerce et artisanat* a pour objectif, en cohérence avec le PADD et en complément des dispositions du règlement, de **favoriser la diversification et la montée en gamme de l'offre commerciale**. L'OAP traduit donc les orientations et les objectifs du PADD suivants :

- Requalifier et diversifier l'offre commerciale en centre-ville (3.4.1)
- Renforcer l'attractivité commerciale du territoire (3.4.2)
- Veiller à la complémentarité des sites commerciaux dans l'armature territoriale (3.4.3)
- Renforcer les conditions d'accueil de nouvelles surfaces commerciales (3.4.4)
- S'adapter à l'évolution des pratiques commerciales (3.4.5)
- Structurer le territoire autour d'un réseau de centralités bien connectées entre elles et par un maillage de proximité (5.1)

L'OAP se structure autour de 2 types d'orientations :

- Les orientations transversales :
  - Requalifier et diversifier l'offre commerciale existante
  - Agir prioritairement sur les centralités urbaines et commerciales
  - Préserver les équilibres territoriaux
  - Améliorer la qualité urbaine et environnementale du commerce
  - Concevoir des locaux commerciaux efficaces, pérennes et flexibles.
- Les orientations applicables à chaque type de pôle commercial et/ou à chaque pôle commercial existant ou projeté repéré sur la carte de l'armature commerciale cible figurant dans l'OAP
  - Les pôles structurants
  - Les pôles intermédiaires
  - Les pôles de proximité
  - Les sites spécifiques
  - Le commerce de gros.



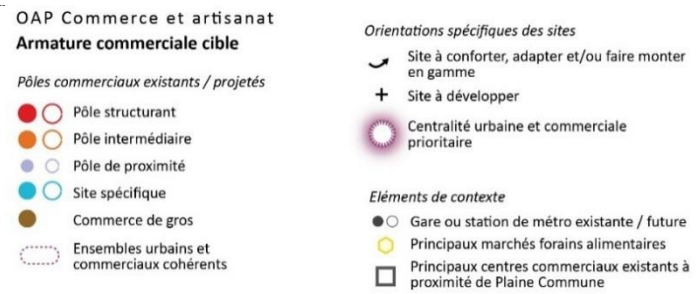


Figure 20. Carte des orientations spatialisées de l'OAP thématique Commerce et Artisanat

3.1.3 L'OAP thématique Environnement et santé

a. Le contexte

L'OAP *Environnement et santé* concerne l'ensemble du territoire de Plaine Commune. Elle contribue, par des orientations complémentaires à celles du règlement du PLUi, à la **mise en œuvre de la trame verte et bleue, en renforcement des milieux écologiques et à des projets d'aménagement et de construction plus vertueux sur le plan environnemental.**

Le territoire de Plaine Commune est caractérisé par la **présence de grands éléments paysagers et naturels**. Cependant ces éléments sont parfois **peu perceptibles** sur le territoire. Trop **peu accessibles** ou **trop hermétiques**, ils **manquent de lisibilité** et **de rayonnement** à l'échelle locale et territoriale. Le réseau hydrographique ancien composé d'anciens rus est lui aussi à révéler. L'agriculture de proximité, très pratiquée sur le territoire, est en cours de développement.

De plus, **la répartition des espaces végétalisés est inégale** entre la partie Nord du territoire, qui comporte de grands espaces naturels et une végétation diffuse dans les zones résidentielles, et le Sud plus fortement artificialisé. L'imperméabilisation des sols et leur minéralisation renforcent la vulnérabilité aux épisodes de grandes chaleurs et de fortes pluies. De ce fait, la partie Sud du territoire est particulièrement sensible aux aléas climatiques. Ceci soulève également, pour la partie Nord de Plaine Commune, l'enjeu de la protection et du renforcement des espaces naturels existants.

Le territoire est également caractérisé par un processus de renouvellement rapide conduisant à **l'intensification des tissus urbains**, en particulier dans la partie Sud du territoire. Cette dynamique de projet est une opportunité pour mieux intégrer les enjeux énergétiques, climatiques, de préservation des milieux et de maîtrise des risques.

Enfin, le territoire de Plaine Commune est marqué par **la présence des grandes infrastructures routières et ferrées, et la proximité des activités aéroportuaires**. La présence de ces infrastructures est à l'origine de pollutions sonores et atmosphériques dont la prise en compte constitue un enjeu croissant pour la santé et le bien-être général de la population.

b. Les orientations

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) *Environnement et Santé* a pour but de traduire les objectifs environnementaux définis par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), en renforçant l'opérationnalité des mesures visant à les mettre en œuvre. Elle est complémentaire des dispositions du règlement, lequel définit des règles avec lesquelles les projets doivent être strictement conformes (notamment sur le plan quantitatif) et le cas échéant des OAP sectorielles.

L'OAP traduit les orientations et les objectifs du **PADD** suivants :

- Développer les espaces verts, valoriser les atouts paysagers, concrétiser la trame verte et bleue et donner une place à l'agriculture urbaine (2.1)
- Préserver le bien-être des populations (2.2)
- Adapter le territoire aux premiers effets du changement climatique (2.4)
- Améliorer la performance énergétique du territoire (2.3)
- Promouvoir l'économie circulaire (2.5)
- Requalifier et apaiser l'armature d'espace public principale au profit des modes actifs (4.3.1)
- Préserver les qualités intrinsèques de chaque partie du territoire (5.2.2)

L'OAP est composée de trois types d'orientations :

- Les Orientations Transversales, applicables à l'ensemble du territoire **:**
  - Améliorer le confort thermique des habitants et des usagers
  - Intégrer localement la gestion de l'eau
  - Développer la part du végétal, favoriser la biodiversité
  - Limiter l'impact des nuisances liées aux infrastructures
  - Améliorer la qualité écologique des espaces publics
- Les Orientations applicables aux différents types de tissus urbains :
  - Préserver les qualités des quartiers pavillonnaires et des cités-jardins
  - Préserver et qualifier les espaces libres des grands ensembles
  - Végétaliser les cœurs d'îlots des tissus constitués et des tissus denses
  - Développer les continuités entre les cœurs d'îlots tertiaires et l'espace public
  - Développer la part du végétal dans les zones d'activités économiques
- Les Orientations Localisées, applicables dans des zones et des espaces stratégiques identifiés sur la carte de l'OAP
  - Conjuguer le développement urbain à l'amélioration du bien-être et de la qualité de vie
  - Réduire l'exposition aux nuisances et pollutions liées aux grandes voies routières
  - Préserver et renforcer la trame verte
  - Soutenir les espaces de maraîchage et d'agriculture urbaine comme supports de pratiques écologiques

La compatibilité des orientations de cette OAP thématique avec les documents de rang supérieur, notamment les prescriptions du SDRIF en matière de création d'espaces verts, est analysée dans la partie 8 de l'Evaluation Environnementale (document n°1-4).

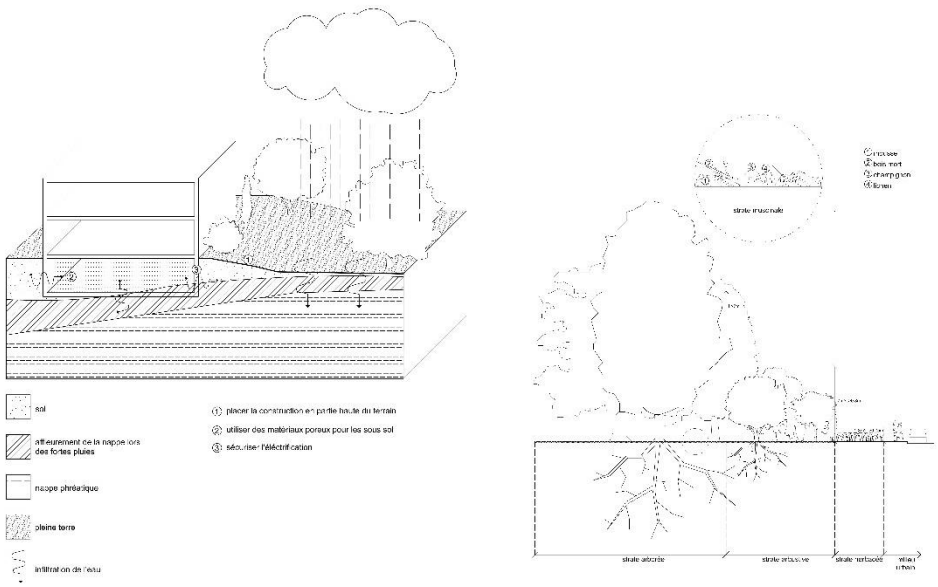


Figure 21. Exemples de schémas illustrant les orientations transversales de l'OAP Environnement et Santé

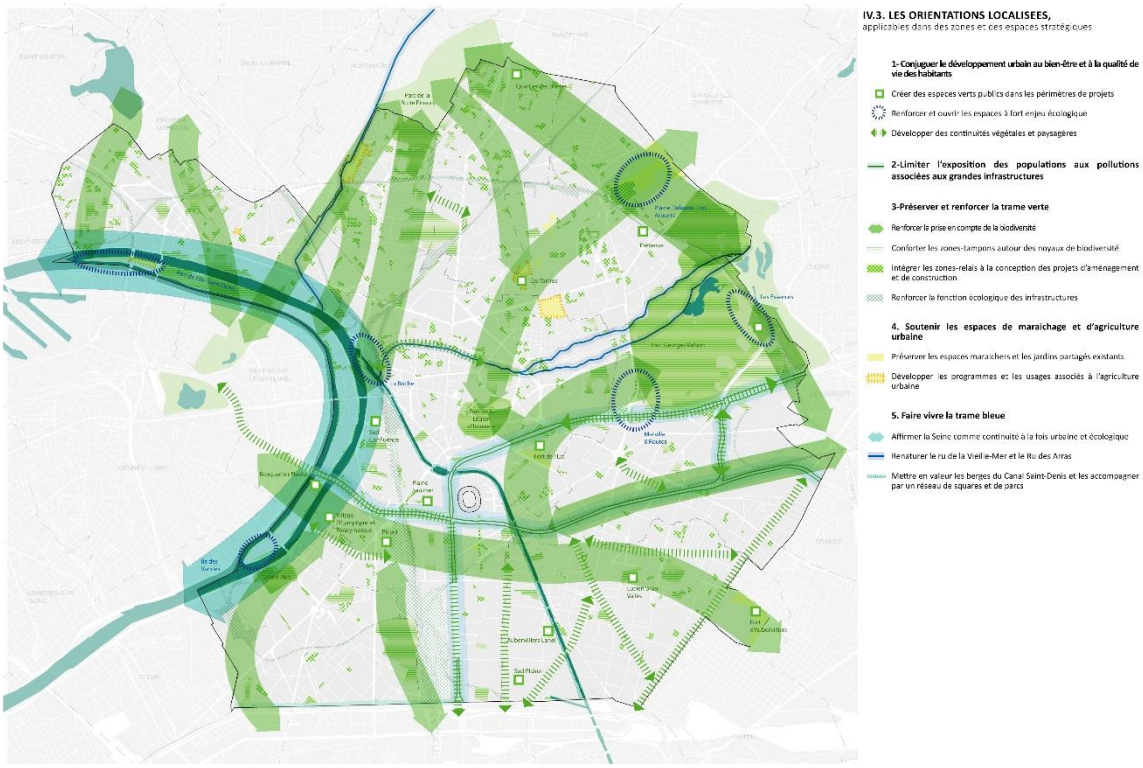
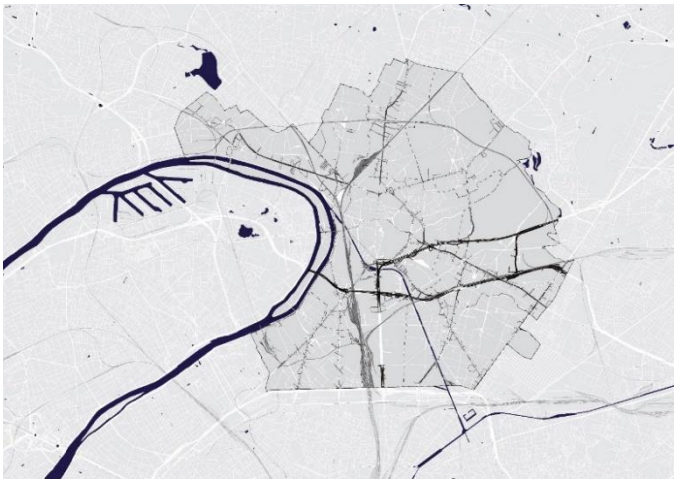


Figure 22. Carte de repérage des orientations localisées de l'OAP Environnement et Santé

3.1.4 L'OAP thématique Grands axes et urbanisme de liaison

a. Le contexte

Cette OAP concerne l'ensemble du territoire de Plaine Commune. Les grands axes correspondent à la trame viaire majeure du territoire de Plaine Commune.



Le territoire de Plaine Commune se caractérise par un maillage dense de grandes infrastructures autoroutières, routières, ferroviaires et fluviales.

Ces infrastructures assurent une fonction essentielle à la bonne accessibilité du territoire à l'échelle métropolitaine.

Cependant, le réseau routier est largement saturé. Certains axes sont sous-dimensionnés au regard des fonctions qu'ils devraient accueillir et ne permettent ni la circulation efficace des transports collectifs ni la circulation des usagers des modes actifs en toute sécurité (piétons, cyclistes et autres modes doux). Les aménagements en faveur des transports collectifs et des mobilités alternatives à la voiture restent insuffisants, malgré le renforcement important de l'offre de transports collectifs et la faible motorisation des habitants, en particulier dans la partie Sud de Plaine Commune. L'espace public est parfois dégradé et souvent insuffisamment végétalisé, tandis que les abords des grands axes sont ponctuellement caractérisés par un bâti déqualifié, disparate ou de mauvaise qualité. La présence de commerces est courante, mais génère alors des problématiques de stationnement et d'organisation des livraisons. Les flux routiers sont enfin une source de pollutions sonores et atmosphériques, en particulier pour occupants des constructions qui les bordent.

b. Les orientations

L'OAP *Grands axes et urbanisme de liaison* a pour objectif, conformément au PADD, de favoriser la constitution d'un territoire accessible et praticable, mettant en place les conditions d'une mobilité plus durable. L'OAP traduit donc les objectifs du **PADD** en matière de maillage viaire et de requalification des principaux axes routiers du territoire de Plaine Commune :

- Améliorer la qualité de vie des populations présentes, mettre l'accent sur la proximité (5.1.1)

  Les mutations rapides des villes de Plaine Commune ont contribué à l'amélioration des conditions de vie des habitants grâce à de nombreuses réalisations de logements, de bâtiments d'activités, d'équipements, d'espaces verts et publics ou encore de maillage viaire.

- Réduire les coupures liées aux infrastructures (4.3.4)

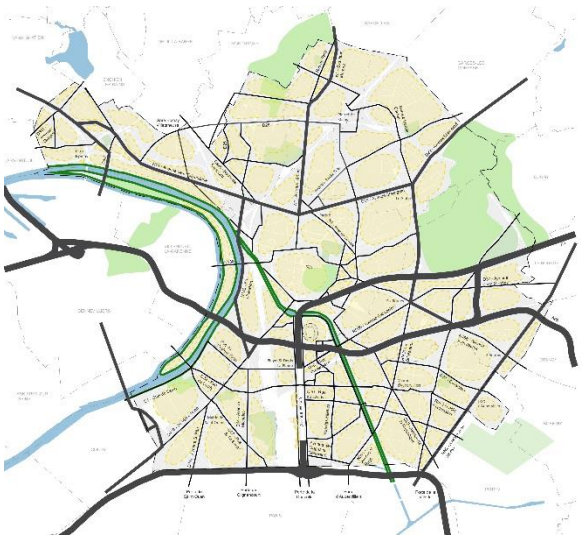
  La **réalisation de nouveaux franchissements** permettra de mieux relier les quartiers entre eux et d'accéder plus facilement aux pôles de transports collectifs, aux centralités urbaines, aux grands équipements et aux espaces de nature et d'accroître le maillage de modes doux. La **requalification de certains axes routiers structurants** permettra également d'atténuer les coupures qu'ils représentent, à l'instar de l'ex RN2 entre Aubervilliers et Pantin.

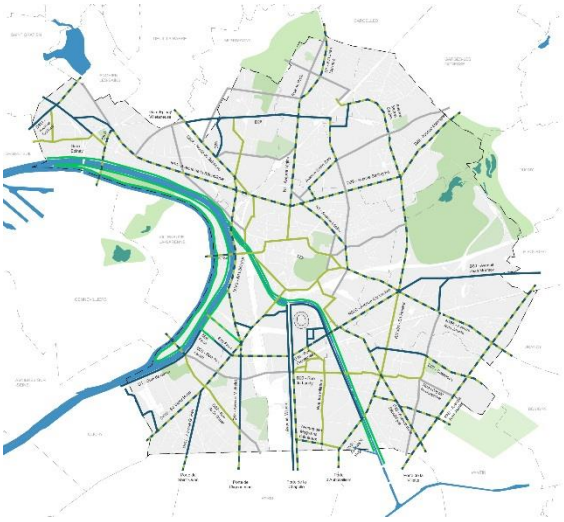
- Poursuivre l'aménagement d'itinéraires cyclables continus et sécurisés (4.4.2)

L'OAP *Grands axes et urbanisme de liaison* formalise également la stratégie de Plaine Commune quant à l'évolution des grands axes routiers et de leurs abords.

Les principales orientations de l'OAP, chacune accompagnée d'une carte, consistent à :

- Mieux hiérarchiser le réseau viaire
- Assurer une place pour tous les modes de transports
- Renforcer le maillage des espaces publics
- Requalifier les voies majeures en leur donnant un caractère plus urbain



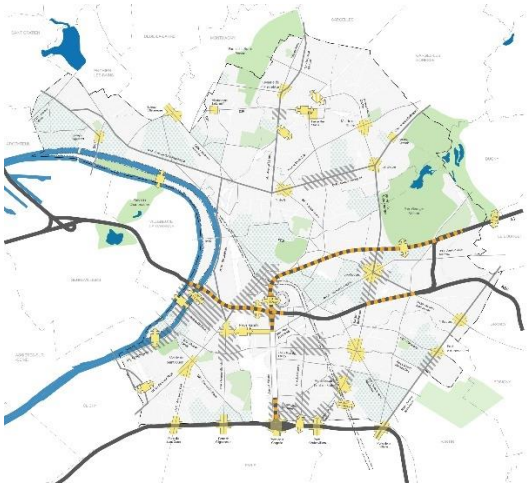


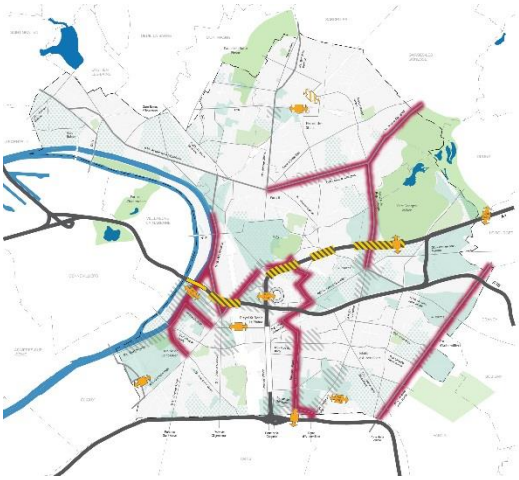
Objectifs de hiérarchisation du réseau

- Réseau magistral (voies de transit)
- Réseau métropolitain
- Réseau d'agglomération local
- Continuités actives paysagères
- Poches de tranquillité (desserte locale et micro-mobilités)

Objectifs en termes de mobilités

- Axes à priorité TC de surface et modes actifs
- Axes à enjeu fort VP/modes actifs
- Axes à équilibre TC/VP/modes actifs
- Axes paysagers à destination des modes actifs
- Autres axes
- Poches de tranquillité (desserte locale et micro-mobilités)





Objectifs de renforcement du maillage des espaces publics

- Résorber les coupures liées aux autoroutes et à leurs échangeurs, achever l'enfouissement de l'autoroute A1
- Créer de nouveaux franchissements
- Amélioration les franchissements existants
- Aménager et relier les «places» et abords des gares, supports d'intensité urbaine
- Requalifier les Portes et les espaces de liaison avec Paris
- Assurer la continuité des berges
- Principaux secteurs de projet d'aménagement
- Principaux secteurs de renouvellement urbain (NPNRU)

Secteurs de requalification à court et moyen terme

- Requalification de l'espace public
- Création d'un franchissement
- Amélioration d'un franchissement existant
- Restructuration ou réaménagement des échangeurs et diffuseurs
- Création de mur anti-bruit
- Principaux secteurs de projet d'aménagement
- Principaux secteurs de renouvellement urbain (NPNRU)
- Secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Figure 23. Cartes extraites de l'OAP thématique Grands axes et urbanisme de liaison

3.2 Les OAP sectorielles

En application des articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme, les OAP sectorielles définissent des orientations pour l'évolution des périmètres dans lesquels elles s'appliquent.

Les OAP sectorielles permettent d'encadrer, en cohérence avec le PADD, l'évolution des différents secteurs identifiés. Chacune de ces OAP guide, de manière qualitative ou programmatique, l'évolution de ces secteurs dans des contextes, échelles et enjeux divers afin de garantir, à terme, une organisation cohérente de ces espaces.

Pour l'ensemble des OAP sectorielles sont identifiés les enjeux environnementaux associés aux sites et, le cas échéant, la contribution du secteur à la production territoriale de logement. Les secteurs d'OAP concentrent plus de 50 % du nombre de logement prévus à l'horizon 2030.

3.2.1 Contenu des OAP sectorielles

L'élaboration de la majorité de ces OAP se fonde sur une étude urbaine et/ou architecturale de cadrage et de programmation préalable, étude pouvant être plus spécifiquement approfondie sur les secteurs concernés par des opérations d'aménagement de type Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), ou sur les secteurs concernés par des projets urbains de grande envergure.

Une partie des OAP sectorielles du PLUi, notamment celles portant sur des projets déjà engagés, est reprise des PLU antérieurs. Leur contenu a parfois été actualisé au vu de l'évolution du contexte ou des projets.

Les OAP sectorielles du PLUi sont généralement composées des éléments suivants :

1. **Une présentation du contexte et des enjeux** : la localisation du secteur ; le périmètre dans lequel les orientations sont applicables ; les caractéristiques urbaines, paysagères, sociales, etc. du site ; la présentation du projet d'ensemble le cas échéant ; et enfin la présentation des enjeux et objectifs qui en découlent, en cohérence avec le PADD.

Cette première partie localise le cas échéant les risques environnementaux (pollution des sols, bruits, inondation), les éléments de la trame écologique (noyaux de biodiversité, zone-relai) et la présence d'un réseau de chaleur urbain.

Dans les secteurs concernés, la production de logement est quantifiée et replacée dans les objectifs prévisionnels de construction de logement sur le territoire à l'horizon 2030.

2. **Des orientations écrites** : Le contenu des OAP peut varier en fonction des caractéristiques du site et du projet envisagé. De manière générale (mais non systématique), les orientations contenues dans les OAP sectorielles portent sur les thématiques suivantes :

- L'accessibilité du site et les déplacements ;
- L'espace public et la végétalisation ;
- La programmation des constructions ;
- La morphologie des constructions ;
- Le cas échéant, des thématiques complémentaires spécifiquement liées au secteur concerné telles que la prise en compte de la mémoire industrielle, la place de l'eau, le phasage du projet, etc.

3. **Un ou plusieurs schéma(s) d'orientations** dont la légende décline, complète et localise, de façon thématique et pédagogique, les orientations écrites de l'OAP. Des éléments de contexte peuvent figurer sur le schéma d'OAP à titre informatif ; ils ne sont pas opposables.

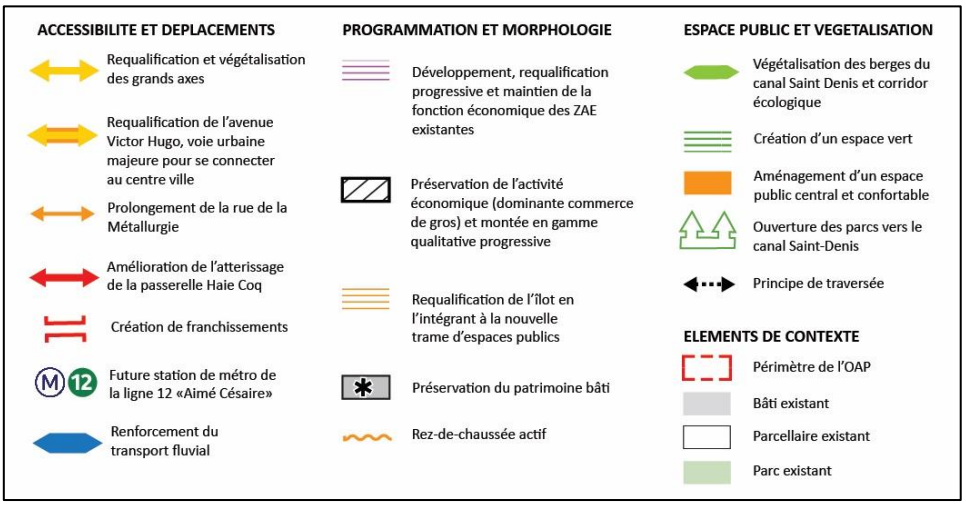


Figure 24. Exemple de légende d'une OAP sectorielle

3.2.2 Les sites concernés

Le PLUi encadre le développement de certains secteurs de projet via **34 OAP sectorielles qui s'appuient sur les dispositions du règlement**, et **1 OAP de secteur d'aménagement** (Six-Routes – Schramm à La Courneuve), qui ne s'appuie pas sur le règlement.

Les périmètres faisant l'objet d'OAP sectorielles ont été définis dans la mesure où ils concernent des sites dont l'évolution contribuera à la mise en œuvre des objectifs du PADD. Ces contributions sont exposées dans le paragraphe0 ci-dessous.

L'élaboration du PLUi a notamment permis l'émergence de **5 OAP inter-communales** (c'est-à-dire dont le périmètre s'étend sur plusieurs communes de l'EPT), permettant à la conception et à la traduction réglementaire des projets d'évoluer vers une plus grande cohérence à l'échelle territoriale.

Les OAP sectorielles concernent les secteurs suivants :

1. Aubervilliers – Campus Condorcet
2. Aubervilliers – Fort d'Aubervilliers
3. Aubervilliers – Pont de Stains
4. Aubervilliers, La Courneuve, Saint-Denis – Pressensé
5. Aubervilliers, Saint-Denis – Entrepôts et Magasins généraux de Paris (EMGP)
6. La Courneuve – Babcock
7. La Courneuve – Champagnole-Mécano
8. La Courneuve – Les Essences
9. La Courneuve – Mermoz
10. La Courneuve – Quatre-Routes
11. La Courneuve – Six-Routes-Schramm (*OAP de secteur d'aménagement*)
12. La Courneuve, Saint-Denis – Marville
13. Epinay-sur-Seine – Villa Charles
14. Epinay-sur-Seine, Saint-Denis – La Briche
15. L'Ile-Saint-Denis – Jaurès-19 mars 1962
16. L'Ile-Saint-Denis, Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine – Village Olympique et Paralympique
17. Pierrefitte-sur-Seine – Allende-Lénine-Guéroux
18. Pierrefitte-sur-Seine – Jules Vallès
19. Pierrefitte-sur-Seine – Rues de Paris et Maurice David
20. Saint-Denis – Grand Centre
21. Saint-Denis – Plaine Saulnier
22. Saint-Denis – Pleyel
23. Saint-Denis – Porte de la Chapelle
24. Saint-Denis – Strasbourg Saint-Rémy
25. Saint-Ouen-sur-Seine – Ampère
26. Saint-Ouen-sur-Seine – Casses
27. Saint-Ouen-sur-Seine – Docks de Saint-Ouen
28. Saint-Ouen-sur-Seine – Ex Valeo
29. Saint-Ouen-sur-Seine – Ex Wonder
30. Saint-Ouen-sur-Seine – Palaric
31. Saint-Ouen-sur-Seine – Porte de Saint-Ouen
32. Stains – Avenue de Stalingrad
33. Villetaneuse – Butte Pinson – Jean Jaurès
34. Villetaneuse – Division Leclerc
35. Villetaneuse – Pôle gare, Villetaneuse-Université

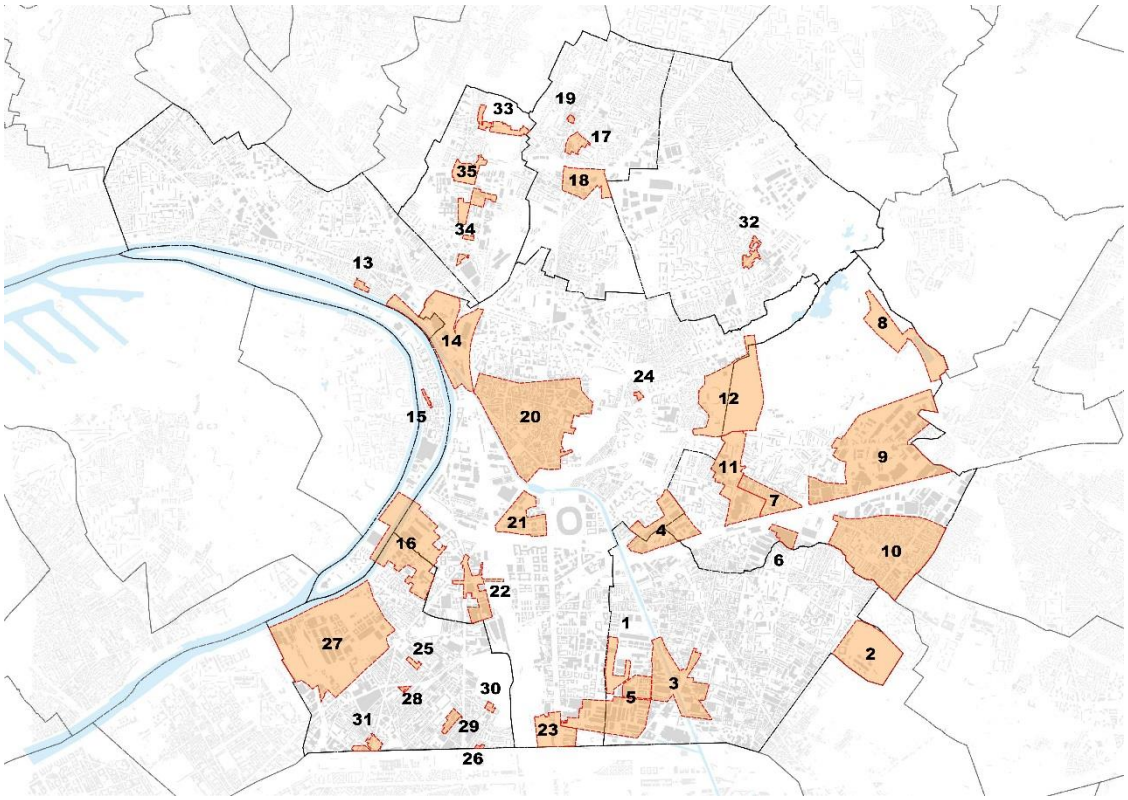


Figure 25. Repérage des secteurs d'OAP

3.2.3 La cohérence des OAP sectorielles avec les objectifs du PADD

Les principaux objectifs des OAP sectorielles sont synthétisés dans le tableau ci-dessous. Toutefois, chacune de ces OAP contribue simultanément à la mise en œuvre de plusieurs objectifs du PADD. L'ensemble des contributions des OAP sectorielles aux différents objectifs du PADD sont exposées dans le tableau figurant à la fin du présent paragraphe 3.2.3.

Les choix liés à chaque OAP sont décrits dans les fiches individuelles figurant aux paragraphes 3.2.4 et suivants.

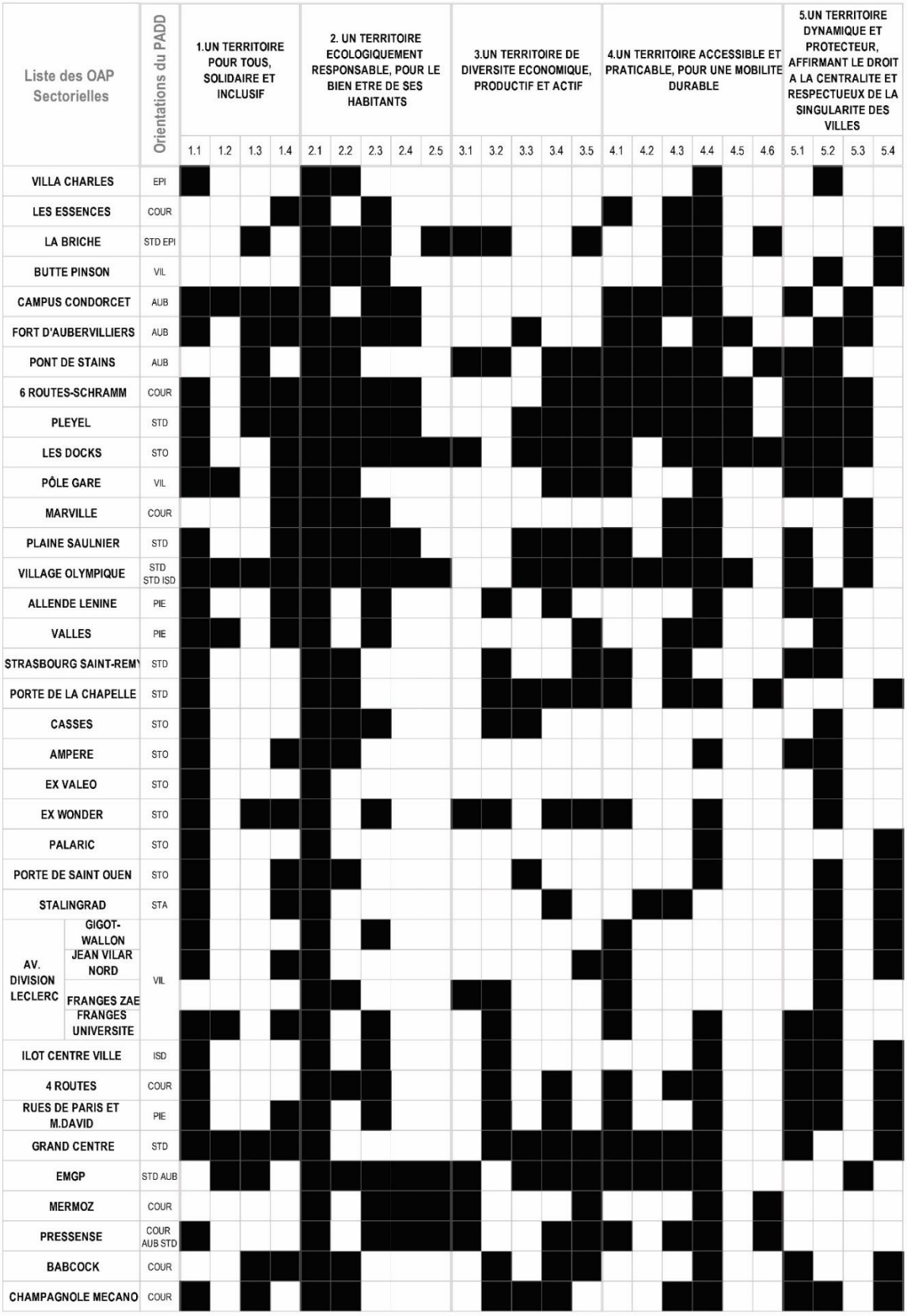
Figure 26. Synthèse des OAP sectorielles par catégorie

Thématique majeure de l'OAP	Objectifs transversaux	OAP sectorielles concernées
Les OAP en faveur du renforcement des espaces végétalisés et du paysage	Ces OAP ont pour ambition principale de contribuer à la mise en œuvre des objectifs du Chapitre 2 du PADD, en définissant des orientations favorables à la préservation, à la valorisation et/ou au renforcement de la trame verte et bleue territoriale et des espaces de nature.	Villa Charles à Epinay-sur-Seine Les Essences à La Courneuve (site olympique) La Briche à Saint-Denis et Epinay-sur-Seine Butte-Pinson – Jean Jaurès à Villetaneuse
Les OAP en faveur de la dynamique de projet urbain, du développement des pôles gares et des grands équipements	Les chapitres 1 et 5 du PADD prévoient d'accompagner la dynamique de développement des projets urbains et de grands équipements sur le territoire, tout en privilégiant la qualité d'aménagement, de programmation et d'insertion urbaine de ces projets et en les mettant au service de l'amélioration de la qualité de vie des habitants du territoire. Le chapitre 5 du PADD prévoit également le renforcement et la densification des centralités existantes et à venir, en particulier aux abords des pôles de transports collectifs.	Campus Condorcet à Aubervilliers Fort d'Aubervilliers Pont de Stains à Aubervilliers Six Routes – Schramm à La Courneuve Pleyel à Saint-Denis Les Docks à Saint-Ouen-sur-Seine Le Pôle Gare de Villetaneuse
Les OAP relatives à l'héritage des sites des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024	L'accueil des Jeux Olympiques et Paralympiques est un enjeu majeur pour le territoire. Le PADD prévoit que l'accueil de cette manifestation permettra de bénéficier d'un moteur de développement important pour le territoire, tout en donnant la priorité à la qualité de l'héritage des Jeux pour le territoire et en	Marville à la Courneuve et Saint-Denis Plaine Saulnier à Saint-Denis Le Village Olympique et Paralympique à Saint-Ouen-sur-Seine, L'Ile-Saint-Denis et Saint-Denis Le secteur des Essences à La Courneuve, site olympique, est intégré à la catégorie « OAP en faveur du renforcement des espaces végétalisés et

Thématique majeure de l'OAP	Objectifs transversaux	OAP sectorielles concernées
	contribuant à répondre aux besoins des populations présentes.	du paysage » en raison de sa vocation d'espace naturel en phase héritage
Les OAP en faveur du renouvellement urbain et de la mixité	Renouveler la ville, améliorer la qualité de l'habitat et maîtriser la qualité des mutations dans le diffus sont des objectifs du PADD visant à garantir des conditions de vie satisfaisantes pour tous, à favoriser la mixité fonctionnelle et la diversité urbaine. Ces OAP visent essentiellement à encadrer les projets d'aménagement ou de construction liés à la mutation d'anciens sites industriels ou à la résorption de secteurs d'habitat dégradé.	Allende-Lénine-Guéroux à Pierrefitte-sur-Seine Vallès à Pierrefitte-sur-Seine Strasbourg-Saint-Rémy à Saint-Denis Porte de la Chapelle à Saint-Denis Ampère à Saint-Ouen-sur-Seine Casses à Saint-Ouen-sur-Seine Ex Valeo à Saint-Ouen-sur-Seine Ex Wonder à Saint-Ouen-sur-Seine Palaric à Saint-Ouen-sur-Seine Porte de Saint-Ouen à Saint-Ouen-sur-Seine Avenue de Stalingrad (Stains) Division Leclerc (Villetaneuse)
Les OAP en faveur de la redynamisation des centralités urbaines	Ces OAP correspondent à la requalification et au renforcement des centres-villes, conformément aux objectifs du Chapitre 5 du PADD. Elles visent également à contribuer au renforcement du caractère polycentrique du territoire, ainsi qu'à améliorer la qualité du cadre de vie et l'offre de services et d'équipements dans les centralités urbaines du territoire.	Ilot Jaurès – 19 mars 1962 à L'Ile-Saint-Denis Quatre-Routes à La Courneuve Rue de Paris – Maurice David à Pierrefitte-sur-Seine Saint-Denis Grand Centre
Les OAP en faveur du développement économique et de la redynamisation des zones d'activités	Le chapitre 3 du PADD fixe comme objectif de préserver, développer et moderniser les zones d'activités économiques existantes et à les faire monter en qualité (urbaine, environnementale, économique), de façon notamment à favoriser leur attractivité et le développement des filières stratégiques. Les quartiers de bureaux ont vocation à évoluer vers des	Etablissements et Magasins Généraux de Paris (EMGP) à Saint-Denis et Aubervilliers Mermoz à La Courneuve Pressensé à Aubervilliers, La Courneuve et Saint-Denis

Thématique majeure de l'OAP	Objectifs transversaux	OAP sectorielles concernées
	ensembles plus ouverts, plus mixtes et intégrant des activités innovantes, créatives et culturelles.	
Les OAP en faveur de l'activation et la valorisation du patrimoine bâti	Le chapitre II du PADD fixe comme objectif la valorisation du patrimoine bâti et l'essor du Territoire de Culture et de Création, en prenant appui sur la richesse patrimoniale du territoire.	Babcock à la Courneuve Champagnole-Mécano à la Courneuve

Figure 27. Détail de la contribution de chacune des OAP aux différents objectifs du PADD



3.2.4 Les OAP en faveur du renforcement des espaces végétalisés et du paysage

3.2.4.1 Epinay-sur-Seine, Villa Charles

a. Le contexte

Cette OAP concerne un site existant à dominante économique dans la commune d'Epinay-sur-Seine.

Cet espace constitue un site à enjeux pour le développement de la grande figure paysagère de Plaine Commune. Il dispose de plusieurs atouts : la présence de la Seine et la proximité d'une polarité urbaine à l'intersection de l'avenue de la République et du boulevard Foch (carrefour des Mobiles). Cette situation permet d'envisager l'évolution du site en lien avec la poursuite de l'aménagement des berges de Seine.

b. Les orientations

Cette OAP vise à renforcer les continuités urbaines et paysagères en s'appuyant sur ses atouts et ses proximités immédiates. Les principales orientations consistent à :

- Renforcer l'accessibilité de la Seine et son chemin de halage depuis le carrefour des Mobiles, dans le prolongement de l'impasse Charles
- Assurer la continuité visuelle de l'impasse Charles vers la Seine
- Adapter l'implantation et la morphologie des constructions à la présence de la Seine et du tissu pavillonnaire existant

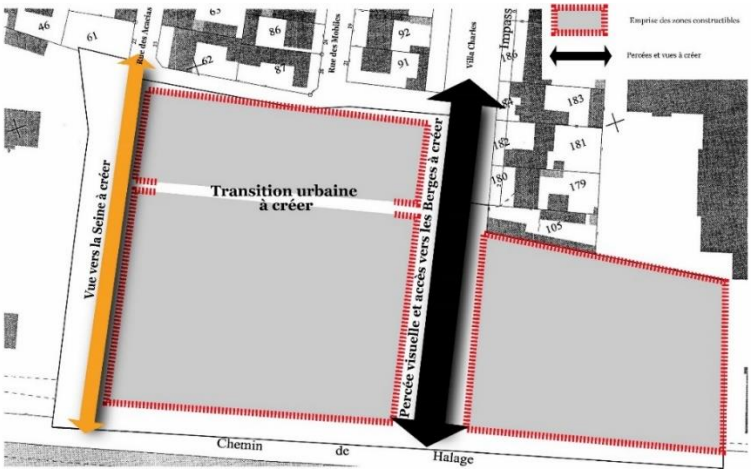


Figure 28. Extrait du schéma de l'OAP

3.2.4.2 La Courneuve, Les Essences

a. Le contexte

Le secteur des Essences est situé à l'extrémité du Parc départemental Georges Valbon, au Nord-Est de La Courneuve, en limite de la commune de Dugny et nouvellement desservi par une des gares du T11 Express.

Ce site, d'environ 13 hectares, accueillera de façon temporaire des épreuves sportives lors des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024. Il sera intégralement reversé au Parc départemental Georges Valbon après l'événement. Les travaux en prévision des Jeux Olympiques et Paralympiques permettront la dépollution et la renaturation du site pour étendre le parc Georges-Valbon et faire ainsi de l'accueil des Jeux Olympiques une opportunité pour développer les espaces naturels et les loisirs associés. La présence potentielle de zones humides est intégrée au projet afin d'en permettre la protection le cas échéant.

b. Les orientations

Le projet à l'issue des Jeux Olympiques et Paralympiques vise à établir une végétalisation favorable à la biodiversité s'inscrivant dans la trame écologique de Plaine Commune, développer les fonctions de détente et de loisirs à destination du public, et améliorer la lisibilité et l'accessibilité du parc. Les principales orientations consistent à :

- Améliorer l'accessibilité du parc en créant une nouvelle entrée reliée à la gare du T11 Express, en renforcer la desserte interne pour les modes actifs
- Renaturer le terrain des essences en conciliant les usages de loisirs et le développement des milieux naturels en lien avec la proximité du parc
- Développer des milieux favorables à la biodiversité et conforter les continuités écologiques de la Trame Verte et Bleue, en portant notamment une attention particulière aux milieux humides présents sur le site.

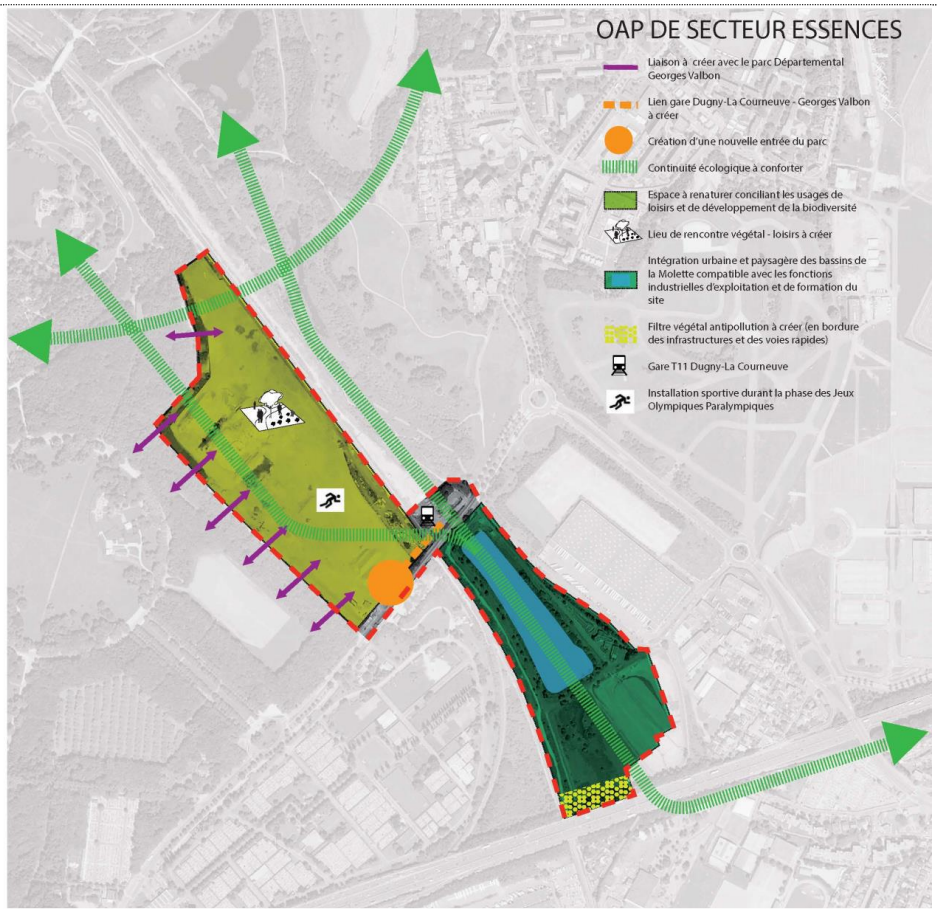


Figure 29. Extrait du schéma de l'OAP

3.2.4.3 Saint Denis, Epinay-sur-Seine, La Briche

a. Le contexte

Cette OAP concerne un site intercommunal à dominante d'activité situé sur les communes d'Epinay-sur-Seine et de Saint-Denis.

La Briche est un site-clef pour le développement de la grande figure paysagère de Plaine Commune. Le secteur concentre plusieurs atouts à exprimer : C'est un site alliant à la fois des structures géographiques et paysagères remarquables (la Confluence, le chemin de halage, le Fort de la briche) et un tissu économique actif accueillant notamment des activités, à forte résonnance culturelle, en lien avec le Territoire de la Culture et de la Création. La liaison continue que constitue le chemin de halage représente de plus un lieu stratégique pour le développement de la mobilité douce sur le territoire.

b. Les orientations

Conformément au PADD, la Briche constitue un site stratégique pour la réduction de la vulnérabilité au changement climatique et le développement des grandes continuités écologiques du territoire, le maintien des activités économiques et leur montée en gamme, et l'affirmation de la culture et de la création sur le territoire. Cette OAP a pour objectif de constituer le point de départ d'un parc d'un type nouveau alliant activités économiques, habitat, culture et loisir et inscrit dans la trame écologique.

Les principales orientations consistent à :

- Développer les continuités écologiques entre les grandes structures paysagères et les différents quartiers, atténuer la présence des infrastructures pour en augmenter l'accessibilité et la lisibilité. Permettre la mise en réseau des espaces naturels existants et en cours de développement en s'appuyant sur la végétalisation et l'aménagement écologique des espaces publics.
- Maintenir l'activité économique sur le site tout en améliorant son intégration paysagère et la prise en compte des risques d'inondation, afin de constituer un parc conciliant les dimensions écologiques, productives et résidentielles.
- Exprimer les éléments remarquables du site, tant architecturaux que paysagers et écologiques (Chemin de halage, Berges de la Seine, Fort de la Briche, etc.), en favoriser l'appropriation par les habitants et les usagers.
- Valoriser la présence des activités culturelles et artistiques pour permettre au site de devenir un relai du Territoire de la Culture et de la Création.

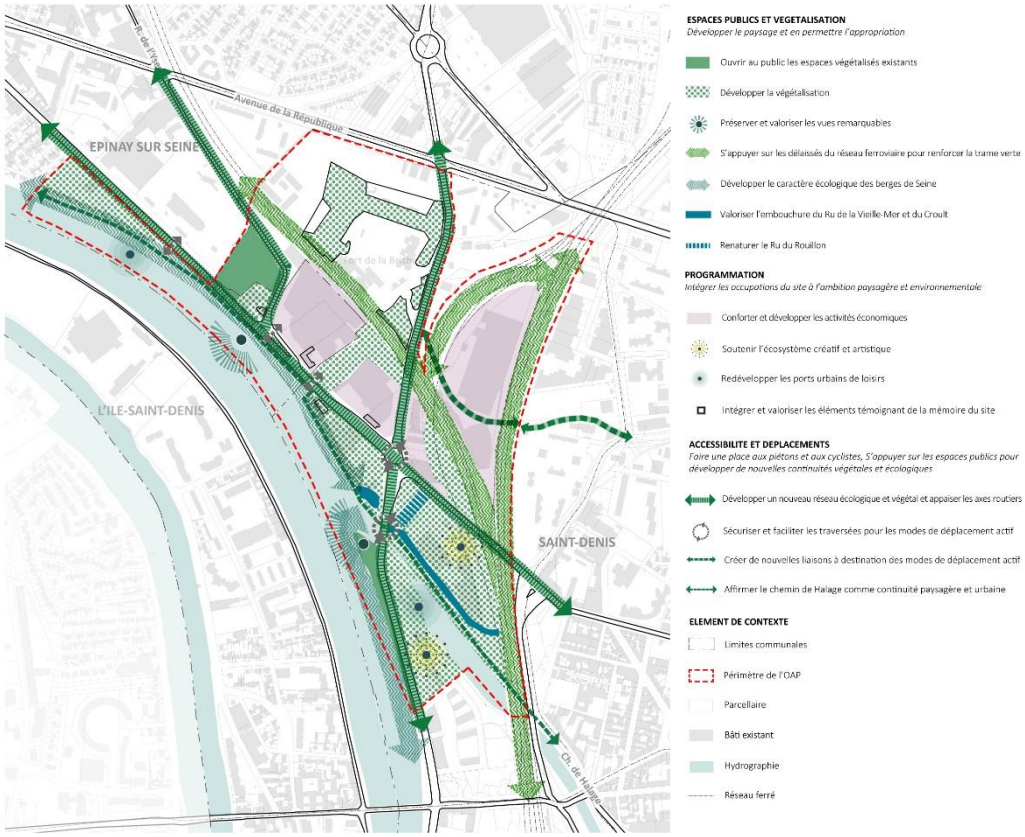


Figure 30. Extrait du schéma d'OAP

3.2.4.4 Villetaneuse, La Butte-Pinson

a. Le contexte

Ce secteur concerne les franges, bâties ou non, du parc de la Butte Pinson aux abords de l'avenue Jean Jaurès et du sentier sous le Jardin.

Ce parc en entrée de ville s'insère dans un tissu urbain à dominante habitat individuel. Sous gestion de l'Agence des Espaces Verts de la Région Ile-de-France, c'est une entité paysagère et écologique majeure dont la partie nord du parc est classée en Espace Naturel Sensible. Atout majeur pour le cadre de vie des habitants, le parc souffre d'un manque de visibilité et par conséquent d'une faible fréquentation malgré ses qualités. L'absence d'aménagements adéquats rend difficile la continuité entre les parties nord et sud du parc.

b. Les orientations

Le secteur est majoritairement identifié comme un espace de paysage vert à valoriser dans le PADD. Il est compris dans les deux continuités écologiques et paysagères de Villetaneuse qui doivent être préservées et renforcées.

Le principe général des orientations qui découle du PADD vise à mieux intégrer le parc à la ville par une recherche de traitement de ses franges et par l'aménagement des voies, avec notamment :

- Le renforcement du rôle de couture que joue l'avenue Jean Jaurès entre le nord et le sud du parc : l'apaisement de la circulation automobile, la préservation des vues, la création de voies cyclables et de franchissements piétons ;
- Améliorer l'accessibilité au parc et désenclaver le lotissement Vogue par un aménagement du sentier sous le Jardin ;
- Requalifier l'entrée de ville depuis Pierrefitte-sur-Seine, dans le secteur dit du sentier des Moutonnes ;
- Organiser un traitement paysager à l'interface entre les espaces bâtis et le parc, plus particulièrement par un traitement paysager des clôtures et des fonds de terrain.

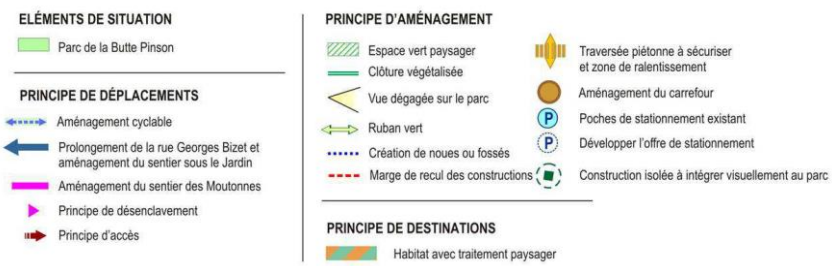


Figure 31. Extrait du schéma de l'OAP

3.2.5 Les OAP en faveur de la dynamique de projet urbain, du développement des pôles gares et des grands équipements

3.2.5.1 Aubervilliers, Campus Condorcet

a. Le contexte

Cette OAP concerne le futur site du Campus Condorcet situé à Aubervilliers en limite avec Saint-Denis. Le Campus Condorcet sera dédié aux sciences humaines et sociales et rassemblera à terme plus de 15 000 personnes. Il participe ainsi au renforcement du maillage universitaire du territoire du Nord-Est parisien. Le campus participe au développement métropolitain et à l'affirmation de Plaine Commune comme « Territoire de la culture et de la création ». Il sera emblématique d'une nouvelle génération de campus du 21ème siècle avec une dimension internationale et une composante numérique fortement développée.

Il s'inscrit également dans l'effort territorial de production de logement en prévoyant une offre conséquente de logement-étudiant (environ 450 unités).

Une charte a été signée en 2013 afin de stabiliser les grands principes d'insertion urbaine du Campus dans le respect des objectifs d'un développement durable. Cette opération permettra notamment la dépollution du site.

b. Les orientations

Dans le cadre du PADD, le projet global d'aménagement permet de contribuer à renforcer l'offre d'équipements public liés à l'éducation sur le territoire de Paine Commue en favorisant la création d'un véritable quartier universitaire au cœur de la ville. Le Campus Condorcet s'inscrit dans le développement d'un territoire universitaire, permettant de renforcer l'accès à l'Enseignement Supérieur et à la formation. Il permettra également de développer de nouveaux équipements relatifs aux savoirs et à la culture.

Il contribue également à améliorer la qualité de vie des quartiers alentours en favorisant des aménagements de qualité architecturale, paysagère, urbaine et environnementale. Le volet environnemental et la vocation écologique du campus permet, en outre, d'affirmer la position de Plaine Commune comme territoire écologiquement responsable, pour le bien-être de ses habitants et de ses usagers.

Les principales orientations consistent à :

- Créer des espaces publics qualitatifs et apaisés : piétonnisation, accueil du tramway T8, élargissement et prolongement de certaines rues.
- Aménager des espaces publics autour du campus en assurant les continuités urbaines notamment dédiées aux modes actifs (le cours des Humanités)
- Aménager un campus dynamique ouvert sur la ville et le quartier en transformation : formes urbaines ouvertes, rez-de-chaussée dédiés aux espaces partagés du campus, liens avec les projets d'aménagement voisins (les EMGP par exemple)
- Affirmer la vocation écologique du site et accompagner sa renaturation : développement de la trame verte et bleue, adaptation au changement climatique, qualité environnementale
- Intégrer de nouveaux besoins et réaliser une programmation complète du Campus Condorcet : intégration de nouveaux espaces et services partagés (centre de colloques, pôle socio-médical, espace associatif et culturel, hôtel à projet) et de logements étudiants

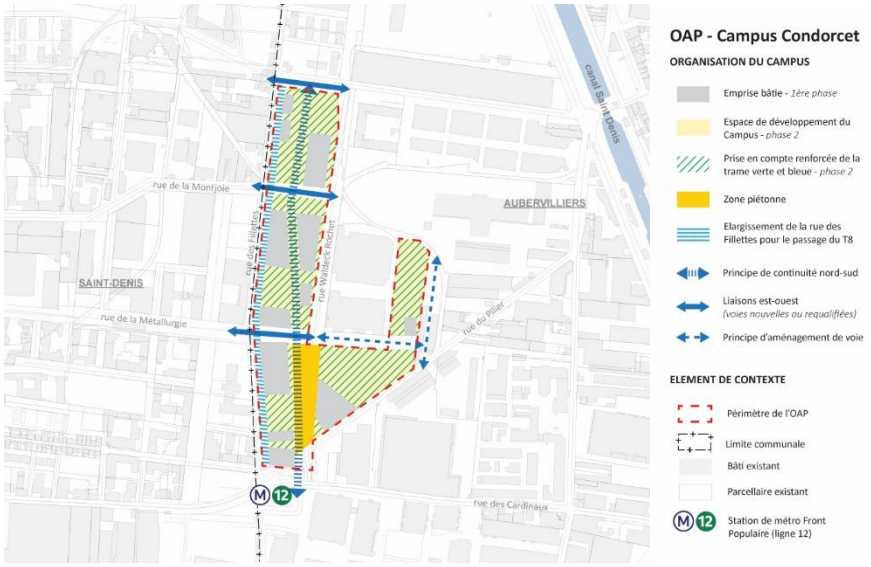


Figure 32. Extrait du schéma de l'OAP

3.2.5.2 Aubervilliers, Fort d'Aubervilliers

a. Le contexte

Cette OAP concerne le secteur du Fort d'Aubervilliers situé à l'Est de la commune d'Aubervilliers. Il s'agit d'une ZAC de 36 hectares (33 ha à Aubervilliers et 3 ha à Pantin).

Cet ancien fort militaire fait l'objet d'un grand projet d'aménagement et vise à accueillir un nouvel écoquartier mixte à dominante résidentielle et de favoriser son insertion urbaine et son rayonnement à plusieurs échelles territoriales. Il représente un site majeur pour la production territoriale de logement en prévoyant 1 800 logements dont 40 % de locatif social.

En outre le projet vise à développer un nouveau pôle d'échange et de rencontre à l'échelle de Plaine Commune et au-delà avec l'arrivée d'une nouvelle gare du Grand Paris Express et l'aménagement de liaisons actives et d'espaces publics connectés et apaisés. Le site accueillera une piscine à vocation olympique.

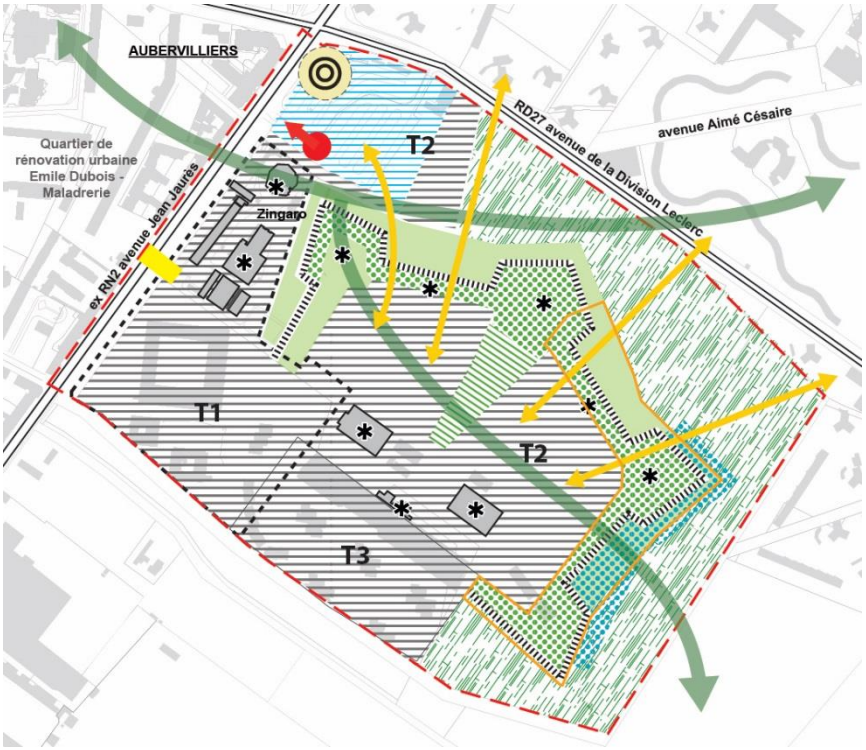
Enfin le projet prend en compte la patrimoine architectural et naturel du site et s'inscrit dans une démarche écologique en insistant sur l'aspect environnemental et paysager du site.

b. Les orientations

Dans le cadre du PADD, le projet global d'aménagement du Fort d'Aubervilliers, avec la nouvelle gare du Grand Paris Express et le nouvel équipement sportif, permet de renforcer l'offre de logement dans une partie de territoire à l'accessibilité renforcée et dans un quartier alliant activités économiques, espaces publics animés, équipement et espaces végétalisés à la fois réserve de biodiversité et supports d'usages collectifs.

Les principales orientations consistent à :

- Accompagner la production de logement autour des gares du Grand Paris Express par un renforcement de l'offre d'équipement et d'espace vert contribuant à l'amélioration du cadre de vie des habitants présents et futurs, développer et soutenir l'animation des espaces publics et collectifs (jardins familiaux)
- Aménager un quartier écologique en lien avec l'héritage patrimonial, paysager et naturel du fort : respecter la structure paysagère du site, conserver l'héritage du patrimoine bâti du site, préserver la biodiversité et favoriser la pleine terre ainsi qu'une gestion écologique des ressources et atteindre les objectifs de performances environnementale et énergétique
- Créer un quartier mixte et équipé à l'identité affirmée : renforcer le rayonnement du fort, favoriser une mixité fonctionnelle et générationnelle, promouvoir divers usages avec la création d'équipements dédiés aux pratiques sportives et à l'affirmation du territoire de la culture et de la création
- Organiser les mobilités et encourager les modes actifs : tisser un maillage dédié aux circulations douces, reconnecter le fort avec la ville, intégrer le nouveau pôle de transport intermodal autour de la gare du Grand Paris Express
- Préserver et renforcer les qualités écologiques du site



OAP - Fort d'Aubervilliers

ACCESSIBILITE ET DEPLACEMENTS

- Création de liaison douce
- Création d'un plateau ralentisseur
- Gare SGP et pôle intermodal
- Place ou parvis structurant

ESPACE PUBLIC ET VEGETALISATION

- Continuité écologique fort/canal
- Reconstitution ou maintien des jardins familiaux
- Maintien du cordon boisé et des espaces verts de pleine terre
- Sanctuarisation d'un espace vert central en pleine terre
- Préservation des zones humides
- Aménagement d'un parc

PROGRAMMATION ET MORPHOLOGIE

- Développement d'un secteur à vocation d'activité économique, création de transports collectifs et développement d'espaces publics animés et d'activités de loisirs
- Secteur constructible
- Piscine à dimension olympique adressée sur l'ex RN2
- Protection du patrimoine bâti et végétal
- Mise en valeur des remparts du fort
- Bâti existant à préserver
- Espace sanctuarisé
- Secteur de la Procédure Intégrée pour le Logement (PIL)

ELEMENTS DE CONTEXTE

- Périmètre de l'OAP
- Bâti existant
- Parcellaire existant
- Voie majeure

Figure 33. Extrait du schéma de l'OAP

3.2.5.3 Aubervilliers, Pont de Stains

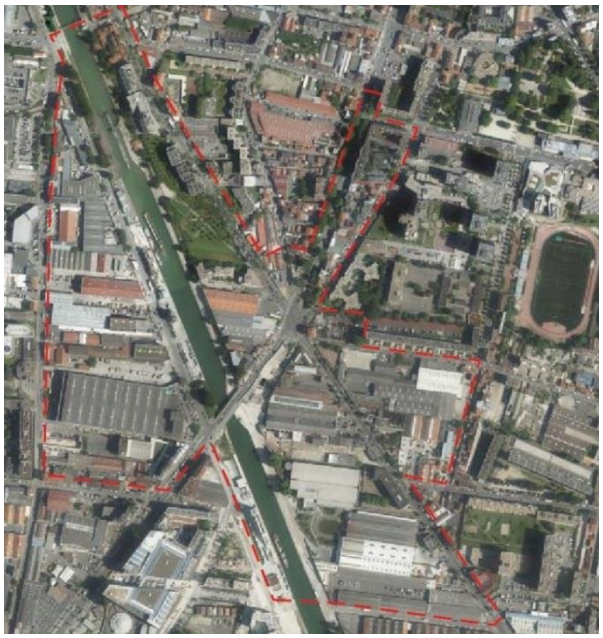
a. Le contexte

Cette OAP concerne le secteur du Pont de Stains situé le long du Canal Saint-Denis dans la partie sud d'Aubervilliers.

Le site est traversé par le canal Saint-Denis, axe paysager structurant d'Aubervilliers. Ses berges aménagées accueillent diverses activités et constituent un corridor écologique important du nord-est parisien.

Le Pont de Stains occupe une position stratégique près de la nouvelle station de métro Aimé Césaire qui sera demain un lieu de centralité et de mixité fonctionnelle.

L'enjeu est de favoriser des aménagements d'espace public apaisés et de nouvelles liaisons permettant d'améliorer les accès depuis la ville et le canal. Enfin il s'agit de promouvoir une mixité des fonctions tout en conservant une dominante d'activité économique déjà présente sur le site et notamment contenir et encadrer les activités de commerce de gros.



b. Les orientations

Dans le cadre du PADD, le projet global d'aménagement du secteur du Pont de Stains vise à créer une nouvelle centralité stratégique contribuant à réaffirmer le polycentrisme et un urbanisme de liaison sur le territoire de Plaine Commune. L'arrivée de la station de métro Aimé Césaire permet d'accompagner les mutations du diffus et d'améliorer la trame d'espace public pour le développement d'un territoire dynamique, accessible et praticable par tous.

Les principales orientations consistent à :

- Affirmer la vocation du site : maintenir et valoriser les activités économiques existantes (secteur secondaire et tertiaire) ; contenir le commerce de gros et attirer de nouvelles activités économiques industrielles innovantes (éco-industrie) et les nouvelles filières (logistique urbaine) ; renforcer le transport fluvial et le lien avec les EMGP
- Renforcer et requalifier le maillage viaire : requalifier les grands axes routiers connectant notamment le centre-ville d'Aubervilliers (végétalisation et accessibles aux modes actifs) ; renforcer et aménager des franchissements (amélioration de la passerelle Haie Coq et création de deux nouveaux franchissements au niveau du canal) ; dégager des vues et créer des porosités et des percées au cœur des îlots d'activité économique.
- Aménager un espace central et confortable : achever l'aménagement lié au métro Amé Césaire et aménager un carrefour lisible fédérateur (Place Rol Tanguy).
- Renforcer la végétalisation et s'ouvrir vers le grand paysage : créer un espace vert de proximité et améliorer la qualité paysagère de ceux existants (square Aimé Césaire), affirmer la continuité écologique des parcs et du canal et aménager les berges du canal de façon à pouvoir accueillir divers usages et de nouvelles activités de loisirs cohabitant avec les activités économiques de marchandises.

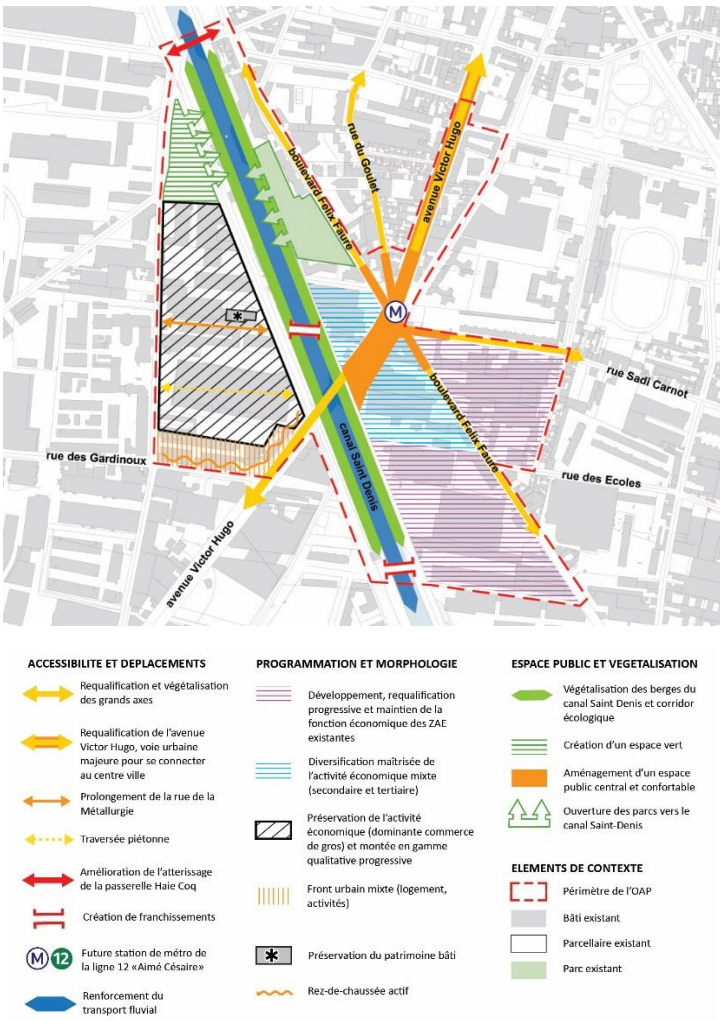


Figure 34. Extrait du schéma d'OAP

3.2.5.4 La Courneuve, 6 Routes-Schramm (OAP DE SECTEUR D'AMENAGEMENT)

a. Le contexte

Le site des 6 Routes-Schramm est situé à la Courneuve, entre le faisceau ferroviaire au Sud et l'A1 et le Parc Georges Valbon. Il relie partiellement le quartier de la Cité des 4000, à dominante d'habitat collectif, au quartier de la Mairie qui est caractérisé par une mixité urbaine plus importante et qui concentre des équipements structurants dont la future gare.

Ce secteur est caractérisé par la présence de la gare existante au Sud, par l'arrivée de la gare GPE (ligne 16 et 17) au niveau du carrefour des 6 routes et par la libération à venir de vastes emprises industrielles. Il est stratégique pour renforcer la cohérence urbaine de la ville et renforcer les continuités territoriales entre le centre-ville, la gare, les quartiers résidentiels du Nord et le Parc Georges Valbon. Des mesures de protection sont intégrées au développement de ce secteur afin de limiter l'impact des pollutions causées par la proximité de l'A86.

b. Les orientations

L'OAP Six-Routes – Schramm est une OAP de secteur d'aménagement, c'est-à-dire qu'elle ne s'appuie pas sur les dispositions du règlement. L'ensemble des dispositions applicables figure dans l'OAP, à l'exception des éventuelles dispositions du règlement graphique.

Dans le cadre du PADD, le projet vise à renforcer l'accessibilité et la lisibilité du territoire en reliant notamment le Parc Georges Valbon aux quartiers de la ville et à développer une nouvelle centralité autour de la future gare. Il appuie la dynamique de rénovation urbaine en cours dans la Cité des 4000 et contribue ainsi au renforcement de l'offre de logement et l'amélioration des conditions d'habitats pour les quartiers existants.

La construction d'environ 1 200 logements est prévue à terme. A l'échelle communale, ce secteur permet la réalisation de près de 37 % des objectifs de production de logement à l'horizon 2030 dans les périmètres de projets.

Les principales orientations consistent à :

- Accompagner le quartier de gare, par la création d'un quartier mixte réunissant des logements, des activités économiques et une offre de services et de commerces de proximité ; programmer des activités et des espaces en lien avec le Territoire de la Culture et de la Création.
- Créer une nouvelle armature d'espace public et de lieux de rencontre permettant la pacification de la circulation et supports d'intermodalité.
- Développer la végétalisation de l'espace public, valoriser la présence du parc
- Préserver les qualités urbaines et architecturales des tissus urbains existants.

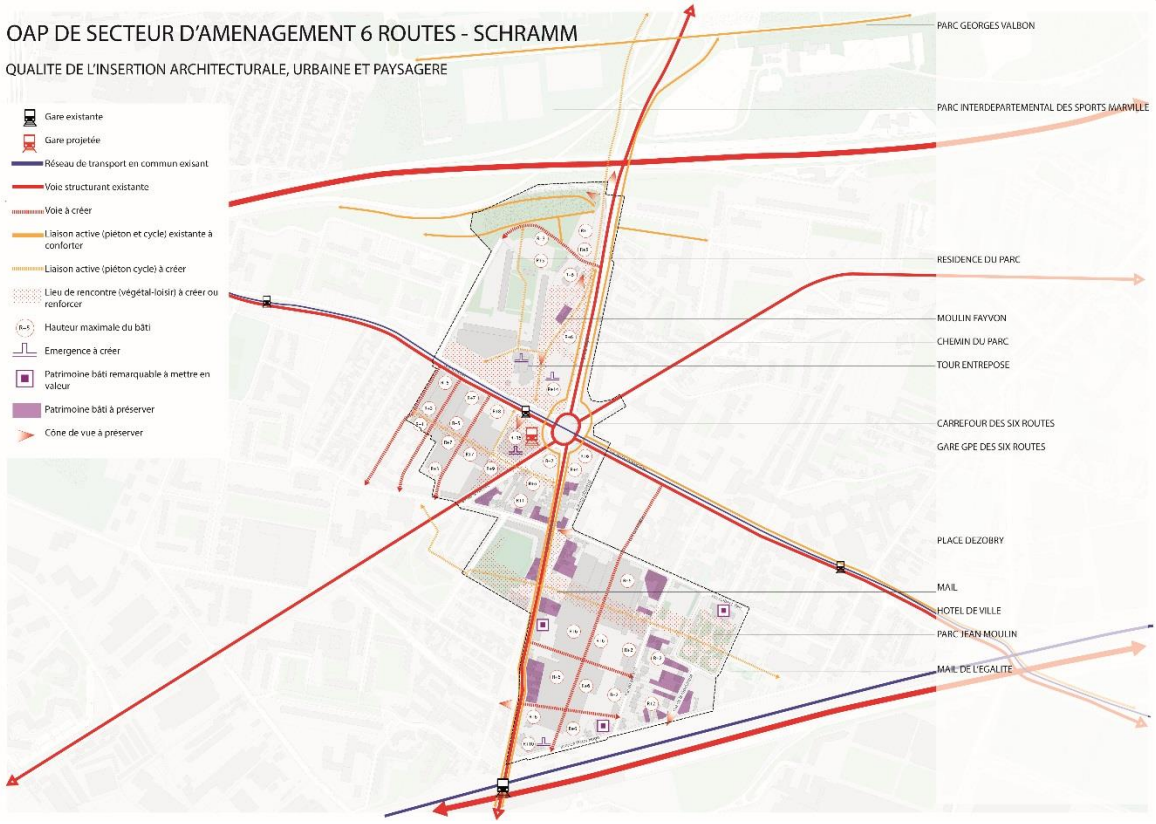
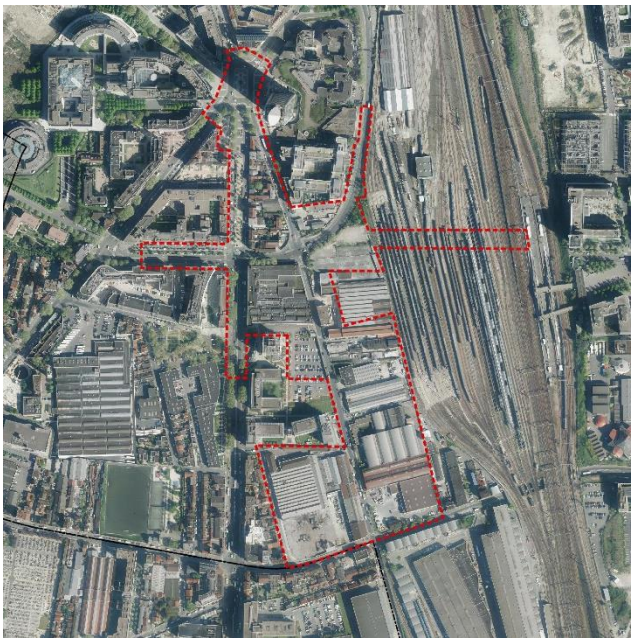


Figure 35. Extrait du schéma d'OAP

3.2.5.5 Saint Denis, Pleyel



a. Le contexte

Cette OAP concerne les espaces situés dans le quartier Pleyel à Saint-Denis, autour de la future gare du Grand Paris Express et du Franchissement Urbain Pleyel.

Pleyel est au cœur des grands projets de transport en commun d'échelle métropolitaine. Futur « hub » métropolitain, le site accueille l'une des gares emblématiques du Grand Paris Express. Le quartier Pleyel est également concerné par l'un des sites majeurs du premier Appel à Projets *Inventons la Métropole du Grand Paris*. Sa mise en œuvre constitue la première étape du projet urbain accompagnant l'arrivée de la gare et la construction du Franchissement Urbain Pleyel au-dessus du faisceau ferré de Paris-Nord. Ce secteur constitue un site majeur du renforcement de l'offre territoriale en prévoyant plus de 1 000 logements dont 40 % de locatif social.

b. Les orientations

Dans le cadre du PADD, le projet global d'aménagement vise à faire évoluer le secteur en une nouvelle polarité urbaine et métropolitaine du nord francilien, accompagnant l'arrivée de la gare, tout en contribuant à améliorer le cadre de vie des habitants et usagers et à affirmer la position de Plaine Commune comme « Territoire de la Culture et de la Création ». Avec une production importante de logement dont une grande proportion sera dédiée à l'habitat social, le quartier de Pleyel s'inscrit dans l'objectif de densification et de développement des quartiers de gare.

Les principales orientations consistent à :

- Développer des fonctions de centralité diversifiées à travers une programmation mixte tant sur le plan fonctionnel que social : logements libres et sociaux, bureaux, rez-de-chaussée actifs, équipements, etc.
- Renforcer et requalifier l'armature principale des espaces publics, affirmer et apaiser les espaces publics majeurs du secteur (parvis de la gare, parc du méta-îlot, place Pleyel, place des Lumières), faciliter les fonctions liées à l'intermodalité
- Développer une forme urbaine et une volumétrie singulière, emblématique de la nouvelle polarité métropolitaine Pleyel, en particulier dans le périmètre du projet « Les Lumières Pleyel », lauréat de l'appel à projets Inventons la Métropole du Grand Paris où la morphologie et les hauteurs des projets sont définies par un principe de « vague urbaine »
- Renforcer la végétalisation du secteur en particulier par la création d'un parc, de jardins suspendus, de terrasses végétalisées.
- Rechercher l'exemplarité énergétique des projets (réseaux de chaleur, smart grid, cycle de vie des matériaux, etc.)
- Prendre en compte les contraintes techniques liées à la présence des infrastructures de transport public dans la conception des projets

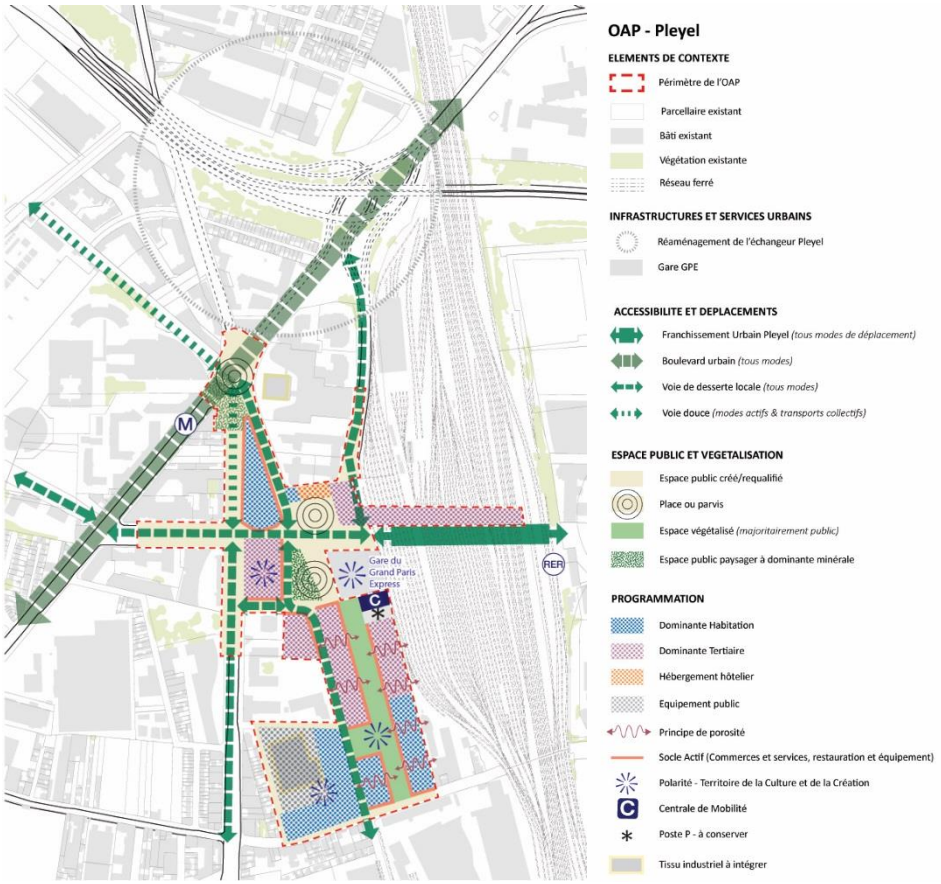


Figure 36. Extrait du schéma de l'OAP

3.2.5.6 Saint-Ouen-sur-Seine, Les Docks

a. Le contexte

Le secteur de la ZAC des Docks couvre une centaine d'hectare à l'Ouest de la ville. La désindustrialisation et la libération de vastes emprises industrielles ont dégagé de nouvelles perspectives de développement urbain.

Ainsi ce projet majeur du Nord Francilien représente une opportunité pour constituer un véritable morceau de ville concentrant l'ensemble des fonctions et des aménités urbaines. A proximité de projets importants (Pleyel, le Village Olympique et Paralympique), il est partie prenante du rayonnement métropolitain du territoire. Ce secteur constitue un site majeur pour le renforcement territorial de l'offre de logement.

b. Les orientations

Dans le cadre du PADD, le projet global d'aménagement vise à développer une nouvelle centralité urbaine incarnant la diversité fonctionnelle et sociale, l'exemplarité environnementale et une nouvelle entité architecturale et paysagère.

7500 logements dont 20 % de logements locatifs sociaux sont prévus à terme. A l'échelle communale, ce secteur concentre environ 70 % des objectifs de production de logement sur la période 2018-2030 dans les secteurs de projets.

L'OAP est structurée en deux parties : les orientations d'aménagement à l'échelle du quartier et l'encadrement plus précis des morphologies et des implantations à l'ilot.

Les principales orientations consistent à :

- Produire du logement pour tous en promouvant la mixité sociale et fonctionnelle, en réponse au besoin du quartier et du territoire.
- Renforcer l'accès aux équipements et aux espaces verts.
- S'appuyer sur la diversité et la complémentarité des programmes en alliant des activités économiques créatives, des commerces de proximité, des lieux polyvalents, flexibles et évolutifs tout en gardant un lien fort avec l'identité locale du site et son patrimoine
- Renforcer la présence végétale et s'inscrire dans la trame verte du territoire par la création d'un parc important et la végétalisation des espaces publics et des cœurs d'ilots privés.
- Intégrer le quartier à son environnement en s'appuyant sur les formes durables de mobilité : développer la place des modes actifs, encourager la multimodalité et la mutualisation du stationnement, renforcer le service de transports collectifs.
- Inscrire l'aménagement dans le développement durable par l'adaptation et la résorption des sources de nuisances, mettre en œuvre une gestion exemplaire des énergies et des réseaux à l'échelle de l'opération, renforcer les exigences écologiques vis-à-vis des constructions et de l'aménagement.
- Encadrer les morphologies et les implantations afin de valoriser les éléments architecturaux remarquables du site, affirmer la diversité architecturale et la végétalisation, encadrer les densités.

Figure 37. Schéma n°1 : la trame viaire et les mobilités

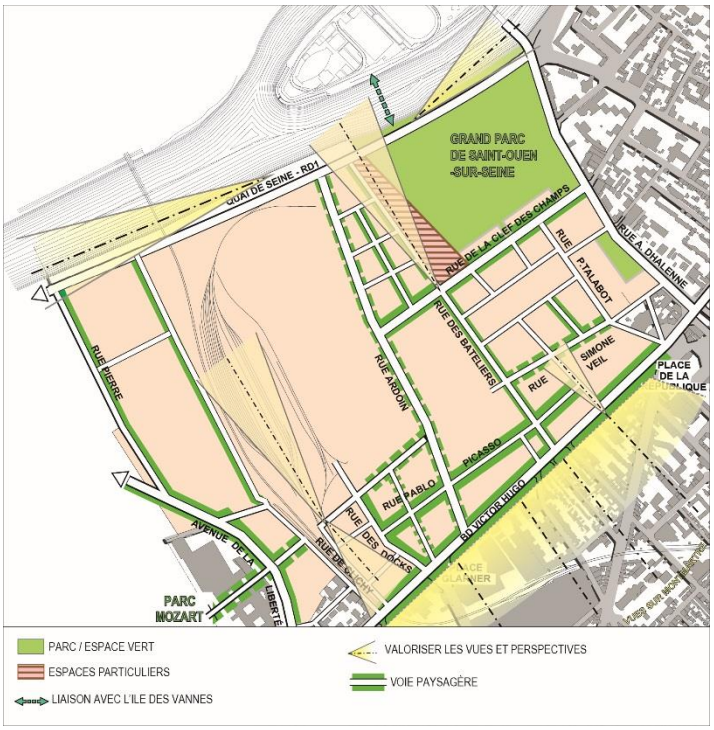


Figure 38. Schéma n°2 : Paysage et vues

Figure 39. Schéma n°3 : Diversité programmatique

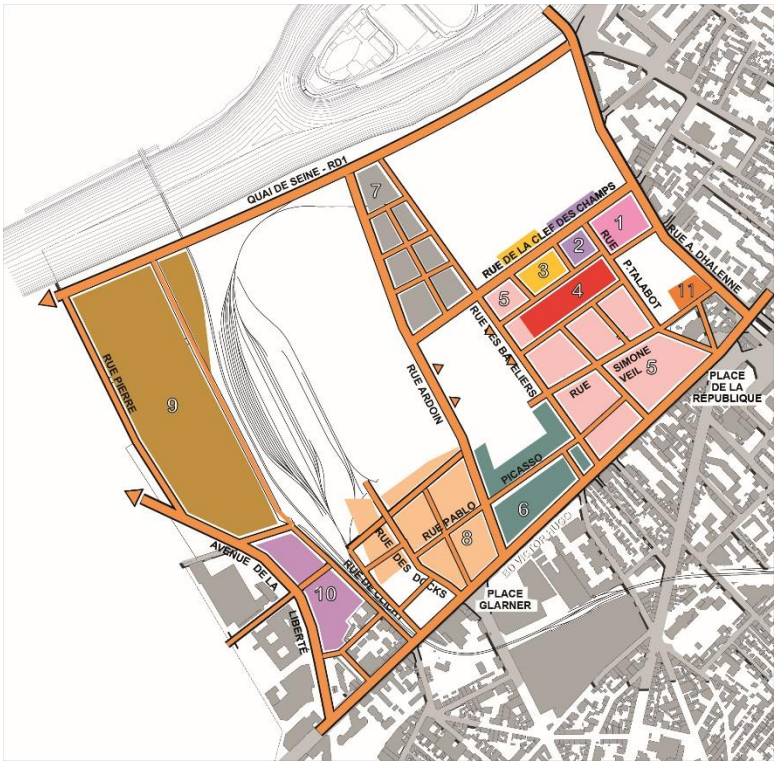


Figure 40. Schéma n°4 : L'encadrement des morphologies par sous-secteurs

3.2.5.7 Villetaneuse, Pôle gare

a. Le contexte

Cette orientation d'aménagement concerne les espaces du cœur de ville autour de la gare, au nord et au sud des voies ferrées, sensiblement depuis la mairie, côté nord, jusqu'au cimetière de Villetaneuse, côté sud.

La création de la gare de Villetaneuse sur la ligne du T11 Express conjuguée à l'arrivée du tramway T8 fait de cet espace situé au carrefour de l'université, de la zone d'activités économiques et du centre-ville, un pôle stratégique pour renforcer l'offre de logement, l'animation de la ville et la couture urbaine entre le nord et le sud.

Ce site contribue au renforcement territorial de l'offre résidentielle en prévoyant la construction d'environ 200 logements dont 60 % de locatif social.

b. Les orientations

Le pôle gare Villetaneuse-Université est identifié comme un secteur privilégié de densification et de création de logement s'accompagnant du développement d'une polarité commerciale de proximité. Il est le site d'implantation pour un nouvel équipement polyvalent intercommunal.

Dans le cadre du PADD, le projet global d'aménagement de ce secteur vise à le dynamiser en y renforçant l'intensité humaine et urbaine pour créer une couture entre le nord et le sud de la ville.

Les principales orientations sont de :

- Renforcer l'habitat avec la construction de logement collectif dans un quartier accessible, équipé et animé.
- Structurer et compléter le maillage viaire : la création d'une nouvelle voie est-ouest dans la partie sud, la réorganisation de l'échangeur de l'avenue de la Division Leclerc, desserte interne des îlots ;
- Maintenir l'atout paysager : la constitution de fronts urbains discontinus pour préserver des ouvertures visuelles vers les cœurs d'îlot paysagers, une part plus importante d'espaces libres en deuxième rideau ;
- Développer les fonctions de centralité diversifiées : l'aménagement de l'espace public avec un parvis au nord et un parvis au sud de la gare, rez-de-chaussée actifs à destination de commerces, d'équipement, d'activités artisanales, etc., la création d'un équipement mixte de dimension intercommunale, possibilité d'accueil d'un autre équipement public.

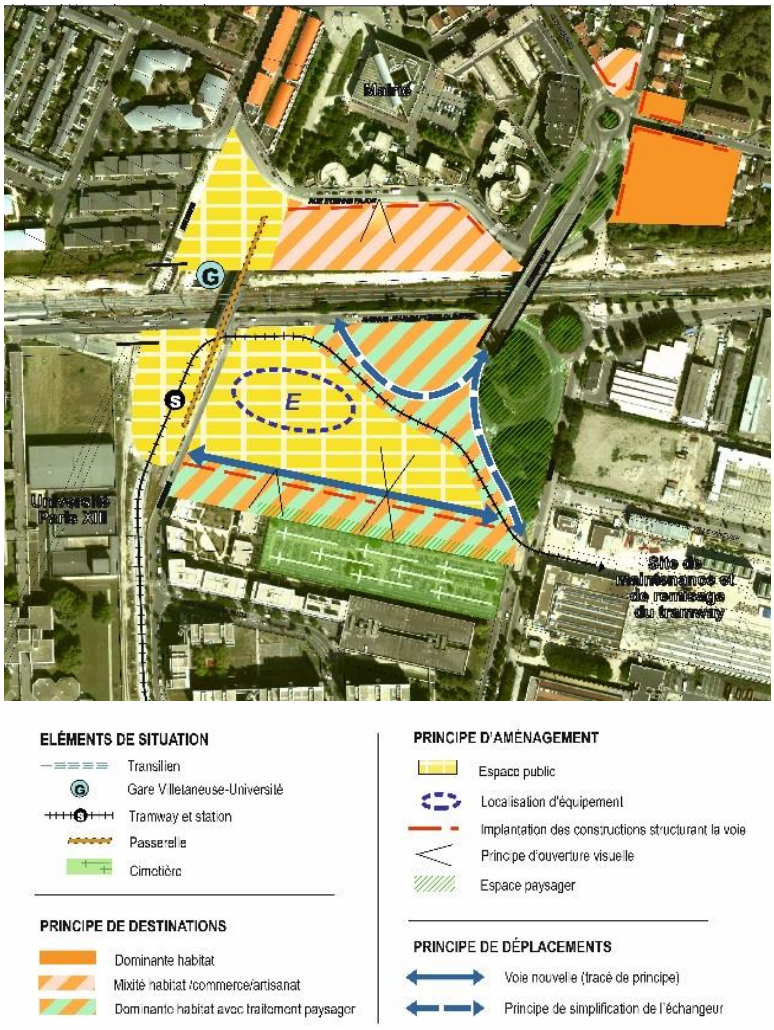


Figure 41. Extrait du schéma d'OAP

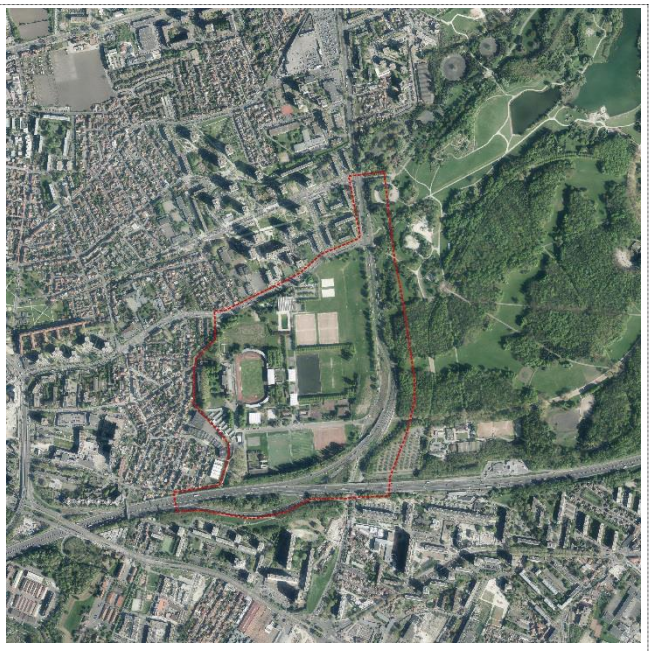
3.2.6 Les OAP relatives à l'héritage des sites des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024

3.2.6.1 La Courneuve, Marville

a. Le contexte

Cette OAP concerne le secteur de la plaine de Marville située sur les communes de La Courneuve et Saint-Denis. Elle inclut la frange ouest du parc départemental Georges Valbon et le parc des Sports de Marville séparés par l'ex RN301 qui dessert les quartiers environnants, notamment la cité des 4000 à La Courneuve et Floréal-Saussaie-Courtille à Saint-Denis. Le site de Marville est actuellement composé d'équipements et d'espaces sportifs voués à être requalifiés dans le cadre des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024.

L'enjeu est de promouvoir le développement et l'insertion dans le territoire intercommunal d'un vaste ensemble sportif et de nature.

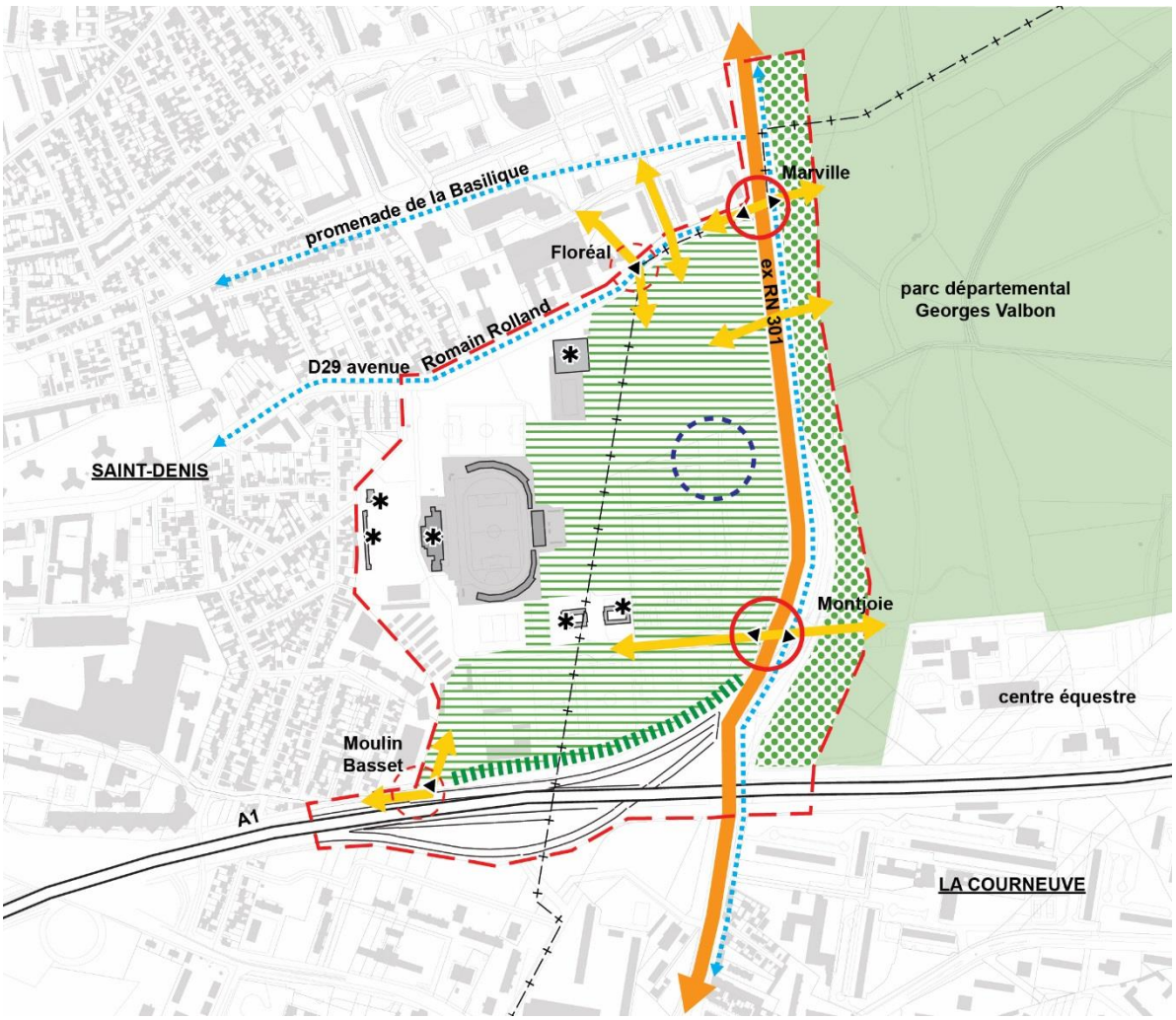


b. Les orientations

Dans le cadre du PADD, le projet global d'aménagement de la plaine de Marville consiste à désenclaver le site et promouvoir son rayonnement à l'échelle du territoire de Plaine Commune et au-delà avec la création de nouvelles liaisons apaisées. Le projet contribue à valoriser les atouts paysagers et à concrétiser la trame verte sur le territoire intercommunal. Enfin, le projet permet d'améliorer l'offre sportive et de loisirs sur le territoire par l'opportunité que représentent les Jeux Olympiques et Paralympique de 2024

Les principales orientations consistent à :

- Faire rayonner à l'échelle métropolitaine, désenclaver et ouvrir les parcs vers les quartiers voisins : limiter l'effet de coupure des infrastructures autoroutières et les intégrer aux parcours et au paysage ; développer une synergie entre la Plaine des Sports de Marville et le parc George Valbon
- Valoriser les entrées des parcs et affirmer leur polarité tout en se connectant aux quartiers environnants à l'échelle de Plaine Commune et de la métropole du Grand Paris.
- Favoriser les liaisons actives et les parcours alternatifs : requalifier et faire muter l'ex RN301 ; aménager des parcours dédiés aux modes actifs (pistes cyclables) pour connecter les parcs aux quartiers environnants et aménager une promenade piétonne en bordure du parc Georges Valbon
- Requalifier et renforcer l'attractivité des parcs entre sport, loisir et nature : renforcer les qualités paysagère et environnementales du site ; conforter l'usage sportif et les pratiques libres sur le site tout en favorisant une diversité de programmes et d'usages ; accueillir les JOP 2024 et anticiper leur héritage
- Conforter la qualité écologique du site, notamment par la gestion locale de l'eau.



OAP - Marville

ACCESSIBILITE ET DEPLACEMENTS

- Affirmation de la polarité des entrées principales
- Requalification des entrées secondaires
- Reaménagement de l'ex RN30l en avenue paysagère
- Création de liaisons douces
- Création de pistes cyclables

ESPACE PUBLIC ET VEGETALISATION

- Terrain de grand jeu et plaine de loisirs
- Renforcement du filtre végétal
- Aménagement d'une promenade paysagère

PROGRAMMATION

- Requalification et modernisation des équipements sportifs
- Préservation du patrimoine
- Localisation de la piscine d'entrainement olympique

ELEMENTS DE CONTEXTE

- Périmètre de l'OAP
- Limite communale
- Bâti existant
- Parcellaire existant
- Parc départemental Georges Valbon
- Voie majeure
- Accès

Figure 42. Extrait du schéma de l'OAP

3.2.6.2 Saint Denis, Plaine Saulnier

a. Le contexte

Cette OAP concerne un site à dominante d'activités dans la commune de Saint-Denis. La Plaine Saulnier est un site phare pour le développement territorial, il a été retenu pour accueillir le Centre Aquatique Olympique (CAO), équipement sportif pérenne créé à l'occasion des Jeux.

Sa localisation lui confère plusieurs atouts, avec les grandes voies qui le longent assurant sa bonne accessibilité routière, de nombreux transports en communs existants à proximité et la proximité du canal Saint-Denis. Des mesures de protection sont également intégrées au développement de ce secteur afin de limiter l'impact des pollutions causées par la proximité de l'A86.

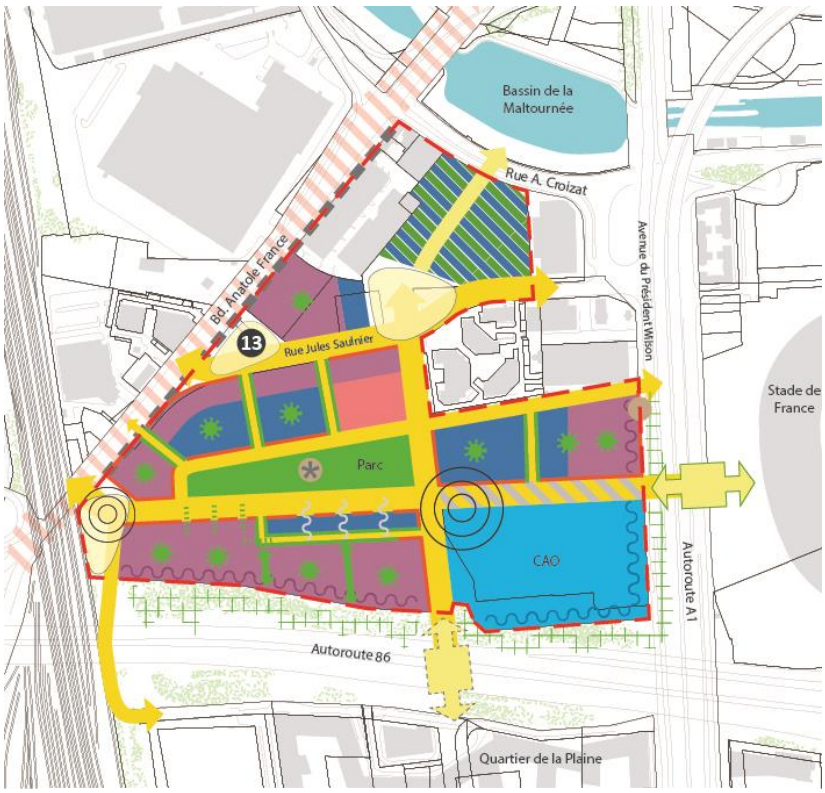
Les orientations en lien avec les objectifs du PADD contribueront à renforcer la proportion de logements et d'équipements sur le territoire (en prévoyant notamment la construction de 500 à 600 logements dont 40 % de locatif social), développer l'emploi dans un quartier mixte caractérisé par une inscription paysagère et architecturale harmonieuse.

b. Les orientations

Conformément au PADD, Plaine Saulnier constitue un site stratégique pour la création d'un nouveau quartier urbain et métropolitain du Nord Francilien. Saisissant l'opportunité du Centre Aquatique Olympique, il est au service du projet de territoire et contribue à l'amélioration du cadre de vie des usagers et habitants.

Les principales orientations consistent à :

- Garantir la qualité de vie et d'usage au quotidien en conditionnant la production conjointe de bureaux et de logement à une offre de commerces, de services et d'équipements (groupe scolaire, crèche, CAO) appuyés sur les besoins du quartier et du territoire.
- Renforcer l'accessibilité, créer des espaces publics de qualité en créant notamment des franchissements pour relier le site au Stade de France et au quartier du Landy
- Créer un espace public intérieur apaisé en appliquant un principe de forme urbaine « écran » permettant de protéger les logements des pollutions liées à la circulation automobile
- Renforcer la végétalisation du site en accueillant un espace vert central densément planté qui s'inscrira dans la trame verte territoriale
- Assurer une inscription des constructions harmonieuse en adaptant la morphologie à son contexte urbain permettant de créer un cœur de quartier préservé des nuisances liées aux autoroutes
- Préfigurer la métropole post-carbone en recherchant une exemplarité énergétique du quartier (priorité aux modes actifs, haute performance énergétique, conception bioclimatique, qualité du maillage des espaces publics, etc.)



OAP - Plaine Saulnier

ACCESSIBILITE ET DEPLACEMENTS
- Franchissement piéton et cycle
- Franchissement potentiel à terme
- Mail public piéton planté

PROGRAMMATION
- Logement
- A dominante de logement, intégrant une forte végétalisation
- Bureau et activité économique
- Groupe scolaire
- Centre Aquatique Olympique et pôle sportif (en phase héritage)
- RDC actif (commerce ou service)
- Station de métro ligne 13 potentielle

ESPACE PUBLIC ET VEGETALISATION
- Voie structurante circulée
- Voie structurante non-circulée (sauf secours)
- Voie secondaire circulée
- Venelle piétonne
- Place ou parvis
- Carrefour à requalifier
- Boulevard urbain
- Parc public d'1 Ha minimum
- Coeur d'ilôt végétalisé majoritairement de pleine terre
- Césure végétale (15m de large minimum)
- Marge de recul paysagère
- Filtre végétal anti-pollution à créer

MORPHOLOGIE
- Transparence visuelle au rez-de-chaussée
- Césure architecturale
- Front bâti à structurer
- Protection contre les nuisances sonores

MEMOIRE INDUSTRIELLE
- Eléments de façade à conserver
- Objet industriel sculptural

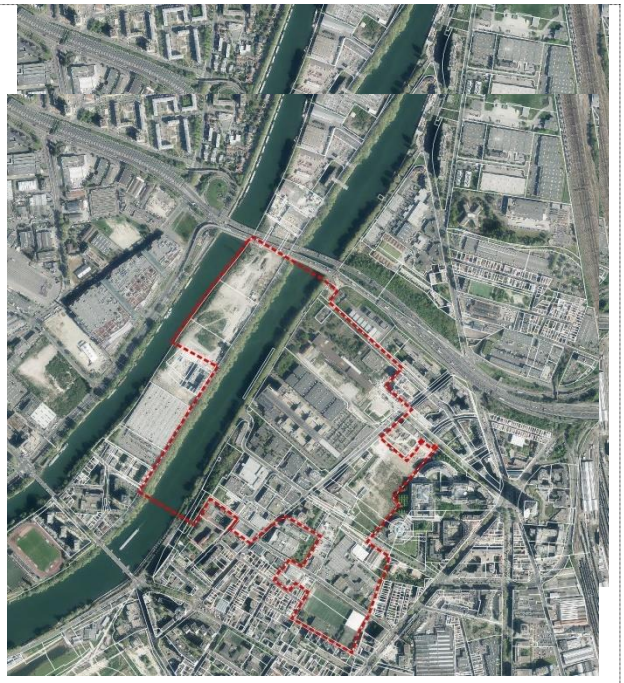
ELEMENTS DE CONTEXTE
- Végétation existante à préserver
- Bâti existant
- Parcellaire existant
- Périmètre de l'OAP

0 25 50 100

Figure 43. Extrait du schéma de l'OAP

3.2.6.3 L'Ile-Saint-Denis, Saint Denis, Saint Ouen-sur-Seine, Village Olympique et Paralympique

a. Le contexte



Cette OAP concerne le site du futur Village Olympique et Paralympique, à cheval sur trois communes et appuyé sur deux projets déjà engagés : la Zac de l'Ecoquartier Fluvial de L'Ile-Saint-Denis et le projet Universeine à Saint-Denis.

Situé à proximité du futur « hub métropolitain » de Saint-Denis Pleyel et de quartiers d'habitat collectif en cours de rénovation, le site représente un espace-clef du renouvellement urbain en cours à Plaine Commune.

Le projet du Village Olympique et Paralympique est conçu comme un quartier « réversible » : les installations de constructions établies pour l'accueil des Jeux muteront à l'issue de l'événement en un quartier pérenne et accueillant une diversité de fonctions et de services. En prévoyant la construction de plus de 2 000 logements dont environ un quart de locatif social, ce secteur représente un site majeur du renforcement territorial de l'offre de logement. Le projet permettra la résilience écologique en permettant la création de nouveaux espaces végétalisés, la dépollution des sols et la mise en œuvre de mesures adaptatives liées à la proximité de l'A86.

b. Les orientations

Dans le cadre du PADD, le projet global d'aménagement vise à promouvoir l'exemplarité du quartier en termes de développement durable, appuyée à la fois sur la réversibilité des installations, la réponse aux besoins des habitants du territoire, et des exigences importantes quant aux performances environnementales des constructions et la création d'espaces paysagers et végétalisés.

Les principales orientations consistent à :

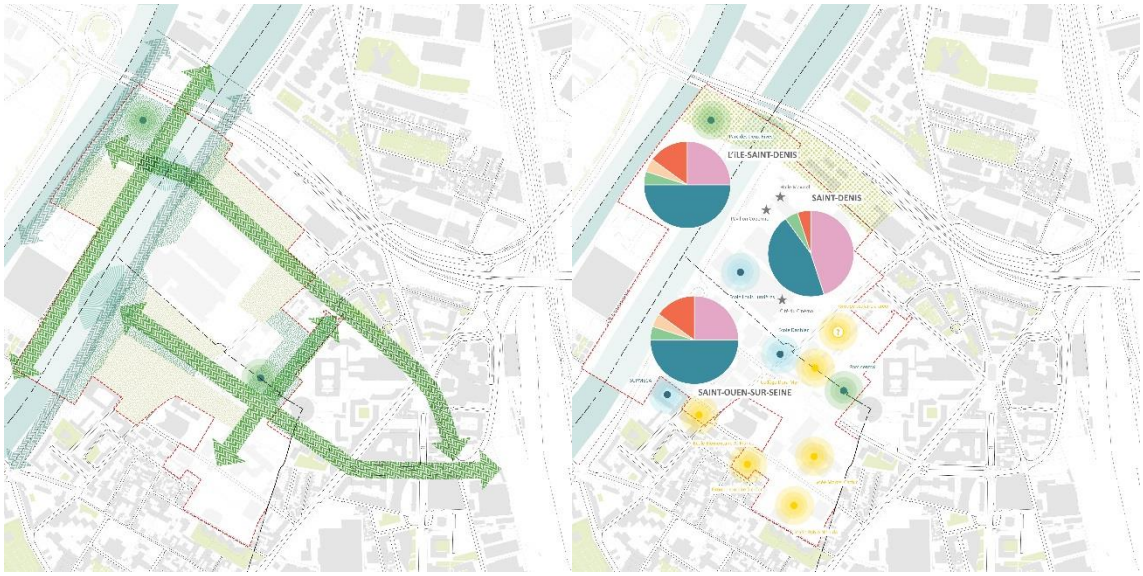
- Produire une offre diversifiée de logement répondant aux besoins présents et futurs en termes d'habitat. S'appuyer sur la diversité sociale et générationnelle.
- Accompagner la production de logement par une programmation de services, de bureaux, de commerces et d'équipements permettant de répondre aux besoins des habitants et usagers.
- Limiter l'impact des infrastructures existantes sur le confort et la santé des populations par la création d'un mur anti-bruit et l'adaptation de la programmation.
- Créer une trame d'espaces publics, support d'une mobilité durable et inclusive, permettant d'intensifier les continuités urbaines et de développer la place des mobilités durables
- Renforcer la trame verte et bleue en s'appuyant sur la présence de la Seine. Développer la végétalisation et les qualités écologiques du site et des constructions.

INFRASTRUCTURES ET SERVICES URBAINS

- Ecran anti-bruit de l'A86 - localisation indicative
- Enfouissement/ Démantelement des lignes éléctriques
- Ré-aménagement de l'échangeur de l'A86, secteur Pleyel
- Création d'une passerelle reliant l'Ile-Saint-Denis et Saint-Denis

ACCESSIBILITE ET DEPLACEMENTS

- Liaison autoroutière
- Principales voies partagés ou boulevards urbains
- Principales liaisons à destination des modes actifs
- Passerelle à destination des modes actifs et des transports collectifs



ESPACES PUBLICS ET VEGETALISATION

- Vue remarquable à préserver et valoriser
- Principe de localisation de parc public
- Principaux espaces publics végétalisés
- Continuité écologique et paysagère
- Aménagement écologique des berges de Seine
- Principe de végétalisation des coeurs d'îlot privés

PROGRAMMATION

DISTRIBUTION PROGRAMMATIQUE PAR COMMUNE

- Logements familiaux
- Logements spécifiques
- Bureaux et activités tertiaires
- Hôtel et hébergement touristique
- Commerces, activités de services, équipements collectifs en rez-de-chaussée

Figure 44. Extraits des schémas de l'OAP

3.2.7 Les OAP en faveur du renouvellement urbain et de la mixité

3.2.7.1 Pierrefitte-sur-Seine, Allende-Lénine-Guéroux

a. Le contexte

Le secteur est situé dans le centre-ville de Pierrefitte. Il est caractérisé par une certaine mixité, bien que l'offre commerciale soit actuellement en déprise. Il bénéficie d'une bonne desserte en transports en commun, grâce à la présence de la ligne T1 du tramway et la proximité de la gare RER. En raison de sa proximité avec l'hôtel de ville, le secteur concentre plusieurs équipements publics et espaces publics structurants. Les cheminements piétons permettent d'assurer l'accessibilité aux résidences implantées au centre du secteur et aux services publics existants.

b. Les orientations

Dans le cadre du PADD, le projet contribuera à la restructuration et à l'amélioration l'axe routier et urbain important que représente la RN1, au développement du végétal en ville, à la desserte piétonne du quartier et au renforcement de l'offre de logement et d'accès aux services médicaux dans un quartier mixte et paysagé.

Les principales orientations consistent à :

- Créer un quartier mixte, habité, équipé et accessible par la construction de logement collectif, d'un centre médical de santé et d'une résidence associée, d'espaces dédiés aux activités, aux commerces et aux services.
- Permettre la mise en œuvre de ces différents projets tout en définissant un cadre cohérent et d'ensemble ;
- Pérenniser les cheminements existants essentiels pour l'accessibilité des résidences et des équipements existants et programmés ;
- Garantir la mixité fonctionnelle à l'échelle du secteur ;
- Assurer la préservation des espaces verts et des espaces publics végétalisés nécessaires à l'aération du secteur.

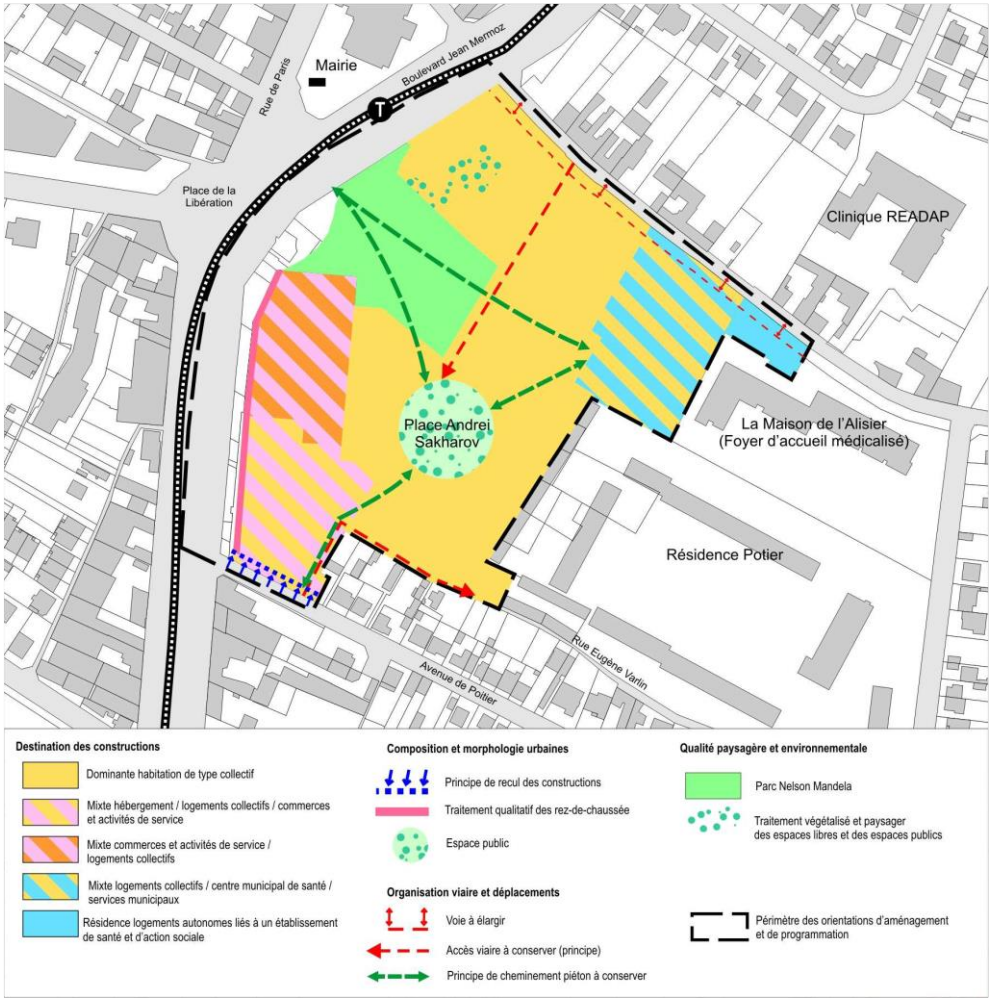


Figure 45. Extrait du schéma de l'OAP

3.2.7.2 Pierrefitte-sur-Seine, Vallès

a. Le contexte

Le secteur Jules Vallès est un site à dominante d'activités économiques, aujourd'hui partiellement en friche, situé à proximité du centre-ville de Pierrefitte-sur-Seine mais au Sud de la Grande Ceinture, de part et d'autre de la rue Jules Vallès. Il comprend également quelques constructions à usage d'habitat individuel.

Il est délimité par les infrastructures ferroviaires (T11, RER D, T5) et la rue Pierre de Geyter. Des travaux importants portant sur les infrastructures de transports collectifs et le maillage viaire ont été récemment réalisés, renforçant l'accessibilité du site. Le secteur recevra par ailleurs de nouveaux équipements scolaires et sportifs. Ce secteur s'inscrit dans l'effort de renforcement territorial de logement en prévoyant la construction d'environ 500 logements dont 1/4 de locatif social.

b. Les orientations

Dans le cadre du PADD, le projet contribuera à la production de logement, au développement du végétal en ville, au renforcement de la proportion d'équipements éducatifs et sportifs, de la diversité économique à proximité des gares et de la mise en réseau des centralités du territoire.

Les principales orientations consistent à :

- Garantir et renforcer le bien-être et la qualité de vie des habitants et usagers en construisant une nouvelle piscine et un équipement scolaire.
- Développer une nouvelle offre de logement, essentiellement sous forme d'habitat collectif
- Renforcer la mixité fonctionnelle, notamment des équipements, des commerces et des services de proximité, ainsi que l'implantation d'activités économiques et artisanales
- Poursuivre la structuration d'un front bâti le long de la N1 ;
- Requalifier et végétaliser les cœurs d'ilots et les espaces publics
- Renforcer la desserte interne du secteur.

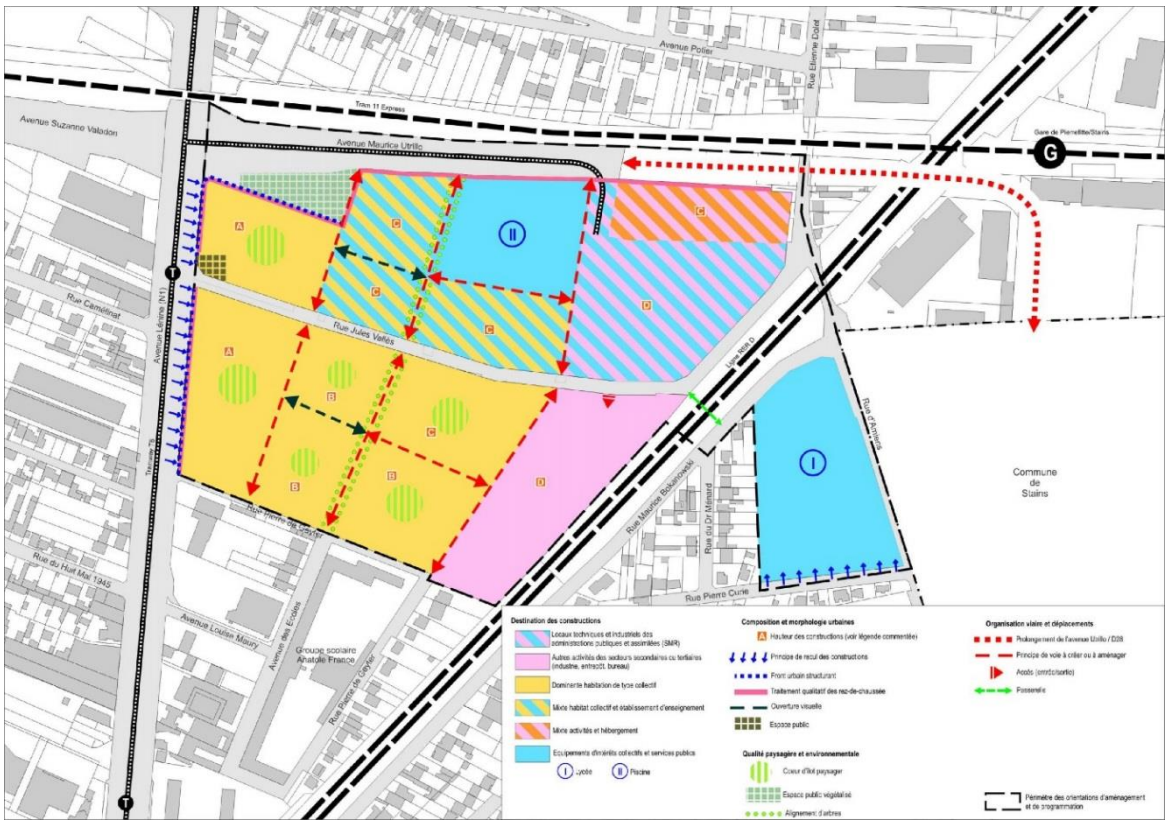


Figure 46. Extrait du schéma de l'OAP

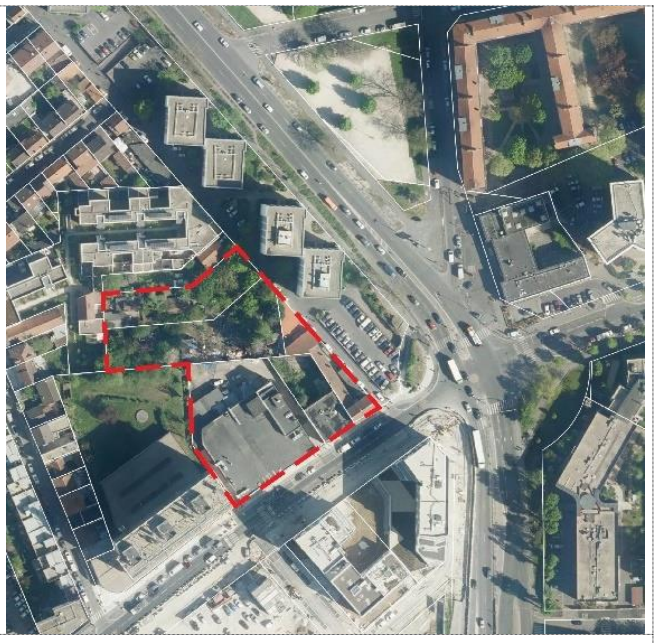
3.2.7.3 Saint-Denis, Strasbourg Saint-Rémy

a. Le contexte

Cette OAP concerne un site situé dans la commune de Saint-Denis. Il accueille quelques petits commerces en front de rue et est caractérisé par la présence d'habitat en voie de dégradation.

Ce secteur constitue un site stratégique pour le développement du territoire puisqu'il s'inscrit dans la continuité du projet de renouvellement urbain de la cité Saint-Rémy Nord, de l'autre côté de la rue de Strasbourg.

Ce site s'inscrit dans l'effort de renforcement territorial de l'offre de logement en prévoyant plus d'une centaine de logement dont un quart de locatif social.



b. Les orientations

Cette OAP participe aux objectifs de lutte contre l'habitat indigne et de résorption de l'habitat insalubre sur le territoire. L'objectif de l'OAP est de garantir à chacun des conditions d'habitat satisfaisantes tout en maintenant la mixité fonctionnelle et la diversité urbaine et morphologique qui caractérise ce quartier. La mutation d'ensemble du secteur suivra les orientations suivantes :

- Promouvoir une offre diversifiée de logement afin de répondre aux besoins locaux d'habitat et en s'appuyant sur la mixité sociale et la diversité urbaine.
- Renforcer l'offre commerciale de proximité grâce à un front urbain animé sur la rue de Strasbourg
- Assurer une inscription architecturale harmonieuse grâce à un épannelage des constructions et des percées visuelles, dans le but de créer un dialogue urbain, paysager et architectural entre le cœur d'îlot et la rue de Strasbourg
- Renforcer la végétalisation en cœur d'îlot en valorisant les atouts paysagers du site, pour offrir des conditions d'habitat agréables

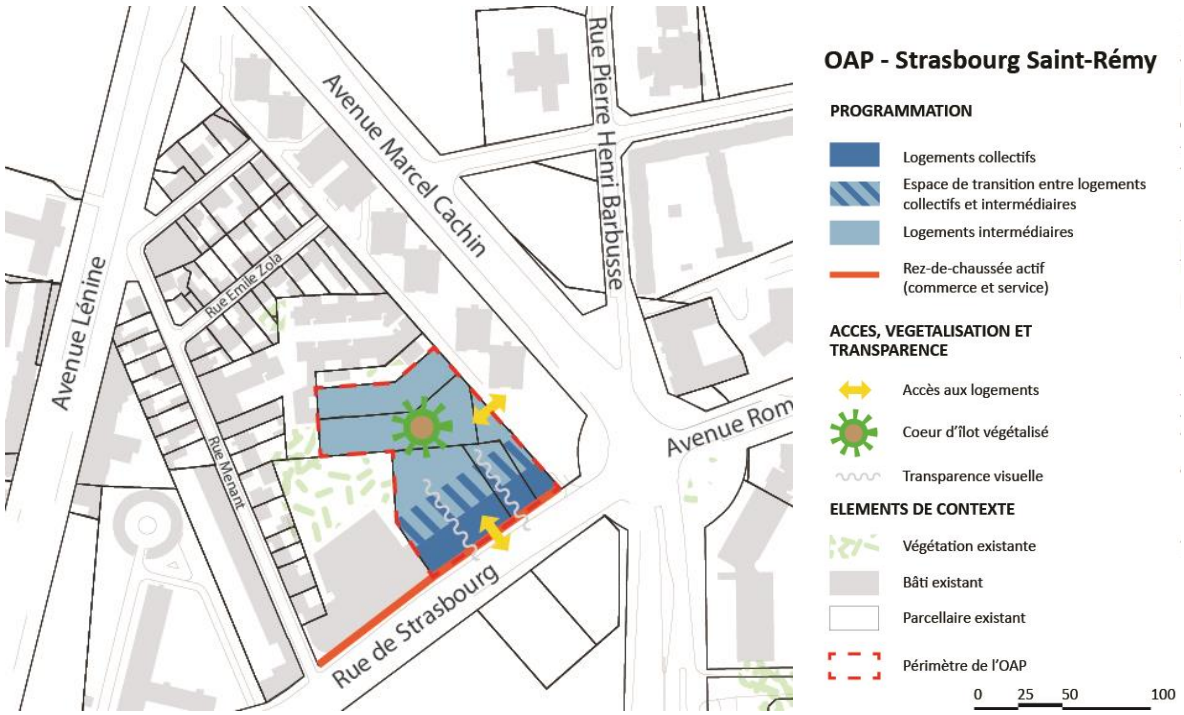
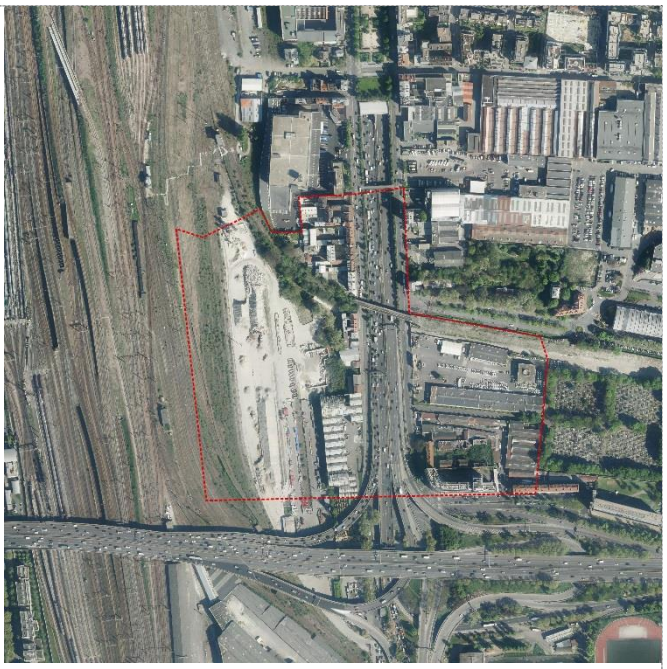


Figure 47. Extrait du schéma de l'OAP

3.2.7.4 Saint-Denis, Porte de la Chapelle



a. Le contexte

Cette OAP concerne le secteur de la Porte de la Chapelle au sud de Saint-Denis et limitrophe à la capitale parisienne.

La Porte de la Chapelle est un carrefour majeur de circulation routière et ferroviaire du Nord parisien et du Sud de la Plaine. Le secteur d'OAP est situé dans une enclave entre de grandes emprises ferroviaires et des friches urbaines et industrielles. Une attention particulière est portée à l'adaptation aux pollutions causées par la proximité des axes autoroutiers.

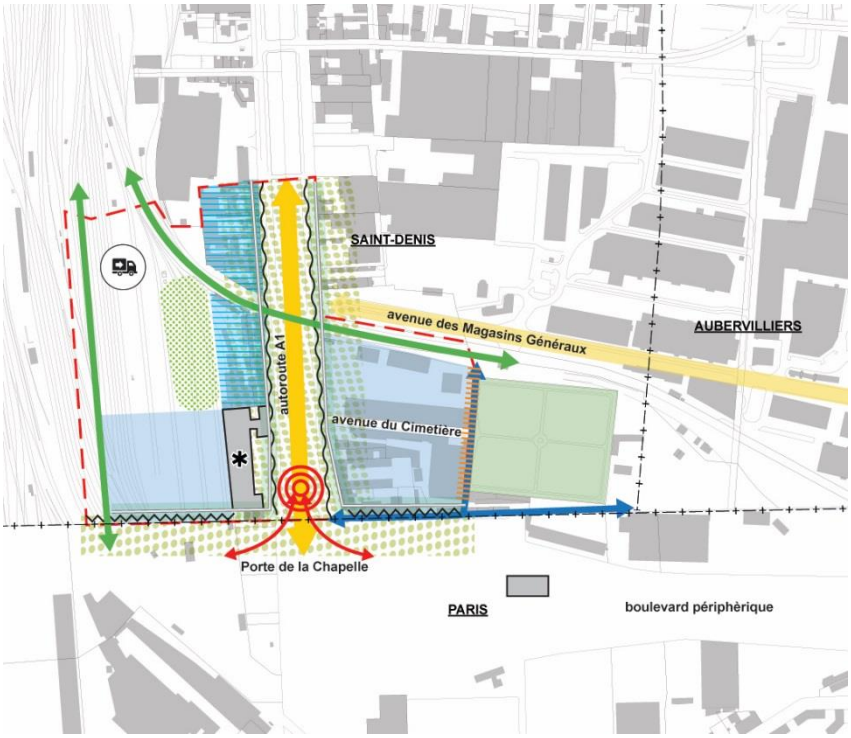
L'enjeu est le désenclavement de ce site appuyé sur un nouveau maillage viaire facilitant les déplacements, le stationnement, les livraisons et encourageants les mobilités actives.

b. Les orientations

Dans le cadre du PADD, le projet global d'aménagement de la Porte de la Chapelle consiste à désenclaver et de rénover le site pour une meilleure insertion dans son environnement. L'objectif est de favoriser la mixité fonctionnelle et sociale afin de créer un quartier faisant le lien entre Plaine Commune et Paris. Le réaménagement du site s'inscrit dans les objectifs relatifs à la lutte contre l'habitat indigne et la résorption des nuisances causées par les grandes infrastructures routières et ferroviaires.

Les principales orientations consistent à :

- Répondre aux besoins de production de logement et garantir des conditions d'habitat satisfaisantes pour tous en résorbant notamment l'habitat indigne le long de l'autoroute A1
- Protéger les populations des pollutions et garantir la qualité d'usage au quotidien des espaces à proximité des axes de circulation en adaptant la programmation et la morphologie à la proximité des sources d'émissions de pollutions sonores et/ou atmosphériques.
- Améliorer la trame d'espace public : requalifier et apaiser les axes majeurs en réduisant les nuisances, aménager un espace central public animé pour former une entrée de ville qualitative, renforcer les liaisons avec Paris et les grands projets voisins tels que les EMGP et le Campus Condorcet
- Renforcer la végétalisation et les continuités écologiques : favoriser des continuités écologiques aux abords des infrastructures et créer de nouveaux espaces verts et paysagers
- Développer un pôle d'activité économique mixte : aménager un pôle tertiaire mixte accueillant des commerces et des services en rez-de-chaussée, encourager l'implantation d'activité de logistique urbaine en lien avec le FRET



OAP - Porte de la Chapelle

ACCESSIBILITE ET DEPLACEMENTS

- Requalification et végétalisation des axes majeurs
- Restructuration de l'échangeur et amélioration des flux au niveau de la Porte de la Chapelle
- Renforcement des liaisons avec Paris
- Créer des cheminements à destination des modes actifs

PROGRAMMATION ET MORPHOLOGIE

- Développement d'une plateforme de logistique urbaine en lien avec le FRET ferroviaire
- Programmation tertiaire mixte, rez-de-chaussée dédiés au commerce et aux services
- Résorption de l'habitat insalubre
- Filtre végétal à créer
- Protéger les constructions des sources de pollution

ESPACE PUBLIC ET VEGETALISATION

- Renforcement des continuités écologiques
- Aménagement d'un espace vert paysager
- Traitement des interfaces
- Mise en valeur de la frange avec le cimetière parisien
- Réduction des nuisances sonores
- Préservation du patrimoine bâti industriel (docks des alcools)
- Bâti existant conservé

ELEMENTS DE CONTEXTE

- Périmètre de l'OAP
- Limite communale
- Bâti existant
- Parcellaire existant
- Cimetière parisien planté
- Voie destinée à devenir publique

Figure 48. Extrait du schéma de l'OAP

3.2.7.5 Saint-Ouen-sur-Seine, Ampère

a. Le contexte

Le secteur Ampère se situe dans le centre-ville de Saint-Ouen-sur-Seine à proximité de l'Hôtel de Ville et des transports en commun, notamment la ligne 13 du métro et prochainement la ligne 14. Cet îlot s'insère dans un tissu urbain relativement dense et en mutation, entre la ZAC des Docks au nord-est et le site de renouvellement urbain « Cordon/La Motte/ Taupin » à l'est.

Le secteur accueillera un ilot de logement et un nouvel équipement scolaire public. Il permettra de renforcer l'offre de logement en prévoyant la construction d'une centaine de logement, la proportion d'équipement public tout en améliorant la qualité des espaces publics et de la végétalisation.

b. Les orientations

Dans le cadre du PADD, le projet contribuera à répondre aux besoins du territoire en termes de logement et d'équipement. Il améliorera par ailleurs le maillage viaire et la végétalisation du quartier.

Les principales orientations consistent à :

- Produire une offre diversifiée de logement adaptée aux besoins locaux
- Promouvoir la mixité fonctionnelle en respectant la morphologie du tissu existant
- Faciliter les connexions internes et externes de l'îlot en renforçant la desserte de l'ilot
- Renforcer la trame verte et développer la présence de la nature en ville par un cœur d'ilot végétalisé, perceptible depuis l'espace public.

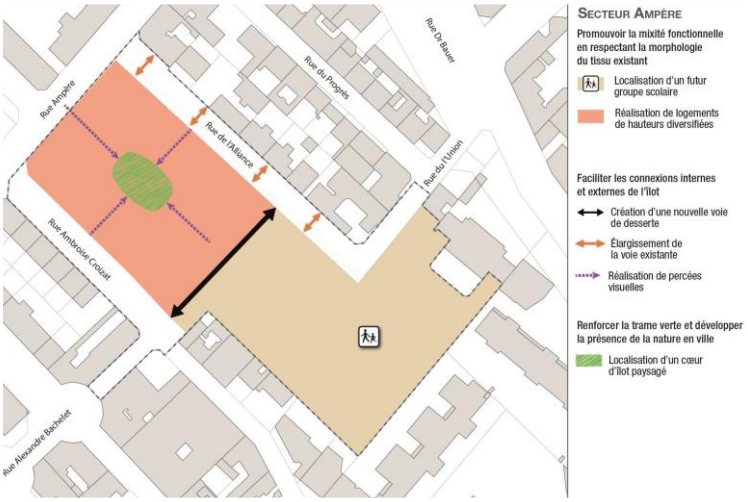


Figure 49. Extrait du schéma de l'OAP

3.2.7.6 Saint Ouen-sur-Seine, Casses

a. Le contexte

Le secteur Casses est situé au sud du territoire, le long du boulevard périphérique. Il est caractérisé par une mixité importante. Ce secteur réunit des constructions à usage d'habitation (logements individuels et collectifs), des commerces de proximité et des activités économiques variées. Le tissu urbain est par ailleurs très hétérogène, composé de construction allant du R+1 au R+5.

Le périmètre de l'OAP couvre une superficie de près de 1 900 m² et accueille aujourd'hui des activités économiques en lien avec le Territoire de la Culture et de la Création. Ce secteur s'inscrit dans l'effort de renforcement territorial de l'offre de logement en prévoyant la construction d'environ 80 logements. Par ailleurs, une attention particulière sera portée à l'adaptation aux pollutions causées par la proximité des axes autoroutiers.

b. Les orientations

Dans le cadre du PADD, le projet contribuera à l'adaptation du territoire aux pollutions générées par les infrastructures, au développement économique le long du périphérique parisien, au renforcement de l'offre de logement sur le territoire et de la végétalisation du quartier.

Les principales orientations consistent à :

- Promouvoir la mixité fonctionnelle en développant une programmation alliant dimensions tertiaires et résidentielles.
- Préserver les constructions nouvelles, et l'habitat en particulier, des nuisances générées par les infrastructures en adaptant la morphologie et la distribution des programmes
- Renforcer la trame verte et développer la présence de la nature en ville par la création d'un espace vert conséquent.

Figure 50. Extrait du schéma de l'OAP

3.2.7.7 Saint Ouen-sur-Seine, Ex-Valeo

a. Le contexte

Le secteur Ex-Valéo est situé sur une friche industrielle d'environ 5 000 mètres carrés. Il est délimité par la rue des Rosiers au sud-ouest, le passage Marie au sud-est et les voies ferrées du chemin de fer des Docks au nord.

Ce tissu est marqué d'une grande hétérogénéité. L'encadrement des morphologies permettra de préserver la diversité architecturale du secteur tout en conciliant les qualités spécifiques aux différents types de tissus urbains. Ce secteur s'inscrit dans l'effort de renforcement territorial de l'offre de logement en prévoyant la construction d'environ 230 logements.

b. Les orientations

Dans le cadre du PADD, le projet contribuera à la préservation des qualités des tissus existants, à la végétalisation du quartier et la production de logement.

Les principales orientations consistent à :

- Adapter la morphologie de l'opération aux caractéristiques des tissus environnants
- Renforcer la trame verte et développer la présence de la nature en ville par la création d'espace végétalisé
- Renforcer l'offre de logement en accueillant un programme à dominante résidentielle

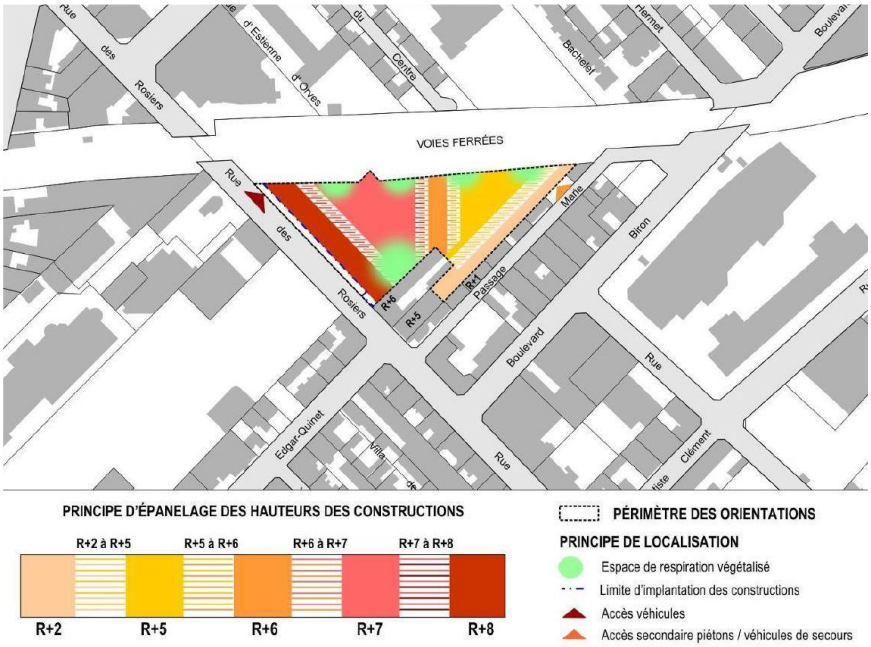


Figure 51. Extrait du schéma de l'OAP

3.2.7.8 Saint Ouen-sur-Seine, Ex-Wonder

a. Le contexte

Le secteur Ex-Wonder est situé sur un site stratégique en bordure du marché aux Puces, dans le périmètre formé par les rues des Rosiers à l'ouest, Marie Curie au nord et Biron au sud.

Il représente près de 2,3 hectares et est aujourd'hui encore occupé par quelques constructions d'entreposage, autres locaux d'activités et de bureaux.

Le secteur accueillera un programme mixte à dominante résidentielle. Il prévoit la construction d'environ 500 logements et il comprendra notamment des locaux d'activités et de commerces en continuité avec ceux du marché aux puces voisin. Ces locaux pourront comprendre des cafés et restaurants, des ateliers et commerces, des locaux de stockage ou encore de l'hôtellerie et des bureaux. Un équipement pour la petite enfance sera créé pour répondre aux besoins générés par la construction de logements.

b. Les orientations

Dans le cadre du PADD, le projet contribuera à la préservation des tissus mixtes, à renforcer le maillage viaire, et au renforcement de la végétalisation et des qualités écologiques du quartier. Il permettra de garantir des conditions d'habitat satisfaisante dans un secteur accessible et paysagé.

Les principales orientations consistent à :

- Créer un quartier mixte et appuyé sur les besoins de l'existant
- Créer un maillage viaire, largement végétalisé, à destination des modes actifs
- Garantir la bonne insertion du projet dans son environnement par la maitrise des hauteurs et des densités

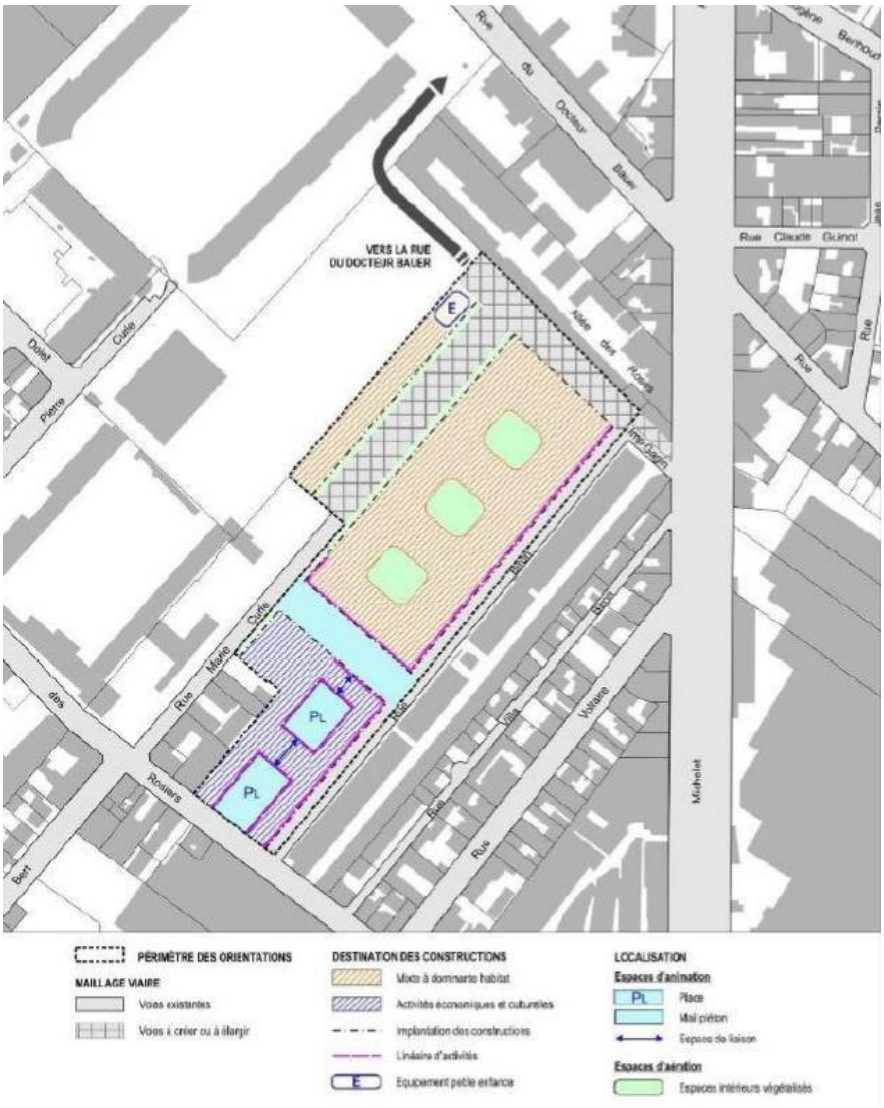


Figure 52. Extrait du schéma de l'OAP

3.2.7.9 Saint Ouen-sur-Seine, Palaric

a. Le contexte

Ce secteur se trouve en limite sud du cimetière Parisien de Saint-Ouen, dans un quartier caractérisé par une forte mixité fonctionnelle regroupant des zones d'habitation (individuelle et collective), un équipement sportif et des activités économiques. La morphologie du tissu urbain existant est caractérisée par une certaine qualité architecturale et regroupe différentes constructions de faible et de moyenne hauteur (des pavillons en R+1/R+2, de logements collectifs en R+3 et de locaux d'activités en R+3).

L'objectif est d'assurer la bonne intégration de la future opération de logement, notamment par une maîtrise des hauteurs maximales. Ce site contribue à l'effort de renforcement de l'offre résidentielle sur le territoire en prévoyant la construction d'environ 250 logements.

b. Les orientations

Dans le cadre du PADD, le projet contribuera à au renforcement de l'offre de logement, la préservation des qualités des tissus existants, au renforcement du maillage viaire et enfin à la végétalisation du quartier.

Les principales orientations consistent à :

- Créer un programme de logement en respect des spécificités morphologiques et architecturales du tissu urbain dans lequel il s'insère
- Faciliter la liaison de l'îlot à son environnement
- Renforcer la trame verte et développer la présence de la nature en ville

Figure 53. Extrait du schéma de l'OAP

3.2.7.10 Saint Ouen-sur-Seine, Porte de Saint Ouen

a. Le contexte

Le secteur de Porte de Saint-Ouen se situe aux abords de Paris, le long de l'avenue Gabriel Péri. Le tissu urbain se caractérise par une forte diversité bâtie et mixité fonctionnelle. Les constructions sont marquées par une très grande hétérogénéité de qualité et d'état. Il cumule actuellement plusieurs dysfonctionnements : un site peu mis en valeur, des immeubles dégradés, des conditions de circulation difficiles et la prédominance de la voiture, les difficultés de circulation. L'aménagement de ce secteur sera marqué par une prise en compte renforcée des pollutions liées à la proximité du périphérique parisien.

Il permettra également la construction d'environ 280 logements.

Le secteur de la Porte de Paris est concerné par un projet qui permettra la restructuration de l'entrée de la ville et d'en conforter l'image.

b. Les orientations

Dans le cadre du PADD, le projet contribuera à la requalification de l'entrée de ville et la revalorisation du paysage urbain, l'amélioration des conditions de vie au quotidien par la rénovation de l'habitat, le renforcement de la place des modes actifs et la végétalisation du quartier.

Les principales orientations consistent à :

- Requalifier l'entrée de ville et revaloriser le paysage urbain ;
- Encourager la mixité ; Revitaliser le quartier à dominante résidentielle dans le respect de la morphologie du tissu traditionnel audonien et conforter la vocation économique des espaces situés en bordure du boulevard périphérique parisien.
- Renforcer la trame verte et développer la présence de la nature en ville par la création de cœur d'ilots végétalisés.
- Développer la présence des modes actifs en créant des traversées piétonnes en cœur d'ilot.

Figure 54. Extrait du schéma de l'OAP

3.2.7.11 Stains, Stalingrad

a. Le contexte

Cette OAP concerne les terrains situés aux abords de l'avenue de Stalingrad (RD29) à Stains, entre la rue Sabran de Pontévès et l'avenue Louis Bordes.

Ce secteur constitue un site important pour la contribution communale à l'effort de construction en prévoyant la création d'environ 200 logements.

Le secteur se caractérise par un tissu urbain de faible densité, hétérogène et dégradé ou en voie de dégradation. Le renouvellement du secteur s'appuie sur la mutation prochaine des activités économiques.

b. Les orientations

Conformément au PADD, l'OAP vise à définir un cadre cohérent et global pour les futures mutations urbaines, particulièrement pour lutter contre l'habitat indigne et insalubre et garantir des conditions de vie satisfaisantes pour chacun ;

Les principales orientations consistent à :

- Encadrer la morphologie et le gabarit afin de constituer un front urbain structurant le long de l'avenue Stalingrad
- Développer la végétalisation des cœurs d'ilots et d'espace paysagers privés ou publics et renforcer leur perception depuis l'espace public.
- Encourager la mixité fonctionnelle et sociale et renforcer la proportion d'équipement

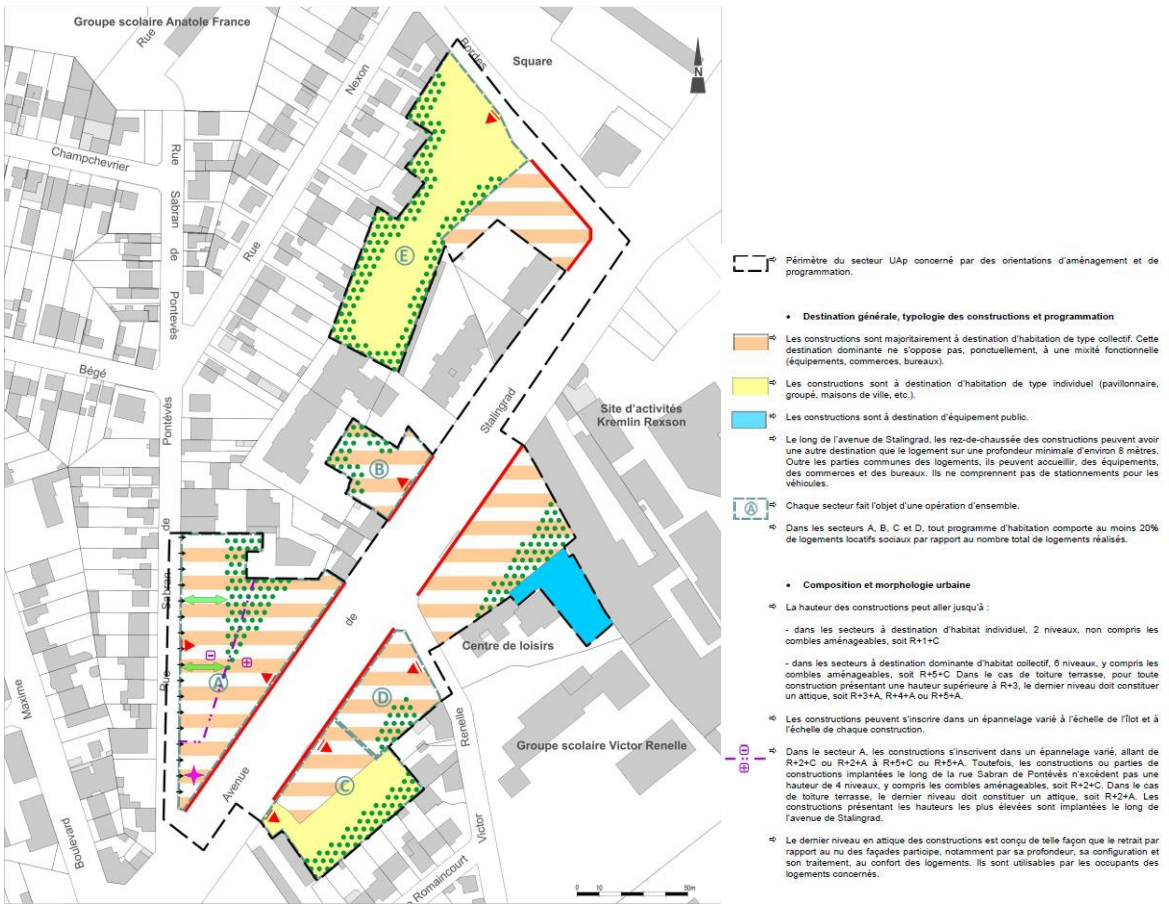
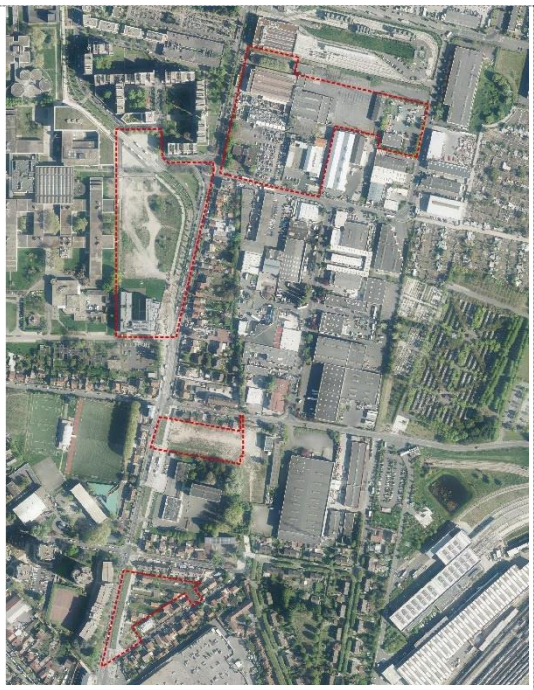


Figure 55. Extrait du schéma de l'OAP

3.2.7.12 Villetaneuse, Avenue de la Division Leclerc



a. Le contexte

L'avenue de la Division Leclerc est la principale artère nord-sud qui traverse la ville, elle en est une entrée majeure ainsi qu'un de ses axes les plus structurants. Avec l'arrivée du tramway, l'avenue est devenue un axe multimodal.

L'enjeu consiste à contribuer au projet global de réaménagement de l'avenue en saisissant les opportunités foncières pour mener des opérations de renouvellement urbain proches des stations de tramway.

Les orientations d'aménagement concernent quatre espaces répartis le long de l'avenue de la Division Leclerc : les franges de la ZAE, les franges de l'université, les secteurs Jean Vilar Nord et Wallon/Gigot.

Les orientations d'aménagement et de programmation pour ces différents secteurs visent des objectifs communs :

- L'intensification de l'offre de logements et la diversification des typologies bâties ; (environ 500 logements étudiants et 280 logements familiaux)
- La constitution d'un front urbain perméable et séquencé
- Le renforcement de la mixité fonctionnelle autour des stations afin de conforter leur rôle de micro-polarité.

b. Les orientations générales

L'avenue de la Division Leclerc est concernée par une opération globale de restructuration de ses abords. Le renouvellement et le développement urbains doivent être l'occasion de redonner de l'urbanité à cet axe nord sud par une recomposition et une réorganisation du bâti et de l'espace public, ainsi que le développement de polarités à proximité des stations du tramway, notamment aux abords de la place François Mitterrand.

Les franges de l'université et de la ZAE, faisant l'objet d'une requalification, sont identifiées comme secteurs de diversification avec extension de l'habitat.

Concernant les déplacements et les circulations douces, il s'agit de prévoir :

- Un cheminement en mode doux le long du tracé du tramway ;
- Une liaison entre l'avenue de la Division Leclerc et Montmagny traversant l'emprise sud de l'université.

c. Les orientations sur les franges de la ZAE

Ce secteur, d'une superficie de 1,5 hectare environ, se situe à l'angle de l'avenue de la Division Leclerc et de la rue Raymond Brosse, en frange de la Zone d'Activités Economiques du Château. A l'interface d'espaces économiques, résidentiels et universitaires, c'est un lieu d'articulation et au développement d'une mixité fonctionnelle.

Les principales orientations pour le secteur sont :

- Le long de l'avenue de la Division Leclerc, la programmation sera mixte à dominante résidentielle. Les commerces et les activités seront localisés en rez-de-chaussée afin d'animer la rue.
- Dans la partie est du secteur, l'implantation de constructions à destination d'activités devra être compatible avec la présence proche des habitations. Les activités pouvant causées des nuisances pour le voisinage devront être mises à distance par un retrait paysager.
- Le front urbain permettra de structurer la voie et d'ouvrir ponctuellement des vues sur l'intérieur de l'ilot.

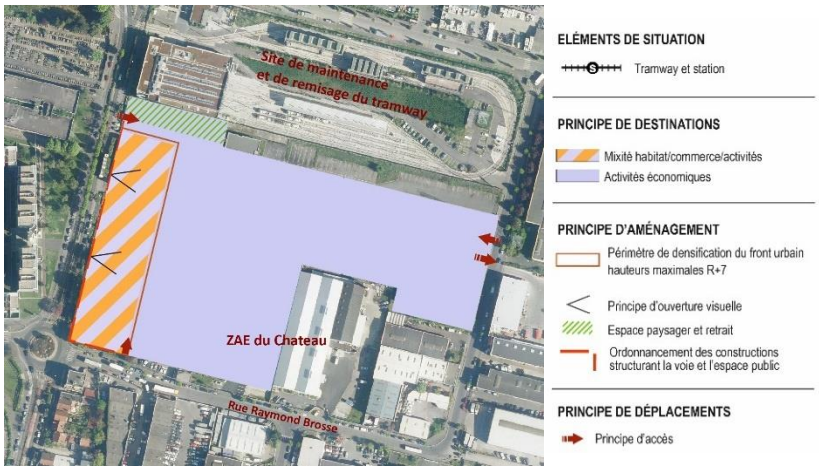


Figure 56. Extrait du schéma de l'OAP

d. Les orientations sur les franges de l'Université

Ce secteur, d'une superficie de 3 hectares environ, se situe en frange est des bâtiments de l'université et longe l'avenue de la Division Leclerc. Il comprend des espaces publics restructurés dans le cadre de la réalisation du tramway, notamment la place François Mitterrand et la station Pablo Neruda. Dans sa partie sud, une résidence étudiante est en cours de construction.

Son positionnement stratégique, à proximité du centre-ville et de la Zone d'Activités Economiques du Château et sa disponibilité foncière, font de ce secteur un lieu privilégié du développement de l'université, notamment pour répondre aux besoins en logement de la population étudiante, et d'une meilleure intégration de cette dernière dans le cœur de ville.

Les principales orientations pour le secteur sont :

- S'adapter aux besoins locaux en termes d'habitat en construisant du logement pour les étudiants
- Animer la rue par des rez-de-chaussée actifs sur la place François Mitterrand
- Renforcer les porosités et les continuités en séquençant le front urbain par des ouvertures visuelles vers l'université ;
- Renforcer le maillage viaire par la création d'une voie nouvelle entre l'avenue de la Division Leclerc et l'avenue Jean-Baptiste Clément ;
- Garantir la qualité de vie en constituant une aération paysagère des fonds de terrain à destination de loisirs ou de sports en plein air.

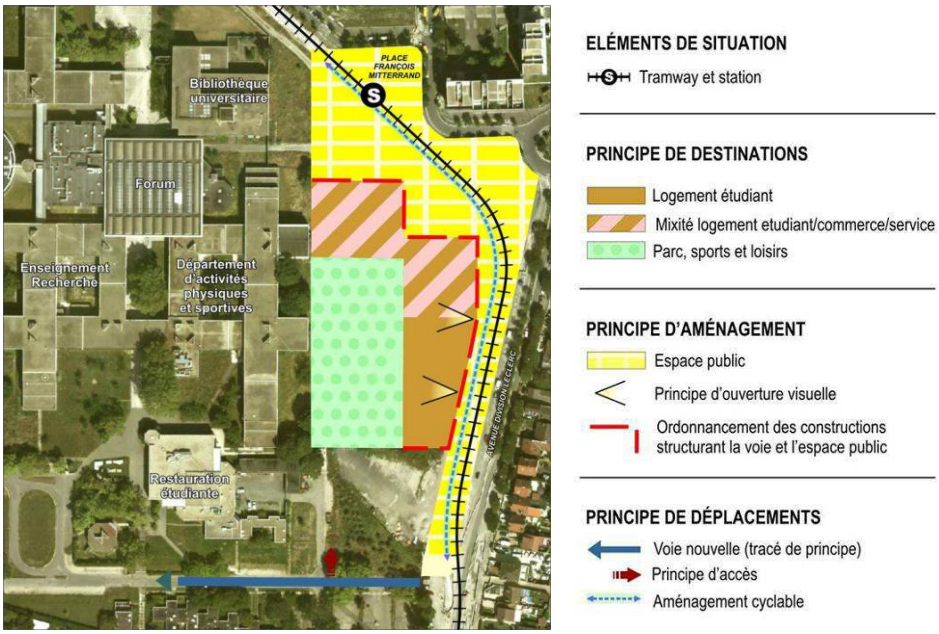


Figure 57. Extrait du schéma de l'OAP

e. Les orientations sur le secteur Jean Vilar Nord

Ce secteur se situe aux abords de l'avenue de la Division Leclerc et de la rue Marcel Sembat, ainsi que de la station de tramway Jean Vilar. Il est ceint par le collège Jean Vilar, la Zone d'Activités Economiques du Château et une bande d'habitat pavillonnaire le long de la rue Marcel Sembat. Son utilisation actuelle (un terrain libre et un terrain destiné au stockage des matériaux) n'est plus adaptée au nouveau contexte de l'avenue de la Division Leclerc**.** Les principales orientations pour le secteur sont :

- Renforcer l'offre d'habitat collectif ;
- Restructurer le front bâti le long de l'avenue de la Division Leclerc et effectuer un retrait paysager des constructions à proximité de l'habitat pavillonnaire
- Implanter un équipement communal, en rez-de-chaussée, sur l'avenue de la Division Leclerc ;
- Contenir la desserte automobile de l'îlot à la rue Marcel Sembat.

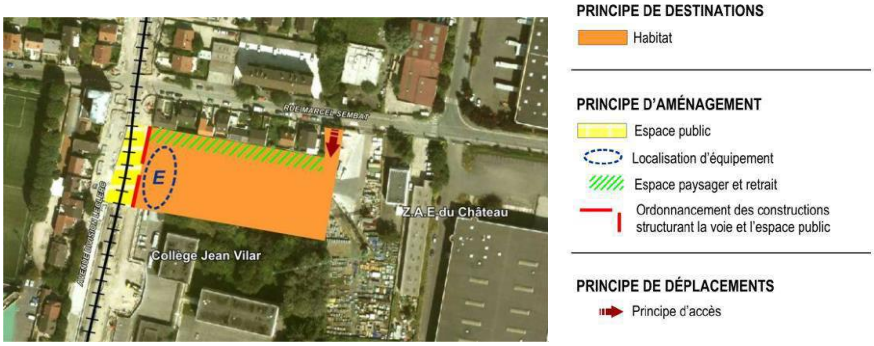


Figure 58. Extrait du schéma de l'OAP

f. Les orientations sur le secteur Gigot-Wallon

Ce secteur constitue un triangle dans l'emprise de l'îlot délimité par l'avenue de la Division Leclerc, la rue Henri Wallon et l'allée Prosper Gigot. L'îlot est occupé par des constructions à dominante habitat individuel. Il est situé entre les stations de tramway Jean Vilar et César. Les travaux de réalisation du tramway et d'aménagement des espaces publics attenants ont causé la démolition de la quasi-totalité des constructions antérieurement implantées sur le site.

Les principales orientations pour le secteur sont :

- Renforcer l'offre d'habitat collectif ;
- Préserver le cœur d'îlot vert et paysager ;
- Constituer un front bâti le long de l'avenue de la Division Leclerc et le retrait paysage des constructions à proximité de l'habitat pavillonnaire ;
- Créer des ouvertures visuelles vers le cœur d'îlot paysager ;
- Contenir la desserte automobile du site, uniquement à l'allée Prosper Gigot.

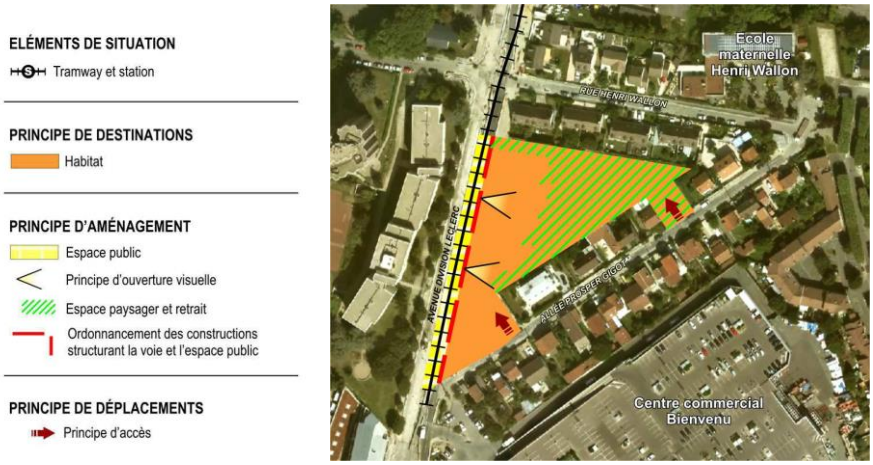


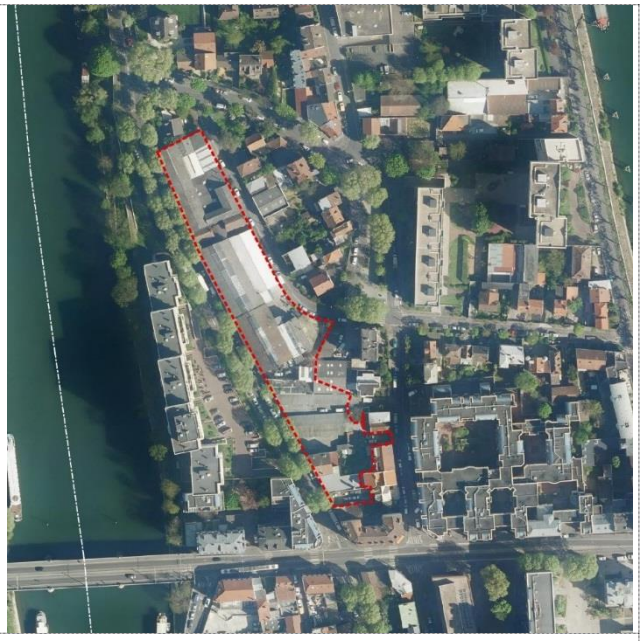
Figure 59. Extrait du schéma de l'OAP

3.2.8 Les OAP en faveur de la redynamisation des centralités urbaines

3.2.8.1 L'Ile-Saint-Denis, Ilot centre-ville

a. Le contexte

Cette OAP concerne un site à dominante d'habitat et d'entrepôt dans la commune de L'Île-Saint-Denis. L'îlot centre-ville du secteur Jaurès constitue une opportunité pour la recomposition du quartier. Concentrant plusieurs atouts, notamment par sa localisation en centre-ville et la proximité de la Seine, la mutation de l'ensemble de l'îlot s'inscrit dans une logique globale de renforcement des centralités sur le territoire.



b. Les orientations

Conformément au PADD, l'îlot du secteur Jaurès constitue un site stratégique pour l'affirmation des objectifs liés à la production de logement et à l'accès à des conditions satisfaisants d'habitat pour tous, l'écologie, au bien-être, l'accessibilité et à la diversité économique. Il vise à améliorer la qualité de vie des habitants et usagers à travers des orientations globales :

- Développer un programme mixte composé d'activités et d'habitat afin de renforcer la mixité fonctionnelle et sociale du site
- Renforcer la végétalisation du secteur en créant des cœurs d'îlots végétalisés afin de renforcer le bien-être des habitants.
- Renforcer le front urbain le long de l'avenue Jean Jaurès en adaptant la morphologie urbaine et en concentrant les activités en rez-de-chaussée.
- Créer un nouveau maillage viaire et poursuivre l'amélioration des continuités pour les modes actifs afin d'apaiser l'espace public
- Développer une morphologie urbaine, paysagère et architecturale respectueuse du contexte

Figure 60. Extrait du schéma de l'OAP

3.2.8.2 La Courneuve, 4 Routes

a. Le contexte

Cette OAP concerne le secteur des Quatre Routes situé au Sud-Est de la commune de La Courneuve en limite d'Aubervilliers, Bobigny, Pantin et Drancy.

Il s'articule autour du carrefour du 8 mai 1945 qui constitue une centralité majeure à la fois en matière de commerces, de transports en commun (métro ligne 7, tramway T11, gare routière) et d'équipements. Les formes bâties sont variées et hétérogènes avec des logements collectifs le long des grandes avenues Jean Jaurès et Paul Vaillant Couturier et des pavillons en second front. Trois projets sont en cours sur le secteur : Ilot des Pointes, secteur du marché et îlot Daniel Féry.

b. Les orientations

Dans le cadre du PADD, le projet global d'aménagement renforce la centralité existante et met l'accent sur la proximité, l'urbanisme de liaison et la mixité fonctionnelle et sociale. Le projet permet également d'engager une maitrise du diffus en préservant la mosaïque urbaine et des formes bâties variées existantes. Enfin, le projet insiste sur l'importance des espaces verts et de la valorisation de la trame verte et bleue pour le bien-être de la population.

Les principales orientations consistent à :

- Conforter la mixité fonctionnelle : dynamiser et requalifier l'offre commerciale existante, notamment le marché, favoriser la proximité, développer de nouveaux équipements publics ; préserver les linéaires commerciaux et les rez-de-chaussée actifs ; proposer une offre de

logement accessible à tous ; aménager des espaces publics intergénérationnels

- Requalifier le réseau viaire et favoriser les modes actifs : aménager des cheminements à piétons et des pistes cyclables, végétalisation les grands axes, rendre visibles les axes de rabattement vers la gare (nouvelle signalétique)
- Préserver la mosaïque urbaine : conserver le tissu pavillonnaire et l'identité du tissu (formes bâties, paysage urbain), densifier le long des grands axes (RN2 et RN186)
- Renforcer la nature en ville : créer de nouveaux espaces verts publics connectés, préservation les cœurs d'ilots végétalisées dans le tissu pavillonnaire (jardins privés), réduire l'imperméabilisation des sols, préserver les qualités paysagères des espaces d'habitat collectif

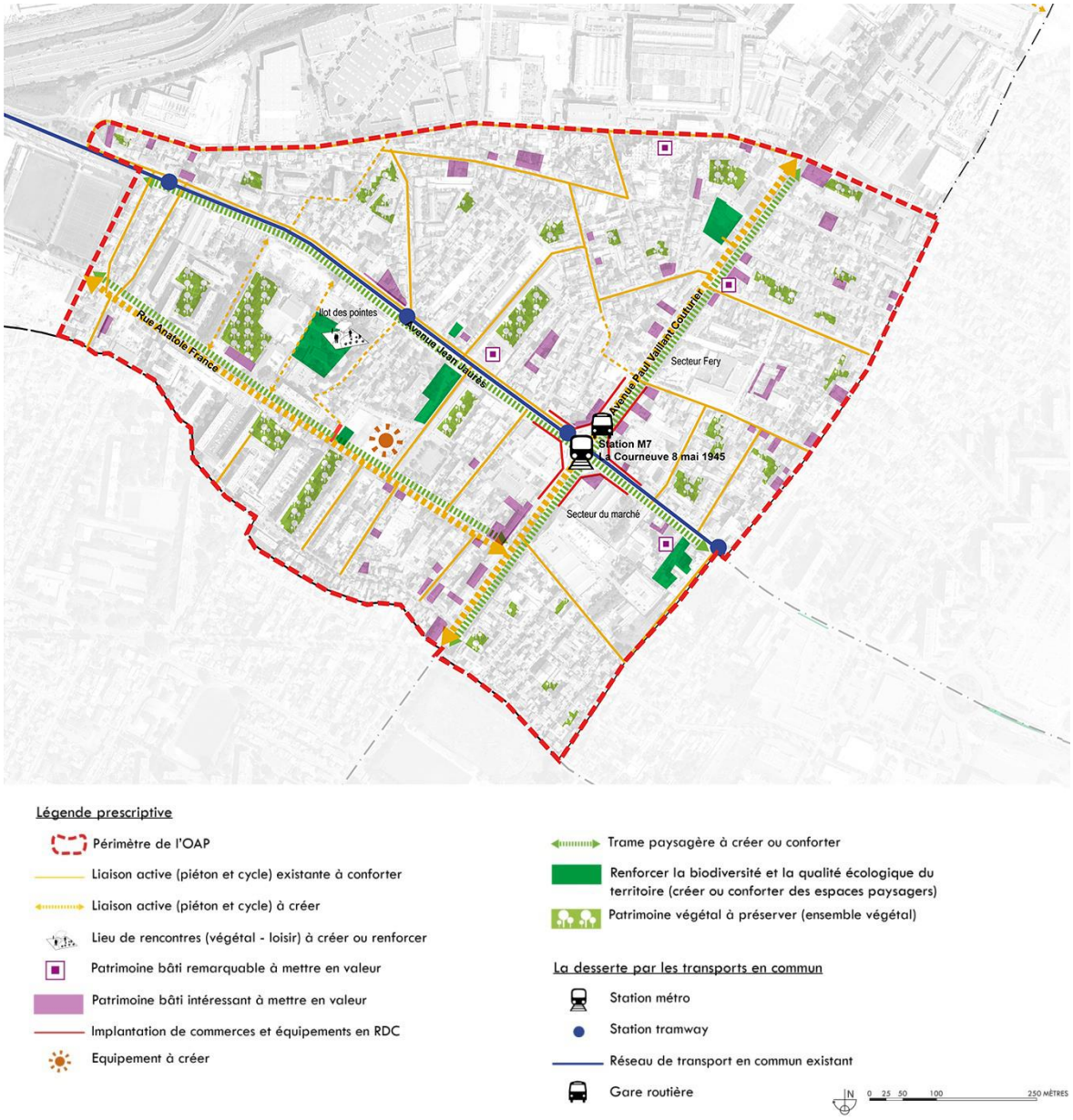


Figure 61. Extrait du schéma de l'OAP

3.2.8.3 Pierrefitte-sur-Seine, Rues de Paris et Maurice David

a. Le contexte

Le secteur est situé dans le centre-ville historique de Pierrefitte-sur-Seine. Son périmètre comprend plusieurs terrains ou parties de terrains implantés du 3 au 9 rue Maurice David et du 23 au 33 rue de Paris, jusqu'à l'allée Jean Vilar. Le long de la rue de Paris, le tissu urbain est caractérisé par une densité plus faible que son environnement direct.

La plupart des constructions implantées dans le secteur sont dans un état dégradé. Certaines constructions constituent un danger pour les habitants, les passants et les riverains. Le secteur est marqué par une importante artificialisation des sols. Les espaces végétalisés sont presque inexistants. Le renouvellement de ce secteur est donc particulièrement urgent pour la sécurité et la santé des populations.

b. Les orientations

Dans le cadre du PADD, le projet contribuera à la lutte contre l'habitat insalubre, au renforcement du maillage viaire à destination des modes actifs, à la désartificialisation et la re-végétalisation du site, et à renforcer les commerces de proximité en centre-ville

Les principales orientations consistent à :

- ***Renouveler le bâti et renforcer la mixité du secteur en implantant des rez-de-chaussée actifs le long de la Rue de Paris***
- S'inscrire dans les caractéristiques urbaines et architecturales du secteur en encadrant les hauteurs de construction et l'alignement.
- Organiser un désenclavement de l'îlot, notamment par de nouveaux cheminements en modes doux.
- Renforcer la trame verte urbaine dans un secteur dont les sols sont imperméabilisés presque en totalité

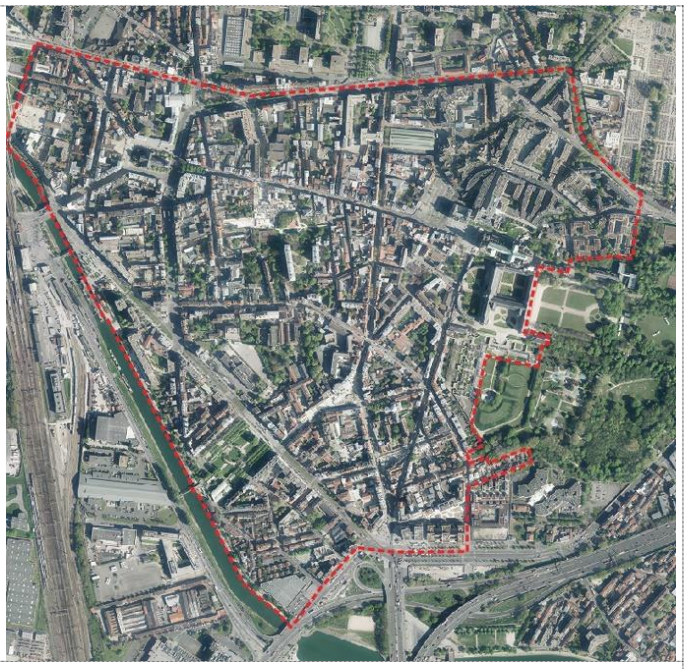
Figure 62. Extrait du schéma de l'OAP

3.2.8.4 Saint Denis Grand Centre

a. Le contexte

Le centre-ville de Saint-Denis constitue un site majeur pour le développement territorial. Il est la principale centralité urbaine de Plaine Commune. Sa grande emprise, sa bonne accessibilité, au cœur de grands projets urbains, son inscription dans un processus de requalification de l'habitat, sa richesse culturelle et patrimoniale exceptionnelle confèrent à ce centre des leviers et potentiels de développement permettant d'affirmer son rôle de centralité.

Les orientations d'aménagement du site, en cohérence avec les objectifs du PADD, contribueront à l'amélioration de la qualité de vie des habitants et usagers.



b. Les orientations

En cohérence avec le PADD, Saint-Denis Grand-Centre est un site essentiel pour l'affirmation de son rôle de centralité du Nord francilien. Saisissant l'opportunité du processus de renouvellement urbain, ce projet est au service du projet de territoire. Il a pour objectif d'affirmer la mixité du secteur, renouveler l'offre de logement et garantir des conditions d'habitat satisfaisantes pour tous et d'incarner une centralité majeure du territoire.

Les principales orientations consistent à :

- Réinvestir le centre historique en affirmant notamment la mixité programmatique des axes de centralité commerciale et créative, en poursuivant et renforçant la stratégie volontariste de requalification de l'habitat et en renforçant la présence végétale
- Elargir le centre-ville en requalifiant ses entrées, par exemple en créant une ouverture vers le canal Saint-Denis et la Seine ou en créant un lieu de rencontre autour du bassin de la Maltournée
- Assurer son accessibilité en l'inscrivant dans une trame cohérente à l'échelle de l'agglomération en le rendant accessible pour les modes actifs et en consolidant son ossature paysagère pour apaiser l'espace public.

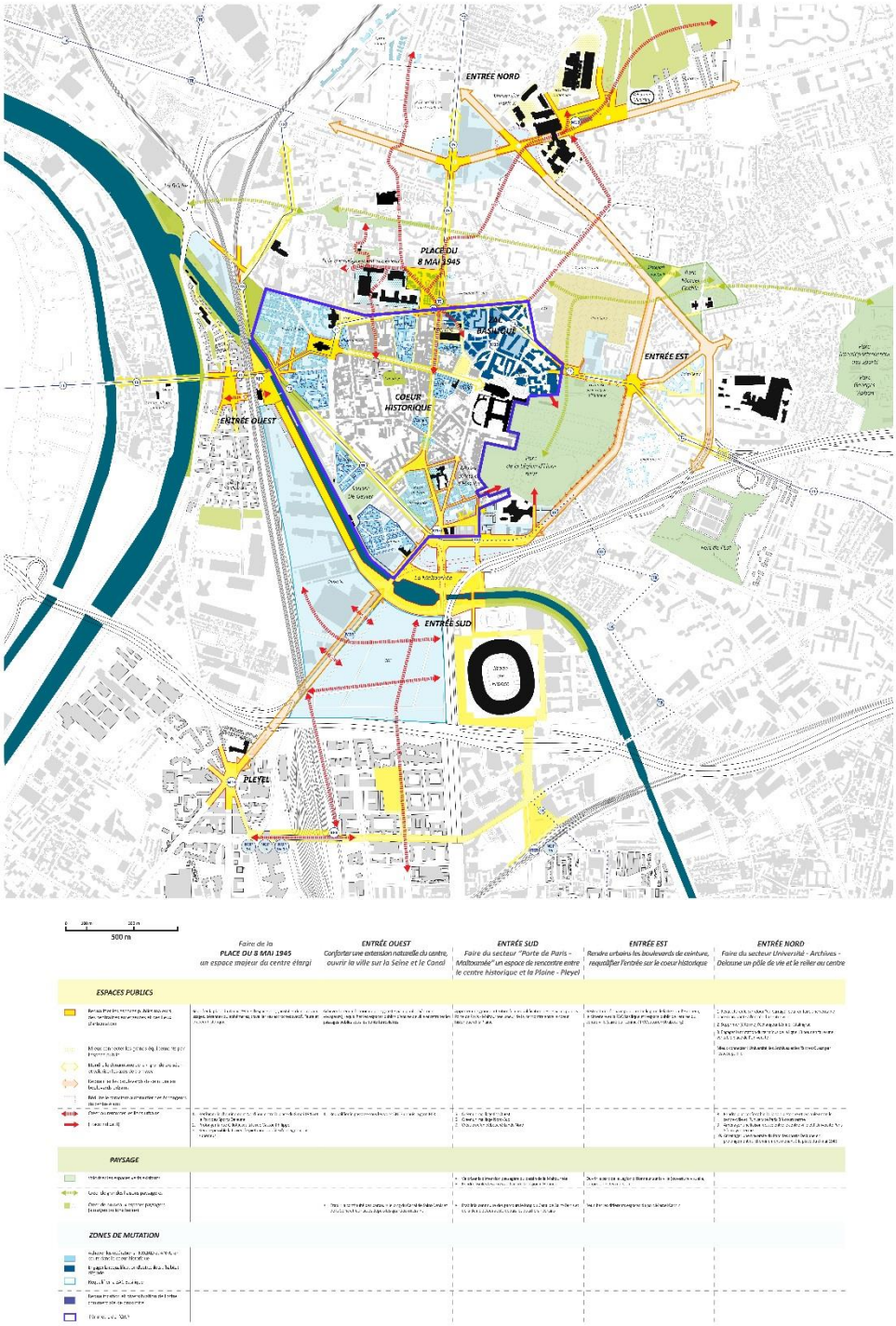


Figure 63. Extrait du schéma de l'OAP

3.2.9 Les OAP en faveur du développement économique et de la redynamisation des zones d'activités

3.2.9.1 Aubervilliers, Etablissements et Magasins Généraux de Paris (EMGP)

a. Le contexte

Cette OAP concerne un site à dominante d'activités dans les communes de Saint-Denis et Aubervilliers.

Les *Entrepôts et Magasins Généraux de Paris* (EMGP) constituent un site phare pour le développement territorial. Il concentre de forts enjeux d'aménagement grâce au rayonnement de nombreux projets métropolitains engagés à la proximité de Paris.

Les EMGP ont vocation à devenir un pôle d'attractivité à l'échelle métropolitaine notamment en accueillant la ligne 8 du tramway et en affirmant la vocation innovante du territoire en matière de culture et de création.

b. Les orientations

En cohérence avec le PADD, les EMGP constituent un site stratégique pour la création d'un nouveau quartier du nord francilien. Directement contiguë au futur Campus Condorcet, le site s'inscrira à terme dans une nouvelle polarité pour l'emploi et la formation. Site emblématique du Nord de Paris, il s'appuiera sur la valorisation du patrimoine industriel, la mixité programmatique pour créer un espace tertiaire d'un type nouveau : intégré à la ville, appuyé sur les domaines de l'économie émergente et constituant une nouvelle polarité du territoire de la culture et de la création.

Les principales orientations consistent à :

- Renforcer l'accessibilité en s'appuyant sur le tracé du tramway pour créer une trame viaire structurée et ouverte au public
- Développer la pleine terre et renforcer la végétalisation du site, en créant différents espaces verts dont un espace central d'au moins 1,5 hectare d'un seul tenant
- Affirmer le caractère innovant, de conception nouvelle et ouvert sur la ville du parc d'activités
- Poursuivre le développement du Parc reposant sur le maintien de sa vocation économique, dans une logique de mixité entre les bureaux et d'autres activités ; en encourageant le développement d'activités créatives
- Valoriser la mémoire industrielle en intégrant la dimension mémorielle du site aux principes d'aménagement et en adaptant la programmation au bâti et éléments de mémoire industrielle à conserver

Ce secteur d'OAP est concerné par une prescription du SDRIF relative à la création d'un espace vert de minimum cinq hectares. La compatibilité des dispositions du PLUi avec cette prescription est analysée dans la partie 8.1.1.3 de l'Evaluation Environnementale (document n°1-4).

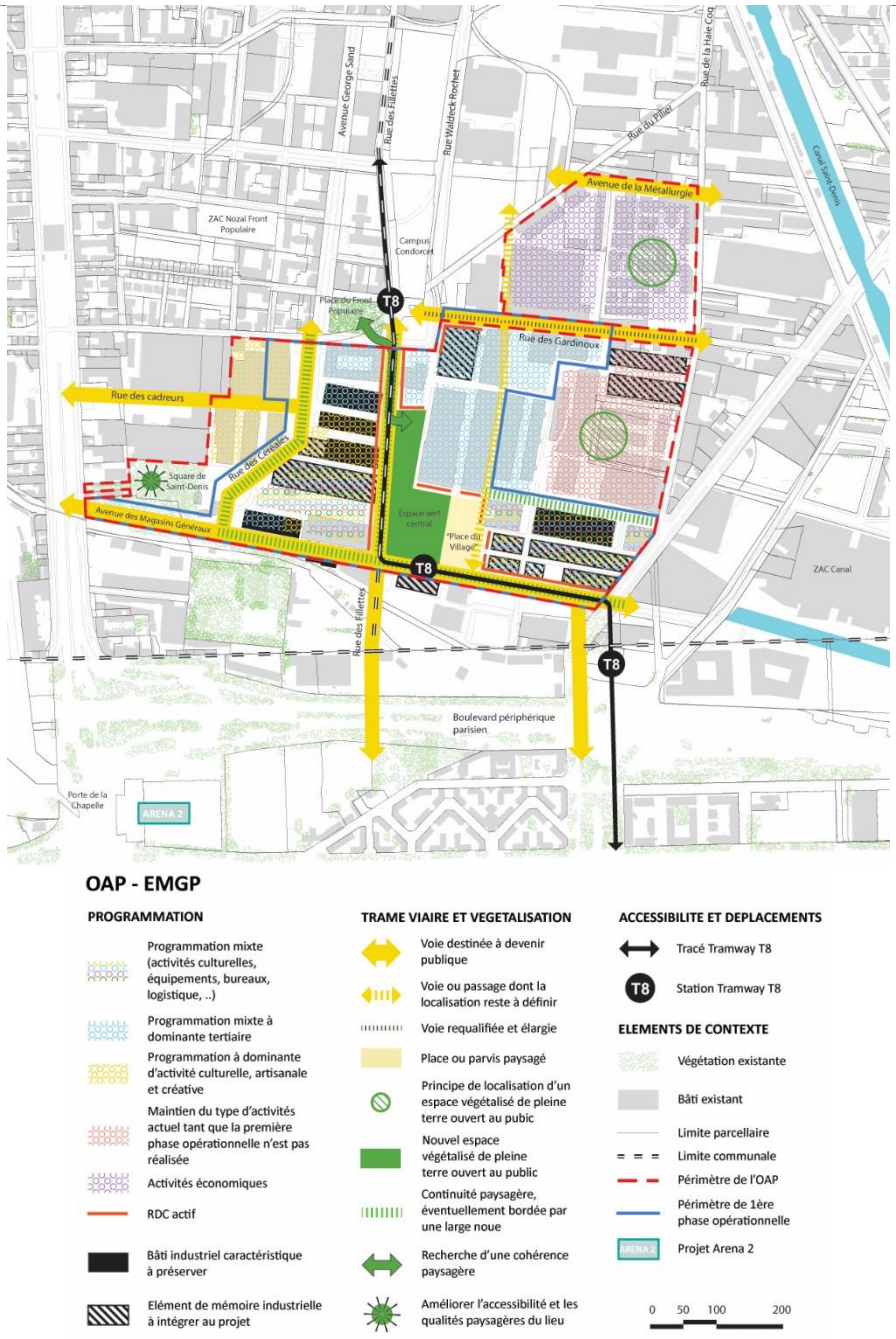
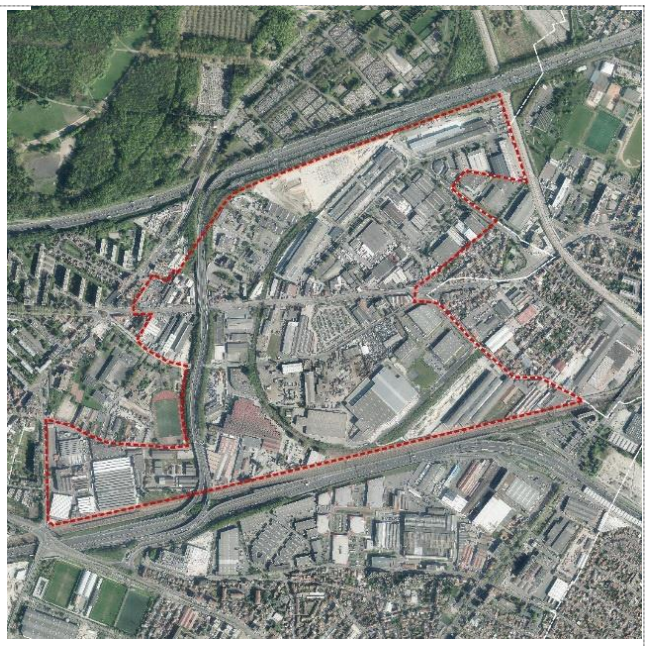


Figure 64. Extrait du schéma de l'OAP

3.2.9.2 La Courneuve, Mermoz



a. Le contexte

Cette OAP concerne le secteur de Mermoz à La Courneuve, une Zone d'Activité Economique (ZAE) d'environ 90 hectares.

Elle est comprise entre au Nord le parc départemental George Valbon et l'autoroute A1, au sud, la ZAE Rateau, l'autoroute A86 et le RER B au niveau du Bourget, à l'ouest le barreau de raccordement de l'A86.

Le site est traversé par la départementale D30 et la ligne ferroviaire inactive des Bas Martineau qui se rattache à la rocade ferroviaire de la Grande Ceinture au niveau du Triangle de Verdun. De plus, des mesures de protection sont intégrées au développement de ce secteur afin de limiter l'impact des pollutions causées par la proximité de l'A86.

Le site fait face à des nombreux dysfonctionnements tel qu'un réseau viaire congestionné, inadapté et peu aménagé et la présence de friches et de délaissés urbains. Il présente un enjeu général de requalification, de montée en gamme et de désimperméabilisation.

De nouvelles opportunités de développement s'offrent à ce secteur en mutation notamment avec le développement de la nouvelle gare du Grand Paris Express au Bourget et la mise en service du tramway T11.

L'enjeu est de tirer parti de ces mutations et d'affirmer la vocation économique du secteur de Mermoz, d'accompagner la montée en gamme des activités existantes et de désenclaver le site tout en assurant la cohérence des projets voisins.

b. Les orientations

Dans le cadre du PADD, le projet global d'aménagement du secteur de Mermoz vise à répondre aux enjeux de développement économique du territoire de Plaine Commune consistant à développer et moderniser les ZAE et à favoriser les filières stratégiques, les domaines économiques émergents ainsi que les nouvelles formes de travail (logistique urbaine, éco-industrie …). Le projet de requalification de la ZAE Mermoz permet également de mieux connecter le territoire intercommunal et de faire rayonner le site économique et industriel à l'échelle de la métropole en développant une nouvelle image de l'activité sur le territoire.

Les principales orientations consistent à :

- Affirmer la vocation économique du site et sa montée en qualité : encourager l'implantation de nouvelles activités d'éco-industrie (recyclage et traitement des déchets de matériaux) et de logistique (répartition, service de messagerie, transports…) ; renforcer la cohésion économique et sociale du site avec la mise en place d'un système de coopération entre les entreprises (cluster) et l'implantation de services mutualisés aux entreprises et salariés (restauration, RIE, hébergement hôtelier).
- Améliorer les déplacements et l'accessibilité du site : requalifier et végétaliser les voies existantes au sein de la ZAE et mieux connecter les lieux stratégiques entre eux ; accueillir tous les modes (poids lourds, vélos, piéton) ; requalifier les accès et les franchissements existants pour désenclaver et sécuriser le site et mieux l'insérer dans son environnement.
- Végétaliser le site et permettre la création d'espaces verts de pleine terre : restaurer les corridors

écologiques (parc George Valbon, voies des Bas Martineau, abords ferrées et routiers végétalisés) ; créer un nouvel espace vert public (jardin de 7 000 m² ay sud de la rue Chabrol)

- Renforcer la qualité urbaine et paysagère du site : aménager des espaces urbains de qualité et respectueux de l'environnement (compacité du bâti, mobilier urbain, architecture, désartificialisation des sols, réduction de la consommation énergétique…)
- Traiter les interfaces entre la ZAE et les zones résidentielles alentours (quartiers pavillonnaires à La Courneuve et au Bourget) et mettre en valeur les franges de la ZAE au niveau de l'A86 (percée visuelles, points hauts d'observation, traitement des façades des constructions visibles depuis l'extérieur de la ZAE…).

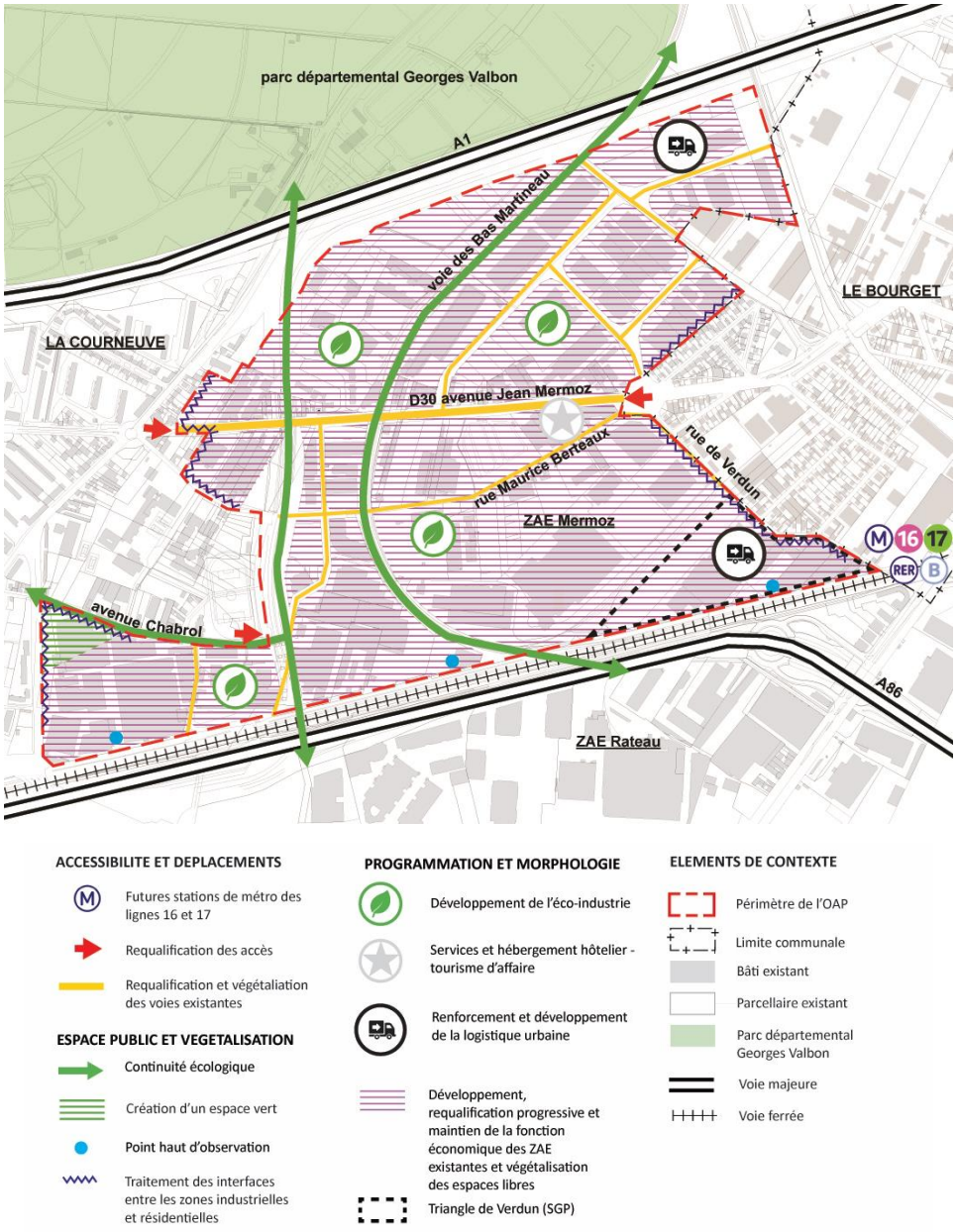


Figure 65. Extrait du schéma de l'OAP

3.2.9.3 Aubervilliers, St Denis, La Courneuve, Pressensé

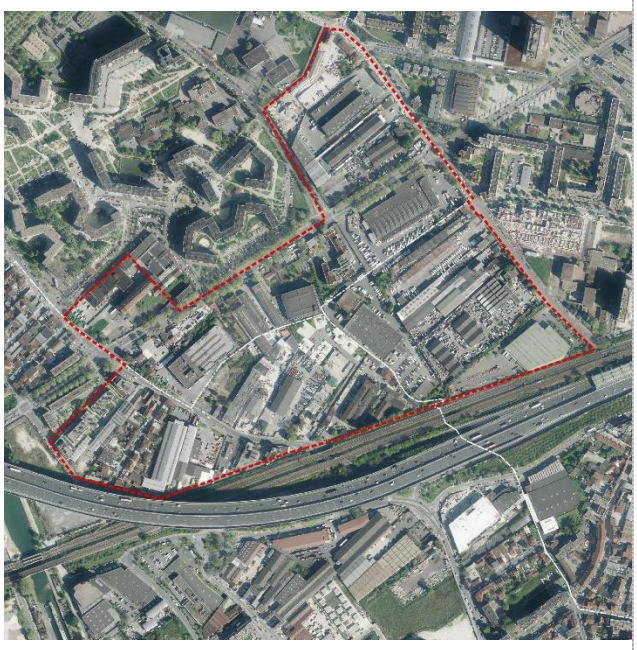
a. Le contexte

Cette OAP concerne le secteur de Pressensé, site intercommunal de 30 hectares qui s'étend sur trois communes : Aubervilliers, La Courneuve et Saint-Denis.

Il s'agit d'un secteur d'activité économique voué à être maintenu et requalifié.

En plus de favoriser une montée en gamme des activités existantes, il est nécessaire d'améliorer l'accessibilité du site avec un nouveau maillage viaire et de le rendre plus attractif grâce à des aménagements paysagers de qualité.

Des mesures de protection sont intégrées au développement de ce secteur afin de limiter l'impact des pollutions causées par la proximité de l'A86.



b. Les orientations

Dans le cadre du PADD, le projet global d'aménagement du secteur de Pressensé permet de répondre aux enjeux de développement économique du territoire de Plaine Commune consistant à développer et moderniser les ZAE et à favoriser les filières stratégiques, les domaines économiques émergents ainsi que les nouvelles formes de travail (logistique urbaine, éco-industrie …). Le projet de requalification de la ZAE Pressensé permet également de mieux connecter les villes entre elles et d'améliorer le réseau et les liaisons intercommunales notamment dédiées aux modes actifs.

Les principales orientations consistent à :

- Désenclaver le site en améliorant les déplacements et l'accessibilité : créer des voies et valoriser les modes actifs ; accueillir l'arrivée du tramway et insérer la nouvelle station Casanova permettant d'ouvrir la ZAE sur le Canal Saint-Denis ; requalifier le maillage viaire existant
- Affirmer la vocation économique du site et sa montée en qualité : maintenir les activités économiques existantes (parcs d'activité, hôtels d'entreprises et TPE) ; encourager l'implantation de nouvelles activités d'éco-industrie (recyclage et traitement de déchets de matériaux) et de logistique urbaine (fret ferroviaire et fluvial).
- Renforcer la qualité urbaine et paysagère du site : promouvoir la qualité architecturale et environnementale des formes bâties ; aménager des espaces urbains et paysager de qualité pour améliorer le cadre de travail quotidien des salariés et usagers de la ZAE
- Affirmer l'implantation et faciliter l'accessibilité du village d'insertion et d'un nouveau groupe scolaire permettant de répondre aux besoins d'équipements publics sur le territoire intercommunal
- Traiter les interfaces entre la ZAE et les zones résidentielles des quartiers alentours (cité des Francs Moisins notamment) et mettre en valeur les franges de la ZAE au niveau de la vie ferrée et de l'autoroute A86 au sud du site.

Figure 66. Extrait du schéma de l'OAP

3.2.10 Les OAP en faveur de la valorisation et de l'activation du patrimoine bâti

3.2.10.1 La Courneuve, Babcock

a. Le contexte

Cette OAP concerne le site Babcock, ancienne friche industrielle située au Sud de La Courneuve en limite d'Aubervilliers.

Le secteur comprend un patrimoine industriel rare qui est conservé et reconverti dans le projet de requalification et d'aménagement de la friche en nouveau site urbain et culturel. Des mesures de protection sont intégrées au développement de ce secteur afin de limiter l'impact des pollutions causées par la proximité de l'A86.

Le patrimoine culturel et social que le site incarne, sa position à l'interface entre le territoire intercommunal et le réseau de transport métropolitain, font de ce secteur un projet phare de l'affirmation du patrimoine industriel et du renouveau culturel et créatif du territoire.

b. Les orientations

Dans le cadre du PADD, le projet global d'aménagement contribue au développement d'un territoire intercommunal dédié à la culture et la création, support de lien social et d'innovation et respectueux des spécificités locales, notamment le patrimoine architectural et social. L'OAP répond également à l'affirmation du polycentrisme en développant une nouvelle centralité rayonnante à l'échelle métropolitaine. Enfin, avec l'émergence d'un nouveau quartier mixte, le projet permet d'offrir à la population une offre de logement accessibles et connectés à un nouveau réseau viaire apaisé.

Les principales orientations consistent à :

- Préserver et valoriser le patrimoine architectural : conserver le patrimoine des halles et limiter les démolitions ; reconvertir le site en tenant compte de l'histoire sociale, industrielle et architecturale de l'usine. Valoriser le passé industriel comme symbole de la résilience du territoire et de son renouveau.
- Renforcer l'offre de logement et favoriser la mixité fonctionnelle : développer un programme mixte avec de l'habitat, des équipements culturels, des activités économiques créatives, des lieux polyvalents, flexibles et évolutifs tout en gardant un lien fort avec l'identité locale du site et son patrimoine
- Apaiser et requalifier le réseau viaire et les déplacements : élargir certaines voies pour faciliter la circulation de camions et de bus et ménager une bonne co-visibilité pour les véhicules circulant dans les deux sens ; améliorer la qualité des déplacements modes actifs avec la création de nouveaux cheminements piétons et de nouvelles pistes cyclables.
- Favoriser la création d'espaces publics et de lieux de rencontre intergénérationnels dédiées à divers usages
- Encourager la végétalisation du site et la nature en ville

Figure 67. Extrait du schéma de l'OAP

3.2.10.2 La Courneuve, Champagnole

a. Le contexte

Le site de Champagnole-Mécano est constitué des ilots compris entre la rue de la Convention et la rue Gabriel Péri, à l'exception de l'ilot Michelet, ainsi que des ilots situés à l'est de l'Hôtel de ville jusqu'au Pont Palmer.

Le quartier fait le lien entre les 6 Routes et sa future gare du Grand Paris Express en 2023, les quartiers des 4000 à l'ouest, le quartier Convention au nord, et le quartier de la gare et Babcock au sud. Il doit jouer un rôle d'articulation et de liaison entre ces différents secteurs. Il est marqué par un tissu hétérogène en termes d'époque et d'usages. Le secteur concentre notamment de nombreuses constructions de briques et de meulières de la fin du XIX^{ème} et début du XX^{ème} siècle.

b. Les orientations

Dans le cadre du PADD, le projet vise à conforter la vocation de centre-ville du site en s'appuyant sur les qualités inhérentes aux tissus et leur diversité tout en renforçant l'accessibilité du quartier notamment aux modes actifs et en liant l'offre d'équipement à une offre de commerces et de services de proximité, appuyée sur les besoins locaux. Des mesures de protection sont intégrées au développement de ce secteur afin de limiter l'impact des pollutions causées par la proximité de l'A86.

Les principales orientations consistent à :

- Valoriser le patrimoine bâti, en promouvoir la diversité et les qualités architecturales et constructives. Renforcer la dimension symbolique de la centralité.
- Organiser les déplacements doux en direction des stations de transports en commun. Identifier les parcours actifs vers les arrêts de tramway et les gares, en améliorant leur qualité, leur sécurité et leur identité dans la ville.
- Reconnecter le quartier au reste du territoire de la Courneuve malgré les coupures liées aux infrastructures de transport (voie départementale rue de la Convention, doublée par le tramway, voies ferrées et autoroute, pont Palmer).
- Développer et préserver les espaces verts publics et privés qui participent à la trame verte et bleue du territoire.
- Requalifier les commerces et les services existants pour créer des pôles de proximité. Conforter la fonction de services publics et de lieux d'échanges pour tous

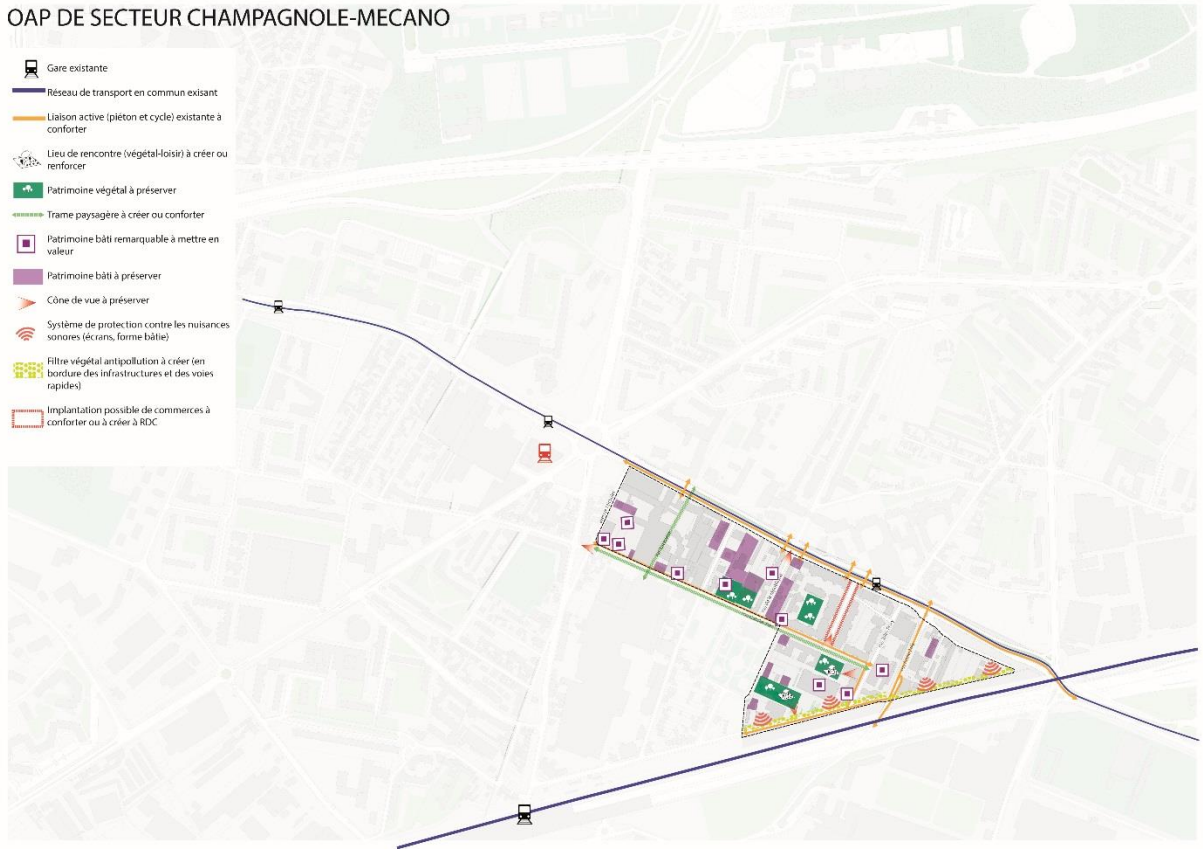


Figure 68. Extrait des cartes de l'OAP

4 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

4.1 Le contenu et l'utilisation du règlement

Le règlement constitue le Tome 4 du dossier de PLUi. Il permet de connaître les règles applicables à un terrain.

Le règlement du PLUi est composé d'un **règlement écrit** et d'un **règlement graphique**.

Le **règlement écrit** est divisé en quatre parties :

- **Partie 1** : elle comporte les définitions des termes utilisés et les dispositions règlementaires écrites applicables à toutes les zones. Elle fait l'objet de 6 chapitres ;
- **Partie 2** : elle regroupe les dispositions règlementaires applicables dans chaque zone, leurs secteurs et leurs sous-secteurs, délimités au plan de zonage. Elle fait l'objet de 6 chapitres.
- **Partie 3** : elle concerne l'indentification d'éléments ou d'ensembles bâtis patrimoniaux classés par commune faisant l'objet de fiches descriptives individuelles ;
- **Partie 4** : elle regroupe les listes des emplacements réservés, des servitudes de localisation et des périmètres d'attente de projet d'aménagement global.

Le **règlement graphique** est composé de plusieurs documents complémentaires, dont le contenu et la fonction sont décrits au paragraphe 0.3.2 de la Partie 1 du règlement :

- Le plan de zonage de synthèse à l'échelle 1/10 000ème
- Les plans de zonage détaillés à l'échelle 1/3 500ème (échelle communale ou infra-communale)
- Les plans de stationnement
- Le plan du patrimoine bâti
- Le plan de zonage pluvial
- Le plan des périmètres de mixité sociale
- Le plan des secteurs de servitude de taille minimale des logements.

Après avoir relevé le nom de la zone correspondant au terrain sur le plan de zonage, la lecture du document s'effectue de la manière suivante :

- Lecture des dispositions graphiques indiquées au plan de zonage détaillé (au 1/3500) ;
- Lecture du règlement de la zone correspondant au terrain et, dans certains cas, des dispositions propres à certains secteurs de la zone ;
- Lecture des chapitres des dispositions générales applicables à la zone concernée ;
- Consultation des autres plans composant le règlement graphique et, si le terrain est concerné, des parties 3 et 4 du règlement relatives au patrimoine bâti et aux servitudes d'urbanisme particulières.
- Lectures des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques et/ou sectorielles concernant éventuellement le terrain.
- Lecture des annexes du PLU, qui rassemblent des dispositions réglementaires spécifiques qui ne relèvent pas directement du PLU, et qui peuvent préciser les règles applicables sur certains terrains.

Un **lexique**, intégré à la Partie 1 du règlement, définit un certain nombre de termes utilisés dans le règlement.

La démarche à suivre pour les porteurs de projet est précisée dans le « **Mode d'emploi** » inclus dans le rapport de présentation (Document n°1-1 du dossier de PLUi).

4.2 Les objectifs transversaux de l'écriture réglementaire du PLUi

Le règlement du PLUi a été conçu en poursuivant plusieurs objectifs complémentaires :

- Organiser le passage de 9 PLU communaux à 1 PLU intercommunal, dans le cadre d'une démarche de « premier PLUi » à la fois ambitieuse et pragmatique ;
- Harmoniser les règles issues des PLU communaux antérieurs en définissant des dispositions communes et un règlement unifié applicables sur une large part du territoire, et avec un nombre limité de zones ;
- Pouvoir ajuster et adapter les règles générales aux spécificités locales et aux singularités de chaque ville ou quartier, notamment par le recours à des règles graphiques ;
- Mettre à niveau les dispositions issues des PLU antérieurs, notamment des plus anciens, en particulier par l'intégration de règles plus vertueuses sur le plan environnemental ;
- Permettre la poursuite des projets de construction et des opérations d'aménagement déjà engagés ou programmés, en préservant les règles déjà applicables ou en définissant des règles ad hoc pour les nouveaux projets et secteurs de mutation ;
- Encourager l'émergence de projets plus qualitatifs avec l'instauration de règles qualitatives dites « règles alternatives » permettant une meilleure prise en compte des particularités du projet ou de son contexte d'implantation ;
- Simplifier et clarifier la rédaction des règles en les rendant plus intelligibles ; faciliter l'instruction des autorisations du droit des sols avec l'intégration d'un lexique et d'illustrations explicatives ; Assurer la lisibilité des documents règlementaires grâce à des documents écrits et graphiques clairs et structurés.

Le PLUi se base ainsi sur une nouvelle forme d'écriture des règles permettant au règlement d'intégrer la possibilité de s'adapter à la diversité des territoires couverts par le document d'urbanisme. Il combine différentes modalités d'expression de la règle, stricte et quantitative, ou bien des règles d'objectifs plus souples et qualitatives, permettant ainsi, tout en maitrisant les constructions nouvelles, de favoriser la créativité architecturale, la diversité des formes urbaines et le respect des identités locales.

Il existe également des règles alternatives qui se substituent à une règle générale sous la forme de règles spécifiques limitées à des situations définies. Ces règles s'appliquent uniquement pour répondre à des situations particulières en visant l'objectif d'une meilleure insertion du projet à son environnement et sa meilleure fonctionnalité. La notion de règles alternatives, introduite dans les nouvelles dispositions du code de l'urbanisme (article R 151-13), permet une appréciation circonstanciée des projets au regard de conditions particulières liées notamment aux caractéristiques de l'environnement du site du projet, à la configuration du terrain d'assiette et à la nature ou particularités du projet lui-même.

Parallèlement à l'utilisation de ces règles alternatives, le règlement graphique impose dans certains cas des règles substitutives d'implantation, de morphologie, de nature en ville et de qualité urbaine et architecturale. Cette prescription impérative répond à la nécessité, dans certains contextes, de :

- Soit prendre en compte une particularité locale pour laquelle l'implantation telle que définit par le règlement de zone ou par les règles alternatives, ne serait pas satisfaisante ou possible ;
- Soit rendre effective la volonté de faire évoluer la morphologie d'une rue ou d'un quartier (et donc de ne plus permettre une implantation qui prendrait en compte l'existant).

La complémentarité entre le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) est enfin renforcée, avec notamment l'introduction de trois OAP thématiques applicables sur l'ensemble du territoire et dont les orientations, avec lesquelles les projets doivent être compatibles, sont complémentaires des dispositions du règlement.

4.3 Les principes de délimitation des zones

4.3.1 Les logiques de zonage

L'élaboration du plan de zonage du PLUi résulte des objectifs suivants :

- **La définition d'un zonage commun à l'échelle territoriale**, avec un nombre de zones et de secteurs limités, permettant de rendre plus lisibles l'organisation territoriale recherchée et les règles applicables. Les neuf PLU communaux antérieurs totalisaient 70 zones et 122 secteurs ;
- **L'harmonisation des zones issues des PLU communaux** lorsqu'elles portent sur des types de tissus urbains équivalents et/ou poursuivant des objectifs similaires, notamment dans les quartiers proches des limites communales ;
- La prise en compte des caractéristiques morphologiques locales singulières et la préservation de la « mosaïque urbaine » de Plaine Commune ;
- **La prise en compte des grands projets urbains** du territoire et notamment ceux liés aux Jeux Olympiques et Paralympiques 2024.
- La traduction des orientations définies dans le PADD.

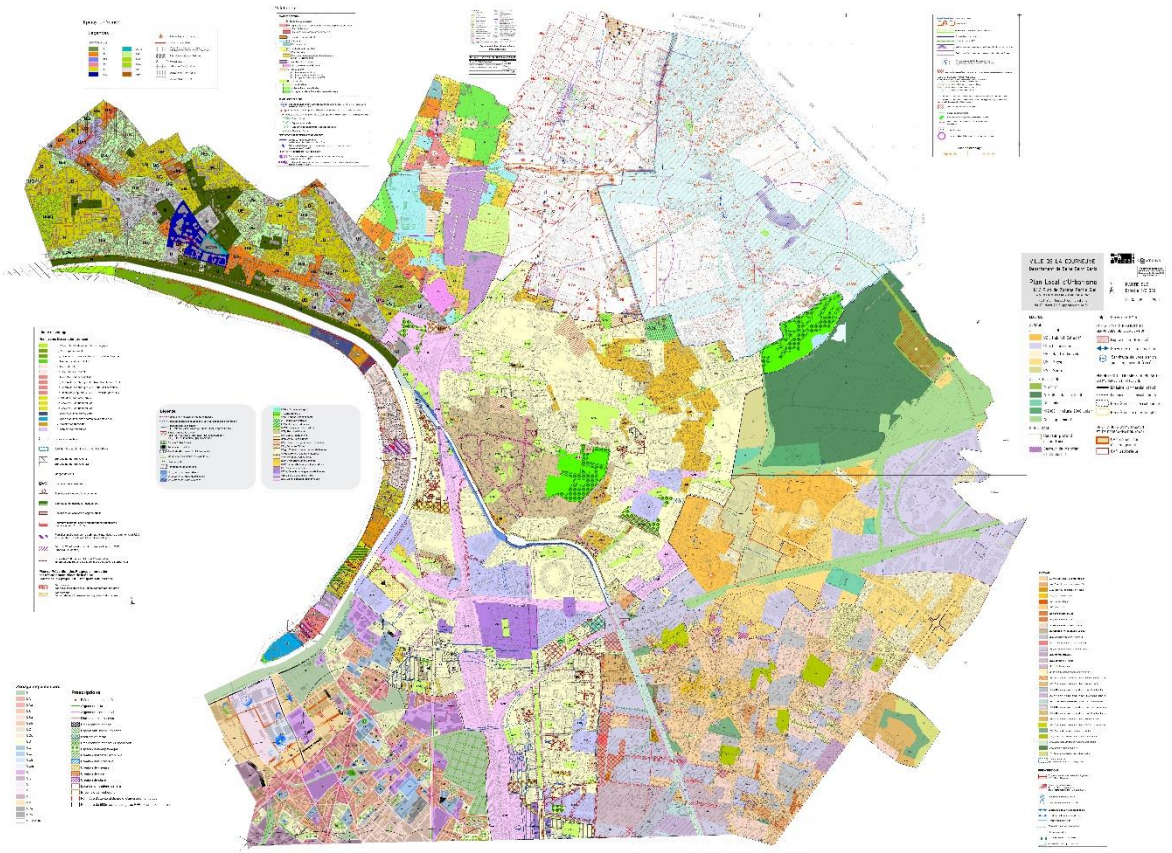


Figure 69. Plan de récolement des plans de zonage des neuf PLU communaux en vigueur au 31/12/2018

Le zonage du PLUi n'est donc pas conçu comme une simple consolidation des zonages des PLU communaux mais comme **la traduction d'un projet de territoire commun, en cohérence avec les objectifs du PADD**.

Ainsi, ont été définies :

Cinq zones, représentant 45 % environ du territoire, définies au regard de leurs typologies bâties et des caractéristiques morphologiques du tissu urbain :

- La zone UMD, correspondant aux espaces mixtes de centralités et de structuration urbaine aux abords des grands pôles de transports collectifs et des axes principaux ;
- La zone UMT, correspondant aux espaces mixtes de centralités caractérisés par un tissu urbain ancien ;
- La zone UM, correspondant à des espaces mixtes de densité intermédiaire ;
- La zone UC, correspondant aux grands ensembles d'habitat collectif ;
- La zone UH, correspondant aux quartiers et ensembles à dominante d'habitat individuel

Quatre urbaines fonctionnelles, représentant 28 % environ du territoire, définies au regard de leur vocation spécifique :

- La zone UA, correspondant aux sites d'activités économiques à dominante non tertiaire ;
- La zone UE, correspondant aux sites d'activités économiques à dominante tertiaire ;
- La zone UG, correspondant aux espaces dédiés aux grands services urbains, aux grands équipements et aux voies d'eau (Seine et canal Saint-Denis) ;
- La zone UVP, correspondant aux espaces urbains à dominante verte et paysagère.

Les zones de projet et les secteurs d'incitation au renouvellement urbain, représentant environ 11 % du territoire :

- Les zones UP, regroupant les sites en mutation sur lesquels des projets d'aménagement ou de renouvellement urbain sont en cours de réalisation ou à l'étude. Chaque zone UP dispose d'un règlement spécifique dont les dispositions sont adaptées aux besoins liés à la mise en œuvre du projet.

Les zones naturelles et agricoles, représentant 17 % du territoire :

- La zone N, regroupant les grands espaces naturels et de biodiversité, les parcs, les cimetières, les jardins partagés, ainsi que certains corridors d'infrastructures ;
- La zone A, correspondant aux espaces agricoles maraichers.

Certaines zones comportent des secteurs, identifiés par une lettre minuscule (par exemple : UAb), qui correspondent à des sous-ensembles de la zone au regard de leurs caractéristiques particulières.

Les caractéristiques et les objectifs des différentes zones sont présentés dans les fiches détaillées du paragraphe 4.3.2 ci-après.

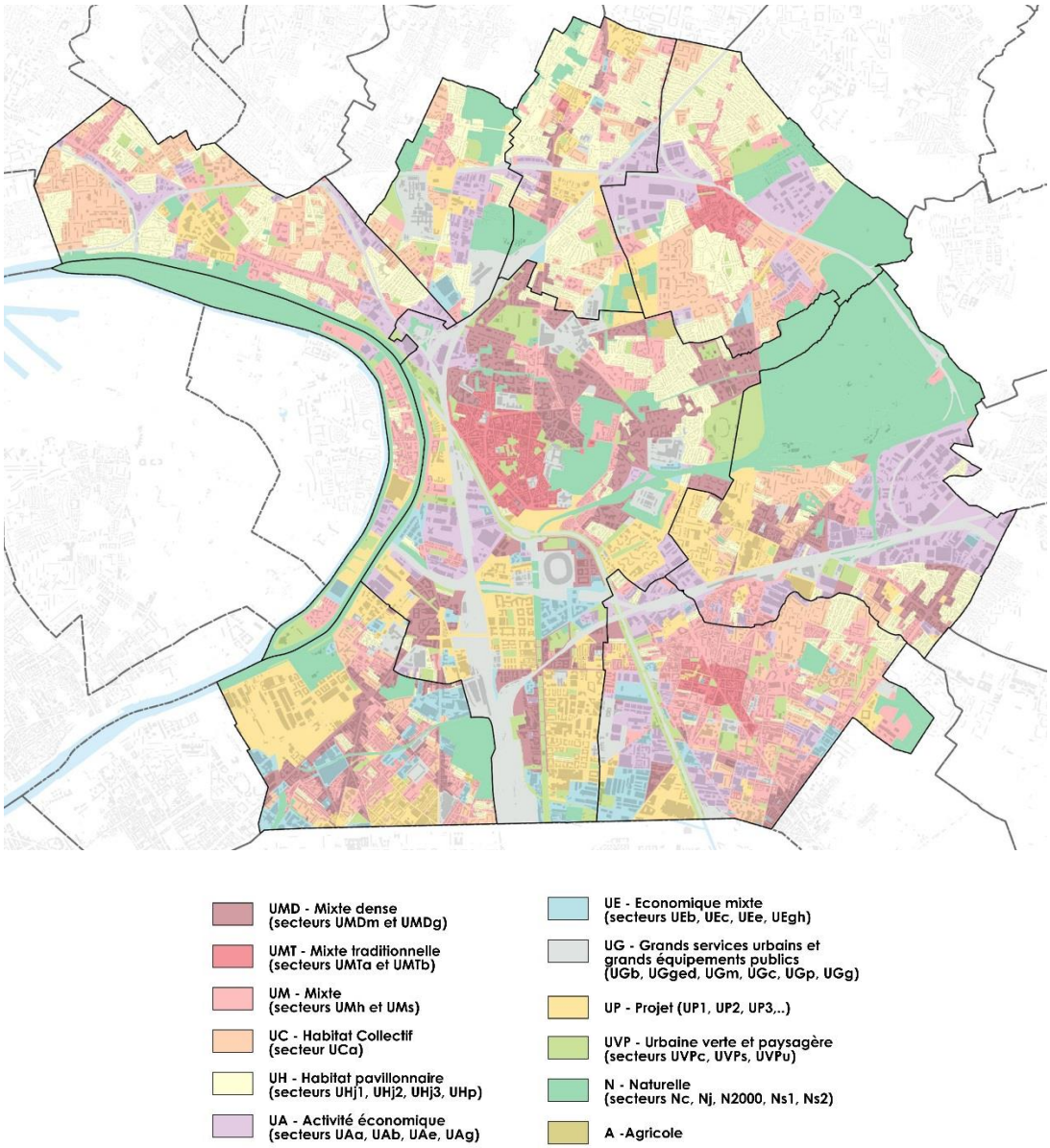


Figure 70. Plan de zonage général du PLUi

4.3.2 Les caractéristiques des différentes zones

4.3.2.1 Les zones urbaines mixtes

La zone UMD – Mixte dense

a. Le caractère de la zone

La zone UMD correspond aux espaces mixtes à forte densité des villes : centralités urbaines denses, abords des pôles ou axes de transports collectifs structurants, des axes viaires majeurs. Cette zone mixte peut regrouper de nombreuses fonctions urbaines (habitat, commerces et services, artisanat, équipements). Le bâti, dense, est principalement organisé selon un ordonnancement continu et à l'alignement des voies.

b. Les espaces concernés

La zone UMD représente un peu plus de 408 hectares, soit 9 % du territoire intercommunal. Les espaces concernés sont situés dans six communes du territoire intercommunal : Aubervilliers, La Courneuve, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine et Stains. Ces espaces sont situés le long des grands axes et des centralités structurantes de chaque commune et correspondent à des quartiers à forte densité. A Saint-Denis, par exemple, ils sont constitués par des quartiers à dominante d'habitat collectif et des quartiers denses mixtes situés aux abords du centre-ville ancien, ainsi que dans le secteur de La Plaine ; ils bordent également certains axes structurants comme l'avenue Victor Hugo à Saint-Ouen sur Seine, les ex RN1, RN2 et RN186 à Aubervilliers, Pierrefitte-sur-Seine et La Courneuve.

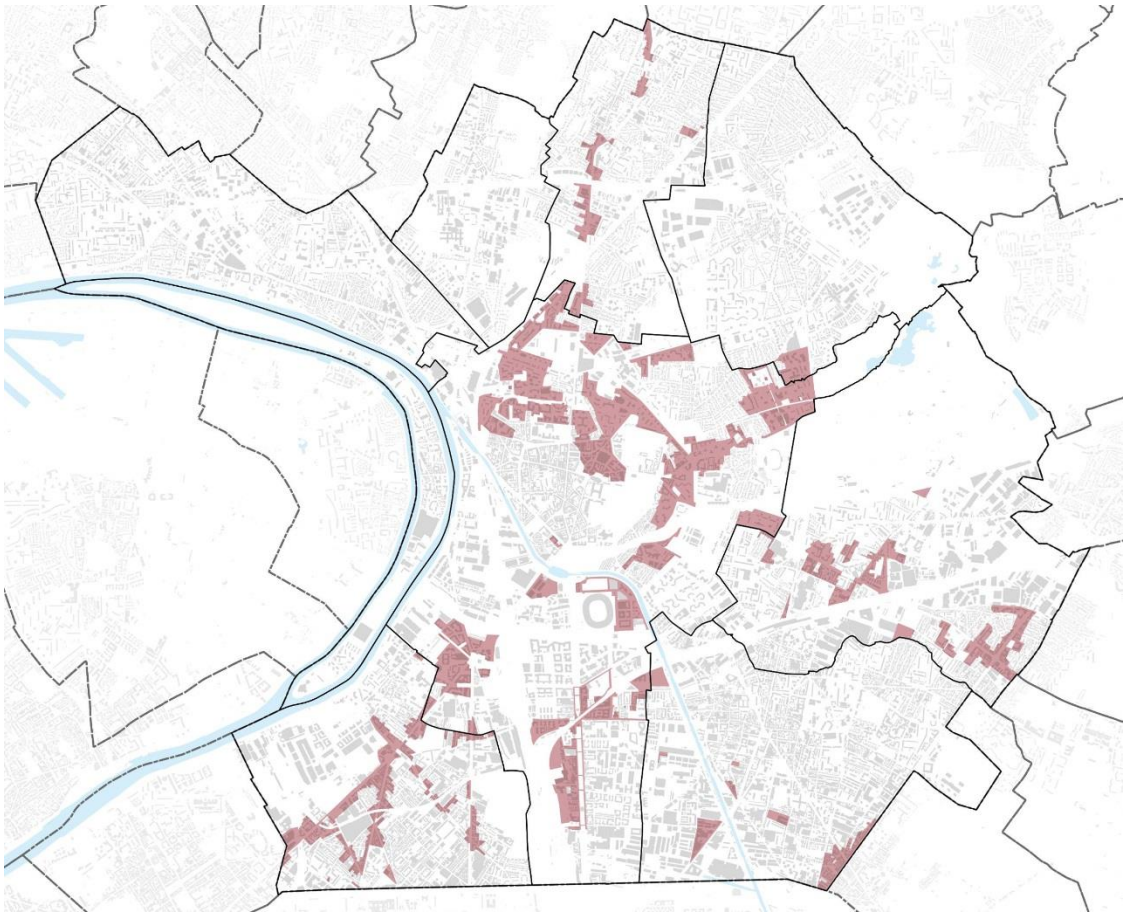


Figure 71. Espaces concernés par la zone UMD

c. Les objectifs poursuivis

L'objectif poursuivi de la zone UMD est le développement de ces centralités en affirmant leur mixité et leur densité tout en permettant à certains quartiers ; notamment ceux situés autour des grands pôles de transports collectifs, de créer les conditions harmonieuses d'accueil de nouvelles constructions.

Le règlement de la zone UMD est ainsi principalement guidé par les objectifs du PADD suivants :

- Offrir des conditions d'habitat satisfaisantes pour tous (1.1)
- Favoriser l'accès à la formation et à l'emploi, permettre le développement d'un territoire universitaire (1.2.)
- Favoriser l'essor d'un territoire de culture et de création, vecteur de lien social et d'innovation (1.3)
- Renforcer l'offre d'équipements existante et future (1.4.1), Donner la priorité aux enjeux socio-éducatifs, d'accueil de la petite enfance et au développement de la nature en ville (1.4.2), Innover dans la production des équipements collectifs (1.4.5), Assurer la bonne insertion urbaine et l'accessibilité des équipements (1.4.6)
- Préserver la pleine terre et végétaliser les cœurs d'îlots (2.1.2)
- Améliorer la qualité de l'air par la réduction des émissions de polluants et de gaz à effet de serre liées aux déplacements (2.2.1)
- Améliorer la performance énergétique du territoire (2.3)
- Adapter le territoire aux premiers effets du changement climatique (2.4)
- Préserver les activités économiques en ville, protéger les tissus mixtes (3.2)
- Localiser l'offre tertiaire nouvelle en priorité à proximité des gares (3.3.3)
- Favoriser la diversification et la montée en gamme de l'offre commerciale (3.4)
- Renforcer l'impact économique du Territoire de la culture et de la création (3.5.2)
- Consolider le positionnement touristique de Plaine Commune et renforcer la filière hôtelière (3.5.3)
- Maîtriser la croissance des déplacements en favorisant les mobilités non polluantes et en limitant la place de la voiture (4.1)
- Aménager des pôles d'échanges de qualité et les rendre accessibles (4.2.3)
- Développer et sécuriser les espaces de stationnement pour les vélos (4.4.3)
- Améliorer l'organisation des livraisons (4.6.3)
- Structurer le territoire autour d'un réseau de centralités bien connectées entres elles et par un maillage de proximité (5.1)
- Mettre en œuvre des modes de développement complémentaires (5.2.1), Préserver les qualités intrinsèques de chaque partie du territoire (5.2.2)
- Adapter les densifications aux caractéristiques de chaque tissu urbain (5.4.1), Régénérer les tissus anciens (5.4.2), Protéger et mettre en valeur les atouts patrimoniaux et architecturaux (5.4.3)

d. Les secteurs faisant l'objet de règles particulières.

- Le secteur UMDg (1,7 ha) concerne un îlot largement occupé par des activités de commerce de gros au sud-est d'Aubervilliers, à proximité du canal Saint-Denis. Le règlement y autorise les constructions à destination de commerce de gros, interdites dans le reste de la zone UMD. Cette disposition vise à préserver cette activité économique tout en permettant son renouvellement et sa réorganisation dans le cadre d'un tissu mixte, en cohérence avec les objectifs 3.1.5 (Contribuer à une meilleure organisation de la logistique métropolitaine) et 4.6.3 (Améliorer l'organisation des livraisons) du PADD.
- Le secteur UMDm (1 ha) concerne une partie des glacis du Fort de l'Est à Saint-Denis. Le règlement y autorise les constructions à destination d'entrepôt, dès lors qu'elles sont liées et

nécessaires au fonctionnement d'un équipement d'intérêt collectif et service public et qu'elles ne portent pas atteinte au caractère de la zone. Cette disposition vise à permettre la réalisation de constructions répondant aux besoins spécifiques liés à cet équipement militaire.

e. Illustrations

Figure 72. Zone UMD – La rue de la Convention à La Courneuve

Figure 73. Zone UMD – L'avenue Lénine à Pierrefitte-sur-Seine

La zone UMT – Mixte traditionnelle

a. Le caractère de la zone

La zone UMT correspond principalement aux espaces denses des centres-villes anciens, constitués de tissus urbains traditionnels caractérisés par des parcelles et des voies publiques de tailles modestes et par des prospects resserrés entre les constructions. Cette zone mixte peut regrouper de nombreuses fonctions urbaines (habitat, commerces et services, activités et équipements). Le bâti, dense et rythmé, est majoritairement continu, les largeurs des parcellaires sont souvent faibles et de nombreux rez-de-chaussée sont animés.

b. Les espaces concernés

La zone UMT représente un peu plus de 121 hectares, soit 3 % du territoire intercommunal. Elle correspond aux parties anciennes des centres villes d'Aubervilliers, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis et Stains.

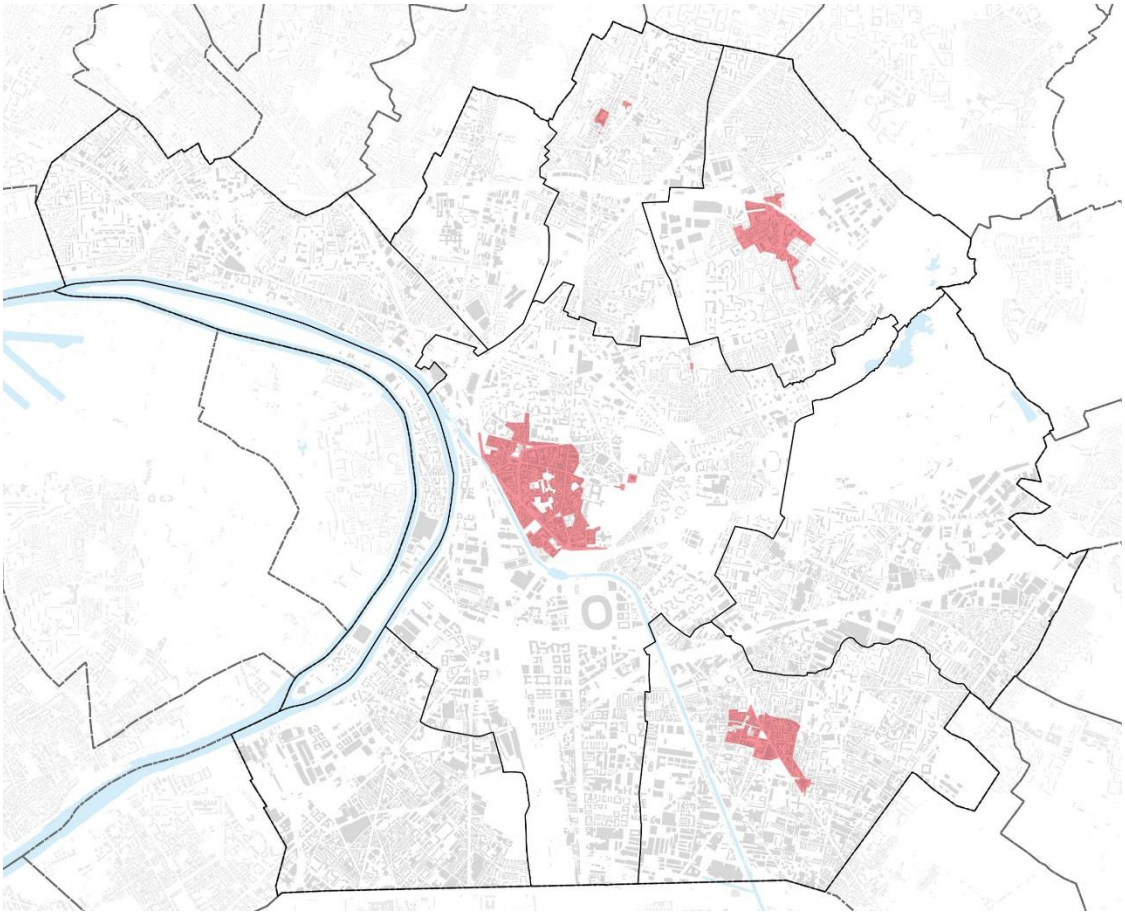


Figure 74. Espaces concernés par la zone UMT

c. Les objectifs poursuivis

L'objectif poursuivi dans la zone UMT est le développement de ces centralités, l'affirmation de leur mixité fonctionnelle, la préservation et la valorisation de leurs singularités morphologiques qui incarnent la « mosaïque urbaine » de Plaine Commune, tout en permettant le renouvellement du bâti notamment dans le cadre de projets d'amélioration de l'habitat.

Le règlement de la zone UMT est ainsi principalement guidé par les objectifs du PADD suivants :

- Offrir des conditions d'habitat satisfaisantes pour tous (1.1) et en particulier les objectifs 1.1.4 et 1.1.5 : Poursuivre les politiques de renouvellement et d'amélioration du parc existant dans les quartiers prioritaires en rénovation et dans les tissus anciens, lutter contre l'habitat indigne ; Faire face aux problématiques du parc privé : précarité énergétique, fragilisation des copropriétés vieillissantes et division du pavillonnaire.
- Maintenir la diversité économique du territoire pour offrir une grande variété d'emploi (1.2.1) et améliorer les parcours éducatifs et de formation tout au long de la vie (1.2.3)
- Favoriser l'essor d'un territoire de culture et de création, vecteur de lien social et d'innovation (1.3)
- Renforcer l'offre d'équipements existante et future (1.4.1), Donner la priorité aux enjeux socio-éducatifs, d'accueil de la petite enfance et au développement de la nature en ville (1.4.2), Innover dans la production des équipements collectifs (1.4.5), Assurer la bonne insertion urbaine et l'accessibilité des équipements (1.4.6)
- Améliorer la qualité de l'air par la réduction des émissions de polluants et de gaz à effet de serre liées aux déplacements (2.2.1), Préserver et créer des poches de tranquillité (2.2.3)
- Améliorer la performance énergétique du territoire (2.3)
- Adapter le territoire aux premiers effets du changement climatique (2.4)
- Préserver les activités économiques en ville, protéger les tissus mixtes (3.2)
- Localiser l'offre tertiaire nouvelle en priorité à proximité des gares (3.3.3)
- Favoriser la diversification et la montée en gamme de l'offre commerciale (3.4) et en particulier Requalifier et diversifier l'offre commerciale en centre-ville (3.4.1)
- Renforcer l'impact économique du Territoire de la culture et de la création (3.5.2)
- Consolider le positionnement touristique de Plaine Commune et renforcer la filière hôtelière (3.5.3)
- Maîtriser la croissance des déplacements en favorisant les mobilités non polluantes et en limitant la place de la voiture (4.1)
- Aménager des pôles d'échanges de qualité et les rendre accessibles (4.2.3)
- Développer et sécuriser les espaces de stationnement pour les vélos (4.4.3)
- Améliorer l'organisation des livraisons (4.6.3)
- Structurer le territoire autour d'un réseau de centralités bien connectées entres elles et par un maillage de proximité (5.1)
- Mettre en œuvre des modes de développement complémentaires (5.2.1), Préserver les qualités intrinsèques de chaque partie du territoire (5.2.2), Renforcer le rayonnement du Nord de Plaine Commune (5.2.3), Adapter les modalités d'intervention selon les caractéristiques du territoire (5.2.4)
- Adapter les densifications aux caractéristiques de chaque tissu urbain (5.4.1), Régénérer les tissus anciens (5.4.2), Protéger et mettre en valeur les atouts patrimoniaux et architecturaux (5.4.3)

d. Les secteurs faisant l'objet de règles particulières.

Dans la zone UMT, deux secteurs sont identifiés, UMTa et UMTb. Ils concernent quatre centres-villes présentant des morphologies variées. La distinction entre ces secteurs vise à adapter le règlement aux spécificités morphologiques des centres-villes à permettre le développement d'une diversité de densités et de typologies de constructions, en cohérence avec les objectifs 5.4.1 et 5.4.3 du PADD :

- Le secteur UMTa (26 ha) concerne les centres villes d'Aubervilliers et de Pierrefitte-sur-Seine. Les prospects des constructions entre elles sur un même terrain et par rapport aux limites séparatives sont plus généreux afin d'adapter la densité des nouvelles constructions aux caractéristiques des tissus urbains existants.
- Le secteur UMTb (96 ha) concerne les centres-villes de Saint-Denis et de Stains. Les prospects des constructions entre-elles sur un même terrain et par rapport aux limites séparatives sont plus proches qu'en UMTa afin d'adapter la densité des nouvelles constructions aux caractéristiques des tissus urbains existants.

e. Illustrations

Figure 75. Zone UMT – Le centre-ville d'Aubervilliers

Figure 76. Zone UMT – Le centre-ville de Saint-Denis

La zone UM – Mixte

a. Le caractère de la zone

La zone UM correspond à des espaces mixtes de densité moyenne, au bâti plus hétérogène que dans les zones UMD et UMT. Cette zone mixte regroupe de nombreuses fonctions urbaines (habitat, commerces et services, activités et équipements).

b. Les espaces concernés

La zone UM et ses secteurs représentent un peu plus de 517 hectares, soit 11 % du territoire intercommunal.

Les espaces concernés par la zone UM sont situés dans les neuf communes du territoire, généralement en périphérie des centres-villes, des grands axes structurants et des grandes centralités urbaines, au niveau de centralités secondaires et d'axes intermédiaires où la densité est plus faible.

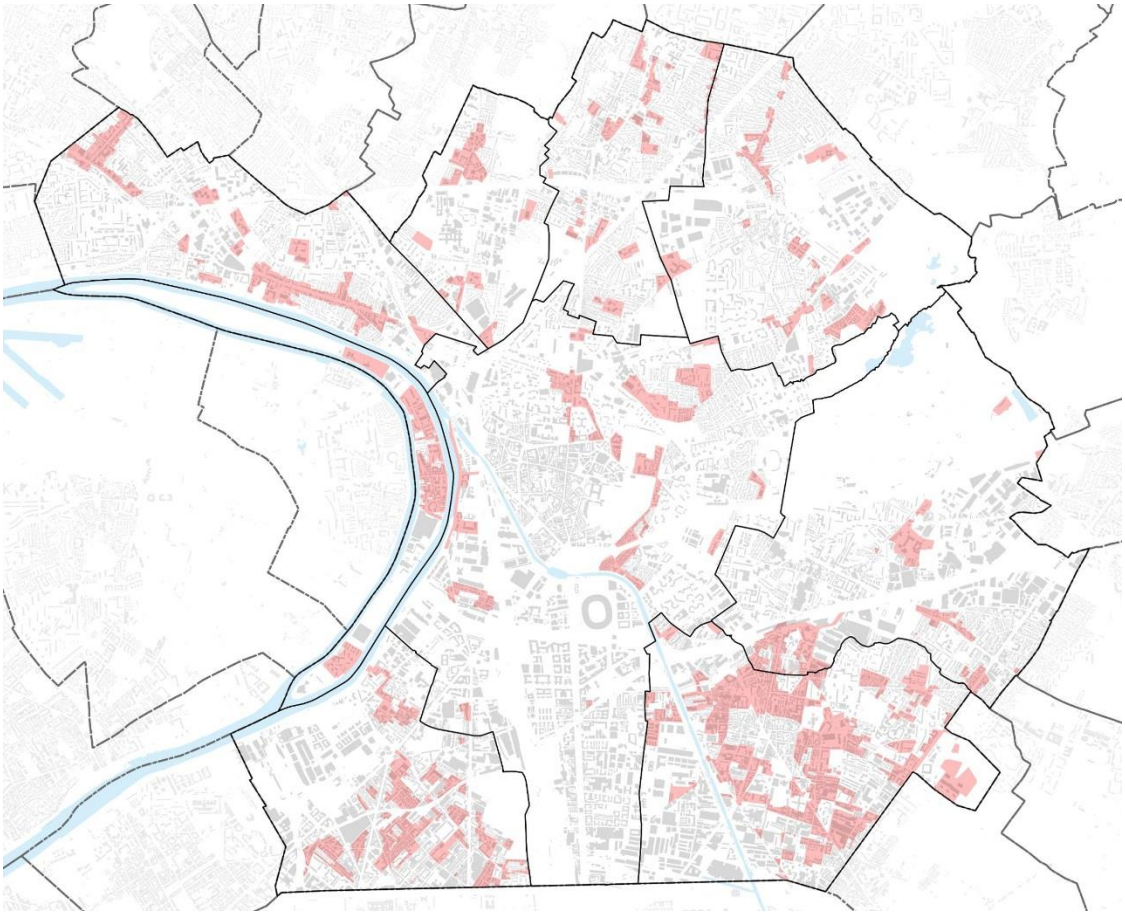


Figure 77. Espaces concernés par la zone UM

c. Les objectifs poursuivis

L'objectif poursuivi dans la zone UM est de préserver la diversité des fonctions et la diversité morphologique du bâti et de maitriser les densités en favorisant notamment des cœurs d'îlots aérés et une présence paysagère plus affirmée.

Le règlement de la zone UM est ainsi guidé par les objectifs du PADD suivants :

- Offrir des conditions d'habitat satisfaisantes pour tous (1.1)
- Maintenir la diversité économique du territoire pour offrir une grande variété d'emploi (1.2.1) et améliorer les parcours éducatifs et de formation tout au long de la vie (1.2.3)
- Favoriser l'essor d'un territoire de culture et de création, vecteur de lien social et d'innovation (1.3)
- Renforcer l'offre d'équipements existante et future (1.4.1), Donner la priorité aux enjeux socio-éducatifs, d'accueil de la petite enfance et au développement de la nature en ville (1.4.2), Innover dans la production des équipements collectifs (1.4.5), Assurer la bonne insertion urbaine et l'accessibilité des équipements (1.4.6)
- Préserver la pleine terre et végétaliser les cœurs d'îlots (2.1.2), Protéger la richesse du paysage, répondre spécifiquement aux enjeux de chaque partie du territoire (2.1.3), Préserver la biodiversité et créer des continuités vertes (2.1.4)
- Améliorer la qualité de l'air par la réduction des émissions de polluants et de gaz à effet de serre liées aux déplacements (2.2.1), Préserver et créer des poches de tranquillité (2.2.3), Réduire l'exposition aux risque naturels et technologiques (2.2.4)
- Améliorer la performance énergétique du territoire (2.3)
- Adapter le territoire aux premiers effets du changement climatique (2.4)
- Préserver les activités économiques en ville, protéger les tissus mixtes (3.2)
- Localiser l'offre tertiaire nouvelle en priorité à proximité des gares (3.3.3)
- Favoriser la diversification et la montée en gamme de l'offre commerciale (3.4)
- Renforcer l'impact économique du Territoire de la culture et de la création (3.5.2)
- Consolider le positionnement touristique de Plaine Commune et renforcer la filière hôtelière (3.5.3)
- Maîtriser la croissance des déplacements en favorisant les mobilités non polluantes et en limitant la place de la voiture (4.1)
- Développer et sécuriser les espaces de stationnement pour les vélos (4.4.3)
- Améliorer l'organisation des livraisons (4.6.3)
- Améliorer la qualité de vie des populations présentes, mettre l'accent sur la proximité (5.1.1), Proposer une gamme complète d'équipements et de services facilement accessibles (5.1.2),
- Mettre en œuvre des modes de développement complémentaires (5.2.1), Préserver les qualités intrinsèques de chaque partie du territoire (5.2.2), Renforcer le rayonnement du Nord de Plaine Commune (5.2.3)
- Adapter les densifications aux caractéristiques de chaque tissu urbain (5.4.1), Régénérer les tissus anciens (5.4.2), Protéger et mettre en valeur les atouts patrimoniaux et architecturaux (5.4.3), Préserver les cœurs d'îlots et les arbres existants (5.4.4)

d. Les secteurs faisant l'objet de règles particulières.

Dans la zone UM, deux secteurs sont identifiés, UMh et UMs.

- - Le secteur UMh (2 ha) correspond à des îlots identifiés comme devant faire l'objet d'opérations de rénovation de l'habitat et de résorption de l'habitat indigne. Afin de permettre la faisabilité économique de ces opérations dans des parcelles aux caractéristiques contraignantes, des dispositions réglementaires spécifiques ont été établies sur la base d'études de faisabilité réalisées au préalable (telles que l'implantation de logement en rez-de-chaussée à l'alignement, des prospects plus faibles, des hauteurs plus élevées, et des taux d'espaces libres, végétalisés et de pleine terre plus faibles), en cohérence avec l'objectif 1.1.4 du PADD : Poursuivre les politiques de renouvellement dans les quartiers prioritaires en rénovation et dans les tissus anciens, lutter contre l'habitat indigne.
- Le secteur UMs (0,5 ha) fait l'objet de règles de stationnement particulières au sein de la commune d'Epinay-sur-Seine. Afin de permettre l'évolution de la structure commerciale de la commune en faveur d'un meilleur équilibre entre ses différents pôles commerciaux (objectif 3.4.3 du PADD), aucune place de stationnement supplémentaire n'est requise dans ce secteur en cas de changement de destination d'une construction destinée à l'artisanat et au commerce de détail vers du logement.

e. *Illustrations*

Figure 78. Zone UM – La rue Roger Salengro et les jardins Renaudie à Villetaneuse

Figure 79. Zone UM – Au nord du centre-ville d'Aubervilliers

4.3.2.2 Les zones urbaines à dominante résidentielle

La zone UC – Habitat collectif

a. Le caractère de la zone

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

b. Les espaces concernés

La zone UC et ses secteurs représentent un peu plus de 410 hectares, soit 9 % du territoire intercommunal.

Les espaces concernés par la zone UC sont répartis dans sept communes du territoire intercommunal, à Aubervilliers, La Courneuve, Epinay-sur-Seine, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Ouen-sur-Seine, Stains et Villetaneuse.

Dans le Nord du territoire, ces espaces forment principalement de vastes ensembles urbains incluant plusieurs îlots comme par exemple à Epinay-sur-Seine ou à Stains. Dans le sud du territoire, ces espaces sont davantage constitués d'îlots ou d'ensembles d'îlots de plus petite taille entourés de tissus mixtes, par exemple à Aubervilliers et à Saint-Ouen-sur-Seine. Ils contribuent à la diversité de « mosaïque urbaine » de Plaine Commune.

Les grands ensembles de la commune de Saint-Denis ne sont pas intégrés dans la zone UC dans la mesure où les évolutions morphologiques et fonctionnelles envisagées ont conduit à les classer soit dans les zones mixtes, soit dans les zones de projet pour les quartiers faisant l'objet d'opérations de renouvellement urbain.

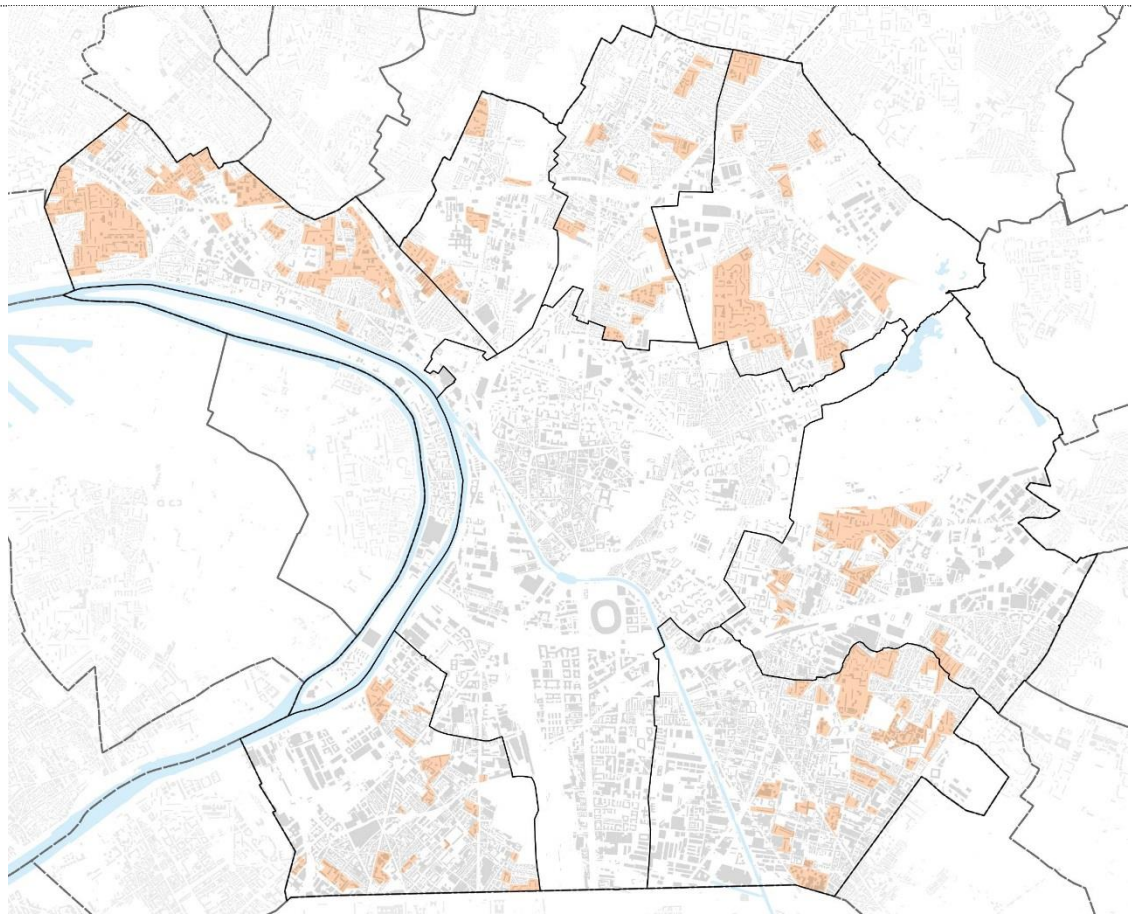


Figure 80. Espaces concernés par la zone UC

c. Les objectifs poursuivis

L'objectif poursuivi dans la zone UC est de permettre le renouvellement progressif des quartiers d'ensembles de logements collectifs, en favorisant la restructuration du bâti, le renforcement de la mixité résidentielle et la valorisation des qualités écologiques liées aux espaces libres et paysagers.

Le règlement de la zone UC est ainsi principalement guidé par les objectifs du PADD suivants :

- Offrir des conditions d'habitat satisfaisantes pour tous (1.1) et en particulier Poursuivre les politiques de renouvellement et d'amélioration du parc existant dans les quartiers prioritaires en rénovation (1.1.4)
- Maintenir la diversité économique du territoire pour offrir une grande variété d'emploi (1.2.1), Améliorer les parcours éducatifs et de formation tout au long de la vie (1.2.3)
- Renforcer l'offre d'équipements existante et future (1.4.1), Donner la priorité aux enjeux socio-éducatifs, d'accueil de la petite enfance et au développement de la nature en ville (1.4.2), Innover dans la production des équipements collectifs (1.4.5), Assurer la bonne insertion urbaine et l'accessibilité des équipements (1.4.6)
- Préserver la pleine terre et végétaliser les cœurs d'îlots (2.1.2), Protéger la richesse du paysage, répondre spécifiquement aux enjeux de chaque partie du territoire (2.1.3), Préserver la biodiversité et créer des continuités vertes (2.1.4)
- Améliorer la qualité de l'air par la réduction des émissions de polluants et de gaz à effet de serre liées aux déplacements (2.2.1), Préserver et créer des poches de tranquillité (2.2.3), Réduire l'exposition aux risque naturels et technologiques (2.2.4)
- Améliorer la performance énergétique du territoire (2.3)
- Adapter le territoire aux premiers effets du changement climatique (2.4)

- Favoriser la diversification et la montée en gamme de l'offre commerciale (3.4)
- Maîtriser la croissance des déplacements en favorisant les mobilités non polluantes et en limitant la place de la voiture (4.1)
- Développer et sécuriser les espaces de stationnement pour les vélos (4.4.3)
- Améliorer l'organisation des livraisons (4.6.3)
- Améliorer la qualité de vie des populations présentes, mettre l'accent sur la proximité (5.1.1), Proposer une gamme complète d'équipements et de services facilement accessibles (5.1.2),
- Préserver les qualités intrinsèques de chaque partie du territoire (5.2.2), Renforcer le rayonnement du Nord de Plaine Commune (5.2.3)
- Poursuivre l'effort de rénovation urbaine (5.3.2)
- Préserver les cœurs d'îlots et les arbres existants (5.4.4), Réduire l'impact du stationnement automobile (5.4.5)

d. Les secteurs faisant l'objet de règles particulières.

Dans la zone UC, un secteur est identifié, UCa. Le secteur UCa (83,4 ha) correspond aux secteurs de projets du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbaine (NPNRU) de la commune d'Epinay-sur-Seine.

Les dispositions règlementaires concernant l'implantation et la morphologie des constructions ainsi que les coefficients d'espaces libres de pleine terre y sont adaptées afin d'assurer la faisabilité de ces opérations de renouvellement urbain, dans l'objectif d'offrir des conditions d'habitat satisfaisantes pour tous et de répondre à la demande de logements sociaux sur le territoire.

e. Illustrations

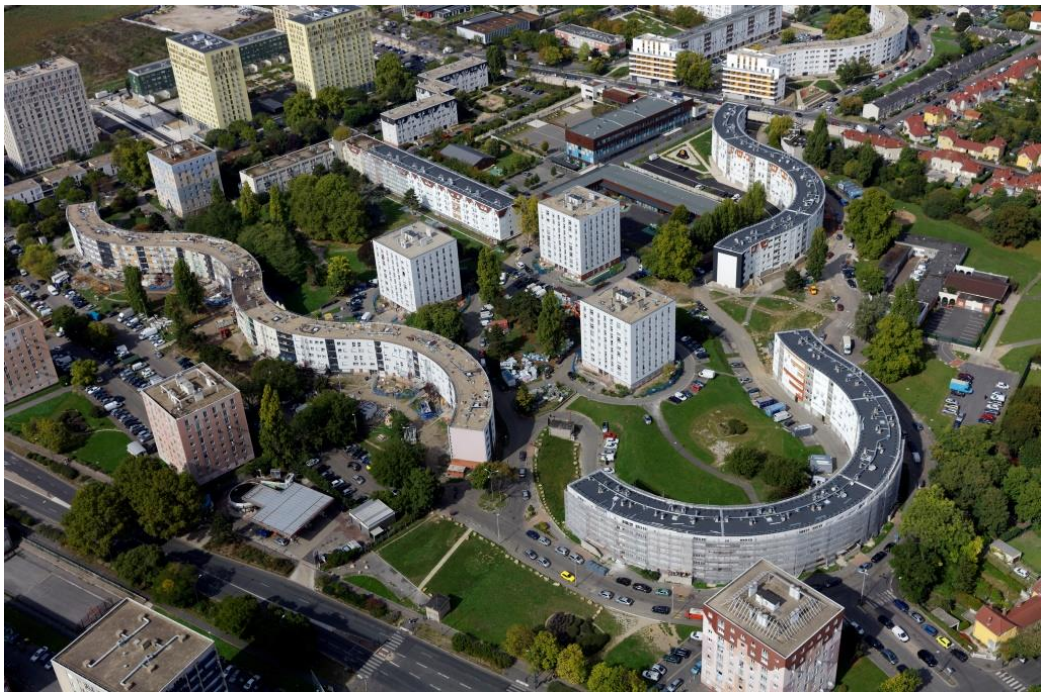


Figure 81. Zone UC – Le Clos Saint-Lazare à Stains

Figure 82. Zone UC – Les 4000 à La Courneuve

La zone UH – Habitat pavillonnaire

a. Le caractère de la zone

La zone UH correspond aux espaces à dominante résidentielle composés surtout d'habitat individuel et intégrant une part importante d'espaces végétalisés. Elle inclut des ensembles pavillonnaires hétérogènes ainsi que des lotissements ordonnancés, pouvant présenter un caractère patrimonial, tels que les Cités-Jardins.

b. Les espaces concernés

La zone UH et ses secteurs représentent un peu plus de 624 hectares, soit 13 % du territoire intercommunal.

Les espaces concernés par la zone UH sont répartis dans les neuf communes du territoire intercommunal.

Au Nord du territoire, dans les communes d'Epinay-sur-Seine, Pierrefitte-sur-Seine, Stains et Villetaneuse, les espaces d'habitat pavillonnaire correspondent à de grands lotissements et couvrent une large part des territoires communaux, par exemple le quartier de l'Avenir dans la partie Nord de Stains.

Au Sud du territoire, dans les communes d'Aubervilliers, La Courneuve, l'Ile Saint-Denis, Saint-Denis, et Saint-Ouen-sur-Seine, les espaces dédiées aux ensembles pavillonnaires sont moins nombreux et de moindre envergure. Il peut s'agir de petits ensembles de maisons individuelles entourés de tissus urbains plus denses. Ils contribuent à la diversité de la « mosaïque urbaine » de Plaine Commune.

Figure 83. Espaces concernés par la zone UH

c. Les objectifs poursuivis

L'objectif poursuivi dans la zone UH est de préserver la qualité résidentielle et paysagère de ces espaces en maitrisant les densités des constructions et en préservant les espaces végétalisés situés en cœur d'îlot. Il s'agit également de lutter contre les phénomènes de déqualification observés dans certains quartiers, en particulier en limitant les possibilités de densification et de réimperméabilisation des sols par la division des terrains.

Le règlement de la zone UH est ainsi principalement guidé par les objectifs du PADD suivants :

- Faire face aux problématiques du parc privé : précarité énergétique, fragilisation des copropriétés et division du pavillonnaire (1.1.5)
- Renforcer l'offre d'équipements existante et future (1.4.1), Donner la priorité aux enjeux socio-éducatifs, d'accueil de la petite enfance et au développement de la nature en ville (1.4.2), Assurer la bonne insertion urbaine et l'accessibilité des équipements (1.4.6)
- Préserver la pleine terre et végétaliser les cœurs d'îlots (2.1.2), Protéger la richesse du paysage, répondre spécifiquement aux enjeux de chaque partie du territoire (2.1.3), Préserver la biodiversité et créer des continuités vertes (2.1.4)
- Préserver et créer des poches de tranquillité (2.2.3), Réduire l'exposition aux risque naturels et technologiques (2.2.4)
- Améliorer la performance énergétique du territoire (2.3)
- Adapter le territoire aux premiers effets du changement climatique (2.4)
- Maîtriser la croissance des déplacements en favorisant les mobilités non polluantes et en limitant la place de la voiture (4.1)
- Développer et sécuriser les espaces de stationnement pour les vélos (4.4.3)
- Améliorer la qualité de vie des populations présentes, mettre l'accent sur la proximité (5.1.1)
- Mettre en œuvre des modes de développement complémentaires (5.2.1), Préserver les qualités intrinsèques de chaque partie du territoire (5.2.2)
- Adapter les densifications aux caractéristiques de chaque tissu urbain (5.4.1), Protéger et mettre en valeur les atouts patrimoniaux et architecturaux (5.4.3), Préserver les cœurs d'îlots et les arbres existants (5.4.4), Réduire l'impact du stationnement automobile (5.4.5)

d. Les secteurs faisant l'objet de règles particulières.

Dans la zone UH, quatre secteurs sont identifiés, UHj1, UHj2, UHj3 et UHp. Chacun de ces secteurs fait l'objet de dispositions réglementaires spécifiques permettant de préserver et mettre en valeur les qualités architecturales et paysagères de ces espaces, parfois à caractère patrimonial, en cohérence avec les objectifs 5.4.3 et 5.4.4 du PADD.

- Le secteur UHj1 (9,7 ha) correspond à la cité-jardin d'Orgemont située à l'ouest de la commune d'Epinay-sur-Seine, en limite d'Argenteuil. Cette cité-jardin se prolonge sur la commune d'Argenteuil, hors du territoire de Plaine Commune.
- Le secteur UHj2 (10 ha) correspond à la cité-jardin Blumenthal située à l'est de la commune d'Epinay-sur-Seine, en limite avec Villetaneuse.
- Le secteur UHj3 (26 ha) correspond à la cité-jardin de Stains.
- Le secteur UHp (15 ha) correspond aux ensembles de composition urbaine homogène situés à Villetaneuse.

e. Illustrations

Figure 84. Zone UH – Un lotissement pavillonnaire bordant le parc de la Butte-Pinson à Pierrefitte-sur-Seine

Figure 85. Zone UH – Le secteur de l'avenue Romain Rolland à Saint-Denis

4.3.2.3 Les zones urbaines à dominante économique

La zone UA – Activité économique

a. Le caractère de la zone

La zone UA correspond aux espaces d'activités économiques à dominante d'activités du secteur secondaire ou non tertiaire. La composition urbaine de ces activités diffère selon le type d'activité et leur contexte. Il peut s'agir, par exemple, de grandes zones d'activités économiques ou d'activités implantées à proximité des centralités urbaines et des tissus mixtes.

b. Les espaces concernés

La zone UA et ses secteurs représentent environ 524 hectares, soit 11 % du territoire intercommunal.

Les espaces concernés par la zone UA sont situés dans huit des neuf communes du territoire intercommunal. Il n'y a pas de zone UA à Saint-Ouen-sur-Seine.

Les zones UA sont principalement situées le long des axes ferrés et autoroutiers et du canal Saint-Denis. On les trouve particulièrement dans les communes d'Aubervilliers, La Courneuve et Stains avec les ZAE de Mermoz, Rateau, Pressensé ou la Cerisaie par exemple. Certaines zones UA sont intercommunales, tel que le secteur de La Briche à Saint-Denis et Epinay-sur-Seine ou les zones d'activités situées à proximité de la gare T11 de Pierrefitte-Stains. Les zones UA correspondent également à des activités occupant des emprises plus petites à proximité de tissus mixtes, essentiellement à Aubervilliers.

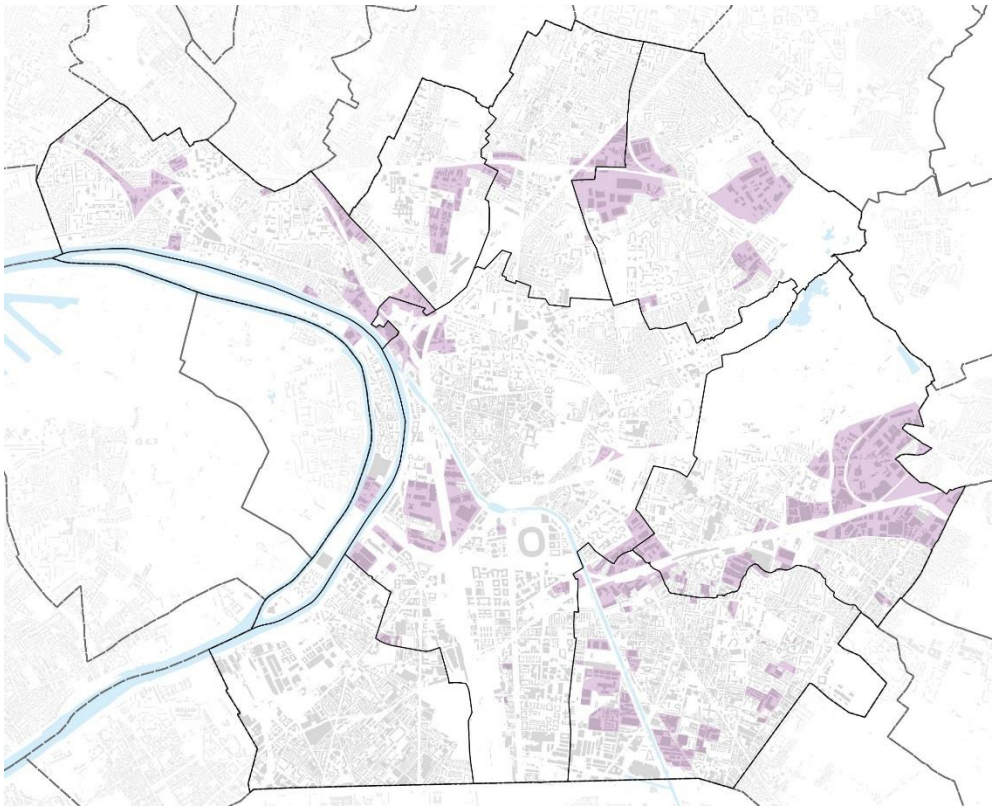


Figure 86. Espaces concernés par la zone UA

c. Les objectifs poursuivis

L'objectif est de préserver la vocation économique de ces espaces tout en permettant leur renouvellement, notamment afin de permettre la modernisation et la diversification des activités accueillies en développant de nouvelles typologies immobilières, et afin d'améliorer la qualité environnementale en renforçant la végétalisation.

Le règlement de la zone UA est ainsi principalement guidé par les objectifs suivants :

- Maintenir la diversité économique du territoire pour offrir une grande variété d'emploi (1.2.1)
- Préserver la pleine terre et végétaliser les cœurs d'îlots (2.1.2)
- Améliorer la qualité de l'air par la réduction des émissions de polluants et de gaz à effet de serre liées aux déplacements (2.2.1)
- Améliorer la performance énergétique du territoire (2.3)
- Adapter le territoire aux premiers effets du changement climatique (2.4)
- Promouvoir l'économie circulaire (2.5)
- Développer et moderniser les zones d'activités économiques (3.1)
- Veiller à une meilleure adéquation entre les emplois et les actifs résidants de Plaine Commune (3.3.1), Favoriser le développement d'une offre immobilière diversifiée et adaptée aux différentes typologies d'entreprises (3.3.5)
- Valoriser et développer les éco-industries (3.5.4), Moderniser la logistique urbaine (3.5.5), Soutenir les démarches numériques (3.5.6)
- Maîtriser la croissance des déplacements en favorisant les mobilités non polluantes et en limitant la place de la voiture (4.1)
- Optimiser l'organisation du transport de marchandises et de matériaux (4.6)
- Renforcer le rayonnement du Nord de Plaine Commune (5.2.3).

d. Les secteurs faisant l'objet de règles particulières

Dans cette zone, plusieurs secteurs sont identifiés afin de répondre plus précisément aux objectifs de chaque secteur en termes de vocation économique :

Dans le secteur UAa (230 Ha), le bureau est autorisé sous condition d'occuper une place minoritaire dans chaque opération. Cette disposition vise à préserver les activités économiques non tertiaires tout en permettant leur diversification, en cohérence avec les objectifs 1.2.1 (Maintenir la diversité économique du territoire pour offrir une grande variété d'emplois) et 3.3.5 (Favoriser le développement d'une offre immobilière diversifiée et adaptée aux différentes typologies d'entreprises) du PADD.

Le secteur UAb (94 Ha) vise à assurer une plus grande mixité d'activités économiques en autorisant le bureau, l'artisanat, le commerce de détail et l'hébergement hôtelier et touristique. Cette particularité peut contribuer à un renouvellement plus rapide de certaines ZAE, en particulier celles situées à proximité des transports collectifs, par exemple en permettant l'implantation d'activités et services adaptés aux mutations de l'économie, en cohérence avec les objectifs 1.2.1 (Maintenir la diversité économique du territoire pour offrir une grande variété d'emplois), 3.3.3 (Localiser l'offre tertiaire nouvelle en priorité à proximité des gares) et 3.3.4 (Amorcer une dynamique tertiaire au nord et à l'est du territoire).

Le secteur UAg (10 Ha) permet l'implantation de commerce de gros et doit permettre à cette activité de continuer à s'exercer tout en maîtrisant mieux son développement et son organisation spatiale, en cohérence avec les objectifs 3.1.4 (Contribuer à une meilleure organisation de la logistique métropolitaine) et 4.6.4 (Améliorer l'organisation des livraisons) du PADD.

Le secteur UAe (5 Ha) permet l'implantation de bureau, sous conditions, et d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale aux abords de la Cité du Cinéma à Saint-Denis, en cohérence avec l'objectif 1.3 du PADD (Favoriser l'essor d'un territoire de culture et de création, vecteur de lien social et d'innovation).

e. Illustrations

Figure 87. Zone UAa – Les zones d'activités économiques Mermoz et Rateau, La Courneuve

Figure 88. Zone UA - zone d'activité économique le long du canal Saint-Denis à Aubervilliers

La zone UE – Activité économique mixte

a. Le caractère de la zone

La zone UE est destinée à accueillir une mixité d'activités économiques. Elle concerne en particulier

les quartiers d'affaires denses à dominante tertiaire et les grands espaces commerciaux.

b. Les espaces concernés

La zone UE et ses secteurs représentent un peu plus de 166 hectares, soit 4 % du territoire intercommunal.

Les espaces concernés par la zone UE sont situés dans huit des neuf communes du territoire intercommunal. Il n'y a pas de zone UE à Epinay-sur-Seine.

Les zones UE sont principalement situées au sud du territoire, dans les communes de Saint-Ouen-sur-Seine, Saint-Denis et Aubervilliers, en raison de la dynamique de développement tertiaire plus forte dans ces parties du territoire. Au nord du territoire, les zones UE correspondent majoritairement aux grands espaces commerciaux, dans les communes de Pierrefitte-sur-Seine, Stains et Villetaneuse.

Certains grands quartiers d'affaires de la Plaine Saint-Denis, tels que le quartier du Landy, ne sont pas inclus dans la zone UE car ils font l'objet d'opérations d'aménagement d'ensemble qui ne sont pas achevées à ce jour. Ils sont donc inclus dans les zones de projet (UP).

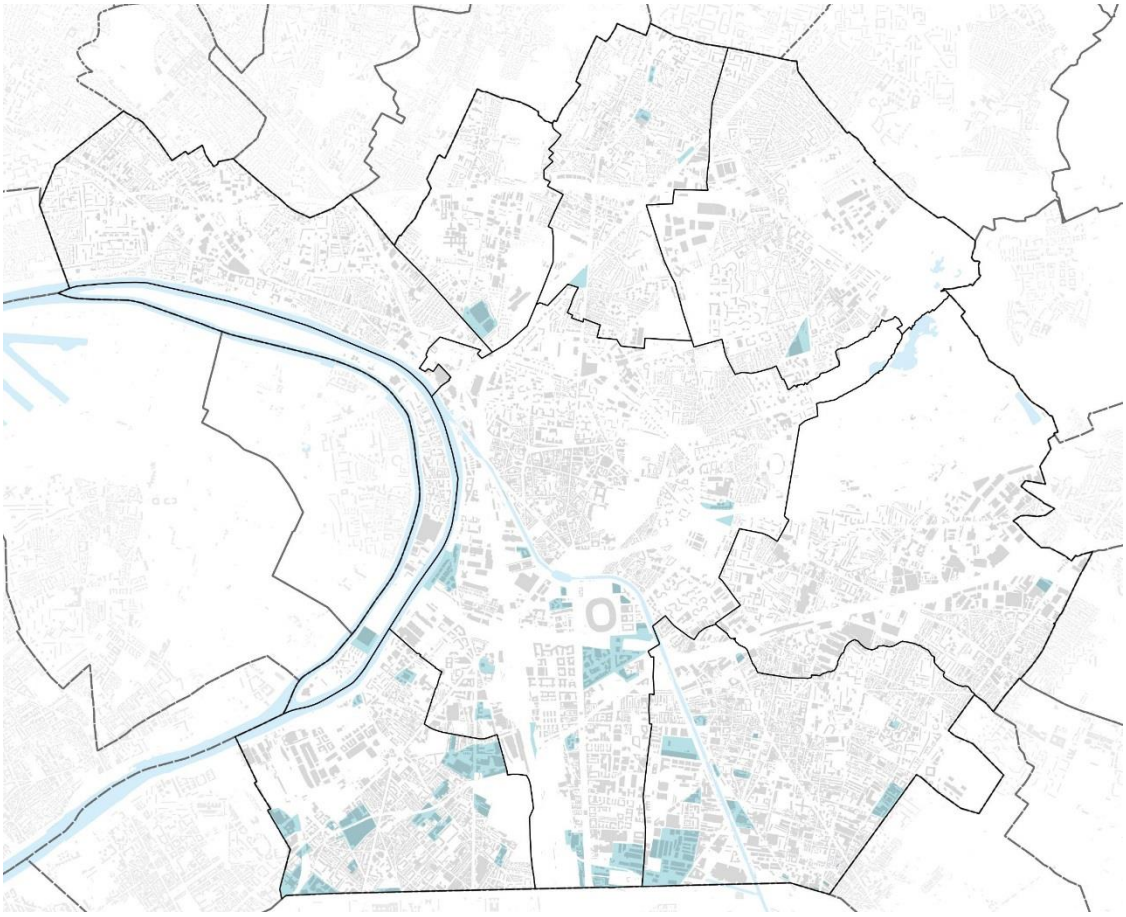


Figure 89. Espaces concernés par la zone UE

c. Les objectifs poursuivis

L'objectif poursuivi est de renforcer le rayonnement et de conforter l'attractivité tertiaire et/ou commerciale du territoire par le développement d'une offre immobilière adaptée et l'amélioration de l'insertion et de la qualité urbaine et paysagère de ces quartiers.

Le règlement de la zone UE est principalement guidé par les objectifs suivants :

- Maintenir la diversité économique du territoire pour offrir une grande variété d'emploi (1.2.1)

- Préserver la pleine terre et végétaliser les cœurs d'îlots (2.1.2)
- Améliorer la qualité de l'air par la réduction des émissions de polluants et de gaz à effet de serre liées aux déplacements (2.2.1)
- Améliorer la performance énergétique du territoire (2.3)
- Adapter le territoire aux premiers effets du changement climatique (2.4)
- Veiller à une meilleure insertion urbaine des pôles tertiaires (3.3.2), Localiser l'offre tertiaire nouvelle en priorité à proximité des gares (3.3.3), Favoriser le développement d'une offre immobilière diversifiée et adaptée aux différentes typologies d'entreprises (3.3.5)
- Renforcer l'attractivité commerciale du territoire (3.4.2), Veiller à la complémentarité des sites commerciaux dans l'armature territoriale (3.4.3), Renforcer les conditions d'accueil des nouvelles surfaces commerciales (3.4.4), S'adapter à l'évolution des pratiques commerciales (3.4.5)
- Renforcer l'impact économique du Territoire de la culture et de la création (3.4.2), Consolider le positionnement touristique de Plaine Commune et renforcer la filière hôtelière (3.5.3), Soutenir les démarches numériques (3.5.6)
- Maîtriser la croissance des déplacements en favorisant les mobilités non polluantes et en limitant la place de la voiture (4.1)
- Développer et sécuriser les espaces de stationnement pour les vélos (4.4.3)
- Favoriser le développement des véhicules propres (4.5.1)
- Mettre en œuvre des modes de développement complémentaires (5.2.1).

d. Les secteurs faisant l'objet de règles particulières

Dans la zone UE, quatre secteurs sont identifiés en fonction des vocations spécifiques de certains secteurs :

Dans le secteur UEb (26 Ha), le bureau est autorisé sous conditions que sa surface de plancher n'excède pas 65 % de la surface totale de l'opération. Cette disposition vise encourager la mixité des pôles économiques, la diversité des emplois et la diversité des typologies immobilières (objectifs 1.2.1, 3.3.1, 3.3.2 et 3.3.5 du PADD).

Le secteur UEc (23 Ha) est dédié aux grands espaces commerciaux. Il vise à favoriser leur diversification et leur montée en qualité, en préservant leur fonction commerciale (objectifs 3.4.2, 3.4.3, 3.4.4 et 3.4.5 du PADD).

Le secteur UEe (35 Ha) est localisé au sud du territoire. Il autorise l'implantation d'établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale ainsi que les salles d'art et de spectacle ainsi que le commerce de gros. Ces dispositions visent principalement à développer les filières stratégiques, les domaines économiques émergents et les nouvelles formes de travail, dans le cadre de pôles économiques plus mixtes (objectifs 1.2.2, 1.2.3, 3.3.2 et 5.1.2 du PADD).

Dans le secteur UEgh (1,7 Ha) est autorisée la construction d'immeubles de grande hauteur (IGH), en cohérence avec l'objectif 5.3.1 du PADD. Ce secteur spécifique correspond au secteur de la Tour Pleyel à Saint-Denis et à celui de Tour Villette à Aubervilliers.

e. Illustrations

Figure 90. Zone UE – Les abords de la gare du RER C à Saint-Ouen-sur-Seine

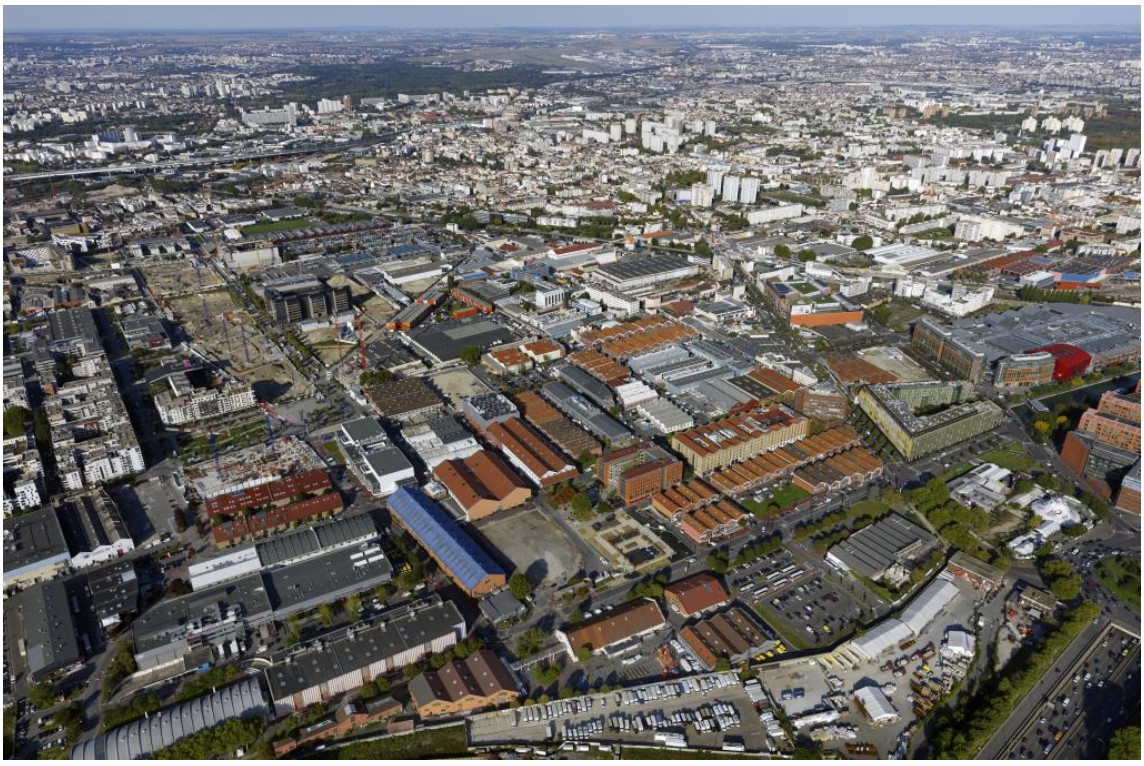


Figure 91. Zone UE – Le secteur du Parc des Portes de Paris à Saint-Denis et Aubervilliers

4.3.2.4 La zone urbaine de grands services urbains et de grands équipements

La zone UG – Grands services urbains et grands équipements

a. Le caractère de la zone

La zone UG correspond à des espaces dédiés à des grands services urbains d'intérêt collectif ainsi qu'à des équipements publics à grand rayonnement.

b. Les espaces concernés

La zone UG et ses secteurs représentent un peu plus de 422 hectares, soit 9 % du territoire intercommunal.

Les espaces concernés par la zone UG sont répartis dans les neuf communes du territoire intercommunal. Ils correspondent soit à des emprises routières et ferroviaires, soit à des équipements collectifs à grand rayonnement tels que les sites hospitaliers, universités, grands équipements sportifs, gares, etc.

La zone UG inclut également les emprises des voies d'eau du Canal Saint-Denis.

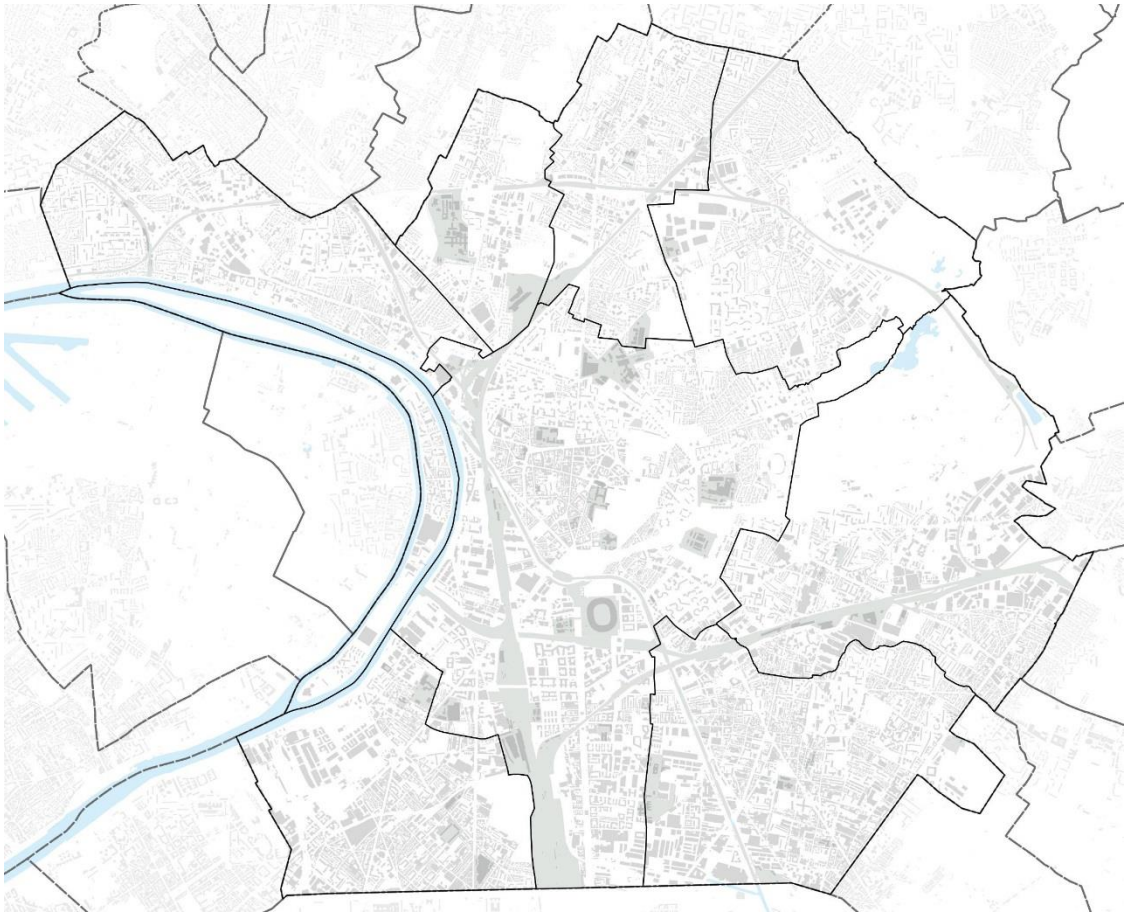


Figure 92. Espaces concernés par la zone UG

c. Les objectifs poursuivis

L'objectif poursuivi est de préserver la vocation principale de ces sites, qu'il s'agisse de grands services urbains ou de grands équipements, tout en permettant une gestion des sites adaptée à leurs besoins d'évolution.

Le règlement de la zone UG est ainsi principalement guidé par les objectifs du PADD suivants :

- Favoriser l'accès à la formation et à l'emploi, permettre le développement d'un territoire universitaire (1.2)
- Favoriser l'essor d'un territoire de la culture et de la création, vecteur de lien social et d'innovation (1.3)
- Proposer une offre d'équipements et de services de qualités adaptés aux besoins des présents (1.4)
- Améliorer la performance énergétique du territoire (2.3)
- Contribuer à une meilleure organisation de la logistique métropolitaine (3.1.5)
- Compléter et améliorer l'offre de transports collectifs (4.2)
- Optimiser l'organisation du transport de marchandises et de matériaux (4.6)
- Proposer une gamme complète d'équipements et de services facilement accessibles (5.1.2), Renforcer les grands pôles d'équipements (5.1.5)
- Renforcer le rayonnement du Nord de Plaine Commune (5.2.3)
- Assurer la qualité de l'héritage des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024 (5.3.3).

d. Les secteurs faisant l'objet de règles particulières.

Dans la zone UG, six secteurs sont identifiés en fonction des caractéristiques spécifiques des grands services urbains ou des équipements qu'ils ont vocation à accueillir :

Le secteur UGb (3 ha) correspond au Stade Bauer à Saint-Ouen-sur-Seine, qui fait l'objet d'un important projet de rénovation. Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail y sont autorisées sans conditions. Les règles d'implantation, de morphologie et d'espaces libres sont adaptées afin de permettre la réalisation du projet. Ces dispositions répondent aux objectifs 1.4.3 (Améliorer l'offre sportive et de loisirs) et 3.4 (Favoriser la diversification et la montée en gamme de l'offre commerciale) du PADD.

Le secteur UGc (9 ha) correspond au site du Campus Condorcet à Aubervilliers. Afin de permettre la réalisation du projet et d'assurer sa qualité, les constructions à destination d'habitation y sont autorisées sans condition et les coefficients d'espaces libres sont plus exigeants, en cohérence avec les objectifs 1.1 (Offrir des conditions d'habitat satisfaisantes pour tous), 1.2.2 (Promouvoir le territoire universitaire, valoriser et développer les pôles d'enseignement supérieur), 2.1.1 (Développer de nouveaux espaces verts ouverts au public) et 5.3.1 (Garantir la cohérence et la qualité des opérations d'aménagement) du PADD.

Le secteur UGg (4,1 ha) est dédié aux gares du Grand Paris Express. Afin de permettre la réalisation des programmes connexes aux gares, le règlement autorise l'implantation de constructions à destination d'habitation, d'hôtel, d'artisanat et de commerce de détail, de restauration et de bureau. Il vise à favoriser la mixité fonctionnelle et programmatique autour de centralités stratégiques contribuant au développement du territoire, en cohérence avec les objectifs 4.1 (Maîtriser la croissance des déplacements en favorisant les mobilités non polluantes et en limitant la place de la voiture), 3.3.3 (Localiser l'offre tertiaire nouvelle en priorité à proximité des gares), 4.2.1 (Densifier et consolider les transports collectifs structurants) et 5.3.1 (Garantir la cohérence et la qualité des opérations d'aménagement) du PADD.

Le secteur UGp (3,3 ha) est dédié aux piscines à dimension olympique du Centre Aquatique Olympique à Saint-Denis et du Fort d'Aubervilliers. Certaines règles d'implantation des constructions sont plus souples afin de permettre la réalisation de ces équipements spécifiques, en cohérence avec

les objectifs 1.4.3 (Améliorer l'offre sportive et de loisirs, notamment en saisissant l'opportunité des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024), 5.1.2 (Proposer une gamme complète d'équipements et de services facilement accessibles) et 5.3.3 (Assurer la qualité de l'héritage des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024) du PADD.

Le secteur UGged (1 ha) correspond au Grand Equipement Documentaire du Campus Condorcet à Aubervilliers. Certaines destinations y sont autorisées et certaines règles d'implantation des constructions sont plus souples afin de permettre la réalisation de cet équipement spécifique, en cohérence avec l'objectif principal 1.2 du PADD (Favoriser l'accès à la formation et à l'emploi, permettre le développement d'un territoire universitaire).

Le secteur UGm (6 ha) concerne le Fort de l'Est à Saint-Denis. Le règlement y autorise les constructions à destination d'habitation et de bureau sous conditions. Cette disposition vise à permettre la réalisation de constructions en réponse aux besoins spécifiques liés aux activités militaires.

e. Illustrations

Figure 93. Zone UG - L'université Paris XIII à Villetaneuse

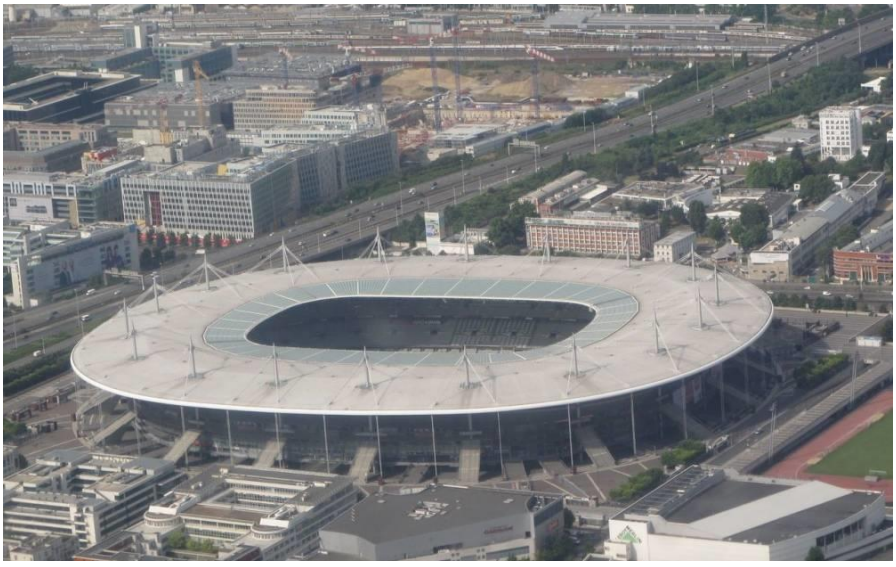


Figure 94. Zone UG- Le stade de France à Saint-Denis

4.3.2.5 Les zones urbaines de projets

Les zones UP - Projet

a. Le caractère de la zone

Les zones UP correspondent à des espaces identifiés comme secteurs de projet, dans lesquels une recomposition urbaine d'ensemble est engagée ou envisagée. Cette recomposition nécessite des règles spécifiques afin d'assurer la faisabilité et la qualité des projets, en cohérence avec le PADD et en traduisant les principes d'aménagement propres à chaque projet.

b. Les espaces concernés

Les zones UP représentent un peu plus de 520 hectares, soit 11 % du territoire intercommunal.

Elles concernant des secteurs de projets, en cours de réalisation ou à l'étude, sur des périmètres et des problématiques urbaines variées.

Elles sont principalement situées dans la partie Sud de Plaine Commune, avec notamment la ZAC des Docks de Saint-Ouen-sur-Seine et les opérations d'aménagement de la Plaine Saint-Denis. Dans la partie Nord du territoire, les zones UP portent plus couramment sur des périmètres de renouvellement urbain pour lesquels des projets d'ensemble ont été définis.

Une partie des espaces concernés par les zones UP est également concernée par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles, qui viennent compléter et/ou préciser certaines orientations de projet.

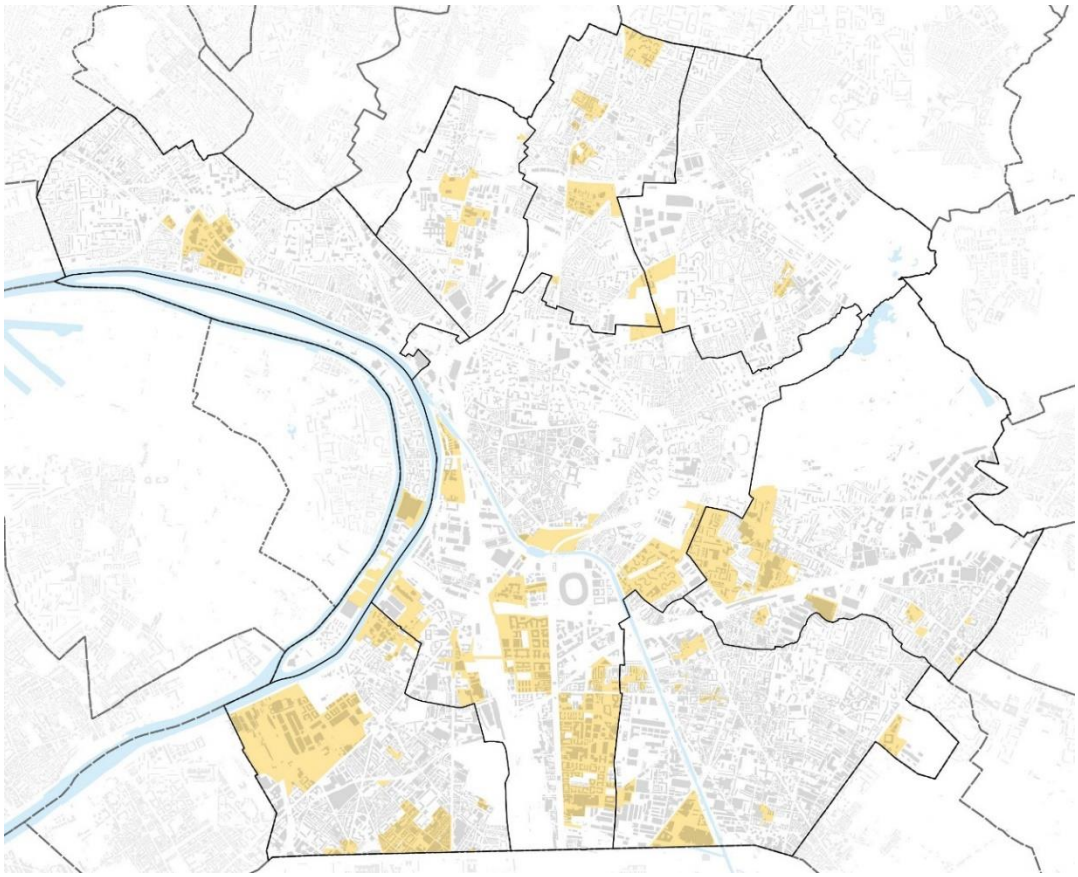


Figure 95. Espaces concernés par les zones UP

c. Les objectifs poursuivis

L'objectif général poursuivi dans les zones UP est de permettre la mise en œuvre des projets de développement et de renouvellement urbain et d'assurer la qualité urbaine, paysagère et environnementale des projets, en cohérence avec les orientations du chapitre 5 du PADD (5.3 « Réussir les grands projets »). La mise en œuvre de ces projets contribuera également, en fonction des caractéristiques de chaque projet, à traduire l'ensemble des orientations du PADD en matière de logement, qualité environnementale, développement économique et mobilités.

Chaque règlement de zone UP comprend de nombreuses dispositions spécifiques, liées aux caractéristiques propres au projet concerné. **Le recours à des règlements spécifiques pour les zones UP est justifié par plusieurs raisons** :

- Il s'agit le plus souvent de **permettre la poursuite des projets déjà engagés sans remettre en cause leur faisabilité**, en particulier dans le cas d'opérations d'aménagement (ZAC notamment) dont la conception a été menée dans le cadre des PLU communaux antérieurs. Dans ce cas de figure, la continuité des dispositions réglementaires par rapport aux PLU communaux antérieurs a été privilégiée, en particulier s'agissant des destinations des constructions et des dispositions relatives à la morphologie et à l'implantation des constructions. C'est notamment le cas :
  - Dans les secteurs de grands projets d'aménagement, qu'il s'agisse d'opérations engagées (par exemple les zones UP02 ZAC Canal Porte d'Aubervilliers, UP03 ZAC des Impasses, UP11 ZAC de l'écoquartier fluvial de L'Ile-Saint-Denis, UP20 ZAC des Tartres, UP24 ZAC des Docks, UP33M sur plusieurs secteurs de projets mixtes à Saint-Denis, UP37 sur les deux ZAC du centre-ville d'Epinay-sur-Seine, etc.) ou de projets à venir (par exemple UP38 Pleyel) ;
  - Dans des secteurs de renouvellement urbain de taille plus réduite ayant fait l'objet d'études spécifiques, par exemple les zones UP14 (secteur Vallès à Pierrefitte), UP26 (sites ex Wonder et ex Valeo à Saint-Ouen), UP29 (Villetaneuse) UP31 (La Courneuve), UP32 (secteur Stalingrad à Stains), etc. Ces secteurs font souvent l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles complémentaires du règlement de zone.
- Dans d'autres cas, il s'agit de traduire dans le PLUi, sans les contredire, les dispositions issues de procédures de modification ou de mise en compatibilité des PLU communaux récentes ou en cours. C'est par exemple le cas des zones UP06 (ZAC Centre Moutiers-Marcreux à Aubervilliers), UP19 (secteur Sacco et Vanzetti à Pierrefitte-sur-Seine) ou à plus grande échelle les zones UP04 (Fort d'Aubervilliers) et UP22 et UP33Ms (parties du Village Olympique et Paralympique situées à Saint-Ouen-sur-Seine et Saint-Denis)
- Enfin, les zones UP07 et UP09 concernent le périmètre de Site Patrimonial Remarquable (SPR), anciennement dénommé Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP), des Puces de Saint-Ouen-sur-Seine, pour lequel des règlements spécifiques sont établis en lien et en conformité avec le règlement du SPR.

Bien que le principe des zones UP soit de pouvoir faire bénéficier chaque zone de règles spécifiques, **un effort d'harmonisation et de mise à niveau** a été mené s'agissant en particulier des dispositions relatives au stationnement, et des dispositions environnementales relatives à la gestion de l'eau et à l'assainissement. Seules font exception certaines zones UP qui, de par la nature du projet envisagé, ne peuvent se conformer aux dispositions générales du PLUi sur ces thèmes, en particulier les zones UP04 (Fort d'Aubervilliers), UP11 (ZAC de l'écoquartier fluvial de L'Ile-Saint-Denis) et UP24 (Docks de Saint-Ouen) dont les normes de stationnement diffèrent des dispositions générales du PLUi.

De manière générale, les règlements des zones UP répondent à tout ou partie des objectifs suivants du PADD :

- Conditionner le rythme de 4 200 logements par an à une amélioration du cadre de vie et un renforcement des équipements (1.1.1)
- Poursuivre les politiques de renouvellement et d'amélioration du parc existant dans les quartiers prioritaires en rénovation et dans les tissus anciens, lutter contre l'habitat indigne (1.1.4)
- Favoriser l'essor d'un territoire de culture et création, vecteur de lien social et d'innovation
- Proposer une offre d'équipements et de services de qualité adaptée aux besoins des présents ; faire des Jeux Olympiques et des nouvelles gares une opportunité au service du projet de territoire (1.4)
- Développer les espaces verts, valoriser les atouts paysagers, concrétiser la trame verte et bleue et donner une place à l'agriculture urbaine (2.1)
- Préserver le bien-être des populations (2.2)
- Améliorer la performance énergétique du territoire (2.3)
- Adapter le territoire aux premiers effets du changement climatique (2.4)
- Promouvoir l'économie circulaire (2.5)
- Veiller à une meilleure insertion urbaine des pôles tertiaires (3.3.2), Localiser l'offre tertiaire nouvelle en priorité à proximité des gares (3.3.3)
- Renforcer l'attractivité commerciale du territoire (3.4.2), Renforcer les conditions d'accueil de nouvelles surfaces commerciales (3.4.3), S'adapter à l'évolution des pratiques commerciales (3.4.4)
- Développer les filières stratégiques, les domaines économiques émergents et les nouvelles formes de travail (3.5)
- Maîtriser la croissance des déplacements en favorisant les mobilités non polluantes et en limitant la place de la voiture (4.1)
- Compléter et améliorer l'offre de transports collectifs (4.2)
- Relier les villes et les quartiers par une trame d'espaces publics intercommunale (4.3)
- Améliorer les conditions de déplacements et l'espace public pour les modes actifs (4.4)
- Favoriser le développement des véhicules propres (4.5.1)
- Promouvoir un urbanisme de liaison, s'appuyer sur la trame verte et bleue comme élément fédérateur du territoire (5.1.6)
- Mettre en œuvre des modes de développement complémentaires (5.2.1), Adapter les modalités d'intervention selon les caractéristiques du territoire (5.2.4), Penser l'aménagement des différents secteurs de Plaine Commune en cohérence avec les territoires voisins (5.2.5)
- Réussir les grands projets (5.3)

d. Les objectifs spécifiques attachés à chacune des zones UP

UP01 La zone UP01 concerne la ZAC Landy à Aubervilliers, espace de renouvellement urbain à dominante résidentielle situé à proximité du Canal Saint-Denis à Aubervilliers. Cet espace, déjà urbanisé, est composé d'un tissu urbain resserré et caractéristique, majoritairement composé de logements individuels et de petits collectifs. En cohérence avec le PADD, l'objectif de cette zone est de renforcer et d'améliorer l'offre de logement de ce quartier en s'appuyant sur la diversité des tissus urbains, la mixité fonctionnelle et la végétalisation des espaces privés.

UP02 La zone UP02 concerne la ZAC Canal-Porte d'Aubervilliers, située sur un ancien secteur industriel le long du Canal Saint-Denis et en bordure de Paris à Aubervilliers. L'opération d'aménagement s'inscrit dans la requalification des berges du Canal et des entrées de ville en densifiant et désenclavant le quartier. En cohérence avec le PADD, l'objectif de cette zone est de favoriser la mixité fonctionnelle et sociale de ce secteur et de créer un quartier de ville alliant habitat et activités économiques. Les secteurs de la zone (UP02a, UP02b, UP02c, UP02d) permettent de préciser la distribution programmatique de l'opération et d'adapter plus finement les règles morphologiques.

UP03 La zone UP03 concerne la ZAC des Impasses à proximité du centre-ville d'Aubervilliers, qui fait l'objet d'une opération de renouvellement urbain. En cohérence avec le PADD, les objectifs de cette zone sont d'améliorer les conditions d'habitat et de permettre une bonne insertion de l'opération dans son contexte, en favorisant notamment des hauteurs plus modérées et une végétalisation renforcée sur les terrains situés en cœur d'opération.

UP04 La zone UP04 concerne la ZAC du Fort d'Aubervilliers à l'Est de la commune d'Aubervilliers, qui fait l'objet d'une opération d'aménagement engagée par l'Etat dans le cadre d'une Procédure Intégrée pour le Logement (PIL). Le site est actuellement à l'état de friche et est situé en bordure des remparts végétalisés et des jardins familiaux. En cohérence avec le PADD, l'objectif de cette zone est de favoriser la construction conjointe de logements et d'équipements, en préservant la qualité des espaces végétalisés existants à proximité. Les secteurs UP04a et UP04b permettent de préciser la répartition des logements et équipements dans le site et d'adapter en fonction les règles morphologiques. Ce secteur est également concerné par une OAP sectorielle qui expose notamment le parti d'aménagement recherché.

UP05 La zone UP05 concerne la ZAC du Port - Chemin Vert au nord d'Aubervilliers, à proximité du centre-ville et du Canal Saint-Denis. En cohérence avec le PADD, l'objectif consiste à renforcer la présence des équipements publics et la densité résidentielle dans ce secteur, de valoriser la présence du parc en cœur d'ilot par un encadrement des implantations et des hauteurs de constructions.

UP06 La zone UP06 correspond à la ZAC Centre Moutiers-Marcreux, une opération d'aménagement mixte à dominante résidentielle située dans le centre-ville d'Aubervilliers. En cohérence avec le PADD, l'objectif de cette zone est de contribuer à l'amélioration de l'habitat et au renforcement du centre-ville d'Aubervilliers, en favorisant la restructuration des fronts bâtis et la création de cœurs d'ilot aérés et végétalisés.

UP07 La zone UP07 concerne une partie du quartier des Puces au sud de Saint-Ouen-sur-Seine, en limite avec Paris. En cohérence avec le PADD, l'objectif de cette

zone est de préserver et valoriser cette centralité spécifique du Nord-Parisien en conformité avec le règlement du Site Patrimonial Remarquable (SPR, ex ZPPAUP), en limitant les destinations des constructions aux commerces et activités de services et aux équipements publics. Les secteurs 07a et 07b reprennent les secteurs 1a et 1b définis par le règlement du SPR, dans lesquels seules les activités liées aux activités pucières sont autorisées. Cette zone est complétée par la zone UP09 qui porte sur l'autre partie du quartier des Puces (voir ci-dessous).

UP08 La zone UP08 concerne la partie de la ZAC Nozal Front Populaire à Aubervilliers. Situé à l'interface de plusieurs autres secteurs de projet majeurs du territoire (la ZAC Montjoie, le Campus Condorcet, le site des EMGP), ce secteur est au cœur de la mutation et du renouvellement de la Plaine. En cohérence avec le PADD, l'objectif de la zone est de favoriser la mixité fonctionnelle en confortant une nouvelle centralité répondant aux besoins d'accessibilité et de proximité. La zone UP08 est composée de deux sous-zones (UP08-1 et UP08-2), dont les dispositions permettent de préciser les destinations et les formes urbaines autorisées sur les différents îlots de la ZAC, selon qu'ils ont une vocation mixte ou économique.

UP09 La zone UP09 concerne une partie du quartier des Puces au sud de Saint-Ouen-sur-Seine, en limite avec Paris. En cohérence avec le PADD, l'objectif de cette zone est de préserver et valoriser cette centralité spécifique du Nord-Parisien en conformité avec le règlement du Site Patrimonial Remarquable (SPR, ex ZPPAUP), en permettant son renouvellement par des opérations mixtes. Les secteurs 09a et 09b reprennent les secteurs 2a et 2b définis par le règlement du SPR, dans lesquels une diversification des activités et des morphologies est autorisée. Cette zone est complétée par la zone UP07 qui porte sur l'autre partie du quartier des Puces (voir ci-dessus).

UP10 La zone UP10 concerne le secteur Paris-Joffre à Epinay-sur-Seine. Le site s'inscrit dans la dynamique de requalification urbaine le long du tramway T8. Il fait l'objet d'un projet d'ensemble ayant donné lieu à une procédure de mise en compatibilité du PLU communal. En cohérence avec le PADD, l'objectif de cette zone est de favoriser la requalification de ce site à proximité des transports collectifs et du centre-ville d'Epinay-sur-Seine.

UP11 La zone UP11 concerne l'Ecoquartier Fluvial de L'Ile-Saint-Denis, dont une partie est comprise dans le périmètre du projet de Village Olympique et Paralympique. Le projet porte des objectifs environnementaux et écologiques ambitieux concernant les performances des constructions, la proportion d'espaces végétalisés et la place des mobilités douces. En cohérence avec le PADD, l'objectif de cette zone est en particulier de créer un quartier mixte écologiquement responsable, de développer et soutenir la part des modes de déplacements actifs et de préserver les populations des nuisances et pollutions. Ce secteur est également concerné par une OAP sectorielle qui décrit notamment le parti d'aménagement recherché, pour sa partie située dans le périmètre du projet de Village Olympique et Paralympique.

UP12 La zone UP12 concerne le secteur des Six-Routes Schramm à La Courneuve. Ce site fait l'objet d'une OAP de secteur d'aménagement est n'est concerné par aucune disposition du règlement écrit.

UP13 La zone UP13 concerne la ZAC de la Tour à La Courneuve. Ce site fait l'objet d'une vaste opération mixte de renouvellement urbain, alliant logements, commerces de proximité et création d'équipement. En cohérence avec le PADD, les objectifs de cette zone de poursuivre le renouvellement et l'amélioration du parc de logement dans les quartiers prioritaires, de renforcer l'offre d'habitat, de

développer la mixité fonctionnelle et sociale et de rénover le quartier en incitant notamment à l'excellence énergétique des constructions.

UP14 La zone UP14 concerne le quartier Vallès à Pierrefitte-sur-Seine, situé à proximité du centre-ville et de la gare T11 Express. Il s'agit d'un site à dominante économique partiellement en friche. En cohérence avec le PADD, l'objectif de cette zone est de développer la mixité du secteur à proximité des transports collectifs, de renforcer l'offre d'équipements dédiés à l'enseignement et au sport, de développer la végétalisation et de limiter les risques d'inondations dues aux remontées de nappe. Ce secteur est également concerné par une OAP sectorielle qui décrit notamment le parti d'aménagement recherché.

UP15 La zone UP15 concerne le secteur Allende-Lénine-Guéroux situé dans le centre-ville de Pierrefitte-sur-Seine, le long du tramway T1. En cohérence avec le PADD, l'objectif de cette zone est de renforcer le rayonnement du Nord de Plaine Commune et plus précisément celui du centre-ville de Pierrefitte-sur-Seine, en s'appuyant sur un programme mixte à dominante de logement et développant la végétalisation du secteur, et en requalifiant les abords des grands axes routiers du territoire. Ce secteur est également concerné par une OAP sectorielle qui décrit notamment le parti d'aménagement recherché.

UP16 La zone UP16 concerne le secteur Rues de Paris et Maurice David dans le centre-ville Pierrefitte-sur-Seine. En cohérence avec le PADD, les objectifs associés à cette zone sont de renforcer le rayonnement du Nord de Plaine Commune, requalifier et redynamiser le centre-ville, régénérer les tissus urbains anciens, résorber l'habitat indigne, favoriser la mixité fonctionnelle, encadrer la morphologie des constructions en accord avec les caractéristiques particulières du contexte urbain, protéger les constructions et les populations des risques liés aux remontées de nappe phréatique. Ce secteur est également concerné par une OAP sectorielle qui décrit notamment le parti d'aménagement recherché.

UP17 La zone UP17 concerne la ZAC des Poètes au Nord de Pierrefitte-sur-Seine. L'opération de renouvellement urbain vise à améliorer et diversifier l'offre de logement et de garantir des conditions d'habitat satisfaisante au sein du quartier. En cohérence avec le PADD, les objectifs de cette zone sont de poursuivre la rénovation des quartiers prioritaires, de renforcer la mixité fonctionnelle et sociale du quartier, de restructurer l'implantation du bâti et d'encadrer les hauteurs afin d'améliorer la lisibilité de l'espace public.

UP18 La zone UP18 concerne la ZAC Briais-Pasteur à Pierrefitte-sur-Seine. L'opération est située le long de la RN1, axe urbain intercommunal structurant. L'objectif poursuivi consiste, d'une part, à requalifier et à diversifier la façade urbaine sur la RN1 et, d'autre part, à développer en cœur d'îlot des opérations moins denses et des espaces végétalisés, en cohérence avec les objectifs du PADD.

UP19 La zone UP19 concerne le secteur Sacco et Vanzetti, à Pierrefitte-sur-Seine. Il est situé au Sud de la commune, en limite de Saint-Denis. Il s'inscrit dans un secteur plus large en mutation, à proximité d'opérations de renouvellement urbain, desservi par le tramway et dans un tissu pavillonnaire présentant des risques de dégradation. En cohérence avec le PADD, l'objectif est de restructurer et redynamiser la RN1 afin de conforter sa vocation de boulevard urbain en constituant un front urbain animé et de renforcer ; de préserver les qualités intrinsèques de chaque tissu urbain et notamment du pavillonnaire ; d'améliorer l'offre de logement. Les secteurs de la zone (UP19a et UP19b) permettent de préciser la répartition programmatique au sein de la zone et d'adapter les densités

construites aux différentes échelles (boulevard et tissu pavillonnaire).

UP20 La zone UP20 correspond au projet d'aménagement intercommunal des Tartres Sud à Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis et Stains. Il est destiné à accueillir une urbanisation nouvelle composée principalement d'habitat, d'équipements et d'espaces végétalisés et agricoles. Les constructions sont organisées selon une trame nord-sud de part et d'autre de l'espace central végétalisé et agricole. Elles sont implantées principalement à l'alignement des voies et allées publiques. En cohérence avec le PADD, l'objectif de cette zone est de renforcer l'offre en logement et en équipement, de répondre à la forte demande sociale de l'habitat, de préserver la population des nuisances aéroportuaires, de contribuer au développement de l'agriculture urbaine. Le secteur UP20a correspond aux règles spécifiques applicables dans la partie du projet située sur la commune de Saint-Denis. Le secteur UP20b, qui comprend les sous-secteurs UP20b1 et UP20b2, correspond au projet sur les communes de Pierrefitte-sur-Seine et Stains.

UP22 La zone UP22 concerne la partie du projet du Village Olympique et Paralympique située à Saint-Ouen-sur-Seine. Elle vise à la création d'un quartier à la programmation diversifiée à terme, comprenant la requalification des espaces publics en support de mobilité durable, le renforcement des équipements et l'augmentation de la présence végétale. Elle a notamment pour objectif, en cohérence avec le PADD et en complémentarité avec les zones UP11 (pour la partie située à L'Ile-Saint-Denis) et UP39 (pour la partie située à Saint-Denis), de faire des Jeux Olympiques une opportunité pour le développement du territoire et d'assurer la qualité de leur héritage, ainsi que de garantir la cohérence et la qualité des opérations d'aménagement. Le parti d'aménagement est décrit dans l'OAP sectorielle correspondante.

UP23 La zone UP23 concerne la ZAC de la Porte de Saint-Ouen à Saint-Ouen-sur-Seine. Située le long du boulevard périphérique parisien et inscrite dans un tissu urbain hétérogène, elle participe principalement à la diversification de l'économie en autorisant plusieurs types d'activités, au renforcement de l'offre en équipement, à la création de logement ainsi qu'au développement d'espaces verts, en cohérence avec les objectifs du PADD. Le parti d'aménagement est décrit dans l'OAP sectorielle correspondante.

UP24 La zone UP24 concerne la ZAC des Docks de Saint-Ouen-sur-Seine, située au sud-ouest de Plaine Commune, principalement sur d'anciens sites industriels. Elle permet la création d'un nouveau quartier contribuant fortement au développement d'une offre de logement pour tous les habitants et au renforcement de la mixité fonctionnelle et sociale du secteur. Sa réalisation participe à la dynamique de grands projets de Plaine Commune, conciliant logements, besoins de proximité, grands équipements et quartiers d'activités, création de nouveaux espaces de nature, en cohérence avec les objectifs du PADD. Le parti d'aménagement est décrit dans l'OAP sectorielle correspondante.

UP25 La zone UP25 concerne le renouvellement urbain des sites Ex Wonder et Ex Valéo à Saint-Ouen-sur-Seine. En cohérence avec le PADD, ces projets participent principalement au renforcement de l'offre en équipement sur le territoire, à la création de logement et à la diversification et montée en gamme de l'offre commerciale. Les OAP sectorielles correspondantes détaillent le parti d'aménagement par secteur.

UP26 La zone UP26 concerne le renouvellement urbain du site Ampère à Saint-Ouen-sur-Seine. Situé dans un ilot relativement dense, le projet contribue principalement

au renforcement de l'offre en équipement et en logement sur le territoire, ainsi qu'au renforcement de l'attractivité du centre-ville. Le parti d'aménagement est décrit dans l'OAP sectorielle correspondante.

UP27 La zone UP27 concerne le renouvellement urbain du secteur Casses à Saint-Ouen-sur-Seine. Situé le long du boulevard périphérique parisien, ce site est propice à la réalisation d'une opération comprenant logements et bureaux, permettant de préserver les futurs habitants des nuisances liées aux infrastructures et dans un objectif de diversification fonctionnelle de cette partie du territoire. Le parti d'aménagement est décrit dans l'OAP sectorielle correspondante.

UP28 La zone UP28 concerne le secteur de Palaric à Saint-Ouen-sur-Seine. Situé dans un tissu à dominante résidentielle et possédant des qualités paysagères et patrimoniales, sa programmation mixte à dominante de logement s'inscrit dans une optique de développement de la nature en ville, notamment à travers un cœur d'îlot planté. Le parti d'aménagement est décrit dans l'OAP sectorielle correspondante.

UP29 La zone UP29 correspond à plusieurs espaces situés à Villetaneuse identifiés comme secteurs de projet, sur lesquels une recomposition urbaine est envisagée. Il s'agit de secteurs mixtes à dominante résidentielle, dans lesquels les activités économiques doivent être rendues plus compatibles avec la proximité d'habitat. En cohérence avec le PADD, cette zone vise à permettre la restructuration de l'avenue de la Division Leclerc en accompagnement du tramway, par la création de programmes mixtes conjuguant activités économiques, commerces et logements collectifs. Les secteurs de la zone (UP29a et UP29b) permettent de hiérarchiser les différentes polarités de commerces et d'activités. Les partis d'aménagement relatifs aux espaces de projet sont détaillés dans les OAP sectorielles correspondantes.

UP30 La zone UP30 concerne les franges sud du Parc de la Butte Pinson. En cohérence avec le PADD, l'objectif de cette zone est de limiter les hauteurs de constructions et d'encadrer les gabarits afin de préserver la lisibilité du Parc, espace vert majeur de la trame verte territoriale, et de préserver les qualités intrinsèques des tissus urbains pavillonnaires. Le parti d'aménagement est décrit dans l'OAP sectorielle correspondante.

UP31 La zone UP31 correspond à des espaces de projet mixtes situés à La Courneuve. Elle concerne plusieurs secteurs dans lesquels ont vocation à être développés habitat, emplois, équipements et services. L'objectif est de permettre le renouvellement de ces secteurs en s'appuyant sur la mixité et la densité des constructions, en cohérence avec les objectifs du PADD. Elle contribue au renforcement de la centralité urbaine des Quatre-Routes, au renforcement des équipements publics et d'une offre de logements diversifiée, à la préservation et la valorisation du patrimoine bâti.

UP32 La zone UP32 correspond au secteur Stalingrad à Stains. L'objectif poursuivi est de permettre la résorption de l'habitat ancien dégradé, le renouvellement et la requalification des rives de l'avenue de Stalingrad et le renouvellement des quartiers situés à proximité des transports collectifs (T11 Express). Le projet se traduit par la constitution d'un front bâti plus dense, implanté à l'alignement ; des constructions moins denses et des respirations sont recherchées en fond de terrain ou en cœur d'îlot, afin de développer la végétalisation des espaces privés. Le parti d'aménagement est décrit dans l'OAP sectorielle correspondante.

UP33M La zone UP33M couvre une part importante de la partie Sud de Saint-Denis, où

elle regroupe plusieurs secteurs de projets à vocation mixte et dense, dans lesquels les bâtiments peuvent avoir une hauteur importante. Y sont autorisées le logement, le bureau, l'équipement collectif. Les activités industrielles nuisibles sont interdites afin de préserver la qualité résidentielle de la zone. Le développement urbain est conditionné par un ensemble de règles de volumétrie et d'esthétique auxquelles s'ajoutent des prescriptions graphiques localisées visant notamment à protéger certaines formes urbaines particulières, des éléments du patrimoine bâti et végétal ou à préserver la réalisation de projets d'aménagement en cours de réflexion. Des parties de la zone UP33M sont également concernées par des OAP sectorielles.

UP34E — La zone UP34E concerne des quartiers d'affaires en développement sur le territoire de Saint-Denis, qui participent fortement au dynamisme économique du territoire. Les programmes tertiaires peuvent être associés à des locaux d'activités, à condition que celles-ci ne soient pas susceptibles de générer des nuisances ou des pollutions. L'objectif de la zone, en cohérence avec le PADD, est de contribuer au développement de l'économie tertiaire tout en renforçant la qualité urbaine des quartiers de bureaux et en encourageant la mixité des pôles économiques. Cet objectif est traduit par les dispositions du règlement de zone relatives notamment à la qualité urbaine et paysagère.

UP36EM — La zone UP36EM concerne des secteurs de projets à vocation de zones d'activités économiques mixtes à Saint-Denis. Les secteurs concernés sont destinés à accueillir principalement des activités économiques non tertiaires, mais les opérations de bureaux ne sont pas interdites. Il s'agit ici de poursuivre le développement de zones d'emplois comprenant une grande diversité, une grande mixité des constructions autorisées tout en confortant la vocation économique de ces zones et en permettant leur densification.

UP37 — La zone UP37 correspond au projet de renouvellement urbain du centre-ville d'Epinay-sur-Seine, dont la morphologie singulière implique des règles particulières en matière notamment d'implantation des bâtiments et de hauteurs. L'objectif de cette zone, en cohérence avec le PADD, est de renforcer le rayonnement du nord de Plaine Commune, de permettre la poursuite de la rénovation des quartiers prioritaires, de renforcer le rayonnement du centre-ville d'Epinay-sur-Seine, et de permettre la rénovation des logements au sein d'un quartier mixte et bien équipé.

UP38 — La zone UP38 correspond au secteur de projet Pleyel à Saint-Denis, situé autour de l'une des principales gares du réseau Grand Paris Express. L'objectif est de favoriser le développement d'un projet urbain mixte et dense autour de ce futur "hub" de transports, en faisant de l'arrivée des nouvelles gares une opportunité pour le développement du territoire, en garantissant la cohérence et la qualité de l'opération d'aménagement ; en veillant à une meilleure insertion des quartiers tertiaires, en les localisant en priorité à proximité des gares et en recherchant une variété des volumétries et des architectures ; en contribuant au développement d'une offre de logements diversifiée. La zone comprend deux secteurs correspondant à des îlots présentant des particularités morphologiques ou techniques nécessitant des règles particulières : le « méta-îlot » (UP38a) et des îlots concernés par la présence de réseaux de transports publics en infrastructures (UP38b). Les dispositions du règlement sont complétées par celles de l'OAP sectorielle correspondant, qui décrit également le parti d'aménagement recherché.

UP39 — La zone UP39 correspond à la partie du projet du Village Olympique et Paralympique située à Saint-Denis. Elle vise à la création d'un quartier à la programmation diversifiée à terme, comprenant la requalification des espaces

publics en support de mobilité durable, le renforcement des équipements et l'augmentation de la présence végétale. Elle a notamment pour objectif, en cohérence avec le PADD et en complémentarité avec les zones UP11 (pour la partie située à L'Ile-Saint-Denis) et UP22 (pour la partie située à Saint-Ouen-sur-Seine), de faire des Jeux Olympiques une opportunité pour le développement du territoire et d'assurer la qualité de leur héritage, ainsi que de garantir la cohérence et la qualité des opérations d'aménagement. Le parti d'aménagement est décrit dans l'OAP sectorielle correspondante.

e. Illustrations

Figure 96. Zones UP11-UP22-UP39 - Le site du Village Olympique et Paralympique à L'Ile-Saint-Denis, Saint-Denis et Saint-Ouen-sur-Seine

Figure 97. Zone UP37- Le projet de renouvellement urbain du centre-ville d'Epinay-sur-Seine

Figure 98. Zone UP34E - La ZAC Landy-Pleyel à Saint-Denis

Figure 99. Zone UP24 – La ZAC des Docks à Saint-Ouen-sur-Seine

4.3.2.6 La zone urbaine à caractère vert et paysager

La zone UVP – Urbaine, verte et paysagère

a. Le caractère de la zone

La zone UVP correspond aux espaces à caractère urbain à composante majoritairement végétale quoique pouvant être partiellement artificialisés.

b. Les espaces concernés

La zone UVP représente un peu plus de 240 hectares, soit 5 % du territoire intercommunal.

Elle regroupe des espaces libres et aménagés tels que des parcs et squares de proximité, des espaces dédiés aux équipements sportifs de plein air, aux activités culturelles ou de loisirs. Elle inclut en outre les berges du canal Saint-Denis et une partie des berges de Seine.

Figure 100. Espaces concernés par la zone UVP

c. Les objectifs poursuivis

Le principal objectif poursuivi est de maintenir ou développer l'intérêt paysager de ces espaces, tout en favorisant ponctuellement l'accueil de certains usages contribuant à la valorisation et à l'animation de ces espaces, au renforcement de l'offre d'équipements sur le territoire ou au développement de filières stratégiques, dès lors que ces usages demeurent compatibles avec le caractère paysager de la zone.

Le règlement de la zone UVP est guidé par les principaux objectifs suivants :

- Développer de nouveaux espaces verts ouverts au public (2.1.1)
- Protéger la richesse du paysage, répondre spécifiquement aux enjeux de chaque partie du territoire (2.1.3), Préserver la biodiversité et créer des continuités vertes (2.1.4), Faire vivre la trame bleue (2.1.5)
- Préserver et créer des poches de tranquillité (2.2.3)
- Adapter le territoire aux premiers effets du changement climatique (2.4)
- Préserver les qualités intrinsèques de chaque partie du territoire (5.2.2)
- Garantir la cohérence et la qualité des opérations d'aménagement (5.3.1)
- Préserver les cœurs d'îlots et les arbres existants (5.4.4).

d. Les secteurs faisant l'objet de règles particulières.

Dans la zone UVP, trois secteurs sont identifiés en raison des activités spécifiques qu'ils ont vocation à accueillir :

Le secteur UVPs (115 Ha) concerne les équipements sportifs à composante végétale. Il permet la création d'équipements sportifs, en cohérence avec les objectifs 1.4.3 (Améliorer l'offre sportive et de loisirs, notamment en saisissant l'opportunité des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024), 5.1.2 (Une gamme complète d'équipements et de services facilement accessibles) et 5.3.3 (Assurer la qualité de l'héritage des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024) du PADD. Les dispositions de ce secteur visent à renforcer l'offre d'équipements tout en préservant la qualité paysagère des espaces.

Le secteur UVPc (20 Ha) permet notamment la construction d'équipement**s** public**s**, de salles d'art et de spectacle et des constructions de logement et de bureau, à condition que ceux-ci soient compatibles avec la préservation de la dominante végétale de la zone. Ces dispositions visent à encourager la présence d'activités créatives et culturelles, dans le cadre du Territoire de la Culture et de la Création, en cohérence avec les objectifs 1.3.1 (Renforcer le maillage du territoire en équipements culturels et créatifs), 1.3.2 (faire de la culture et de la création un moteur du développement urbain, économique et social), 1.4.5 (Innover dans la production des équipements collectifs) et 3.5.2 (Renforcer l'impact économique du Territoire de la culture et de la création) du PADD.

Le secteur UVPu (10 Ha) est situé le long des voies d'eau et est dédié aux ports urbains, aux activités du bâtiment et aux activités de distribution de colis conteneurisés. L'industrie y est autorisée à condition de rester compatible avec la dominante végétale de la zone et avec le maintien des cheminements le long du canal et des berges. Ces dispositions visent à maintenir l'activité portuaire le long du canal Saint-Denis, qui répond à des objectifs de développement économique et de mobilité durable identifiés dans le PADD, en particulier ses objectifs 2.5 (Promouvoir l'économie circulaire), 3.1.5 (Contribuer à une meilleure organisation de la logistique métropolitaine) et 4.6.2 (Préserver les sites d'activités embranchés fer et les potentiels de desserte ferroviaire et fluviale).

e. Illustrations

Figure 101. Zone UVP – Le parc sportif de l'Ile des Vannes, L'Ile-Saint-Denis

Figure 102. Zone UVP – Le parc des sports de Marville, La Courneuve

4.3.2.7 La zone naturelle (N)

Zone N – Naturelle

a. Le caractère de la zone

La zone N correspond aux espaces dont le caractère naturel et les qualités esthétiques, paysagères ou écologiques sont à protéger, renforcer et/ou développer. Ces espaces ont vocation à n'accueillir aucune installation ou construction non directement liées à ces objectifs et, dans tous les cas, l'implantation de celles-ci est encadrée strictement par le règlement.

b. Les espaces concernés

La zone N et ses secteurs représentent un peu plus de 805 hectares, soit 17 % du territoire intercommunal.

Les espaces concernés par la zone N sont répartis dans les neuf communes du territoire. Ils correspondent aux grands parcs départementaux, qui constituent des espaces naturels à fort enjeux écologiques ; la Seine et une partie de ses berges, les parcs publics et les cimetières, qui sont des espaces stratégiques pour l'écologie du territoire ; des jardins partagés, familiaux ou ouvriers ; certaines infrastructures routières et ferroviaires au regard de leur vocation de corridor écologique.

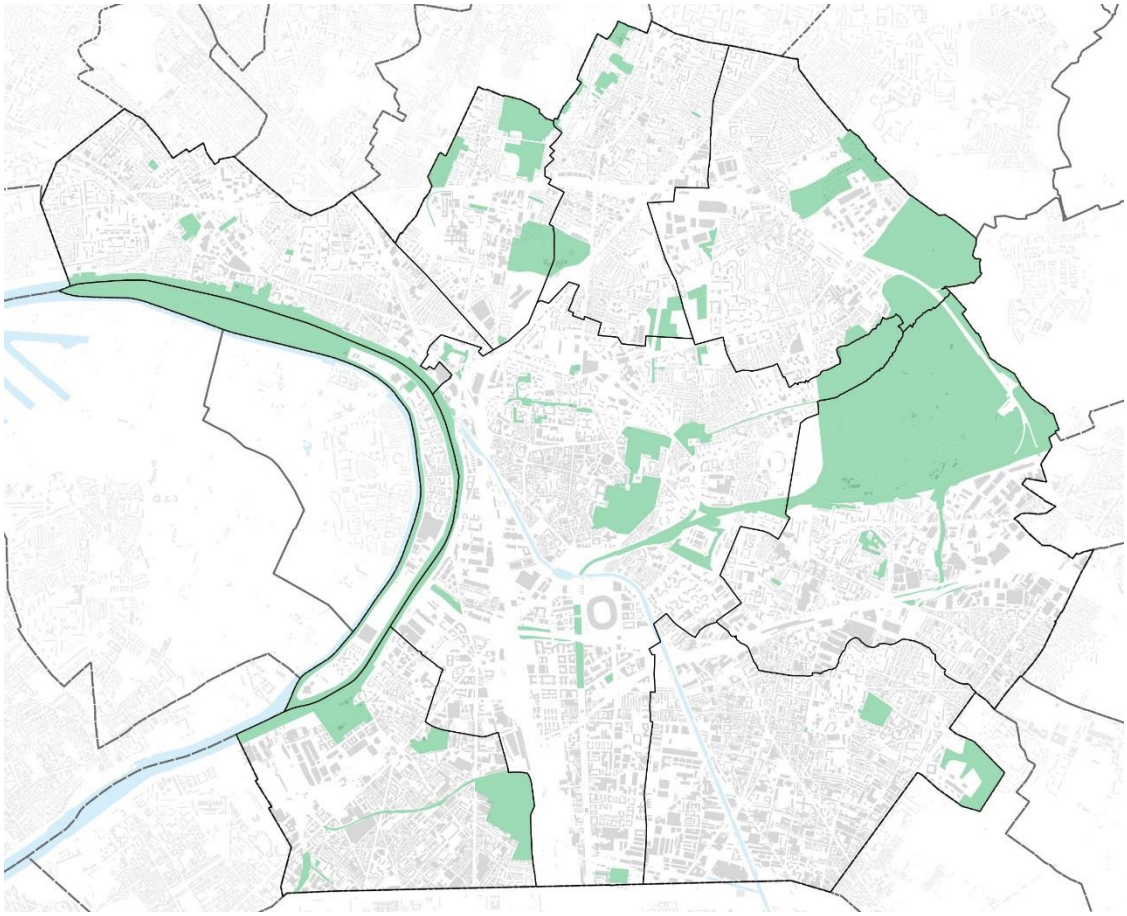


Figure 103. Extrait du plan de zonage, N

c. Les objectifs poursuivis

Le règlement de la zone N est principalement guidé par les objectifs suivants, en cohérence avec le chapitre 2 du PADD :

- Développer de nouveaux espaces verts ouverts au public (2.1.1)
- Protéger la richesse du paysage, répondre spécifiquement aux enjeux de chaque partie du territoire (2.1.3)
- Préserver la biodiversité et créer des continuités vertes (2.1.4)
- Faire vivre la trame bleue (2.1.5)
- Préserver la pleine terre et végétaliser les cœurs d'îlots
- Protéger l'agriculture urbaine sous toutes ses formes et soutenir son développement (2.1.6)
- Limiter fortement la consommation des espaces naturels et agricoles (2.1.7)
- Préserver le bien-être des populations (2.2).

d. Les secteurs faisant l'objet de règles particulières

Dans la zone N, cinq secteurs sont identifiés :

Le secteur N2000 (300,8 Ha) est dédié aux sites classés NATURA2000, c'est-à-dire aux deux parcs départementaux Georges Valbon et de L'Île-Saint-Denis. Ces espaces majeurs de biodiversité sont spécifiquement protégés.

Le secteur Nj (46 Ha) concerne les jardins partagés, familiaux ou ouvriers et permet l'implantation de constructions destinées à l'exploitation et l'animation de ces espaces, comme des cabanons ou des serres. Ces dispositions particulières visent à permettre à ces sites de se développer tout en maintenant leur vocation initiale afin de promouvoir l'économie circulaire et développer l'agriculture urbaine, en cohérence avec l'objectif 2.1.6 du PADD « Protéger l'agriculture urbaine sous toutes ses formes et soutenir son développement ».

Le secteur Nc (119,3 Ha) est dédié aux cimetières et permet la création d'équipements liés à cette fonction, à la condition qu'ils soient liés à l'affectation du site et qu'ils respectent une emprise au sol maximale. L'objectif est de préserver la fonction écologique de ces espaces afin de contribuer au renforcement de la trame verte et à réduire la sensibilité du territoire au changement climatique, en cohérence avec les objectifs du chapitre 2 du PADD.

Enfin, deux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL) sont identifiés en application de l'article L 151-13 du code de l'urbanisme. Ils sont situés dans les parcs départementaux et permettront de développer, à titre exceptionnel, sous conditions et dans un périmètre strictement délimité, des projets d'équipements publics ou d'intérêt collectif liés à des activités sportives, de loisirs ou au développement de l'agriculture urbaine :

- Le secteur Ns1 (5 Ha) concerne le centre équestre existant de la Courneuve. Les installations et les constructions destinées aux activités sportives équestres y sont autorisées, en cohérence avec l'objectif 1.4.3 du PADD « Améliorer l'offre sportive et de loisirs ».
- Le secteur Ns2 (3.5 Ha) à L'Ile-Saint-Denis est un espace à revégétaliser et à ouvrir aux habitants et usagers, dont la vocation est d'accueillir un projet d'agriculture urbaine en lien avec l'extension du parc départemental de L'Ile-Saint-Denis. Les constructions à destination d'intérêt collectif et de service public sont autorisées. Ce secteur contribue en particulier à l'objectif 3.5.7 du PADD « Encourager les projets émergents dans le domaine de l'agriculture urbaine ». Ce site est également identifié dans les orientations localisées de l'OAP Environnement et Santé du PLUi.

e. Illustrations

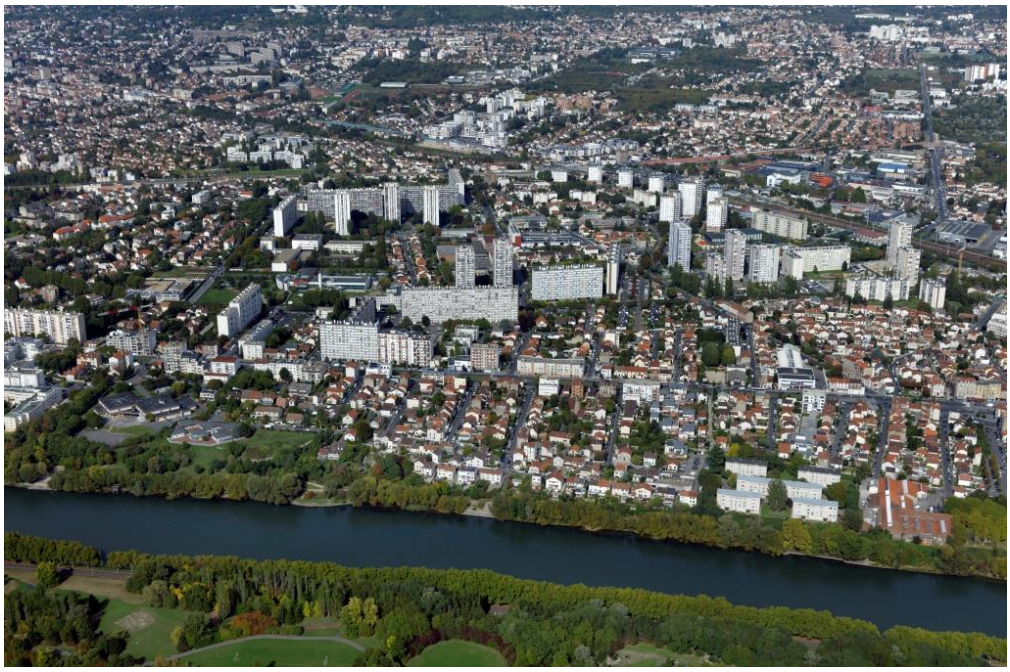


Figure 104. Zone N – Le parc départemental de L'Île-Saint-Denis et berges d'Epinay-sur-Seine

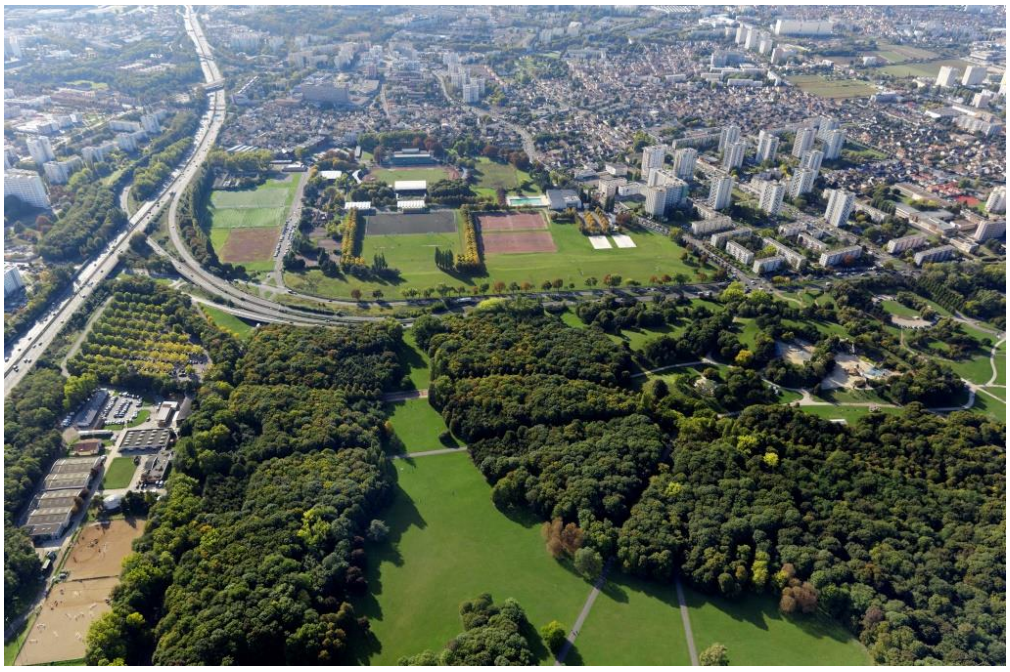


Figure 105. Zone N – parc départemental Georges Valbon et corridor écologique autour de l'autoroute A1, La Courneuve

4.3.2.8 La zone agricole (A)

Zone A - agricole

a. Le caractère de la zone

La zone A correspond à des espaces agricoles dédiés au maraîchage.

b. Les espaces concernés

La zone A représente un peu plus de 9 hectares soit moins de 1 % du territoire intercommunal. Les espaces dédiés au maraichage sont très résiduels sur le territoire de Plaine Commune. Ils sont localisés à proximité du secteur des Tartres : au Nord de Saint-Denis, au Sud-est de Pierrefitte-sur-Seine et à l'ouest de Stains.

La zone A ne comprend pas les espaces de jardins partagés, familiaux et ouvriers, qui sont intégrés à la zone naturelle (secteur Nj).

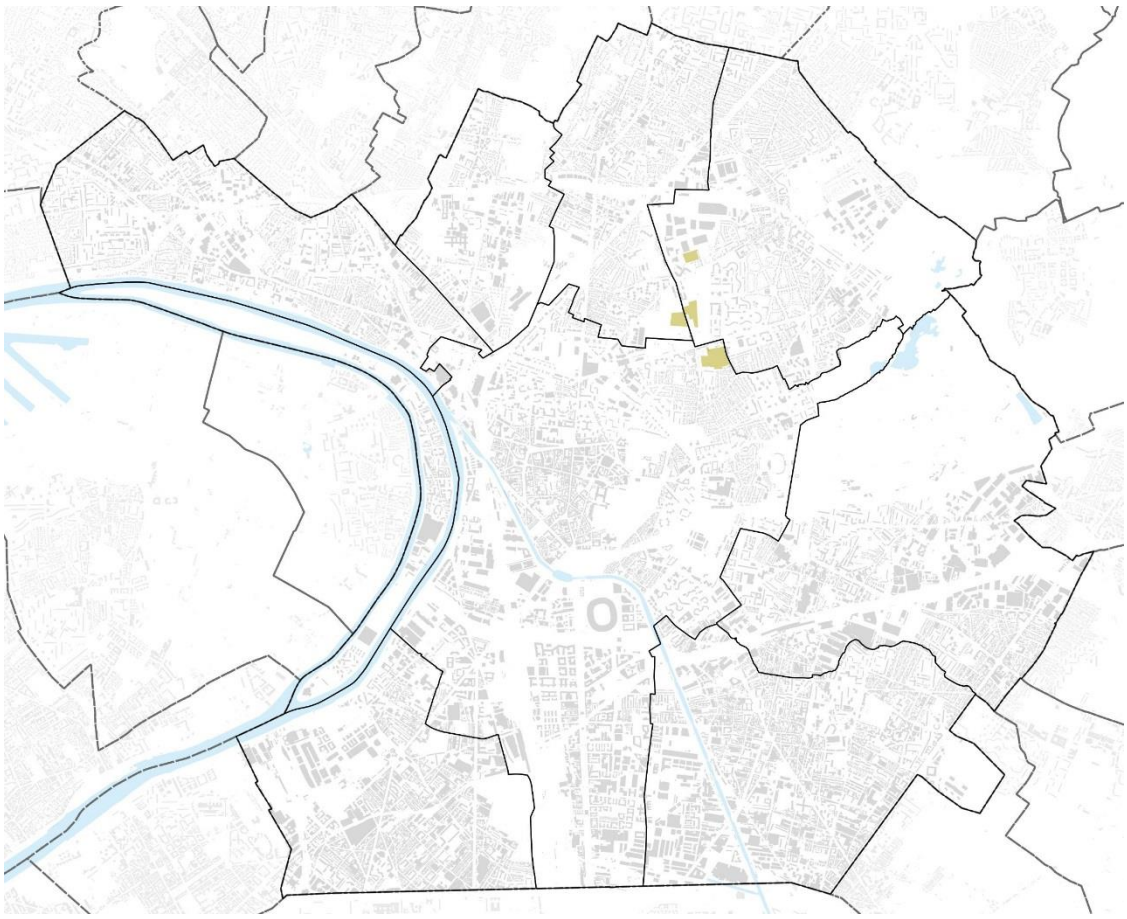


Figure 106. Espaces concernés par la zone A

c. Les objectifs poursuivis

L'objectif poursuivi est de protéger ces espaces en les inscrivant dans les objectifs du PADD liés au développement de l'agriculture urbaine. Ainsi, le règlement de la zone A est principalement guidé par les objectifs suivants du PADD :

- Protéger la richesse du paysage, répondre spécifiquement aux enjeux de chaque partie du territoire (2.1.3)
- Protéger l'agriculture urbaine sous toutes ses formes et soutenir son développement (2.1.6)
- Limiter fortement la consommation des espaces naturels et agricoles (2.1.7)
- Adapter le territoire aux premiers effets du changement climatique (2.4)
- Promouvoir l'économie circulaire (2.5.1)
- Encourager les projets émergents dans le domaine de l'agriculture urbaine (3.5.7).

d. Illustrations

Figure 107. Zone A – Un espace agricole à proximité du secteur des Tartres, Saint-Denis

4.3.2.9 Synthèse de la division du territoire en zones et en secteurs

Les 4 757 hectares du territoire de Plaine Commune sont divisés en zones de la façon suivante. Certaines des zones sont elles-mêmes subdivisées en plusieurs secteurs.

Zone / secteur	Description	Superficie (Ha)	Pourcent.
Zones U (total)	Zones urbaines	4 059	85,3 %
UMD	Mixte dense	408	8,5 %
UMT	Mixte traditionnelle	121	2,6 %
UM	Mixte	517	10,9 %
UC	Habitat collectif	410	8,6 %
UH	Pavillonnaire	624	13,1 %
UE	Economique mixte	166	3,4 %
UA	Activités	524	11 %
UG	Grands équipements et grands services urbains, voies d'eau	422	8,8 %
UVP	Zone urbaine verte paysagère	240	5 %
UP (39 zones)	Zones de projet	520	10,9 %
Zone N (total)	Naturelle	805	16,9 %
N	Naturelle	320	6,7 %
N2000	Natura 2000	301	6,3 %
Nc	Cimetières paysagers	120	2,5 %
Nj	Jardins familiaux, partagés, ouvriers	46	1,0 %
Ns	STECAL	8,5	0,2 %
Zone A (total)	Agricole	9	0,2 %

Figure 108. Tableau de synthèse de la répartition du territoire en zones

4.4 Les dispositions réglementaires

4.4.1 Les dispositions relatives à la destination des constructions et à l'usage des sols (chapitre 1 du règlement)

Le règlement du PLUi harmonise les règles relatives aux destinations, introduites par le décret du 28 décembre 2015 en application de la loi ALUR. Il renforce également les règles relatives à la mixité fonctionnelle et sociale.

Le chapitre 1 du PLUi établit les règles de destination des constructions et d'usage des sols en règlementant :

- La destination des constructions
- La mixité dans l'habitat
- La mixité fonctionnelle
- Les servitudes d'urbanisme particulières

La traduction règlementaire de ces prescriptions participe à répondre aux objectifs des chapitres 1,2,3,4 et 5 du PADD visant notamment à :

- La production de logement
- Le renforcement de la mixité fonctionnelle
- Le développement de l'emploi
- La protection et le développement de la nature en ville

Ce chapitre permet également, avec l'appui ponctuel de règles graphiques, de renforcer l'offre d'équipements publics sur le territoire, de favoriser l'offre commerciale sur certains axes, de protéger les tissus mixtes et de promouvoir un urbanisme de liaison.

4.4.1.1 La destination des constructions

Définition des destinations

Définies par les articles R 151-27 à R 151-29 du code de l'urbanisme et précisées par l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016, cinq destinations et vingt sous-destinations peuvent être autorisées, autorisées sous conditions ou interdites dans le cadre de l'instruction des autorisations de permis de construire par le droit des sols. Elles sont détaillées dans le tableau ci-dessous :

Destinations R.151-27	Sous-destinations R.151-28	Définitions et contenu des sous-destinations Arrêté du 10 novembre 2016 (R. 151-29)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Constructions destinées au logement : - du matériel - des animaux - des récoltes
	Exploitation forestière	Constructions et entrepôts notamment de stockage : - de bois - de véhicules - de machines permettant l'exploitation forestière
Habitation	Logement	Constructions destinées au : - logement principal - logement secondaire - logement occasionnel des ménages Il s'agit notamment des maisons individuelles et immeubles collectifs.
	Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service notamment : - les maisons de retraite - les résidences universitaires - les foyers de travailleurs - les résidences autonomie
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services
	Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et à la vente de biens pour une clientèle professionnelle
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de service et accessoirement la présentation de biens.
	Hébergement hôtelier et touristique	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	Cinéma	Etablissement de spectacles cinématographiques au sens de l'article L.212-1 du code du cinéma et de l'image animée.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Elles peuvent être fermées au public ou ne recevoir qu'un accueil limité du public. Il s'agit notamment de constructions. - de l'Etat - de collectivités territoriales - de leurs groupements - des autres personnes morales investies d'une mission de service public
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle et notamment : - nécessaires au fonctionnement des services publics - conçues spécialement pour le fonctionnement de

Destinations R.151-27	Sous-destinations R.151-28	Définitions et contenu des sous-destinations Arrêté du 10 novembre 2016 (R. 151-29)
		réseaux ou de services urbains - concourant à la production d'énergie
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Equipements d'intérêt collectifs destinés à : - l'enseignement - la petite enfance - hospitaliers - accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires
	Salles d'art et de spectacle	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacles, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Equipements sportifs	Equipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive et notamment : - les stades - les gymnases - les piscines ouvertes au public
	Autres équipements recevant du public	Equipements collectifs destinés à accueillir du public pour satisfaire un besoin collectif n'entrant dans aucune autre sous-destination. Elle comprend notamment : - les lieux de culte - les salles polyvalentes - les aires d'accueil des gens du voyage
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Constructions destinées à : - l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire - l'activité industrielle du secteur secondaire - constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie - constructions destinées au stockage de données numériques telles que les data centers La sous-destination recouvre notamment les activités de production, construction, réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique
	Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises.
	Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Figure 109. Liste des destinations des constructions du code de l'urbanisme

Principes et objectifs

Dans chaque zone sont autorisées, autorisées sous conditions et/ou interdites certaines destinations ou sous-destinations. Le cas échéant, des secteurs inclus dans la zone permettent d'affiner les conditions pour encadrer localement certaines destinations et/ou sous-destinations, par exemple pour favoriser le développement d'un type de construction dans une partie du territoire.

a. Les zones urbaines

- Dans les zones urbaines mixtes (UM, UMT et UMD) sont autorisées de nombreuses destinations (habitation, commerce et activité de services, bureau, équipements d'intérêt collectif et services publics, …) visant à **renforcer la mixité fonctionnelle et sociale dans les centres-villes et les autres espaces de centralités** (objectifs 1.1, 3.2 et 5.1.4 du PADD) **;**
- Dans les zones urbaines à dominante résidentielle (UC, UH), sont notamment autorisées les destinations telle que l'habitation et les équipements d'intérêt collectif (sauf les autres équipements recevant du public) visant **à poursuivre les politiques de renouvellement et d'amélioration du parc de logement et à préserver des poches de tranquillité** (objectifs 1.4, 1.5, 2.2.3 et 5.3.2 du PADD) **;**
- Dans les zones urbaines à dominante économique (UA, UE), sont autorisées les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire et dans certains cas le commerce et les activités de service visant d'une part à **développer et moderniser les zones d'activités économiques et d'autre part à favoriser une nouvelle économie tertiaire en encourageant la mixité des pôles économiques** (objectifs 3.1 et 3.3 du PADD) ;
- Dans la zone urbaine dédiée aux grands services urbains et aux grands équipements (UG), sont autorisées de nombreuses destinations afin **d'assurer le maintien du site dans sa fonction principale d'équipements et de son permettre son développement** (objectif 1.4 du PADD) **;**
- Dans les zones urbaines de projet (UP1, UP2, ...), sont autorisées les destinations nécessaires permettant **d'assurer la réalisation et la réussite des opérations en cours**, notamment des grands projets (objectif 5.3 du PADD) ;
- Dans la zone urbaine verte à vocation paysagère (UVP), sont interdites de nombreuses destinations dans le but de **préserver et développer les qualités paysagères et écologiques de ces espaces verts** (objectif 2.1 du PADD)

b. La zone naturelle

- Dans la zone naturelle (N), sont interdites de nombreuses destinations dans le but de **préserver et développer les qualités paysagères et écologiques de ces espaces naturels** (objectif 2.1 du PADD)

c. La zone agricole

- Dans la zone agricole (A), sont interdites toutes les destinations sauf celles permettant l'exploitation agricole ou le stockage et l'entretien de matériel agricole afin **d'assurer le développement de l'agriculture urbaine et de protéger les espaces agricoles du territoire** (objectifs 2.1.6 et 3.5.7 du PADD).

Déclinaisons de la règle selon les zones

Dans les zones mixtes **UM, UMT** et **UMD**, dont le principal objectif est de favoriser la production de logement et de favoriser la mixité et la multifonctionnalité des centres-villes, des autres centralités et des espaces de densité intermédiaire, sont interdites uniquement les destinations d'entrepôt, d'industrie, de centre de congrès et d'exposition et de commerce de gros dont les contraintes de fonctionnement générées ne sont pas compatibles avec l'organisation spatiale de ces zones. Toutefois, le commerce de gros est autorisé dans le secteur UMDg situé à le long de l'avenue Victor Hugo à Aubervilliers, à proximité des terrains occupés par cette même activité, afin de permettre une évolution encadrée de cette activité et l'amélioration de son insertion urbaine. Le secteur UMDm autorise également sous conditions les constructions à destination d'entrepôt, s'agissant d'un secteur lié au fonctionnement du Fort de l'Est à Saint-Denis.

Les zones **UC** et **UH** ont une vocation résidentielle. La zone UC vise à poursuivre les politiques de renouvellement et d'amélioration du parc existant, dans les quartiers prioritaires en rénovation par exemple ou à renforcer l'offre d'équipement. Pour y parvenir, sont autorisées toutes les destinations sauf celle de commerce de gros, d'entrepôt, d'industrie, de centre de congrès et d'exposition et

d'hébergement hôtelier et touristique. A l'inverse, l'objectif principal de la zone UH consiste à préserver les zones de calme, le patrimoine comme bien commun et plus largement le bien-être des populations, et sont ainsi interdites les destinations telle que l'hébergement, le cinéma, les autres équipements recevant du public ainsi que les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.

Les zones économiques **UA** et **UE** ont comme principal objectif de développer et affirmer un territoire de diversité économique, productif et actif cependant chacune n'autorise pas le même type d'activité économique. Ainsi, dans la zone UA, regroupant les grandes zones d'activité économique, sont autorisées, sous conditions et selon les secteurs, toutes les sous-destinations des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, pour permettre le développement et la modernisation des zones d'activités économiques. Dans la zone UE, regroupant notamment les bureaux et les centres commerciaux, sont autorisées, sous conditions et selon des secteurs, les destinations d'hébergement, de commerce de gros, d'industrie, des autres équipements recevant du public, etc. pour favoriser le développement d'une économie tertiaire dans le cadre de pôles plus mixtes.

La zone **UG** regroupe de vastes emprises accueillant les grands services urbains tels que les emprises ferroviaires, ou des équipements collectifs à grand rayonnement (les universités ou hôpitaux par exemple). L'objectif poursuivi est de maintenir de ces sites dans leur vocation principale tout en permettant une gestion adaptée aux besoins de leur évolution. Dans cette zone, sont autorisées les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacle ou encore les équipements sportifs, permettant de répondre aux objectifs fixés par le PADD de proposer une offre d'équipements et de services de qualité adaptée aux besoins des présents ou de faire des nouvelles gares une opportunité au service du projet de territoire. D'autres destinations (logement, bureau…) peuvent être autorisées à condition que leur usage soit directement lié à la fonction de l'équipement.

Les zones **UP**, dédiées aux secteurs de projets et aux opérations d'aménagement nécessitant des règles particulières, concourent à faire de Plaine Commune un territoire dynamique en garantissant la réussite des grands projets, en assurant la cohérence et la qualité des opérations d'aménagement par exemple. A ce titre, chacune des zones UP reprend les particularités réglementaires permettant la mise en œuvre des projets. Ainsi l'autorisation, l'autorisation sous conditions ou l'interdiction d'une destination ou sous-destination se justifie par l'adaptation nécessaire du règlement au projet d'aménagement.

La zone **UVP**, regroupant les espaces verts et paysagers du territoire, vise au développement des espaces verts, à la valorisation des atouts paysagers et au développement d'équipements sportifs et culturelles de plein air et le long des berges du canal Saint-Denis et de la Seine. Sont interdites la quasi-totalité des destinations, sauf dans certains secteurs comme par exemple les salles d'art et de spectacle dans le secteur UVPc, afin de promouvoir le maillage du territoire en équipements culturels et créatifs notamment au niveau des berges du canal et de la Seine. En outre, ces destinations sont autorisées **à condition de ne porter atteinte ni au caractère paysager ni aux qualités écologiques des sites, et d'être compatible avec le caractère et les fonctions de la zone**. Il est également précisé que le zonage UVP constitue une protection paysagère au sens de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.

La zone **N**, regroupant les espaces naturels du territoire, concourt à la valorisation des atouts naturels, à la concrétisation de la trame verte et bleue. Sont interdites la quasi-totalité des destinations, sauf dans certains secteurs spécifiques comme par exemple les constructions destinées à l'exploitation agricole et nécessaires à la gestion et à l'animation des jardins partagés, familiaux et ouvriers dans le secteur Nj. En outre, ces destinations sont autorisées **à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, des zones humides et des paysages.** Il est précisé que **l'ensemble des zones humides effectives recensées par le diagnostic du SAGE sur le territoire de Plaine Commune sont situées dans la zone N du PLUi**. La prise en compte dans le règlement des zones humides potentielles et des secteurs de probabilité de zones humides du SAGE nécessiterait des expertises complémentaires.

La zone **A**, correspondant aux espaces agricoles maraîchers du territoire, poursuit principalement l'objectif de protection et de soutien au développement de ces espaces afin de donner une place à

l'agriculture urbaine. Ainsi, ne sont autorisées que les constructions destinées à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole. En outre, ces destinations sont autorisées **à** condition d'être compatibles avec une activité agricole ou pastorale et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

4.4.1.2 La mixité dans l'habitat

La mixité dans l'habitat se traduit règlementairement par trois dispositifs qui permettent d'affirmer la vocation d'accueil et de solidarité de Plaine Commune et contribuent notamment à offrir des conditions d'habitat satisfaisantes pour tous et à répondre à la forte demande de logement social, en cohérence avec les objectifs fixés dans le chapitre 1 du PADD « un territoire pour tous, solidaire et inclusif » (en particulier les objectifs 1.1.1 « Conditionner le rythme de 4 200 logements à une amélioration du cadre de vie et un renforcement des équipements », 1.1.2 « Encadrer la programmation des logements pour qu'ils correspondent au besoin des ménages », 1.1.3 « Répondre à la forte demande sociale de l'habitat »).

Emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes d'habitation

En application des articles L 151-41 4° et R 151-38 1° du code de l'urbanisme, le règlement graphique délimite des emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logement, dans un objectif de mixité sociale. Ceux-ci permettent notamment d'imposer la réalisation d'un programme de logement dans un terrain délimité au plan de zonage.

Ce dispositif contribue au renforcement de l'offre sociale de l'habitat en réduisant les inégalités territoriales, en cohérence avec les orientations du chapitre 1 du PADD citées ci-dessus. La mise en place d'emplacements réservés pour habitation dans certains secteurs carencés permettra d'équilibrer leur l'implantation à l'échelle métropolitaine. A l'inverse, les quartiers concentrant une forte présence de logements sociaux pourront se diversifier et ainsi favoriser une mixité d'habitat.

C'est pourquoi le règlement identifie des terrains sur lesquels, du fait de leur emplacement, un autre projet de construction ou une utilisation du sol différente pourrait compromettre la mise en œuvre des orientations du PADD.

L'emprise et la destination de l'emplacement réservé s'appliquent dans un rapport de stricte conformité à toute demande d'autorisation d'occupation du sol.

En contrepartie de cette prérogative de la collectivité motivée par l'intérêt général, la loi institue un droit de délaissement (droit de demander l'acquisition du bien) au profit de tout propriétaire concerné par un emplacement réservé. En plus de la destination, l'emplacement réservé doit donc préciser le bénéficiaire de la réserve. Cette précision est apportée dans le tableau des emplacements réservés (Partie 4 du règlement).

En outre, le tableau figurant dans la Partie 4 du règlement précise, pour chaque emplacement réservé, la part du programme devant le cas échéant être destinée à des logements ou des hébergements à caractère social.

La référence d'un emplacement réservé figurant au plan de zonage se lit de la façon suivante :

- Les deux premières lettres indiquent qu'il s'agit d'un emplacement réservé en vue de la réalisation de logement (« EL »)
- Les deux lettres suivantes (3e et 4e) indiquent le bénéficiaire de la servitude de localisation. Par exemple « PC » indique que le bénéficiaire est Plaine Commune.
- Le nombre indique la référence unique de l'emplacement réservé, permettant de l'identifier dans le tableau de la Partie 4 du règlement.

Le périmètre et la destination de l'emplacement réservé s'appliquent dans un rapport de stricte conformité à toute demande d'autorisation d'occupation du sol.

Le règlement identifie **11 emplacements réservés pour création de logement, dans un objectif de mixité sociale**. Ils sont situés dans les secteurs du territoire soumis à la plus forte pression immobilière : à Saint-Denis, à Aubervilliers et Saint-Ouen-sur-Seine. Parmi ces 11 emplacements réservés, 5 sont affectés à la réalisation de logement social.

Figure 110. Extrait du plan de zonage 1/3500 : à gauche, emplacement réservé ELPC002 à Saint-Denis ; à droite, emplacement réservé ELC011 à Saint-Ouen-sur-Seine

Périmètres de mixité sociale

En application de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, la délimitation d'un périmètre de mixité sociale permet, en cas de réalisation d'un programme de logement répondant à certaines conditions de surface de plancher minimale fixées par le règlement, de définir un pourcentage de ce programme affecté à des logements à caractère social. Cet outil permet de répondre à la forte demande de logement social de l'habitat (objectif 1.1.3 du PADD) et d'encadrer la programmation des logements afin qu'ils répondent aux besoins des ménages (objectif 1.1.2 du PADD). La définition de ces périmètres, dans des quartiers où l'habitat social est moins présent, contribuer à assurer une diversité et une mixité de typologie d'habitat pour équilibrer l'offre sociale sur l'ensemble du territoire.

Les espaces concernés par des périmètres de mixité sociale sont identifiés sur le Plan des périmètres de mixité sociale du règlement graphique (document n°4-2-6 du dossier de PLUi).

Pour la définition des périmètres concernés, les critères suivants ont été utilisés :

- Les périmètres de mixité sociale concernent :
  - Uniquement les zones urbaines dans lesquelles sont autorisées les constructions destinées à l'habitation ;
  - Prioritairement les zones mixtes et les secteurs de centralités urbaines où est recherchée une plus grande mixité fonctionnelle et sociale ;
- Sont exclus des périmètres de mixité sociale :
  - Les grands quartiers d'habitat social, notamment ceux faisant l'objet d'un projet de renouvellement urbain intégrant une programmation résidentielle spécifique et/ou ayant fait l'objet de négociations avec les partenaires institutionnels du projet (Nouveau programme national de renouvellement urbain, Programme de renouvellement urbain d'intérêt régional, Programme national de rénovation des quartiers anciens dégradés) ;
  - Les secteurs concernés par des OAP sectorielles prévoyant dans leurs orientations des objectifs spécifiques en matière de mixité sociale ;
  - Les périmètres de ZAC ou opérations d'aménagement dont la programmation est déjà définie et intègre des objectifs de mixité sociale.

Dans les périmètres identifiés, tout programme immobilier destiné au logement dont la surface de plancher est au moins égale à 7 000 m², soit 100 logements environ, devra comporter au minimum 25 % de surfaces de plancher destinées à des logements à caractère social.

L'application de cette règle vise donc exclusivement les très grandes opérations de logements (à partir de 100 logements environ), dont la contribution à l'effort de mixité sociale est déterminante pour la mise en œuvre des objectifs du PADD rappelés ci-dessus.

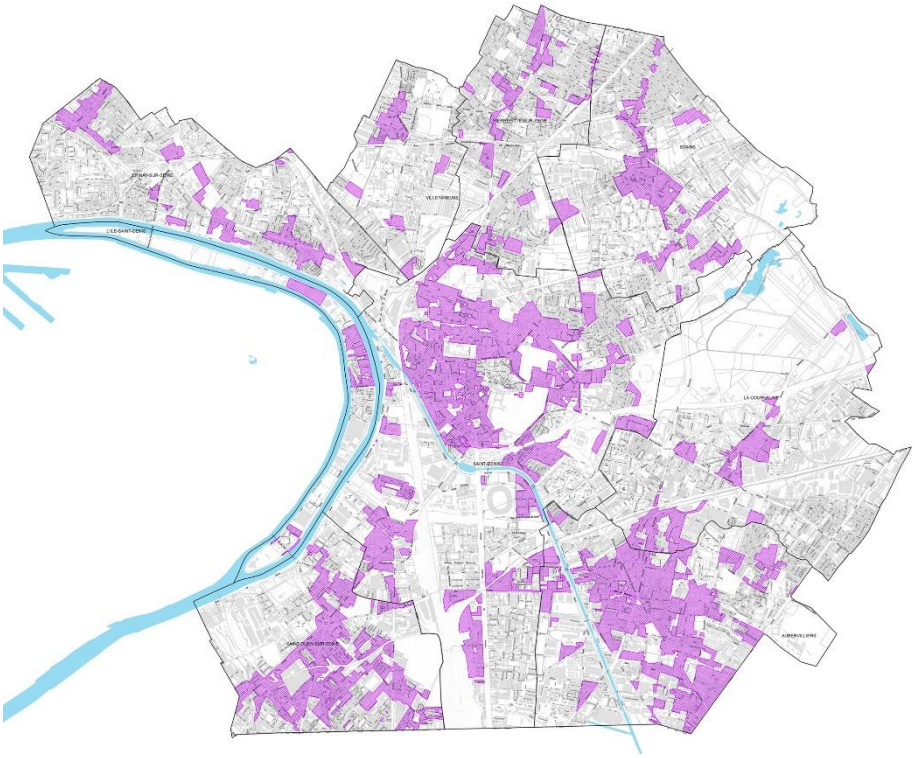


Figure 111. Espaces concernés par des périmètres de mixité sociale

Servitudes de taille minimale de logements

En application de l'article L 151-14 du code de l'urbanisme, le règlement délimite, dans les zones urbaines, des secteurs dans lesquels les programmes destinés au logement comprennent une certaine proportion de logements d'une taille minimale.

Cette disposition s'applique uniquement dans les parties du territoire indiquées au paragraphe 1.2.3 des dispositions générales du règlement (Partie 1). Les opérations de logements qui y sont réalisées doivent comporter une certaine proportion de logement dont la taille minimale est également définie à l'article du règlement cité ci-dessus.

Ces servitudes visent à répondre aux objectifs suivants du PADD **: « Offrir des conditions d'habitat satisfaisantes pour tous »** (1.1) et plus particulièrement « Encadrer la programmation des logements afin qu'ils correspondent aux besoins des habitants ». Les dispositions spécifiquement applicables aux secteurs situés dans la zone UH (habitat pavillonnaire) sont en outre justifiés par l'objectif de « faire face aux problématiques du parc privé : précarité énergétique, fragilisation des copropriétés vieillissantes et division du pavillonnaire **»** (objectif 1.1.5 du PADD).

Grâce à ce dispositif, les populations auront l'opportunité d'accéder à un logement dont la surface est décente, et ainsi éviter la prolifération de petits logements inadaptés aux caractéristiques des ménages de Plaine Commune, et/ou dégradant la qualité du cadre de vie dans les quartiers pavillonnaires du territoire.

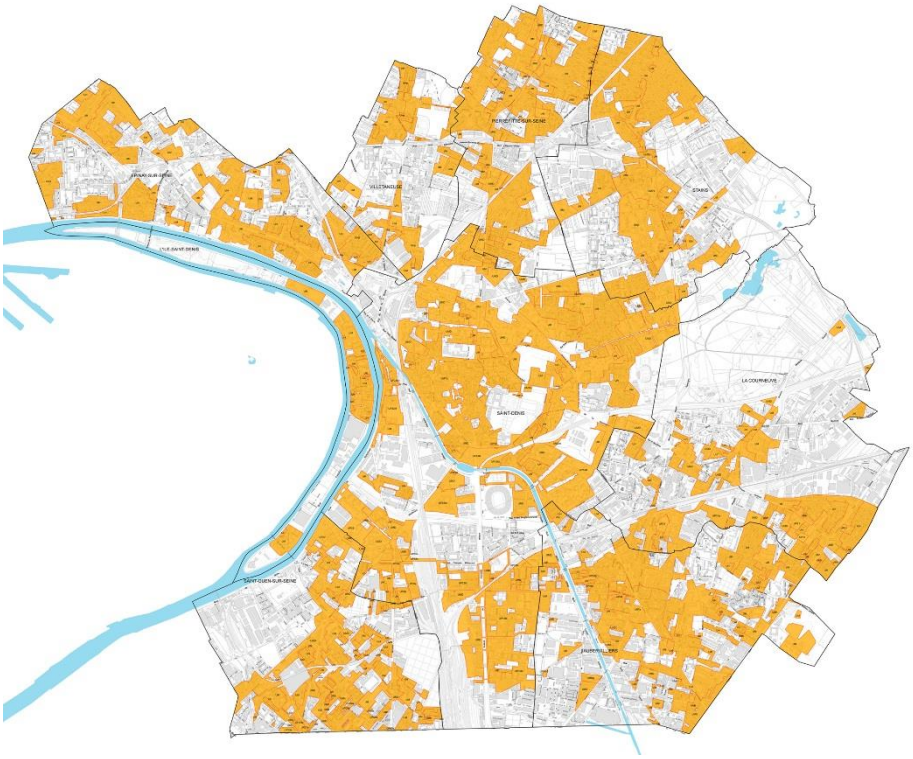


Figure 112. Espaces concernés par des servitudes de taille minimale de logements

4.4.1.3 La mixité fonctionnelle

En cohérence avec le chapitre 3 du PADD, **« Un territoire de diversité économique, productif et actif »,** les dispositions réglementaires en faveur de la mixité fonctionnelle visent principalement **à préserver les activités économiques en ville, protéger les tissus mixtes, encourager la mixité des pôles économiques et favoriser la diversification et la montée en gamme de l'offre commerciale.** Il s'agit donc de contribuer au développement d'une vie urbaine animée et dynamique grâce à l'implantation de commerce en rez-de-chaussée ou bien au maintien d'emplois et d'activités économiques du secteur tertiaire et secondaire existantes sur le territoire et notamment dans les tissus mixtes des centres-villes comme à Aubervilliers. Pour cela, quatre dispositifs réglementaires sont mis en place, par le règlement graphique et écrit :

Périmètre de maintien de l'activité économique

Identifiés et délimités au plan de zonage, les périmètres de maintien de l'activité économique contribuent à « préserver les activités économiques en ville et protéger les tissus mixtes » (objectif 3.2 du PADD) et « maintenir la diversité économique du territoire pour offrir une grande variété d'emplois » (objectif 1.2.1 du PADD).

Les destinations des constructions concernées par cette disposition sont précisées à l'article 1.3.1 des dispositions générales (Partie 1 du règlement).

Toute opération réalisée dans ces périmètres doit préserver ou reconstituer au minimum les deux tiers de la surface de plancher destinée à l'activité économique existante à la date d'approbation du PLUi. Cette disposition ne fait pas obstacle au renouvellement du bâti ni à la diversification des fonctions, mais permet d'assurer le maintien d'une activité économique sur les terrains ciblés, en particulier dans des zones mixtes où la pression foncière est importante et pousse au développement préférentiel d'autres types de produits immobiliers (logements, bureaux, etc.).

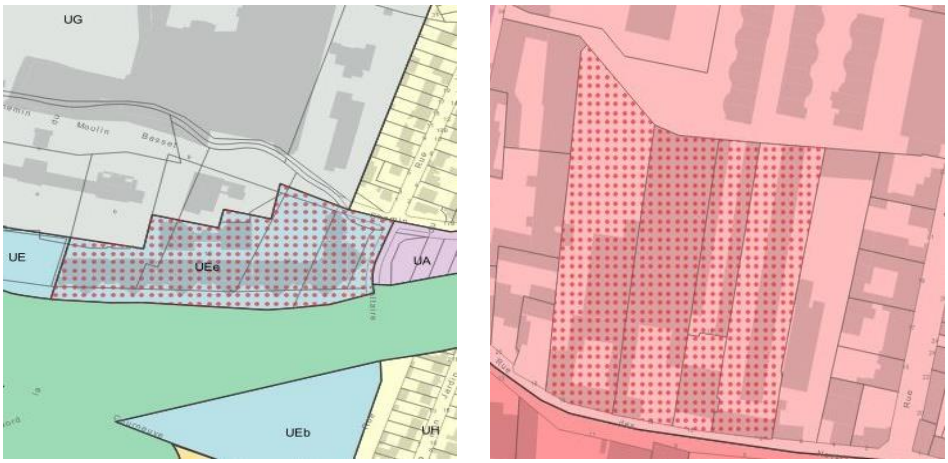


Figure 113. Extraits du plan de zonage 1/3500 : à gauche, exemple de périmètre de maintien de l'activité économique (points rouges) à Saint-Denis ; à droite, exemple de périmètre de maintien de l'activité économique à Aubervilliers

Hauteur minimale des locaux à rez-de-chaussée

Une hauteur de niveau du rez-de-chaussée minimale est exigée pour toute construction nouvelle destinée à l'artisanat, au commerce de détail, à la restauration, à une activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle et à l'industrie.

Ce dispositif a pour but **de favoriser la requalification, la diversification, la montée en gamme et le renforcement de l'offre commerciale** par une offre de locaux adaptés et fonctionnels, en cohérence avec les objectifs du chapitre 3 du PADD. Cette règle s'applique à l'ensemble des zones, dès lors que les destinations précisées ci-dessus y sont autorisées. L'application de cette règle permet de renforcer les conditions d'accueil de nouvelles surfaces commerciales grâce à la générosité du volume créé, offrant la possibilité à différents types de commerces de s'y implanter par exemple. Ces conditions favorisent également leur adaptation en fonction de l'évolution des pratiques commerciales.

Linéaire commercial, linéaire actif et linéaire actif non commercial

Trois types de linéaires peuvent figurer au plan de zonage :

1- **Le linéaire commercial** autorise l'implantation de constructions nouvelles destinées aux sous destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinémas et équipements d'intérêt collectif et de service public. Pour les constructions existantes, en cas de changement de destination, seules ces cinq sous-destinations peuvent être choisies. Une règle impose également une profondeur minimale à respecter pour les rez-de-chaussée accueillant ces activités. Ces orientations visent principalement **à pérenniser le maillage de proximité en permettant sa requalification, notamment dans les centres-villes.** Pour cela, l'emplacement des linéaires commerciaux est précis et a été choisi afin de favoriser la création et le maintien de locaux commerciaux dans les centralités commerciales déjà existantes sur le territoire.

Figure 114. Extrait du plan de zonage 1/3500 : exemple de linéaire commercial (trait rouge), à gauche à La Courneuve et à droite à Epinay-sur-Seine

2- **Le linéaire actif** reprend le dispositif réglementaire du linéaire commercial en l'adaptant puisqu'il autorise également les sous-destinations suivantes : l'hébergement hôtelier et touristique, l'industrie et le bureau. Ce linéaire **favorise davantage la diversification de l'offre commerciale** sur le territoire et contribue notamment **au renforcement de la filière hôtelière.**

Figure 115. Extrait du plan de zonage 1/3500 : exemple de linéaire actif (trait pointillé rouge) à gauche, à L'Ile-Saint-Denis et à droite à Pierrefitte-sur-Seine

3- **Le linéaire actif non commercial**, à l'inverse, limite davantage les sous-destinations autorisées : cinéma, activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, industrie, bureau, et équipements d'intérêt collectif et services publics. Il interdit l'artisanat et le commerce de détail. Ce linéaire permet notamment **de limiter l'implantation de nouveaux commerces en-dehors des polarités commerciales existantes, tout en permettant l'implantation d'autres types d'activités dans des secteurs où une animation des rez-de-chaussée est recherchée.**

Figure 116. Figure 3. Extrait du plan de zonage 1/3500 : exemple de linéaire actif non commercial (trait pointillé rouge) à gauche à Stains, à droite, à Saint-Denis

Périmètre hôtelier

Le périmètre hôtelier favorise la réalisation d'hébergement hôtelier et touristique sur le territoire en autorisant cette destination sans condition dans les périmètres délimités au plan de zonage. Il contribue **à consolider le positionnement touristique de Plaine Commune et renforcer la filière hôtelière** (objectif 3.5.3 du PADD)**.**

Figure 117. Extrait du plan de zonage 1/3500 : exemple de périmètre hôtelier (hachures rouges), La Courneuve

4.4.1.4 Les servitudes d'urbanisme particulières

Emplacements réservés (hors logement)

En application des articles L 151-41 4° et R 151-38 1° du code de l'urbanisme, le règlement graphique délimite des terrains sur lesquels sont institués, au bénéfice de Plaine Commune, des communes, du Département ou d'autres personnes publiques, des emplacements réservés à la réalisation d'équipements d'intérêt collectif ou installations d'intérêt général, de voiries ou d'espaces verts à ou espaces nécessaires aux continuités écologiques.

En effet, certains projets d'intérêt général traduisant les orientations du PADD pourraient être compromis du fait de leur emplacement par un autre projet de construction ou une utilisation du sol différente : c'est pourquoi le règlement délimite un certain nombre d'emplacements réservés, afin de maîtriser l'évolution des terrains concernés et permettre la réalisation de l'équipement défini par l'emplacement réservé.

Cet outil est utilisé lorsque le besoin de la collectivité est précisément défini en termes d'emprise foncière : le niveau d'études ou de réflexion préalables lui permet, en effet, de connaître avec suffisamment de précision la surface nécessaire à la réalisation de d'équipements d'intérêt collectif ou installations d'intérêt général, de voiries ou d'espaces verts à ou espaces nécessaires aux continuités écologiques.

L'emprise et la destination de l'emplacement réservé s'appliquent dans un rapport de stricte conformité à toute demande d'autorisation d'occupation du sol.

En contrepartie de cette prérogative de la collectivité motivée par l'intérêt général, la loi institue un droit de délaissement (droit de demander l'acquisition du bien) au profit de tout propriétaire concerné par un emplacement réservé. En plus de la destination, l'emplacement réservé doit donc préciser le bénéficiaire de la réserve. Cette prévision est apportée dans le tableau des emplacements réservés (Partie 4 du règlement).

La référence d'un emplacement réservé se lit de la façon suivante :

- Les deux premières lettres indiquent qu'il s'agit d'un emplacement réservé (« ER »)
- Les deux lettres suivantes (3e et 4e) indiquent le bénéficiaire de la servitude de localisation. Par exemple « PC » indique que le bénéficiaire est Plaine Commune.
- Le nombre indique la référence unique de l'emplacement réservé.

Le règlement graphique comporte **219 emplacements réservés** (hors emplacements réservés en vue de la réalisation de logement, voir 4.4.1.2 ci-dessus).

Plusieurs orientations du PADD sont traduites dans ces emplacements réservés :

1- **L'amélioration des conditions de déplacement**, en particulier les objectifs 4.3 (Relier les villes et les quartiers par une trame d'espaces publics intercommunale) et 4.4 (Améliorer les conditions de déplacement et l'espace public pour les modes actifs). Ces ER concernent les élargissements de voirie, les aménagements de carrefours, de cheminements piétons ou cycles, le redimensionnement des réseaux, la création de franchissements, etc. Le PLUi compte **155 emplacements réservés** pour voirie, pour une surface totale de 316 244 m²
2- Le développement de nouveaux espaces verts ouverts au public (objectif 2.1.1 du PADD) et le renforcement des continuités écologiques (objectif 2.1.4 du PADD) : 41 emplacements réservés pour espaces verts ou continuités écologiques, pour une surface totale de 344 437 m².
3- **Le renforcement de l'offre d'équipements collectifs et de services** (objectifs 1.4.1 et 5.1.2 du PADD) : **34 emplacements réservés** pour équipement d'intérêt collectif et installation d'intérêt général**,** pour une surface totale de 183 626 m².

La liste des emplacements réservés et leur description font l'objet d'un tableau dans la **Partie 4** du règlement écrit (Document n°4-1-4 du dossier de PLUi).

Figure 118. Tableau de Synthèse des emplacements réservés par catégorie

Catégorie	Nombre	Surface (m²)
Equipement d'intérêt collectif et installation d'intérêt général	25	183 626
Espace vert	40	353 339
Logement	11	16 551
Voiries	154	316 244
Total	230	869 560

Figure 119. Tableau de synthèse des emplacements réservés par commune

Commune	Nombre	Surface (m²)
Aubervilliers	44	95 551
Epinay-sur-Seine	10	24 561
La Courneuve	10	143 314
L'Ile-Saint-Denis	3	69 374
Pierrefitte-sur-Seine	46	93 562
Saint-Denis	73	279 929
Saint-Ouen-sur-Seine	20	54 939
Stains	13	94 143
Villetaneuse	11	14 383
Total	230	869 560

Figure 120. Extrait du plan de zonage 1/3500 : à gauche, emplacement réservé ERPC068 dans le but d'élargir une voirie ; à droite, emplacement réservé ERR121 pour création d'un équipement public à Pierrefitte-sur-Seine

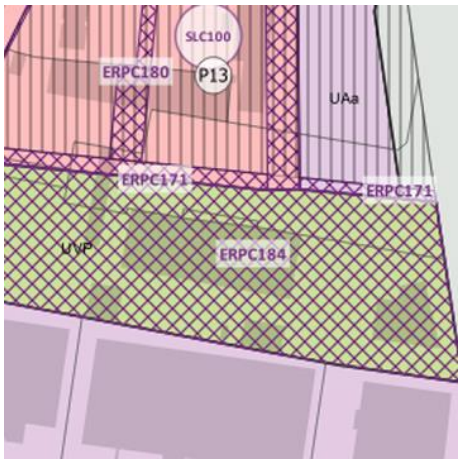


Figure 121. Extrait du plan de zonage 1/3500 : emplacement réservé ERPC184 pour création d'un espace vert à Saint-Denis

Servitudes de localisation

En application de l'article L 151-41 du code de l'urbanisme, des servitudes de localisation peuvent être établies en vue de la réalisation de travaux de voirie, la réalisation d'équipements d'intérêt collectif et installations d'intérêt général, et la réalisation d'espaces verts. Cette servitude permet par exemple la réalisation d'un aménagement de l'espace public comme d'une piste cyclable, la réalisation d'une école ou d'un parc, en cohérence avec les objectifs du PADD relatifs à l'amélioration des conditions de déplacement (chapitre 4 du PADD), du renforcement de l'offre d'équipements publics (Chapitre 1) et au développement des espaces publics et des espaces verts (Chapitres 2 et 4).

En effet, certains projets d'intérêt général traduisant les orientations du PADD pourraient être compromis du fait de leur emplacement par un autre projet de construction ou une utilisation du sol différente : c'est pourquoi le règlement localise un certain nombre de servitudes, afin de maîtriser l'évolution des terrains concernés et permettre la réalisation de l'équipement.

En contrepartie de cette prérogative de la collectivité motivée par l'intérêt général, la loi institue un droit de délaissement (droit de demander l'acquisition du bien) au profit de tout propriétaire concerné par un emplacement réservé. En plus de la destination, la servitude de localisation doit donc préciser le bénéficiaire de la servitude. Cette prévision est apportée dans le tableau des servitudes de localisation (Partie 4 du règlement).

A la différence des emplacements réservés, les servitudes de localisations ne sont pas délimitées par une emprise précise. Cette servitude permet de préserver l'emprise foncière nécessaire à la réalisation d'un équipement sans en connaitre l'implantation exacte et rend possible, ainsi, une adaptation lors de la mise en œuvre du projet.

Les servitudes de localisation sont identifiées au plan de zonage détaillé. Elles sont représentées sur les plans de zonage détaillés soit de façon linéaire (voiries), soit de façon surfacique (sous la forme d'une pastille).

La référence d'une servitude de localisation se lit de la façon suivante :

- Les deux premières lettres indiquent qu'il s'agit d'une servitude de localisation (« SL »)
- Les deux lettres suivantes (3e et 4e) indiquent le bénéficiaire de la servitude de localisation. Par exemple « PC » indique que le bénéficiaire est Plaine Commune.
- Le nombre indique la référence unique de la servitude de localisation.

Le règlement graphique comporte **215 servitudes de localisation**.

Plusieurs orientations du PADD sont traduites dans ces servitudes :

1- **L'amélioration des conditions de déplacement**, en particulier les objectifs 4.3 (Relier les villes et les quartiers par une trame d'espaces publics intercommunale) et 4.4 (Améliorer les conditions de déplacement et l'espace public pour les modes actifs) et **le développement de nouveaux espaces verts ouverts au public** (objectif 2.1.1 du PADD) :

- **151 servitudes de localisation pour voirie** (principalement la création de voies nouvelles ou le prolongement de voies existantes) ;
- **29 servitudes de localisation** pour espace public et espace vert.

2- **Le renforcement de l'offre d'équipements collectifs et de services** (objectifs 1.4.1 et 5.1.2 du PADD) : **35 servitudes de localisation** pour équipement d'intérêt collectif et installation d'intérêt général.

Figure 122. Extrait du plan de zonage 1/3500 : à gauche, servitudes de localisation SLCO184 et SLCO185 pour voiries à Saint-Ouen-sur-Seine ; à droite, servitude SLC204 pour la création d'un équipement d'intérêt collectif à Villetaneuse

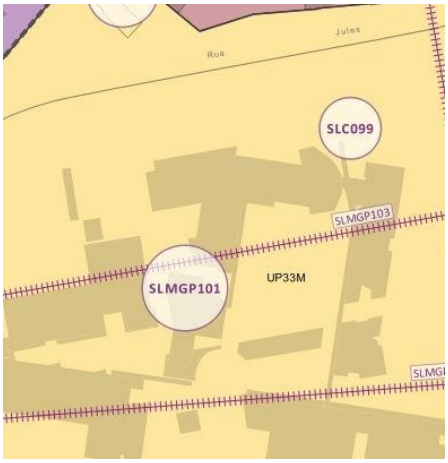


Figure 123. Extrait du plan de zonage 1/3500 : servitude SLMGP101 pour la création d'un parc à Saint-Denis

Tracé de voie ou chemin

En application des articles L151-38 5° et R 151-48-1° du code de l'urbanisme, figurent aux plans de zonage détaillés les voies à conserver, à modifier ou à créer, y compris les chemins piétonniers ou itinéraires cyclables.

Ces tracés contribuent à la mise en œuvre des objectifs du PADD visant **améliorer les conditions de déplacements et l'espace public pour les modes actifs** (objectifs 4.3.3 et 4.4 du PADD).

Leur tracé est indicatif et permet une adaptation, dès lors que leur fonction de liaison est maintenue.

Contrairement aux emplacements réservés et servitudes de localisation, ce dispositif n'ouvre pas de droit de délaissement.

Figure 124. Extrait du plan de zonage 1/3500 : linéaire de tracé de voie ou chemin à conserver, créer ou modifier

Périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)

En application des articles L 151-41 5° et R 151-32 du code de l'urbanisme, des périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) sont délimités au plan de zonage.

La liste des périmètres, leur date d'entrée en vigueur et leur surface figurent dans la partie 4 du règlement écrit (document n°4-1-4).

Les PAPAG permettent d'interdire les constructions de toute nature dont la surface de plancher est supérieure au seuil fixé dans les dispositions générales du règlement.

La servitude est applicable pour **une durée de cinq ans** à compter de sa date d'instauration, qui est indiquée dans le tableau de la Partie 4 du règlement écrit. Au-delà de ce délai, la servitude est levée automatiquement et ce sont alors les dispositions réglementaires de la zone dans laquelle se situe le périmètre qui deviennent pleinement applicables.

La servitude pourra également être levée à l'initiative de la collectivité, avant l'expiration du délai de cinq ans, par une procédure d'évolution du PLUi.

En contrepartie de cette prérogative de la collectivité motivée par l'intérêt général, un droit de délaissement est ouvert aux propriétaires des terrains concernés par cette servitude, en application de l'article L152-2 du Code de l'urbanisme.

Cette servitude d'urbanisme particulière est prévue dans les secteurs de mutations potentielles présentant des enjeux spécifiques en lien avec les objectifs du PADD, et pour lesquels des réflexions urbaines sont actuellement menées par les collectivités. En cohérence avec les objectifs 5.3.1 du PADD « **Garantir la cohérence et la qualité des opérations d'aménagement** » et 5.4. « **Préserver la mosaïque urbaine, maîtriser les mutations dans le diffus** », ces réflexions doivent en effet pouvoir être menées à leur terme en amont de l'engagement opérationnel des projets.

Le règlement graphique comporte **21 périmètres d'attente de projet d'aménagement global**, pour une surface totale de 396 493 m². Les espaces concernés sont principalement situés dans la moitié Sud du territoire de Plaine Commune, soumise à la plus forte pression foncière et immobilière en raison de sa proximité avec Paris, comme cela est exposé dans les chapitres 2 et 5 du diagnostic (Document n°1-2 du dossier de PLUi).

Il s'agit des espaces suivants :

Référence (figurant au plan de zonage)	Commune	Contexte et motivations	Articulation avec les objectifs du PADD
P01	Aubervilliers	Concerne un espace situé à l'angle de la rue du Landy et du boulevard Félix Faure à Aubervilliers, faisant l'objet d'études en vue de l'implantation d'un équipement culturel municipal.	1.3.1 Renforcer le maillage du territoire en équipements culturels et créatifs 1.4.1 Renforcer l'offre d'équipements publics existants et futurs 1.4.6 Assurer la bonne insertion urbaine et l'accessibilité des équipements 5.1.2 Proposer une gamme complète d'équipements et de services facilement accessibles
P02	Aubervilliers	Concerne une partie du secteur de la Gare des Mines à Aubervilliers, faisant l'objet d'une réflexion globale et intercommunale (Aubervilliers, Saint-Denis, Paris) en lien avec la mutation à venir du Parc des EMGP, la création de la branche Sud du tramway T8 et les projets de la Ville de Paris autour des portes d'Aubervilliers et de la Chapelle.	5.3.1 Garantir la cohérence et la qualité des opérations d'aménagement 5.2.5 Penser l'aménagement des différents secteurs de Plaine Commune en cohérence avec les territoires voisins 4.3.6 Mieux se connecter aux territoires voisins
P03	Aubervilliers	Concerne un projet d'ensemble sur l'ilot dit « Cité République » dans le cadre du NPNRU Villette Quatre Chemins. Le projet global à l'étude prévoit la restructuration de l'ilot notamment grâce à la création a minima d'une voie publique nord/sud dans le but de désenclaver cet ilot. Il est aussi envisagé de développer un projet de lutte contre l'habitat indigne, de réaménager les abords de la cité République, de reconstituer en partie, le front urbain sur l'avenue de la République et de créer des logements respectueux	1.1.4. Poursuivre les politiques de renouvellement et d'amélioration du parc existant, dans les quartiers prioritaires en rénovation et dans les tissus anciens et lutter contre l'habitat indigne 4.3.3 Compléter la trame des espaces publics, ouvrir les grandes emprises qui constituent des ruptures dans la ville 5.1.1 Améliorer la qualité de vie des populations présentes, mettre

Référence (figurant au plan de zonage)	Commune	Contexte et motivations	Articulation avec les objectifs du PADD
		du gabarit des cœurs d'ilot de ce tissu mixte.	l'accent sur la proximité 5.3.1 Garantir la cohérence et la qualité des opérations d'aménagement 5.4.1 Adapter les densifications aux caractéristiques de chaque tissu urbain
P04	Aubervilliers	Concerne un projet d'ensemble sur l'ilot dit « des Fusains » dans le cadre du NPNRU Villette Quatre Chemins. Les parcelles ont été ciblées afin de mettre en œuvre un projet de lutte contre l'habitat indigne en lien avec la restructuration de la cité des Fusains. Afin de désenclaver cette cité, il est étudié la réalisation d'une voie Est-Ouest pour desservir la cité et d'animer cette percée en y adressant un square et des activités au rez-de-chaussée des futurs bâtiments. Ce périmètre devrait aussi permettre de mettre en œuvre le projet de la Ville de transformer en voie verte la rue Henri Barbusse, en reconnectant les espaces verts donnant sur cette voie.	1.1.4. Poursuivre les politiques de renouvellement et d'amélioration du parc existant, dans les quartiers prioritaires en rénovation et dans les tissus anciens et lutter contre l'habitat indigne 4.3.3 Compléter la trame des espaces publics, ouvrir les grandes emprises qui constituent des ruptures dans la ville 5.1.1 Améliorer la qualité de vie des populations présentes, mettre l'accent sur la proximité 5.3.1 Garantir la cohérence et la qualité des opérations d'aménagement
P05	Aubervilliers	Concerne la phase opérationnelle ultérieure projet d'aménagement du Fort d'Aubervilliers, dont la mise en œuvre doit intervenir à l'issue de la réalisation des phases 1 et 2 du projet d'aménagement dont l'engagement est en cours.	1.1.1 Conditionner le rythme des 4 200 logements par an à une amélioration du cadre de vue et un renforcement des équipements 5.3.1 Garantir la cohérence et la qualité des opérations d'aménagement
P06	Saint-Denis	Ces trois PAPAG concernent plusieurs espaces situés à proximité de la Porte de la Chapelle, qui font l'objet d'une réflexion d'ensemble en vue de requalifier l'entrée de ville Sud de Saint-Denis, en lien avec le renforcement de la trame d'espace public dans ce secteur et la mutation à venir du Parc des EMGP.	2.2.2 Adapter les modalités d'aménagement et de construction dans les secteurs les plus touchés par les pollutions sonores et atmosphériques 3.3.2 Veiller à une meilleure insertion urbaine des pôles tertiaires 4.3.3 Compléter la trame des espaces publics, ouvrir les grandes emprises qui constituent des ruptures dans la ville 5.3.1 Garantir la cohérence et la qualité des opérations
P07	Saint-Denis		
P08	Saint-Denis		

Référence (figurant au plan de zonage)	Commune	Contexte et motivations	Articulation avec les objectifs du PADD
			d'aménagement
P10	Saint-Denis	Ces trois PAPAG concernent un ensemble d'espaces situés au Sud et à l'Ouest du secteur Pleyel à Saint-Denis, à proximité de la future gare du Grand Paris Express. Leur localisation en fait des secteurs stratégiques pour l'aménagement de la future centralité Pleyel, pour laquelle une réflexion est menée en vue de la définition d'un schéma global d'aménagement du secteur, en complément des orientations déjà prévues dans le périmètre de l'OAP sectorielle Pleyel.	5.1.3 Agir de façon coordonnée sur toutes les dimensions du cadre de vie et de la proximité 5.3.1 Garantir la cohérence et la qualité des opérations d'aménagement 5.1.5 Renforcer les grands pôles d'équipements 5.4.1 Adapter les densifications aux caractéristiques de chaque tissu urbain
P11	Saint-Denis		
P12	Saint-Denis		
P13	Saint-Denis	Concerne des terrains situés au Sud du secteur Confluence à Saint-Denis faisant l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble et destinés à accueillir un groupe scolaire.	1.1.1 Conditionner le rythme des 4 200 logements par an à une amélioration du cadre de vue et un renforcement des équipements 1.4.1 Renforcer l'offre d'équipements publics existants et futurs
P14	Saint-Denis	Concerne un espace situé aux abords de la gare de Saint-Denis et stratégique pour la structuration et le renforcement du pôle gare. Cet espace fait l'objet d'une réflexion en lien avec la requalification globale du pôle gare, afin de définir sa vocation en vue de sa reconversion.	4.2.3 Aménager des pôles d'échanges de qualité et les rendre accessibles 5.1.4 Renforcer les centres-villes, affirmer le polycentrisme 5.1.5 Renforcer les grands pôles d'équipements
P15	Saint-Denis	Concerne des terrains situés à proximité de la place du 8 mai 1945 dans le centre-ville de Saint-Denis, dont la localisation est stratégique dans le cadre de la redynamisation du centre-ville, et dont la reconversion est à l'étude.	1.1.1 Conditionner le rythme des 4 200 logements par an à une amélioration du cadre de vue et un renforcement des équipements 5.1.4 Renforcer les centres-villes, affirmer le polycentrisme 5.4.1 Adapter les densifications aux caractéristiques de chaque tissu urbain
P17	Saint-Ouen-sur-Seine	Concerne des terrains correspondant au site anciennement occupé par le quotidien Le Parisien. L'origine de ce PAPAG provient de la libération du site par le quotidien le Parisien et de l'absence de projet	1.1.1 Conditionner le rythme des 4200 logements par an à une amélioration du cadre de vue et un renforcement des équipements 5.3.1 Garantir la cohérence et la

Référence (figurant au plan de zonage)	Commune	Contexte et motivations	Articulation avec les objectifs du PADD
		d'aménagement sur ce site. L'étendue et la localisation de ces terrains en font un secteur stratégique pour la collectivité pour, d'une part, assurer la conception d'un projet d'aménagement global et cohérent et, d'autre part, permettre la reconstitution différentes activités impactées par la mise en œuvre du projet de Village olympique et paralympique et le cas échéant du projet de Grand Hôpital Nord.	qualité des opérations d'aménagement 5.3.3. Assurer la qualité de l'héritage des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024
P18	La Courneuve	Dans le secteur des 4 Routes, ce PAPAG concerne des terrains sis aux 113-115 avenue Paul Vaillant-Couturier, destinés à permettre l'extension du réseau de jardins publics dans le cadre d'un projet de reconversion des espaces, dans le prolongement de la Maison du Peuple (équipement communal à vocation principalement socio-culturelle) et de ses terrains extérieurs (jeux pour enfants, pelouses, terrains de sport), en lieu et place d'une station-service.	1.4.1 Renforcer l'offre d'équipements publics existants et futurs 2.1.1 Développer de nouveaux espaces verts ouverts au public 2.1.4 Préserver la biodiversité et créer des continuités vertes 2.2.2 Adapter les modalités d'aménagement et de construction dans les secteurs les plus touchés par les pollutions sonores et atmosphériques 4.3.3 Compléter la trame des espaces publics, ouvrir les grandes emprises qui constituent des ruptures dans la ville 5.1.3 Agir de façon coordonnée sur toutes les dimensions du cadre de vie et de la proximité
P19	La Courneuve	Concerne des terrains situés dans le secteur Abreuvoir et occupés en grande partie par le Parc de la Liberté à usage du public et par des terrains d'habitat pavillonnaire qui, une fois aménagés, formeront un tout, dans le cadre du maintien de la trame verte et du réseau d'aménagement des espaces publics. L'aménagement des terrains permettra de renforcer la continuité des deux parcs Liberté et Carême Prenant.	1.4.1 Renforcer l'offre d'équipements publics existants et futurs 2.1.1 Développer de nouveaux espaces verts ouverts au public 2.1.4 Préserver la biodiversité et créer des continuités vertes 2.2.3 Préserver et créer des poches de tranquillité 4.3.3 Compléter la trame des espaces publics, ouvrir les grandes emprises qui constituent des ruptures dans la ville 5.1.3 Agir de façon coordonnée sur toutes les dimensions du

Référence (figurant au plan de zonage)	Commune	Contexte et motivations	Articulation avec les objectifs du PADD
			cadre de vie et de la proximité 5.3.1 Garantir la cohérence et la qualité des opérations d'aménagement
P20	La Courneuve	Concerne l'ancien site industriel Champagnole accueillant des bâtiments de grande qualité patrimoniale à usage d'activités économiques, situé en plein centre-ville entre les rues Emile Zola et Jules Ferry. Les principes d'aménagement du site doivent être arrêtés dans le cadre d'un schéma d'aménagement global privilégiant la réhabilitation du site et le maintien d'un usage d'activités, en cohérence avec la typologie bâtie.	1.2.1 Maintenir la diversité économique du territoire pour offrir une grande variété d'emplois 3.1.2 Poursuivre la production de locaux d'activités, densifier les zones d'activités économiques, prendre appui sur le patrimoine architectural 4.3.3 Compléter la trame des espaces publics, ouvrir les grandes emprises qui constituent des ruptures dans la ville 5.1.4 Renforcer les centres-villes, affirmer le polycentrisme 5.4.1 Adapter les densifications aux caractéristiques de chaque tissu urbain 5.4.2 Régénérer les tissus anciens 5.4.3 Protéger et mettre en valeur les atouts patrimoniaux et architecturaux
P21	La Courneuve	Dans le secteur Feuille de Miel, ce PAPAG concerne des terrains au sud de la rue Anatole France (2ha environ) en limite d'Aubervilliers, dont la reconversion a vocation de faire l'objet d'une procédure de DUP. Le projet permettra notamment de réaliser deux projets faisant l'objet de servitudes de localisation : un équipement scolaire (objet principal de la DUP), et le prolongement d'une voie en impasse à Aubervilliers. Une programmation en logements, voire également d'activité économique, sont à l'étude pour compléter le projet.	1.4.1 Renforcer l'offre d'équipements publics existants et futurs 1.4.6 Assurer la bonne insertion urbaine et l'accessibilité des équipements 2.3.1 Développer la conception bioclimatique et la sobriété des bâtiments et des espaces extérieurs 4.3.3 Compléter la trame des espaces publics, ouvrir les grandes emprises qui constituent des ruptures dans la ville 5.4.1 Adapter les densifications aux caractéristiques de chaque tissu urbain
P22	La Courneuve	Dans le secteur des 4 Routes, ce PAPAG concerne des terrains à usage commercial (ex-Carrefour Market) sis aux 41 et 43 avenue	3.2.1 Préserver la mixité fonctionnelle et favoriser le développement de l'économie

Référence (figurant au plan de zonage)	Commune	Contexte et motivations	Articulation avec les objectifs du PADD
		Paul Vaillant-Couturier. Leur reconversion est à l'étude dans une logique de mixité programmatique, en vue notamment l'ajout d'une fonction logement, en plus de la fonction commerciale. Il s'agit de poursuivre la requalification engagée dans le secteur, notamment le long de l'ex-RN2.	présentielle 3.4.1 Requalifier et diversifier l'offre commerciale en centre-ville 3.4.3 Veiller à la complémentarité des sites commerciaux dans l'armature territoriale 5.1.4 Renforcer les centres-villes, affirmer le polycentrisme 5.4.1 Adapter les densifications aux caractéristiques de chaque tissu urbain 5.4.2 Régénérer les tissus anciens
P23	Saint-Ouen-sur-Seine	A proximité du quartier des Docks de Saint-Ouen-sur-Seine, ce PAPAG porte sur les terrains concernés par l'implantation du Campus Hospitalo-Universitaire Grand Hôpital Nord (CHU GPN), qualifié de Projet d'Intérêt Général (PIG) par arrêté préfectoral du 7 juin 2019, dont les études d'insertion urbaine et les règles d'urbanisme correspondantes sont en cours de définition par les institutions en charge du projet. Le projet est plus amplement décrit dans la partie 3 du chapitre 1 du Diagnostic (document n°1-1 du dossier de PLUi)	1.2.2 Promouvoir le territoire universitaire, valoriser et développer les pôles d'enseignement supérieur 1.4.1 Renforcer l'offre d'équipements publics existants et futurs 1.4.6 Assurer la bonne insertion urbaine et l'accessibilité des équipements 5.1.5 Renforcer les grands pôles d'équipements

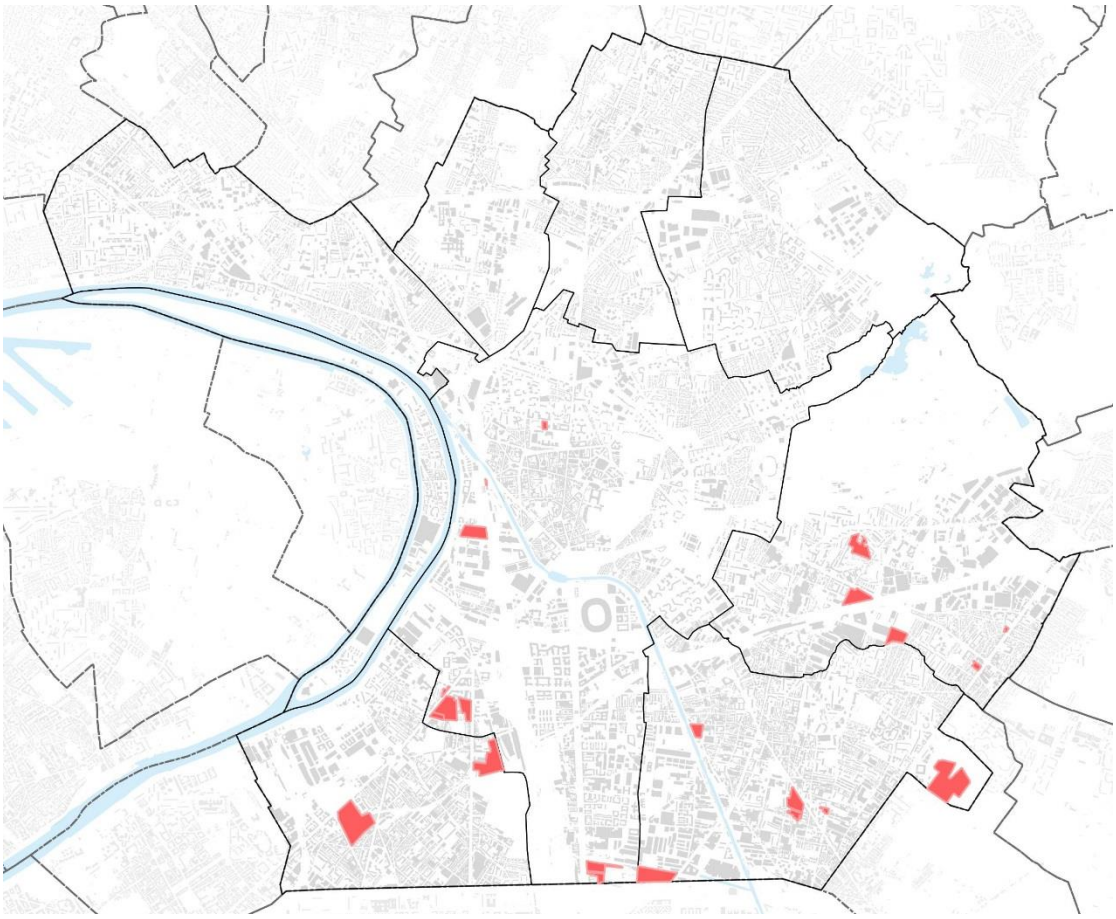


Figure 125. Espaces concernés par des Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG)

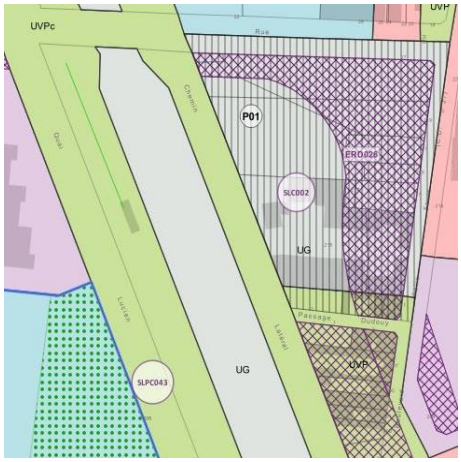


Figure 126. Extrait du plan de zonage : exemple de PAPAG le long du canal Saint-Denis

4.4.2 Les dispositions relatives à la morphologie et à l'implantation des constructions (chapitre 2 du règlement)

Le chapitre 2 du règlement du PLUi définit les règles relatives à la morphologie et l'implantation des constructions nouvelles en règlementant :

- L'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées
- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain
- L'emprise au sol des constructions
- La hauteur des constructions.

La traduction règlementaire de ces prescriptions revêt une grande importance car elle détermine la morphologie urbaine, c'est-à-dire les caractéristiques du tissu urbain, et les évolutions que le PLUi souhaite favoriser.

La complémentarité entre toutes ces règles, qui diffèrent selon le type de tissu urbain et les objectifs de chaque zone, permet de répondre aux diverses ambiances urbaines recherchées et plus généralement de permettre une bonne insertion urbaine des nouveaux projets, en vue notamment de répondre aux objectifs suivants du PADD :

- Mettre en œuvre des modèles de développement complémentaires (objectif 5.2.1 du PADD)
- Préserver les qualités intrinsèques de chaque partie du territoire (objectif 5.2.2)
- Préserver la mosaïque urbaine, maîtriser les mutations dans le diffus (objectif 5.4) et notamment Adapter les densifications aux caractéristiques de chaque tissu urbain (objectif 5.4.1)
- Poursuivre les politiques de renouvellement et d'amélioration du parc existant dans les quartiers prioritaires en rénovation et dans les tissus anciens, lutter contre l'habitat indigne (objectif 1.1.4)
- Faire face aux problématiques du parc privé : précarité énergétique, fragilisation des copropriétés vieillissantes, division du pavillonnaire (objectif 1.1.5)
- Offrir des conditions d'habitat satisfaisantes pour tous (objectif 1.1).

Les trois premières sections du chapitre 2 du règlement, relatives à la distance d'implantation des constructions sur un terrain (article R151-39 dernier alinéa du code de l'urbanisme) ont pour objectifs complémentaires :

- L'optimisation du foncier ;
- La diversité architecturale ;
- Le respect de la forme bâtie souhaitée, selon les zones, en ordre continu ou discontinu ;
- Le respect de l'intimité des jardins et des fonds de parcelles et cœurs d'îlots.

Les deux dernières sections du chapitre 2 du règlement, relatives à l'emprise au sol et à la hauteur des constructions, ont pour objectifs complémentaires :

- Une meilleure organisation de la densité des constructions et des espaces urbains ;
- Le développement d'espaces libres, d'espaces végétalisés et d'espaces de pleine terre principalement en cœur d'îlot ;
- La préservation de la diversité urbaine et des volumétries participant au maintien de la mosaïque urbaine caractéristique du territoire.

Par ailleurs, le travail de rédaction de ce chapitre du règlement a notamment permis d'harmoniser la rédaction des règles antérieures, notamment celles concernant la hauteur des constructions, qui faisaient l'objet de définitions et de modes calcul très divers dans le PLU communaux. Une autre évolution notable concerne l'abandon, dans la plupart des zones, du coefficient d'emprise au sol des constructions. L'emprise maximale des constructions est dorénavant déterminée, de manière inversée, à partir du coefficient d'espaces libres applicable au terrain. Cette évolution de la rédaction de la règle traduit la volonté d'une inversion du raisonnement à suivre dans le processus de

conception des projets, en donnant la primauté à l'identification et à la conception des espaces non bâtis, tant d'un point de vue quantitatif que qualitatif.

4.4.2.1 L'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées

La bande de constructibilité principale (BCP)

a. Principes et objectifs de la règle

La bande de constructibilité principale, définie dans la partie 1 du règlement écrit (paragraphe 2.1.1) est une bande dans et au-delà de laquelle s'appliquent des règles spécifiques liées à l'implantation, la morphologie, la volumétrie des constructions ou aux espaces libres. Elle s'applique uniquement sur les terrains ou parties de terrain présentant une limite commune avec la voie ou l'emprise et se mesure perpendiculairement par rapport à l'alignement.

Cette règle vise à organiser la répartition des densités bâties au sein des terrains. D'une part, elle encourage une plus forte densité bâtie sur rue et la formation de fronts urbains affirmés en favorisant l'implantation de constructions plus denses dans la bande et, d'autre part, elle limite les constructions en cœur d'îlot afin de maîtriser la densité en second front bâti et de favoriser la présence d'espaces de fraicheur et d'espaces de pleine terre, dans les parties des terrains situées au-delà de la bande.

Cette disposition contribue ainsi à la traduction des objectifs du PADD des chapitres 1, 2 et 5 du PADD, notamment en offrant des conditions d'habitat satisfaisantes pour tous (1.1), en préservant la pleine terre et en végétalisant les cœurs d'îlot (2.1.2), en préservant les cœurs d'îlots et les arbres existants (5.4.2), et en préservant la mosaïque urbaine et en maîtrisant les mutations dans le diffus (5.4) et enfin en adaptant les densifications aux caractéristiques de chaque tissu urbain (5.4.1).

b. Déclinaisons de la règle selon les zones

Le règlement écrit prévoit l'application de la bande de constructibilité principale dans la zone urbaine d'habitat pavillonnaire (UH) et les zones urbaines mixtes (UM, UMT et UMD). **La profondeur de la BCP est fixée à 20 mètres** afin de permettre l'implantation d'une construction adaptée à son usage, qu'il s'agisse de logement, de bureau ou de commerce, permettant en outre de prévoir des espaces libres à l'avant et/ou à l'arrière de la construction.

Les règles spécifiques dans et au-delà de la bande de constructibilité principale se déclinent différemment selon les zones :

Dans la **zone urbaine d'habitat pavillonnaire UH**, les constructions nouvelles peuvent s'implanter uniquement dans la bande de constructibilité principale. Au-delà de la bande, les constructions nouvelles sont ainsi interdites sauf exceptions (annexe, extension, etc.) et les espaces de pleine terre occupent la grande majorité de cet espace afin de favoriser la préservation et la création des jardins plantés et la mise en réseau écologique de ces derniers d'un terrain à l'autre.

Dans les **zones urbaines mixtes UM, UMT et UMD**, la bande de constructibilité principale permet de moduler et maitriser la densité des constructions et espaces bâtis dans et au-delà de cette dernière. Dans la bande, les règles de morphologie, d'implantation et de végétalisation permettent une plus forte densité favorisant ainsi les constructions en premier rang sur rue, notamment dans les zones UMT et UMD qui regroupent les espaces plus denses des centralités et des centres-villes. En revanche, au-delà de la bande de constructibilité principale, les règles autorisent une densité moindre, plus particulièrement dans la zone UM, de densité intermédiaire, où les cœurs d'îlots aérés et végétalisés sont favorisés. Cette règle vise donc à accompagner l'implantation des constructions nouvelles en premier front urbain tout en favorisant des formes urbaines moins denses en deuxième front afin de dégager des espaces de respiration et de pleine terre, en cohérence avec les objectifs du PADD rappelés ci-dessus.

c. Règle graphique

Le règlement graphique peut également indiquer une limite de bande de constructibilité. Cette règle graphique permet soit de déroger à la distance de 20 mètres fixée par le règlement écrit, soit de déclencher une bande de constructibilité principale sur un terrain pour lequel les dispositions écrites ne la rendent pas applicable. Elle a pour même but de **moduler les règles de morphologie et d'implantation des constructions permettant de préserver la mosaïque urbaine du territoire.**

L'alignement et le recul

a. Principes et objectifs de la règle

Les règles d'alignement et de recul sont définies soit dans la partie 1 du règlement écrit (paragraphes 2.1.2 et 2.1.3), soit au règlement graphique. Ces règles permettent de définir l'implantation des constructions par rapport à la voie : soit à l'alignement, soit en recul par rapport à celui-ci. L'objectif est **d'encadrer l'implantation du bâti en fonction du tissu urbain dans lequel il s'insère et d'aménager des fronts urbains en cohérence avec l'environnement bâti existant.**

Une implantation à **l'alignement de la voie** permet la création d'un **front urbain continu ou majoritairement continu** le long des voies. Elle peut favoriser l'implantation de rez-de-chaussée actifs avec par exemple des façades-vitrines sur rue, et favorise une ambiance d'intensité urbaine plus forte.

Une implantation en **recul de la voie** permet, à l'inverse, la création d'une **interface non bâtie et partiellement végétalisée entre la rue et la construction**. Ce dispositif contribue dans certains cas à améliorer la qualité du paysage de la rue par une végétalisation plus importante, et à améliorer le cadre de vie des habitants en éloignant de la rue notamment les constructions destinées au logement. Dans le cas de rues très étroites, le recul permet également d'améliorer l'habitabilité et l'usage des constructions en favorisant un meilleur ensoleillement des façades. Enfin le recul permet l'aménagement d'accès et de dispositifs liés au bon fonctionnement des constructions.

Cette règle contribue ainsi à adapter les modalités d'intervention en fonction des caractéristiques du territoire, préserver la mosaïque urbaine et les qualités intrinsèques des tissus urbains et préserver le bien-être des populations, objectifs fixés dans les chapitres 2 et 5 du PADD.

b. Déclinaisons de la règle selon les zones

Les règlements de zones prévoient généralement une **implantation libre** de la construction par rapport à la voie, c'est-à-dire que les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en recul. Cette relative liberté d'implantation a pour but d'améliorer le raccordement entre constructions existantes et constructions nouvelles et de **favoriser une bonne insertion** des constructions dans le bâti ou l'environnement avoisinant, en permettant à chaque projet de prendre en compte sont environnement immédiat ou de répondre à ses contraintes fonctionnelles propres. Le recul, lorsqu'il existe, est généralement de **3 mètres minimum** et est obligatoirement **paysager et majoritairement végétalisé** (exception faite des accès et cheminements nécessaires au fonctionnement de la construction) afin de contribuer à **améliorer le paysage urbain de la rue**.

Cette règle varie dans certaines zones :

- Dans la **zone urbaine d'habitat pavillonnaire UH**, l'implantation des constructions par rapport à la voie est libre afin de permettre de respecter le contexte urbain dans lequel la construction s'insère. En revanche le recul, lorsqu'il est appliqué, est de **4 mètres minimum**. Il est plus important dans cette zone afin de favoriser une plus grande intimité des constructions vis-à-vis de l'espace public et de permettre l'aménagement d'une bande végétalisée et plantée tout en prévoyant, le cas échéant, un espace pour l'aménagement d'accès et/ou le stationnement d'un véhicule.
- Dans les **zones urbaines mixtes UM et UMD**, l'implantation des constructions par rapport à la voie est également libre. Cependant le recul de 3 mètres minimum est obligatoire si le rez-de-chaussée de la construction est à usage d'habitation. Cette règle vise à limiter le nombre de logements implantés à rez-de-chaussée sur rue, conformément aux objectifs de la Charte Qualité

Constructions Neuves de Plaine Commune, pour des raisons de confort, d'intimité et de sécurité des logements. Cette règle favorise en outre le développement de la nature en ville, avec des abords de rues végétalisés et plantés.

- Dans la **zone urbaine mixte traditionnel UMT**, dédiée aux centres-villes d'Aubervilliers, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis et Stains, l'implantation à l'alignement est strictement obligatoire, même si le rez-de-chaussée des constructions est à usage d'habitation. Cela vise, d'une part, **à préserver les caractéristiques spécifiques de ces tissus urbains anciens** et à **favoriser la présence de commerces et de services à rez-de-chaussée** et, d'autre part, à **permettre la réalisation des opérations de renouvellement urbain et de résorption de l'habitat indigne** dans les centres-villes anciens où le parcellaire est souvent étroit et peu profond et ne permet donc pas une implantation en recul.
- Dans les zones urbaines **d'activités économiques UA et UE**, l'implantation des constructions par rapport à la voie est libre et le recul est de 3 mètres minimum, permettant d'aménager un espace végétalisé et planté entre l'espace public et des constructions à destination d'activités parfois génératrices de nuisances. Cette disposition vise en outre à **améliorer la qualité urbaine et paysagère des zones d'activités économiques et des pôles tertiaires.**
- Dans les **zones UVP, N et A**, afin d'autoriser des constructions **en accord avec le caractère de ces zones permettant de concrétiser la trame verte et bleue du territoire**, l'implantation des constructions par rapport à la voie est libre et le recul n'a pas de distance minimale. Le choix d'implantation des constructions s'effectue en prenant en compte leur insertion urbaine au regard de l'implantation des constructions voisines et de leurs volumétries, en veillant à respecter le caractère paysager, écologique et, le cas échéant, architectural, de la zone.

c. Règles graphiques

Le règlement graphique peut prévoir un alignement obligatoire, un recul obligatoire, une continuité bâtie obligatoire ou une discontinuité bâtie obligatoire, qui se substitue alors à la règle écrite. Ces dispositions graphiques permettent d'imposer l'alignement ou un recul paysager et végétalisé avec une profondeur spécifique, en raison des spécificités du contexte local et/ou pour permettre la réalisation d'un projet déterminé.

d. Règles alternatives

Le PLUi prévoit des règles alternatives permettant une appréciation circonstanciée des projets au regard de conditions particulières liées notamment aux caractéristiques de l'environnement du site du projet, à la configuration du terrain d'assiette et à la nature ou particularités du projet lui-même. Ces dispositions alternatives s'appliquent au regard de ces situations particulières, dès lors que le projet ne peut respecter la règle générale ou que son adaptation permet de mieux répondre à d'autre objectifs tels que :

- La rénovation du bâti existant et notamment l'amélioration de sa performance énergétique ;
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi ;
- La préservation du patrimoine bâti ou végétal.

Ces règles permettent notamment d'adapter les modalités d'intervention selon les caractéristiques du territoire et la nature du projet. (Objectif 5.2.4 du PADD).

Des règles alternatives s'appliquent également pour certains services urbains soumis à des contraintes techniques spécifiques, tels que le réseau public de transport d'électricité et les constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express.

Figure 127. Extraits du plan de zonage 1/3500 : à gauche, recul obligatoire de 6m minimum (double ligne bleue) afin de favoriser la végétalisation ; à droite, alignement obligatoire (ligne bleue) pour favoriser la création d'un front bâti continu

4.4.2.2 L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Principes et objectifs de la règle

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives organisent l'implantation des constructions par rapport aux terrains limitrophes. Elles permettent soit d'autoriser l'implantation sur la limite séparative, soit d'imposer un retrait par rapport à celle-ci. Les règles liées au retrait permettent notamment de favoriser une aération des terrains et l'ensoleillement des façades des constructions, l'intimité des constructions. Elles sont parfois nécessaires aux accès, notamment pour des motifs de sécurité. Plus largement, cette règle contribue, comme les autres règles morphologiques du chapitre 2 du règlement, à adapter les densifications aux caractéristiques de chaque tissu urbain (objectif 5.4.1 du PADD).

Déclinaisons de la règle selon les zones

Le règlement des zones urbaines, naturelle et agricole, prévoit une **implantation libre** des constructions par rapport aux limites séparatives. Ainsi, la construction peut s'implanter soit en retrait des limites séparatives, soit sur une limite séparative seulement, soit sur plusieurs limites séparatives.

En cas de mur pignon existant sur un terrain voisin, une implantation en limite séparative est généralement à privilégier pour des motifs esthétiques, sauf si cette situation urbaine fait partie de l'identité du quartier.

En cas d'implantation en retrait, le règlement du PLUi définit **une distance minimale à respecter par rapport à la limite séparative.** Cette règle diffère selon que la construction comporte ou non des baies, qui peuvent être principales ou secondaires. Le retrait par rapport aux limites séparatives est plus important lorsque la construction comporte des baies pour **favoriser l'ensoleillement et garantir une meilleure habitabilité et intimité des constructions.**

Cette règle se décline différemment selon les zones :

- Dans la **zone urbaine d'habitat pavillonnaire UH**, la distance du retrait par rapport aux limites séparative est métrique et est indépendante de la hauteur des constructions. Le retrait permet ainsi d'aménager des accès et des espaces libres le long de la limite concernée. Il est plus large lorsque la construction comporte des baies, permettant ainsi de **préserver l'intimité des pavillons, maîtriser la densification du tissu pavillonnaire et préserver ses qualités intrinsèques**

(objectif 5.2.1 du PADD). Le retrait peut également avoir un objectif plus qualitatif en favorisant la création de percées visuelles depuis la rue vers les cœurs d'îlots végétalisés et les jardins.

- Dans les **zones urbaines mixtes UM, UMT, UMD et la zone urbaine d'habitat collectif UC**, les retraits par rapport aux limites séparatives sont proportionnels à la hauteur de la construction à édifier (prospect). Ils sont également plus larges lorsque la construction comporte des baies. Dans ces zones, qui accueillent à la fois des logements, des bureaux, des services, des commerces et des équipements publics, les baies peuvent être de deux types (principales ou secondaires) permettant **un retrait plus ou moins généreux et donc un ensoleillement des façades adapté au type de pièce à éclairer.** Les retraits sont plus généreux lorsque la façade de la construction comporte des baies principales constituant l'éclairement premier de pièces principales telles qu'une chambre, un séjour ou un bureau, afin de favoriser une exposition à la lumière plus importante pour ces pièces utilisées de façon continue et assurer une meilleure habitabilité. En revanche, les retraits sont plus serrés lorsque la façade de la construction comporte des baies secondaires constituant l'éclairement premier de pièces secondaires moins fréquemment utilisées telles qu'une salle de bains ou une cage d'escalier et nécessitant moins de lumière naturelle.
- Dans les **secteurs UMh,** correspondant à des îlots concernés par des opérations de résorption de l'habitat indigne, **et UMTb**, correspondant aux centres-villes de Saint-Denis et de Stains, les retraits sont plus étroits **pour s'adapter à la morphologie des parcelles plus petites et poursuivre les politiques de renouvellement et d'amélioration du parc existant dans les tissus mixtes anciens et traditionnels et lutter contre l'habitat indigne (objectif 1.1.4 du PADD). Dans les zones urbaines économiques UE et UA**, les retraits par rapports aux limites séparatives dépendent de la hauteur de la construction à édifier (prospect) et sont plus généreux lorsque la construction comporte des baies. Dans la zone UE, économique mixte, les retraits sont plus étroits que dans la zone UA, dédiée à l'activité économique, afin de **favoriser la création de pôles économiques et commerciaux denses et dynamiques**. Toutefois, dans les deux zones, dès lors que la construction jouxte une construction ou un terrain situé dans une zone résidentielle (UH, UM, UMT, UMD) le prospect est ramené à la hauteur de la construction à édifier avec un minimum de 8 mètres afin de **respecter le caractère et le cadre de vie de la zone voisine et de favoriser une meilleure habitabilité des logements.**
- Cependant, dans le **secteur UEgh,** où est possible la construction d'immeubles de grande hauteur, le retrait se mesure métriquement sans tenir compte de la hauteur de la construction. Cette disposition a pour but de rendre possible l'implantation d'immeubles de grande hauteur contribuant à **favoriser une économie tertiaire nouvelle** dans certains pôles majeurs du territoire et la densification de ces pôles, en cohérence avec les objectifs 3.3.3 et 5.3.1 du PADD.
- **Dans les zones urbaines UG, UVP et la zone naturelle N**, les retraits par rapport aux limites séparatives se mesurent métriquement et ne dépendent pas de la hauteur de la construction. La règle permet d'assurer la bonne insertion et l'accessibilité des équipements d'intérêt collectif et services publics et de préserver les atouts paysagers du territoire tels que le canal et les parcs, contribuant à traduire les objectifs du PADD de **renforcement de l'offre d'équipements et de concrétisation de la trame verte et bleue sur le territoire** (chapitres 1 et 2 du PADD).
- Cependant, dans **la zone urbaine UG**, qui peut accueillir des équipements avec des hauteurs élevées, dès lors que la construction jouxte une construction située dans une zone résidentielle (UH, UM, UMT, UMD) le retrait doit au moins être égal à la hauteur de la construction à édifier avec un minimum de 8 mètres afin d'assurer une transition urbaine harmonieuse et de préserver les constructions des zones mixtes et résidentielles. Le règlement du **secteur UGb**, dédié au Stade Bauer à Saint-Ouen-sur-Seine, ne prévoit pas de retrait minimal par rapport aux limites séparatives, afin de rendre possible la mise en œuvre de ce projet visant à **renforcer l'offre de grands équipements sur le territoire et à diversifier l'offre commerciale** (chapitres 1 et 3 du PADD). De même, le règlement du secteur UGged, dédié au Grand Equipement Documentaire du Campus Condorcet, prévoit un retrait minimal au moins égal à 2 mètres.
- Enfin, dans la **zone agricole A**, le retrait par rapport aux limites séparatives dépend de la hauteur de la construction et est plus important, en cohérence avec le caractère majoritairement non bâti de la zone.

- Des règles d'implantation spécifiques peuvent s'appliquer aux **constructions situées sur un terrain mitoyen de la zone UH** (pavillonnaire), afin de préserver l'identité architecturale de ces dernières et d'assurer une transition morphologique harmonieuse entre les zones, en cohérence avec l'objectif 5.4.1 du PADD « Adapter les densifications aux caractéristiques de chaque tissu urbain ».

Règles alternatives

Le PLUi prévoit des règles alternatives permettant une appréciation circonstanciée des projets au regard de conditions particulières liées notamment aux caractéristiques de l'environnement du site du projet, à la configuration du terrain d'assiette et à la nature ou particularités du projet lui-même. Ces dispositions alternatives s'appliquent au regard de ces situations particulières, dès lors que le projet ne peut respecter la règle générale ou que son adaptation permet de mieux répondre à d'autre objectifs tels que :

- La rénovation du bâti existant et notamment l'amélioration de sa performance énergétique ou de son accessibilité aux personnes à mobilité réduite, ou encore sa mise en sécurité ;
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi ;
- La préservation du patrimoine bâti ou végétal.

Ces règles permettent notamment d'adapter les modalités d'intervention selon les caractéristiques du territoire et la nature du projet. (Objectif 5.2.4 du PADD).

Des règles alternatives s'appliquent également pour certains services urbains soumis à des contraintes techniques spécifiques, tels que le réseau public de transport d'électricité et les constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express.

4.4.2.3 L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Principes et objectifs de la règle

Les règles d'implantation des constructions les unes par rapports aux autres sur un même terrain organisent l'implantation de deux constructions non contiguës sur un même terrain en règlementant la distance nécessaire entre les deux afin de préserver **un ensoleillement, une habitabilité et un usage optimal de la construction**. Les règles permettent également l'organisation des espaces à l'intérieur du terrain et **favorisent la création d'espaces libres** au cœur des terrains et des îlots. Le règlement définit également une surface extérieure devant rester dégagée (dite surface dégagée nécessaire) dont doivent bénéficier les baies principales et secondaires, lorsque deux parties de la même construction se font face (par exemple dans le cas d'un immeuble en « U »).

Ces règles permettent ainsi de répondre aux objectifs du PADD des chapitres 2 et 5 en préservant le bien-être des populations (2.2), en préservant la pleine terre et végétalisant les cœurs d'îlots (2.1.2), en préservant et créant des poches de tranquillité (2.2.3), en adaptant les densifications aux caractéristiques de chaque tissu urbain (5.4.1) et en préservant les cœurs d'îlots et les arbres existants (5.4.4).

Déclinaisons de la règle selon les zones

La distance minimale entre deux constructions sur un même terrain est réglementée dans toutes les zones urbaines avec des distances minimales.

Dans la zone urbaine d'habitat pavillonnaire UH, la distance entre les deux constructions se mesure métriquement indépendamment de la hauteur des constructions. La distance minimale est plus grande dès lors que les constructions comportent des baies afin de favoriser les ouvertures sur des cœurs d'îlots aérés et des jardins en pleine terre tout en conservant l'intimité de chaque pavillon.

Cette règle permet de **préserver la pleine terre et végétaliser les cœurs d'îlots (objectif 2.1.2 du PADD)**

Dans les zones urbaines mixtes UM, UMT, UMD et la zone urbaine d'habitat collectif UC, la distance entre deux constructions dépend de la hauteur de la construction à édifier (prospect) et est plus grande lorsque les constructions comportent des baies. Dans ces zones qui accueillent à la fois des logements, des bureaux, des services, des commerces et des équipements publics, les baies peuvent être de deux types, principales ou secondaires, permettant un **ensoleillement des façades différencié en fonction du type de pièce à éclairer**. La distance entre deux constructions est plus grande lorsque la façade de la construction comporte des baies principales constituant l'éclairement premier de pièces principales fréquemment utilisées et nécessitant plus de lumière.

Dans les zones urbaines mixtes UM et UMD, la distance entre deux constructions sur un même terrain est plus grande que dans les zones urbaines UMT et UC afin de de favoriser et maximiser les cœurs d'îlots aérés et végétalisés (objectif 2.1.2 du PADD) et de mieux maîtriser les mutations dans le diffus en préservant la mosaïque urbaine (objectif 5.4 du PADD).

Dans les **secteurs UMh**, correspondant aux îlots dédiés aux opérations de résorption de l'habitat indigne, et **UMTb**, correspondant aux centres-villes de Saint-Denis et de Stains, la distance entre deux constructions est réduite pour **s'adapter à la morphologie des terrains moins profonds et faciliter la régénération des tissus anciens (objectif 5.4.2 du PADD).**

Dans les zones urbaines économiques UE et UA, la distance entre deux constructions dépend de la hauteur de la construction à édifier (prospect) et est plus grande lorsque la façade de la construction comporte des baies. Cette distance est relativement plus réduite que dans les autres zones afin **de développer et moderniser les zones d'activités économiques (objectif 3.1 du PADD) et d'agir pour une nouvelle économie tertiaire (objectif 3.3 du PADD).** Cependant, dans les deux zones, la distance entre deux constructions est augmentée si la construction est à destination de logement, bureau ou hôtel. Cette règle vise à **offrir des conditions d'habitat satisfaisantes pour tous (objectif 1.1 du PADD)** au sein de ces zones en favorisant une meilleure habitabilité. Dans la zone UA, compte tenu des spécificités liés aux constructions d'activité économique, la surface dégagée nécessaire à respecter est réduite par rapport aux dispositions générales.

Dans la zone urbaine UVP et la zone N, la distance entre deux constructions sur un même terrain est libre avec sous réserve de la vigilance à apporter sur la **bonne insertion de la construction** en rapports avec les autres constructions voisines et au caractère paysager et architectural de la zone. Cette règle souple de répondre à l'objectif 2.1 du PADD **« Développer les espaces verts, valoriser les atouts paysagers, concrétiser la trame verte et bleue ».**

Enfin dans **la zone A,** la distance entre deux constructions sur un même terrain n'est pas réglementée afin de permettre l'implantation efficace des constructions destinées à l'exploitation agricole et d'ainsi **donner une place à l'agriculture urbaine** (objectif 2.1 du PADD).

Règles alternatives

Le PLUi prévoit des règles alternatives permettant une appréciation circonstanciée des projets au regard de conditions particulières liées notamment aux caractéristiques de l'environnement du site du projet, à la configuration du terrain d'assiette et à la nature ou particularités du projet lui-même. Ces dispositions alternatives s'appliquent au regard de ces situations particulières, dès lors que le projet ne peut respecter la règle générale ou que son adaptation permet de mieux répondre à d'autre objectifs tels que :

- La rénovation du bâti existant et notamment l'amélioration de sa performance énergétique ou de son accessibilité aux personnes à mobilité réduite, ou encore sa mise en sécurité ;
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi ;
- La préservation du patrimoine bâti ou végétal.

Ces règles permettent notamment d'adapter les modalités d'intervention selon les caractéristiques du territoire et la nature du projet. (Objectif 5.2.4 du PADD).

Des règles alternatives s'appliquent également pour certains services urbains soumis à des contraintes techniques spécifiques, tels que le réseau public de transport d'électricité et les constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express.

4.4.2.4 L'emprise au sol des constructions

Principes et objectifs de la règle

L'emprise au sol des constructions a pour objet de définir la surface maximale de terrain couverte par les constructions. Elle permet de limiter la densité du bâti sur un terrain et de favoriser les espaces libres. Le PLUi abandonne cette règle dans toutes les zones sauf dans les zones UP, UVP, N et A, au profit du coefficient d'espace libre règlementé dans le chapitre 3 du règlement dédié à la nature en ville. En effet, pour accompagner la transition écologique du territoire, dorénavant le PLUi calcule la surface maximale du terrain couverte par les constructions non plus en fonction de l'emprise bâtie mais, à l'inverse, **à partir de l'emprise non bâtie, c'est-à-dire de l'espace libre.**

Cette nouvelle méthode de calcul permet de repenser la constructibilité d'un terrain davantage en fonction des espaces libres, végétalisés et de pleine terre et de donner ainsi plus d'importance à la nature en ville dans la conception des projets, dans l'objectif **de préserver la pleine terre et végétaliser les cœurs d'pilots (objectif 2.1.2 du PADD), de préserver la biodiversité et de créer des continuités vertes (objectif 2.1.4 du PADD), et de préserver et créer des poches de tranquillité (objectif 2.2.3 du PADD).**

Déclinaisons de la règle selon les zones

Dans les **zones UVP, N et A**, le coefficient d'emprise au sol reste règlementé. La règle est conservée afin d'insister sur la nécessité de limiter l'emprise des constructions dans ces zones dont le caractère paysager et naturel est à préserver. Les coefficients d'emprise au sol sont généralement peu élevés permettant de **développer de nouveaux espaces verts ouverts au public (objectif 2.1.1 du PADD), de protéger la richesse du paysage et répondre spécifiquement aux enjeux de chaque partie du territoire (objectif 2.1.3 du PADD) et de préserver la biodiversité et créer des continuités vertes (objectif 2.1.4 du PADD).**

Dans la **zone urbaine UVP**, le coefficient d'emprise au sol maximum est inversement proportionnel à la surface totale du terrain : plus la surface est grande, plus le coefficient d'emprise au sol des constructions est faible, afin **de valoriser au maximum les atouts paysagers du territoire (objectif 2.1 du PADD).** Il est dans tous les cas compris entre 2 % et 10 % maximum de la superficie du terrain. Toutefois, dans les secteurs **UVPs et UVPc** dédiés à des équipements sportifs et à des activités culturelles, ce coefficient est porté à 15 % afin de permettre l'implantation de ces activités et équipements et de répondre à l'objectif de **renforcement de l'offre d'équipements sur le territoire (objectif 1.4 du PADD) et de promotion d'un maillage en équipements culturels et créatifs participant à la création du territoire de la culture et de la création (objectif 1.3. du PADD)**, tout en respectant le caractère vert et paysager de la zone**.**

Dans la zone naturelle N, l'emprise au sol des constructions est très réduite afin de préserver au maximum les espaces paysagers et naturels de la zone et de contribuer à la création d'espaces verts (objectif 2.1 du PADD). Cette emprise est limitée cumulativement à 5 % de la superficie totale du terrain et 70 m² de surface de plancher au total. Dans le secteur N2000 correspondant aux zones Natura 2000, l'emprise au sol maximale des constructions est ramenée à 0,1 %. A l'inverse, l'emprise au sol maximale des constructions est plus élevée dans les secteurs de la zone N dont la vocation est de supporter certains usages spécifiques impliquant la possibilité d'accueillir davantage de constructions, tels que les cimetières dans le secteur Nc et les jardins familiaux dans le secteur Nj. Les constructions comportant un sous-sol sont interdites dans l'ensemble de la zone N.

Une emprise au sol spécifique est également fixée dans les **secteurs Ns dédiés aux STECAL** et qui, suivant l'article L 151-13 du code de l'urbanisme, sont des secteurs de taille et capacité d'accueil limitées délimités au plan de zonage et au sein desquels certaines constructions ou installations peuvent être édifiées de manière dérogatoire. En l'occurrence, il s'agit de pouvoir accueillir des équipements (le centre équestre de La Courneuve) ou des espaces dédiés à l'agriculture urbaine (à L'Ile-Saint-Denis) nécessitant d'adapter la règle d'emprise au sol afin d'assurer une constructibilité raisonnée de ces emprises dans le respect strict du caractère naturel de la zone, tout en répondant aux besoins des habitants et des usagers. C'est pourquoi les emprises au sol maximales autorisées sont limitées à 10 % dans les secteurs NS1 et NS2, dont la surface totale est de 8,5 hectares, soit une emprise au sol cumulée maximale de 8 500 m² dans l'ensemble des deux STECAL. Dans le cas où la construction serait implantée sur un terrain d'assiette plus vaste que le STECAL, ce pourcentage s'applique uniquement à la partie du terrain située dans le STECAL.

Dans la **zone agricole A**, le coefficient d'emprise au sol des constructions n'est pas règlementé. Cette règle souple permet de **protéger l'agriculture urbaine sous toutes ses formes et soutenir son développement (objectif 2.1.6 du PADD)**, les constructions n'étant pas ailleurs autorisées que sous condition d'être compatible avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale et de respecter le caractère de la zone**.**

Enfin, dans certaines **zones UP**, le coefficient d'emprise au sol applicable est repris de la règle des PLU antérieurs, qui jusqu'à présent règlementaient l'emprise au sol des constructions. La règle permet de maitriser la densité des constructions et favoriser la place de la nature en ville pour **garantir la cohérence et la qualité des opérations d'aménagement (objectif 5.3.1 du PADD).**

4.4.2.5 La hauteur des constructions

Principes d'expression de la hauteur des constructions (Hf, Ht, par niveau) et objectifs

La hauteur des constructions a pour objet de limiter la hauteur maximale des constructions dans chaque zone en fonction du tissu existant et du caractère de la zone. La hauteur des constructions agit ainsi sur la densité des tissus urbains en précisant la volumétrie maximale des constructions en vue de conserver, compléter ou créer des formes urbaines ou des typologies particulières.

Cette règle vise ainsi à **modeler le paysage des villes et à préserver la mosaïque urbaine** caractéristique du territoire en recherchant une hauteur adaptée à chaque contexte urbain en prenant en compte les morphologies bâties existantes ainsi que les objectifs de préservation de la nature en ville. Ces dispositions contribuent à la mise en œuvre des objectifs du chapitre 5 du PADD**.**

Le règlement du PLUi règlemente la hauteur maximale pour toutes les constructions, qu'elles se situent sur voie ou en cœur d'îlot. La hauteur est définie, parfois cumulativement, par les modalités de mesure suivantes :

- une hauteur de façade,
- une hauteur totale, correspondant au point le plus haut de la construction y compris sa toiture
- un nombre de niveaux,
- un gabarit sur voie.

Un certain nombre d'éléments architecturaux, définis par le règlement, sont exclus du calcul de la hauteur afin de faciliter la réalisation des projets (cheminées, édicules techniques…) ou de favoriser leur performance énergétique (panneaux solaires …).

A l'exception des zones UG, UVP, N et A, la hauteur maximale des constructions dans les zones urbaines est toujours définie par une **valeur métrique**, correspondant généralement à la hauteur totale et à la hauteur de façade ; et par **un nombre de niveaux**. Cela a pour objectif de :

- Favoriser les projets architecturaux qualitatifs qui exploiteront les possibilités constructives dans les couronnements afin d'optimiser le foncier ;
- Favoriser la diversité architecturale tout en assurant un bon niveau de confort des logements, le nombre de niveaux ne pouvant pas être dépassé ce qui constitue la garantie d'une hauteur sous plafond généreuse.

Principes et objectifs du gabarit

Le gabarit sur voie permet de moduler la hauteur des constructions par rapport à la largeur des voies le long desquelles les constructions sont implantées. Le règlement du PLUi introduit cette règle uniquement dans les zones mixtes afin d'adapter la hauteur des constructions au tissu urbain hétérogène de ces zones avec des voies aux largeurs variées. Cette règle contribue ainsi à **promouvoir un territoire dynamique et protecteur, affirmant le droit à la centralité et respectueux des singularités des villes** (chapitre 5 du PADD).

Cette règle permet également d'éviter l'effet « corridor », de favoriser l'ensoleillement des façades des constructions, d'améliorer l'habitabilité des constructions et plus largement d'assurer la qualité urbaine et architecturale des projets.

Déclinaisons de la règle selon les zones

Dans les **zones urbaines UM, UMT, UMD et UE**, la hauteur maximale des constructions est définie par les règles cumulatives suivantes :

- un gabarit sur voie ;
- une hauteur de façade ;
- une hauteur totale ;
- un nombre de niveaux.

Les hauteurs varient en fonction des différents tissus urbains des zones mixtes et de leur densité. Cela permet de conserver les qualités intrinsèques de chaque tissu urbain, de valoriser des formes urbaines moins denses dans certaines zones, de préserver la mosaïque urbaine et de veiller à la complémentarité des modes de développement répondant ainsi largement aux objectifs du **chapitre 5 du PADD « un territoire dynamique et protecteur, affirmant le droit à la centralité et respectueux des singularités des villes ».**

Parmi ces zones, la **zone UM** a les hauteurs maximales les plus basses et favorise ainsi des hauteurs intermédiaires et des cœurs d'îlots aérés tandis que les **zones UMD, UMT et UE** favorisent des hauteurs plus élevées dans les centres-villes, les pôles tertiaires ou le long des grandes voies structurantes du territoire.

Dans les **zones urbaines UH, UC et UA**, la hauteur maximale des constructions est définie par les données cumulatives suivantes :

- une hauteur de façade ;
- une hauteur totale ;
- un nombre de niveaux.

Dans la **zone urbaine d'habitat pavillonnaire UH**, la hauteur maximale des constructions est basse. Cela contribue à préserver la volumétrie des pavillons existants et à **limiter le potentiel de densification du pavillonnaire et encadrer la programmation des logements afin qu'ils correspondent aux besoins des ménages (objectif 1.1.2 du PADD).**

Dans la **zone urbaine d'habitat collectif UC**, la hauteur maximale des constructions correspond généralement à celle des constructions existantes caractéristiques de ce tissu urbain afin de poursuivre les politiques de renouvellement urbain et d'amélioration, du parc existant dans les quartiers prioritaires en rénovation (objectif 1.1.4 du PADD) et de répondre à la forte demande sociale de l'habitat (objectif 1.1.3 du PADD). Cette hauteur maximale peut être réduite dès lors que la construction jouxte une construction plus basse située dans une zone moins dense (UH ou UM). Cette disposition vise à **résorber les coupures urbaines et favoriser des transitions urbaines et architecturales de qualité** entre deux zones tout en préservant les qualités des tissus résidentiels moins denses tel que les quartiers d'habitat pavillonnaire.

Dans la **zone urbaine d'activité économique UA,** la hauteur maximale est relativement élevée avec une exception faite pour les cheminées hautes. Cette règle permet de poursuivre la production de locaux d'activités et de densifier les zones d'activités (objectif 3.1.2 du PADD) tout en les modernisant (objectif 3.1.3 du PADD).

Dans les **zones urbaines UG, UVP et la zone naturelle N**, la hauteur maximale des constructions est limitée uniquement par la hauteur totale.

Dans la **zone urbaine UG**, la hauteur maximale des constructions est élevée permettant aux grands équipements et grands services urbains nécessaires au fonctionnement du territoire de s'implanter ou d'évoluer. Toutefois, cette règle ne s'applique pas au **secteur UGb** dédié au Stade Bauer à Saint-Ouen-sur-Seine afin de faciliter la rénovation de ce grand équipement sportif à fort rayonnement au sein du territoire. Plus globalement, ces règles permettent de proposer une offre d'équipements et de services de qualité adaptés aux besoins des présents (objectif 1.4 du PADD), de veiller à l'ancrage local des équipements d'intérêt régional ou national (objectif 1.4.4 du PADD) et d'améliorer l'offre sportive et de loisirs (objectif 1.4.3 du PADD). Cette règle ne s'applique pas non plus aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectifs et services publics dans le secteur UGm, correspondant au site militaire du Fort de l'Est.

Dans la **zone urbaine UVP et la zone naturelle N**, à l'exception de certains secteurs de la **zone UVP** destinés aux équipements culturels et de loisirs ainsi qu'aux ports urbains, la hauteur maximale des constructions est réduite afin de protéger la richesse du paysage, de préserver la biodiversité et de créer des continuités vertes et de limiter fortement la consommation des espaces naturels et agricoles (objectif 2.1 du PADD).

Dans la **zone A,** la hauteur des constructions n'est pas règlementée. Cette règle souple permet de protéger l'agriculture urbaine sous toutes ses formes et soutenir son développement (objectif 2.1.6 du PADD), de limiter fortement la consommation des espaces naturels et agricoles (objectif 2.1.7 du PADD) et d'encourager les projets émergents dans le domaine de l'agriculture urbaine (objectif 3.5.7 du PADD).

Dispositions particulières à certaines parties du territoire

Les parties du concernés par le Plan de **Prévention des Risques d'Inondation** (PPRI – partie 5.1.1 de l'Annexe 1 au dossier de PLUi) de la Seine (parties des communes de L'Ile-Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine, Saint-Denis et Epinay-sur-Seine) bénéficient d'une majoration de la hauteur maximale autorisée par le règlement. Cette règle vise à assurer la prise en compte des prescriptions

du PPRI dans les projets, en particulier celles relatives à la surélévation des rez-de-chaussée des constructions.

Par ailleurs, des règles de hauteur spécifiques peuvent s'appliquer aux **constructions situées sur un terrain mitoyen de la zone UH** (pavillonnaire), afin de préserver l'identité architecturale de ces dernières et d'assurer une transition morphologique harmonieuse entre les zones, en cohérence avec l'objectif 5.4.1 du PADD « Adapter les densifications aux caractéristiques de chaque tissu urbain ».

Règles graphiques

Les règles graphiques, **la hauteur à l'alignement et le périmètre de hauteur plafond**, permettent de moduler la hauteur totale et/ou le nombre de niveaux des constructions sur un ou plusieurs terrains en se substituant à la règle écrite. Ces dispositions graphiques permettent d'adapter les modalités d'intervention selon les caractéristiques du territoire (objectif 5.2.4 du PADD) et de préserver les qualités intrinsèques de chaque partie du territoire (objectif 5.2.2 du PADD).

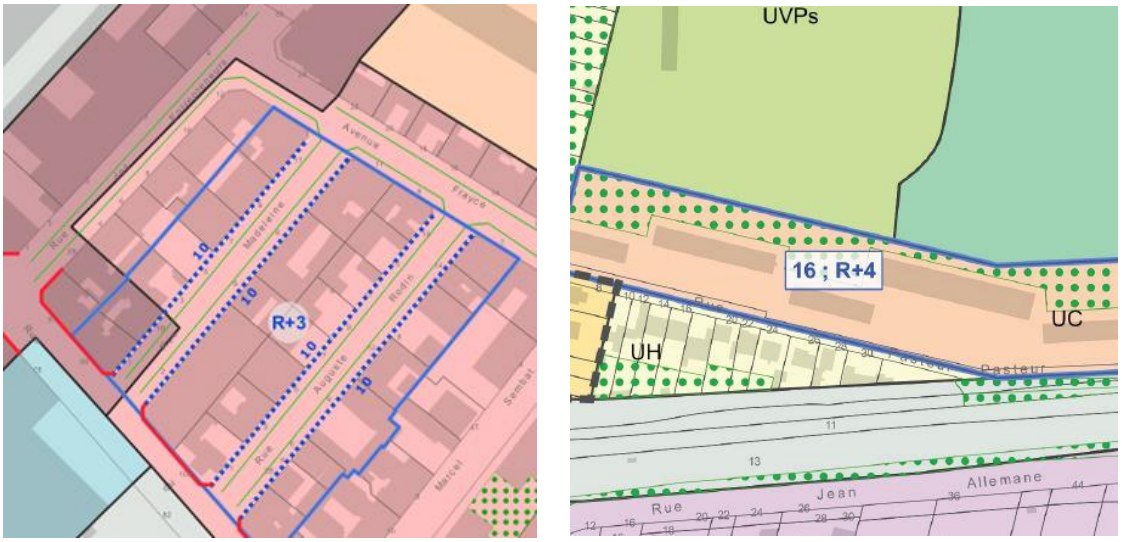


Figure 128. Extraits du plan de zonage 1/3500 : à gauche, hauteur à l'alignement en zone UM à Saint-Ouen-sur-Seine permettant de limiter la hauteur des constructions situées dans la bande de constructibilité principale ; à droite, périmètre de hauteur plafond de 16m et R+4 maximum en zone UC à Villetaneuse permettant de limiter les hauteurs sur l'ensemble du terrain

Bonus de constructibilité environnemental

En application de l'article L 151-28 du code de l'urbanisme, le bonus de constructibilité environnemental autorise **un dépassement des règles relatives à la hauteur** pour les constructions faisant preuve **d'exemplarité environnementale ou énergétique**, dans les conditions définies par décret en Conseil d'Etat. L'instauration d'un bonus de constructibilité environnemental dans certaines zones permet d'encourager le développement de la conception bioclimatique et la sobriété des bâtiments et des espaces extérieurs (objectif 2.3.1 du PADD) et d'ainsi de contribuer à l'amélioration de la performance énergétique du territoire (objectif 2.3 du PADD).

Les règles alternatives

Le PLUi prévoit des règles alternatives permettant une appréciation circonstanciée des projets au regard de conditions particulières liées notamment aux caractéristiques de l'environnement du site du projet, à la configuration du terrain d'assiette et à la nature ou particularités du projet lui-même. Ces dispositions alternatives s'appliquent au regard de ces situations particulières, dès lors que le projet ne peut respecter la règle générale ou que son adaptation permet de mieux répondre à d'autre objectifs tels que :

- L'amélioration de la performance énergétique du bâti ;

- La mise en œuvre de dispositifs d'isolation extérieure ;
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi ;
- La préservation du patrimoine bâti ou végétal.

Ces règles permettent d'adapter les modalités d'intervention selon les caractéristiques du territoire et la nature du projet. (Objectif 5.2.4 du PADD).

Des règles alternatives s'appliquent également dans certains cas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics situées dans le tissu urbain des zones mixtes, ou pour les constructions et installations liées à certains services urbains soumis à des contraintes techniques spécifiques, tels que le réseau de transport du Grand Paris Express. Elles permettent aux équipements de bénéficier de règles d'implantation et de morphologie, adaptées à leurs spécificités et à leurs besoins. Cette disposition vise **à renforcer l'offre d'équipements publics existante et future (objectif 1.4.1 du PADD).**

4.4.2.6 Les dispositions particulières aux terrains mitoyens de la zone UH

Les constructions implantées sur des terrains immédiatement voisins de la zone UH (pavillonnaire) font l'objet de règles d'implantation et de hauteur spécifiques. La hauteur des constructions est plafonnée le long de la limite séparative mitoyenne de la zone UH, et des règles de retrait spécifiques sont applicables. Ce retrait est encore renforcé dans les zones économiques (UA, UE) et dans la zone UG, afin d'assurer la mise à distance des constructions par rapport aux secteurs pavillonnaires.

Ces dispositions particulières visent à préserver l'identité urbaine et architecturale des zones pavillonnaires du territoire et d'assurer une transition morphologique harmonieuse entre les différentes zones, en cohérence avec l'objectif 5.4.1 du PADD « Adapter les densifications aux caractéristiques de chaque tissu urbain », afin que la densité des constructions nouvelles dans le diffus soit envisagée en cohérence avec les caractéristiques morphologiques et architecturales du tissu urbain existant.

4.4.3 Les dispositions relatives à la nature en ville (chapitre 3 du règlement)

Le règlement du PLUi renforce les règles relatives à la protection et au développement de la nature en ville. La pleine terre ainsi que les plantations font l'objet de définitions plus précises et de règles plus strictes.

Le chapitre 3 du PLUi établit les règles relatives à la nature en ville en règlementant :

- Les espaces libres, végétalisés et de pleine terre
- Les plantations
- Les toitures végétalisées
- Les espaces végétalisées à préserver

Conformément aux objectifs fixés dans le chapitre 2 du PADD**, visant à développer un territoire écologiquement responsable pour le bien-être de ses habitants**, le règlement du PLUi introduit des exigences renforcées en termes de préservation et de renforcement des qualités écologiques du territoire. Plus particulièrement, ce chapitre vise à :

- Développer les espaces verts, valoriser les atouts paysagers, et concrétiser la trame verte et bleue
- S'adapter au changement climatique
- Rechercher une meilleure performance énergétique du territoire
- Promouvoir l'économie circulaire

Ce chapitre s'inscrit dans le renforcement de l'action publique en faveur de la protection mais aussi du développement des espaces d'intérêt écologiques, afin de conditionner le développement urbain à l'amélioration de la résilience du territoire vis-à-vis des nuisances et des pollutions.

4.4.3.1 Les espaces libres, végétalisés et de pleine terre

Principes et objectifs de la règle

Les règles liées aux espaces libres, végétalisés et de pleine terre visent à accompagner la transition écologique du territoire et afin d'adapter le territoire aux premiers effets du changement climatique (objectif 2.4 du PADD), développer les espaces verts, valoriser les atouts paysagers et concrétiser la trame verte et bleue (objectif 2.1 du PADD),

Le règlement détaillé la taille minimale et les qualités paysagères et écologiques requises pour les espaces non-bâtis, en distinguant les espaces libres, les espaces végétalisés et les espaces de pleine terre. Les coefficients définis par le règlement s'appliquent à la totalité de la surface du terrain, sauf en zone d'habitat pavillonnaire UH où ils s'appliquent différemment dans et au-delà de la bande de constructibilité principale.

La typologie d'espaces définie par le règlement permet d'encadrer et de hiérarchiser les espaces non-bâtis en fonction de leurs propriétés écologiques :

- Les **espaces libres** correspondent à l'ensemble des espaces non-bâtis. Ils incluent les espaces végétalisés et de pleine terre. Leur conception doit être adaptée aux caractéristiques du terrain, aux usages qu'ils reçoivent, et à la préservation des espaces végétalisés et des plantations. Le coefficient d'espace libre fixe la proportion d'espace non-bâti sur le terrain, permettant ainsi d'obtenir le coefficient d'emprise au sol maximal.
- Les **espaces végétalisés** correspondent aux espaces libres non minéraux recevant une diversité de végétaux, concourant à l'amélioration de la biodiversité. Ils doivent être constitués d'une épaisseur de terre minimale d'au moins 90 centimètres afin de pouvoir garantir une certaine qualité de paysagement et concourir au rafraichissement d'été. Le coefficient d'espace végétalisé fixe la proportion d'espace végétalisé sur le terrain.
- Les **espaces de pleine terre** correspondent aux espaces végétalisés qui permettent la libre infiltration des eaux. A ce titre, ils ne comportent aucune construction, ni en surélévation, ni en sous-sol. Ils sont particulièrement stratégiques pour l'infiltration sur place des eaux pluviales, le rafraichissement d'été et le développement de la biodiversité. Le coefficient d'espace de pleine terre fixe la proportion d'espace de pleine terre sur le terrain.

Des précisions complémentaires sont apportées par le règlement afin d'encourager la végétalisation de certains espaces libres spécifiques tels que les reculs à l'alignement des constructions, les espaces sur dalle et les aires de stationnement.

Déclinaisons de la règle par zone

Les modes de calculs des coefficients d'espaces libres, d'espaces végétalisés et d'espaces de pleine terre varient en fonction des caractéristiques et des enjeux associés à chacune des zones. A l'intérieur d'une même zone, ils peuvent varier en fonction de la taille et de la forme de la parcelle.

Dans les **zones urbaines mixtes UM, UMT, UMD**, les coefficients d'espace libre, végétalisé et de pleine terre sont fixés en fonction de la taille et de la profondeur des terrains. Plus le terrain est vaste et/ou profond, plus les exigences en matière d'espace végétalisé seront accrues. Ces dispositions visent à la fois à :

- pouvoir être exigeant quant à la pleine terre et à la végétalisation des cœurs d'îlots dans le cas de terrains profonds et/ou vastes, qui comportent généralement des jardins en fond de parcelle ;
- ne pas obérer les possibilités de construire sur les terrains petits et/ou peu profonds.

Les catégories de terrains utilisées dans le règlement ont été définies à partir de l'analyse des caractéristiques morphologiques du parcellaire de Plaine Commune réalisée au cours du diagnostic.

Dans la zone UMT (mixte traditionnel), afin de s'adapter aux caractéristiques d'un tissu dense anciennement urbanisé et de permettre la mise en œuvre des opérations d'amélioration de l'habitat, les exigences sont légèrement inférieures aux valeurs seuils des zones UM et UMD.

Dans la zone urbaine d'habitat pavillonnaire UH, les coefficients d'espaces libres, espaces végétalisés et espace de pleine terre sont établis en fonction de la bande de constructibilité principale et de la profondeur des terrains. Les règles diffèrent dans la bande de constructibilité principale et au-delà de celle-ci. Du fait de la faible artificialisation de ces tissus, il est demandé que les espaces de pleine terre soient équivalents aux espaces végétalisés, c'est-à-dire que l'ensemble des espaces végétalisés doivent être traités en pleine terre.

Les exigences au-delà de la bande de constructibilité principale sont fortement accrues**.** Ces dispositions visent à préserver la pleine terre et végétaliser les cœurs d'îlots (objectif 2.1.2 du PADD) et à préserver et créer des poches de tranquillité (objectif 2.2.3 du PADD).

Dans les secteurs **UHj1** et **UHj2**, correspondant aux Cités-Jardins d'Orgemont et de Blumenthal, et du fait de leur caractère homogène, la surface de pleine terre est fixée localement et indépendamment de la profondeur du terrain et de la bande de constructibilité principale. Cela permet en outre de **protéger et mettre en valeur les atouts patrimoniaux et architecturaux (objectif 5.4.3 du PADD).**

La zone urbaine d'habitat collectif UC est caractérisée par une importante proportion d'espaces libres. Les coefficients d'espaces libres, végétalisés et de pleine terre sont définis indépendamment des caractéristiques du terrain. **L'objectif est de protéger la proportion d'espace libre et d'en développer la végétalisation tout en introduisant une certaine souplesse, adaptée à la diversité de morphologie et d'implantation des grands-ensemble dans l'objectif de poursuivre l'effort de rénovation urbaine (objectif 5.3.2 du PADD).**

Dans les zones urbaines économiques UA et UE, les coefficients d'espaces libres, végétalisés et de pleine terre sont liés à la surface du terrain : plus le terrain est grand, plus les exigences sont importantes. **L'objectif est de limiter l'artificialisation des sols de ces zones, caractérisées par une grande vulnérabilité au réchauffement d'été** et d'améliorer leur qualité urbaine et paysagère (objectifs 3.1.3 et 3.3 du PADD).

Dans **la zone urbaine UG,** dédiée aux grands services urbains et aux grands équipements, les coefficients sont adaptés aux caractéristiques et aux enjeux de chacun des secteurs :

- Les infrastructures routières et ferroviaires sont marquées par une proportion importante d'espace libre. Les espaces végétalisés sont équivalents aux espaces de pleine terre et correspondent aux délaissés d'infrastructures et aux talus à préserver.
- Le site du Campus Condorcet et du Grand Equipement Documentaire à Aubervilliers (secteur **UGc et UGged**) répond aux enjeux de développement des espaces verts et de désimperméabilisation des terrains du Sud du territoire. Les exigences en matière d'espace libre, espace végétalisé et espace de pleine terre sont accrues.
- Concernant les équipements aquatiques à venir (secteur **UGp**) et le projet du Stade Bauer (secteur **UGb**) et du fait des caractéristiques des projets et des terrains, le règlement fixe un taux plus faible d'espace libre mais augmente ses exigences quant à la qualité de ces espaces libres qui devront être intégralement de pleine terre.

Ces dispositions visent **à proposer une offre d'équipements et de services de qualité adaptée aux besoins des présents ;** de faire des Jeux Olympiques et des nouvelles gares une opportunité au service du projet de territoire (objectif 1.4 du PADD).

Concernant les **zones urbaines UP**, les coefficients applicables sont définis le cas échéant par zones, en lien avec les caractéristiques de chaque projet, afin de garantir la cohérence et la qualité des opérations d'aménagement (objectif 5.3.1 du PADD).

Les **zones UVP, N et A** ne sont pas concernées par ces coefficients. Compte tenu de leurs spécificités et afin de préserver leur caractère, le règlement définit uniquement le coefficient d'emprise au sol maximale des constructions, le plus souvent très faible. L'ensemble des autres espaces doit répondre au caractère paysager, naturel et agricole de la zone afin de développer les espaces verts,

valoriser les atouts paysagers, concrétiser la trame verte et bleue et donner une place à l'agriculture urbaine (objectif 2.1 du PADD).

4.4.3.2 Le coefficient de compensation de la pleine terre

Principes et objectifs de la règle

Pour des raisons souvent techniques liées à la surface d'un terrain trop petit ou à l'aménagement de dispositifs liés aux accès et au stationnement, jusqu'à 50 % maximum du coefficient de pleine terre imposé par le règlement peut être compensé par d'autres formes d'aménagements végétalisés. Des ratios sont fixés par le règlement en fonction des propriétés écologiques des surfaces compensatoires. Par exemple, 10 mètres carrés de pleine terre peuvent être compensées par 12 mètres carrés et demi de surface végétalisée sur dalle (d'une épaisseur de terre de 90 centimètres minimum) ou par 100 mètres carrés de mur végétalisé.

Cette règle a pour objectif de renforcer la végétalisation du territoire tout en adaptant les modalités d'intervention selon les caractéristiques du territoire (densité bâtie, terrain de petite dimension ou fortement artificialisé) (objectif 5.2.4 du PADD). Elle permet aux règles communes d'être plus exigeantes en termes de pleine terre, tout en introduisant une souplesse relative pour les projets les plus contraints.

Déclinaisons de la règle selon les zones

Le coefficient de compensation de la pleine terre est applicable dans toutes les zones urbaines à l'exception de la zone d'habitat pavillonnaire (UH) et de la zone d'activité (UA) :

- La zone urbaine d'activité économique UA est caractérisée par une sensibilité importante au réchauffement urbain. Le développement de sols non artificialisés représente un enjeu important pour limiter la vulnérabilité du territoire aux chaleurs d'été et d'adapter le territoire aux premiers effets du changement climatique (objectif 2.4 du PADD).
- La zone urbaine d'habitat pavillonnaire UH est caractérisée par une forte proportion d'espace de pleine terre. L'enjeu est de préserver les cœurs d'îlots végétalisés et les arbres existants (objectif 5.4.4 du PADD) et de préserver le bien-être des populations (objectif 2.2 du PADD).

Par ailleurs, dans les deux zones, la nature des constructions est peu propice à la réalisation ou à la pérennité de certains dispositifs de végétalisation tels que les murs végétalisés et les toitures terrasses végétalisées.

4.4.3.3 Le Coefficient de densité végétale

Principes et objectifs de la règle

Le coefficient de densité végétale (ou unités de plantation) consiste à fixer un nombre minimal d'unités de plantation à réaliser sur les espaces végétalisés. Afin de permettre à chaque projet de définir son propre projet de paysage, il est proposé plusieurs types de plantations, à plus ou moins grand développement, correspondant chacun à un nombre plus ou moins grand d'unités de plantation. Des règles spécifiques sont néanmoins précisées afin de favoriser le choix d'arbres de grand ou moyen développement, qui contribuent davantage au rafraichissement et à la végétalisation du territoire (objectifs 2.1.2 et 2.4 du PADD).

Déclinaison de la règle selon les zones

Le nombre d'unités de plantations exigé par le règlement est variable en fonction des enjeux de végétalisation associés à chacune des zones :

Dans les zones urbaines UM, UMT, UMD et UG, 8 unités de plantation doivent être réalisés par tranche de 100 mètres carrés d'espace végétalisé dont au moins un arbre de moyen développement, et dans la zone UVP il est imposé en raison de son caractère paysager 12 unités de plantation par tranche de 100 mètres carrés d'espace végétalisé dont au moins un arbre de grand développement. **Ces dispositions ont pour objectif de préserver la biodiversité et de créer des continuités vertes (objectif 2.1.4 du PADD).**

Dans les zones urbaines résidentielles UH et UC ce taux est ramené à 5 unités de plantation dont un arbre de moyen développement afin de permettre une certaine flexibilité d'usage dans les jardins privés ou collectifs.

En revanche, concernant les **zones urbaines économiques UA et UE**, qui représentent des espaces fortement minéralisés, où la végétalisation est prioritaire et où les espaces végétalisés présentent souvent des usages limités, le coefficient de densité végétal atteint 10 unités de plantation dont au moins un arbre de grand développement et 15 unités de plantation dans la zone UA lorsque la surface du terrain dépasse 10 000 m². Cela répond notamment à l'objectif 3.1.3 du PADD d'amélioration de la gestion environnementale des zones d'activités économiques.

Concernant les zones urbaines de projet UP, les unités de plantations sont applicables en fonction des différents règlements de zones, dans le but de garantir la cohérence et la qualité des opérations d'aménagement (objectif 5.3.1 du PADD).

Les zones naturelle N et agricole A ne sont pas concernées par le coefficient de densité végétal, ce dernier ne pouvant être règlementé compte tenu de l'absence de règle fixant le coefficient d'espace végétalisé dans ces zones. Cela permet **d'adapter les modalités d'intervention selon les caractéristiques du territoire (5.2.4 du PADD).**

4.4.3.4 La compensation des arbres abattus

Afin de maintenir les arbres existants (objectif 5.4.4 du PADD) et de sensibiliser les populations à sa protection, le règlement introduit une mesure compensatoire pour les arbres de grand développement abattus qui devront être remplacés par la plantation d'un arbre équivalent.

4.4.3.5 Les toitures-terrasses végétalisées

Le règlement impose qu'au moins la moitié des toitures-terrasses créées soit végétalisée. Cette règle contribue à la mise en œuvre des objectifs du PADD relatifs au **renforcement des espaces végétalisés, à l'adaptation du territoire contre les effets du changement climatique, à la préservation de la biodiversité et au développement de l'agriculture urbaine**.

L'épaisseur minimum de substrat exigée par le règlement varie en fonction de la hauteur du bâtiment et de l'accessibilité des toitures-terrasses. Cette règle a été établie sur la base d'études menées qui démontrent que les capacités d'adaptation de la faune et de la flore ne sont pas les mêmes en fonction de la hauteur à laquelle la terrasse est implantée. Ainsi, la règle permet d'adapter l'épaisseur minimum de substrat aux types de plantation adaptés aux caractéristiques de chaque espace. Les toitures-terrasses végétalisées sont obligatoirement accessibles aux usagers pour les constructions à destination de bureau et de logement. Les dispositifs en faveur de l'agriculture urbaine sont encouragés.

Des règles qualitatives encadrent la mise en œuvre afin d'assurer la pérennité et la qualité de ces espaces dans le temps.

L'ensemble des zones sont concernées par ces dispositions, à l'exception de la zone UA (activités) et de la zone UH (habitat pavillonnaire). Dans la zone UA, du fait de la nature des constructions (entrepôt, hangar) et des matériaux (structures métalliques légères) généralement utilisés dans les zones d'activités, les toitures-terrasses végétalisés peuvent s'avérer complexes à mettre en œuvre. De même, dans la zone UH (habitat pavillonnaire), les dispositifs végétaux en pleine terre, peu coûteux et nécessitant peu d'entretien sont privilégiés.

4.4.3.6 Les règles alternatives

Le PLUi introduit des règles alternatives permettant une appréciation circonstanciée des projets au regard de conditions particulières liées notamment aux particularités du projet lui-même, aux caractéristiques du site, à la configuration du terrain d'assiette. Il est alors possible de déroger à la règle générale des paragraphes 3.2.1 à 3.3.2 de la Partie 1 du règlement, lorsque la construction nouvelle fait face à des situations particulières définies par le règlement. Ces dispositions alternatives s'appliquent au regard de ces situations particulières et dès lors que le projet ne peut respecter la règle générale ou que son adaptation permet de mieux répondre à un autre objectif important tel que :

- L'amélioration de la performance énergétique du bâti ;
- L'accessibilité des personnes handicapées ;
- La mise en œuvre de dispositifs d'isolation extérieure ;
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi ;
- La préservation du patrimoine bâti ou végétal.

Des règles alternatives s'appliquent également dans certains cas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics situées dans le tissu urbain des zones mixtes, ainsi que pour certains services urbains présentant des contraintes techniques spécifiques, telles que les constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express. Elles permettent aux équipements de bénéficier de règles d'implantation et de morphologie, adaptées à leurs spécificités et à leurs besoins. Cette disposition vise à **proposer une offre d'équipements et de services de qualité adaptée aux besoins des présents (objectif 1.4 du PADD)** sur l'ensemble du territoire intercommunal, notamment dans les tissus mixtes.

4.4.3.7 Les règles graphiques

Le règlement graphique introduit des protections localisées pour les espaces et éléments végétalisés remarquables, conformément à l'article L153-23 du code de l'urbanisme. Ces règles graphiques permettent une identification fine et des dispositions adaptées localement à l'usage et l'importance de ces espaces. Elles sont complémentaires des dispositions du règlement écrit.

Les Espaces végétalisés à préserver (EVP)

Les espaces végétalisés à préserver (EVP) sont des espaces non-bâtis identifiés au plan de zonage détaillé afin qu'ils soient protégés et maintenus sur le territoire. Ils visent à **préserver la proportion d'espace végétalisé du territoire tout en permettant leur évolution** dans l'objectif de créer des espaces verts (objectif 2.1 du PADD) et de préserver les cœurs d'îlots et les arbres existants (objectif 5.4.4 du PADD).

Ils font l'objet d'une protection souple, c'est-à-dire que la configuration de ces espaces peut évoluer à condition que toute surface végétalisée aliénée soit restituée sur le terrain ou que son insertion dans une composition et/ou continuité végétale environnante soit maintenue ou renforcée.

Les constructions y sont autorisées sans reconstitution dans une limite de 10 mètres carrés d'emprise au sol, ou dans le cas de l'installation de composteurs. Les aires de stationnement y sont interdites.

Figure 129. Extrait du plan de zonage 1/3500 : à gauche, les espaces végétalisés de l'université Paris XIII à Villetaneuse, et à droite, les jardins de tissus pavillonnaires à Pierrefitte-sur-Seine

Les Espaces Végétalisés des Ensembles résidentiels (EVPr)

Les espaces végétalisés des ensembles résidentiels (EVPr) sont identifiés aux plans de zonage détaillés afin qu'ils soient pris en compte dans les stratégies d''aménagement des grands ensembles d'habitation collectif du territoire. Ils concernent principalement la zone UC dédiée à l'habitat collectif. Ils visent à permettre la poursuite des politiques de renouvellement et d'amélioration du parc existant dans les quartiers prioritaires en rénovation (objectif 1.1.4 du PADD), tout en maintenant la qualité paysagère propre à ce type de tissu urbain.

Cette règle graphique spécifique offre une protection plus souple que celle liée aux EVP, afin de rendre possible le réaménagement de ces espaces et leur évolution dans le cadre des projets d'ensemble de renouvellement urbain (NPNRU notamment). Sont permis l'implantation de construction nécessaires au fonctionnement et à l'entretien des lieux, la réalisation de cheminements doux ou d'aires de jeux. Ils peuvent aussi faire l'objet d'une reconfiguration à condition qu'ils soient compris dans un projet paysager d'ensemble. Comme pour les EVP, les aires de stationnements y sont interdites.

Figure 130. Extrait du plan de zonage 1/3500 : à gauche, EVPr dans le quartier du Clos Saint-Lazare à Stains et, à droite, EVPr le quartier Pierre Sémard à Saint-Denis

Les arbres remarquables et les alignements d'arbres à préserver

Les arbres remarquables et les alignements d'arbres sont des éléments naturels identifiés au plan de zonage détaillé afin qu'ils soient protégés et maintenus sur le territoire. **Il s'agit de préserver la biodiversité et créer des continuités vertes (objectif 2.1.4 du PADD) et de préserver les arbres existants (objectif 5.4.4 du PADD).**

Cette règle graphique permet l'abattage de ces arbres seulement dans le cas de travaux d'intérêt général ou au regard de leur état phytosanitaire. L'abattage est soumis à une déclaration préalable et ils devront être remplacés par un arbre équivalent.

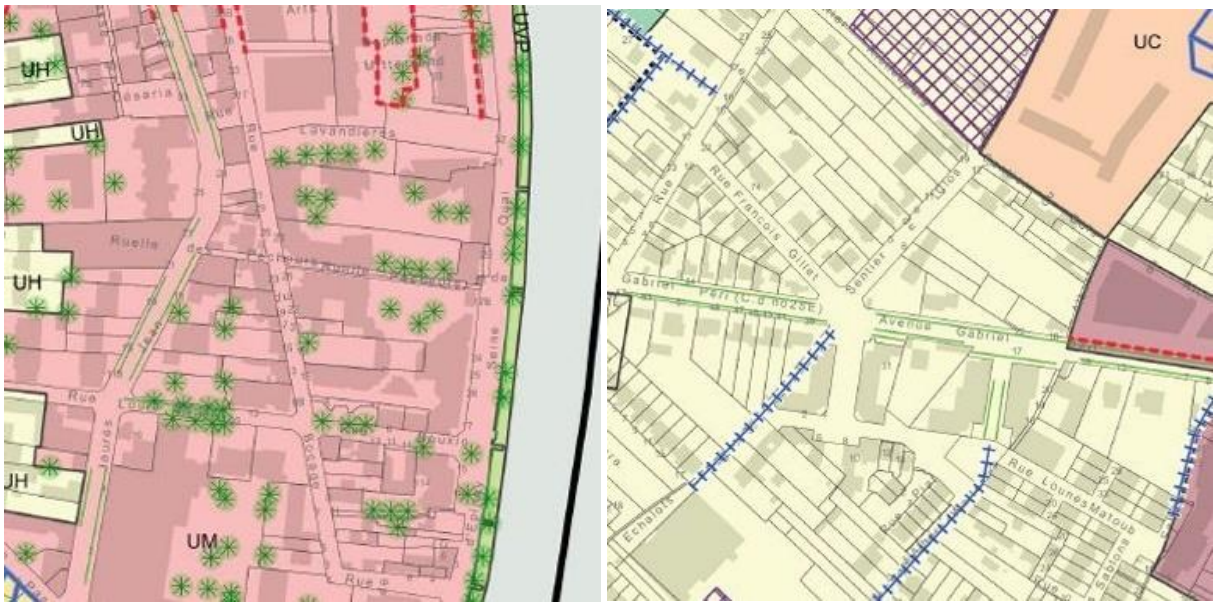


Figure 131. Extraits du plan de zonage 1/3500 : à gauche, arbres remarquables (ronds verts) à L'Ile Saint-Denis ; à droite, alignement d'arbre à protéger (trait vert) à Pierrefitte-sur-Seine

Les espaces boisés classés (EBC)

Les espaces boisés classés sont définis en application des articles L113-1 et suivants du code de l'urbanisme, constitue la protection la plus stricte : toute coupe ou abattage est soumise à une autorisation de défrichement et à la stricte condition que ces actions ne soient pas de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Cette règle vise à protéger la richesse du paysage (objectif 2.1.3 du PADD) et à limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles (objectif 2.1.7 du PADD).

Figure 132. Extraits du plan de zonage 1/3500 : à gauche, EBC (trame verte) dans le parc départemental de L'Ile Saint-Denis et à droite, les remparts du Fort de la Briche à Saint-Denis

4.4.4 Les dispositions relatives à la qualité urbaine et architecturale (chapitre 4 du règlement)

Le chapitre 4 du PLUi établit des prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale des constructions en règlementant :

- La qualité et l'aspect des constructions (rythme, toiture, façade, devanture commerciale, balcon, matériaux et couleurs)
- Les clôtures
- Le patrimoine bâti

Ces règles permettent une bonne intégration des constructions dans un contexte urbain et culturel local et, afin de ne pas réduire la production de formes urbaines actuelles au pastiche, autorisent une expression architecturale et paysagère libre et contemporaine si elle permet d'atteindre l'objectif d'insertion et de qualité recherché.

La mise en place des règles de ce chapitre contribue à préserver la mosaïque urbaine (objectif 5.4 du PADD), régénérer les tissus anciens (objectif 5.4.2 du PADD), protéger et mettre en valeur les atouts patrimoniaux et architecturaux (objectif 5.4.3 du PADD), préserver et valoriser le patrimoine comme bien commun (objectif 1.3.3 du PADD) ainsi qu'à développer la conception bioclimatique et la sobriété des bâtiments et des espaces extérieurs (objectif 2.3.1 du PADD).

4.4.4.1 La qualité et l'aspect des constructions

Volumétrie et rythme du bâti

Les principes de volumétrie et de rythme du bâti visent à favoriser la bonne insertion du projet dans le contexte urbain (aspect et implantation des constructions voisines, forme urbaine de la voie etc.). Il s'agit de **principes d'épannelage** (perception des masses simplifiée) ou de **ruptures architecturales** (failles, percements, retraits, changement de matériaux etc.), favorisant des rythmes et une volumétrie des constructions adaptée à l'échelle générale des constructions voisines.

Traitement des toitures

Les principes de traitement des toitures visent à respecter une **harmonie d'ensemble** avec les toitures des constructions du tissu environnant et des **proportions cohérentes** avec la hauteur de façade et la volumétrie de la construction. Les prescriptions visent ainsi à règlementer, pour des **motifs architecturaux et patrimoniaux**, l'aspect et la qualité des garde-corps et acrotères, des édicules et équipements techniques situés sur les toitures ainsi que des matériaux composant les toitures des constructions.

Traitement des façades

Les principes de traitement des façades visent à respecter **une harmonie d'ensemble** avec les façades des constructions du tissu environnant sans toutefois favoriser une trop grande monotonie en particulier le long des voies et des emprises publiques où les façades doivent contribuer **à animer le paysage urbain de la rue.** Les prescriptions visent ainsi à règlementer, pour des **motifs architecturaux et patrimoniaux**, l'aspect et la qualité des façades avec des règles relatives à la composition, les travaux de restauration, les réseaux et équipements ou encore le traitement des arbres sur voie.

Devantures commerciales

Les principes de traitement des devantures commerciales visent à respecter leur bonne intégration dans le paysage urbain sans qu'elles ne dénaturent le caractère de la zone ou l'identité urbaine d'un quartier du territoire. Ces devantures doivent être pensées en accord avec l'architecture des façades qui les supportent et adaptées à la typologie du bâti afin de ne pas dénaturer l'identité du quartier ou de la rue, tout en permettant de répondre à leur fonction commerciale.

Les prescriptions qui règlementent ces devantures sont variées et veille ainsi à requalifier et diversifier l'offre commerciale en centre-ville (objectif 3.4.1 du PADD) et renforcer l'attractivité commerciale du territoire (objectif 3.4.2 du PADD).

Balcons

La profondeur minimale des balcons et des loggias est règlementée afin de favoriser une diversité d'usage et le bien-être des populations ainsi que d**'offrir des conditions d'habitat et de travail satisfaisantes pour tous (objectif 1.1 du PADD).**

Matériaux et couleurs

Les prescriptions relatives aux choix des matériaux et des couleurs favorisent la bonne insertion et **l'harmonie d'ensemble** des constructions dans son environnement. Elles permettent également de privilégier des **matériaux de qualité pérennes** et capables de conserver une stabilité et un aspect satisfaisant dans le temps. Ces dispositions visent à la fois à prendre en considération les matériaux des constructions voisines dans un souci d'harmonie, mais également à favoriser l'usage des **matériaux innovants et contemporains pouvant répondre aux exigences énergétiques et bioclimatiques du territoire (objectif 2.3 du PADD).**

4.4.4.2 Le traitement des clôtures

Les principes de traitement des clôtures visent à respecter une **harmonie d'ensemble** avec le tissu environnant. Les clôtures ont plusieurs rôles et participent à la fois à la sécurisation des espaces, à leur animation et à la circulation des espèces et des essences locales. Elles jouent un rôle prépondérant dans la perception des projets depuis l'espace public et dans la qualité urbaine de ce dernier.

Les règles visent à règlementer **l'aspect et la qualité des clôtures** avec des règles relatives à leurs conception, leurs matériaux, et leurs caractéristiques. Ces règles doivent permettre de répondre à certains **objectifs environnementaux et paysagers et contribuer à préserver les qualités intrinsèques de chaque partie du territoire (objectif 5.2.2 du PADD)** en interdisant par exemple certaines clôtures inesthétiques ou dangereuses.

Leur hauteur maximale est plus élevée dans la zone d'activité économique UA à dominante industrielle afin d'assurer la sécurité à la fois des installations et des usagers.

Une différenciation est faite dans les prescriptions entre les clôtures à l'alignement et celles en limites séparatives :

- Les clôtures à l'alignement marquent la continuité de la rue et la limite de l'emprise publique et doivent participer à l'ambiance de la rue et à la requalification des espaces publics. Ainsi des règles limitent la hauteur des clôtures et les contraignent à être ajourées ou constituées de haie vive.
- Les clôtures en limites séparatives forment une limite entre deux terrains et des espaces bâtis et/ou naturels. Des règles permettent alors de traiter ces transitions, plus particulièrement lorsque qu'il s'agit de paysages naturels afin de développer les continuités actives paysagères, en particulier sur les berges de la Seine et le canal (objectif 4.3.2 du PADD) et de créer des continuités vertes (objectif 2.1.4 du PADD).

Une règle alternative est prévue afin de tenir compte des enjeux spécifiques liés à la reconstruction à l'identique de clôtures anciennes présentant un intérêt d'aspect, ainsi que ceux liés à la sécurité et au fonctionnement des équipements collectifs le nécessitant.

4.4.4.3 Les éléments et périmètres bâtis patrimoniaux

Le territoire de Plaine Commune possède une grande richesse et une diversité patrimoniale architecturale. L'élaboration du PLUi a permis de dresser un état des lieux global de la protection réglementaire du patrimoine bâti sur le territoire de Plaine Commune, et de renforcer cette protection dans les communes où elle était peu présente (par exemple à Saint-Ouen-sur-Seine), voire absente (par exemple à Stains) dans les PLU communaux antérieurs.

En application des articles L 151-19 et R 151-41 3° du code de l'urbanisme, des dispositions graphiques et des fiches détaillées permettent d'identifier des bâtiments ou ensembles bâtis homogènes en vue de leur préservation et mise en valeur pour des motifs culturel, historique et/ou architectural.

Les éléments ou ensembles bâtis patrimoniaux sont repérés et référencés sur le **plan du patrimoine bâti** du règlement graphique (Document n°4-2-4). Il comprend un plan général à l'échelle territoriale et des zooms à l'échelle communale.

Les **fiches patrimoine** (Partie 3 du règlement écrit) précisent quant à elles, pour chaque élément ou ensemble identifié au plan patrimoine, les caractéristiques du bâti et les éventuelles prescriptions ou des recommandations relatives aux caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur.

Les dispositions générales relatives à la préservation et à la valorisation du patrimoine bâti sont précisées au paragraphe 4.4.1 des dispositions générales du règlement (Partie 1 du règlement écrit).

Le principe des **éléments bâtis patrimoniaux** consiste à préserver les éléments identifiés et décrits dans chaque fiche patrimoniale. Ainsi, tout projet doit concourir **à mettre en valeur ou révéler les caractéristiques culturelles, historiques, patrimoniales ou architecturales de la construction** (éléments de décor des façades, matériaux utilisés par exemple). Une démolition partielle peut être envisagée selon deux cas : dans le cadre d'un projet global le valorisant et si certaines parties de construction sont de moindre intérêt au regard des caractéristiques de l'élément considéré ou dans l'objectif d'une meilleure fonctionnalité des constructions, sous réserve de ne pas porter atteinte aux caractéristiques structurelles, spatiales ou patrimoniales des constructions.

Figure 133. Extrait du plan patrimoine 1/3500 : élément bâti

Le principe des **ensembles bâtis patrimoniaux** consiste essentiellement à préserver la composition urbaine de certains ensembles de constructions, par exemple en maintenant le gabarit, l'implantation ou l'organisation urbaine du site. Toutefois, des interventions sont possibles, construction nouvelle, extension ou opération de démolition-reconstruction par exemple, si elles concourent à une **mise en valeur des caractéristiques culturelles, historiques, patrimoniales,** de l'ensemble ainsi qu'à la préservation des caractéristiques et à la valorisation de l'ordonnancement du bâti et des espaces non bâtis organisant ledit ensemble, tout en assurant **un développement respectueux de l'identité des lieux**.

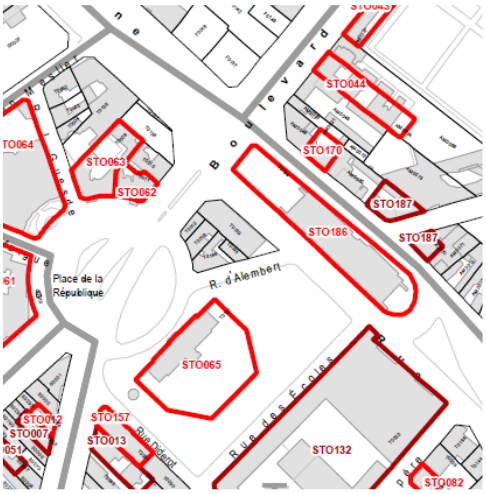


Figure 134. Extrait du plan patrimoine 1/3500 - ensemble bâti patrimonial

4.4.4.4 Les règles graphiques

Percée visuelle obligatoire

Des percées visuelles sont identifiées au plan de zonage détaillé. Celles-ci consistent à créer des vues vers un cœur d'îlot, entre deux espaces publics ou pour mettre en valeur un élément patrimonial par exemple. Ce dispositif permet principalement de créer des porosités dans certains tissus existants denses. Elles répondent aux objectifs **de valorisation des atouts patrimoniaux et paysagers et de lisibilité de l'espace public** (chapitre 4 et 5 du PADD).

Figure 135. Extraits du plan de zonage 1/3500 : percée visuelle obligatoire (triangles bleus) à proximité du canal Saint-Denis

4.4.5 Les dispositions du règlement relatives aux déplacements et au stationnement (Chapitre 5 du règlement)

4.4.5.1 Déplacements (voies de desserte et accès)

Les dispositions du Chapitre 5.1 du règlement sont relatives à l'organisation des voies de desserte et des accès. Elles définissent :

- Une obligation générale de desserte des terrains constructibles par voirie
- Les caractéristiques des voiries desservant les terrains, notamment au regard des exigences de confort, de salubrité et de sécurité
- Les caractéristiques des accès aux terrains et leurs relations avec l'espace public.

Ces dispositions traduisent les objectifs du chapitre 4 du PADD « Un territoire accessible et praticable, pour une mobilité durable ».

4.4.5.2 Normes de stationnement

Le PADD mentionne comme premier objectif en matière de mobilité : « maîtriser la croissance des déplacements en favorisant les mobilités non polluantes et en limitant la place de la voiture » (objectif 4.1). Il rappelle que « le stationnement est un critère déterminant de choix de mode de déplacement. Il est un levier important pour encourager l'usage de modes alternatifs à la voiture ou le covoiturage » et que Plaine commune agira dans ce domaine, en compatibilité avec les dispositions du Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France et du Plan Local de Déplacement de Plaine Commune. Le PADD retient ensuite comme objectif plus précis : « Adapter l'offre de stationnement, faire de la politique de stationnement un levier d'action en faveur du changement des pratiques de mobilités » (4.1.4), qui se décline notamment par :

- Adapter l'offre de stationnement privé (à la réalité de la desserte par les transports collectifs et aux pratiques de mobilité…),
- Limiter l'offre de stationnement à proximité des transports collectifs structurants.

Le règlement du PLUi traduit ces objectifs dans le chapitre 5.2 de ses dispositions générales, consacré au stationnement, complété le cas échéant par les chapitres 5.2 de certains règlements de zones, et dans le règlement graphique via les plans des zones de bonne desserte applicables aux bureaux, d'une part, et aux destinations autres que le bureau d'autre part. Les règles fixent notamment les normes de réalisation de places de stationnement, pour les véhicules motorisés et pour les deux roues non motorisés, variables selon la destination des bâtiments, la qualité de la desserte par les transports en commun et, pour certaines règles, selon les zones du PLUi.

Stationnement des véhicules motorisés

Le PLUi harmonise les règles : il propose une logique à l'échelle de l'ensemble du territoire de l'EPT, évitant ainsi les disparités de part de d'autre des limites communales. Il prend en compte le PDU d'Ile de France et le PLD de Plaine Commune et assure la mise à jour des règles, plusieurs PLU communaux antérieurs n'ayant pas intégré les évolutions du code de l'urbanisme, ni parfois les contenus du PDUIF et du PLD de Plaine Commune.

Les normes constituent l'élément central des règles concernant le stationnement. Mais d'autres règles du même chapitre répondent aussi, directement, aux objectifs déjà cités ou à d'autres objectifs du PADD dans les domaines de la mobilité ou de l'environnement par exemple. Ainsi :

- L'obligation d'équiper une partie des parcs de stationnement créés pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables répond à l'objectif de « favoriser le développement des véhicules propres » (objectif 4.5.1 du PADD). Cette obligation inscrite dans le règlement reprend les prescriptions du code de l'urbanisme.

- Les obligations de créer, dans les programmes d'activités importants, des aires de livraison hors voie publique répondent à l'objectif d'« améliorer l'organisation des livraisons » (4.6.3), afin d'éviter les difficultés de circulation et de réduire les nuisances pour les riverains. Ainsi, une aire de livraison de 50 m² minimum est demandée pour 1000 m² SDP (hors réserves) pour le commerce et les activités de service, pour 1000 m² SDP pour le commerce de gros, ainsi que pour les bureaux quand la surface de stationnement prévue pour un programme excède 1 500 m² ; des aires de livraison adaptées à l'activité sont demandées, dans la parcelle pour 5 000 m² SDP affectés à l'industrie ou aux entrepôts,
- La possibilité de mutualiser les places de stationnement de projets situés sur un ou plusieurs terrains voisins (distants de 300 m maximum) et la possibilité, en cas d'usages multiples des locaux à construire, de prendre en compte les possibilités de foisonnement des usages pour réduire le nombre de places à réaliser répondent à l'objectif de « limiter la place de la voiture » (objectif 4.1 du PADD).
- La stricte limitation du stationnement dans les zones UVP (urbaine verte paysagère), N (naturelle) et A (agricole) répond aux objectifs environnementaux majeurs de ces zones. Le stationnement doit y est lié aux usages restreints qui sont autorisés. Le stationnement souterrain y est interdit, sauf impossibilité technique. Le règlement impose un traitement paysager de qualité des aires de stationnement, pour réduire leur impact visuel et les intégrer à la dominante végétale des sites concernés.

Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

a. Habitation

Les normes des PLU pour l'habitation sont des normes minimales, qui peuvent donc être dépassées par les opérateurs. Les PLU communaux antérieurs fixaient parfois ces normes à des niveaux supérieurs aux taux de motorisation effectif. Les niveaux adoptés par le PLUi prennent désormais en compte le niveau de motorisation ; ils sont généralement inférieurs ou égaux à ceux des PLU antérieurs.

Logement

Deux parties du territoire ont été distinguées : au sud (Aubervilliers, La Courneuve, Saint-Denis, Saint-Ouen), constituant la partie du territoire la plus dense et la plus encombrée, la norme est de 0,7 place minimum par logement ; dans les autres communes, elle est de 1 place minimum par logement.

Ces normes sont inférieures aux préconisations du PDUIF qui fixe comme limite maximale 1,5 fois le taux de motorisation de la commune.

Commune	taux de motorisation (2015)	limite max PDUIF (1,5 x taux de motorisation)	norme PLUi
Aubervilliers	0,52	0,78	0,7
Epinay sur Seine	0,72	1,08	1
La Courneuve	0,60	0,90	0,7
L'ile Saint-Denis	0,67	1,00	1
Pierrefitte sur Seine	0,79	1,19	1
Saint-Denis	0,55	0,82	0,7
Saint-Ouen	0,45	0,68	0,7
Stains	0,74	1,11	1
Villetaneuse	0,76	1,14	1

Pour les logements locatifs sociaux, les normes sont plus réduites et tiennent compte de la qualité de la desserte par les transports en commun :

- Dans les zones de bonne desserte applicables aux destinations autres que bureaux (i.e. à moins de 500 m d'une station de transports ferrés, train, RER, métro, tramway) : 0,5 place par logement (limite fixée par le code de l'urbanisme) ;
- Hors de ces zones de bonne desserte : 0,5 place par logement à Aubervilliers, La Courneuve, Saint-Denis et Saint-Ouen, 0,8 place par logement dans les autres communes.

Un seul cas particulier permet de dépasser ces normes : celui des grands logements libres en pavillons dans la zone UH d'habitat pavillonnaire ; la norme y est fixée à 1 place par 60 m² SDP, avec une place au minimum. Cela correspond à 2 places pour les logements neufs de 90 à 120 m² SDP. Cette mesure paraît adaptée pour éviter d'aggraver les problèmes liés à la forte demande de stationnement qui pèse sur les espaces publics dans ces zones. Mais sa portée est très limitée : elle ne s'applique qu'aux parties de la zone UH situées à l'extérieur des zones de bonne desserte applicables aux destinations autres que bureaux, représentant 208,9 Ha soit 4,4 % du territoire. A l'intérieur des zones de bonne desserte, la norme est limitée à une place minimum par logement.

Hébergement

Les normes minimales sont inférieures, dans la très grande majorité des cas, à leurs valeurs préexistantes, très diverses dans les PLU communaux.

La réduction est volontairement plus significative à l'intérieur des zones de bonne desserte applicables aux destinations autres que bureaux. Ainsi, pour les résidences universitaires et autres hébergements, il est demandé une place pour 30 chambres dans ces zones (une pour 5 chambres à l'extérieur).

Aucun minimum n'est exigé pour les foyers ou résidences à caractère social afin de limiter les contraintes techniques et financières liées à la réalisation de parkings.

Pour les établissements accueillant les personnes âgées, la norme est fixée à une place pour 10 chambres ; les résidents utilisant peu les transports publics, la desserte par ceux-ci n'est pas prise en compte dans ce cas.

b. Activités économiques

Dans le domaine des activités économiques, le PLUi efface les disparités très importantes des précédents règlements communaux qui portaient à la fois sur les niveaux des normes et les regroupements d'activités. Il adopte les destinations et sous-destinations désormais inscrites dans le code de l'urbanisme et assure la prise en compte du PDUIF et du PLD de Plaine Commune.

Les normes retenues sont cohérentes à l'échelle de l'agglomération dans son ensemble et, en général, inférieures aux normes des PLU communaux antérieurs. Toutefois, les normes retenues sont très ponctuellement supérieures qui avaient été adoptées dans certains PLU communaux (à Aubervilliers notamment), dont le niveau posait problème parce qu'il entrainait un report trop élevé sur l'espace public des besoins de stationnement des activités.

Commerce et activités de service :

- **Hébergement hôtelier et touristique** : La norme minimale a été particulièrement réduite dans les zones de bonne desserte applicables aux destinations autres que bureaux où elle est fixée à 1 place pour 15 chambres.
- Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle :

Pour ne pas pénaliser les petites entreprises, une seule place de stationnement est demandée jusqu'à une surface de 200 m² SDP hors réserves ; au-delà, une place par tranche de 50 m² est demandée.

- **Commerce de gros** : Les règles ci-dessus s'appliquent, mais sur la base de la SDP totale.
- **Cinéma** : Le PLUi reprend les limitations de la taille des parkings inscrites au code de l'urbanisme.

Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :

- **Industrie** : Pour ne pas pénaliser les petites entreprises, une seule place de stationnement est demandée jusqu'à une surface de 200 m² SDP ; au-delà, une place par tranche de 200 m² est demandée, hors zone de bonne desserte applicables aux destinations autres que bureaux, cette demande est réduite à une place par 250 m² à l'intérieur de ces zones de bonne desserte.
- **Entrepôt** : La norme a été uniformisée et limitée à 10 % de la SDP, valeur plus faible que celles des anciens PLU communaux.
- **Bureau** : Le PLUi répond fermement à l'objectif de prise en compte de la qualité de desserte par les transports publics. Il adopte les normes maximales proposées par le PLD de Plaine commune, qui vont au-delà des prescriptions du PDUIF.
- Les possibilités de créer des places de stationnement sont clairement réduites, sauf à Villetaneuse qui avait déjà adopté ces normes dans son PLU révisé en 2015.
- Les normes diffèrent pour les parties nord (Epinay sur Seine, L'ile Saint-Denis, Pierrefitte sur Seine, Stains et Villetaneuse) et sud (Aubervilliers, La Courneuve, Saint-Denis et Saint-Ouen) du territoire. Elles sont plus contraignantes au sud, plus dense, qui accueille les principaux pôles de bureaux et subit le plus les difficultés de circulation.
- Elles sont, surtout, d'autant plus contraignantes que la qualité de la desserte par les transports en commun est grande. Trois types de zones de desserte sont distingués :
  - À moins de 700 m d'une station de train, RER ou métro : 1 place pour 135 m² SDP au sud, pour 90 m² SDP au nord ;
  - À plus de 700 m d'une station de train RER ou métro, mais moins de 500 m d'une station de tramway : 1 place pour 97 m² SDP au sud, pour 60 m² SDP au nord ;
  - Dans le reste du territoire : 1 place pour 90 m² SDP au sud, pour 50 m² SDP au nord.
- **Centre de congrès et d'exposition** : pour cette sous-destination, il apparaît difficile de fixer des normes a priori sans tenir compte du contexte. La règle indique donc que le nombre de places de stationnement sera défini en tenant compte de la nature, de la situation géographique, de la fréquentation, ainsi que de la desserte par les transports collectifs et des foisonnements possibles dans l'utilisation des places.

c. Equipements d'intérêt collectif et services publics

Cette destination regroupe notamment les équipements administratifs, d'enseignement, de santé et d'action sociale, les salles d'art, de spectacle et de sports. Ces équipements, essentiellement publics, peuvent être regroupés avec des équipements existants et bénéficier de possibilités de stationnement gérées par la collectivité.

Il apparaît difficile de leur fixer des normes a priori. La règle indique donc que le nombre de places de stationnement sera défini en tenant compte de la nature, de la situation géographique, de la fréquentation, ainsi que de la desserte par les transports collectifs et des foisonnements possibles dans l'utilisation des places.

Font cependant exception :

- Les « autres équipements recevant du public » (salles polyvalentes, lieux de culte, aires d'accueil pour les gens du voyage, etc.) situés à Epinay-sur-Seine et dont la fréquentation, plus difficile à anticiper, peut créer des difficultés de circulation et de stationnement. Il est demandé dans ce cas 1 place de stationnement pour 10 m² SDP.
- Les gares du Grand Paris Express, pour lesquelles il n'est pas fixé de nombre minimum de place de stationnement à réaliser.

Normes de stationnement pour les deux-roues non motorisés

Le PADD affirme l'objectif de « poursuivre l'aménagement d'itinéraires cyclables continues et sécurisés » (4.4.2) et de « développer et sécuriser les espaces de stationnement pour les vélos » (4.4.3) afin de faciliter et d'encourager la pratique du vélo au quotidien et de donner de la visibilité et une image positive du vélo.

L'article 5.2.3 des dispositions générales du règlement du PLUi répond à cet objectif en définissant des dispositions communes à toutes les zones, à l'exception de la zone pavillonnaire UH :

- Il impose la réalisation d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, clôturé, couvert et facilement accessible, dès lors que la construction comprend au minimum 2 logements ;
- Il définit la taille de cet espace par un ensemble de normes minimales pour les différentes destinations des bâtiments : habitation ; bureau ; industrie, entrepôts, centre de congrès et d'exposition ; équipements d'intérêt collectif et services publics ; artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ; cinémas.

L'article du PLUi reprend les prescriptions issues du Code de la construction et de l'habitation (CCH, articles R 111-14-7 et 111-14-8), et celles des arrêtés d'application du CCH des 16 juillet 2016 et 3 février 2017, ainsi que les dispositions et les normes du PDUIF et du PLD de Plaine commune Ces textes réglementaires sont précisés ou renforcés sur certains points, en particulier :

- La taille minimale de l'espace de stationnement des vélos dans les opérations d'habitation est portée à 6 m², au-delà de 3 logements ;
- Des normes minimales sont fixées pour les résidences universitaires, foyers-résidences, et hôtels.

Les constructions à usage d'habitation comportant un seul logement ainsi que les constructions situées dans la zone UH (habitat pavillonnaire) sont exemptées de l'application des dispositions de l'article 5.2.3. Cette dérogation est justifiée par les caractéristiques physiques spécifiques du tissu pavillonnaire de Plaine Commune, constitué majoritairement de petits pavillons du début du vingtième siècle, implantés sur des parcelles exiguës. Hors de la zone UH, les constructions comportant un seul logement sont très marginales sur le territoire, ce qui limite la portée de cette dérogation.

Normes de stationnement applicables aux constructions existantes

Les objectifs évoqués ci-dessus pour la construction neuve sont également valables pour les interventions sur les constructions existantes. Le PLUi applique donc les mêmes normes aux

logements supplémentaires et aux autres types de surfaces supplémentaires créées par ces interventions.

Cependant des exceptions limitées sont prévues pour les petites extensions afin de ne pas empêcher des opérations utiles à l'adaptation et à l'amélioration du parc immobilier ancien. Ainsi, aucune place supplémentaire n'est demandée si une extension de surface ou un changement de destination respecte les limites suivantes :

- Pas de nouveau logement et moins de 50 m² d'habitation ;
- Moins 40 m² de SDP consacrés à l'artisanat, au commerce de détail, à la restauration ou aux activités de service accueillant du public ;
- Moins de 10 % de la SDP préexistante, dans la limite de 100 m², dans un bâtiment à valeur patrimoniale ;
- Moins de 50 % de la SDP préexistante, dans le cas des bâtiments affectés au logement locatif social, conformément au code de l'urbanisme ;

Et dans quelques secteurs particuliers, très limités :

- Secteur UMh de la zone UM, en cas de rénovation de logements et de résorption de l'habitat indigne ;
- Secteur UMs de la zone UM, en cas de changement de destination d'une construction d'une construction destinée à l'artisanat ou au commerce de détail vers du logement, afin de faciliter la mutation du tissu commercial existant.

Une règle spécifique concerne la division de locaux d'habitation, à l'extérieur des zones de bonne desserte applicables aux destinations autres que bureaux : il est demandé la création de 2 places de stationnement pour véhicule motorisé par logement créé. Cette mesure vise à maîtriser la saturation des voies publiques, observée notamment dans les zones pavillonnaires éloignées des transports publics, et renforcée par les divisions de logements.

4.4.6 Les dispositions relatives aux réseaux et l'assainissement (chapitre 6 du règlement)

Le chapitre 6 du PLUi établit des règles relatives aux réseaux et à l'assainissement s'inscrit dans les objectifs environnementaux du chapitre 2 du PADD, et plus particulièrement :

- Réduire les pollutions et les inégalités environnementales (objectifs 2.2.1 et 2.2.2 du PADD) ;
- Limiter la vulnérabilité du territoire liée aux événements extrêmes (objectif 2.4 du PADD) ;
- Préserver et développer des espaces de fraicheur (objectif 2.2 du PADD) ;
- Produire localement et développer l'usage des énergies renouvelables (objectif 2.3 du PADD).

4.4.6.1 La desserte par les réseaux

La section 6.1 des dispositions générales du règlement définit les dispositions relatives à la desserte du terrain par les réseaux.

Elle impose que les nouvelles constructions soient raccordées aux réseaux d'eau potable, de chaleur et de communications électroniques, lorsque que la destination de la construction le requiert.

Conformément à la loi Grenelle I, les opérations d'aménagement soumises à étude d'impact ont l'obligation de produire une étude sur la part d'énergies renouvelables (ENR) utilisables dans le quartier et les constructions et le raccordement aux réseaux de chaleur et de froid. De façon générale, le PLUi encourage les constructions nouvelles à choisir des énergies renouvelables pour leur alimentation électrique et calorifique.

Ces dispositions, en complément des normes relatives à la construction, définissent un niveau de confort et d'hygiène minimal des bâtiments. L'introduction de dispositions relatives à l'usage des ENR

et au réseau urbain de chaleur et de froid accompagne en outre l'amélioration de la performance énergétique du territoire (objectif 2.3 du PADD).

4.4.6.2 Assainissement

L'ensemble des installations d'assainissement sont encadrées par le règlement départemental d'assainissement, dont les dispositions sont complétées par le règlement du PLUi. Y est exprimée la volonté de gérer les eaux pluviales en accord avec les principes et objectifs liés à la Trame Verte et Bleue, cette gestion participant à l'amélioration du cadre de vie général.

Ces mesures visent en particulier à promouvoir une gestion écologique de l'eau contribuant en particulier à la mise en œuvre des objectifs 2.1.2 (Préserver la pleine terre et végétaliser les cœurs d'îlots), 2.2.4 (Réduire l'exposition aux risques naturels et technologiques) et 2.4 (Adapter le territoire aux premiers effets du changement climatique) du PADD.

Les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies dans deux systèmes de canalisation différenciés. La gestion des eaux doit donc être adaptée à la nature des eaux :

- Les eaux usées doivent être dépolluées et traitées dans le réseau d'assainissement public. Le rejet à l'air libre des eaux usées est interdit afin de **garantir la préservation des milieux naturels.**
- Conformément à la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, les eaux pluviales sont traitées pour **limiter les pollutions** dans les milieux naturels notamment (la Seine par exemple). En outre, des débits de rejet différenciés sont applicables dans les différentes parties du territoire. Elles sont repérées sur le plan de zonage pluvial du règlement graphique.
- En ce sens, le règlement différencie la gestion de l'eau des pluies « courantes » (les précipitations inférieures à 8mm) et la gestion de l'eau des pluies « exceptionnelles » (les précipitations supérieures à 8mm et inférieures à 40 mm, correspondant à la fréquence décennale). Cette différenciation permet dans un premier temps d'imposer une infiltration des eaux pluviales courantes à la parcelle et, dans un second temps, de mettre en place des dispositifs de stockage de l'eau des pluies exceptionnelles prioritairement à l'air libre, notamment dans le but de limiter la saturation des réseaux d'assainissement public.

Le règlement vise à améliorer et valoriser la gestion des eaux pluviales dans les paysages naturels et urbains. Il préconise notamment de maximiser les surfaces perméables et en particulier les espaces de pleine terre ainsi que de mutualiser les ouvrages de gestion des eaux pluviales dans le cas d'opérations d'ensemble. Aussi, il préconise l'insertion paysagère et à l'air libre de la gestion des eaux pluviales par la mise en place de noues, de bassins à ciel ouvert par exemple.

4.4.6.3 La collecte des déchets

La section 6.3 des dispositions générales du règlement (Partie 1 du règlement écrit) définit les modalités d'applications de la gestion des déchets. L'objectif ici est de favoriser la gestion systémique et commune des déchets ménagers à l'échelle du quartier afin d'optimiser le recyclage et le traitement des déchets **en vue d'améliorer la qualité de l'espace public et de répondre aux objectifs de transition écologique** (chapitre 2 et 4 du PADD).

Pour toutes les constructions nouvelles, un local destiné au stockage des ordures ménagères est aménagé en rez-de-chaussée de la construction. Ils doivent être carrelés, aérés et comporter un point d'eau et une évacuation.

Dans le cas où une gestion commune s'organise à l'échelle de l'ilot ou du quartier (collecte pneumatique, point d'apport volontaire, etc.), les constructions peuvent être exonérées de la réalisation des locaux destinés à la gestion de ces déchets.

4.5 Exposé des motifs des changements apportés par la mise en compatibilité du PLU avec la déclaration d'utilité publique n°2 de la ligne 15 Est du Grand Paris Express

Présentation des modifications de projet apportées dans le cadre de la DUP modificative n°2

La procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) modificative vise à déclarer d'utilité publique des évolutions du projet de la ligne 15 Est du réseau de transport du Grand Paris Express.

Les études techniques ont conduits, sur le territoire de Plaine Commune à modifier :

- Sur la commune de Saint-Denis :
    - l'emprise chantier de l'ouvrage annexe OA6401P- Canal Saint-Denis Puits Agnès
- Sur la commune d'Aubervilliers :
    - l'emprise chantier de l'ouvrage OA6401P- Cana Saint-Denis Puits Agnès
    - l'emplacement de l'ouvrage annexe OA6502P – Rue de la Maladrerie
    - l'emprise chantier de la gare Fort d'Aubervilliers

Exposé des motifs des changements apportés

Le rapport de présentation est modifié pour que le présent point explique les évolutions apportées au PLUi afin de permettre la réalisation du projet modifié de la ligne 15 Est.

Les documents graphiques et le règlement des zones concernées par l'infrastructure de transport ont été analysés, afin d'identifier les évolutions permettant de lever les incompatibilités avec la réalisation du projet modifié.

- Concernant le règlement graphique :

Le plan de zonage est mis en compatibilité afin de réduire l'emplacement réservé au niveau de l'ouvrage technique OA6402P- rue du Chemin Vert. Cet emplacement réservé recoupait l'emprise de l'ouvrage et empêchait sa construction et son implantation.

Les évolutions du faisceau de Déclaration d'Utilité Publique de part et d'autre du tracé de la ligne 15 Est résultant de l'avancée des études techniques sont intégrées sur le plan de zonage.

Le projet de la gare de Mairie d'Aubervilliers nécessite la démolition d'une partie de deux éléments bâtis patrimoniaux (hors bâtiments ayant une façade sur rue). Le plan du patrimoine bati a donc du être adapté de telle façon que la protection ne porte plus que sur les bâtiments ayant une façade sur rue sur le plan du patrimoine bâti et les fiches associées.

- Concernant les dispositions applicables à toutes les zones :

Certaines règles relatives au traitement des espaces libres de l'article 3 sont mises en compatibilité afin de permettre l'insertion des constructions du projet du Grand Paris Express dans un environnement urbain très dense. Toutefois, les constructions et installations du réseau de transport du Grand Paris Express feront l'objet d'un traitement paysager qualitatif.

L'article 4 est mis en compatibilité afin de permettre l'implantation des gares et des ouvrages techniques annexes qui se font dans un contexte très contraint par une urbanisation dense avec peu d'espace disponible. Les dispositions de l'article 4 sont mises en compatibilité avec les impératifs techniques d'implantation et de conception des constructions et installations du réseau de transport du Grand Paris Express. Les constructions et installations de la ligne 15 Est feront l'objet d'un traitement architectural de qualité, assurant leur bonne intégration dans l'environnement. La mise en compatibilité s'articule de la manière suivante :

Ne s'applique pas aux constructions et installations du réseau de transport du Grand Paris, la règle prescrivant que la conception des façades doit permettre la conservation des arbres sur voie ou emprise publique au regard de la construction et du traitement des façades (article 4.2.3 Traitement des façades).

L'article 5 est mis en compatibilité afin de ne pas appliquer au projet du Grand Paris Express des dispositions relatives au stationnement des deux roues non motorisés. La mise en place de norme de stationnement n'est pas adaptée pour la construction des gares et des commerces au sein des gares

du grand Paris Express, qui peuvent accueillir un très grand nombre de voyageurs (article 5.2.3 Stationnement des deux roues non motorisés). Les places de stationnement seront réalisées par les comités de pole, en compatibilité avec le PDUIF défi 4, action 4.2. Il est précisé dans le règlement que la réalisation de places de stationnement pour les deux roues non motorisés sur l'espace public sera soumise à l'accord du gestionnaire.

L'article 6 est mis en compatibilité afin de ne pas règlementer les surfaces du local destiné au stockage des ordures ménagères au sein des gares du Grand Paris Express et pour les commerces qui y seront implantés. La mise en compatibilité prévoit que la surface des locaux de stockage déchets sera déterminée en fonction des besoins (article 6.3.2 Surface des locaux).

- Concernant les règlements des zones :

L'article 1 est mis en compatibilité dans les zones UM, UMD, UMTa, UVP, UA, UG et UP33M afin d'autoriser des dépôts temporaires, nécessaires à la construction des installations du projet du Grand Pari Express (article 1.1 Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol interdites et 1.2 Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol soumises à conditions).

L'article 1 est mis en compatibilité dans la zone UVP afin d'autoriser les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) de chantier, nécessaires à la construction des installations du projet du Grand Paris Express, à l'exclusion des ICPE relevant de la directive dite « SEVESO » et à la condition que toute mesure utile soit prise afin de prévenir les nuisances et dangers à l'égard de l'environnement (article 1.2.1 du règlement de la zone UVP).

L'article 2 est mis en compatibilité dans la zone UP33M afin de permettre l'insertion du projet de la garde Stade de France au regard des fortes contraintes liées à un espace disponible très restreint.

Cette mise en compatibilité se présente de la manière suivante :

- l'autorisation d'implantation des constructions et installations du réseau de transport du Grand Paris Express en limite séparatives, ou respecter un retrait d'un mètre minimum pour que l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 2.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de la zone UP33M)

- les règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain en zone UP33M (article 2.3.2 Constructions à destination autre que l'habitation)

L'article 2 est mis en compatibilité dans la zone UP22 avec les contraintes de sécurité à respecter durant la construction de l'ouvrage Finot. Cette mise en compatibilité se présente de la manière suivante : les règles relatives aux clôtures ne s'appliquent pas aux constructions du réseau de transport du Grand Paris (article 2.2.1.3 du règlement de la zone UP22).

L'article 4.2 est mis en compatibilité dans le secteur UMTa et la zone UA afin de ne pas imposer dans ces zones aux constructions et installations du réseau de transport du Grand Paris l'obligation d'implanter les édicules et équipements techniques en toiture à une distance d'au moins 3 mètres par rapport au nu général de la façade (obligation mentionnée à l'article 4.2.2 Traitement des toitures de la partie 1 du règlement)

4.6 Exposé des motifs des changements apportés par la mise en compatibilité du PLUI avec la déclaration d'utilité publique modificative de la ligne 15 Ouest du Grand Paris Express

Présentation des modifications de projet apportées dans le cadre de la DUP modificative

La procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) modificative vise à déclarer d'utilité publique les évolutions du projet de la ligne 15 Ouest du réseau de transport du Grand Paris Express.

Les études techniques ont conduit, sur le territoire de Plaine Commune, à modifier sur la commune de l'Ile Saint-Denis l'emprise chantier de l'ouvrage annexe OA 3202P- Ile Saint Denis.

Exposé des motifs des changements apportés

Le rapport de présentation est modifié pour que le présent point explique les évolutions apportées au PLUi afin de permettre la réalisation du projet de permettre la réalisation du projet modifié de la ligne 15 Ouest.

Les documents graphique et le règlement des zones concernées par l'infrastructure de transport ont été analysés, afin d'identifier les évolutions permettant de lever les incompatibilités avec la réalisation du projet modifié.

- Concernant les dispositions applicables à toutes les zones :

Certaines règles relatives au traitement des espaces libres de l'article 3 sont mis en compatibilité afin de permettre l'insertion des constructions du projet du Grand Paris Express dans un environnement urbain très dense. Toutefois, les constructions et installations du réseau de transport du Grand Paris Express feront l'objet d'un traitement paysager qualitatif. De plus, la compensation des arbres de grand développement abattus pourra se faire sur l'ensemble du territoire de la commune concernée par les opérations d'abattage.

L'article 4 est mis en compatibilité afin de permettre l'implantation des ouvrages techniques annexes qui se font dans un contexte très contraint par un urbanisation dense et avec peu d'espaces disponible. Les dispositions de l'article 4 sont mises en compatibilité avec les impératifs techniques d'implantation et de conception des constructions et installations du réseau de transport du Grand Paris Express.

Ainsi, la mise en compatibilité dispose que la règle prescrivant que la conception des façades doit permettre la conservation des arbres sur voie ou emprise publique au regard de la construction et du traitement des façades (article4.2.3 Traitement des façades) ne s'applique pas aux constructions et installations du réseau de transport public du Grand Paris.

- Concernant le règlement des zones :

L'article 1 du règlement de la zone UM est mis en compatibilité afin d'autoriser les dépots temporaires nécessaires à la réalisation des constructions et installations du réseau de transport du Grand Paris Express (article 1.1 Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol interdites et 1.2 Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol soumises à conditions).

Les dispositions de l'article 2 sur la hauteur et la conception des clotures du règlement de la zone UP22 est mis en compatibilité avec les contraintes de sécurité à respecter pour l'ouvrage Finot. Cette mise en compatibilité se présente de la manière suivante ;

- Les règles relatives aux clotures ne s'appliquen tpas aux constructions et installations du réseau de transport public du Grand Paris Express (article 2.2.1.3 du règlement de la zone UP22)

5 LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT

5.1 La consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

5.1.1 Détail de l'analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers sur les dix dernières années

Au titre de l'article L 151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation « *analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan* ». La présente partie expose de façon détaillée l'analyse ayant permis d'établir le bilan de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers sur les dix dernières années. Les résultats de cette analyse sont synthétisés au chapitre V.4.1 du diagnostic du rapport de présentation du PLUi (document n°1-1).

5.1.1.1 Méthodologie

Le territoire de Plaine Commune est urbanisé en quasi-totalité depuis la fin des années 1960 et l'achèvement du développement de l'activité industrielle, des quartiers pavillonnaires et des grands ensembles. La très grande majorité des projets urbains et immobiliers récents et à venir relèvent d'un processus de renouvellement urbain et de recyclage foncier, que ce soit dans le cadre d'opérations d'aménagement ou dans le diffus. Le renouvellement des friches, qui constituent un gisement essentiel du renouvellement urbain du territoire, représente ainsi plus de 120 hectares de terrains redéveloppés entre 2008 et 2017.

Les espaces naturels et agricoles, dans leur acception classique, sont donc très peu présents sur le territoire de Plaine Commune. Cette singularité appelle une méthode spécifique afin de répondre pertinemment aux attendus du code de l'urbanisme en matière de bilan de la consommation d'espaces, sur un territoire dont certaines parties sont symptomatiquement caractérisées par un déficit d'espaces verts. En effet, la majorité des développements nouveaux sur le territoire de Plaine Commune se fait par densification et renouvellement urbain (reconversion d'espaces en friches, densification de « dents creuses » …). Bien qu'ils ne constituent pas toujours des espaces naturels ou agricoles à proprement parler, ces espaces sont parfois occupés par des espaces végétalisés qui contribuent aux objectifs environnementaux définis dans le chapitre 2 du PADD.

C'est pourquoi deux méthodes d'analyse distinctes des espaces naturels, agricoles et forestiers ont été mobilisées pour l'élaboration du PLUi :

1. **Une méthode d'analyse normalisée basée strictement sur l'exploitation des données du MOS.** Cette méthode vise à analyser la quantité et la répartition des espaces naturels, agricoles et forestiers au regard notamment des objectifs quantitatifs fixés par le SDRIF. **Cette analyse normalisée est développée dans la partie 2.1.3 de l'Etat Initial de l'Environnement (document n°1-3 du dossier de PLUi) et reprise dans l'Evaluation Environnementale (document n°1-4).**
2. **Une méthode d'analyse ad hoc, basée sur le croisement du MOS, des ortho-photos et du cadastre.** Cette méthode vise à analyser de façon plus contextuelle la nature spécifique des espaces à caractère naturel ou agricole consommés par les développements urbains sur le territoire de Plaine Commune durant les 10 dernières années. **Les résultats de cette analyse sont synthétisés dans la partie 4.1 du chapitre V du diagnostic (document n°1-1 du dossier de PLUi) et détaillés au 5.1.1.2 ci-dessous.** Cette méthode d'analyse *ad hoc* est construite de la façon suivante :

a - Une analyse croisée du MOS 2012 et des ortho-photos et cadastres 2008 et 2017[2] a été réalisée afin d'identifier l'ensemble des terrains concernés par des espaces végétalisés et/ou cultivés sur le territoire de Plaine Commune.

b - Sur la base de l'observation physique des espaces concernés, une typologie d'espaces ad hoc a été définie. Trois catégories principales ont été retenues comme pertinentes :

- Les parcs urbains et sportifs, comprenant :
  - **les parcs et squares :** correspondent à des espaces verts ouverts au public, indépendamment de leur taille. Ils comprennent aussi bien les squares de quartier que les grands parcs (y compris les espaces boisés identifiés au MOS).
  - **les terrains de sports :** correspondent à des terrains de sport de plein air non artificialisés (terrains de grands jeux).
- Les espaces agricoles, comprenant :
  - **les jardins ouvriers, partagés ou familiaux :** correspondent à des espaces cultivés mis à disposition de particuliers souhaitant cultiver leur propre jardin.
  - **les espaces agricoles :** correspondent à des espaces de maraichage faisant l'objet d'une exploitation économique.
- Les cimetières.

c - Pour chacune de ces catégories, une comparaison a été effectuée entre leurs surfaces en 2008 et en 2017.

d - Ces mêmes catégories ont été utilisées pour établir l'objectif de consommation des espaces naturels et agricoles figurant dans l'objectif 2.1.7 du PADD, détaillé au paragraphe 5.1.2 ci-après.

5.1.1.2 Principaux résultats (méthode d'analyse ad hoc)

La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers listés ci-dessus est très faible en volume. Leur part et leur surface sont restées stables sur 10 ans, à hauteur de 15 à 16 % du territoire intercommunal en 2008 comme en 2017, soit 740 hectares environ.

Ce résultat est convergent avec celui obtenu par la méthode d'analyse normalisée basée exclusivement sur le MOS, qui évalue à 14 % la part des espaces verts présents sur le territoire (voir la partie 2.1.3 de l'Etat Initial de l'Environnement – document n°1-3 du dossier de PLUi), soit un ratio moyen de 15,3 m²/habitant au sens du SDRIF.

La consommation nette sur 10 ans des espaces naturels, agricoles et forestiers est estimée à 3,7 hectares, soit une diminution de 0,5 %.

A surface globale quasi constante, on observe toutefois une évolution de la nature de ces espaces :

- Les espaces dédiés aux terrains agricoles et jardins ouvriers, peu présents sur le territoire, tendent à se réduire de manière significative : respectivement -7,9 et -8,9 hectares sur 10 ans, soit -16,8 hectares au total, correspondant à près d'un quart des surfaces existantes (-22,7 %)
- A l'inverse, les parcs et squares ouverts au public sont en fort développement, +15,8 hectares sur 10 ans, soit une progression de 3,4 %.
- Les surfaces dédiées aux terrains de sport ont légèrement diminué (-2,7 hectares sur 10 ans).
- Soit un solde global de -3,7 hectares sur 10 ans.

Le bilan de la consommation est également contrasté selon les communes. On observe notamment que :

[2] Données disponibles les plus récentes à la date d'élaboration du diagnostic du PLUi

- La majorité des nouveaux espaces de parcs urbains et sportifs sont produits à Saint-Denis et Saint-Ouen, en lien avec les grandes opérations d'aménagement de cette partie du territoire ;
- Les espaces de parcs urbains et sportifs aménagés à Epinay et Pierrefitte, quoique de taille modeste (4,5 ha au total), représentent une progression importante pour ces communes peu dotées.
- Plus de 80 % des espaces agricoles consommés durant les 10 dernières années étaient situés à Stains.

Figure 136. Tableau de synthèse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur les 10 dernières années (tableau simplifié à l'échelle de Plaine Commune), selon la méthode d'analyse ad hoc

	2008		2017		Consommation sur 10 ans	
	Ha	% du territoire	Ha	% du territoire	Ha	%
Parcs urbains et sportifs	**560,9**	**11,8%**	**574,0**	**12,1%**	**13,1**	**2,3%**
Parcs et squares	459,4	9,7%	475,2	10,0%	15,8	3,4%
Terrains de sports	101,5	2,1%	98,8	2,1%	- 2,7	-2,7%
Espaces agricoles	**74,0**	**1,6%**	**57,2**	**1,2%**	**- 16,8**	**-22,7%**
Jardins ouvriers et familiaux	56,9	1,2%	49,0	1,0%	- 7,9	-13,9%
Agriculture (maraichage)	17,1	0,4%	8,2	0,2%	- 8,9	-52,0%
Cimetières	**111,5**	**2,4%**	**111,5**	**2,4%**	**-**	**-**
Total	**746,4**	**15,8%**	**742,7**	**15,7%**	**- 3,7**	**-0,5%**

Données : MOS retraité, cadastre, orthophotos 2008 et 2017. Exploitation : Une Fabrique de la Ville

Figure 137. Tableau de synthèse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur les 10 dernières années (avec détail par commune), selon la méthode d'analyse ad hoc

	Evolution des surfaces 2008-2017 (Ha) Données : MOS IAU retraité, cadastre, orthophotos 2008 et 2017 Exploitation : Une Fabrique de la Ville									EVOLUTION 2008-2017 (Ha)	
Communes	AUB	ST D	ST O	ISD	EPI	VIL	PIE	STA	COU	PLAINE COMMUNE	
PARCS URBAINS ET SPORTIFS											
Parcs et squares	0	6,1	8,4	0,4	2,7	-1,2	1,8	-3,6	1,2	**15,8**	***3,4%***
Terrains de sports	0	0	0	0	0	-2,7	0	0	0	**-2,7**	***-2,7%***
Sous-total espaces verts et de loisirs*	**0**	**6,1**	**8,4**	**0,4**	**2,7**	**-3,9**	**1,8**	**-3,6**	**1,2**	**13,1**	***2,3%***
	0,0%	*5,6%*	*73,0%*	*1,3%*	*13,6%*	*-8,1%*	*13,3%*	*-3,2%*	*0,6%*	*2,3%*	
ESPACES AGRICOLES											
Jardins ouvriers	0	0	-0,5	0	-0,3	0	0	-7,1	0	**-7,9**	***-13,9%***
Agriculture maraichère	0	0	0	0	0	0	-1,9	-7	0	**-8,9**	***-52,0%***
Sous-total espaces agricoles	**0**	**0**	**-0,5**	**0**	**-0,3**	**0**	**-1,9**	**-14,1**	**0**	**-16,8**	***-22,7%***
	0,0%	*0,0%*	*-100,0%*	*-*	*-50,0%*	*0,0%*	*-17,9%*	*-39,0%*	*0,0%*	*-22,7%*	
CIMETIERES											
Cimetières	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**	***0,0%***
Sous-total cimetières	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	***0,0%***
TOTAL	**0**	**6,1**	**7,9**	**0,4**	**2,4**	**-3,9**	**-0,1**	**-17,7**	**1,2**	**-3,7**	***-0,5%***
%	*0,0%*	*4,7%*	*18,2%*	*1,3%*	*10,3%*	*-5,6%*	*-0,3%*	*-11,3%*	*0,5%*	*-0,5%*	

**L'analyse de la quantité et de la répartition des espaces verts et de loisirs, notamment au regard des objectifs du SDRIF, est détaillée dans la partie 2.1.3 de l'Etat Initial de l'Environnement (document n°1-3 du rapport de présentation).*

5.1.1.3 Relevés détaillés et destination des espaces consommés

Figure 138. Espaces naturels, agricoles et forestiers - Etat des lieux 2008

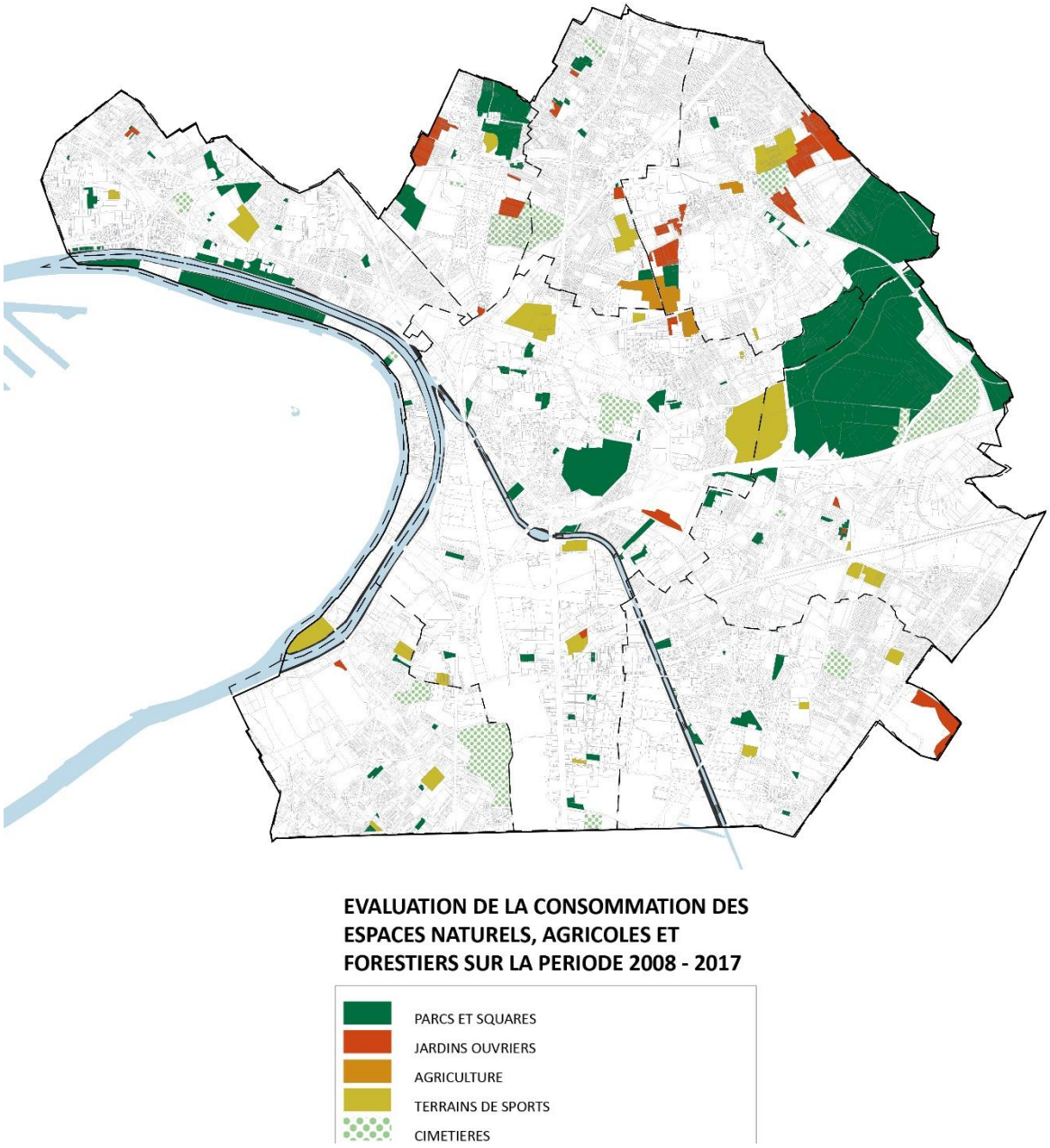


Figure 139. Espaces naturels, agricoles et forestiers - Etat des lieux 2017

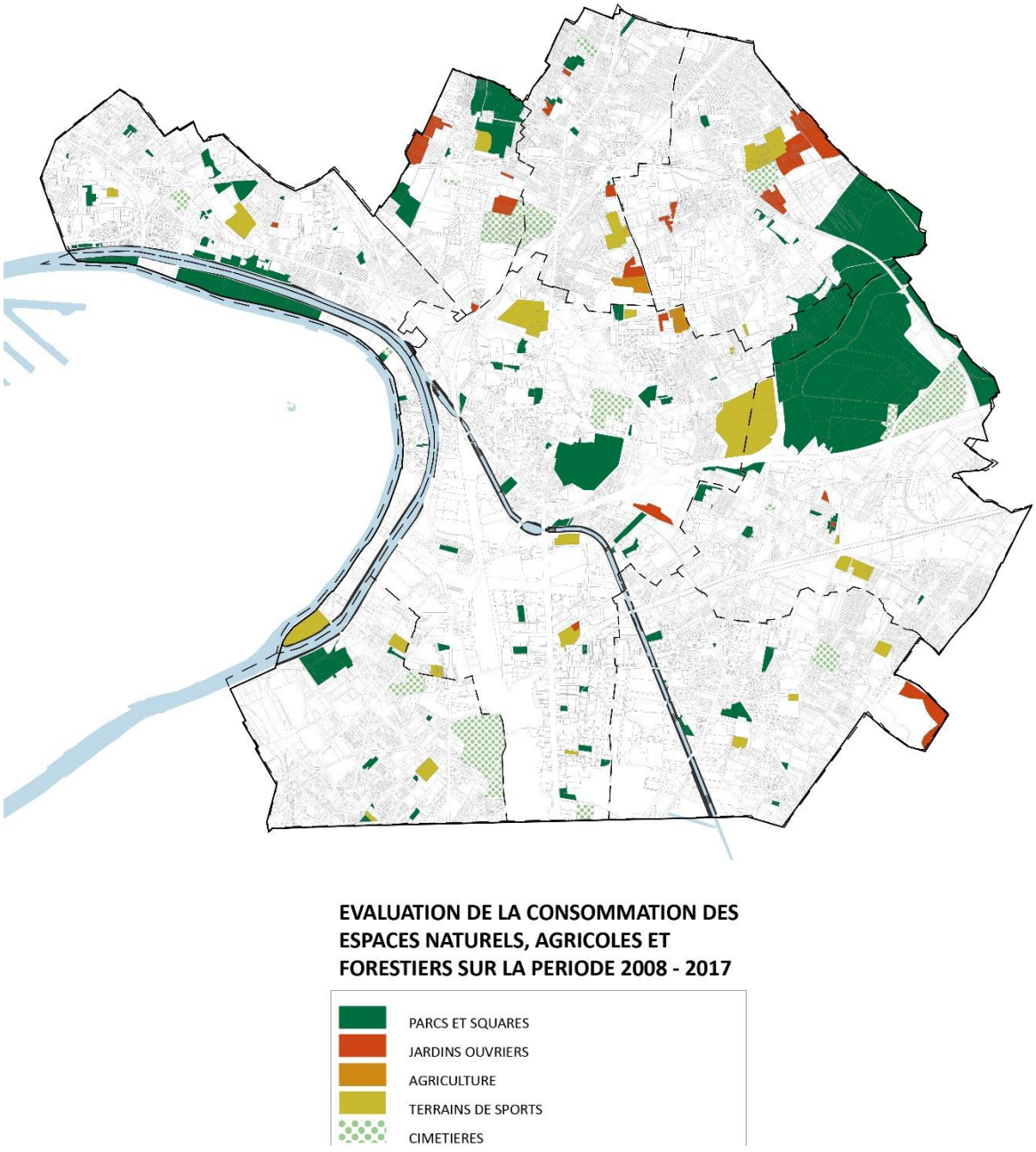
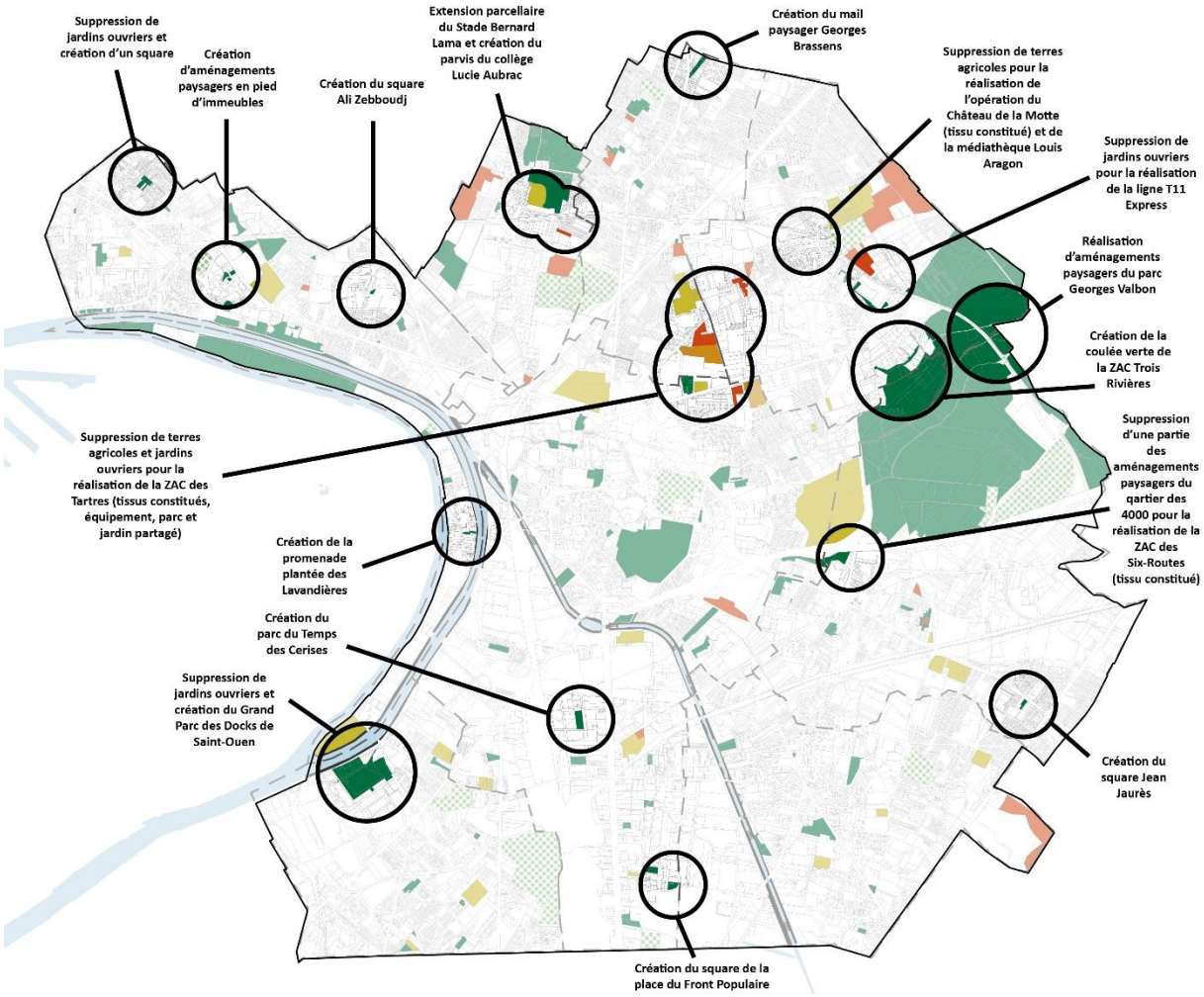


Figure 140. Détail de l'évolution des surfaces entre 2008 et 2017

	Surfaces en 2008 (Ha) Données : MOS IAU retraité, cadastre, orthophoto 2008									TOTAL 2008 (Ha)	Surfaces en 2017 (Ha) Données : MOS IAU retraité, cadastre, orthophoto 2017									TOTAL 2017 (Ha)	EVOLUTION 2008-2017 (Ha)
Communes	AUB	ST D	ST O	ISD	EPI	VIL	PIE	STA	COU	PLAINE COMMUNE	AUB	ST D	ST O	ISD	EPI	VIL	PIE	STA	COU	PLAINE COMMUNE	PLAINE COMMUNE
PARCS URBAINS ET SPORTIFS																					
Parcs et squares	7,2	71,9	5,8	25,3	13,5	42,4	8,1	103,3	181,9	**459,4**	7,2	78	14,2	25,7	16,2	41,2	9,9	99,7	183,1	**475,2**	**15,8**
Terrains de sports	3,9	37,1	5,7	6,1	6,4	5,5	5,4	10,6	20,8	**101,5**	3,9	37,1	5,7	6,1	6,4	2,8	5,4	10,6	20,8	**98,8**	**-2,7**
Sous-total espaces verts et de loisirs*	**11,1**	**109**	**11,5**	**31,4**	**19,9**	**47,9**	**13,5**	**113,9**	**202,7**	**560,9**	**11,1**	**115,1**	**19,9**	**31,8**	**22,6**	**44**	**15,3**	**110,3**	**203,9**	**574**	**13,1**
ESPACES AGRICOLES																					
Jardins ouvriers	8,1	4,4	0,5	0	0,6	8,6	4,8	29,2	0,7	**56,9**	8,1	4,4	0	0	0,3	8,6	4,8	22,1	0,7	**49**	**-7,9**
Agriculture maraichère	0	4,3	0	0	0	0	5,8	7	0	**17,1**	0	4,3	0	0	0	0	3,9	0	0	**8,2**	**-8,9**
Sous-total espaces agricoles	**8,1**	**8,7**	**0,5**	**0**	**0,6**	**8,6**	**10,6**	**36,2**	**0,7**	**74**	**8,1**	**8,7**	**0**	**0**	**0,3**	**8,6**	**8,7**	**22,1**	**0,7**	**57,2**	**-16,8**
CIMETIERES																					
Cimetières	5,5	12,4	31,5	0,6	2,8	13,7	11,3	6,5	27,2	**111,5**	5,5	12,4	31,5	0,6	2,8	13,7	11,3	6,5	27,2	**111,5**	**0**
Sous-total cimetières	**5,5**	**12,4**	**31,5**	**0,6**	**2,8**	**13,7**	**11,3**	**6,5**	**27,2**	**111,5**	**5,5**	**12,4**	**31,5**	**0,6**	**2,8**	**13,7**	**11,3**	**6,5**	**27,2**	**111,5**	**0**
TOTAL	**24,7**	**130,1**	**43,5**	**32**	**23,3**	**70,2**	**35,4**	**156,6**	**230,6**	**746,4**	**24,7**	**136,2**	**51,4**	**32,4**	**25,7**	**66,3**	**35,3**	**138,9**	**231,8**	**742,7**	**-3,7**
%	*4,3%*	*10,5%*	*10,1%*	*18,2%*	*5,1%*	*30,5%*	*10,4%*	*28,9%*	*30,7%*	*15,8%*	*4,3%*	*11,0%*	*12,0%*	*18,4%*	*5,6%*	*28,8%*	*10,4%*	*25,7%*	*30,9%*	*15,7%*	*-0,1%*

**L'analyse de la quantité et de la répartition des espaces verts et de loisirs, notamment au regard des objectifs du SDRIF, est détaillée dans la partie 2.1.3 de l'Etat Initial de l'Environnement (document n°1-3 du rapport de présentation).*

Figure 141. Destination des espaces naturels, agricoles et forestiers consommés et créés sur la période 2008-2017



5.1.2 Détail de l'objectif de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

5.1.2.1 Les espaces concernés

L'orientation 2.1.7 du PADD définit un objectif de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, fixé à **7 hectares maximum** sur la durée du PLUi.

Cet objectif a été évalué à partir de la superposition entre :

- D'une part, l'état des lieux 2017 des espaces naturels, agricoles et forestiers du territoire. Cet état des lieux a été établi dans le cadre de l'analyse de leur consommation sur les dix dernières années (cf. paragraphe 5.1.1 ci-dessus).
- D'autre part, les orientations et programmations des projets d'aménagement ayant une traduction réglementaire dans le PLUi (ZAC, CPA, CTRU par exemple) ainsi que les outils réglementaires prospectifs du PLUi (zonage, emplacement réservé, servitude de localisation).

Au total, quatre espaces naturels, agricoles ou forestiers sont susceptibles d'être consommés au cours des prochaines années, totalisant 7 hectares. Cette surface représente moins de 0,01 % des espaces naturel, agricoles et forestiers recensés à l'échelle du territoire de Plaine Commune. Les vocations de ces espaces sont les suivants :

- Trois espaces dans le but de créer des équipements publics,
- Le quatrième est voué à muter selon la programmation de la ZAC d'activités économique de la Cerisaie, en cours de définition.

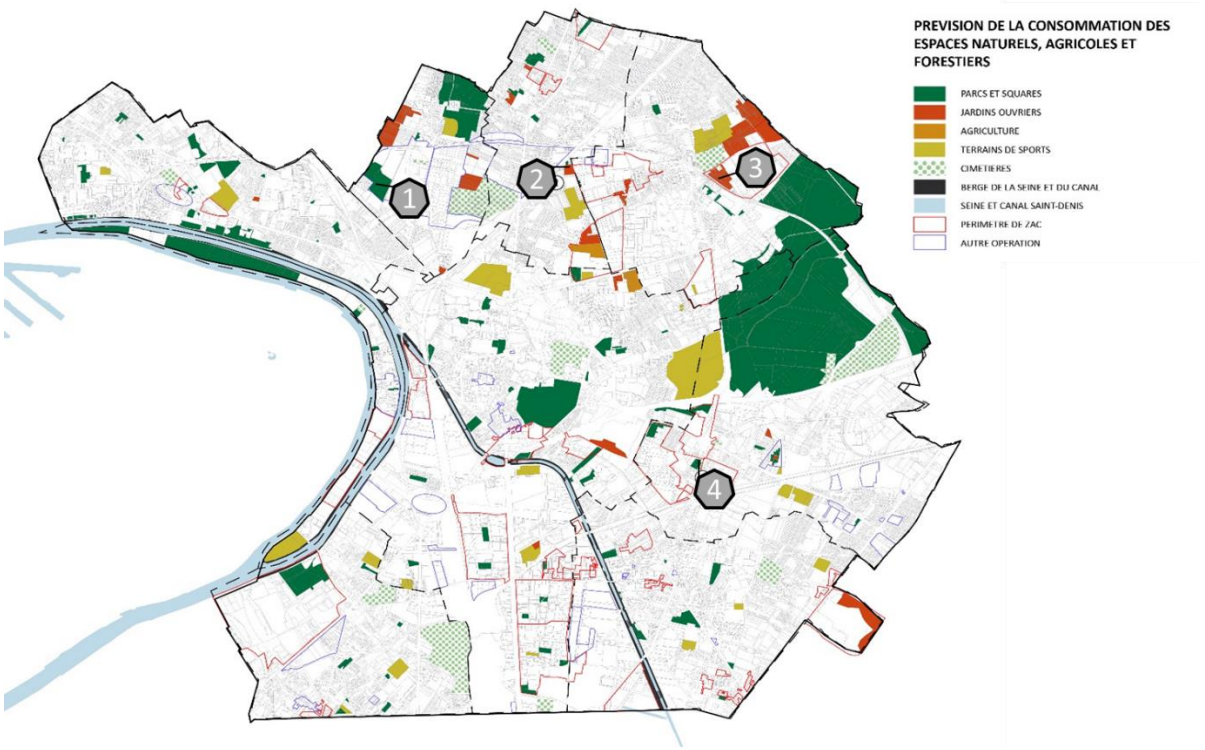


Figure 142. Carte de repérage des espaces susceptibles d'être consommés au cours des prochaines années dans le cadre du PLUi (1=Villetaneuse, 2= Pierrefitte-sur-Seine, 3=Stains, 4=La Courneuve)

N°	Commune	Type espace existant	Type projet	Nom opération	Surface en 2017 en hectares (1)	Surface à terme en hectares (2)	Prévision de consommation en hectares (1)-(2)
1	Villetaneuse	Parcs et squares	Equipement public : établissement d'enseignement	-	7	5,2	1,8
2	Pierrefitte-sur-Seine	Jardins ouvriers	Equipement public: lycée	Vallès	1,1	0	1,1 ha
3	Stains	Jardins ouvriers	ZAC Activités économiques	La Cerisaie	3,5	0	3,5 ha
4	La Courneuve	Parcs et squares	ZAC Equipement scolaire	Six Routes	0,9	0,3	0,6 ha
Total					12,5	5,5	7 ha

Figure 143. Tableau de synthèse des 4 espaces constitutifs de l'objectif de consommation des espaces naturels et agricoles inscrit au PADD

5.1.2.2 Justification des projets envisagés sur les espaces concernés

Secteur 1 – Villetaneuse : ouverture à l'urbanisation d'une partie de la parcelle I0085

La commune de Villetaneuse prévoit la création de 1 250 logements. Combiné au desserrement des ménages, l'augmentation de la population prévue d'ici à 2030 s'élève à 2 000 habitants. Les **besoins en classes maternelles et élémentaires ont été évalués à 27 classes.**

Après recherche de site et dans le cadre d'une refonte totale et équilibrée de la carte scolaire à l'échelle de la ville, le choix s'est porté sur la parcelle I0085.

Ce terrain a l'avantage de se situer à proximité d'une zone où le développement d'équipements et de services publics est prioritaire car au plus proche des besoins de la population :

- le quartier NPNRU Saint-Leu (secteur le plus sous doté de la ville en équipements publics) ;
- **l'université Paris 13** (14 000 étudiants et chercheurs), en vue d'une programmation commune et mutualisée d'une Maison de Santé, permettant les visites médicales des professionnels de l'université, des étudiants et des habitants.

La parcelle I0085, d'une contenance de 45 800 m², est répartie en deux zones du règlement du PLUi :

- 14 500 m² (32 %) maintenus en zone UVPc
- Soit une ouverture à l'urbanisation d'environ 18 000 m² (zone UM), avec servitude de localisation en vue de la création d'un groupe scolaire.

Figure 144. Localisation et Vue aérienne du secteur 1

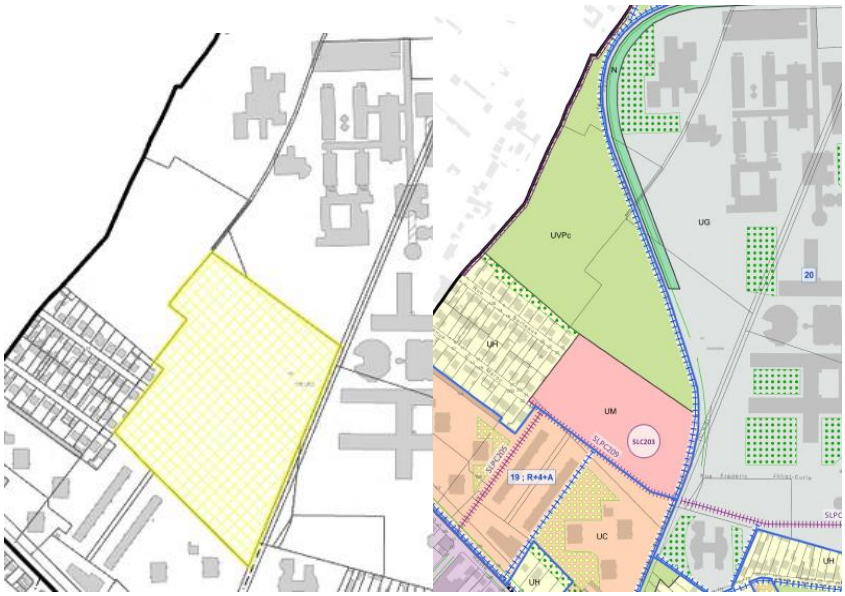


Figure 145. Repérage de Parcelle I0085 (à g.) et Plan de zonage PLUi sur le secteur 1 (à d.)

Par ailleurs, une surface d'environ 25 000 m², a été remise en zone naturelle Jardins (Nj) dans le PLUi. A l'origine, ce site proche du pôle gare était envisagé en tant que futur secteur de développement, et ouvert à l'urbanisation dans PLU communal de Villetaneuse (zone UP1). Les études urbaines menées ont permis de prioriser les secteurs de développement à l'échelle de la commune, et de sanctuariser cet espace.

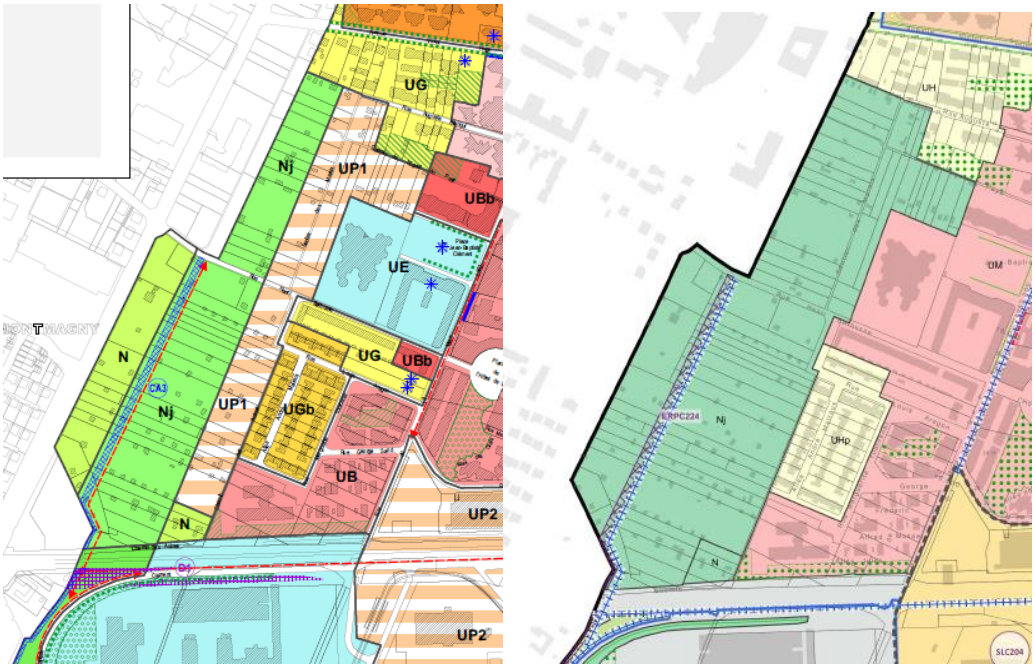


Figure 146. Comparaison du Plan de zonage du PLU communal Villetaneuse et du Plan de zonage PLUi : extension de la zone Nj du secteur des Aulnes

Secteur 2 – Pierrefitte-sur-Seine : jardins ouvriers concernés par un emplacement réservé pour la réalisation d'un lycée

Le PLUi identifie cet ensemble de terrains en zone UP14 (secteur Vallès) et le grève d'un emplacement réservé (ERR121) pour construction d'un lycée. Ce secteur est également concerné par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles, reprises de celles existant déjà dans le PLU communal de Pierrefitte-sur-Seine.

Le **Secteur « Vallès » est identifié comme secteur « à intensifier » par le SDRIF,** de par la présence des infrastructures récentes de transports en commun (T11, T5). Les futures constructions prévues dans ce secteur justifient l'identification de fonciers d'assiette pour équipement public. Ce secteur bénéficiera d'un très bon accès en transports collectifs, avec l'interconnexion T11 et RER D à proximité immédiate, ainsi que des pistes cyclables et une bonne accessibilité routière.

Les perspectives démographiques établies par la Région Ile-de-France ont conclu que pour faire face à une croissance démographique des jeunes de 15 à 18 ans et à des constructions de logements attendues plus élevées que celles réalisées au cours de la période 2001-2011, il était nécessaire de construire un lycée de 1200 places sur le secteur nord de Plaine Commune. Le site Vallès a été retenu par la Région après l'étude de plusieurs terrains :

- La parcelle I0085 située à Villetaneuse (secteur 1 ci-dessus) ;
- La parcelle AH27 située à Pierrefitte-sur-Seine.

Figure 147. Vue aérienne secteur 2

Figure 148. Secteur 2 - Plan de zonage PLUi (à g.) et OAP sectorielle secteur Vallès (à d.)

Secteur 3 – Stains : jardins ouvriers du secteur des Batêtes

Le secteur des Batêtes à Stains est identifié comme secteur à intensifier par le SDRIF, au titre de sa proximité immédiate du pôle gare Stains La Cerisaie de ligne T11. Arrimé au la gare du T11 mis en service en 2017, ce **site représente de nombreux enjeux en termes de développement économique**. Il est visé par une extension de la zone d'activités économiques de La Cerisaie, secteur économique dynamique du nord de Plaine Commune.

Le secteur est classé en zone UA (activités économiques) dans le règlement du PLUi.

Néanmoins, le règlement graphique du PLUi comporte également un **Espace Végétalisé à Préserver (EVP) de 3 500 m² environ**, qui permettra la préservation ou la reconstitution d'un ou plusieurs espaces végétalisés au sein de la zone.

Figure 149. Secteur 3 - Vue aérienne

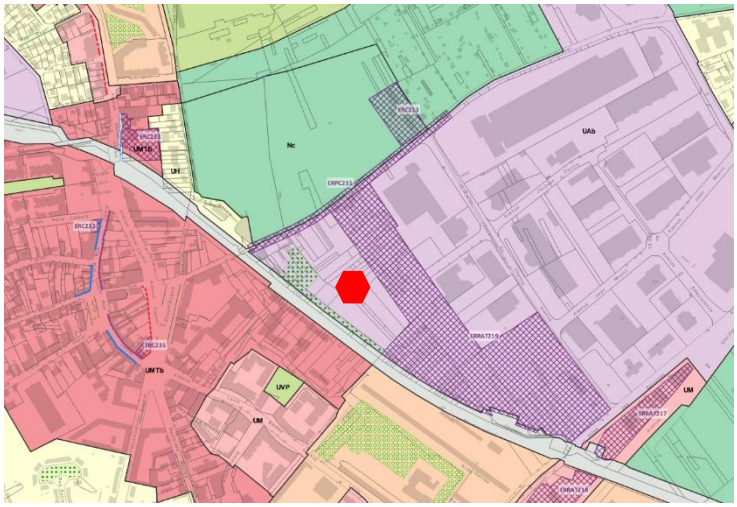


Figure 150. Secteur 3 - Plan de zonage PLUi

Secteur 4 – La Courneuve : construction d'un groupe scolaire sur le terrain Moulin Neuf

Le développement de ce site s'inscrit dans le cadre du développement de la **ZAC des Six Routes** à La Courneuve, qui prévoit la création de près de 1 200 logements entre 2022 et 2030, autour de la nouvelle gare du Grand Paris Express (lignes 16 et 17). Cette programmation nécessite la construction d'un groupe scolaire d'environ 16 classes à proximité.

Plusieurs hypothèses ont été étudiées et non retenues :

- Hypothèse 1 au nord du carrefour des six-routes : non retenue pour des questions de sécurité routière, l'accueil des scolaires étant bien trop proche de la route départementale et nécessitant de multiples traversées des voies par les élèves ;
- Hypothèse 2 au nord de la ZAC : non retenue en raison des enjeux de qualité de l'air et des nuisances sonores à proximité de l'A1.

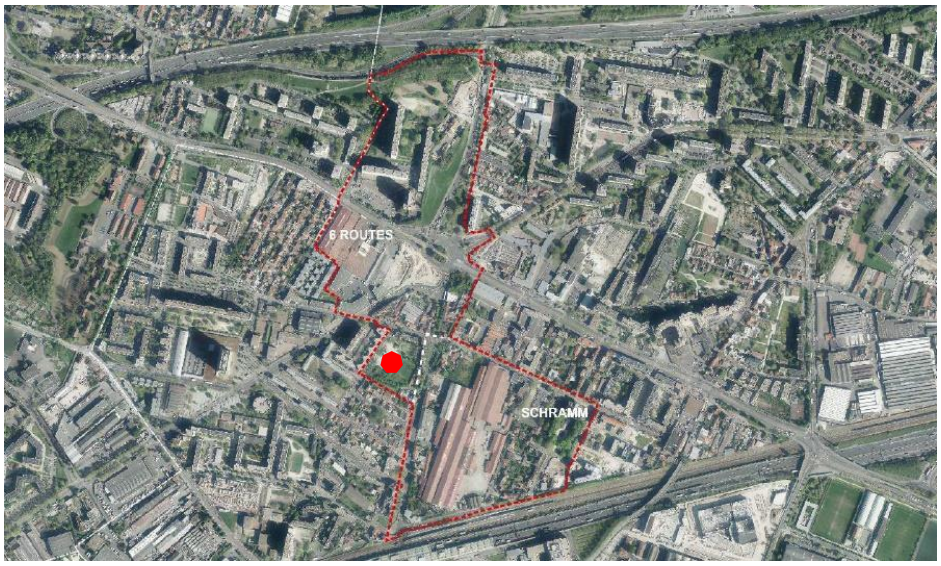


Figure 151. Secteur 4 - Vue aérienne et localisation du site

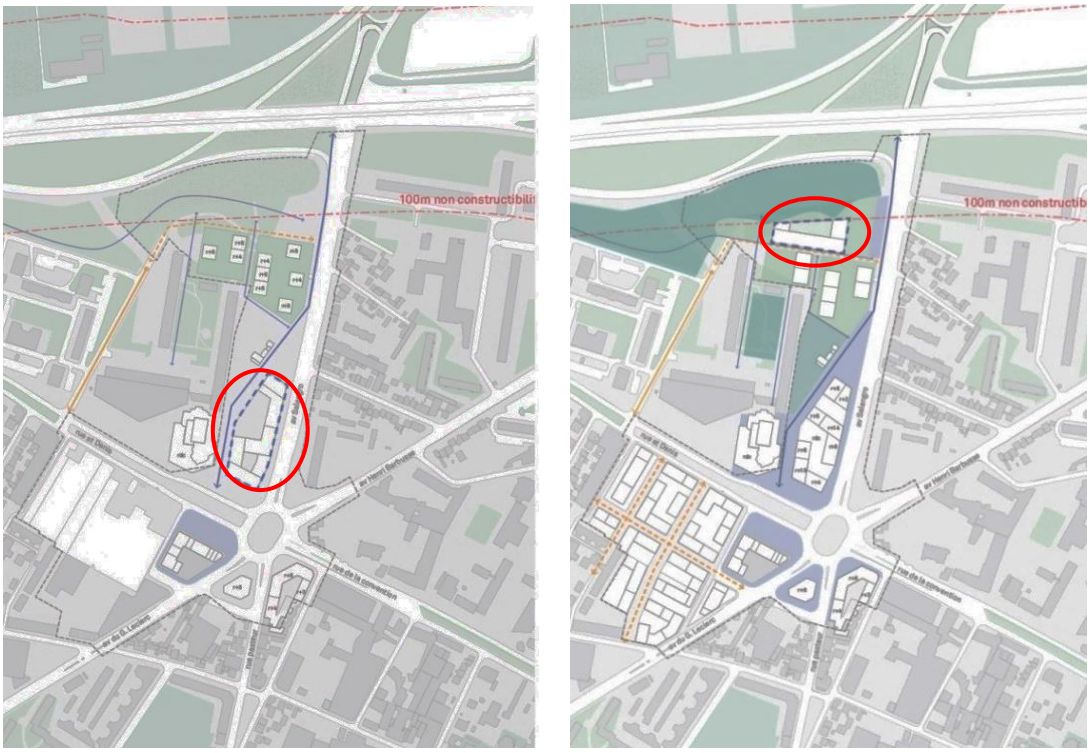


Figure 152. Secteur 4 - Hypothèses de localisation du groupe scolaire non retenues n°1 (à g.) et n°2 (à d.)

Le total des parcelles retenues sur le terrain dit du Moulin Neuf porte sur 8 075 m², dont la moitié pour la construction d'un groupe scolaire sur sa partie nord. Ce terrain est aujourd'hui un espace vert de proximité qui accueille des équipements sportifs. L'enjeu consiste à limiter la consommation d'espaces verts et de réimplanter l'équipement.

Le projet permet de **limiter l'artificialisation à 4 000 m²** et de **préserver 4 075 m² d'espace vert soit 2 000m² de moins que prévu initialement,** tout en réimplantant les fonctions actuelles. Ainsi le projet se répartit de la façon suivante :

- Espace vert réaménagé : 4 000 m²
- Parcelle du groupe scolaire : 4 000 m² dont plus de 2 000 m² pour l'emprise de la cour dont la végétalisation sera recherchée.

Figure 153. Secteur 4 – terrains concernés (à g.) et plan de zonage PLUi (à d.)

Figure 154. Etudes d'implantation du futur groupe scolaire

5.1.2.3 Mesures compensatoires

Le projet de PLUi s'est attaché à développer dans différents projets des espaces verts et de nature, notamment sur des terrains artificialisés, de taille assez significative et dans la Partie Sud du territoire. Au global, ces actions de compensation représentent **plus 12,5 ha de surfaces désartificialisées,** dans les secteurs suivants :

- **Secteur Confluence à Saint-Denis** : emplacement réservé de 2,3 ha sur une parcelle partiellement artificialisée : 1,5 ha désimperméabilisés
- Secteur des EMGP à Aubervilliers :
  - Servitude de localisation pour création d'un espace vert sur les EMGP
  - Zonage UVP : 1,5ha de terrains artificialisés zonés pour espace vert
  - OAP sectorielle prévoyant 4 espaces verts principaux ouverts au public, localisés sur le schéma d'OAP, représentant 2,5 ha d'espaces désimperméabilisés.
- **Secteur AB à Saint-Denis** : Servitude pour création d'un espace vert d'un hectare dans le cadre du projet de redéveloppement du site dit AB Productions.
- **Secteur Lumières Pleyel à Saint-Denis :** Création d'un parc de 1,5 ha dont 0,7 ha en pleine terre sur le secteur dit du Méta-îlot
- **Secteur Gare des Mines à Saint-Denis** : servitude pour création d'un terrain sportif de grands jeux de 1,8 ha
- **Secteur Haie-Coq à Aubervilliers** : Emplacement réservé pour création d'un espace vert de plus 6000 m² entre la rue de la Haie Coq et le quai Lucien Lefranc
- **Secteur Eco-Quartier de l'Ile-Saint-Denis** : Servitude de localisation pour création d'un espace vert de 1,8 ha
- Secteur de La Briche :
  - A Saint-Denis : de vastes parcelles zonées en zone UVPc, soit 1 ha et 1,5 ha ;
  - A Epinay-sur-Seine : 1,2 ha d'espaces imperméabilisés zonés en UVP pour création d'un espace vert arrimé au projet de renaturation des berges de Seine ;
  - Soit 3,7 ha de terrains désimperméabilisés au total.

5.2 Le projet de développement démographique et résidentiel

La présente partie expose de façon détaillée la méthode de calcul ayant permis d'établir les prévisions démographiques présentées au Chapitre V.4.3 du diagnostic du rapport de présentation (Document n°1-2 du dossier de PLUi).

5.2.1 Rappel du diagnostic

La population totale de Plaine Commune se situerait dans une fourchette de 550 000 à 570 000 habitants à l'horizon fin 2030, soit environ 100 000 de plus qu'au début de l'année 2018 (estimation pour 2018 : 457 000 habitants), dans l'hypothèse d'un rythme de construction moyen de 4 200 logements par an. Cette prévision, reprise dans les objectifs du PADD, est toutefois conditionné à une amélioration du cadre de vie et un renforcement des équipements (objectif 1.1.1 du PADD).

5.2.2 Précisions méthodologiques

Les dates indiquées s'entendent au 1er janvier de l'année : 2022 correspond à la fin du PLH actuel (31/12/2021) ; 2026 correspond à la fin de 2025, 2031 à l'horizon fin 2030.

Les prévisions sont fondées sur les hypothèses de construction (livraisons de logements et permis de construire) de Plaine Commune.

Les sources utilisées sont les suivantes :

- Données 2014 et population municipales 2015 : INSEE
- Livraisons de logements 2015-2019 : données Plaine commune
- Livraisons de logements 2020-2030 : calculées à partir des prévisions de PC de Plaine commune, en supposant :
  - Pour les opérations publiques : livraisons année n = 80 % (PC n-2) + 20 % (PC n-3)
  - Pour le diffus : livraisons année n = 90 % PC n-2. Le rythme reste constant sur toute la période (cf. données Plaine Commune).

5.2.3 Détail des hypothèses et des prévisions

5.2.3.1 Principales hypothèses

- La population hors ménage est constante : 9 000 personnes.
- La part des résidences principales dans le parc total est constante : 93,4 %
- La taille des ménages baisse lentement, selon 3 hypothèses :
  - t0 : stable jusqu'à 2022 : 2,595 ; 2,587 en 2026 ; 2,580 en 2031.
  - t1 : 2,58 en 2022 ; 2,565 en 2026 ; 2,55 en 2031.
  - t2 : 2,565 en 2022 ; 2,545 en 2026 ; 2,52 en 2031.

Ces chiffres correspondent respectivement à des baisses de 0,6 %, 1,7 % et 3,7 % en 15 ans.

- Sur la base des dernières données disponibles (2010-2014), les disparitions de logements par démolitions et regroupements sont évaluées à 500/an jusqu'à la fin du PLH, puis 400/an après

2022. Ce rythme est nettement inférieur à celui mentionné par le PLH 2016-2021 qui avoisine 1 000 logements/an.

- L'objectif de construction de logements du territoire est fixé à 4 200 logements/an en moyenne conformément aux orientations du PADD[3].

5.2.3.2 Remarques sur les hypothèses

Taille des ménages : une baisse de 0,01 point de la taille des ménages entraine une réduction de 2 000 habitants environ dans la population 2031. La taille moyenne des ménages est élevée depuis 1999 (2,57) ; elle atteint 2,59 en 2007 et reste stable ensuite. La donnée INSEE 2014 montre un nouvel accroissement (tm= 2,595). Ceci conduit à limiter la baisse hypothétique à l'horizon 2030 : la fourchette basse est fixée à 2,52, au lieu de 2,50 dans les simulations faites en 2016.

Logements non familiaux : 6 300 logements sont prévus parmi les prévisions de livraisons de la période 2016-2031. Ils ont été intégrés dans le parc de logements. L'absence de données antérieures à 2015 rend difficile un comptage à part. Le risque de surestimation de la population totale est de l'ordre de 5 000 habitants en 2031, si l'on suppose que les trois quarts de ces logements accueillent une seule personne.

5.2.3.3 Résultats

Compte tenu des résultats de calculs (cf. tableau ci-dessous) et des remarques précédentes sur la taille des ménages et la sensibilité du mode de calcul utilisé, la fourchette à retenir, pour la population 2031, est de **550 000 à 570 000 habitants.**

La densité résidentielle moyenne attendrait ainsi environ 118 habitants/hectare en 2031, soit une progression de l'ordre de 26 %, nettement supérieure au minimum de 15 % fixé par le SDRIF[4].

année	2016	2022			2026			2031		
hypothèse	INSEE	t0	t1	t2	t0	t1	t2	t0	t1	t2
nb. total logements	177 800	199 400	199 400	199 400	216 600	216 600	216 600	231 300	231 300	231 300
nb. logts vac. sec. Occ	11 700	13 200	13 200	13 200	14 300	14 300	14 300	15 300	15 300	15 300
nb. résidences principales	166 100	186 200	186 200	186 200	202 300	202 300	202 300	216 000	216 000	216 000
livraisons logements	2 100	24 600	24 600	24 600	18 800	18 800	18 800	16 700	16 700	16 700
livraisons logement/an		4 100	4 100	4 100	4 700	4 700	4 700	3 300	3 300	3 300
sorties parc res.princ./an	500	500	500	500	400	400	400	400	400	400
taille moyenne ménages	2,595	2,595	2,580	2,565	2,587	2,565	2,545	2,580	2,550	2,520
croissance population/ an	9 400	8 700	8 400	7 800	10 000	9 600	9 300	6 800	6 400	5 900
population ménages	431 000	483 200	480 400	477 600	523 400	518 900	514 900	557 300	550 800	544 300
pop. hors ménages	9 000	9 000	9 000	9 000	9 000	9 000	9 000	9 000	9 000	9 000
population municipale	**440 000**	**492 200**	**489 400**	**486 600**	**532 400**	**527 900**	**523 900**	**566 300**	**559 800**	**553 300**
Nb habitants/hectare	92,7	103,8	103,2	102,6	112,2	111,3	110,4	119,4	118,0	116,6

[3] 4 200 logements autorisés/ an est le rythme retenu par les services de l'Etat, notamment dans son porter à connaissance sur le PLUi. Il faut toutefois noter que les travaux menés en 2018 par l'IAU Ile-de-France (recensement des projets de construction de logements, en lien avec Plaine Commune, et estimation des capacités d'urbanisation), conduisent à un rythme annuel de construction plus faible : de l'ordre de 3 400 à 3 700 logements par an sur la période 2014-2030. Selon les données de l'IAU, ce rythme engendrerait une augmentation de l'ordre de 100 000 à 115 000 habitants par rapport à 2014. La population de Plaine Commune, en 2030, serait alors de 520 000 à 535 000 habitants.

[4] En tant que composante de la partie dense de l'agglomération parisienne bénéficiant d'une offre de transports en commun développée et devant accueillir des gares du Grand Paris Express, les orientations réglementaires du SDRIF sur le territoire de Plaine Commune vont dans le sens d'une forte densification. A l'horizon 2030, le PLUi de Plaine Commune doit à ce titre permettre une augmentation minimale de 15 % de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat.

Figure 155. Projections démographiques – tableau d'hypothèses détaillées

5.3 Les capacités de densification des espaces bâtis

L'article L 151-4 du code de l'urbanisme énonce que le rapport de présentation du PLUi « analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales ». Il « expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers ». La présente partie s'attache à caractériser les capacités de densification des espaces bâtis de Plaine Commune.

5.3.1 Les capacités de densification des zones urbaines de projet (UP)

Les zones UP (projet) du règlement du PLUi et plus globalement les périmètres de projet (opérations d'aménagement, projets de renouvellement urbain) portent sur la mise en œuvre de projets ou opérations d'aménagement spécifiques, dont les règles sont adaptées à la mise en œuvre de projets particuliers.

Ces secteurs de projet concentrent une part importante de la production immobilière de Plaine Commune. Leurs programmations peuvent être consultées dans le chapitre V.4 du diagnostic (Document n°1-2 du dossier de PLUi) relatif aux projets urbains et, le cas échéant, dans les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles correspondantes. Elles sont prises en compte dans les prévisions de constructions de logements utilisées pour le calcul des prévisions démographiques (partie 5.1.2 ci-dessus) ainsi que de locaux d'activités.

La répartition spatiale prévisionnelle de la production immobilière prévue dans les périmètres de projet est synthétisée sur la carte suivante et dans le tableau ci-dessous.

A l'échelle de Plaine Commune, ces zones permettent de couvrir les deux tiers environ des constructibilités supplémentaires prévues aux objectifs 1.1.1 et 3.1.2 du PADD.

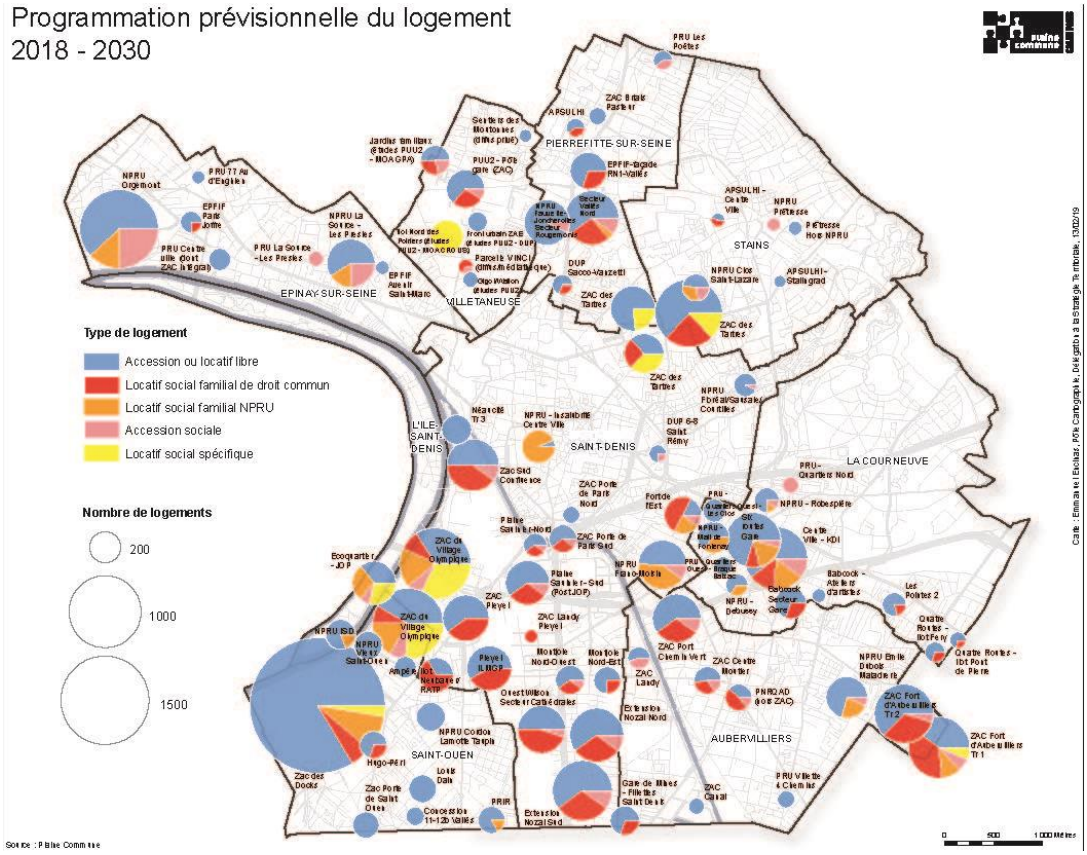


Figure 156. Répartition spatiale de la programmation prévisionnelle de logements 2018-2030 dans les périmètres de projet

Plan prévisionnel de production de logements 2018-2030 (Source : Plaine Commune)			
Saint-Denis	Périmètres de projet	8 912	75 %
	Diffus théorique (rythme 2010-2015)	3 033	25 %
	Total	11 945	
Saint-Ouen-sur-Seine	Périmètres de projet	7 453	73 %
	Diffus théorique (rythme 2010-2015)	2 817	27 %
	Total	10 270	
Aubervilliers	Périmètres de projet	3 480	36 %
	Diffus théorique (rythme 2010-2015)	6 067	64 %
	Total	9 547	
La Courneuve	Périmètres de projet	3 277	72 %
	Diffus théorique (rythme 2010-2015)	1 300	28 %
	Total	4 577	
Pierrefitte	Périmètres de projet	1 829	63 %
	Diffus théorique (rythme 2010-2015)	1 083	37 %
	Total	2 912	
Stains	Périmètres de projet	1 533	59 %
	Diffus théorique (rythme 2010-2015)	1 083	41 %
	Total	2 616	
Epinay	Périmètres de projet	1 954	64 %
	Diffus théorique (rythme 2010-2015)	1 083	36 %
	Total	3 037	
Île-Saint-Denis	Périmètres de projet	1 304	86 %
	Diffus théorique (rythme 2010-2015)	217	14 %
	Total	1 521	
Villetaneuse	Périmètres de projet	1 106	100 %
	Diffus théorique (rythme 2010-2015)	-	0 %
	Total	1 106	
Plaine Commune	Périmètres de projet	30 848	65 %
	Diffus théorique (rythme 2010-2015)	16 683	35 %
	Total	47 532	

Figure 157. Tableau de synthèse du plan prévisionnel de production de logements 2018-2030

5.3.2 Les capacités de densification des espaces bâtis diffus

5.3.2.1 Objectifs et méthodologie

La capacité de production de logement dans le diffus a fait l'objet d'une première estimation quantitative théorique, présentée dans le tableau ci-dessus, basée sur le prolongement du rythme des autorisations sur la période 2010-2015. Cette première estimation prévoit une production théorique de 16 500 logements environ dans le diffus sur la période 2018-2030, soit un tiers environ des constructibilités supplémentaires prévues aux objectifs 1.1.1 et 3.1.2 du PADD. L'analyse ci-dessous a notamment pour objectif de corroborer cette approche quantitative théorique en illustrant, par des études de cas, les capacités de densification autorisées par le règlement.

Plus globalement, l'analyse ci-dessous vise à illustrer les capacités de densification autorisées par le règlement dans les principales zones urbaines mixtes, résidentielles mais aussi économiques du PLUi. L'objectif est de démontrer que les dispositions du PLUi permettent de lutter contre l'étalement urbain en utilisant au mieux le foncier au sein des espaces déjà bâtis. Toutefois, **les dispositions du règlement ne se résument pas à un objectif quantitatif d'augmentation de la densité. Elles répondent également à un objectif qualitatif qui se traduit par une évolution vers des modes de production plus vertueux**, permettant de construire mieux à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante, notamment sur le plan environnemental et architectural (pleine terre, type de plantations, traitement des façades, etc.).

Chaque zone fait l'objet de plusieurs illustrations des capacités de densification rendues possibles par le règlement du PLUi, sur la base de faisabilités effectuées sur des îlots-tests situés dans différentes parties du territoire. L'analyse repose sur la comparaison entre l'état initial d'un terrain, bâti ou non, et un état futur potentiel en estimant les possibilités d'évolution de ces terrains en application des règles du PLUi.

Deux à trois îlots-tests ont été sélectionnés pour chaque zone, de façon à ce que leur ensemble illustre la diversité des zones et des types de tissus urbains du territoire de Plaine Commune. Toutes les communes sont représentées dans au moins une des zones :

- Zone UMD : Saint-Ouen-sur-Seine (îlot 1) et Saint-Denis (îlot 2) ;
- Zone UMT : Aubervilliers (UMTa, îlot 3), Saint-Denis (UMTb, îlot 4) et Stains (UMTb, îlot 5) ;
- Zone UM : Epinay-sur-Seine (îlot 6) et L'Ile-Saint-Denis (îlot 7) ;
- Zone UC : Stains (îlot 8) et Villetaneuse (îlot 9) ;
- Zone UH : Pierrefitte-sur-Seine (îlot 10) et Saint-Denis (îlot 11) ;
- Zone UE : Saint-Ouen-sur-Seine (îlot 12) et Aubervilliers (îlot 13) ;
- Zone UA : La Courneuve (îlot 14) et Pierrefitte-sur-Seine (îlot 15).

Dans chacun de ces îlots, la capacité de mutation de deux à trois terrains est étudiée. Selon les cas, les hypothèses retenues portent sur :

- Comblement de dent creuse
- Démolition / reconstruction
- Extension / surélévation.

Les capacités de densification potentielle et de renouvellement du tissu urbain sont ainsi mises en évidence.

Les règles du PLUi sont appliquées de façon maximale, notamment les règles concernant la morphologie, l'implantation, les espaces libres et les plantations, ce qui permet de représenter au mieux l'impact du règlement du PLUi sur les possibilités d'évolution spontanée de chaque tissu, mais aussi de les comparer aux effets des PLU antérieurs.

Selon la zone, les conclusions des tests ci-dessous mettent ainsi en évidence les objectifs de réduction, de maintien ou d'augmentation des capacités de densification des tissus urbains de Plaine Commune, en comparant l'état initial et l'état futur potentiel d'un terrain donné selon :

- La destination principale
- Le nombre de constructions
- Le nombre de logements
- La surface de plancher (m²)
- Le nombre de niveaux.

Certaines zones sont exclues de l'analyse présentée ci-après car elles sont dédiées à des objectifs spécifiques et à des projets ne répondant pas à une logique capacitaire, comme la pérennisation des espaces dédiés aux grands équipements et aux infrastructures de grands services urbains (zone UG) ou encore le développement des espaces verts et paysagés dans les zones urbaines (zone UVP).

5.3.2.2 Résultats

Les tests réalisés montrent que le territoire dispose d'une capacité importante de renouvellement urbain dans le diffus, à l'extérieur des zones qui regrouperont l'essentiel de l'effort de construction neuve : celles des grands projets urbains (zones urbaines de projets UP) et certaines zones très spécifiques telle la zone économique mixte UE qui a pour objectif de créer des pôles tertiaires denses à proximité des gares et des autres centralités majeures du territoire. **L'objectif recherché, dont les tests démontrent bien que les dispositions réglementaires y contribuent, est d'être plus attentif aux spécificités des tissus urbains, à la richesse de la « ville mosaïque » et de moduler les capacités et les modalités de la construction en fonction des caractéristiques de chacune des zones** (objectif 5.4 du PADD). La modération des capacités de densification dans le diffus répond à cette ambition. Elle a pour contrepartie l'acceptation d'une plus forte densification dans les secteurs de projet et aux abords des transports collectifs structurants.

Le PLUi repose ainsi sur un double mouvement vertueux : densification des zones UP, UA, UE à proximité des transports collectifs, et adaptation de la constructibilité dans le reste du diffus pour mieux respecter les caractères des tissus, préserver leur mixité, améliorer leur habitabilité et leur qualité écologique.

L'ensemble des règlements de zones permettra ainsi d'atteindre les objectifs de production fixés par le PADD pour les logements et les activités, tout en marquant dans le diffus une volonté de maitriser la densité et de la modérer par rapport aux PLU communaux précédents pour rendre la ville plus vivable. Cette volonté est exprimée notamment par les règles concernant les prospects à l'intérieur des parcelles, la hauteur maximale en cœur d'ilot, les proportions d'espaces libres, végétalisés et de pleine terre, les unités de plantation, etc.

Les résultats des tests réalisés illustrent ainsi la recherche d'objectifs de densification différenciés selon les zones. Les exemples détaillés ci-après présentent une progression variable du coefficient d'occupation du terrain[5] maximal pouvant être atteint :

- Respectivement +1,2 et +1,6 points dans les zones économiques UA et UE ;
- Respectivement +1 et +1,5 point dans les zones mixtes UMD et UMT ;
- +0,8 point dans la zone UM ;
- Respectivement +0,1 et +0,3 point dans les zones UH et UC.

[5] Rapport entre la surface de plancher totale développée et la superficie du terrain

L'extrapolation des résultats des tests à l'échelle de l'ensemble des zones considérées aboutit aux résultats suivants :

- Les capacités de densification maximales autorisées par le règlement du PLUi représenteraient, en toute hypothèse, une réserve de constructibilité complémentaire théorique à long terme de l'ordre de 3 millions de m² de surface de plancher (SDP) dans les zones mixtes (UMD, UMT, UM), 0,6 million de m² SDP dans les zones résidentielles (UC, UH) et 2,6 millions de m² SDP dans les zones économiques.
- Par extrapolation des résultats des tests réalisés, cette réserve de constructibilité complémentaire correspondrait, en toute hypothèse, à **une capacité de progression de la densité bâtie de ces zones urbaines de l'ordre de 41 %, nettement supérieure au minimum de 15 % imposés par le SDRIF**. Cette capacité de densification est estimée à 34 % dans les seules urbaines zones où est autorisé l'habitat (zones mixtes et résidentielles UMD UMT UM UC UH) et à 65 % dans les zones économiques (UA UE).

Cette extrapolation intègre un coefficient pondérateur de 0,3 afin de tenir compte de façon plus réaliste des capacités et du rythme de transformation des tissus urbains à grande échelle.

La partie 7.1.3.2 de l'Evaluation environnementale (Document n°1-4 du dossier de PLUi) comporte également une synthèse des résultats des tests de capacité détaillés ci-après.

Figure 158. Détail de l'analyse des résultats des tests de capacité et du calcul d'extrapolation

TESTS DE CAPACITE - ANALYSE DES 15 ILOTS TEMOINS											EXTRAPOLATION				
Zone PLUi	N° Ilot	N° terrain	surface du terrain (m²)	Etat initial - situation réelle 2018		Etat futur potentiel (PLUi) - approche capacitaire maximale		Evolution maximale du COS	Evolution de la constructibilité en m² SDP	Evolution de la constructibilité à l'hectare, en m² SDP	Coefficient de pondération (prise en compte de la mutabilité des tissus)	Surface de la zone du PLUi (en Ha)	Potentiel de densification théorique, en m² SDP	Potentiel de densification théorique, en %
				surface de plancher initiale (m² SDP)	densité (COS)	surface de plancher future potentielle maximale (m² SDP)	densité (COS)							
UMD	1	1	532	322	0,6	816	1,5	*0,9*	*494*					
		2	200	324	1,6	794	4,0	*2,4*	*470*					
		3	114	130	1,1	385	3,4	*2,2*	*255*					
	2	1	617	650	1,1	973	1,6	*0,5*	*323*					
		2	532	158	0,3	759	1,4	*1,1*	*601*					
		3	178	305	1,7	399	2,2	*0,5*	*94*					
Sous-total			**2173**	**1889**	**0,9**	**4126**	**1,9**	***1,0***	***2237***	***10294,5***	***0,3***	***408***	***1 260 050***	***36%***
UMTa	3	1	189	47	0,2	399	2,1	*1,9*	*352*					
		2	371	79	0,2	714	1,9	*1,7*	*635*					
		3	792	353	0,4	1011	1,3	*0,8*	*658*					
UMTb	4	1	277	179	0,6	947	3,4	*2,8*	*768*					
		2	176	225	1,3	342	1,9	*0,7*	*117*					
		3	357	0	0,0	547	1,5	*1,5*	*547*					
	5	1	445	130	0,3	672	1,5	*1,2*	*542*					
		2	465	0	0,0	1074	2,3	*2,3*	*1074*					
		3	190	87	0,5	398	2,1	*1,6*	*311*					
Sous-total			**3262**	**1100**	**0,3**	**6104**	**1,9**	***1,5***	***5004***	***15340,3***	***0,3***	***121***	***556 852***	***136%***
UM	6	1	856	1551	1,8	2192	2,6	*0,7*	*641*					
		2	753	0	0,0	1116	1,5	*1,5*	*1116*					
		3	1677	1291	0,8	2223	1,3	*0,6*	*932*					
	7	1	203	113	0,6	310	1,5	*1,0*	*197*					
		2	342	70	0,2	386	1,1	*0,9*	*316*					
		3	231	50	0,2	202	0,9	*0,7*	*152*					
Sous-total			**4062**	**3075**	**0,8**	**6429**	**1,6**	***0,8***	***3354***	***8257,0***	***0,3***	***522***	***1 293 049***	***33%***
UC	8	1	4746	2132	0,4	4167	0,9	*0,4*	*2035*					
	9	1	11758	5511	0,5	8237	0,7	*0,2*	*2726*					
Sous-total			**16504**	**7643**	**0,5**	**12404**	**0,8**	***0,3***	***4761***	***2884,8***	***0,3***	***411***	***355 690***	***19%***
UH	10	1	471	324	0,7	167	0,4	*-0,3*	*-157*					
		2	214	81	0,4	130	0,6	*0,2*	*49*					
		3	217	140	0,6	168	0,8	*0,1*	*28*					
	11	1	176	84	0,5	130	0,7	*0,3*	*46*					
		2	229	71	0,3	172	0,8	*0,4*	*101*					
		3	229	42	0,2	171	0,7	*0,6*	*129*					
Sous-total			**1536**	**742**	**0,5**	**938**	**0,6**	***0,1***	***196***	***1276,0***	***0,3***	***626***	***239 641***	***8%***
UE	12	1	8500	3758	0,4	17224	2,0	*1,6*	*13466*					
		2	3626	2436	0,7	4951	1,4	*0,7*	*2515*					
	13	1	1158	1709	1,5	5970	5,2	*3,7*	*4261*					
		2	4342	5034	1,2	12574	2,9	*1,7*	*7540*					
Sous-total			**17626**	**12937**	**0,7**	**40719**	**2,3**	***1,6***	***27782***	***15761,9***	***0,3***	***164***	***775 488***	***64%***
UA	14	1	2638	0	0,6	4031	2,3	*1,6*	*4031*					
		2	3835	1847	0,5	4910	1,3	*0,8*	*3063*					
	15	1	2200	913	0,4	4264	1,9	*1,5*	*3351*					
Sous-total			**8673**	**2760**	**0,3**	**13205**	**1,5**	***1,2***	***10445***	***12043,1***	***0,3***	***526***	***1 900 405***	***114%***
TOTAL			**53836**	**30146**	**0,6**	**83925**	**1,6**	***1,0***	***53779***	***9989,4***	***0,3***	***2778***	***6 381 174***	***41%***

5.3.2.3 La zone UMD – mixte dense

La zone UMD correspond à des espaces mixtes à forte densité : centres-villes denses, abords d'un pôle gare ou d'un axe de transport collectif structurant, axe majeur. Le bâti est dense, avec des hauteurs plus importantes, principalement organisé selon un ordonnancement continu et à l'alignement des voies. L'objectif est de permettre la densification du tissu et d'assurer la cohérence de ses mutations, en l'associant à une meilleure qualité des espaces libres et plantés. Pour cela, les dispositions du règlement du PLUi :

- Autorisent des hauteurs maximales plus élevées que dans les zones UM et UMT
- Favorisent les extensions, les surélévations et la reconstruction de l'existant
- Encouragent les cœurs d'îlots végétalisés en augmentant les taux d'espace libre, végétalisés et de pleine terre
- Impliquent de porter une attention particulière au traitement des rez-de-chaussée.

Figure 159. Ilot test n°1 à Saint-Ouen-sur-Seine : état initial

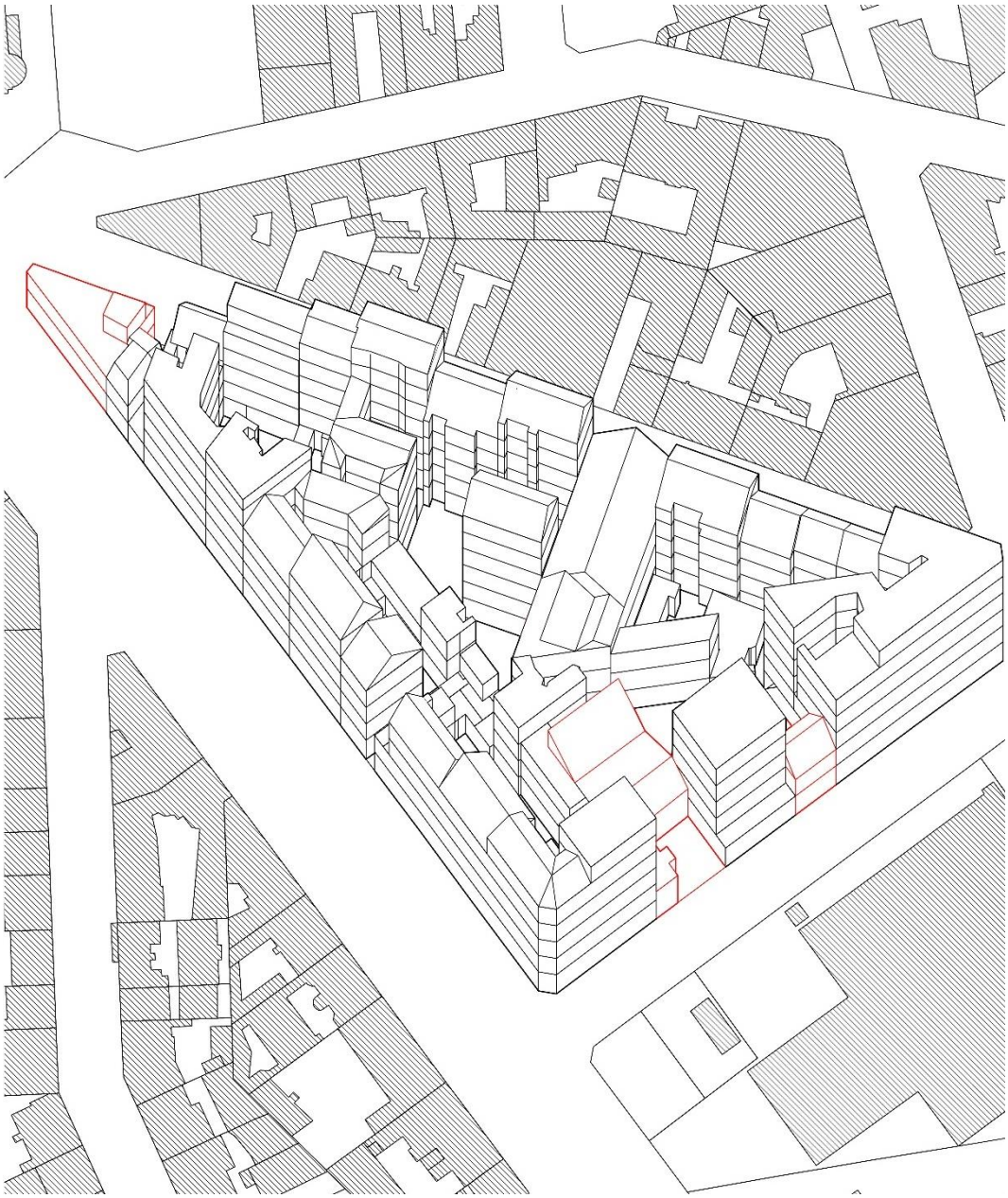


Figure 160. Ilot test n°1 à Saint-Ouen-sur-Seine : état futur potentiel

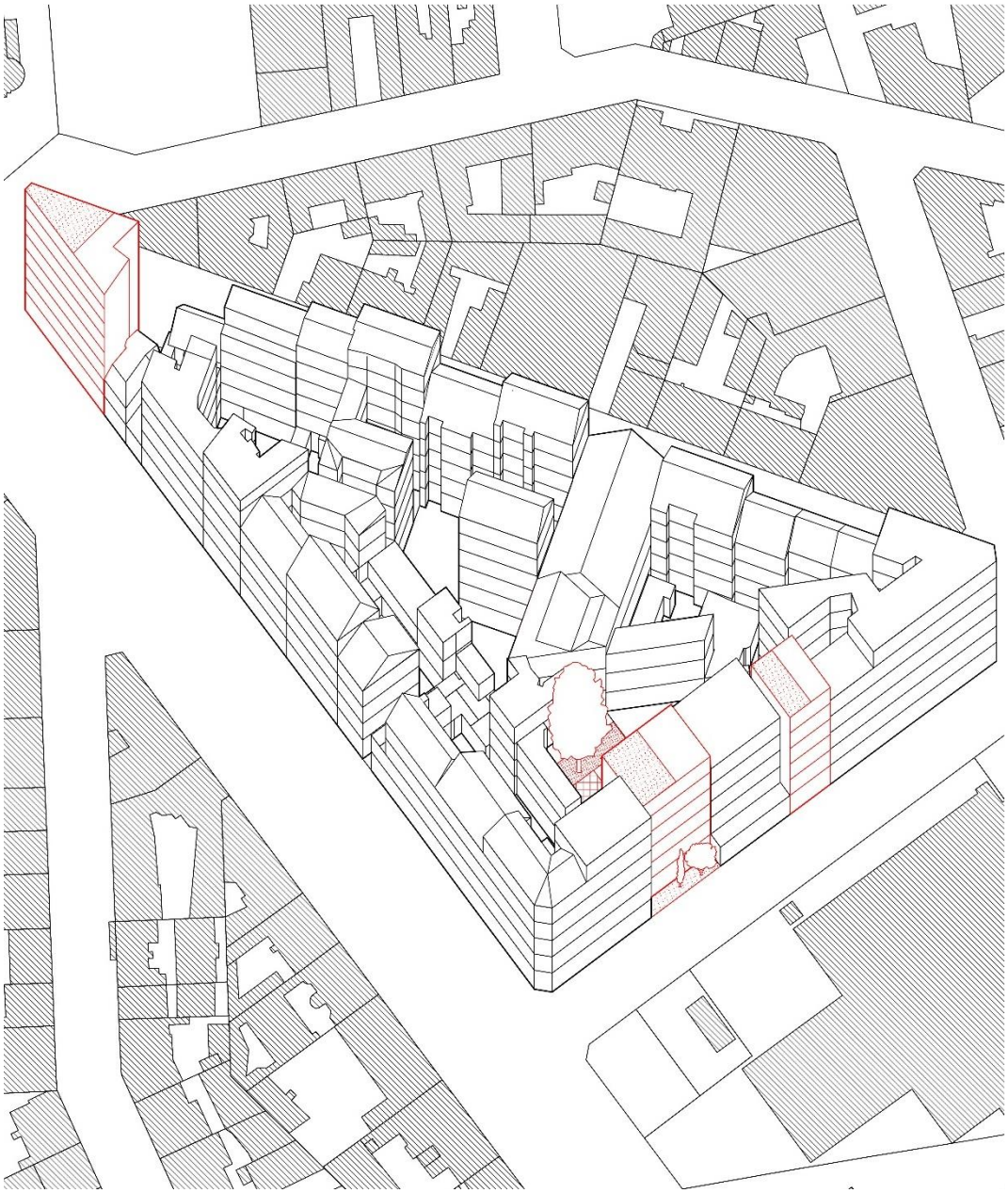
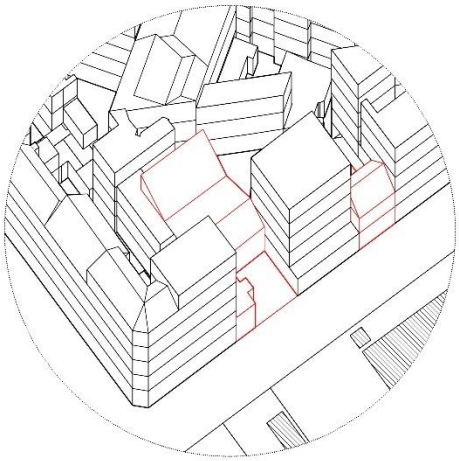
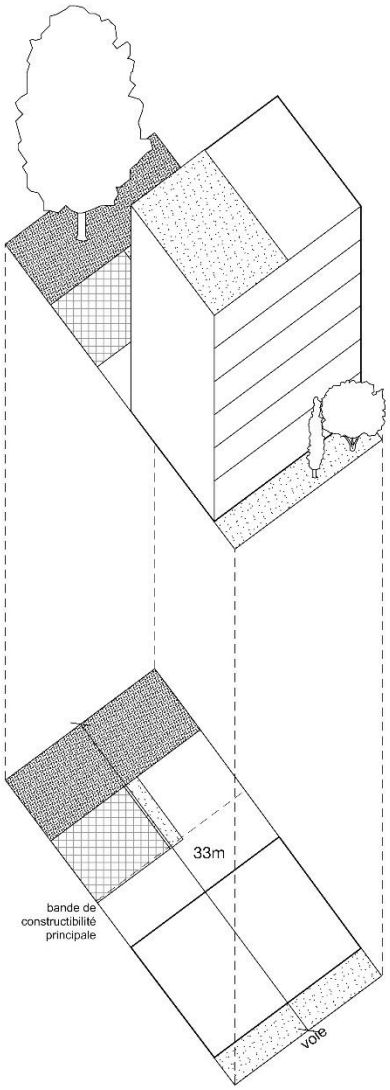


Figure 161. Terrain 1-1 : hypothèse démolition/reconstruction



ETAT INITIAL

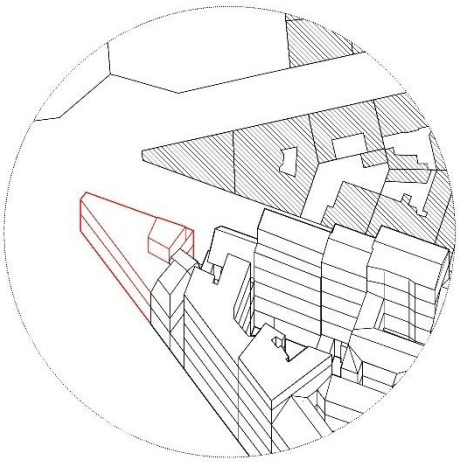
Surface du terrain : 532 m²
Construction : 1
Destination principale: autre activité du secteur secondaire
Surface de plancher : 322 m²
Hauteur : RDC
Nombre de logement : 0



ETAT FUTUR POTENTIEL

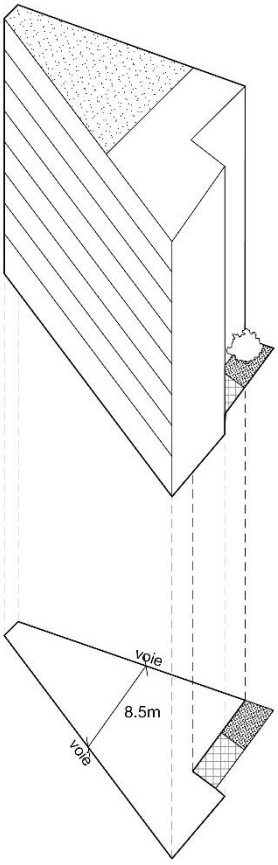
Surface du terrain : 532 m²
Constructions : 1
Destination principale : logement
Surface de plancher : 816 m²
Hauteur : R+5
Nombre de logement : 11

Figure 162. Terrain 1-2 : hypothèse extension par surélévation



ETAT INITIAL

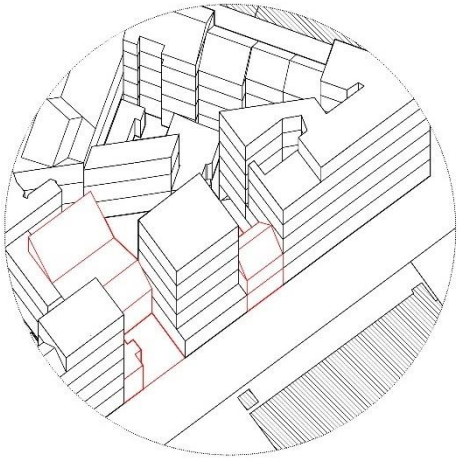
Surface du terrain : 200 m²
Construction : 1
Destination principale: restauration
Surface de plancher : 324 m²
Hauteur : R+1
Nombre de logement : 0



ETAT FUTUR POTENTIEL

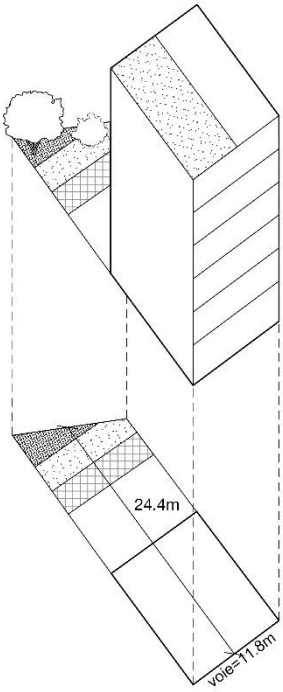
Surface du terrain : 200 m²
Constructions : 1
Destination principale : logement
Surface de plancher : 794 m²
Hauteur : R+7
Nombre de logement : 9

Figure 163. Terrain 1-3 : hypothèse extension par surélévation



ETAT INITIAL

Surface du terrain : 114 m²
Constructions : 2
Destination principale: logement
Surface de plancher : 130 m²
Hauteur construction A: R+1
Hauteur construction B : RDC
Nombre de logement : non renseigné



ETAT FUTUR POTENTIEL

Surface du terrain : 114m²
Construction : 1
Destination principale : logement
Surface de plancher : 385 m²
Hauteur : R+5
Nombre de logement : 5

Figure 164. Ilot-test n°2 à Saint-Denis : état initial

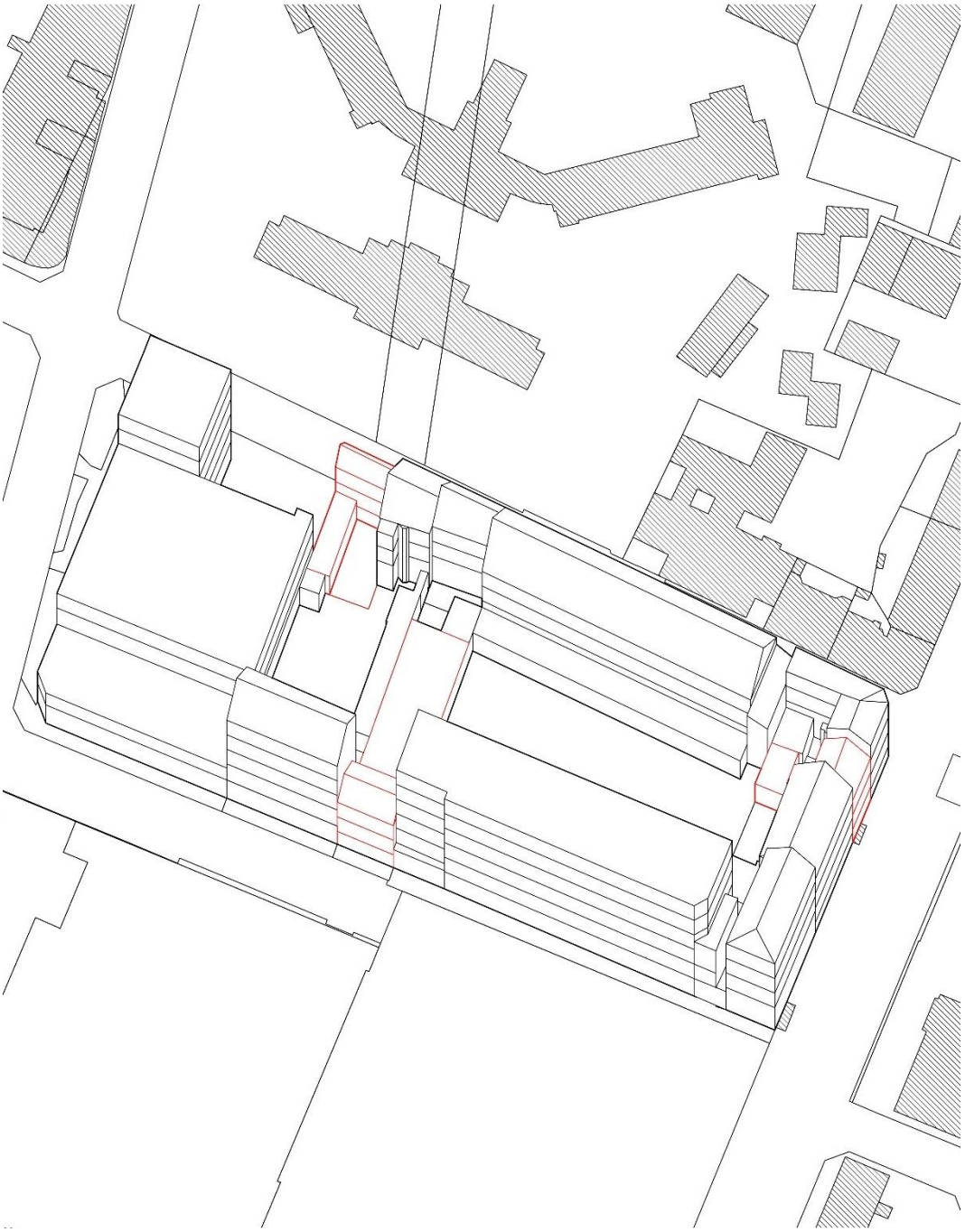


Figure 165. Ilot-test n°2 à Saint-Denis : état futur potentiel

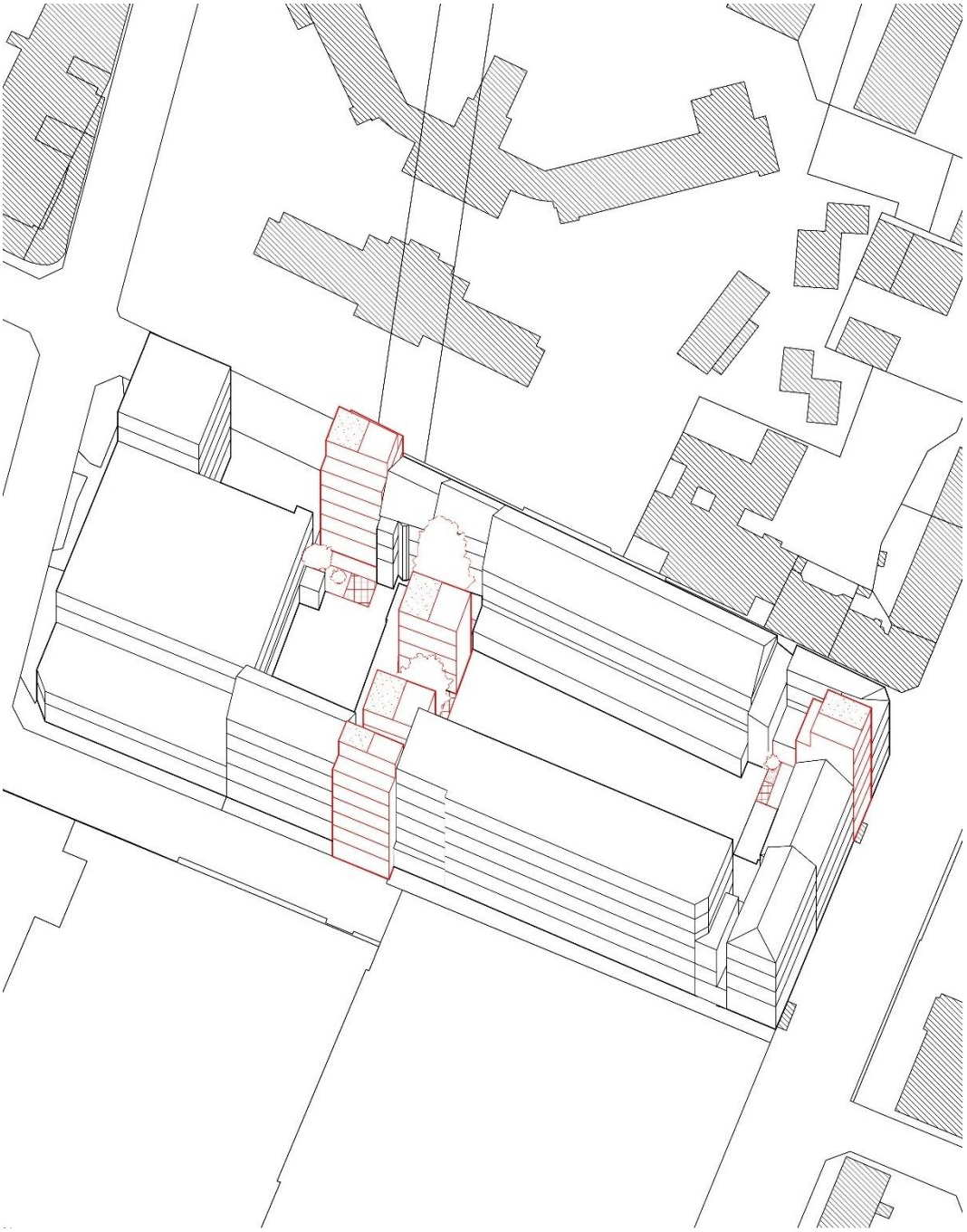
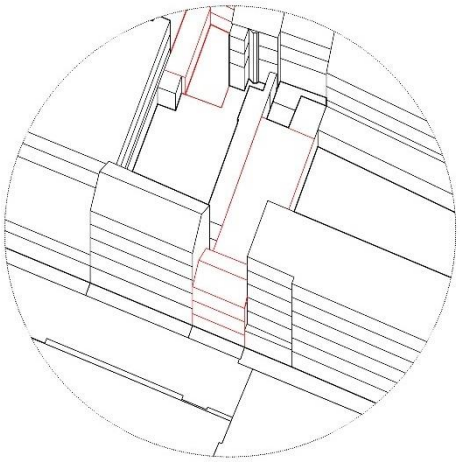


Figure 166. Terrain 2-1 : hypothèse démolition-reconstruction



ETAT INITIAL

Surface du terrain : 617 m²
Construction : 1
Destination principale: logement
Surface de plancher : 650 m²
Hauteur : R+2 +combles
Nombre de logement : 4

ETAT FUTUR POTENTIEL

Surface du terrain : 617 m²
Constructions : 1
Destination principale : logement
Surface de plancher : 973 m²
Hauteur construction A: R+5 + attique
Hauteur constructions B et C : R+3
Nombre de logement : 13

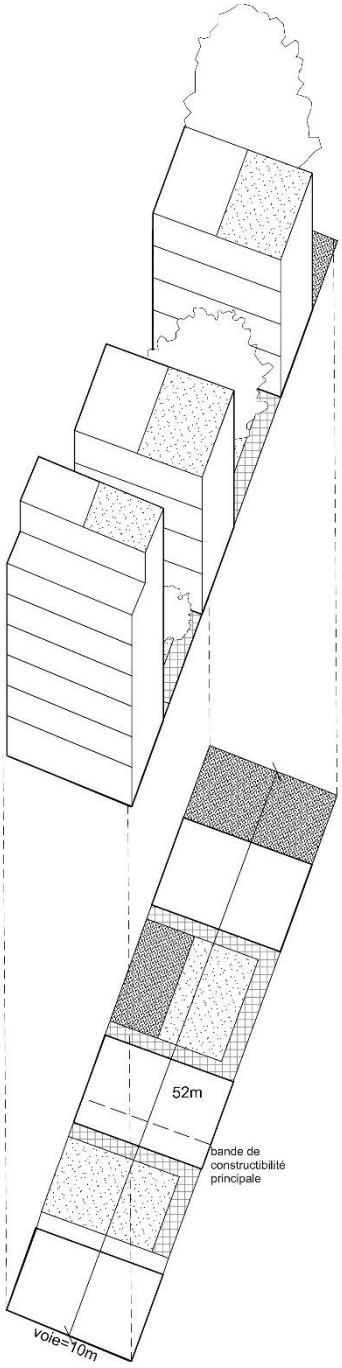
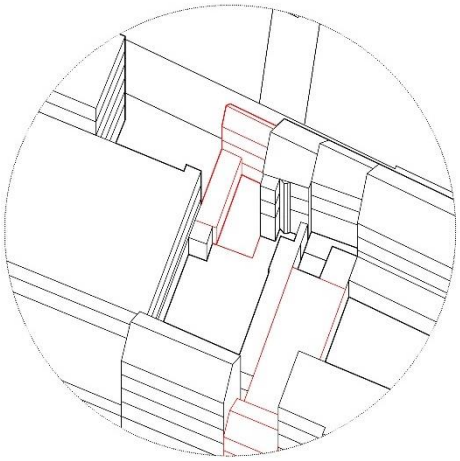
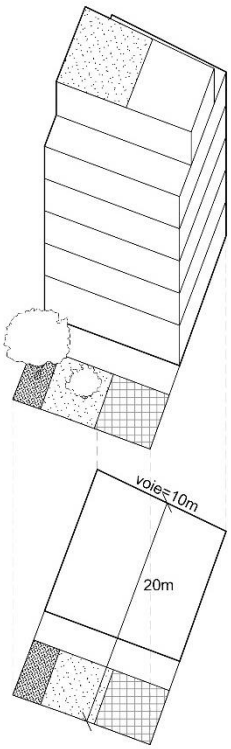


Figure 167. Terrain 2-2 : hypothèse extension par surélévation



ETAT INITIAL

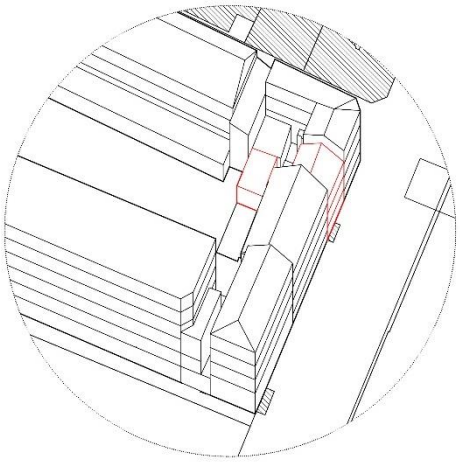
Surface du terrain : 532 m²
Construction : 1
Destination principale: restauration
Surface de plancher : 158 m²
Hauteur : R+2 +combles
Nombre de logement : 1



ETAT FUTUR POTENTIEL

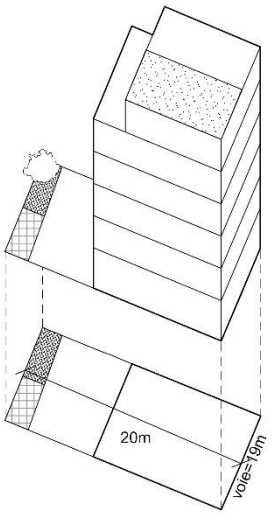
Surface du terrain : 532 m²
Constructions : 1
Destination principale : logement
Surface de plancher : 759 m²
Hauteur : R+5 + attique
Nombre de logement : 7

Figure 168. Terrain 2-3 : hypothèse démolition-reconstruction



ETAT INITIAL

Surface du terrain : 178 m²
Construction : 2
Destination principale: logement
Surface de plancher : 305 m²
Hauteur construction A: R+2 + combles
Hauteur construction B : RDC
Nombre de logement : 3



ETAT FUTUR POTENTIEL

Surface du terrain : 178 m²
Constructions : 1
Destination principale : logement
Surface de plancher : 399 m²
Hauteur : R+4 + attique
Nombre de logement : 5

5.3.2.4 La zone UMT – mixte traditionnel

La zone UMT correspond principalement à des espaces denses de centres-villes anciens, au tissu traditionnel. Le bâti est rythmé et majoritairement continu, avec un parcellaire serré et de nombreux rez-de-chaussée animés. L'objectif est de maîtriser la densification des tissus anciens afin de préserver leur caractère et de rendre possible leur renouvellement lorsqu'il s'avère nécessaire, notamment dans le cadre des opérations d'amélioration de l'habitat. Pour cela, les dispositions du règlement du PLUi :

- Autorisent des hauteurs maximales plus élevées que dans la zone UM mais s'insérant dans la morphologie des tissus existants
- Autorisent des prospects plus serrés entre deux constructions
- Favorisent les extensions, les surélévations et la reconstruction de l'existant.

Figure 169. Ilot-test n°3 à Aubervilliers (secteur UMTa) : état initial

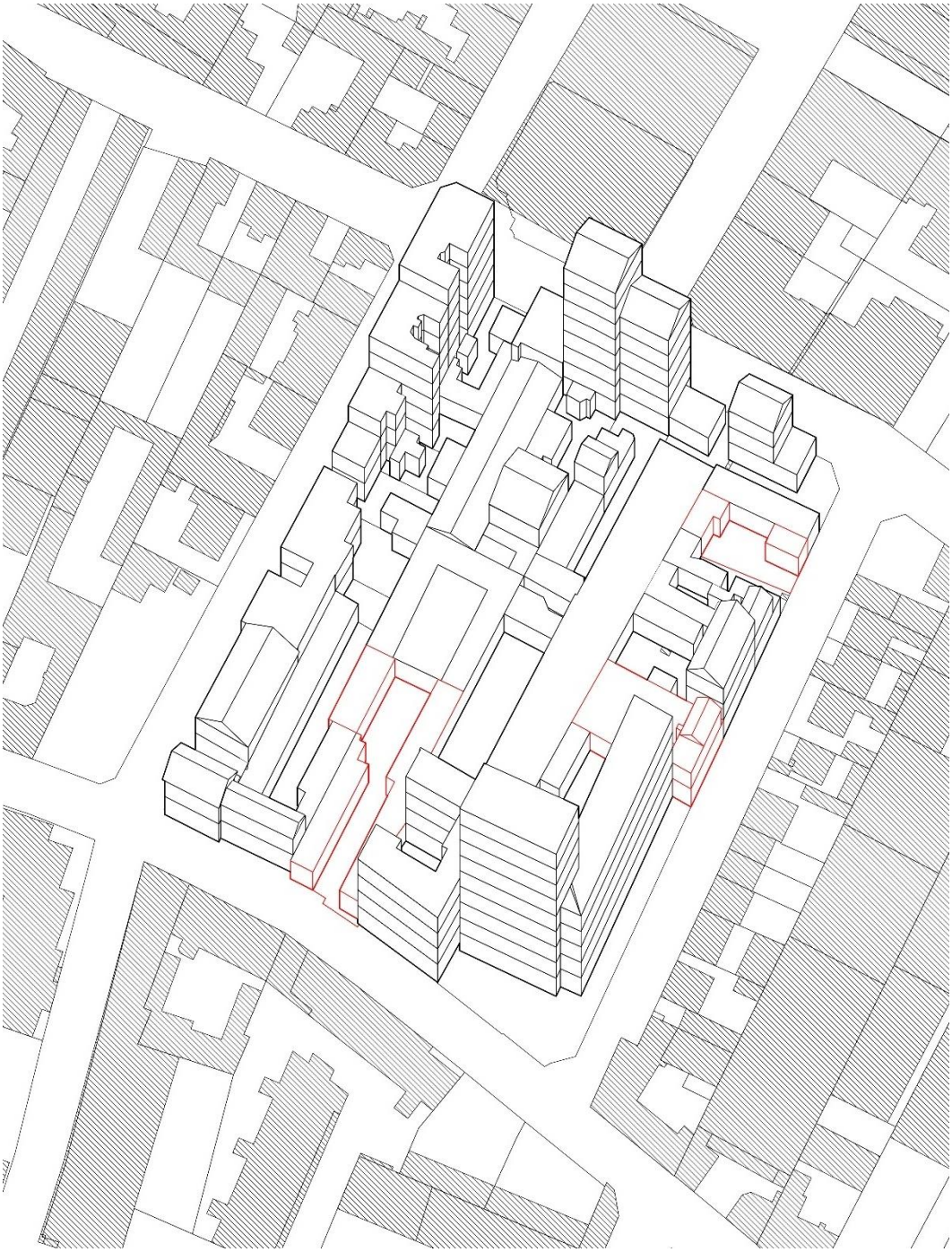
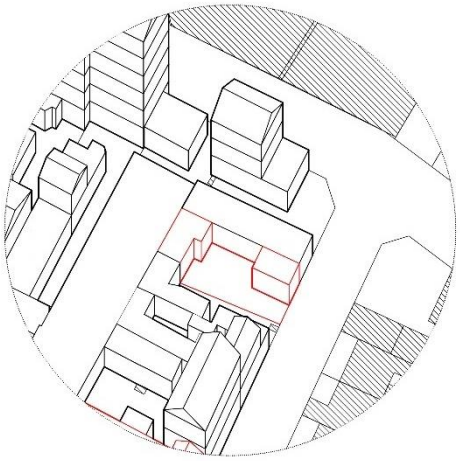


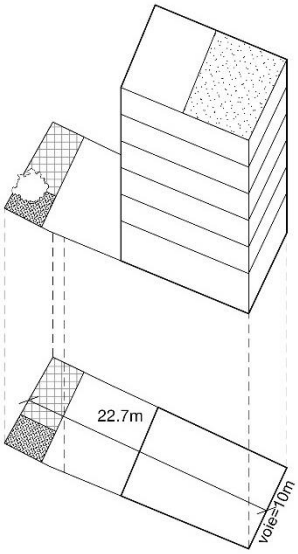
Figure 170. Ilot-test n°3 à Aubervilliers (secteur UMTa) : état futur potentiel

Figure 171. Terrain 3-1 : hypothèse démolition/reconstruction



ETAT INITIAL

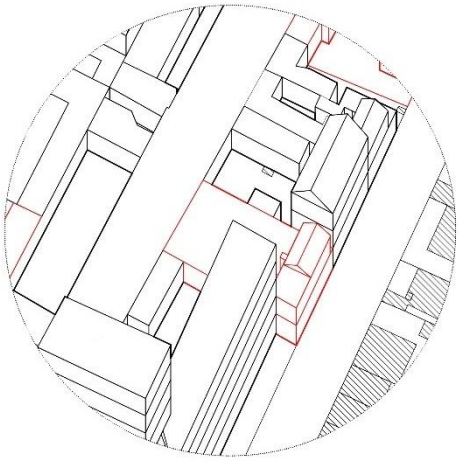
Surface du terrain : 189 m²
Constructions : 2
Destination principale: logement
Surface de plancher : 47 m²
Hauteur : RDC
Nombre de logement : non renseigné



ETAT FUTUR POTENTIEL

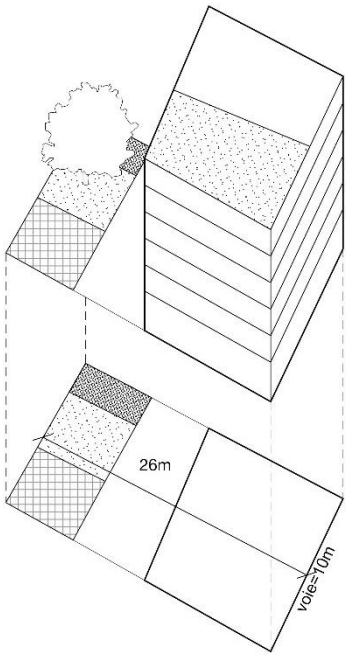
Surface du terrain : 189 m²
Construction : 1
Destination principale : logement
Surface de plancher : 399 m²
Hauteur : R+5
Nombre de logement : 6

Figure 172. Terrain 3-2 : hypothèse démolition-reconstruction



ETAT INITIAL

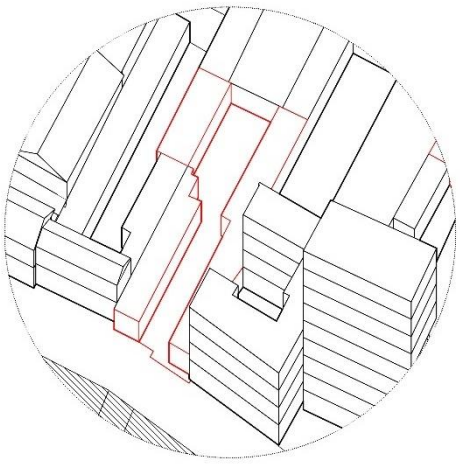
Surface du terrain : 371 m²
Construction : 1
Destination principale: logement
Surface de plancher : 79 m²
Hauteur : R+1
Nombre de logement : non renseigné



ETAT FUTUR POTENTIEL

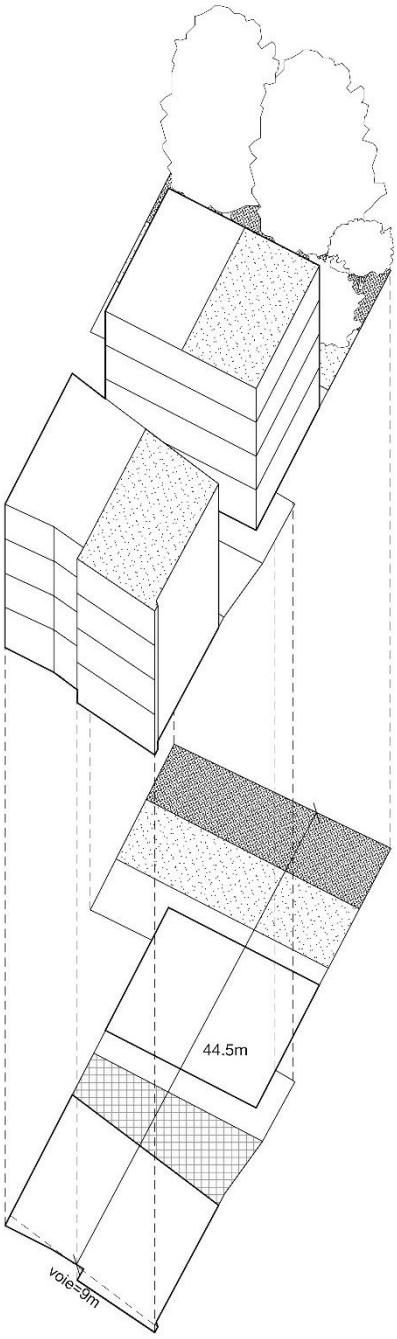
Surface du terrain : 371 m²
Construction : 1
Destination principale : logement
Surface de plancher : 714 m²
Hauteur : R+5
Nombre de logement : 10

Figure 173. Terrain 3-3 : hypothèse démolition/reconstruction



ETAT INITIAL

Surface du terrain : 792 m²
Constructions : 3
Destination principale: autre activité du secteur secondaire
Surface de plancher : 353 m²
Hauteur : RDC
Nombre de logement : non renseigné



ETAT FUTUR POTENTIEL

Surface du terrain : 792 m²
Constructions : 2
Destination principale : logement
Surface de plancher : 1011 m²
Hauteur : R+3
Nombre de logement : 14

Figure 174. Ilot-test n°4 à Saint-Denis (secteur UMTb) : état initial

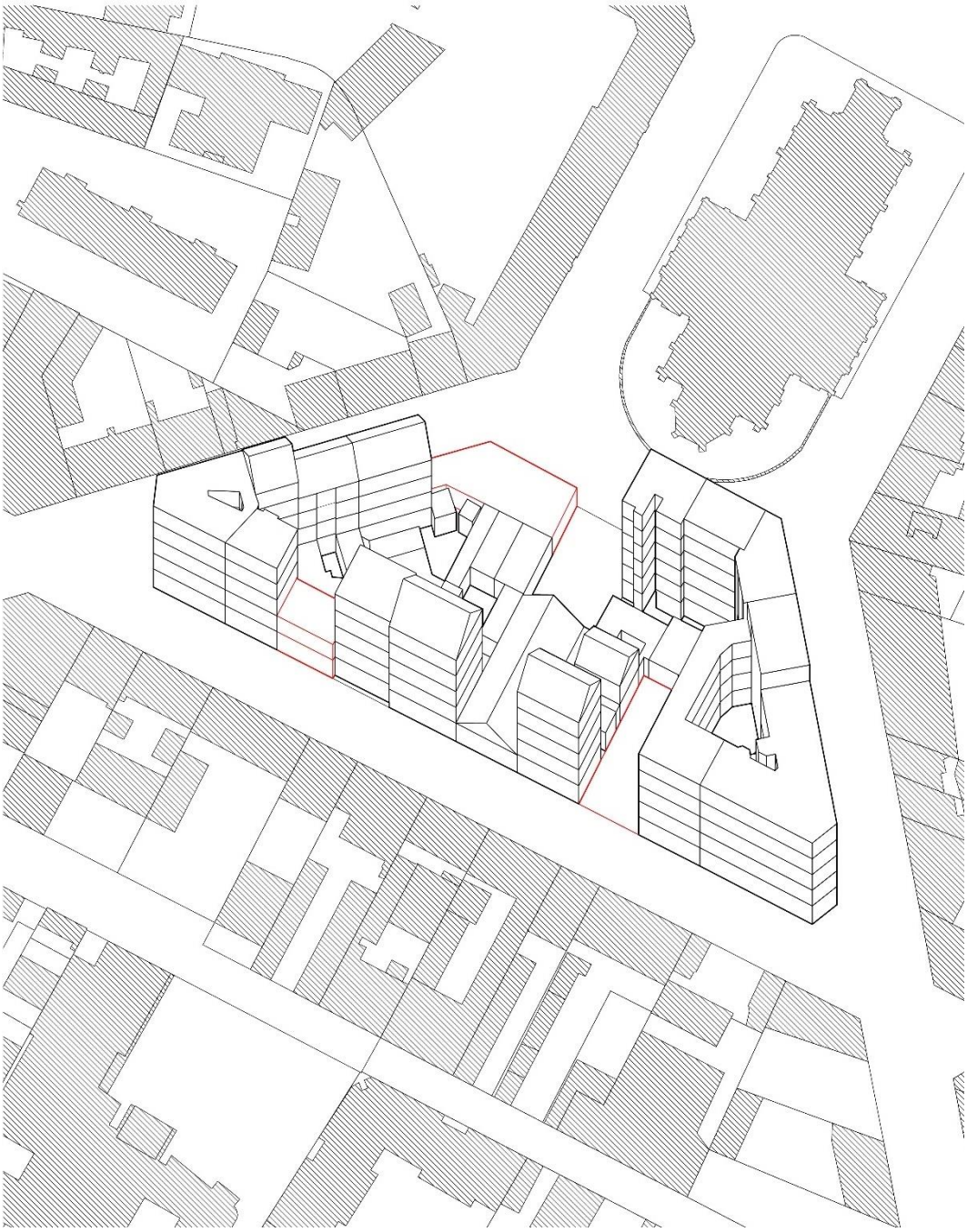


Figure 175. Ilot-test n°4 à Saint-Denis : état futur potentiel

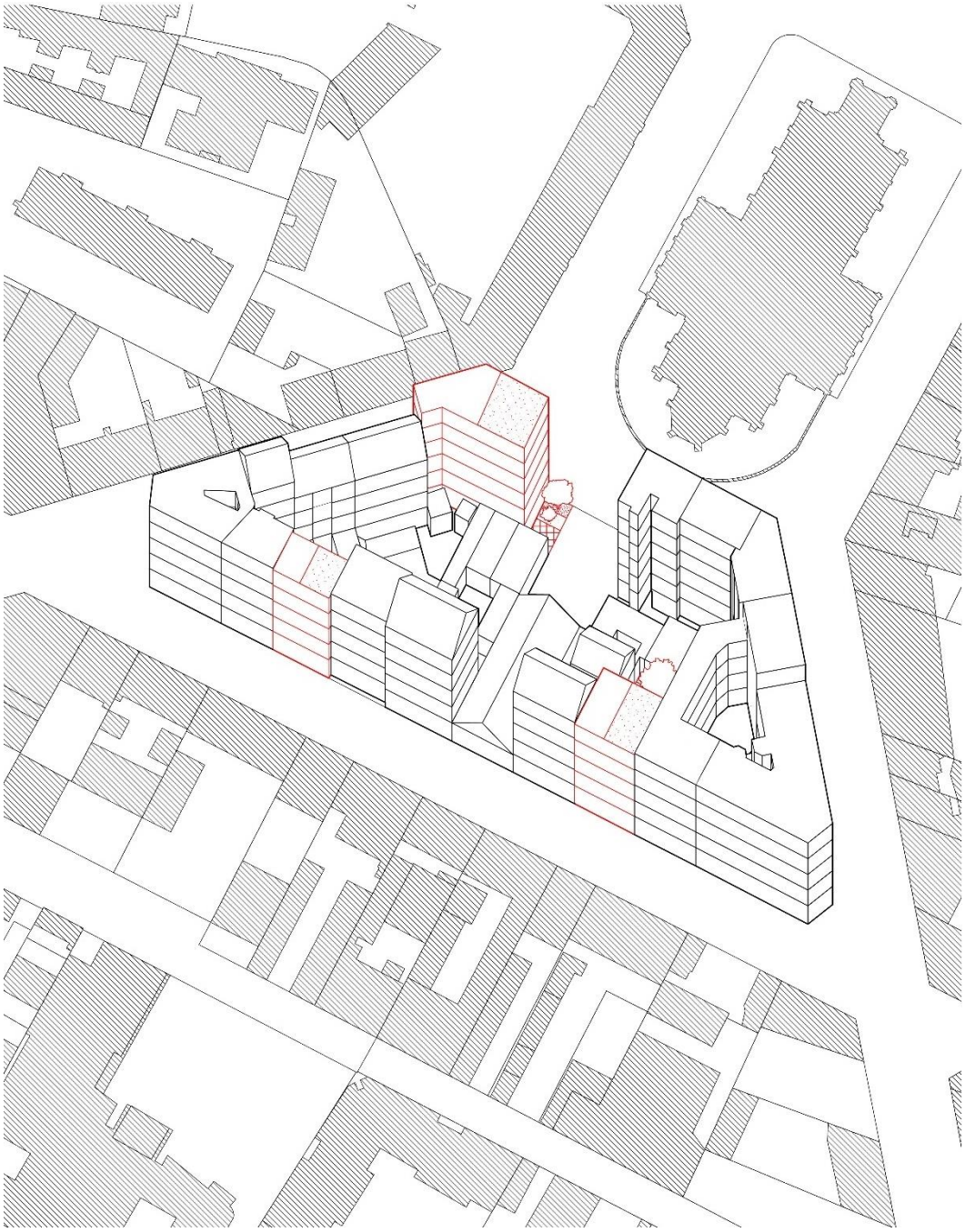
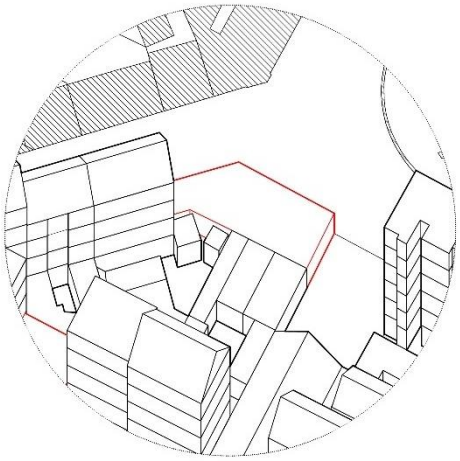
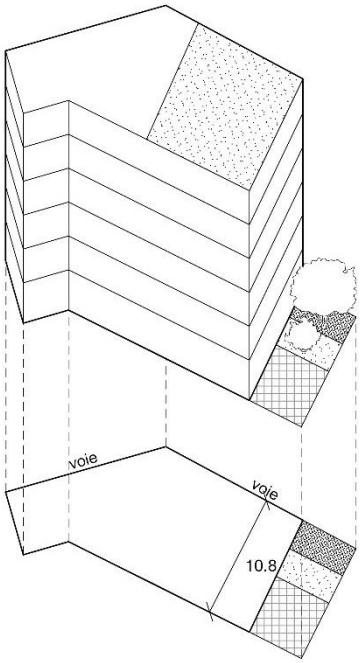


Figure 176. Terrain 4-1 : hypothèse extension par surélévation



ETAT INITIAL

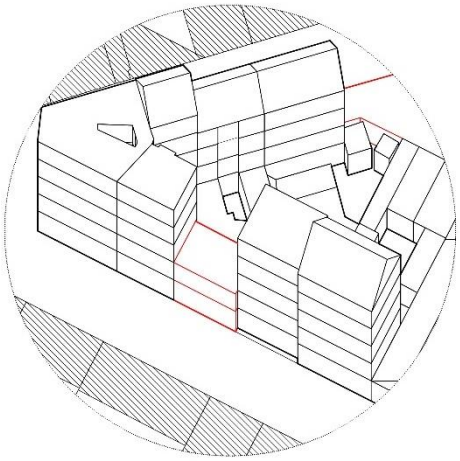
Surface du terrain : 277 m²
Construction : 1
Destination principale: artisanat et commerce de détail
Surface de plancher : 179 m²
Hauteur : RDC
Nombre de logement : 0



ETAT FUTUR POTENTIEL

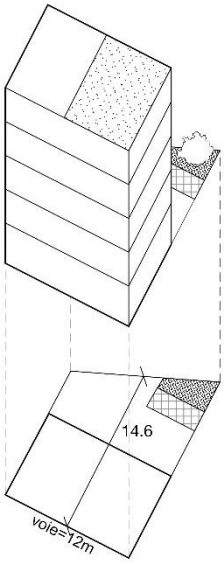
Surface du terrain : 277 m²
Construction : 1
Destination principale : logement
Surface de plancher : 947 m²
Hauteur R+5
Nombre de logement : 13

Figure 177. Terrain 4-2 : hypothèse extension par surélévation



ETAT INITIAL

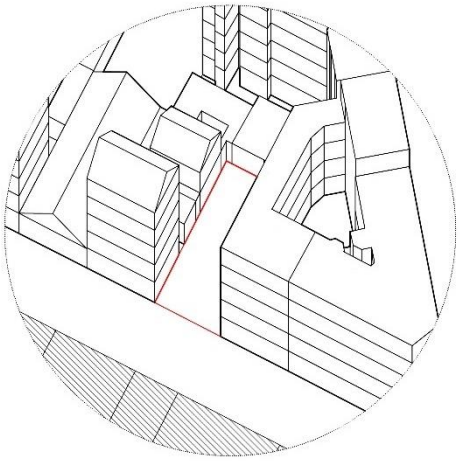
Surface du terrain : 176 m²
Constructions : 2
Destination principale: artisanat et commerce de détail et logement
Surface de plancher : 225 m²
Hauteur construction A : RDC
Hauteur construction B : R+1
Nombre de logement : non renseigné



ETAT FUTUR POTENTIEL

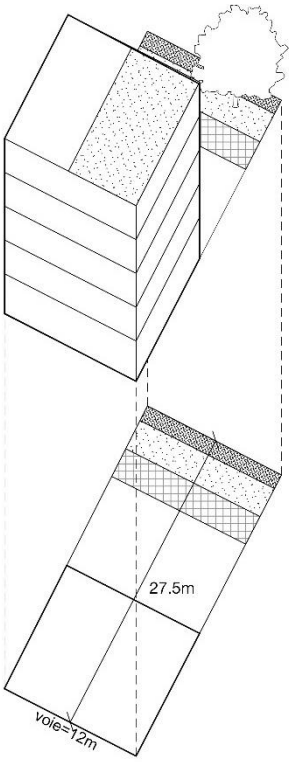
Surface du terrain : 176 m²
Constructions : 1
Destination principale : logement
Surface de plancher : 342 m²
Hauteur : R+4
Nombre de logement : 5

Figure 178. Terrain 4-3 : hypothèse comblement de dent creuse



ETAT INITIAL

Surface du terrain : 357 m²
Construction : 0



ETAT FUTUR POTENTIEL

Surface du terrain : 357 m²
Constructions : 1
Destination principale : logement
Surface de plancher : 547 m²
Hauteur : R+4
Nombre de logement : 8

Figure 179. Ilot-test n°5 à Stains (secteur UMTb) : état initial

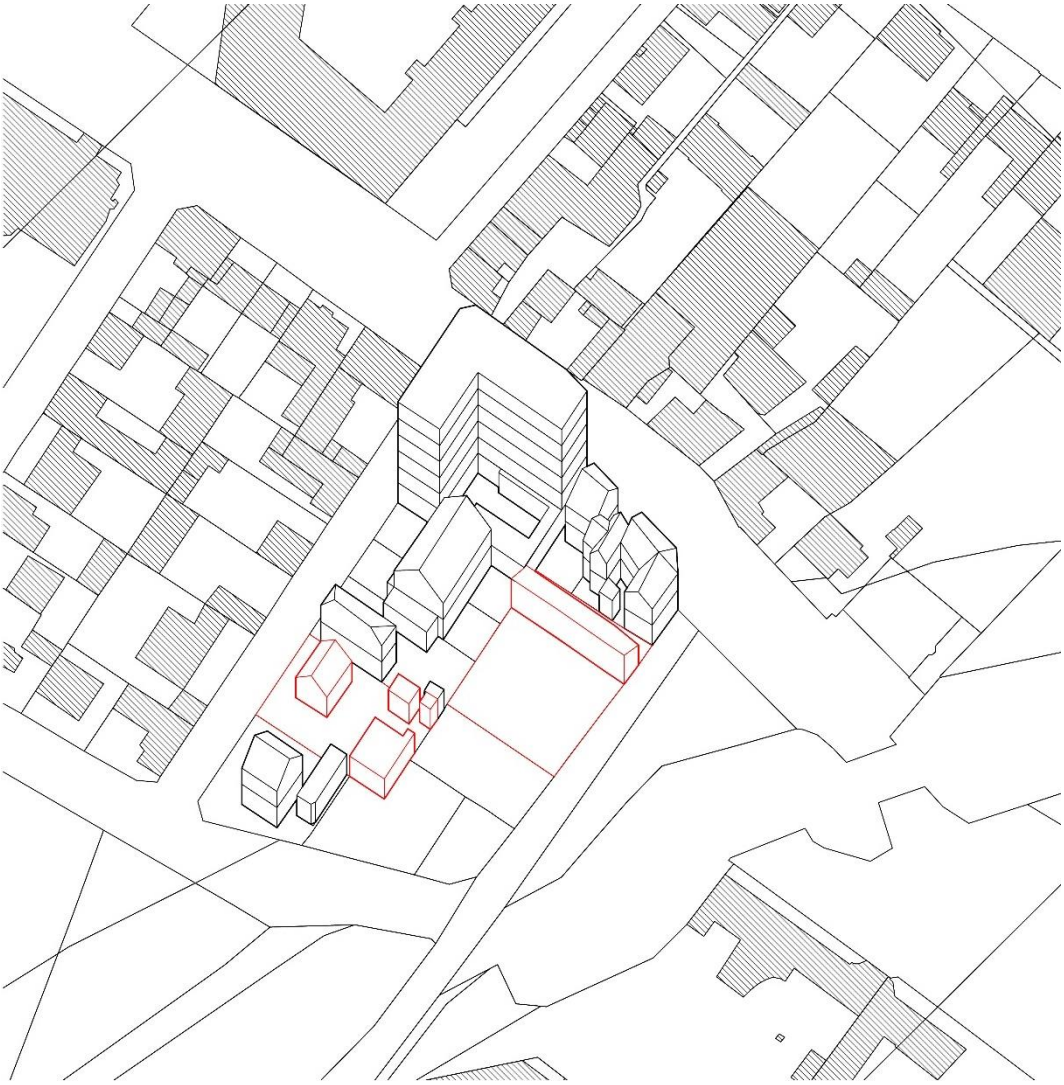


Figure 180. Ilot-test n°5 à Stains (secteur UMTb) : état futur potentiel

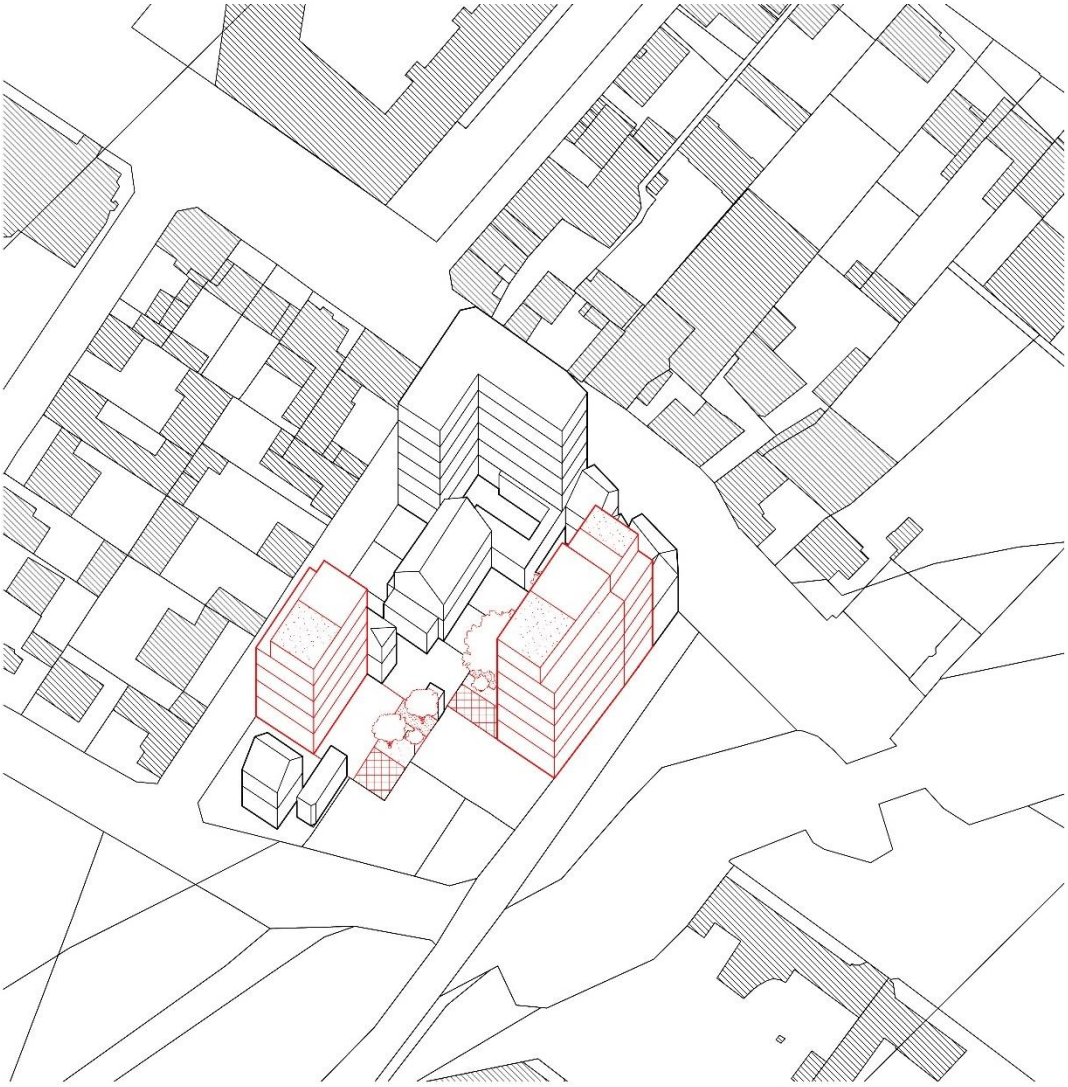
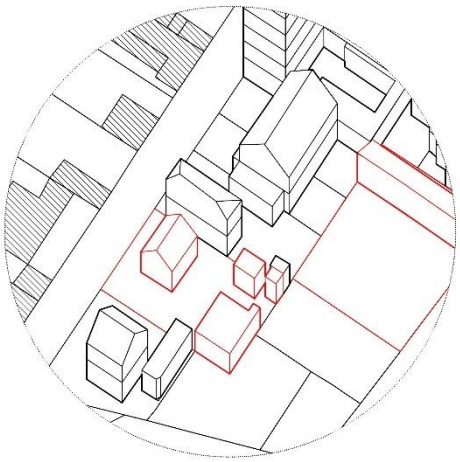
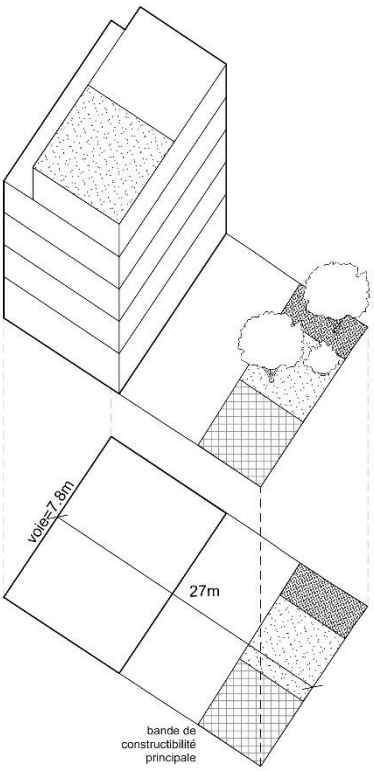


Figure 181. Terrain 5-1 : hypothèse démolition-reconstruction



ETAT INITIAL

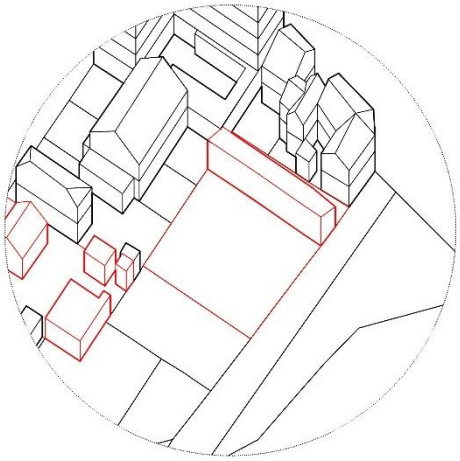
Surface du terrain : 445 m²
Construction : 4
Destination principale: logement
Surface de plancher : 130 m²
Hauteur construction A : RDC+combles
Hauteur construction B : RDC
Nombre de logement : 1



ETAT FUTUR POTENTIEL

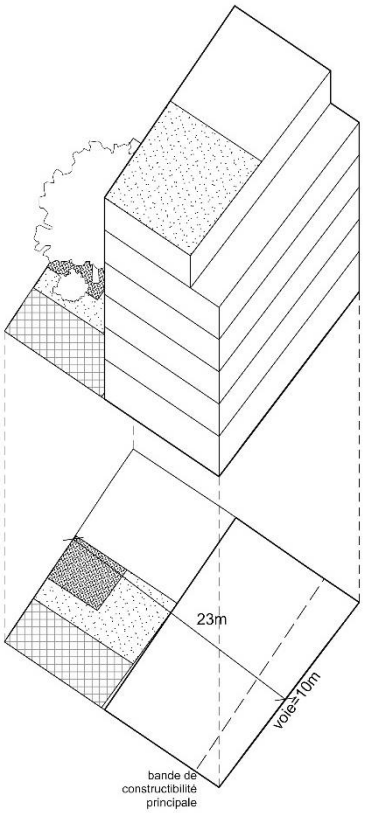
Surface du terrain : 445 m²
Construction : 1
Destination principale : logement
Surface de plancher : 672 m²
Hauteur : R+3 +attique
Nombre de logement : 9

Figure 182. Terrain 5-2 : hypothèse densification sur dent creuse



ETAT INITIAL

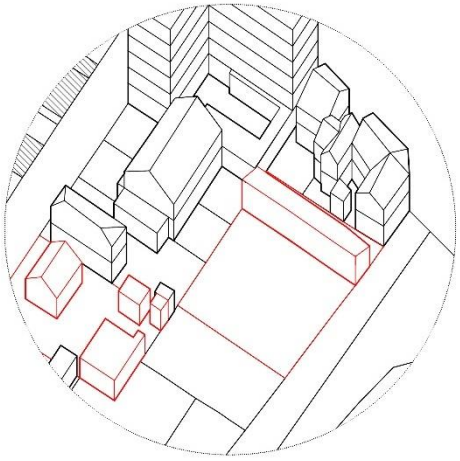
Surface du terrain : 465 m²
Construction : 0



ETAT FUTUR POTENTIEL

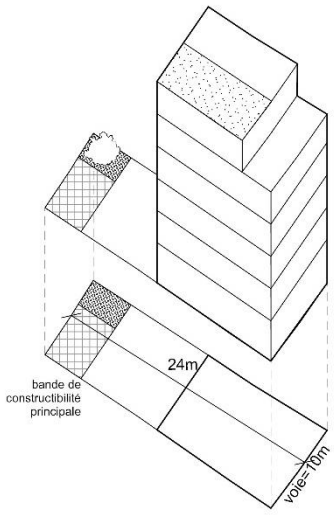
Surface du terrain : 465 m²
Construction : 1
Destination principale : logement
Surface de plancher : 1074 m²
Hauteur : R+4 + attique
Nombre de logement : 15

Figure 183. Terrain 5-3 : hypothèse démolition-reconstruction



ETAT INITIAL

Surface du terrain : 190 m²
Construction : 1
Destination principale: non renseigné
Surface de plancher : 87 m²
Hauteur : RDC
Nombre de logement : 0



ETAT FUTUR POTENTIEL

Surface du terrain : 190 m²
Construction : 1
Destination principale : logement
Surface de plancher : 398 m²
Hauteur : R+4 +attique
Nombre de logement : 6

5.3.2.5 La zone UM – mixte

La zone UM correspond à des espaces de densités intermédiaires, au parcellaire et au bâti hétérogène plus hétérogènes que dans les zones UMD et UMT. L'objectif est de **modérer les possibilités de densification** du tissu **et d'éviter sa mutation désordonnée.** Pour cela, les dispositions du règlement du PLUi :

- Imposent des hauteurs maximales plus modérées que dans les zones UMD et UMT
- Imposent des prospects plus généreux entre deux constructions
- Favorisent les cœurs d'îlots végétalisés en augmentant les taux d'espaces libres, végétalisés et de pleine terre et en permettant une transparence depuis la rue vers les intérieurs d'ilots végétalisés.
- Favorisent les extensions, les surélévations et la reconstruction de l'existant.

Figure 184. Ilot test n°6 à Epinay-sur-Seine : état initial

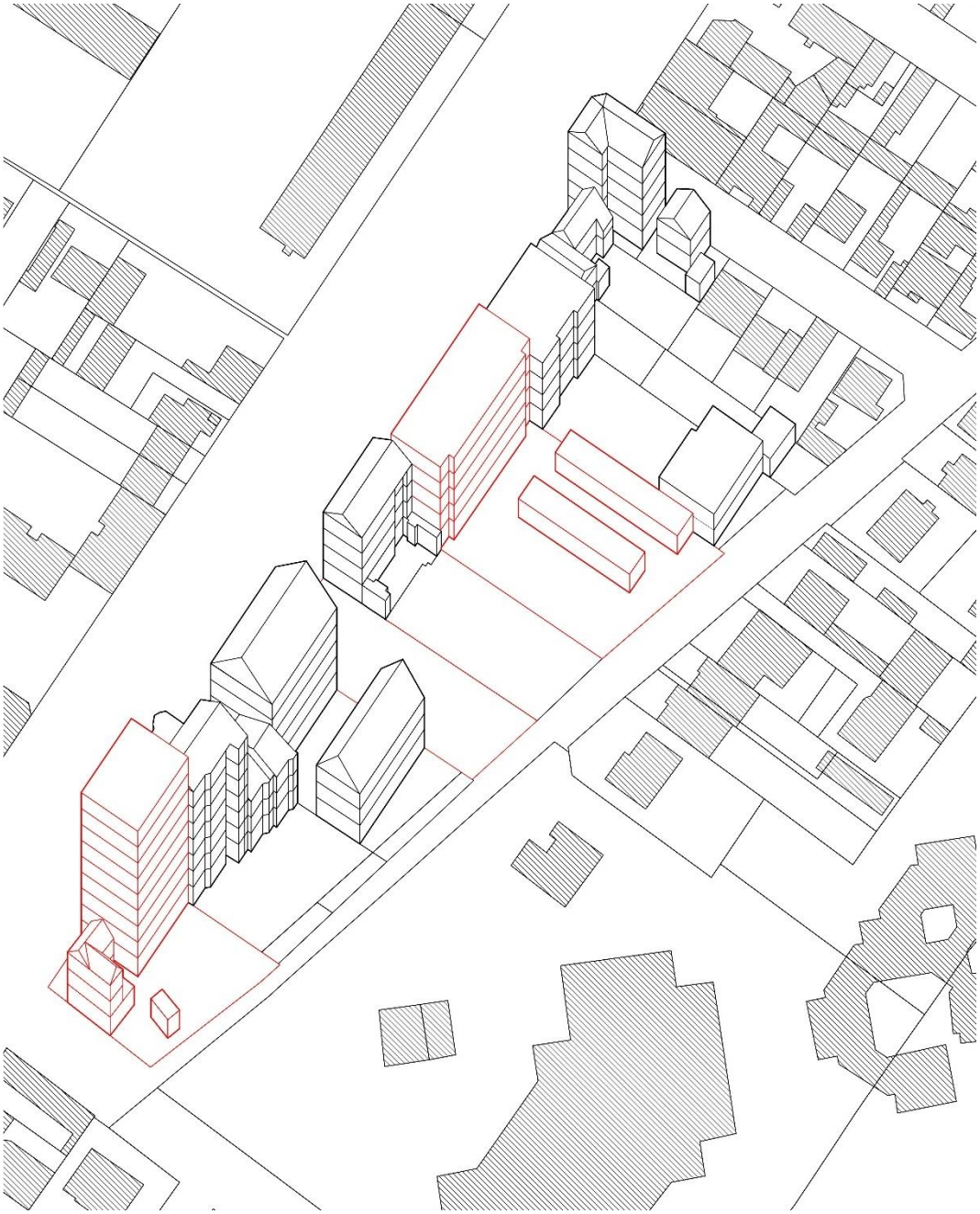


Figure 185. Ilot test n°6 à Epinay-sur-Seine : état futur potentiel

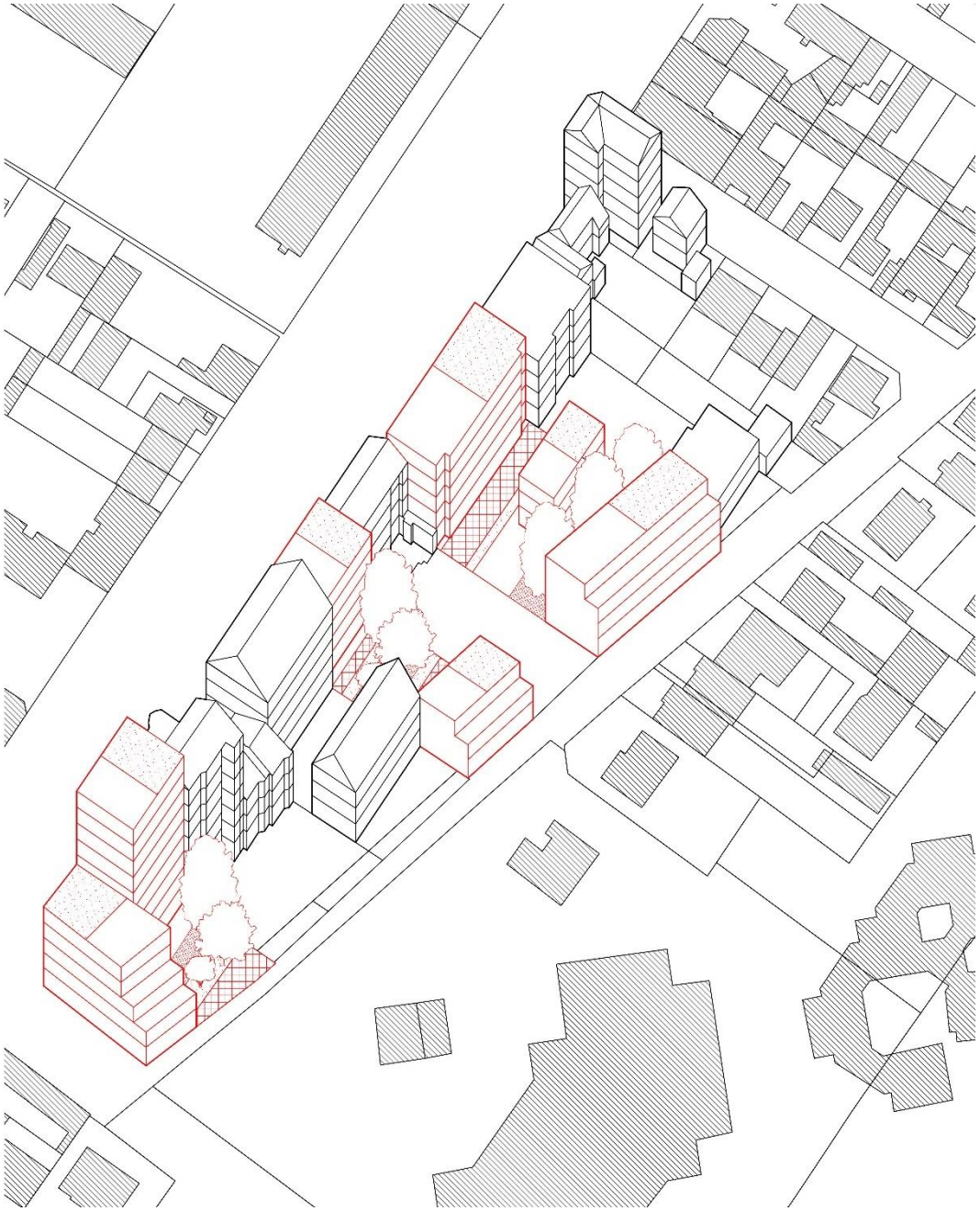
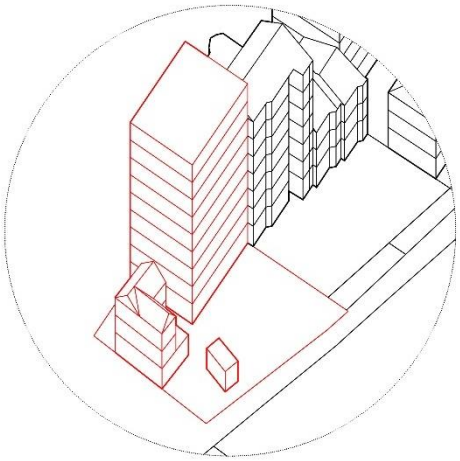
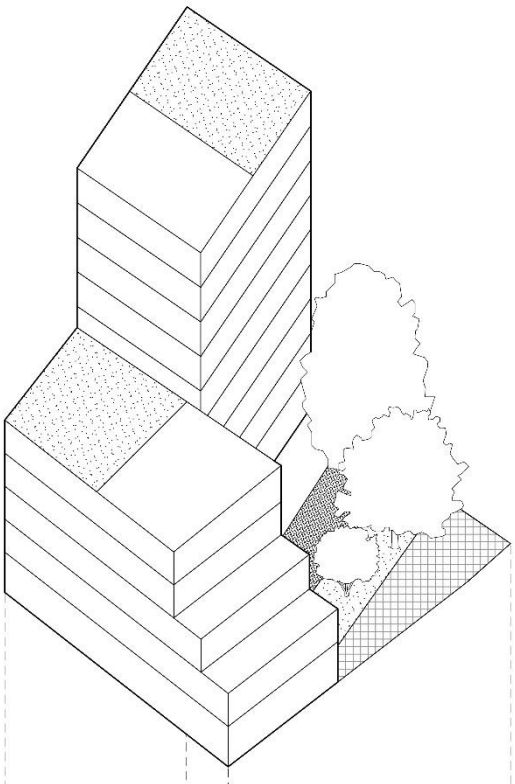


Figure 186. Terrain 6-1 : hypothèse extension et densification de l'existant





ETAT INITIAL

Surface du terrain : 856.6 m²
Constructions : 3
Destination principale: logement
Surface de plancher : 1551 m²
Hauteur construction A : R+8
Hauteur construction B : R+2
Hauteur construction C : RDC
Nombre de logement : 21

ETAT FUTUR POTENTIEL

Surface du terrain : 856.6 m²
Constructions : 2
Destination principale : logement
Surface de plancher : 2192 m²
Hauteur construction A : R+8
Hauteur construction B : R+4
Nombre de logement : 27

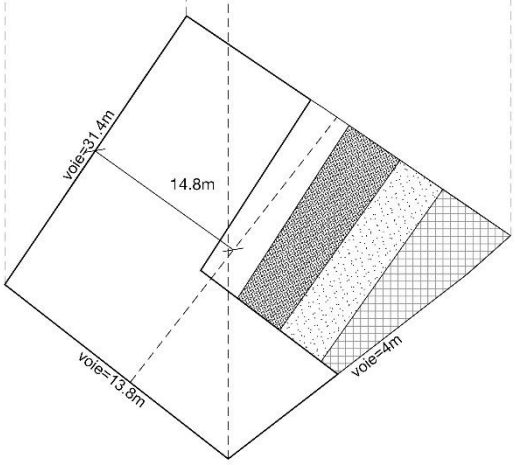


Figure 187. Terrain 6-2 : hypothèse comblement de dent creuse

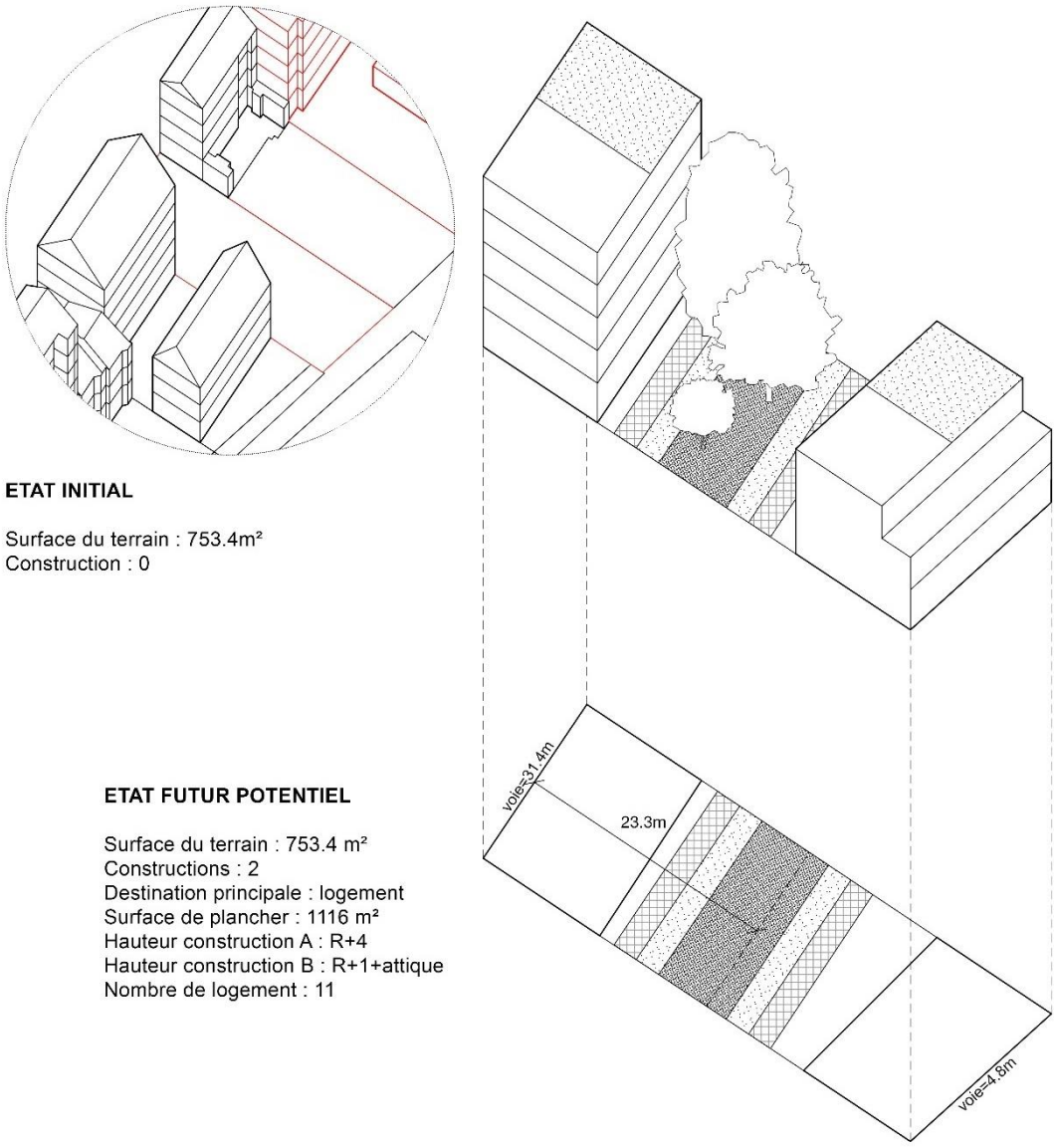
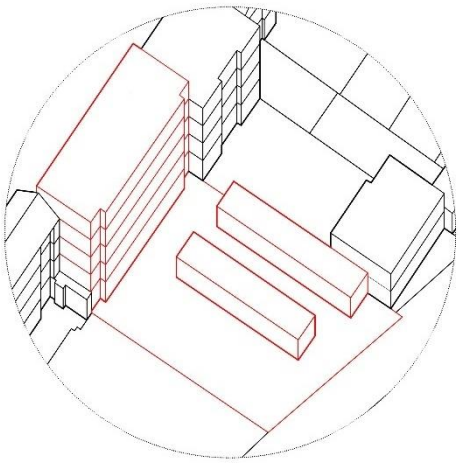
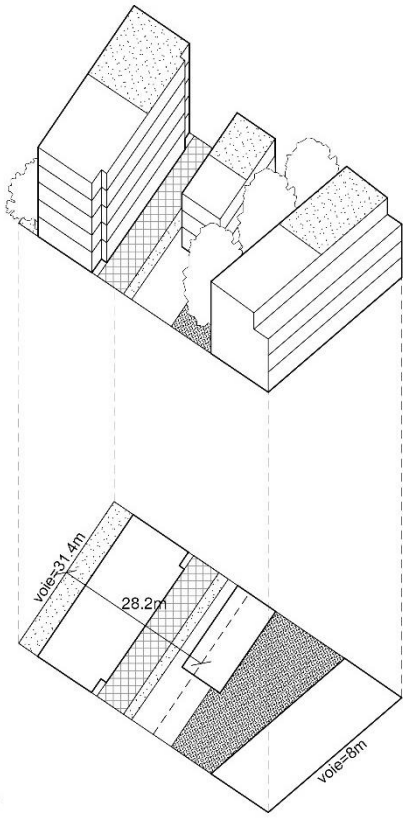


Figure 188. Terrain 6-3 : hypothèse démolition/reconstruction



ETAT INITIAL

Surface du terrain : 1677m²
Construction : 1
Destination principale: logement
Surface de plancher : 1291
Hauteur : R+4
Nombre de logement : 18



ETAT FUTUR POTENTIEL

Surface du terrain : 1677 m²
Constructions : 3
Destination principale : logement
Surface de plancher : 2223 m²
Hauteur construction A: R+4
Hauteur construction B : R+2+ attique
Hauteur construction C : R+2
Nombre de logement : 27

Figure 189. Ilot-test n°7 à L'Ile-Saint-Denis : état initial

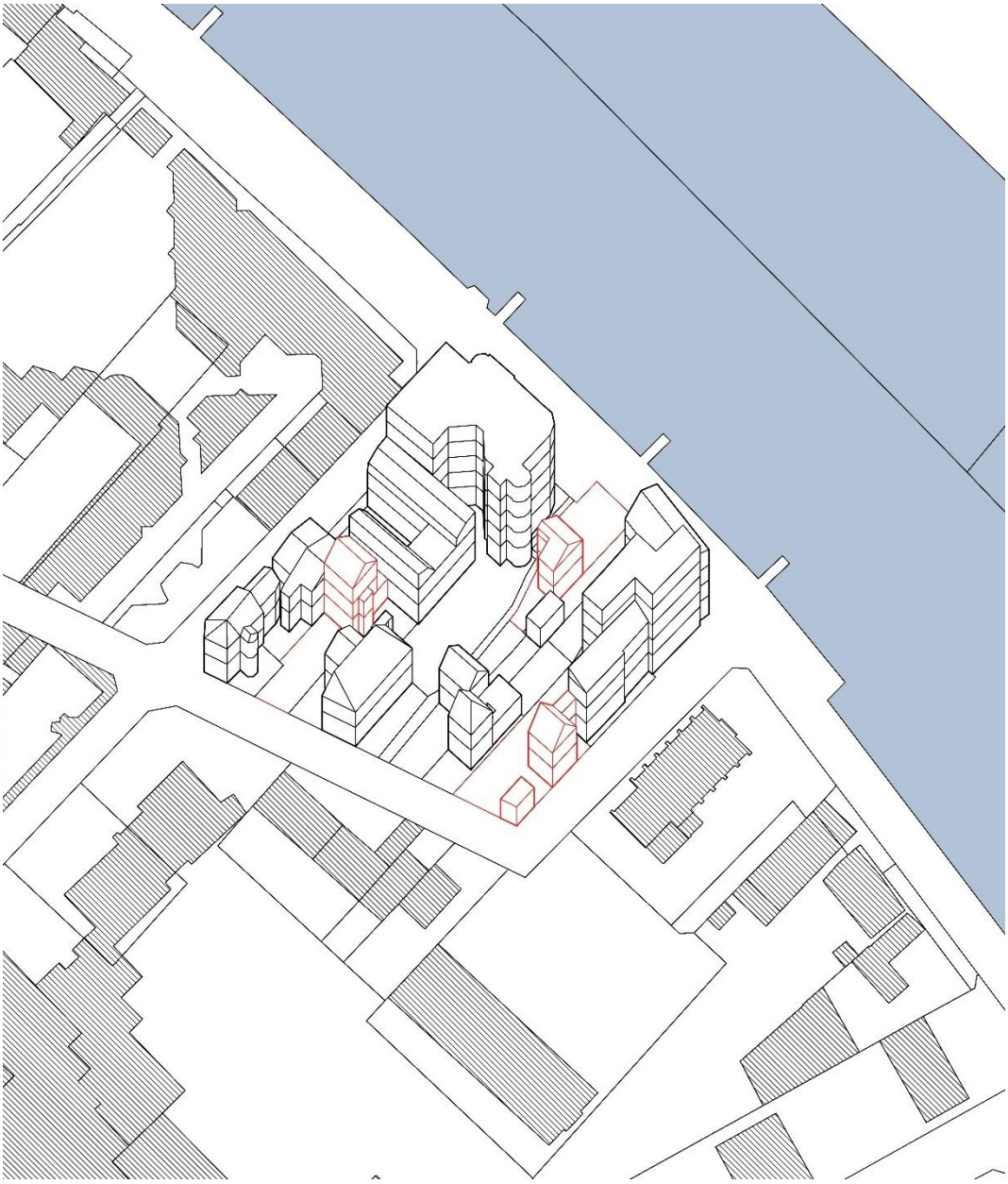


Figure 190. Ilot-test n°7 à L'Ile-Saint-Denis : état futur potentiel

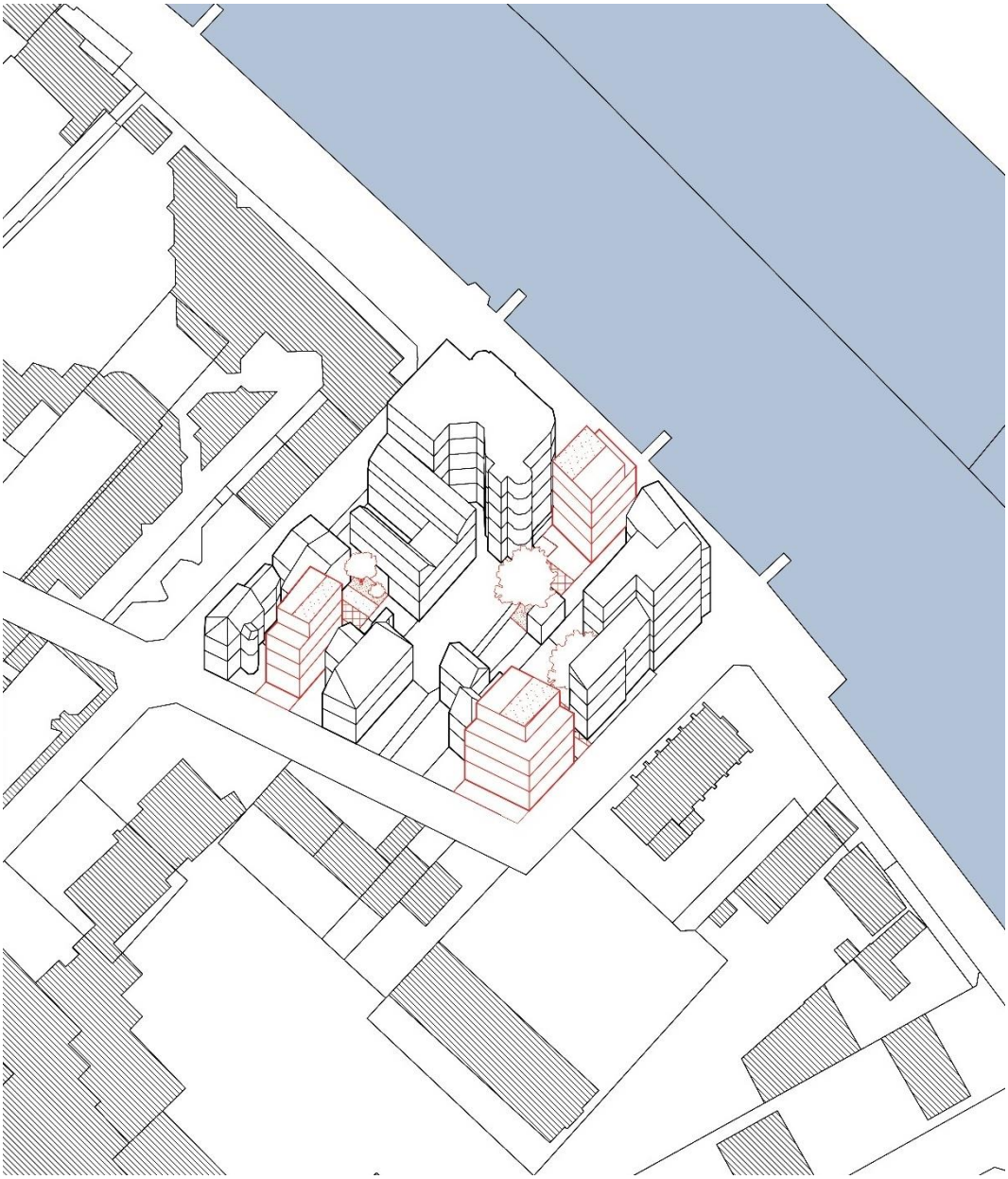
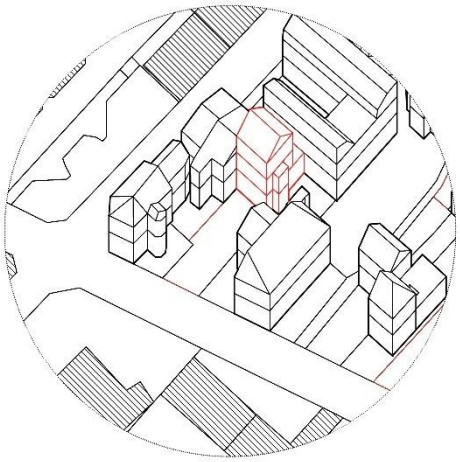
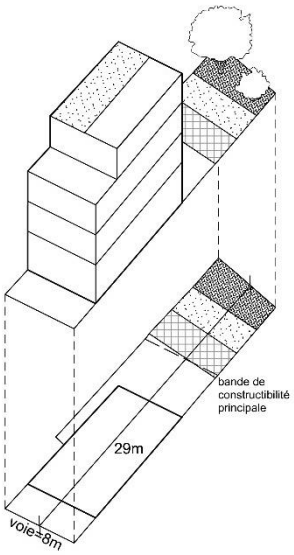


Figure 191. Terrain 7-1 : hypothèse démolition-reconstruction



ETAT INITIAL

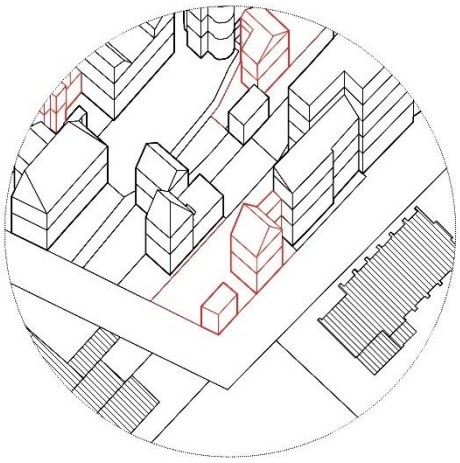
Surface du terrain : 203 m²
Constructions : 1
Destination principale: logement
Surface de plancher : 113 m²
Hauteur : R+2 + combles
Nombre de logement : 2



ETAT FUTUR POTENTIEL

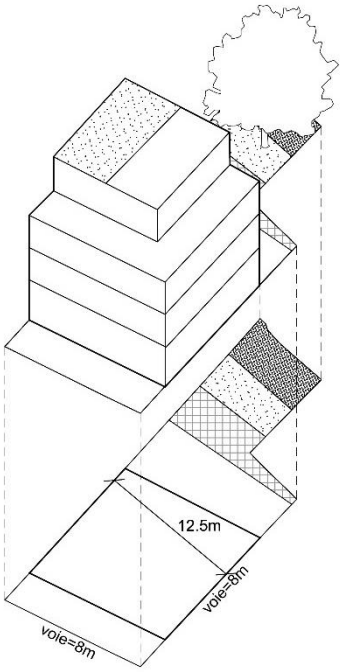
Surface du terrain : 203 m²
Constructions : 1
Destination principale : logement
Surface de plancher : 310 m²
Hauteur : R+2 +attique
Nombre de logement : 4

Figure 192. Terrain 7-2 : hypothèse démolition-reconstruction



ETAT INITIAL

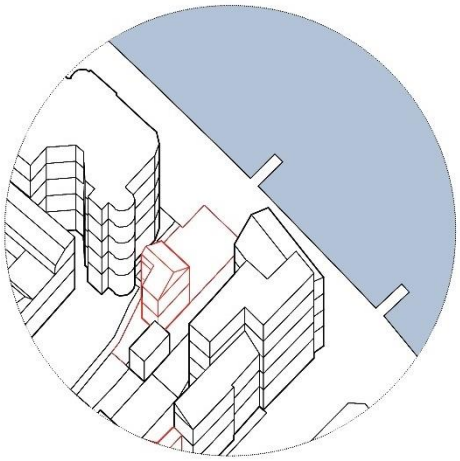
Surface du terrain : 342 m²
Constructions : 2
Destination principale: logement
Surface de plancher : 70 m²
Hauteur construction A : R+1 + combles
Hauteur construction B : RDC
Nombre de logement : 1



ETAT FUTUR POTENTIEL

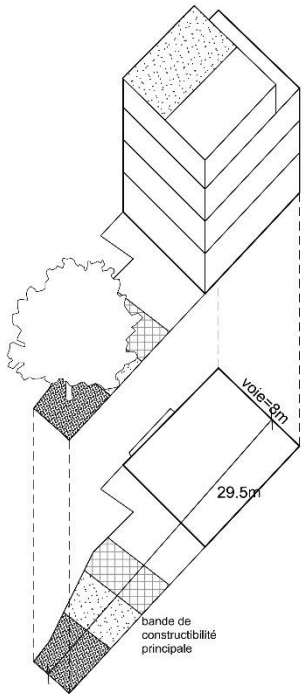
Surface du terrain : 342 m²
Construction : 1
Destination principale : logement
Surface de plancher : 386 m²
Hauteur : R+2+ attique
Nombre de logement : 5

Figure 193. Terrain 7-3 : hypothèse démolition-reconstruction



ETAT INITIAL

Surface du terrain : 231 m²
Constructions : 1
Destination principale: logement
Surface de plancher : 50 m²
Hauteur : R+1 + combles
Nombre de logement : 2



ETAT FUTUR POTENTIEL

Surface du terrain : 231 m²
Constructions : 1
Destination principale : logement
Surface de plancher : 202 m²
Hauteur : R+2 + attique
Nombre de logement : 3

5.3.2.6 La zone UC – habitat collectif

La zone UC, à dominante résidentielle, regroupe des ensembles de logements collectifs, majoritairement à caractère social et souvent implantés sur de vastes emprises foncières. Ils comprennent ponctuellement d'autres fonctions urbaines telles que des équipements ou des commerces. L'objectif est de rendre possible la densification de ces tissus afin de rendre possible la mise en œuvre des projets de renouvellement urbain (NPNRU notamment), tout en maintenant ou améliorant la qualité des espaces libres. Pour cela, les dispositions du règlement du PLUi :

- Imposent des hauteurs maximales intermédiaires, correspondant au gabarit moyen observé dans le cadre des opérations de renouvellement urbain ;
- Maintiennent les espaces paysagers et plantés de qualité en imposant des taux de pleine terre, des unités de plantations, souvent complétées par des espaces végétalisés à préserver des ensembles résidentiels (EPVPr) figurant au plan de zonage.

Figure 194. Ilot-test n°8 à Stains – état initial

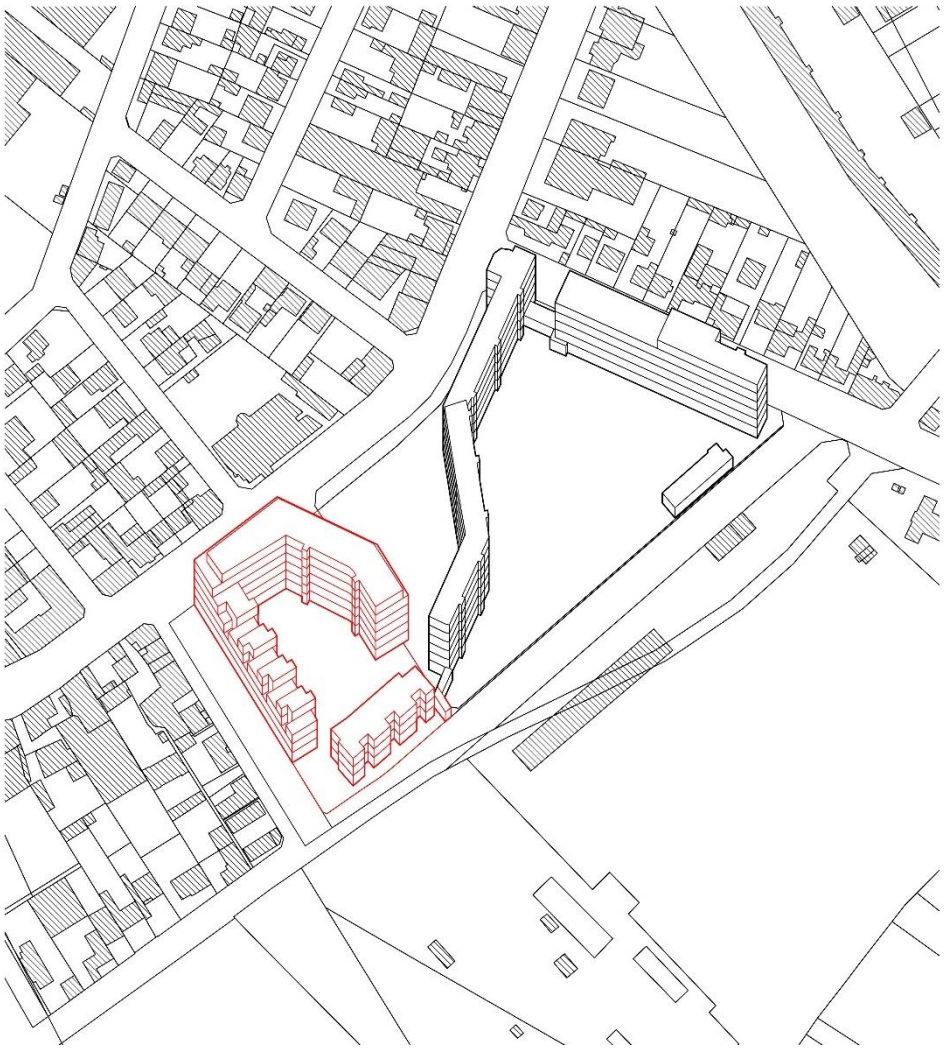


Figure 195. Ilot-test n°8 à Stains – état futur potentiel

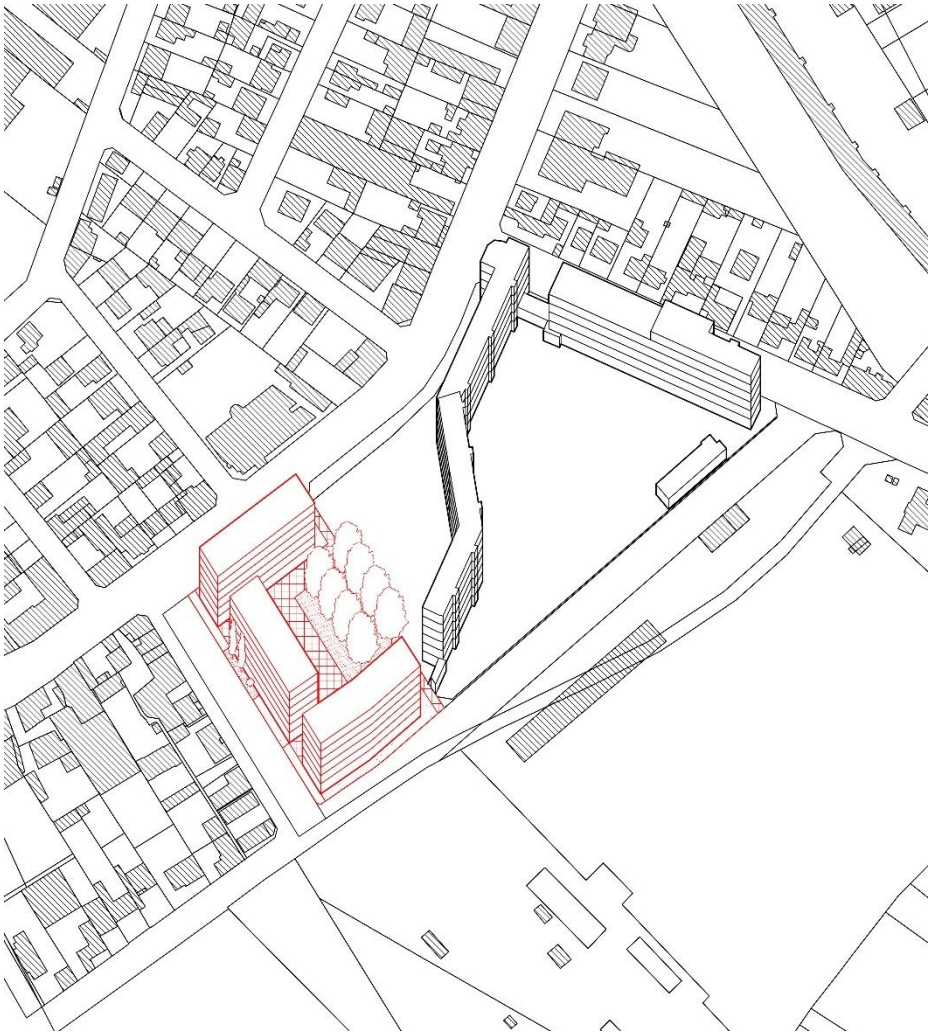
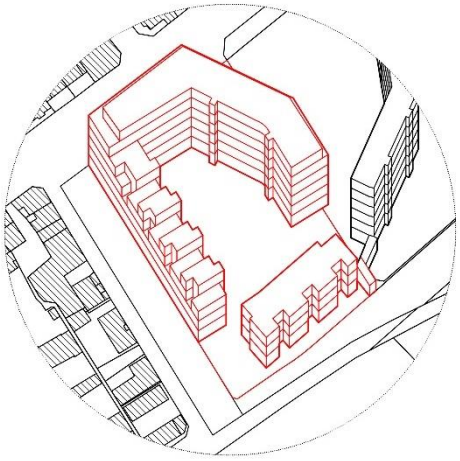
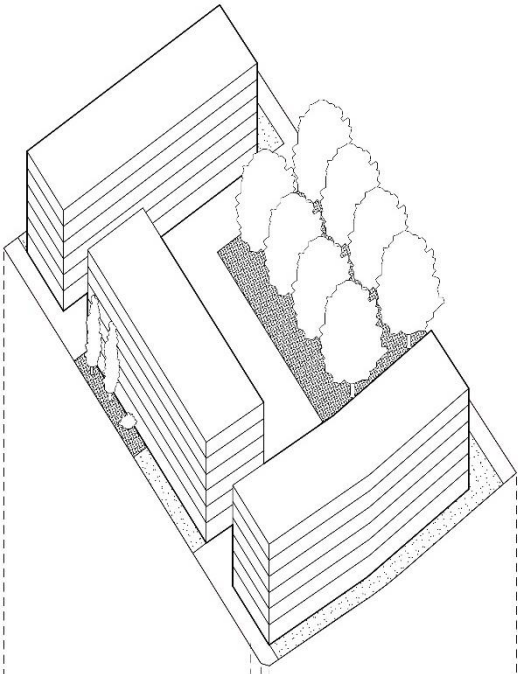


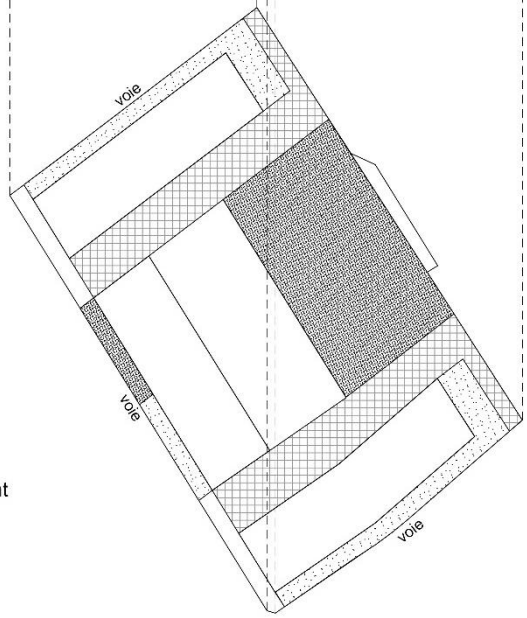
Figure 196. Terrain 8-1 : hypothèse démolition-reconstruction





ETAT INITIAL

Surface du terrain : 4746 m²
Constructions : 3
Destination principale: logement
Surface de plancher : 2132 m²
Hauteur construction A et B : R+4+ attique
Hauteur construction C : R+2
Nombre de logement : 41



ETAT FUTUR POTENTIEL

Surface du terrain : 4746 m²
Constructions : 3
Destination principale : logement
Surface de plancher : 4167m²
Hauteur : R+5
Nombre de logement : 89

Figure 197. Ilot-test n°9 à Villetaneuse : état initial

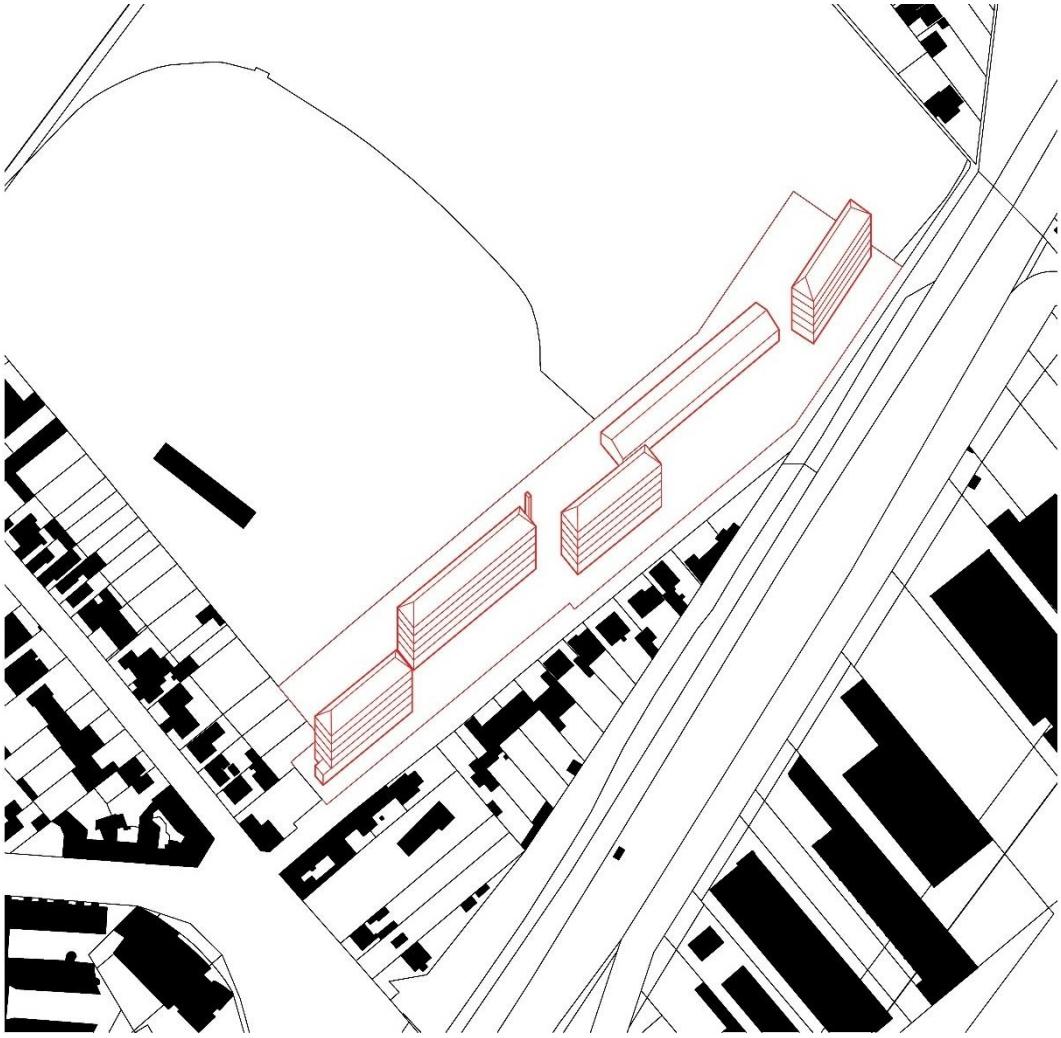


Figure 198. Ilot-test n°9 à Villetaneuse : état futur projeté

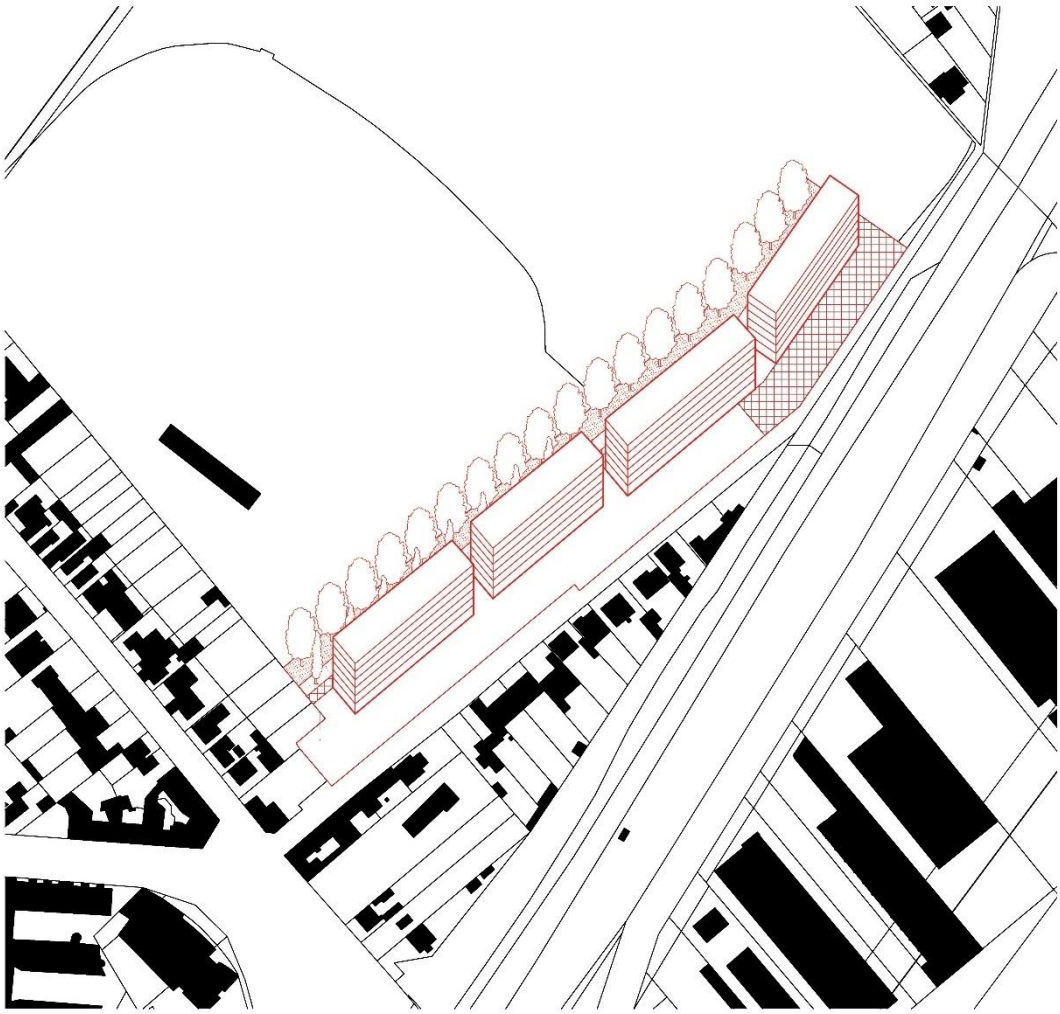
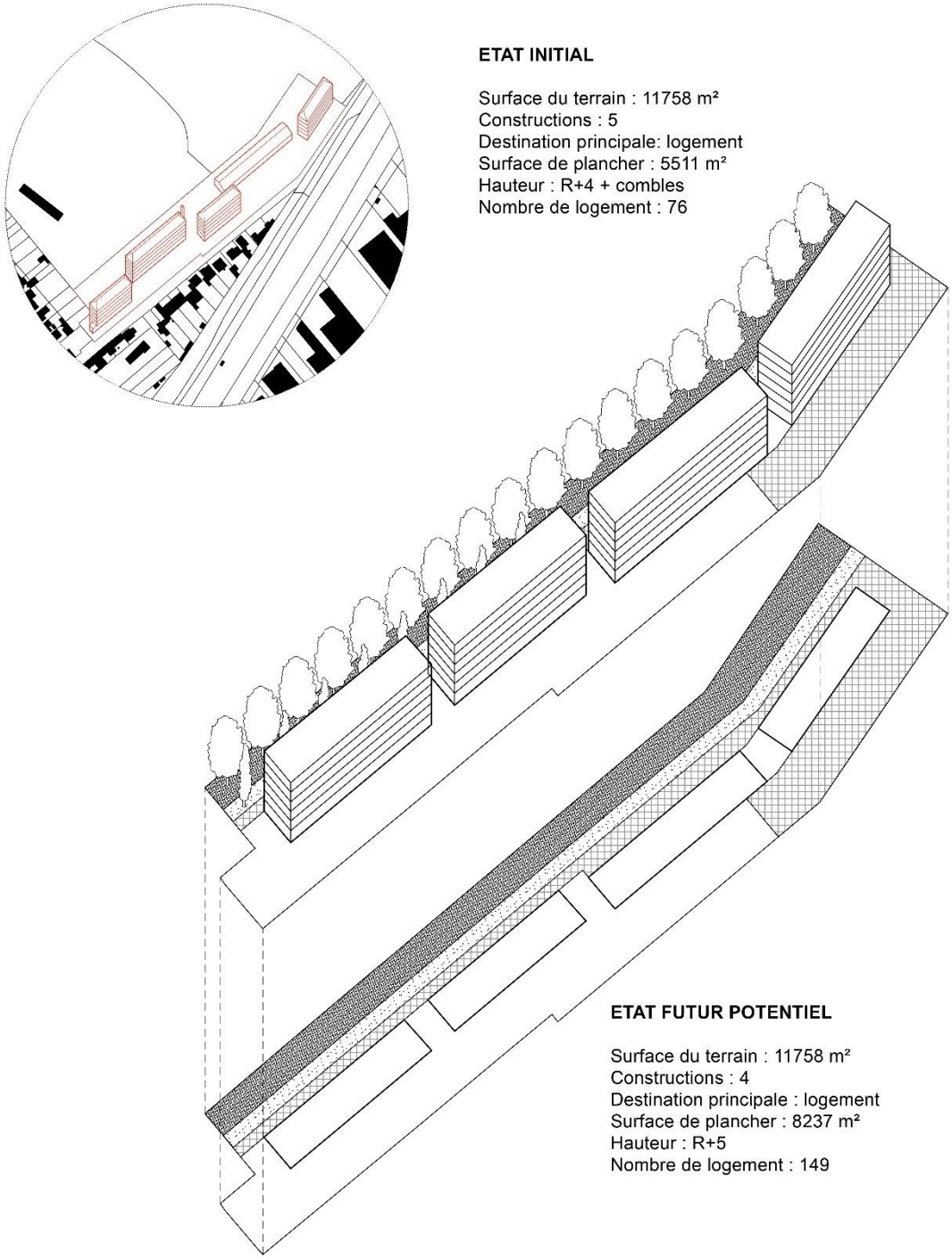


Figure 199. Terrain 9-1 : hypothèse démolition-reconstruction



5.3.2.7 La 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. L'objectif est de limiter la densification du tissu afin de préserver ses qualités et de lutter contre les phénomènes de déqualification observés. Pour cela, les dispositions du règlement du PLUi :

- Maintiennent le caractère du tissu pavillonnaire et la volumétrie générale des constructions existantes
- Limitent les possibilités de densification liées à des divisions parcellaires et, et limiter l'accroissement du nombre de logements sur un même terrain
- Préservent les jardins et cœurs d'îlots végétalisés continus
- Encadrent les extensions et la reconstruction des constructions existantes, dans le respect du caractère et des objectifs de la zone.

Figure 200. Ilot-test n°10 à Pierrefitte-sur-Seine – état initial

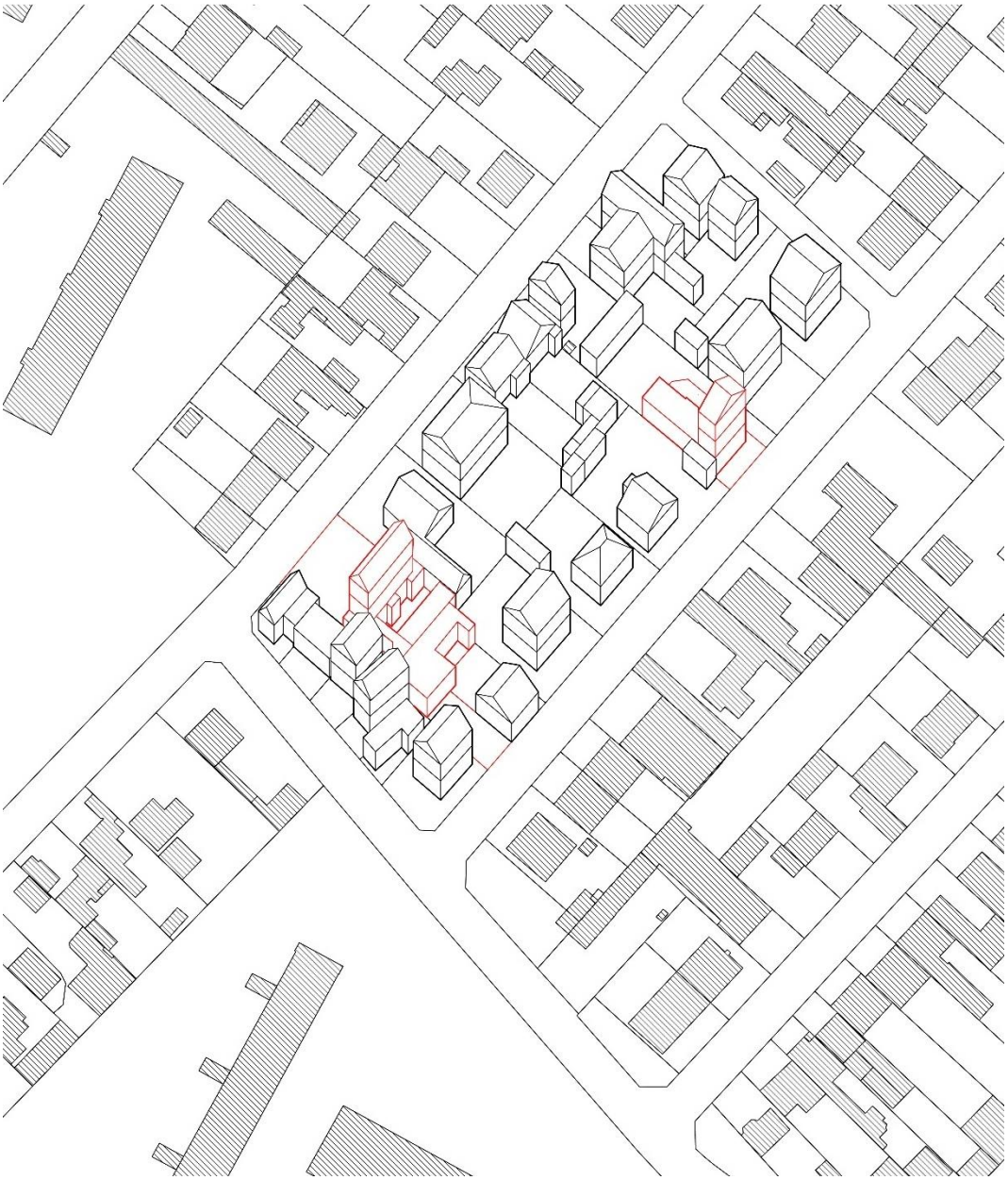
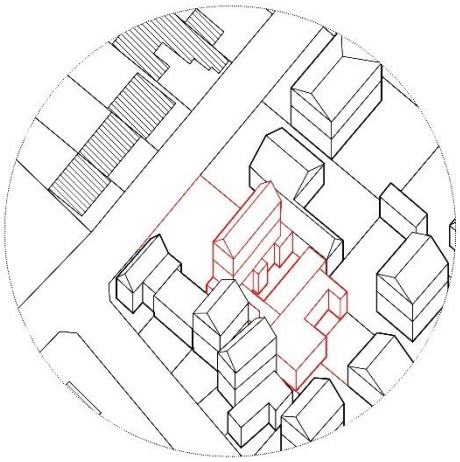


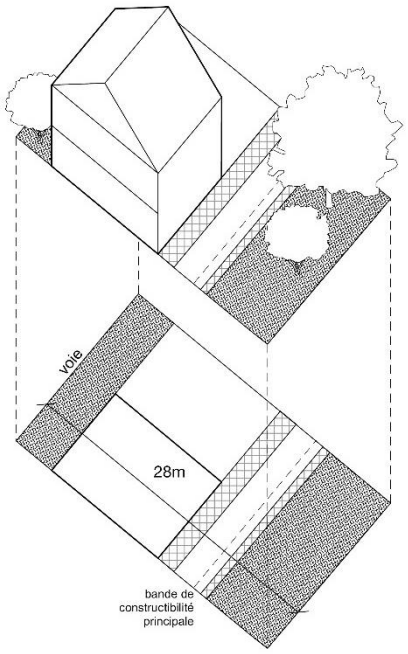
Figure 201. Ilot-test n°10 à Pierrefitte-sur-Seine – état futur potentiel

Figure 202. Terrain 10-1 : hypothèse démolition/reconstruction



ETAT INITIAL

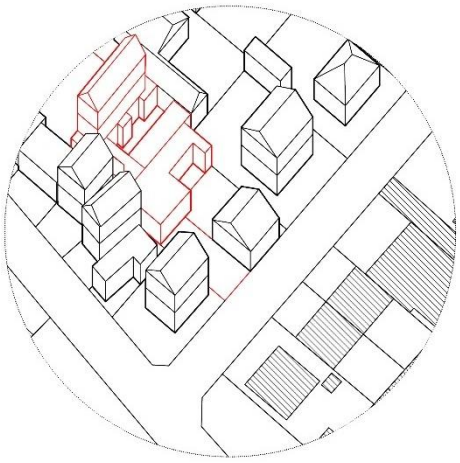
Surface du terrain : 471 m²
Construction : 1
Destination principale: logement
Surface de plancher : 324 m²
Hauteur : R+2+combles
Nombre de logement : non renseigné



ETAT FUTUR POTENTIEL

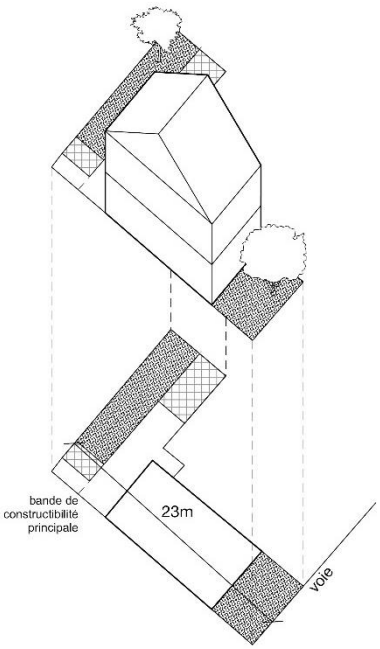
Surface du terrain : 471 m²
Construction : 1
Destination principale : logement
Surface de plancher : 167 m²
Hauteur : R+1+combles
Nombre de logement : 1

Figure 203. Terrain 10-2 : hypothèse démolition/reconstruction



ETAT INITIAL

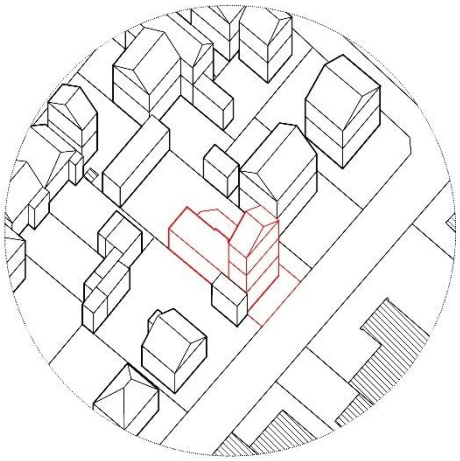
Surface du terrain : 214m²
Construction : 1
Destination principale: logement
Surface de plancher : 81 m²
Hauteur : RDC
Nombre de logement : non renseigné



ETAT FUTUR POTENTIEL

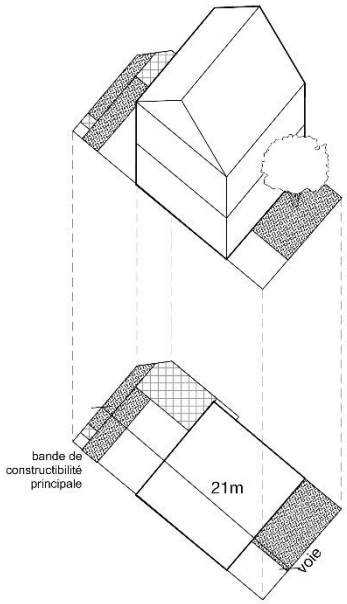
Surface du terrain : 214 m²
Constructions : 1
Destination principale : logement
Surface de plancher : 130 m²
Hauteur : R+1+combles
Nombre de logement : 1

Figure 204. Terrain 10-3 : hypothèse démolition/reconstruction



ETAT INITIAL

Surface du terrain : 217,5 m²
Construction : 1
Destination principale: logement
Surface de plancher : 140 m²
Hauteur : R+2+combles
Nombre de logement : non renseigné



ETAT FUTUR POTENTIEL

Surface du terrain : 217,5 m²
Constructions : 1
Destination principale : logement
Surface de plancher : 168 m²
Hauteur : R+1+combles
Nombre de logement : 1

Figure 205. Ilot-test n°11 à Saint-Denis– état initial

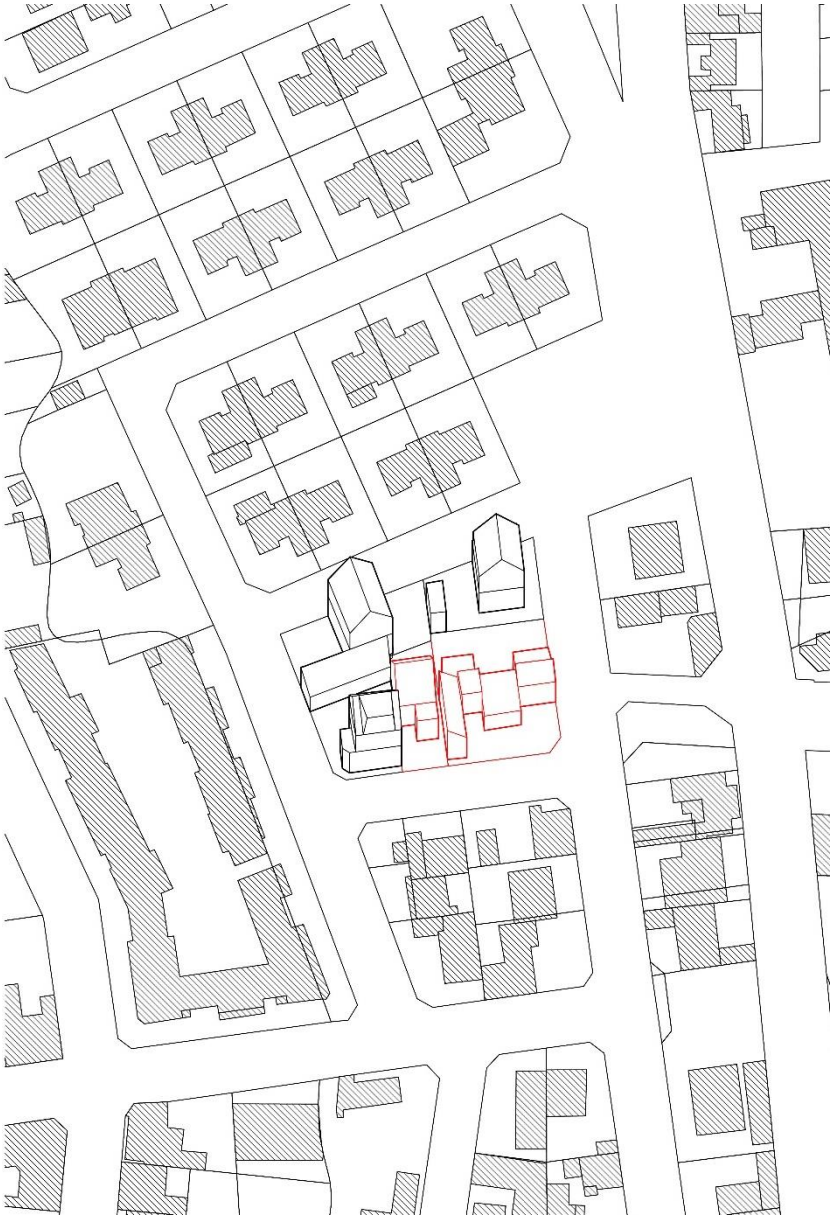


Figure 206. Ilot-test n°11 à Saint-Denis– état futur potentiel

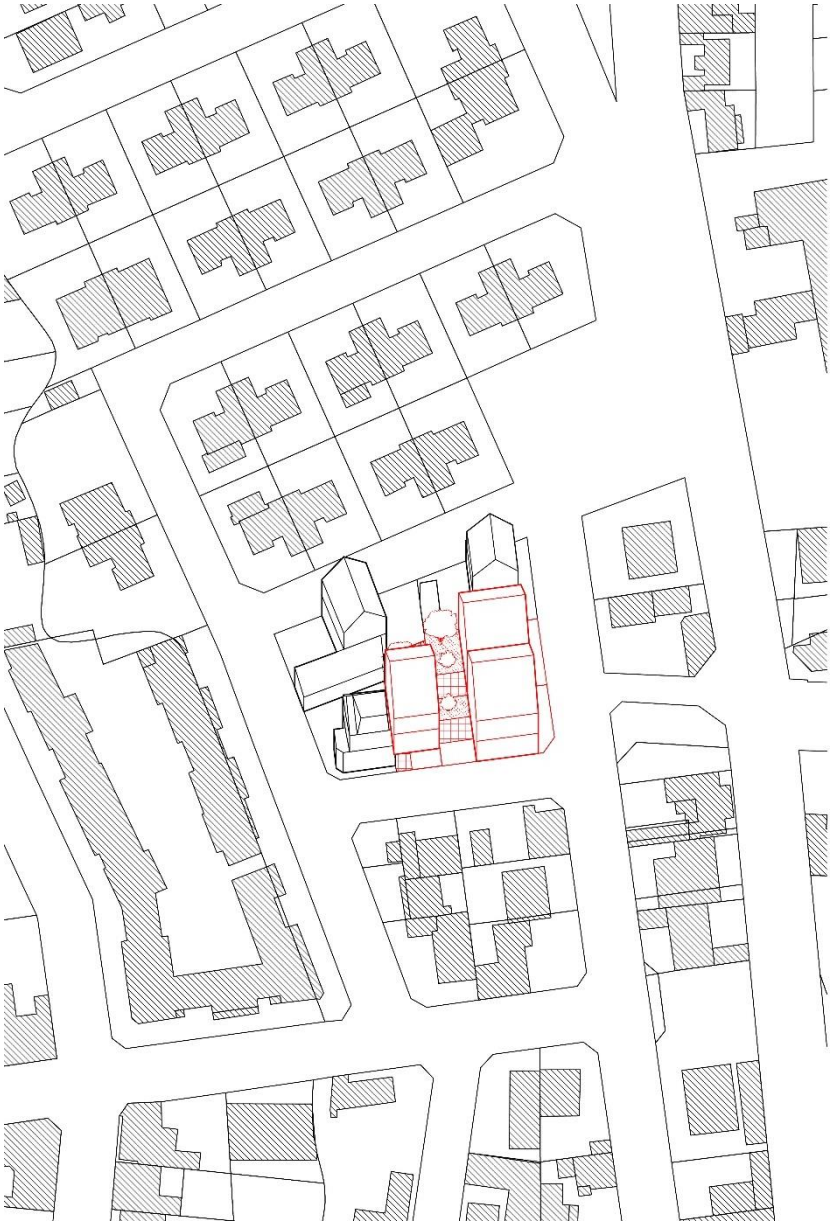
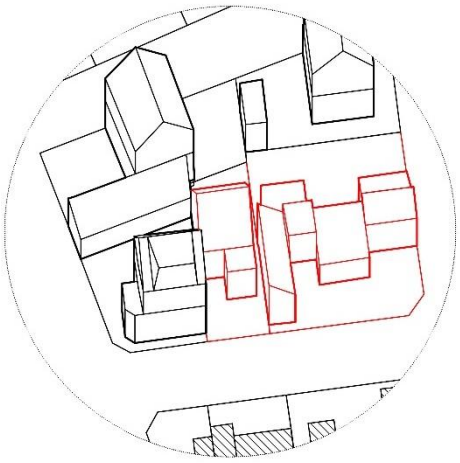
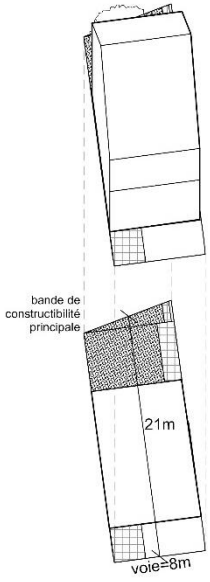


Figure 207. Terrain 11-1 : hypothèse démolition-reconstruction



ETAT INITIAL

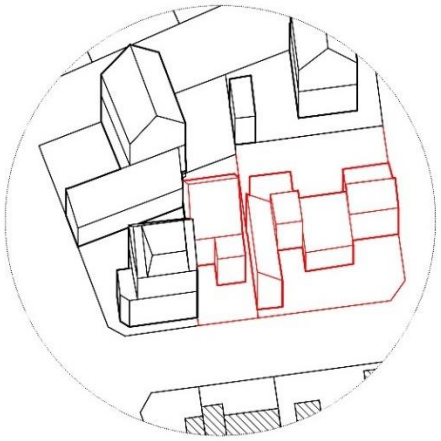
Surface du terrain : 176 m²
Construction : 1
Destination principale: logement
Surface de plancher : 84 m²
Hauteur : R+1+combles
Nombre de logement : 1



ETAT FUTUR POTENTIEL

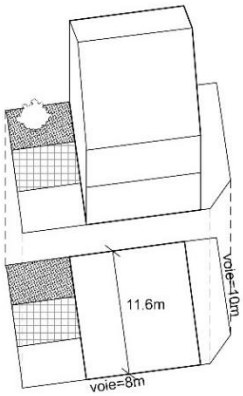
Surface du terrain : 176 m²
Constructions : 1
Destination principale : logement
Surface de plancher : 130 m²
Hauteur : R+1+combles
Nombre de logement : 1

Figure 208. Terrain 11-2 : hypothèse démolition-reconstruction



ETAT INITIAL

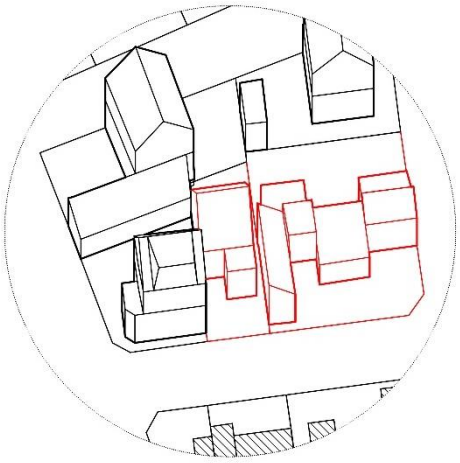
Surface du terrain : 229m²
Construction : 4
Destination principale: logement
Surface de plancher : 71 m²
Hauteur : RDC
Nombre de logement : 1



ETAT FUTUR POTENTIEL

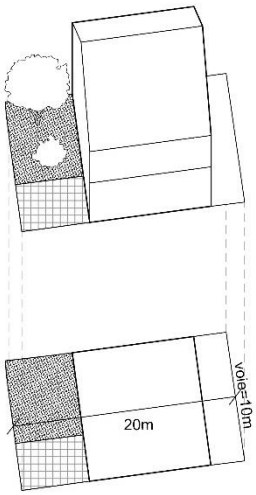
Surface du terrain : 229 m²
Constructions : 1
Destination principale : logement
Surface de plancher : 172 m²
Hauteur : R+1+combles
Nombre de logement : 1

Figure 209. Terrain 11-3 : hypothèse démolition-reconstruction



ETAT INITIAL

Surface du terrain : 229 m²
Construction : 2
Destination principale: annexe
Surface de plancher : 42 m²
Hauteur : RDC
Nombre de logement : non renseigné



ETAT FUTUR POTENTIEL

Surface du terrain : 229 m²
Constructions : 1
Destination principale : logement
Surface de plancher : 171 m²
Hauteur : R+1+combles
Nombre de logement : 1

5.3.2.8 La zone UE – économique mixte

La zone UE est destinée à accueillir des activités économiques mixtes, notamment celles du secteur tertiaire comprenant les bureaux, ainsi que les grands ensembles commerciaux. L'objectif est d'affirmer la densification du tissu, afin d'accueillir des pôles tertiaires denses et animés autour des centralités stratégiques telles que les gares et les stations de métro du Grand Paris Express. Pour cela, les dispositions du règlement du PLUi :

- Autorisent des hauteurs maximales élevées
- Autorisent des prospects plus serrés entre deux constructions
- Encouragent la constitution de fronts bâtis animés le long des espaces publics.

Figure 210. Ilot test n°12 à Saint-Ouen-sur-Seine : état initial

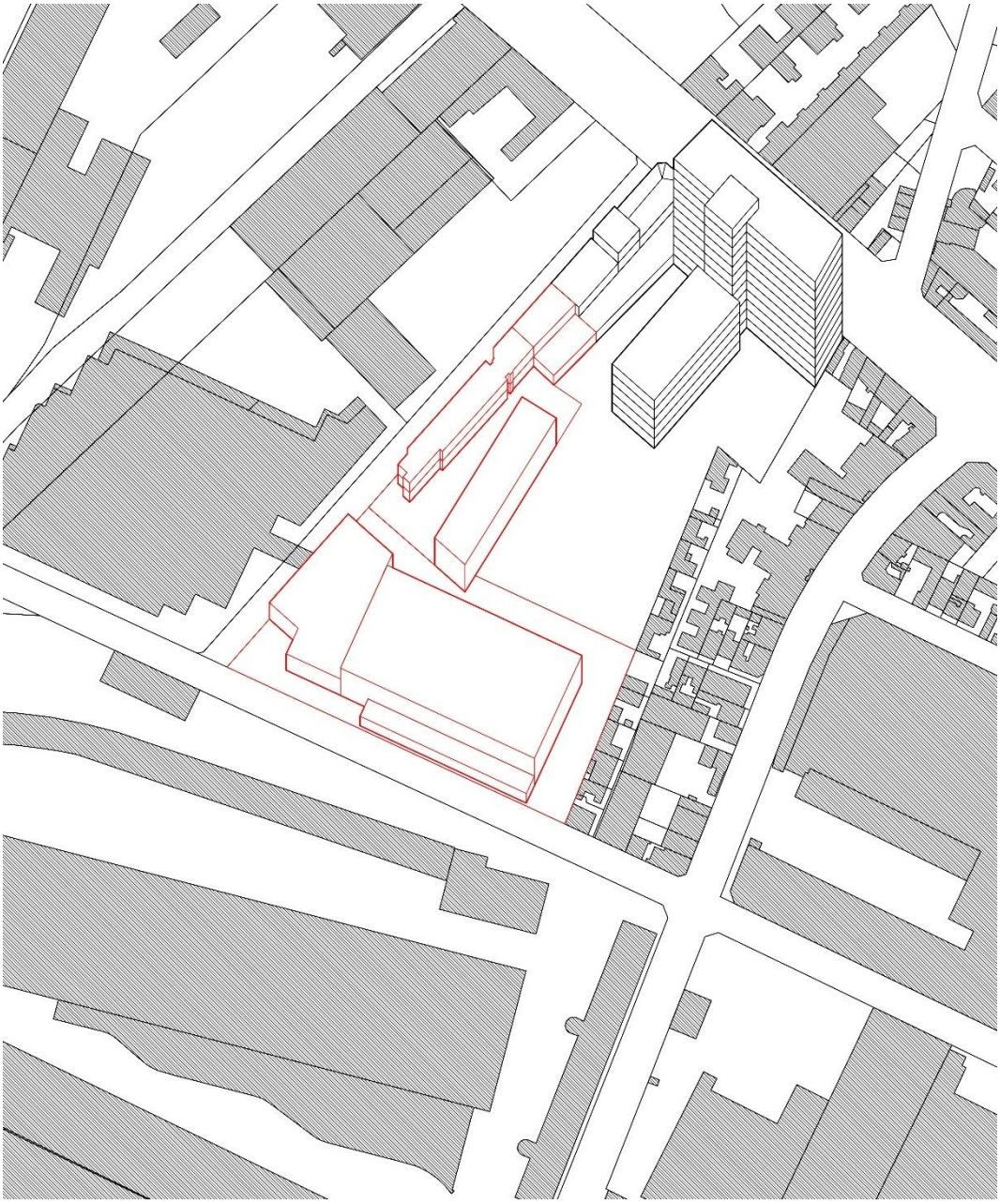


Figure 211. Ilot test n°12 à Saint-Ouen-sur-Seine : état futur potentiel

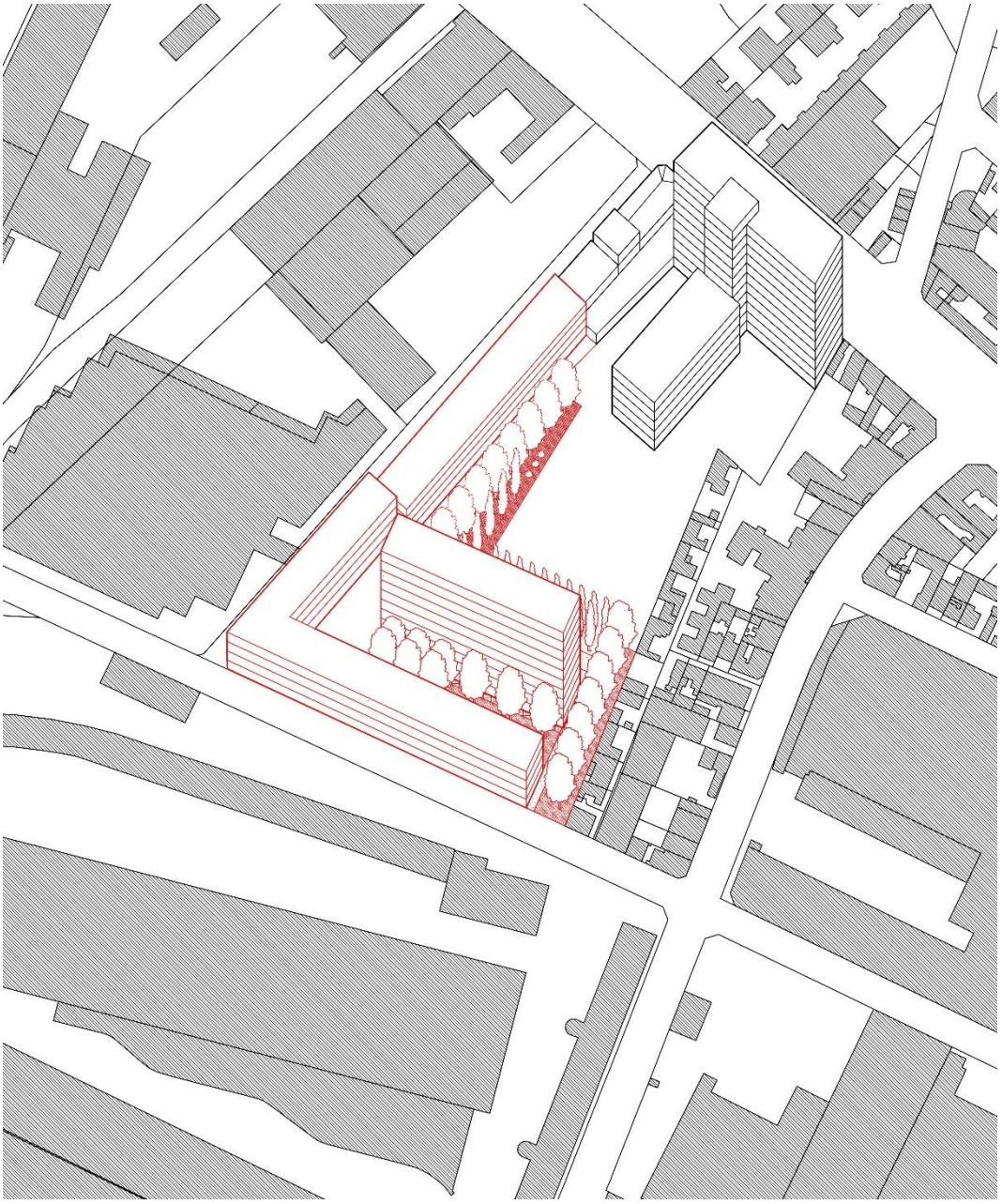
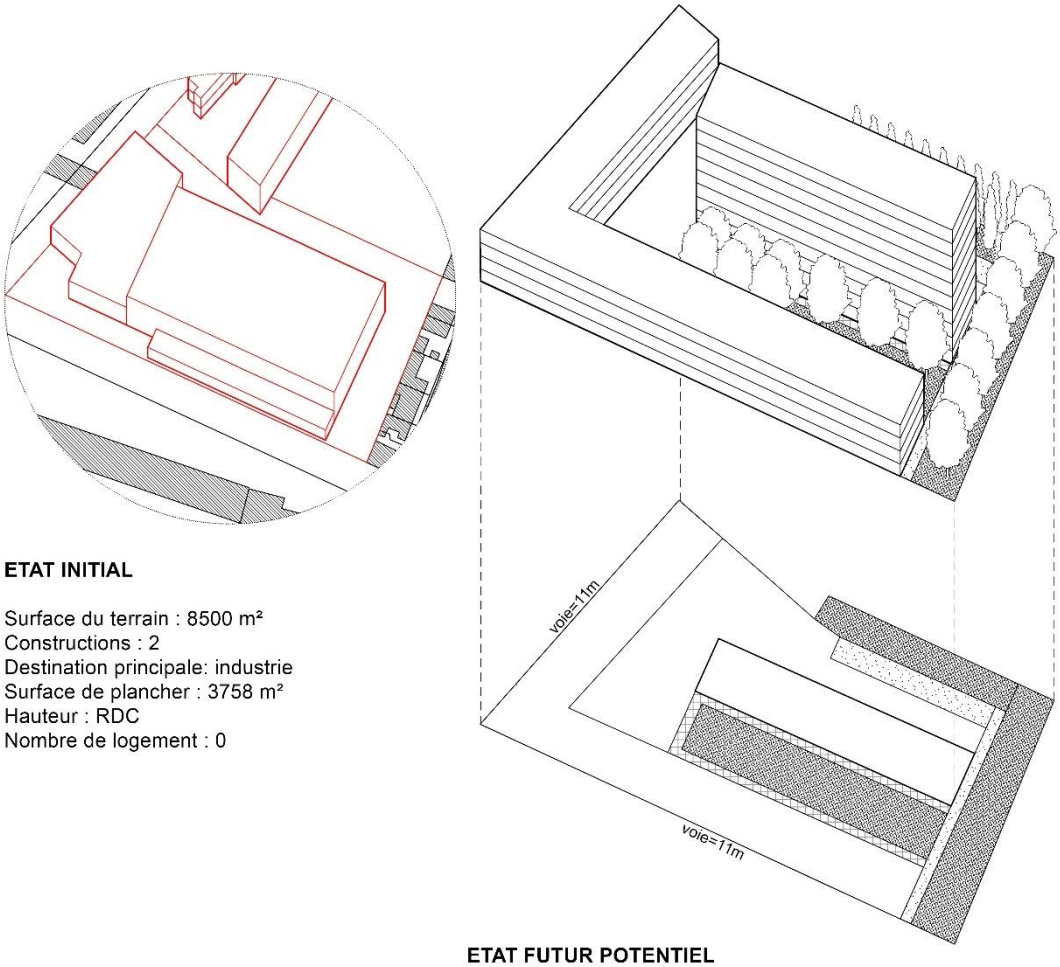


Figure 212. Terrain 12-1 : hypothèse démolition/reconstruction



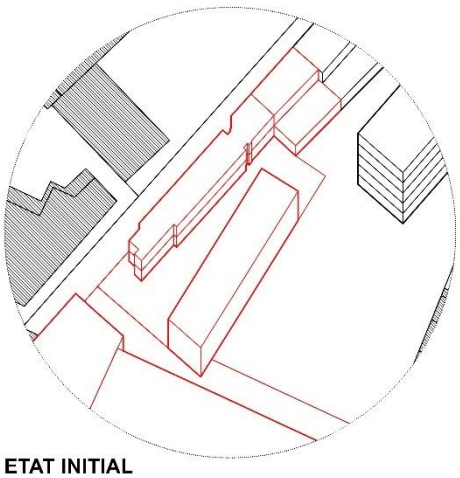
ETAT INITIAL

Surface du terrain : 8500 m²
Constructions : 2
Destination principale: industrie
Surface de plancher : 3758 m²
Hauteur : RDC
Nombre de logement : 0

ETAT FUTUR POTENTIEL

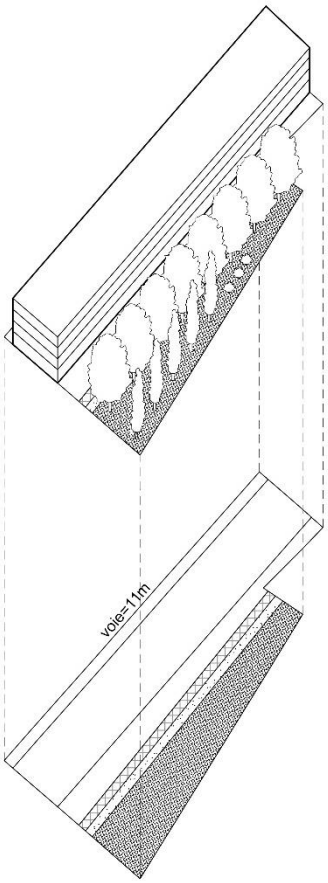
Surface du terrain : 8500 m²
Constructions : 2
Destination principale : bureau
Surface de plancher : 17224 m²
Hauteur construction A: R+3
Hauteur construction B: R+9
Nombre de logement : 0

Figure 213. Terrain 12-2 : hypothèse démolition/reconstruction



ETAT INITIAL

Surface du terrain : 3626 m²
Construction : 2
Destination principale: artisanat et commerce de détail et logement
Surface de plancher : 2436 m²
Hauteur construction A : RDC
Hauteur construction B : R+1
Nombre de logement : 11



ETAT FUTUR POTENTIEL

Surface du terrain : 3626 m²
Construction : 1
Destination principale : artisanat et commerce de détail et bureau
Surface de plancher : 4951 m²
Hauteur : R+3
Nombre de logement : 0

Figure 214. Ilot-test n°13 à Aubervilliers : état initial

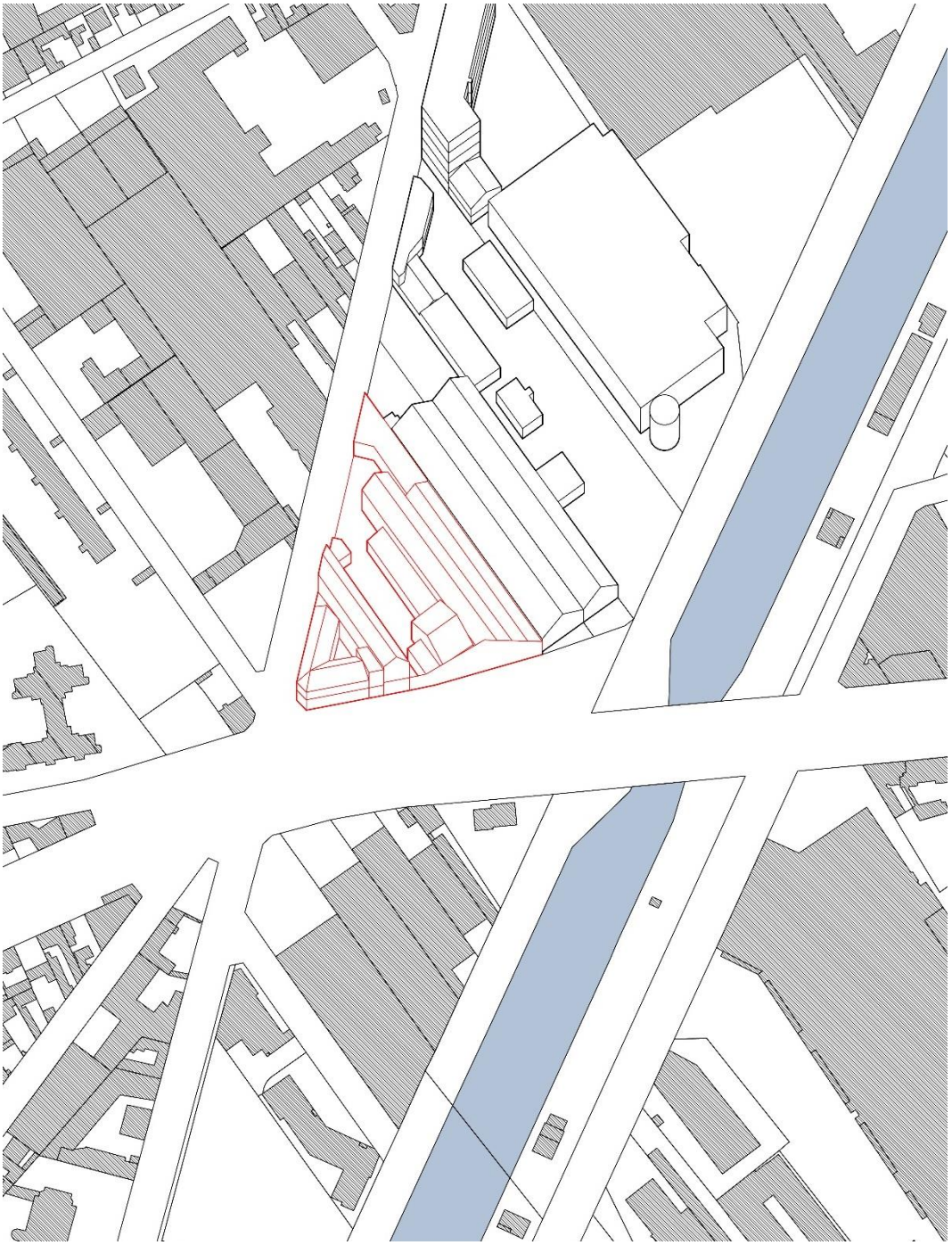


Figure 215. Ilot-test n°13 à Aubervilliers : état futur potentiel

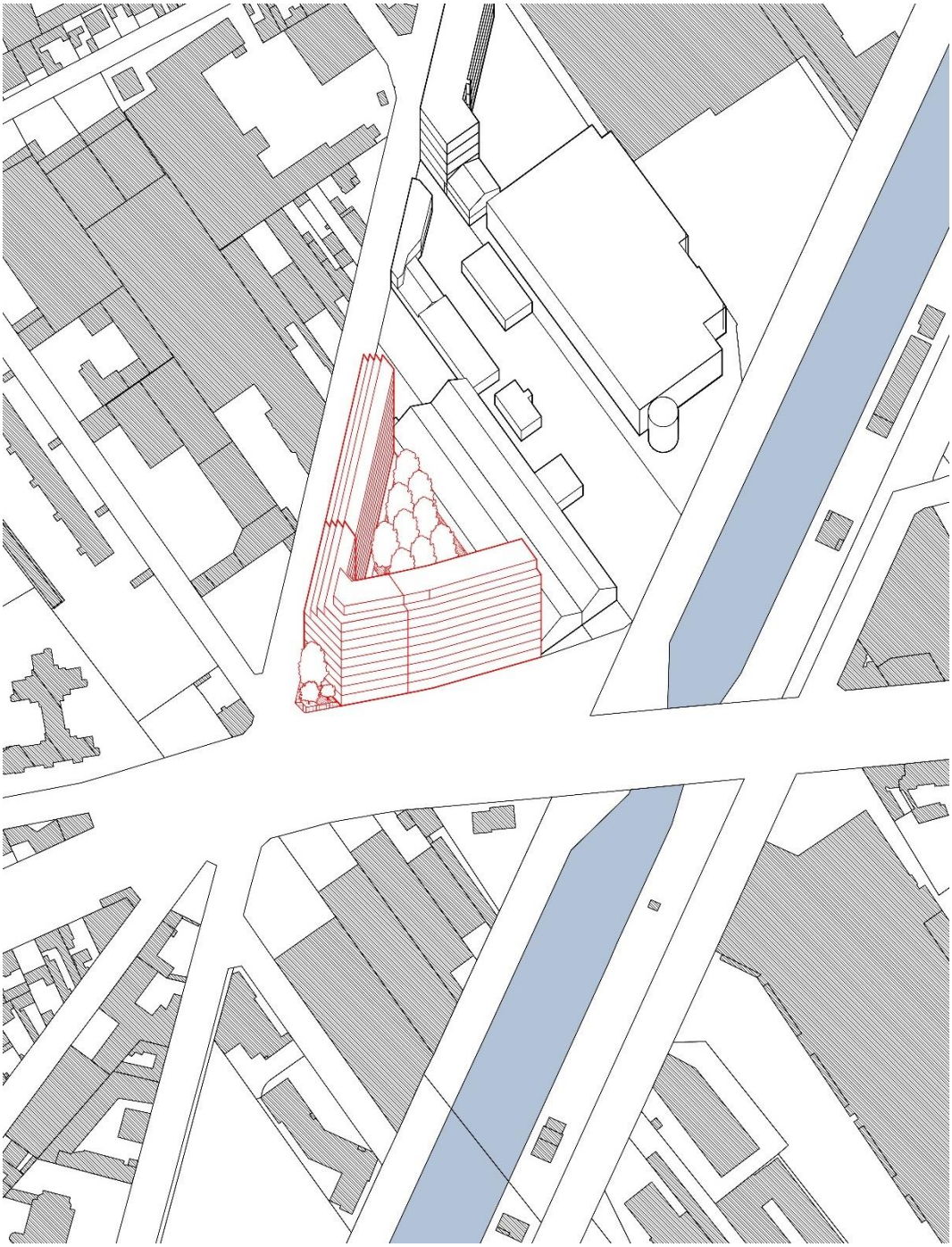
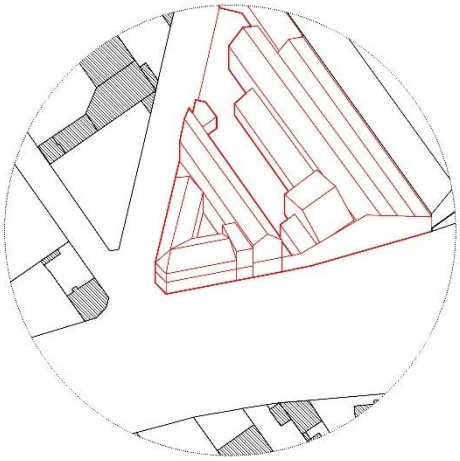
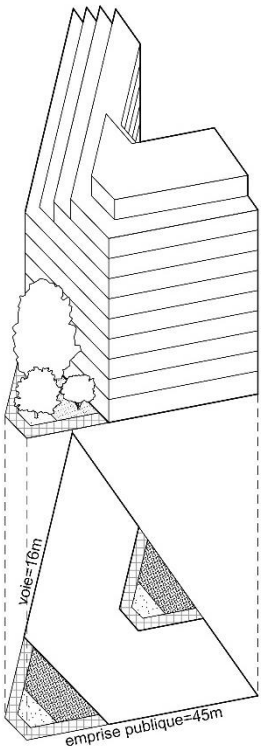


Figure 216. Terrain 13-1 : hypothèse démolition/reconstruction



ETAT INITIAL

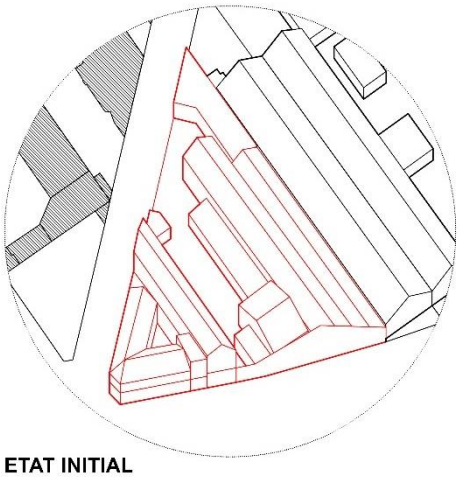
Surface du terrain : 1158 m²
Constructions : 2
Destination principale: industrie
Surface de plancher :1709 m²
Hauteur : R+1
Nombre de logement : 0



ETAT FUTUR POTENTIEL

Surface du terrain : 1158m²
Construction : 1
Destination principale : bureau
Surface de plancher : 5970 m²
Hauteur: R+8 +attique
Nombre de logement : 0

Figure 217. Terrain 13-2 : hypothèse démolition/reconstruction

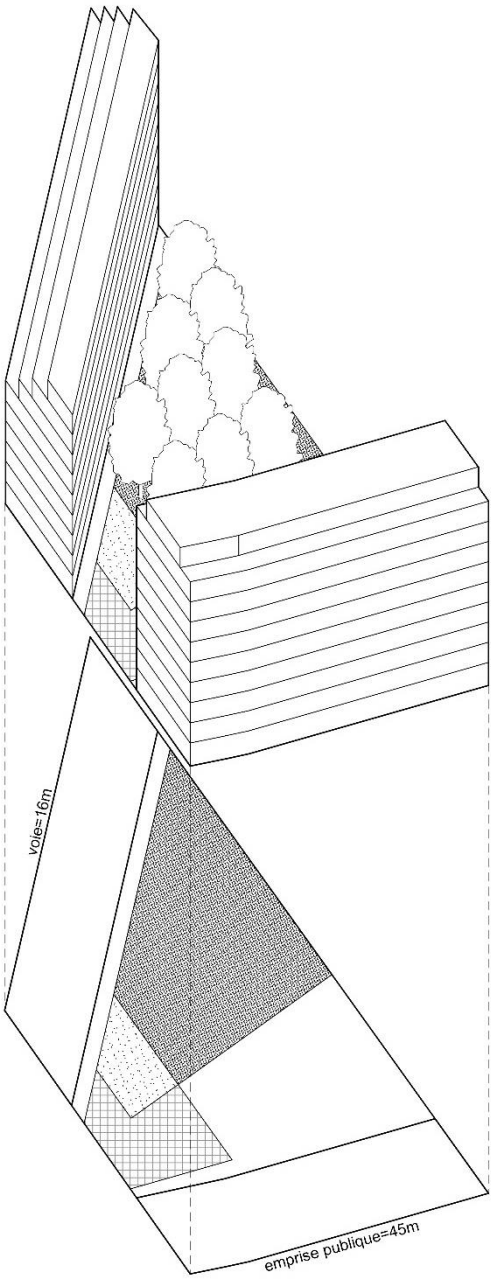


ETAT INITIAL

Surface du terrain : 4342 m²
Construction : 6
Destination principale: artisanat et commerce de détail et logement
Surface de plancher : 5034 m²
Hauteur construction A, B: R+2
Hauteur construction C, D, E: R+1
Hauteur construction F : RDC
Nombre de logement : 0

ETAT FUTUR POTENTIEL

Surface du terrain : 4342 m²
Constructions : 5
Destination principale : bureau
Surface de plancher : 12574m²
Hauteur construction A: R+7 +attique
Hauteur constructions B: R+8 + attique
Nombre de logement : 0



5.3.2.9 La zone UA – activités

La zone UA regroupe les grandes zones d'activité économique à dominante d'activité du secteur secondaire ou non tertiaire. Dans cette zone l'objectif est de permettre la densification du tissu et de le valoriser afin d'accueillir des activités nouvelles plus compactes tout en améliorant la qualité urbaine, environnementale, paysagère et architecturale de ces zones. Pour cela, les dispositions du règlement du PLUi :

- Autorisent des hauteurs maximales plus élevées que celles existant aujourd'hui,
- Imposent des taux de pleine terre plus élevés et des unités de plantations
- Favorisent la qualité urbaine, environnementale, architecturale et paysagère des constructions et des aménagements.

Figure 218. Ilot-test n°14 à La Courneuve : état initial

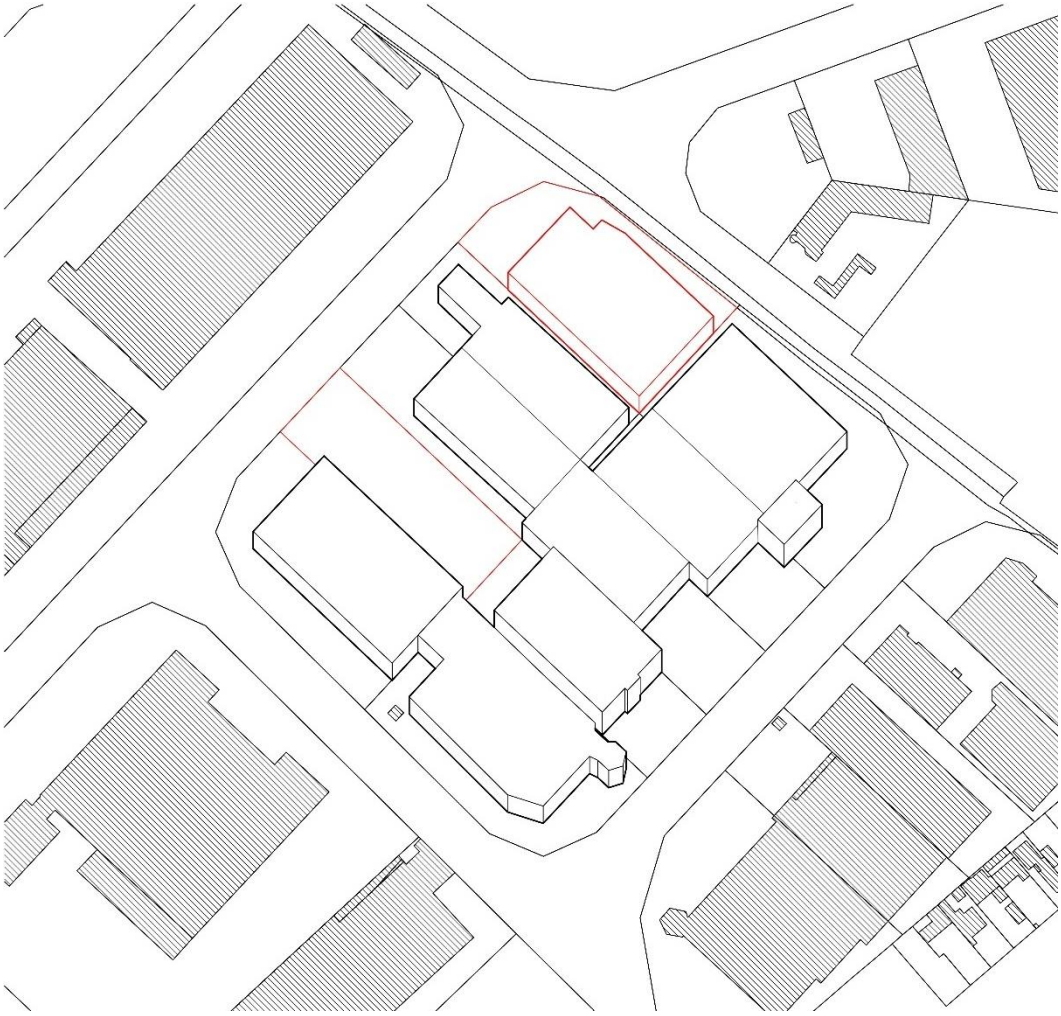


Figure 219. Ilot-test n°14 à La Courneuve : état futur potentiel

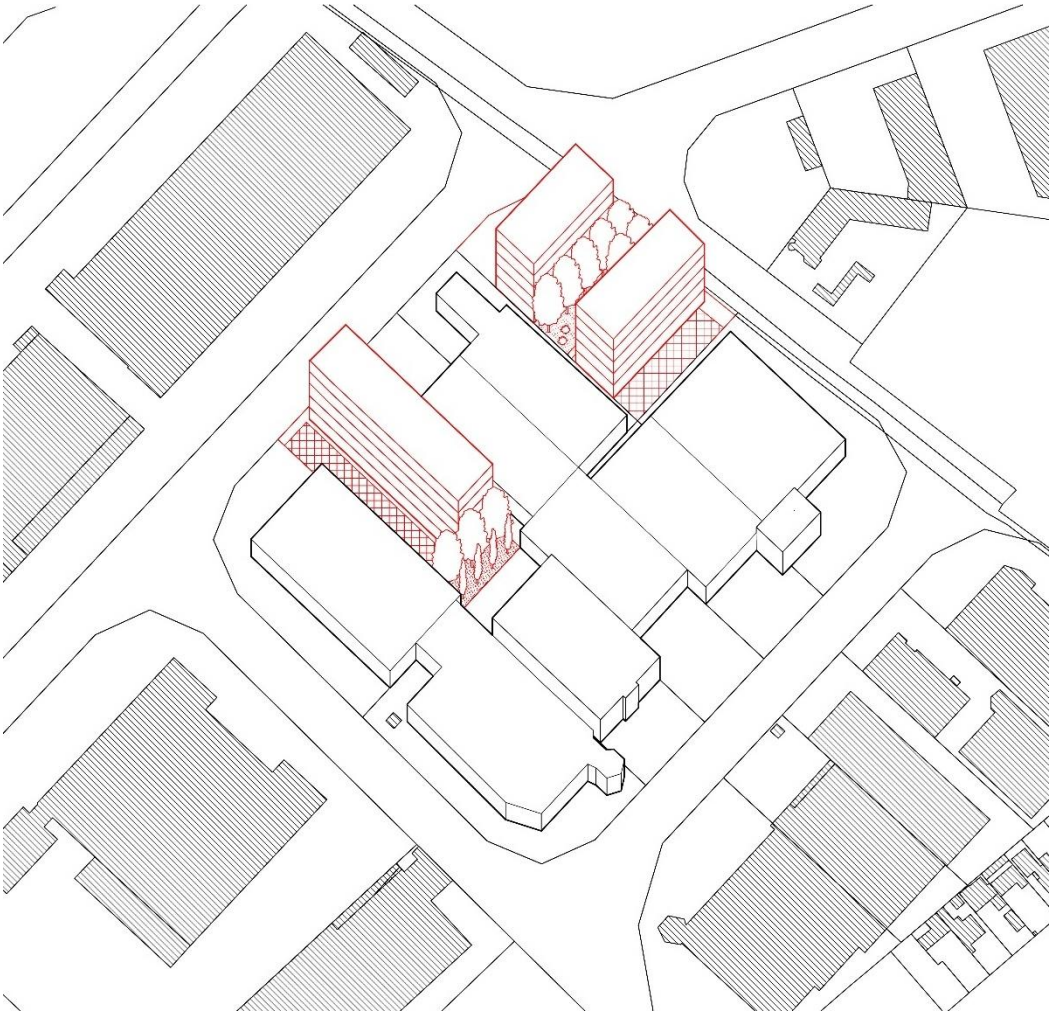
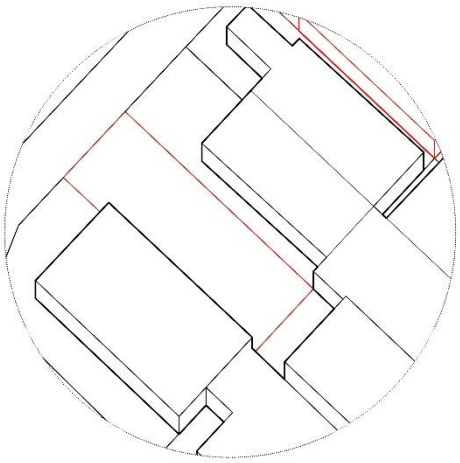
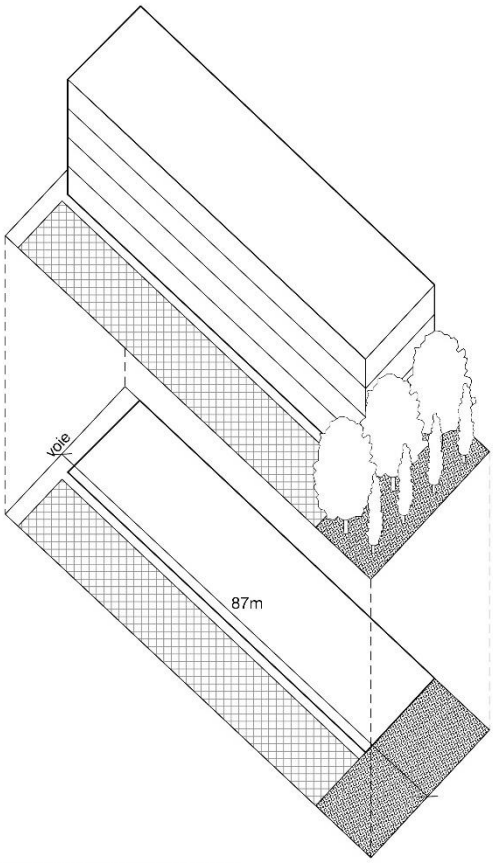


Figure 220. Terrain 14-1 : hypothèse construction sur terrain libre



ETAT INITIAL

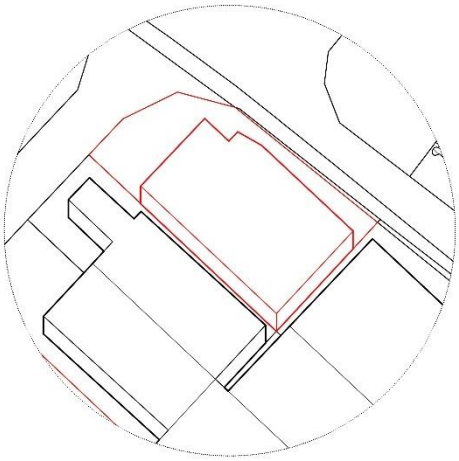
Surface du terrain : 2638 m²
Construction : 0



ETAT FUTUR POTENTIEL

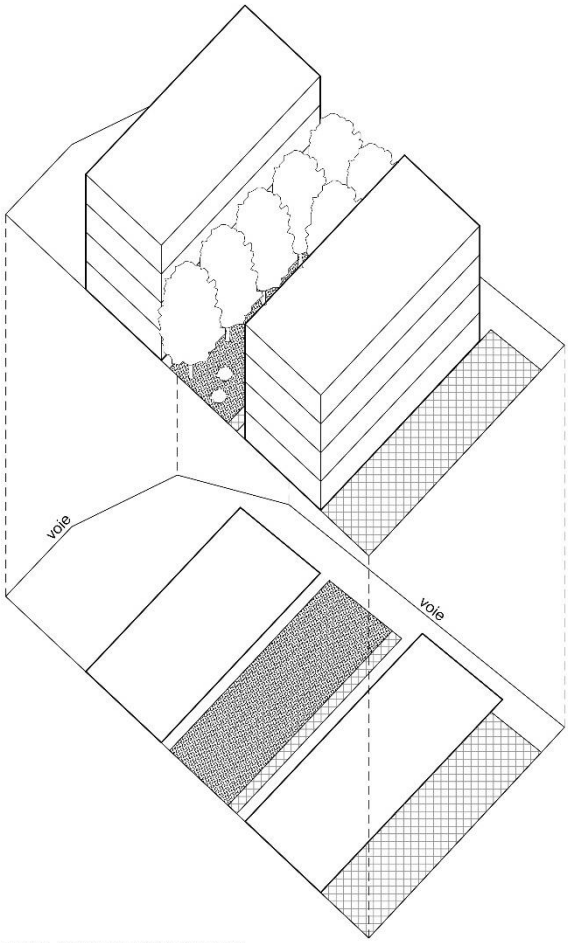
Surface du terrain : 2638 m²
Constructions : 1
Destination principale : industrie
Surface de plancher : 4031 m²
Hauteur : R+3
Nombre de logement : 0

Figure 221. Terrain 14-2 : hypothèse démolition-reconstruction



ETAT INITIAL

Surface du terrain : 3835 m²
Construction : 1
Destination principale: industrie
Hauteur : RDC
Surface de plancher : 1847 m²



ETAT FUTUR POTENTIEL

Surface du terrain : 3835 m²
Constructions : 2
Destination principale : industrie
Surface de plancher : 4910 m²
Hauteur : R+3
Nombre de logement : 0

Figure 222. Ilot-test n°15 à Pierrefitte-sur-Seine : état initial

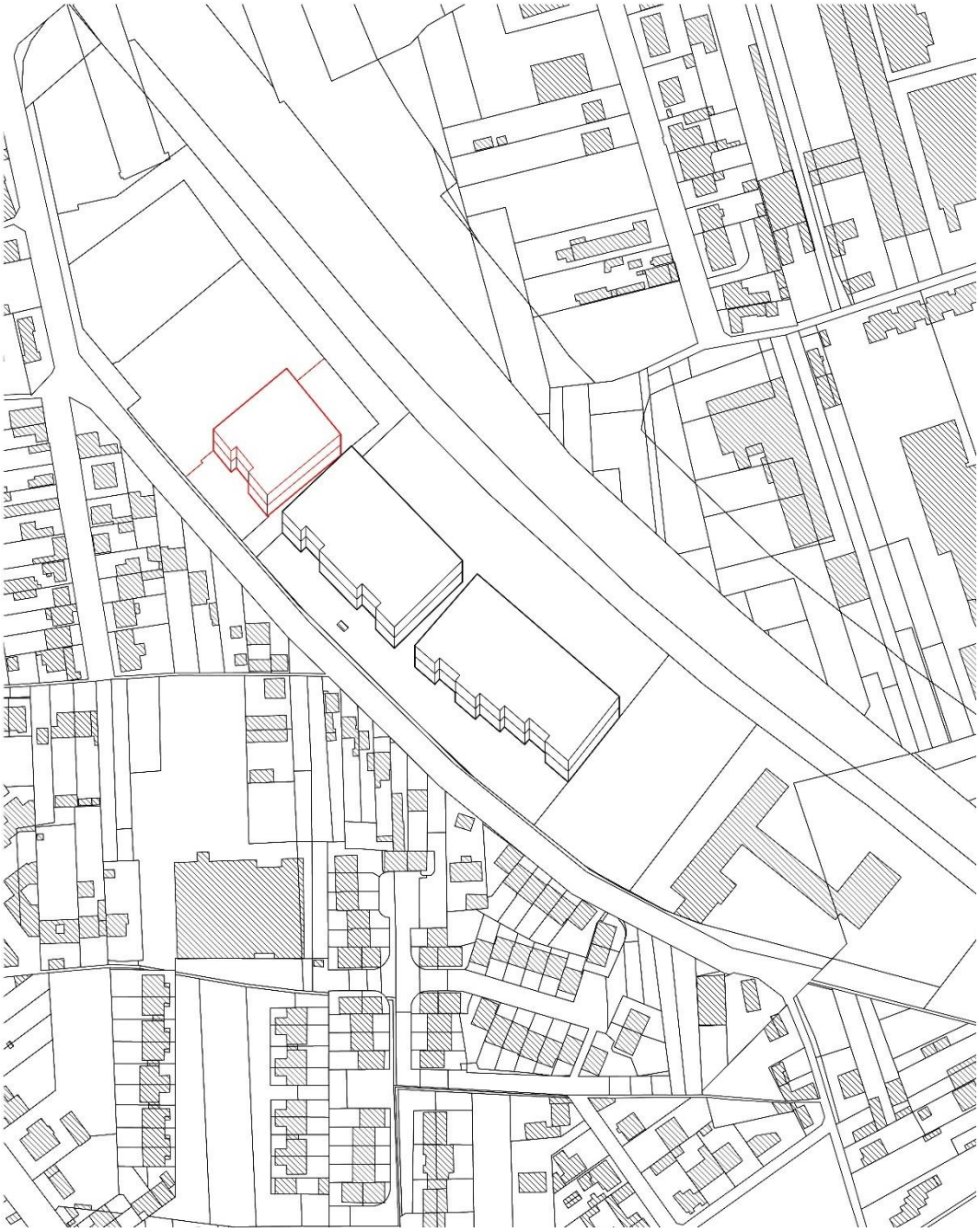


Figure 223. Ilot-test n°15 à Pierrefitte-sur-Seine : état futur potentiel

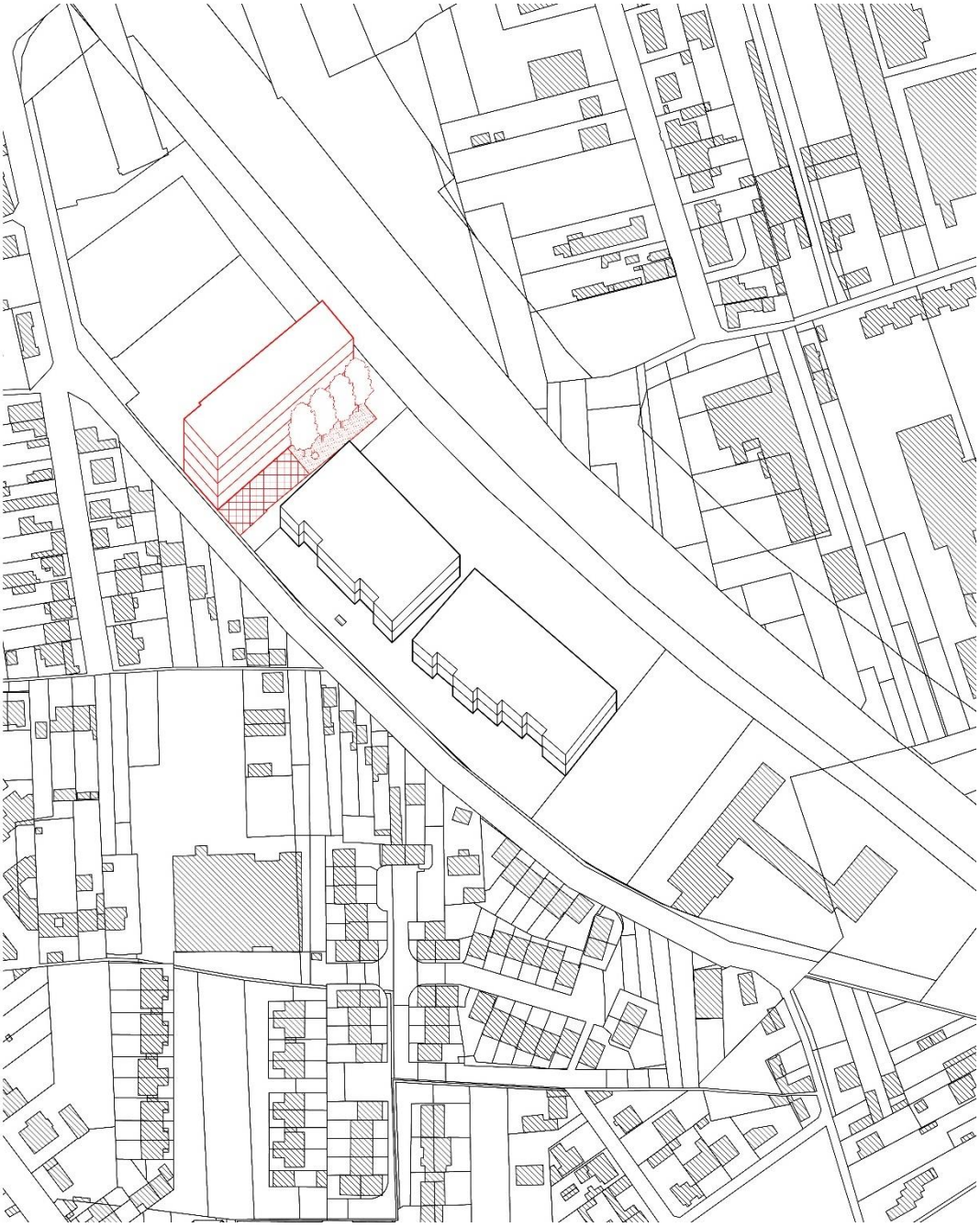
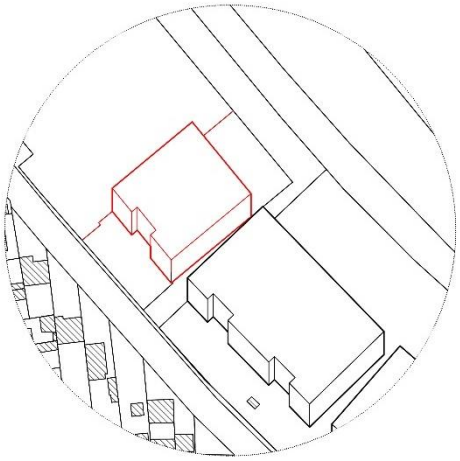
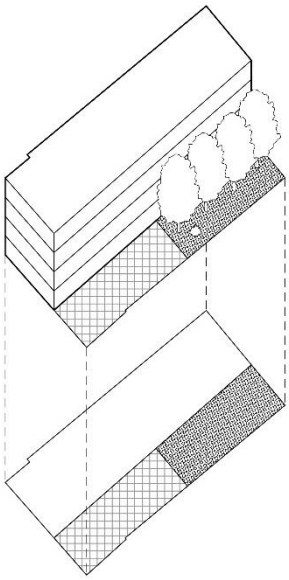


Figure 224. Terrain 15-1 : hypothèse démolition-reconstruction



ETAT INITIAL

Surface du terrain : 2200 m²
Construction : 1
Destination principale: industrie
Surface de plancher : 913 m²
Hauteur : R+1
Nombre de logement : 0



ETAT FUTUR POTENTIEL

Surface du terrain : 2200 m²
Constructions : 1
Destination principale : industrie
Surface de plancher : 4264m²
Hauteur : R+3
Nombre de logement : 0

6 TABLE DES ILLUSTRATIONS

Figure 1. Plan de gêne sonore – aérodrome de Paris-Le Bourget ... 12
Figure 2. Surfaces concernées (en hectares) par le projet de PEB par commune ... 13
Figure 3. Population et nombre de logements concernés par le projet de PEB par commune ... 14
Figure 4. Communes concernées par le PEB ... 16
Figure 5. Population et logement concernés par le projet de PEB par commune ... 16
Figure 6. Plan de gêne sonore – aérodrome de Paris-Charles-de-Gaulle ... 17
Figure 7. Répartition des aires à réaliser sur le territoire de Plaine Commune ... 24
Figure 8. Objectifs de report modal à Plaine Commune, hors transit ... 26
Figure 9. Figure 1. Normes de stationnement pour les opérations de bureaux ... 28
Figure 10. Normes minimales de stationnement des vélos ... 29
Figure 11. Normes de création d'aires de livraison ... 29
Figure 12. La diversification de la production du PLH de Plaine Commune ... 32
Figure 13. Figure 2.Programmation prévisionnelle du logement du PLH de Plaine Commune ... 33
Figure 14. Carte n°1 du PADD : offrir des conditions d'habitat satisfaisantes pour tous ... 43
Figure 15. Carte n°2 du PADD : un territoire écologiquement responsable, pour le bien-être de ses habitants ... 47
Figure 16. Carte n°3 du PADD : un territoire de diversité économique, productif et actif ... 51
Figure 17. Carte n°4 du PADD : un territoire accessible et praticable, pour une mobilité durable ... 55
Figure 18. Carte n°5 du PADD : un territoire structuré autour d'un réseau de centralités bien connectées entre elles et par un maillage de proximité ... 59
Figure 19. Carte n°6 du PADD : Un territoire dynamique et protecteur : réussir les grands projets, maîtriser les mutations dans le diffus ... 60
Figure 20. Carte des orientations spatialisées de l'OAP thématique Commerce et Artisanat ... 65
Figure 21. Exemples de schémas illustrant les orientations transversales de l'OAP Environnement et Santé ... 67
Figure 22. Carte de repérage des orientations localisées de l'OAP Environnement et Santé ... 68
Figure 23. Cartes extraites de l'OAP thématique Grands axes et urbanisme de liaison ... 71
Figure 24. Exemple de légende d'une OAP sectorielle ... 73
Figure 25. Repérage des secteurs d'OAP ... 75
Figure 26. Synthèse des OAP sectorielles par catégorie ... 76
Figure 27. Détail de la contribution de chacune des OAP aux différents objectifs du PADD ... 79
Figure 28. Extrait du schéma de l'OAP ... 80
Figure 29. Extrait du schéma de l'OAP ... 82
Figure 30. Extrait du schéma d'OAP ... 84
Figure 31. Extrait du schéma de l'OAP ... 86
Figure 32. Extrait du schéma de l'OAP ... 88
Figure 33. Extrait du schéma de l'OAP ... 90
Figure 34. Extrait du schéma d'OAP ... 92
Figure 35. Extrait du schéma d'OAP ... 94
Figure 36. Extrait du schéma de l'OAP ... 96
Figure 37. Schéma n°1 : la trame viaire et les mobilités ... 98
Figure 38. Schéma n°2 : Paysage et vues ... 98
Figure 39. Schéma n°3 : Diversité programmatique ... 99
Figure 40. Schéma n°4 : L'encadrement des morphologies par sous-secteurs ... 99
Figure 41. Extrait du schéma d'OAP ... 101
Figure 42. Extrait du schéma de l'OAP ... 103
Figure 43. Extrait du schéma de l'OAP ... 105
Figure 44. Extraits des schémas de l'OAP ... 107
Figure 45. Extrait du schéma de l'OAP ... 109
Figure 46. Extrait du schéma de l'OAP ... 111
Figure 47. Extrait du schéma de l'OAP ... 113
Figure 48. Extrait du schéma de l'OAP ... 115
Figure 49. Extrait du schéma de l'OAP ... 116
Figure 50. Extrait du schéma de l'OAP ... 118

Figure 51. Extrait du schéma de l'OAP ... 119
Figure 52. Extrait du schéma de l'OAP ... 121
Figure 53. Extrait du schéma de l'OAP ... 122
Figure 54. Extrait du schéma de l'OAP ... 124
Figure 55. Extrait du schéma de l'OAP ... 125
Figure 56. Extrait du schéma de l'OAP ... 127
Figure 57. Extrait du schéma de l'OAP ... 128
Figure 58. Extrait du schéma de l'OAP ... 129
Figure 59. Extrait du schéma de l'OAP ... 130
Figure 60. Extrait du schéma de l'OAP ... 132
Figure 61. Extrait du schéma de l'OAP ... 133
Figure 62. Extrait du schéma de l'OAP ... 135
Figure 63. Extrait du schéma de l'OAP ... 137
Figure 64. Extrait du schéma de l'OAP ... 139
Figure 65. Extrait du schéma de l'OAP ... 141
Figure 66. Extrait du schéma de l'OAP ... 143
Figure 67. Extrait du schéma de l'OAP ... 145
Figure 68. Extrait des cartes de l'OAP ... 147
Figure 69. Plan de récolement des plans de zonage des neuf PLU communaux en vigueur au 31/12/2018 ... 150
Figure 70. Plan de zonage général du PLUi ... 152
Figure 71. Espaces concernés par la zone UMD ... 153
Figure 72. Zone UMD – La rue de la Convention à La Courneuve ... 155
Figure 73. Zone UMD – L'avenue Lénine à Pierrefitte-sur-Seine ... 156
Figure 74. Espaces concernés par la zone UMT ... 157
Figure 75. Zone UMT – Le centre-ville d'Aubervilliers ... 160
Figure 76. Zone UMT – Le centre-ville de Saint-Denis ... 160
Figure 77. Espaces concernés par la zone UM ... 161
Figure 78. Zone UM – La rue Roger Salengro et les jardins Renaudie à Villetaneuse ... 164
Figure 79. Zone UM – Au nord du centre-ville d'Aubervilliers ... 164
Figure 80. Espaces concernés par la zone UC ... 166
Figure 81. Zone UC – Le Clos Saint-Lazare à Stains ... 168
Figure 82. Zone UC – Les 4000 à La Courneuve ... 168
Figure 83. Espaces concernés par la zone UH ... 169
Figure 84. Zone UH – Un lotissement pavillonnaire bordant le parc de la Butte-Pinson à Pierrefitte-sur-Seine ... 171
Figure 85. Zone UH – Le secteur de l'avenue Romain Rolland à Saint-Denis ... 171
Figure 86. Espaces concernés par la zone UA ... 172
Figure 87. Zone UAa – Les zones d'activités économiques Mermoz et Rateau, La Courneuve ... 174
Figure 88. Zone UA - zone d'activité économique le long du canal Saint-Denis à Aubervilliers ... 174
Figure 89. Espaces concernés par la zone UE ... 175
Figure 90. Zone UE – Les abords de la gare du RER C à Saint-Ouen-sur-Seine ... 177
Figure 91. Zone UE – Le secteur du Parc des Portes de Paris à Saint-Denis et Aubervilliers ... 177
Figure 92. Espaces concernés par la zone UG ... 178
Figure 93. Zone UG - L'université Paris XIII à Villetaneuse ... 181
Figure 94. Zone UG- Le stade de France à Saint-Denis ... 181
Figure 95. Espaces concernés par les zones UP ... 182
Figure 96. Zones UP11-UP22-UP39 - Le site du Village Olympique et Paralympique à L'Ile-Saint-Denis, Saint-Denis et Saint-Ouen-sur-Seine ... 192
Figure 97. Zone UP37- Le projet de renouvellement urbain du centre-ville d'Epinay-sur-Seine ... 192
Figure 98. Zone UP34E - La ZAC Landy-Pleyel à Saint-Denis ... 193
Figure 99. Zone UP24 – La ZAC des Docks à Saint-Ouen-sur-Seine ... 193
Figure 100. Espaces concernés par la zone UVP ... 194
Figure 101. Zone UVP – Le parc sportif de l'Ile des Vannes, L'Ile-Saint-Denis ... 196
Figure 102. Zone UVP – Le parc des sports de Marville, La Courneuve ... 196
Figure 103. Extrait du plan de zonage, N ... 197
Figure 104. Zone N – Le parc départemental de L'Île-Saint-Denis et berges d'Epinay-sur-Seine ... 199

Figure 105. Zone N – parc départemental Georges Valbon et corridor écologique autour de l'autoroute A1, La Courneuve 199
Figure 106. Espaces concernés par la zone A 200
Figure 107. Zone A – Un espace agricole à proximité du secteur des Tartres, Saint-Denis 201
Figure 108. Tableau de synthèse de la répartition du territoire en zones 202
Figure 109. Liste des destinations des constructions du code de l'urbanisme 205
Figure 110. Extrait du plan de zonage 1/3500 : à gauche, emplacement réservé ELPC002 à Saint-Denis ; à droite, emplacement réservé ELC011 à Saint-Ouen-sur-Seine 209
Figure 111. Espaces concernés par des périmètres de mixité sociale 210
Figure 112. Espaces concernés par des servitudes de taille minimale de logements 211
Figure 113. Extraits du plan de zonage 1/3500 : à gauche, exemple de périmètre de maintien de l'activité économique (points rouges) à Saint-Denis ; à droite, exemple de périmètre de maintien de l'activité économique à Aubervilliers 212
Figure 114. Extrait du plan de zonage 1/3500 : exemple de linéaire commercial (trait rouge), à gauche à La Courneuve et à droite à Epinay-sur-Seine 213
Figure 115. Extrait du plan de zonage 1/3500 : exemple de linéaire actif (trait pointillé rouge) à gauche, à L'Ile-Saint-Denis et à droite à Pierrefitte-sur-Seine 213
Figure 116. Figure 3. Extrait du plan de zonage 1/3500 : exemple de linéaire actif non commercial (trait pointillé rouge) à gauche à Stains, à droite, à Saint-Denis 214
Figure 117. Extrait du plan de zonage 1/3500 : exemple de périmètre hôtelier (hachures rouges), La Courneuve 214
Figure 118. Tableau de Synthèse des emplacements réservés par catégorie 216
Figure 119. Tableau de synthèse des emplacements réservés par commune 216
Figure 120. Extrait du plan de zonage 1/3500 : à gauche, emplacement réservé ERPC068 dans le but d'élargir une voirie ; à droite, emplacement réservé ERR121 pour création d'un équipement public à Pierrefitte-sur-Seine 216
Figure 121. Extrait du plan de zonage 1/3500 : emplacement réservé ERPC184 pour création d'un espace vert à Saint-Denis 217
Figure 122. Extrait du plan de zonage 1/3500 : à gauche, servitudes de localisation SLCO184 et SLCO185 pour voiries à Saint-Ouen-sur-Seine ; à droite, servitude SLC204 pour la création d'un équipement d'intérêt collectif à Villetaneuse 218
Figure 123. Extrait du plan de zonage 1/3500 : servitude SLMGP101 pour la création d'un parc à Saint-Denis 218
Figure 124. Extrait du plan de zonage 1/3500 : linéaire de tracé de voie ou chemin à conserver, créer ou modifier 219
Figure 125. Espaces concernés par des Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) 226
Figure 126. Extrait du plan de zonage : exemple de PAPAG le long du canal Saint-Denis 226
Figure 127. Extraits du plan de zonage 1/3500 : à gauche, recul obligatoire de 6m minimum (double ligne bleue) afin de favoriser la végétalisation ; à droite, alignement obligatoire (ligne bleue) pour favoriser la création d'un front bâti continu 231
Figure 128. Extraits du plan de zonage 1/3500 : à gauche, hauteur à l'alignement en zone UM à Saint-Ouen-sur-Seine permettant de limiter la hauteur des constructions situées dans la bande de constructibilité principale ; à droite, périmètre de hauteur plafond de 16m et R+4 maximum en zone UC à Villetaneuse permettant de limiter les hauteurs sur l'ensemble du terrain 239
Figure 129. Extrait du plan de zonage 1/3500 : à gauche, les espaces végétalisés de l'université Paris XIII à Villetaneuse, et à droite, les jardins de tissus pavillonnaires à Pierrefitte-sur-Seine 247
Figure 130. Extrait du plan de zonage 1/3500 : à gauche, EVPr dans le quartier du Clos Saint-Lazare à Stains et, à droite, EVPr le quartier Pierre Sémard à Saint-Denis 248
Figure 131. Extraits du plan de zonage 1/3500 : à gauche, arbres remarquables (ronds verts) à L'Ile Saint-Denis ; à droite, alignement d'arbre à protéger (trait vert) à Pierrefitte-sur-Seine 249
Figure 132. Extraits du plan de zonage 1/3500 : à gauche, EBC (trame verte) dans le parc départemental de L'Ile Saint-Denis et à droite, les remparts du Fort de la Briche à Saint-Denis 250
Figure 133. Extrait du plan patrimoine 1/3500 : élément bâti 253
Figure 134. Extrait du plan patrimoine 1/3500 - ensemble bâti patrimonial 254
Figure 135. Extraits du plan de zonage 1/3500 : percée visuelle obligatoire (triangles bleus) à proximité du canal Saint-Denis 254

Figure 136. Tableau de synthèse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur les 10 dernières années (tableau simplifié à l'échelle de Plaine Commune), selon la méthode d'analyse ad hoc ... 267
Figure 137. Tableau de synthèse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur les 10 dernières années (avec détail par commune), selon la méthode d'analyse ad hoc ... 267
Figure 138. Espaces naturels, agricoles et forestiers - Etat des lieux 2008 ... 268
Figure 139. Espaces naturels, agricoles et forestiers - Etat des lieux 2017 ... 269
Figure 140. Détail de l'évolution des surfaces entre 2008 et 2017 ... 270
Figure 141. Destination des espaces naturels, agricoles et forestiers consommés et créés sur la période 2008-2017 ... 271
Figure 142. Carte de repérage des espaces susceptibles d'être consommés au cours des prochaines années dans le cadre du PLUi (1=Villetaneuse, 2= Pierrefitte-sur-Seine, 3=Stains, 4=La Courneuve) ... 273
Figure 143. Tableau de synthèse des 4 espaces constitutifs de l'objectif de consommation des espaces naturels et agricoles inscrit au PADD ... 273
Figure 144. Localisation et Vue aérienne du secteur 1 ... 275
Figure 145. Repérage de Parcelle I0085 (à g.) et Plan de zonage PLUi sur le secteur 1 (à d.) ... 275
Figure 146. Comparaison du Plan de zonage du PLU communal Villetaneuse et du Plan de zonage PLUi : extension de la zone Nj du secteur des Aulnes ... 276
Figure 147. Vue aérienne secteur 2 ... 277
Figure 148. Secteur 2 - Plan de zonage PLUi (à g.) et OAP sectorielle secteur Vallès (à d.) ... 277
Figure 149. Secteur 3 - Vue aérienne ... 278
Figure 150. Secteur 3 - Plan de zonage PLUi ... 278
Figure 151. Secteur 4 - Vue aérienne et localisation du site ... 280
Figure 152. Secteur 4 - Hypothèses de localisation du groupe scolaire non retenues n°1 (à g.) et n°2 (à d.) ... 280
Figure 153. Secteur 4 – terrains concernés (à g.) et plan de zonage PLUi (à d.) ... 281
Figure 154. Etudes d'implantation du futur groupe scolaire ... 281
Figure 155. Projections démographiques – tableau d'hypothèses détaillées ... 285
Figure 156. Répartition spatiale de la programmation prévisionnelle de logements 2018-2030 dans les périmètres de projet ... 287
Figure 157. Tableau de synthèse du plan prévisionnel de production de logements 2018-2030 ... 288
Figure 158. Détail de l'analyse des résultats des tests de capacité et du calcul d'extrapolation ... 292
Figure 159. Ilot test n°1 à Saint-Ouen-sur-Seine : état initial ... 293
Figure 160. Ilot test n°1 à Saint-Ouen-sur-Seine : état futur potentiel ... 294
Figure 161. Terrain 1-1 : hypothèse démolition/reconstruction ... 295
Figure 162. Terrain 1-2 : hypothèse extension par surélévation ... 296
Figure 163. Terrain 1-3 : hypothèse extension par surélévation ... 297
Figure 164. Ilot-test n°2 à Saint-Denis : état initial ... 298
Figure 165. Ilot-test n°2 à Saint-Denis : état futur potentiel ... 299
Figure 166. Terrain 2-1 : hypothèse démolition-reconstruction ... 300
Figure 167. Terrain 2-2 : hypothèse extension par surélévation ... 301
Figure 168. Terrain 2-3 : hypothèse démolition-reconstruction ... 302
Figure 169. Ilot-test n°3 à Aubervilliers (secteur UMTa) : état initial ... 304
Figure 170. Ilot-test n°3 à Aubervilliers (secteur UMTa) : état futur potentiel ... 305
Figure 171. Terrain 3-1 : hypothèse démolition/reconstruction ... 306
Figure 172. Terrain 3-2 : hypothèse démolition-reconstruction ... 307
Figure 173. Terrain 3-3 : hypothèse démolition/reconstruction ... 308
Figure 174. Ilot-test n°4 à Saint-Denis (secteur UMTb) : état initial ... 309
Figure 175. Ilot-test n°4 à Saint-Denis : état futur potentiel ... 310
Figure 176. Terrain 4-1 : hypothèse extension par surélévation ... 311
Figure 177. Terrain 4-2 : hypothèse extension par surélévation ... 312
Figure 178. Terrain 4-3 : hypothèse comblement de dent creuse ... 313
Figure 179. Ilot-test n°5 à Stains (secteur UMTb) : état initial ... 314
Figure 180. Ilot-test n°5 à Stains (secteur UMTb) : état futur potentiel ... 315
Figure 181. Terrain 5-1 : hypothèse démolition-reconstruction ... 316
Figure 182. Terrain 5-2 : hypothèse densification sur dent creuse ... 317
Figure 183. Terrain 5-3 : hypothèse démolition-reconstruction ... 318

Figure 184. Ilot test n°6 à Epinay-sur-Seine : état initial 320
Figure 185. Ilot test n°6 à Epinay-sur-Seine : état futur potentiel 321
Figure 186. Terrain 6-1 : hypothèse extension et densification de l'existant 322
Figure 187. Terrain 6-2 : hypothèse comblement de dent creuse 323
Figure 188. Terrain 6-3 : hypothèse démolition/reconstruction 324
Figure 189. Ilot-test n°7 à L'Ile-Saint-Denis : état initial 325
Figure 190. Ilot-test n°7 à L'Ile-Saint-Denis : état futur potentiel 326
Figure 191. Terrain 7-1 : hypothèse démolition-reconstruction 327
Figure 192. Terrain 7-2 : hypothèse démolition-reconstruction 328
Figure 193. Terrain 7-3 : hypothèse démolition-reconstruction 329
Figure 194. Ilot-test n°8 à Stains – état initial 330
Figure 195. Ilot-test n°8 à Stains – état futur potentiel 331
Figure 196. Terrain 8-1 : hypothèse démolition-reconstruction 332
Figure 197. Ilot-test n°9 à Villetaneuse : état initial 333
Figure 198. Ilot-test n°9 à Villetaneuse : état futur projeté 334
Figure 199. Terrain 9-1 : hypothèse démolition-reconstruction 335
Figure 200. Ilot-test n°10 à Pierrefitte-sur-Seine – état initial 337
Figure 201. Ilot-test n°10 à Pierrefitte-sur-Seine – état futur potentiel 338
Figure 202. Terrain 10-1 : hypothèse démolition/reconstruction 339
Figure 203. Terrain 10-2 : hypothèse démolition/reconstruction 340
Figure 204. Terrain 10-3 : hypothèse démolition/reconstruction 341
Figure 205. Ilot-test n°11 à Saint-Denis– état initial 342
Figure 206. Ilot-test n°11 à Saint-Denis– état futur potentiel 343
Figure 207. Terrain 11-1 : hypothèse démolition-reconstruction 344
Figure 208. Terrain 11-2 : hypothèse démolition-reconstruction 345
Figure 209. Terrain 11-3 : hypothèse démolition-reconstruction 345
Figure 210. Ilot test n°12 à Saint-Ouen-sur-Seine : état initial 347
Figure 211. Ilot test n°12 à Saint-Ouen-sur-Seine : état futur potentiel 348
Figure 212. Terrain 12-1 : hypothèse démolition/reconstruction 349
Figure 213. Terrain 12-2 : hypothèse démolition/reconstruction 350
Figure 214. Ilot-test n°13 à Aubervilliers : état initial 351
Figure 215. Ilot-test n°13 à Aubervilliers : état futur potentiel 352
Figure 216. Terrain 13-1 : hypothèse démolition/reconstruction 353
Figure 217. Terrain 13-2 : hypothèse démolition/reconstruction 354
Figure 218. Ilot-test n°14 à La Courneuve : état initial 356
Figure 219. Ilot-test n°14 à La Courneuve : état futur potentiel 357
Figure 220. Terrain 14-1 : hypothèse construction sur terrain libre 358
Figure 221. Terrain 14-2 : hypothèse démolition-reconstruction 359
Figure 222. Ilot-test n°15 à Pierrefitte-sur-Seine : état initial 360
Figure 223. Ilot-test n°15 à Pierrefitte-sur-Seine : état futur potentiel 361
Figure 224. Terrain 15-1 : hypothèse démolition-reconstruction 362