JUSTIFICATIONS DES CHOIX

1-6



PLUi approuvé par délibération du Conseil de Territoire le 25 février 2020
REVISION DU PLUi ARRÊTEE EN CONSEIL DE TERRITOIRE LE 19 NOVEMBRE 2024

p.l.u.i

plan local d'urbanisme intercommunal

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

Plaine Commune Grand Paris

PREAMBULE

Le présent document présente de façon pédagogique l'articulation du PLUi avec les documents de rang supérieur ainsi que, conformément à l'article L.151-4 du code de l'urbanisme, 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.

Les OAP et le règlement sont justifiés d'une part à l'aune de leur fondement juridique ; d'autre part au regard de la mise en œuvre du PADD. La complémentarité entre les OAP et le règlement est également précisée.

Il expose également 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 8

1.1 Le Schéma de cohérence territoriale de la Métropole du Grand Paris 10

1.1.1 Principes, portée et contenu 10

1.1.2 Le Projet d'aménagement et de développement durables du SCoT-M 10

1.1.3 Les orientations du SCoT-M pour le territoire métropolitain dans son intégralité 11

1.1.4 Compatibilité du PLUi avec le SCoT-M 12

1.2 Le Plan local de déplacements de Plaine Commune 2016 – 2020 32

1.2.1 Principes, portée et contenu 32

1.2.2 Présentation du Plan local de déplacements 2016 – 2020 32

1.2.3 Compatibilité du Plan local d'urbanisme intercommunal avec le Plan local de déplacements 2016 – 2020 32

1.2.4 Plan Local de Mobilité de Plaine Commune 2024 – 2029 arrêté 36

1.3 Les documents-cadre relatifs à l'eau 36

1.3.1 Principes 36

1.3.2 Les orientations fondamentales du SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands (2022 – 2027) 37

1.3.3 Objectifs de gestion du risque d'inondation du PGRI du bassin « Seine-Normandie » 38

1.3.4 Le SAGE « Croult – Enghien – Vieille Mer » 38

1.3.5 Compatibilité du PLUi avec le SDAGE, le PGRI et le SAGE 40

1.4 Le Plan climat air énergie territorial de Plaine Commune 42

1.4.1 Orientations et objectifs du Plan climat air énergie territorial 43

1.4.2 Compatibilité du PLUi de Plaine Commune avec le Plan climat air énergie territorial 2020 – 2026 43

1.5 Le Programme local de l'habitat (PLH) 49

1.5.1 Orientations, objectifs et bilan du Programme local de l'habitat 2016 – 2021 49

1.5.2 Orientations et objectifs du Programme local de l'habitat 2022 – 2027 52

1.5.3 Compatibilité du Plan local d'urbanisme intercommunal avec le Programme local de l'habitat 54

2 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD 55

2.1 Axe 1 du PADD : Transition écologique, santé et résilience, pour aborder l'avenir avec confiance 56

2.2 Axe 2 du PADD : Pour une vie intense et sereine, de l'échelle du logement jusqu'à celle du territoire 62

2.3 Axe 3 du PADD : Pour un développement économique au service de l'intérêt général 68

3 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 71

3.1 Les OAP thématiques 72

3.1.1 L'OAP thématique Santé environnementale 72
3.1.2 L'OAP thématique Réhabilitation et construction neuve 75
3.1.3 L'OAP thématique Trame verte et bleue 77
3.1.4 L'OAP thématique Mise en valeur patrimoniale 81
3.1.5 L'OAP thématique Développement économique 84
3.1.6 L'OAP thématique Grands axes et urbanisme de liaison 87
3.1.7 L'OAP thématique Paysage 89
3.1.8 L'OAP thématique Seine et Canal Saint-Denis 92

3.2 Les OAP sectorielles 95

3.2.1 OAP sectorielle n°1 Campus Condorcet – Aubervilliers 99
3.2.2 OAP sectorielle n°2 Fort d'Aubervilliers - Aubervilliers 101
3.2.3 OAP sectorielle n°3 Pont de Stains - Aubervilliers 103
3.2.4 OAP sectorielle n°4 Marcreux - Aubervilliers / Nouvelle OAP 105
3.2.5 OAP sectorielle n°5 ex-Parfumeries Piver – Aubervilliers / Nouvelle OAP 107
3.2.6 OAP sectorielle n°6 Villa Charles - Epinay-sur-Seine 109
3.2.7 OAP sectorielle n°7 Orgemont – Epinay-sur-Seine / Nouvelle OAP 111
3.2.8 OAP sectorielle n°8 Babcock – La Courneuve 115
3.2.9 OAP sectorielle n°9 Champagnole-Mécano – La Courneuve 117
3.2.10 OAP sectorielle n°10 Mermoz – La Courneuve 120
3.2.11 OAP sectorielle n°11 Quatre-Routes – La Courneuve 123
3.2.12 OAP sectorielle n°12 Quartier de la Mairie – La Courneuve 125
3.2.13 OAP sectorielle n°13 Six-Routes – La Courneuve 128
3.2.14 OAP sectorielle n°14 Jaurès-19 mars 1962 – L'Île-Saint-Denis 131
3.2.15 OAP sectorielle n°15 Village Olympique et Paralympique – L'Île-Saint-Denis, Saint-Denis et Saint-Ouen-sur-Seine 134
3.2.16 OAP sectorielle n°16 Jules Vallès – Pierrefitte-sur-Seine 138
3.2.17 OAP sectorielle n°17 Rues de Paris et Maurice David – Pierrefitte-sur-Seine 140
3.2.18 OAP sectorielle n°18 Centre-ville de Saint-Denis – Saint-Denis 142
3.2.19 OAP sectorielle n°19 Plaine Saulnier – Saint-Denis 146
3.2.20 OAP sectorielle n°20 Pleyel – Saint-Denis 150
3.2.21 OAP sectorielle n°21 Strasbourg Saint-Rémy – Saint-Denis 153
3.2.22 OAP sectorielle n°22 Studios de la Montjoie – Saint-Denis / Nouvelle OAP 156
3.2.23 OAP sectorielle n°23 Duclos-Poterie – Saint-Denis / Nouvelle OAP 158
3.2.24 OAP sectorielle n°24 Calon - Genovesi – Saint-Denis / Nouvelle OAP 161
3.2.25 OAP sectorielle n°25 Docks de Saint-Ouen – Saint-Ouen-sur-Seine 163

3.2.26 OAP sectorielle n°26 Secteur Victor Hugo – Campus Hospitalo-Universitaire Saint-Ouen Grand Paris Nord – Saint-Ouen-sur-Seine – Nouvelle OAP 165
3.2.27 OAP sectorielle n°27 Porte de Saint-Ouen – Saint-Ouen-sur-Seine 167
3.2.28 OAP sectorielle n°28 Avenue de Stalingrad – Stains 169
3.2.29 OAP sectorielle n°29 Centre-ville de Stains – Stains / Nouvelle OAP 171
3.2.30 OAP sectorielle n°30 Secteur Clos Saint-Lazare – Frange Sud – Stains / Nouvelle OAP 174
3.2.31 OAP sectorielle n°31 Îlot des Poiriers – Villetaneuse 176
3.2.32 OAP sectorielle n°32 Pôle gare Villetaneuse-Université – Villetaneuse 178
3.2.33 OAP sectorielle n°33 Division Leclerc – Villetaneuse 180
3.2.34 OAP sectorielle n°34 Pressensé – Intercommunale (Aubervilliers, La Courneuve, Saint-Denis) 182
3.2.35 OAP sectorielle n°35 Entrepôts et Magasins généraux de Paris (EMGP) – Intercommunale (Aubervilliers, Saint-Denis) 184
3.2.36 OAP sectorielle n°36 Les Deux Portes (Porte d'Aubervilliers, Porte de la Chapelle) – Intercommunale (Aubervilliers, Saint-Denis) / Nouvelle OAP 186
3.2.37 OAP sectorielle n°37 La Briche – Intercommunale (Epinay-sur-Seine, Saint-Denis) / Nouvelle OAP 190

4 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRE 192

4.1 Le contenu et l'utilisation du règlement 192

4.2 Les principes de délimitation des zones 193

4.2.1 Les logiques de zonage 193
4.2.2 Les caractéristiques des différentes zones 195

4.3 Les dispositions réglementaires 245

4.3.1 Les dispositions relatives à la destination des constructions et à l'usage des sols (chapitre 1 du règlement) 245
4.3.2 Les dispositions relatives à la morphologie et à l'implantation des constructions (chapitre 2 du règlement) 270
4.3.3 Les dispositions relatives à la nature en ville (chapitre 3 du règlement) 286
4.3.4 Les dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale des constructions (chapitre 4 du règlement) 300
4.3.5 Les dispositions du règlement relatives aux déplacements et au stationnement (Chapitre 5 du règlement) 311
4.3.6 Les dispositions relatives aux réseaux, à la gestion des eaux et à l'assainissement (chapitre 6 du règlement) 316

5 LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT 319

5.1 L'analyse des consommations passées et futures des espaces naturels, agricoles et forestiers 319

5.1.1 Le cadre légal et les ambitions nationales en matière de lutte contre l'artificialisation des sols et de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. 319
5.1.2 L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestier de 2012 à 2021 320
5.1.3 Une nécessaire correction du Mode d'occupation des sols 2021 pour protéger davantage les espaces naturels, agricoles et forestiers et évacuer les erreurs d'interprétation 320
5.1.4 Une réduction prévue de la consommation foncière d'espaces naturels, agricoles et forestiers, entre le PLUi de 2020 et celui de 2025 321

5.2 Le projet de développement démographique et résidentiel 347

5.2.1 Rappel des orientations du PADD 347
5.2.2 Justification du projet de développement démographique 350

5.3 Les capacités de production de logements et densification / intensification des espaces bâtis 350

5.3.1 Les capacités de production de logements et de densification dans les secteurs d'aménagement spécifiques (OAP, zones UP et UMGP) 350
5.3.2 Les capacités de production, de densification/intensification des logements dans les espaces bâtis diffus 354

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

Au titre de l'évaluation environnementale, l'article R.151-3 du code de l'urbanisme dispose que le rapport de présentation du PLUi du Plaine Commune :

> « *1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés aux articles L.131-4 à L.131-6, L.131-8 et L.131-9 avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;* ».

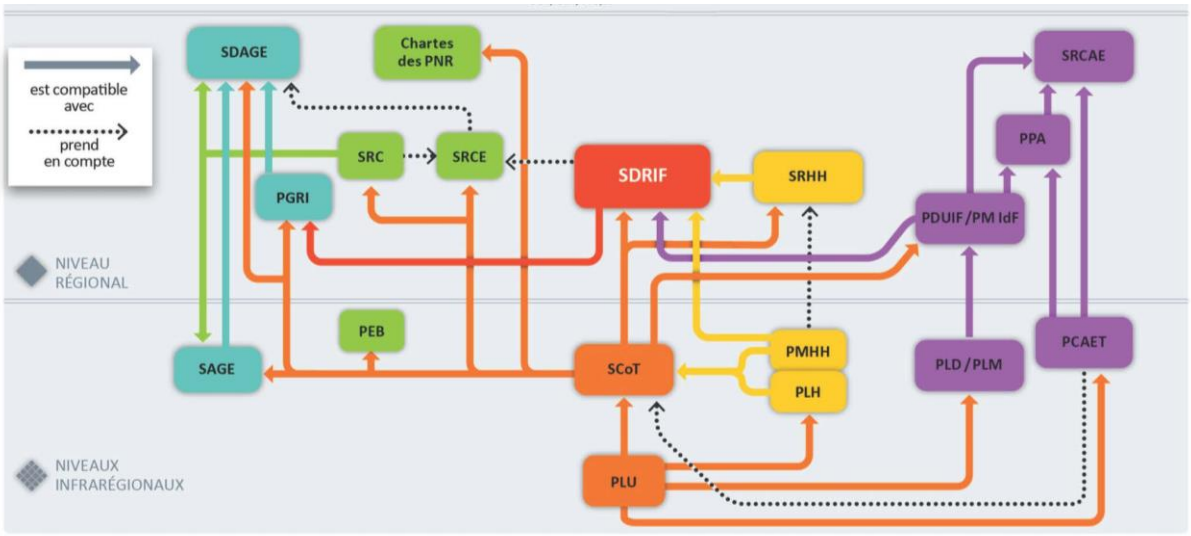
Les obligations de compatibilité et de prise en compte sont décrites aux articles L.131-4 à L.131-7 du code de l'urbanisme :

- la prise en compte implique que le document « ne doit pas, en principe, s'écarter des orientations fondamentales sauf, sous le contrôle du juge, pour un motif tiré de l'intérêt de l'opération et dans la mesure ou cet intérêt le justifie » ;
- le rapport de compatibilité implique :
    - de procéder à une analyse globale du document de rang supérieur, ce qui conduit à se placer à l'échelle de l'ensemble du territoire couvert et à prendre en compte l'ensemble de ses prescriptions ;
    - de rechercher si le document de rang inférieur ne contrarie pas les prescriptions qu'impose le document de rang supérieur compte tenu de leur degré de précision (ces prescriptions pouvant être, en partie, exprimées sous forme quantitative), sans rechercher l'adéquation du document de rang inférieur au regard de chaque disposition ou prescription particulière du document de rang supérieur.

La personne publique responsable du document d'urbanisme dispose d'une certaine marge d'appréciation pour décliner le document de rang supérieur. Cette marge est nuancée selon que le document d'urbanisme est soumis à une obligation de prise en compte ou de compatibilité avec le document de rang supérieur.

Au sein de la Métropole du Grand Paris (MGP), le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT-M) a été approuvé le 13 juillet 2023. Outil de conception et de mise en œuvre d'une planification stratégique à l'échelle de la MGP, il s'agit d'un SCoT « intégrateur » dans le sens où il est compatible avec les documents de planification supérieurs (Schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF), Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Seine – Normandie (SDAGE), Schéma d'aménagement et de gestion des eaux Croult – Enghien – Vielle-Mer (SAGE), etc.), et qu'il prend en compte le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE), le Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH), etc. ce qui permet au Plan local d'urbanisme intercommunal de Plaine Commune de se référer juridiquement principalement à lui dans un rapport de compatibilité[1].

[1] Le SCoT-M a été prescrit avant l'entrée en vigueur des deux ordonnances relatives à la simplification de la hiérarchie des normes et à la modernisation des SCoT datant du 17 juin 2020.



PCAET : Plan climat-air-énergie territorial / PDUIF : Plan de déplacements urbains d'Île-de-France / PEB : Plan d'exposition au bruit / PGRI : Programme de gestion du risque d'inondation / PLD : Plan local de déplacements / PMHH : Plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement / PMIdF : Plan de mobilité Île-de-France / PLH : Programme local de l'habitat / PLM : Plan local de mobilité / PLU : Plan local d'urbanisme / PNR : Parc naturel régional / PPA : Plan de protection de l'Atmosphère / SAGE : Schéma d'aménagement et de gestion des eaux / SCoT : Schéma de cohérence territoriale / SDAGE : Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux / SDRIF : Schéma directeur de la Région Île-de-France / SRC : Schéma régional des carrières / SRCAE : Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie / SRCE : Schéma régional de cohérence écologique / SRHH : Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement

© Région Île-de-France 2022

Source : L'Institut Paris Region, mars 2022 - Conception Wedodata, L'Institut Paris Region

Schéma de la hiérarchie des normes en Île-de-France, Institut Paris Région, mars 2022[2]

Ainsi le PLUi, au sein de son évaluation environnementale, analyse :

- la compatibilité du projet de révision avec :
  - le Schéma de cohérence territoriale de la Métropole du Grand Paris (SCoT-M) approuvé le 13 juillet 2023 ;
  - le Plan local de déplacement approuvé par Plaine Commune en 2016 (étant précisé qu'un nouveau Plan local de mobilité a été arrêté en Conseil de Territoire le 28 mai 2024) ;
  - le Plan climat air énergie territorial approuvé par Plaine Commune en 2020 (étant précisé qu'il est en cours de révision) ;
  - le Programme local de l'habitat 2022 – 2027 adopté par Plaine Commune en 2022, dans l'attente de l'approbation du Plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement.
- la prise en compte : aucun document cadre supra-territorial n'a à être pris en compte par le projet de révision du PLUi.

[2] SUP : servitude d'utilité publique, OIN : Opération d'intérêt nationale, PIG : Projet d'intérêt général, SDAGE : Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Seine – Normandie, SAGE : Schéma d'aménagement et de gestion des eaux Croult – Enghien – Vielle-Mer, PGRI : Plan de gestion des risques d'inondation Seine – Normandie, PNR : Parc naturel régional, SRC : Schéma régional de carrières, SRCE : Schéma régional de cohérence écologique, PEB : Plan d'exposition au bruit, SDRIF : Schéma directeur de la région Île-de-France, SRHH : Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement, SCoT : Schéma de cohérence territorial, PMHH : Programme métropolitain de l'habitat et de l'hébergement, PLH : Programme local de l'habitat, SRCAE : Schéma régional climat, air, énergie, PPA : Plan de protection de l'atmosphère, PDUIF/PM IdF : Plan des mobilités en Île-de-France, PLD/PLM : Plan local de mobilité, PCAET : Plan climat air énergie territorial.

Les documents cadres analysés dans l'évaluation environnementale visent à s'assurer de la bonne articulation du Plan local d'urbanisme intercommunal de Plaine Commune avec eux. Celle-ci est étudiée au regard de l'intégralité du document d'urbanisme (Projet d'aménagement et de développement durables, orientations d'aménagement et de programmation thématiques et sectorielles, règlement écrit et graphique)[3].

Bien que non tenu de réaliser une analyse de la compatibilité du PLUi au Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux 2022 – 2027, adopté le 23 mars 2022, Plaine Commune a souhaité analyser ce document important qui n'a pour l'heure pu être intégré dans le SCoT-M.

1.1 Le Schéma de cohérence territoriale de la Métropole du Grand Paris

1.1.1 Principes, portée et contenu

Le SCoT de la MGP (SCoT-M) est le document d'urbanisme et d'aménagement du territoire de la Métropole du Grand Paris. Il tient lieu de projet métropolitain, au sens de l'article L.5219-1 du code général des collectivités territoriales.

Le SCoT-M a été approuvé par le Conseil de la Métropole du Grand Paris le 13 juillet 2023.

Il vise à conforter l'attractivité et le rayonnement métropolitains, à rendre son territoire plus accueillant et plus facile à vivre, en lui permettant de s'adapter au changement climatique, en intégrant les principes de sobriété énergétique et de résilience face aux risques naturels, technologiques et sanitaires. Le SCoT-M traduit aussi la volonté de réduire les inégalités afin d'assurer les équilibres territoriaux et d'impulser des dynamiques de solidarités.

Le SCoT-M se compose de quatre documents :

- le rapport de présentation qui comporte notamment un diagnostic et une évaluation environnementale ;
- le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) qui porte la vision politique correspondante au projet métropolitain ;
- le Document d'orientation et d'objectifs (DOO), document prescriptif, opposable aux actes d'aménagement des collectivités locales ;
- le cahier des recommandations pour l'élaboration des Plans locaux d'urbanisme intercommunaux, sans portée normative.

1.1.2 Le Projet d'aménagement et de développement durables du SCoT-M

Le Projet d'aménagement et de développement durables s'organise autour des axes suivants :

- **Affirmer le rang du Grand Paris comme métropole-monde**
  - rayonner dans le monde grâce à ses singularités ;
  - conforter son attractivité fondée sur la diversité économique ;
  - promouvoir une métropole d'innovation et d'expérimentation ;
  - offrir des garanties de fonctionnement interne et organiser des coopérations avec les territoires voisins.
- **Aménager la métropole des continuités**
  - promouvoir la mixité des fonctions et des usages, renforcer et développer les centralités ;
  - organiser une offre de mobilité durable et renforcer l'accessibilité de tous à tous les lieux ;
  - embellir la ville, révéler les paysages et renforcer la présence de la nature.
- **Promouvoir la métropole inclusive**

[3] *Nota bene* : l'articulation du Plan local d'urbanisme intercommunal avec les documents-cadres soumis à évaluation environnementale est aussi exposée dans le rapport de Justification des choix (Document n° 1-6 du rapport de présentation).

- assurer une égalité d'accès aux services et aux équipements ;
- offrir un parcours résidentiel à tous les métropolitaines ;
- vers un nouvel équilibre territorial métropolitaine.

- **Construire une métropole résiliente et sobre**
  - s'appuyer sur les espaces ouverts et faire de la trame verte et bleue une composante structurante de la Métropole ;
  - accroître la résilience de la Métropole aux risques majeurs et aux effets des changements climatiques ;
  - agir pour une métropole plus sobre et plus productive.

1.1.3 Les orientations du SCoT-M pour le territoire métropolitain dans son intégralité

Pour l'ensemble du territoire métropolitain, le document d'orientations et d'objectifs du SCoT-M fixe 12 orientations :

1 confirmer la place de la Métropole comme première créatrice de richesse en France en confortant les fonctions productives et la diversité économique ;
2 s'appuyer sur les nouvelles technologies et les filières d'avenir pour accélérer le développement économique, la création d'emplois et la transition écologique ;
3 mettre en valeur la singularité culturelle et patrimoniale de la Métropole du Grand Paris au service de ses habitants et de son rayonnement dans le monde ;
4 conforter une Métropole polycentrique, économe en espace et équilibrée dans la répartition de ses fonctions ;
5 renforcer l'accessibilité de tous à tous les lieux en transports collectifs et tisser des liens entre territoires ;
6 permettre aux quartiers en difficulté de retrouver une dynamique positive de développement ;
7 offrir un parcours résidentiel à tous les métropolitains ;
8 renforcer la présence de la nature et développer la biodiversité ;
9 protéger et mettre en valeur les grands paysages en tenant compte de la topographie naturelle, des grandes compositions urbaines et des grandes infrastructures ;
10 engager le territoire métropolitain dans une stratégie ambitieuse de transition énergétique, d'économie circulaire et de réduction des déchets ;
11 organiser la transition énergétique ;
12 maîtriser les risques et lutter contre les dégradations environnementales.

1.1.4 Compatibilité du PLUi avec le SCoT-M

1.1.4.1 Orientations générales

Orientation du SCoT-M	Pièces du PLUi			Compatibilité
	Projet d'aménagement et de développement durables	Orientations d'aménagement et de programmation thématiques et sectorielles	Règlement écrit et graphique	
1. Confirmer la place de la Métropole comme première créatrice de richesse en France en confortant les fonctions productives et la diversité économique Carte des projets	Orientation 9 – Favoriser les filières qui s'appuient sur les atouts humains du territoire, et qui répondent à des besoins locaux Orientation 10 – Offrir aux activités économiques un cadre urbain accueillant et ouvert sur la ville	Les orientations d'aménagement et de programmation thématiques Développement économique et Réhabilitation et construction neuve, qui visent par exemple la réalisation de nouveaux locaux industriels et entrepôts répondant à des objectifs de mixité des usages et de mutualisation des services aux entreprises, participent à cet objectif. C'est aussi le cas des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles qui proposent une programmation économique (8 – Babcock, 9 – Champagnole-Mécano, 10 – Mermoz, ainsi que 12 – Quartier de la Mairie à La Courneuve, 19 – Plaine Saulnier et 20 – Pleyel à Saint-Denis, 33 – Division Leclerc à Villetaneuse, etc.) notamment identifiées sur la carte des projets du SCoT-M comme secteurs où le renouvellement des zones d'activité doit être engagé ou poursuivi.	Le règlement des zones d'activité économique (UA) vise à préserver la vocation économique de ces zones tout en permettant une plus grande mixité Un zonage spécifique UG porte notamment sur les sites portuaires et vise à maintenir ces sites dans leur vocation principale tout en permettant une gestion adaptée aux besoins de leur évolution.	Compatible
2. S'appuyer sur les nouvelles technologies et les filières d'avenir et d'excellence pour accélérer le développement économique, la création d'emplois et la transition	Orientation 5 – Développer des quartiers vivants et multifonctionnels (objectif notamment d'une couverture par un réseau numérique de qualité, de	Les orientations d'aménagement et de programmation thématiques Réhabilitation et construction neuve, qui promeut en particulier une logique d'économie circulaire et de transition énergétique, Seine et Canal Saint-Denis, qui vise notamment à faire des deux cours d'eau des leviers d'attractivité	Les zones UA et UG participent à cet objectif.	Compatible

Orientation du SCoT-M	Pièces du PLUi			Compatibilité
	Projet d'aménagement et de développement durables	Orientations d'aménagement et de programmation thématiques et sectorielles	Règlement écrit et graphique	
écologique	conforter le Territoire de la culture et de la création, la logistique de proximité)	économique et culturelle, Développement économique, qui favorise les filières de l'économie sociale et solidaire ainsi que l'agriculture urbaine participent à cet objectif. C'est aussi le cas des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles qui proposent une programmation économique (8 – Babcock, 9 – Champagnole-Mécano, 10 – Mermoz, ainsi que 12 – Quartier de la Mairie à La Courneuve, 19 – Plaine Saulnier et 20 – Pleyel à Saint-Denis, 33 – Division Leclerc à Villetaneuse, etc.).		
3. Mettre en valeur la singularité culturelle et patrimoniale de la Métropole du Grand Paris au service de ses habitants et de son rayonnement dans le monde	Orientation 5 – Développer des quartiers vivants et multifonctionnels (présence d'équipements à rayonnement métropolitain et national, ambition architecturale forte, volonté de préserver et mettre davantage en valeur le patrimoine bâti, etc.) Orientation 7 – Garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public Orientation 9 – Favoriser	Cet objectif se traduit dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique Mise en valeur patrimoniale qui définit des orientations et recommandations pour les constructions faisant l'objet de fiches patrimoine dans le règlement. D'autres mesures au sein des OAP thématiques Réhabilitation et construction neuve, ainsi que Seine et Canal Saint-Denis visent à conforter et développer l'attractivité culturelle et récréative des voies d'eau et à conforter leur identité patrimoniale et paysagère. Il est à noter que certaines orientations d'aménagement et de programmation sectorielles telles que 8 – Babcock et 9 – Champagnole-Mécano à La Courneuve, 18 – Centre-Ville de Saint-Denis et 20 – Pleyel à	Le règlement écrit du PLUi définit dans des fiches patrimoine des règles de protection / mise en valeur du patrimoine bâti répondant à des critères architecturaux, culturels et / ou historiques. Les zones UMGP et UVPl 1 et 2 participent aussi à cette orientation. Elles traduisent la volonté d'un renforcement d'attractivité de certains secteurs tout en valorisant les éléments patrimoniaux.	Compatible

Orientation du SCoT-M	Pièces du PLUi			Compatibilité
	Projet d'aménagement et de développement durables	Orientations d'aménagement et de programmation thématiques et sectorielles	Règlement écrit et graphique	
	les filières qui s'appuient sur les atouts humains du territoire et qui répondent à des besoins locaux (volonté notamment de renforcer la vocation touristique du territoire)	Saint-Denis, ou encore 29 – Centre-Ville de Stains vont dans le sens de cette orientation en visant à développer de nouvelles polarités notamment sous l'angle du rayonnement culturel.		
4. Conforter une Métropole polycentrique, économe en espace et équilibrée dans la répartition de ses fonctions Carte des projets Tableau des superficies maximales des espaces naturels, agricoles et forestiers pouvant être consommés dans le périmètre des zones d'aménagement concerté Tableau listant les grands projets d'équipements et de services	Orientation 5 – Développer des quartiers vivants et multifonctionnels (densification des grandes centralités, création de quelques grandes nouvelles centralités comme le futur pôle d'intensité Pleyel, définition des « fondamentaux » d'un quartier, etc.)	Les orientations d'aménagement et de programmation thématiques Développement économique, qui définit une armature commerciale cible visant à dépasser un raisonnement centré uniquement sur les aspects commerciaux en l'élargissant à une réflexion plus globale des besoins des habitants, et Réhabilitation et construction neuve, qui demande de privilégier la réhabilitation, de justifier les démolitions et qui encourage la transformation des bureaux en logements, traduisent la volonté d'une économie d'espace dans le développement du territoire. Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles telles que 8 – Babcock à La Courneuve, 18 – Centre-Ville de Saint-Denis et 20 – Pleyel à Saint-Denis, ou encore 29 – Centre-Ville de Stains visent à créer des polarités rayonnant à l'échelle métropolitaine (volets culture et création). La majorité des projets de Plaine Commune,	Cette orientation se traduit de diverses manières et notamment par : - la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (3,7 hectares au total contre 7 hectares avant la révision), notamment avec la suppression du site du moulin Neuf à La Courneuve, initialement prévu dans la consommation du Plan local d'urbanisme intercommunal de 2020 ; - la préservation de nombreux espaces ouverts artificialisés végétalisés en plus des éléments ciblés dans le Plan local d'urbanisme intercommunal de 2020 ; - l'introduction de règles	Compatible

Orientation du SCoT-M	Pièces du PLUi			Compatibilité
	Projet d'aménagement et de développement durables	Orientations d'aménagement et de programmation thématiques et sectorielles	Règlement écrit et graphique	
		notamment traduits dans les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles, sont identifiées sur la carte des projets du SCoT-M comme projets devant assurer la cohérence entre développement urbain et la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers il s'agit notamment de 1 – Campus Condorcet, 2 – Fort d'Aubervilliers, 3 – Pont de Stains à Aubervilliers, 13 – Six-Routes à La Courneuve, 15 – Village Olympique et Paralympique à L'Île-Saint-Denis, 16 – Jules Vallès à Pierrefitte-sur-Seine, 20 – Pleyel à Saint-Denis, 25 – Docks de Saint-Ouen, 30 – Secteur sud du Clos Saint-Lazare à Stains, 35 – Entrepôts et magasins généraux de Paris, etc. Il s'agit de projets principalement portés sur le renouvellement urbain qui ne consomment pas d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Seuls deux sites sont considérés comme de la consommation d'espaces de ce type, il s'agit de la maison de santé de Villetaneuse sur la Friche Saint-Leu et du secteur des Batêtes. Le SCoT-M identifie des espaces verts et de loisir d'intérêt régional à maintenir (espaces naturels à l'ouest du parc départemental de L'Île-Saint-Denis, les Tartres, rives du canal Saint-Denis, Fort de l'Est, les jardins partagés de Fort d'Aubervilliers, etc.) qui ne sont pas des espaces dont l'ouverture à l'urbanisation	fortes de végétalisation et de pleine terre s'articulant étroitement avec la trame verte et bleue ; - la possibilité d'émergences ponctuelles dans certaines opérations sous maîtrise publique, zonage autour des gares du GPE permettant diversité et mixité fonctionnelle ; - la protection des jardins en zone UH et développement de zonages plus denses en UMGP et UMD. Cette orientation se traduit de diverses manières et notamment par : - la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (3,7 hectares au total contre 7 hectares avant la révision), notamment avec la suppression du site du moulin Neuf à La Courneuve, initialement prévu dans la consommation du Plan local d'urbanisme intercommunal de 2020 ; - la préservation de	

Orientation du SCoT-M	Pièces du PLUi			Compatibilité
	Projet d'aménagement et de développement durables	Orientations d'aménagement et de programmation thématiques et sectorielles	Règlement écrit et graphique	
		est prévue, ainsi que des espaces à créer qui sont effectivement identifiés dans les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles comme 3 – Pont de Stains à Aubervilliers, 25 – Docks de Saint-Ouen, ou encore 37 – La Briche. Des parcs et jardins sont aussi identifiés comme devant être créés ou rendus accessibles à 7 – Orgemont et 16 – Village Olympique et Paralympique.	nombreux espaces ouverts artificialisés végétalisés en plus des éléments ciblés dans le Plan local d'urbanisme intercommunal de 2020 ; - l'introduction de règles fortes de végétalisation et de pleine terre s'articulant étroitement avec la trame verte et bleue ; - la possibilité d'émergences ponctuelles dans certaines opérations sous maîtrise publique, zonage autour des gares du GPE permettant diversité et mixité fonctionnelle ; - la protection des jardins en zone UH et développement de zonages plus denses en UMGP et UMD.	
5. Renforcer l'accessibilité de tous à tous les lieux en transports collectifs et tisser des liens entre territoires. Carte des transports	Orientation 1 – Accélérer la réduction des émissions vers la neutralité carbone 2050 et adapter le territoire aux effets des changements climatiques	Cette orientation se traduit dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique Grands axes et espaces publics, qui identifie les objectifs applicables aux grands axes du territoire en matière de mobilités avec une réduction de la place de la voiture, la constitution d'ambiances urbaines qualitatives (identification de poches de tranquillité) ou encore la volonté d'un	De nouvelles règles ont été définies afin de protéger les populations face aux pollutions atmosphériques (mise en place d'un périmètre de dépassements réglementaires et d'un périmètre de vigilance).	Compatible

Orientation du SCoT-M	Pièces du PLUi			
	Projet d'aménagement et de développement durables	Orientations d'aménagement et de programmation thématiques et sectorielles	Règlement écrit et graphique	Compatibilité
	Orientation 7 – Garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public Orientation 8 – Accompagner l'augmentation de la part de déplacements décarbonés, et assurer une mobilité confortable	renforcement du maillage des espaces publics. Elle se traduit aussi dans l'OAP thématique Santé environnementale, qui vise à protéger les populations vis-à-vis des pollutions atmosphériques, sonores, des sols et des risques naturels et technologiques, ainsi que dans l'OAP thématique Seine et Canal qui vise à maintenir et développer les activités économiques existantes et à veiller à l'insertion urbaine des ports. De nombreux projets de transports en commun sont en cours sur le territoire : créations ou prolongements de lignes de métro (M7, M12, M15, M16, M17), lignes de tram express (T11), lignes de tramway, lignes de transports en commun en site propre ou bus à haut niveau de service. Ces projets, qui ne sont pas sous la responsabilité directe de Plaine Commune, sont indispensables pour le développement du territoire. Des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles portent sur les pôles gares (1 – Campus Condorcet et 2 – Fort d'Aubervilliers, 13 – Six-Routes à La Courneuve, 20 – Pleyel à Saint-Denis, 32 – Pôle Gare Villetaneuse – Université, etc.) En dehors du transport de personnes, le transport de marchandise par des modes décarbonés est identifié dans la carte du SCoT-M par la présence d'une plateforme à conserver pour le fret ferroviaire à Porte de La	Les règles relatives à l'offre de stationnement des véhicules motorisés ont été durcies afin de favoriser davantage les déplacements non motorisés. Par ailleurs, des emplacements réservés et servitudes de localisation portent sur la création ou l'adaptation des voiries liées aux transports en commun (emplacements réservés au bénéfice de la Société du Grand Paris, de la RATP, permettant le passage d'un transport en commun en site propre, etc.).	

Orientation du SCoT-M	Pièces du PLUi			Compatibilité
	Projet d'aménagement et de développement durables	Orientations d'aménagement et de programmation thématiques et sectorielles	Règlement écrit et graphique	
		Chapelle sur le territoire parisien et des ports urbains le long de la Seine et du canal Saint-Denis, mentionnés dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique Seine et Canal Saint-Denis.		
6. Permettre aux quartiers en difficulté de retrouver une dynamique positive de développement *Carte projets*	Orientation 4 - Assurer l'accès de tous à des logements divers et de qualité (mobilisation de l'ensemble des leviers pour accompagner les acteurs dans l'amélioration du parc de logements existants et sa transition écologique (finalisation du déploiement du Programme national requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD), mise en œuvre du Nouveau programme national du renouvellement urbain (NPNRU) – 14 quartiers)	Les orientations d'aménagement et de programmation thématiques – notamment Réhabilitation et construction neuve, ainsi que Santé environnementale – participent fortement à améliorer les conditions de vie des populations, y compris au sein des quartiers les plus paupérisés. Ainsi, l'OAP Réhabilitation et construction neuve vise à améliorer la qualité des logements sur les plans énergétique et fonctionnel ; elle participe ainsi à la lutte contre la précarité énergétique des ménages, ses orientations et recommandations permettant par ailleurs de ne pas entraver les opérations de renouvellement urbain et de résorption de l'habitat indigne. L'OAP Santé environnementale accompagne quant à elle la protection des populations en visant notamment à améliorer les conditions d'habitat des personnes exposées, mais aussi à réduire leur exposition par l'éloignement des logements et des établissements sensibles des sources de pollution. Certaines orientations d'aménagement et de programmation sectorielles participent à cet	Le règlement graphique et écrit, à travers les zones UP, participe à remplir cet objectif (UP01, UP09, UP12, UP13, UP20, UP33, UP37, etc.). C'est aussi le cas du règlement de la zone UC, correspondant aux grands ensembles d'habitat collectif – qui vise à permettre le renouvellement de ces sites, en favorisant la restructuration du bâti. En général, le règlement vise le renforcement des mixités résidentielle (via le déploiement de périmètres de mixité sociale et du bonus de constructibilité) et fonctionnelle (via les linéaires commerciaux, actifs et actifs non commerciaux), ainsi que la valorisation des qualités écologiques liées aux espaces libres et paysagers	Compatible

Orientation du SCoT-M	Pièces du PLUi			Compatibilité
	Projet d'aménagement et de développement durables	Orientations d'aménagement et de programmation thématiques et sectorielles	Règlement écrit et graphique	
		objectif (2 – Fort d'Aubervilliers, 7 – Orgemont à Epinay-sur-Seine, 13 – Six-Routes, 18 – Centre-Ville de Saint-Denis, 29 – Centre-Ville de Stains, 32 – Pôle Gare Villetaneuse – Université, 33 – Division Leclerc également à Villetaneuse, 34 – Pressensé, etc.).	(EVP, EVPr).	
7. Offrir un parcours résidentiel à tous les Métropolitains	Orientation 4 – Assurer l'accès de tous à des logements divers et de qualité	L'OAP Développement économique (qui définit des orientations en termes de mutation des plaques tertiaires, notamment avec la possibilité de changer la destination des immeubles de bureaux) et l'OAP Réhabilitation et construction neuve (qui définit les orientations en termes de réhabilitation, en mettant l'accent sur la réhabilitation responsable pour le confort ergonomique et thermique des habitants, et en exigeant une haute qualité des constructions neuves) participent de cette orientation. Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles ayant une programmation de logements ou un programme mixte (25 – Docks de Saint-Ouen, etc.) visent aussi cet objectif. Elles identifient pour beaucoup la construction de logements à proximité des pôles de transport et des centres universitaires.	Les règles relatives à la mixité dans l'habitat (périmètres de mixité sociale et servitude de taille minimale des logements) ainsi que les règles de constructibilité participent de cette orientation.	Compatible
8. Renforcer la présence de la nature et développer la biodiversité Carte de la Trame verte et	Orientation 3 – La place du vivant : préserver et faciliter la reconstitution de la biodiversité, de l'eau et de la nature en	L'orientation du SCoT-M se traduit dans l'OAP thématique Trame verte et bleue, en cohérence avec la carte trame verte et bleue du SCoT-M : les bois, forêts, parcs et jardins, espaces dédiés aux sports et loisirs de plein	Les règles de préservation de la pleine terre sont renforcées dans le cadre de la révision du Plan local d'urbanisme intercommunal,	Compatible

Orientation du SCoT-M	Pièces du PLUi			Compatibilité
	Projet d'aménagement et de développement durables	Orientations d'aménagement et de programmation thématiques et sectorielles	Règlement écrit et graphique	
bleue.	ville	air, espaces agricoles, prairies et jardins collectifs à préserver sont bien identifiés comme noyaux primaires, secondaires ou tertiaires de biodiversité. Les cours d'eau à renaturer et les rus à rouvrir, ainsi que les corridors et liaisons écologiques devant être préservés, renforcés et créés sont également identifiés. Cette OAP permet également la préservation de la pleine terre indispensable au maintien et redynamisation de la trame verte et bleue. De nombreuses mesures qualitatives sont prises afin de préserver et d'améliorer les habitats pour la biodiversité (respect des préconisations du schéma départemental d'aménagement lumineux, création d'habitats pour la biodiversité, plantation d'espèces adaptées au contexte local et adaptées au changement climatique, etc.) L'OAP Paysage complète les continuités écologiques de la carte de la trame verte et bleue du SCoT-M en les identifiant comme liaisons paysagères pour conforter les centralités urbaines et créer du lien entre la variété des espaces de respiration (grands et petits parcs, jardins familiaux et jardins des espaces résidentiels) – que l'orientation d'aménagement et de programmation invite à diversifier dans leur traitement à destination des habitants. L'OAP Grands axes et espaces publics	en lien avec l'OAP thématique Trame verte et bleue. De même, les plantations d'arbres existantes sont davantage protégées (qu'elles soient repérées graphiquement ou non). Les éléments identifiés par la carte trame verte et bleue du SCoT-M sont également protégés par le règlement graphique (zones N, A, UVP et sous-secteurs, secteurs particuliers EBC, EVP, EVPr ou SHP). Un emplacement réservé identifie la renaturation du ru d'Arra et la valorisation de ses abords à Villetaneuse.	

Orientation du SCoT-M	Pièces du PLUi			Compatibilité
	Projet d'aménagement et de développement durables	Orientations d'aménagement et de programmation thématiques et sectorielles	Règlement écrit et graphique	
		retranscrit le Plan de Végétalisation et de rafraîchissement de Plaine Commune, qui permet de réintroduire la nature en ville et de créer des continuités écologiques par le biais de plantations, en articulation avec l'OAP Trame verte et bleue. L'OAP Seine et Canal Saint-Denis, participe également à cette orientation. Les OAP sectorielles retranscrivent le Plan de Végétalisation et de Rafraîchissement de Plaine Commune et prescrivent donc la plantation d'alignements d'arbres et parcours fraicheurs le long des voies de circulation, et des voies piétonnes en particulier.		
9. Protéger et mettre en valeur les grands paysages en tenant compte de la topographie naturelle, des grandes compositions urbaines et des grandes infrastructures *Carte paysage.*	Orientation 3 - La place du vivant : préserver et faciliter la reconstitution de la biodiversité, de l'eau et de la nature en ville (le grand paysage, avec des voies d'eau et un patrimoine naturel exceptionnels caractérise le territoire de Plaine Commune)	Cette orientation se traduit dans l'OAP thématique Paysage, qui vise notamment à protéger et mettre en valeur les vues et percées visuelles (ouvertures paysagères, perspectives paysagères et sur des éléments repères). Elle reprend notamment les éléments de la carte paysage du SCOT-M : les espaces naturels et agricoles à préserver sont bien identifiés, ainsi que les vues à préserver qui sont déclinées en ouverture ou perspective paysagères, notamment dans le parc départemental Georges Valbon, et vues sur la Seine. Elle permet également l'insertion des constructions neuves dans les formes urbaines existantes et particulièrement de soigner les entrées de ville et autres seuils urbains pour limiter les effets de ruptures.	La préservation / mise en valeur / bonne insertion dans le paysage est une composante importante des dispositions générales Les projets doivent avoir une qualité architecturale et paysagère. Les zonages particuliers comme la zone UVP permettent une préservation du paysage.	Compatible.

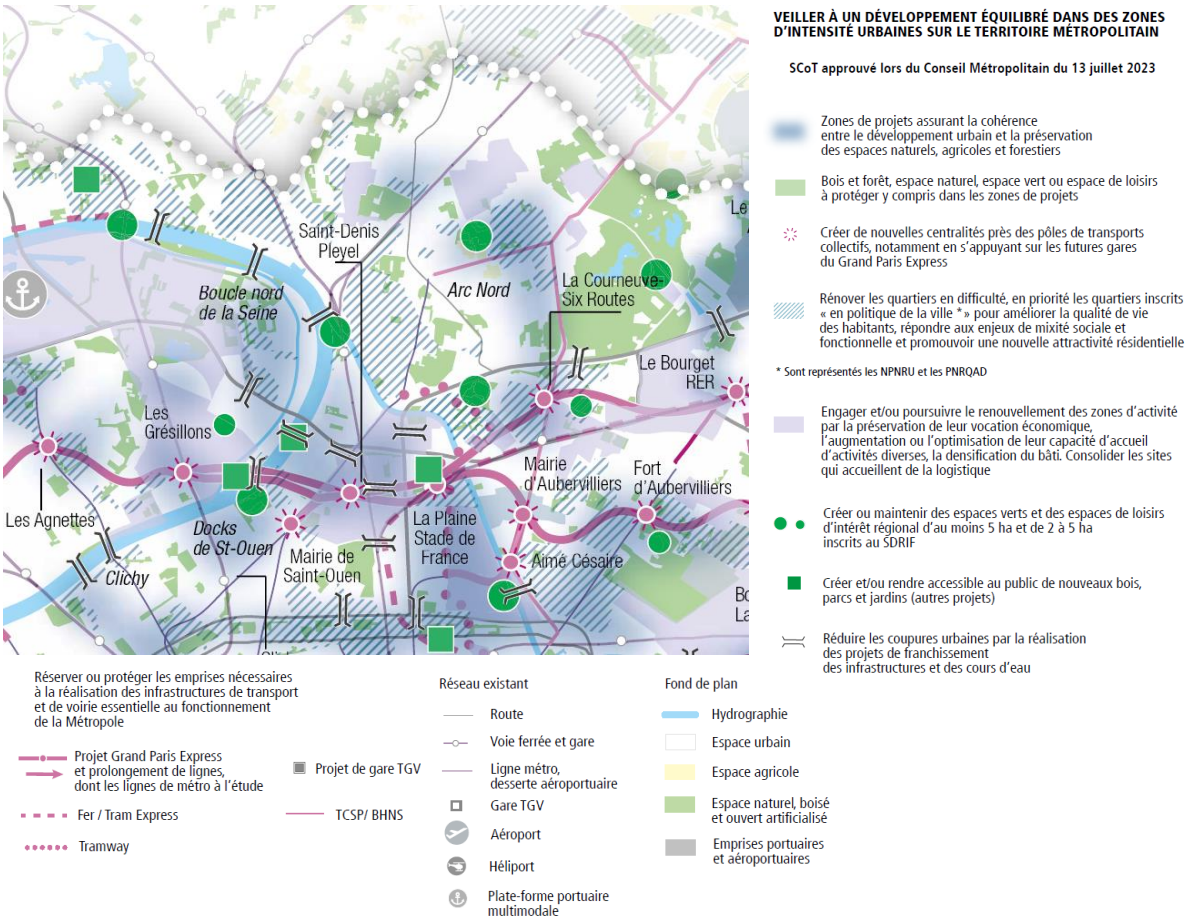
Orientation du SCoT-M	Pièces du PLUi			Compatibilité
	Projet d'aménagement et de développement durables	Orientations d'aménagement et de programmation thématiques et sectorielles	Règlement écrit et graphique	
		L'OAP thématique Mise en valeur patrimoniale vise notamment à préserver et mettre en valeur des compositions urbaines portant sur des bâtiments répondant à des critères architecturaux, historiques et/ou culturels. Les OAP thématiques Trame verte et bleue et Seine et Canal Saint-Denis participent aussi à cette orientation par le biais de la préservation et le développement des espaces naturels et la mise en place d'un urbanisme tourné vers le fleuve.		
10. Engager le territoire métropolitain dans une stratégie ambitieuse de transition énergétique, d'économie circulaire et de réduction des déchets	Orientation 1 - Accélérer la réduction des émissions vers la neutralité carbone 2050 et adapter le territoire aux effets des changements climatiques	L'OAP thématique Réhabilitation et construction neuve participe à cet objectif, notamment par ses prescriptions concernant la performance thermique des bâtiments (réhabilités et neufs) que ce soit par le recours aux énergies renouvelables, l'isolation, ou les constructions bioclimatiques. Le fait que la réhabilitation soit systématique privilégiée sur la démolition -reconstruction agit aussi en faveur de l'économie circulaire. De plus, l'OAP prescrit l'utilisation de matériaux bas carbone autant que possible et également une réversibilité de la destination des bâtiments. Une partie de ces éléments (primauté de la réhabilitation, isolation…) sont également présents dans l'OAP thématique Mise en valeur patrimoniale qui porte sur les constructions faisant l'objet de fiches patrimoine dans le règlement. L'OAP Santé environnementale participe	Le règlement consacre tout un chapitre à la qualité environnementale des constructions (réemploi, réutilisation, recyclage à l'avenir des matériaux de construction, principe de bioclimatisme). Il identifie les zones où peuvent être accueillies les activités de gestion des déchets, de logistique et définit, à l'échelle d'une opération immobilière, les modalités de réalisation des locaux destinés au stockage des déchets et des ordures ménagères (qui doivent permettre le tri sélectif).	Compatible.

Orientation du SCoT-M	Pièces du PLUi			Compatibilité
	Projet d'aménagement et de développement durables	Orientations d'aménagement et de programmation thématiques et sectorielles	Règlement écrit et graphique	
		également à cette orientation, notamment par ses orientations sur le mix énergétique.		
11. Organiser la transition énergétique. *Carte transition énergétique.*	Orientation 1 - Accélérer la réduction des émissions vers la neutralité carbone 2050 et adapter le territoire aux effets des changements climatiques Orientation 4 – Assurer l'accès de tous à des logements divers et de qualité (amplification notamment de la lutte contre la précarité énergétique et les passoires thermiques)	L'OAP Mise en valeur patrimoniale et l'OAP Réhabilitation et construction neuve incitent à la rénovation thermique des bâtiments existants. La première concerne spécifiquement les bâtiments identifiés au PLUi et porte au le respect des caractéristiques identifiées des bâtiments. La seconde porte l'enjeu de respect du bâti existant et d'adaptation aux besoins actuels. Elle vise des constructions durables, permettant la réversibilité des bâtiments, conçues selon les principes du bioclimatisme et sobres en ressources, notamment via l'optimisation d'énergie pour le confort thermique. Enfin, elle oriente vers des constructions permettant la production d'énergies renouvelable et la réutilisation des ressources. Les OAP sectorielles demandant le raccordement au réseau de chaleur urbain sur certains quartiers (Babcock, FAU, Quartier de la Mairie, Plaine Saulnier, Pleyel, Docks…). De plus les OAP sectorielles prescrivant le renouvellement urbain de certains quartiers, par réhabilitation ou démolition-reconstruction permettent également une meilleure maîtrise énergétique du bâti.	Un chapitre est consacré à la qualité environnementale des constructions (architecture bioclimatique, inscription dans l'économie circulaire et le développement des énergies renouvelables et de récupération). Conformément à l'article L. 712-3 du Code de l'énergie, le raccordement au réseau d'énergie calorifique est obligatoire dans certains secteurs, sauf impossibilité technique Le règlement écrit concernant les toitures actives participe aussi à cet objectif en encourageant le recours aux énergies renouvelables.	Compatible.
12. Maîtriser les risques et lutter contre les	Orientation 1 – Accélérer radicalement la réduction	L'OAP santé environnementale participe de cette orientation (carte des risques majeurs du	Un chapitre est consacré à la protection des populations	Compatible.

Orientation du SCoT-M	Pièces du PLUi			Compatibilité
	Projet d'aménagement et de développement durables	Orientations d'aménagement et de programmation thématiques et sectorielles	Règlement écrit et graphique	
dégradations environnementales *Carte des risques.*	des émissions vers la neutralité carbone 2050 et adapter le territoire aux effets des changements climatiques Orientation 2 - Garantir un urbanisme favorable à la santé (avec notamment la réduction de l'exposition aux risques naturels et technologiques)	territoire) ainsi que, l'OAP thématique Trame verte et bleue (qui instaure une marge de recul pour la Seine) et l'OAP thématique Seine Canal (qui vise notamment à améliorer la résilience des espaces bordant les voies d'eau). L'OAP Réhabilitation et construction neuve prescrit la gestion des eaux à la parcelle afin de limiter le risque de ruissellement urbain. L'OAP Grands axes et espaces publics reprend les orientations du Plan du Végétalisation et Rafraîchissement de Plaine Commune, permettant ainsi la lutte contre l'effet d'ilot de chaleur urbain. De la même manière, les OAP sectorielles reprennent les éléments du Plan de Végétalisation et Rafraîchissement.	face aux pollutions atmosphériques (périmètres règlementant les destinations en fonction de la qualité de l'air). Des règles relatives à la gestion des eaux et assainissement sont définies (gestion intégrée des eaux de pluie à la parcelle, traitement de la pollution de l'eau, …) Annexes portant sur la pollution des sols, la pollution sonore, les risques d'inondation et technologiques (SUP)	

1.1.4.2 Orientations pour le territoire de Plaine Commune

Les orientations du Document d'orientations et d'objectifs du SCoT-M sont déclinées à l'échelle du territoire de Plaine Commune. Les prescriptions cartographiées, centrées sur Plaine Commune, figurent ci-après.

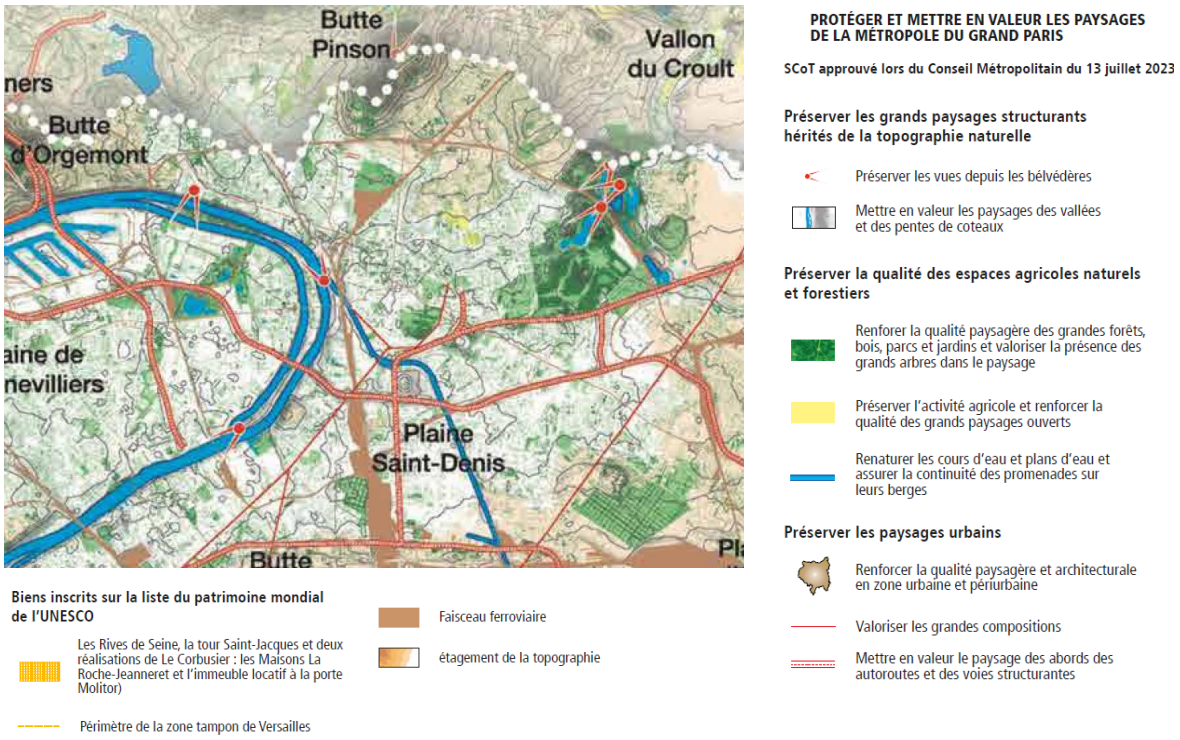


Carte des projets du SCoT-M, Métropole du Grand Paris, 13 juillet 2023

En matière de projets, le SCoT-M identifie sur le territoire de Plaine Commune :

- des zones de projets assurant la cohérence entre le développement urbain et la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Dans le Plan local d'urbanisme intercommunal, ces dernières font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation sectorielles et/ou sont couvertes par les zones UP ;
- des bois, forêts, espaces naturels, espaces verts ou espaces de loisir à protéger y compris dans les zones de projet, qui sont traitées dans le PLUi par la protection en zone A, N ou UVP ;
- de nouvelles centralités à créer près des pôles de transports collectifs, notamment en s'appuyant sur les futures gares du Grand Paris Express, qui sont mises en avant dans les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles du Plan local d'urbanisme intercommunal ou couvertes par une zone urbaine adaptée ;
- des quartiers en difficulté à rénover pour améliorer la qualité de vie des habitants, répondre aux enjeux de mixité sociale et fonctionnelle et promouvoir une nouvelle attractivité résidentielle, ce qui est mis en avant dans les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles et zones UP ;
- des zones d'activités à renouveler en préservant leur vocation économique, en augmentant ou optimisant leur capacité d'accueil et en consolidant les sites qui accueillent de la logistique, ce qui est traité dans les zones UA et UE et dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique Développement économique ;

- des espaces verts ou de loisir d'intérêt régional d'au moins 2 hectares inscrits au Schéma directeur d'aménagement, qui sont repérés dans les orientations d'aménagement et programmation sectorielles et protégés par des zonages particuliers (UVP, etc.) ;
- de nouveaux bois, parcs ou jardins à rendre accessibles au public, qui sont repérés dans les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles et protégés par des zonages particuliers (UVP, etc.) ;
- des coupures urbaines à réduire, qui sont pour certaines identifiées dans les franchissements à créer des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles et l'orientation d'aménagement et de programmation thématique Grands axes et espaces publics ;
- des lignes de métro du Grand Paris Express, des voies ferrées et de tramway express.

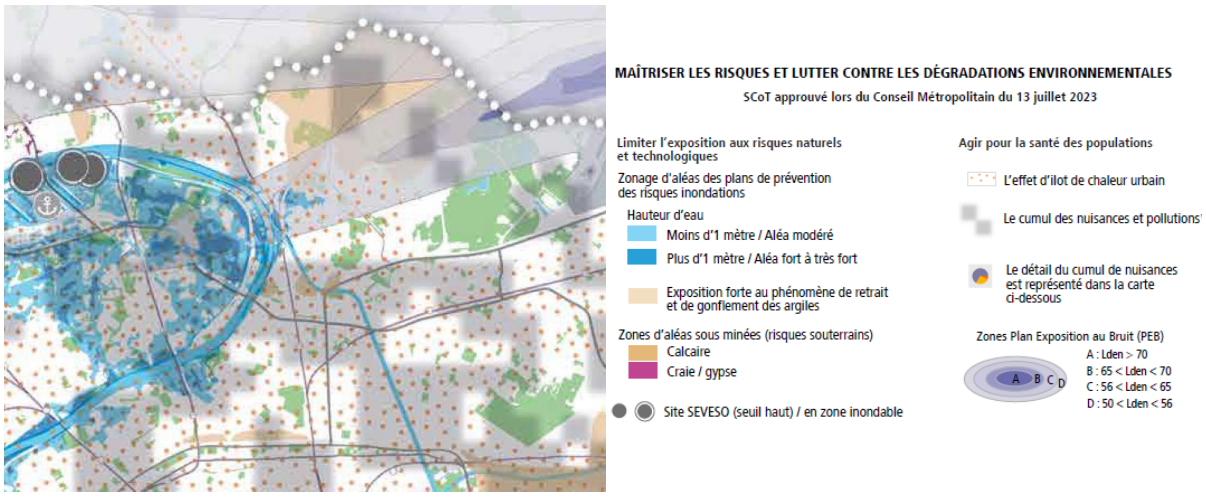


Carte des paysages du SCoT-M, Métropole du Grand Paris, 13 juillet 2023

En matière de paysage, le SCoT-M identifie sur le territoire de Plaine Commune :

- des vues à préserver depuis les belvédères retranscrites dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique Paysage ;
- des paysages de vallées et pentes de coteaux à mettre en valeur, correspondant principalement à la Butte Pinson, aux forts militaires, et au parc départemental Georges Valbon. Ils sont préservés par un classement en zone N et mis en valeur dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique Paysage ;
- des grandes forêts, bois, parc et jardin dont la qualité paysagère doit être renforcée et valorisée par la présence de grands arbres, qui bénéficient de fortes protections dans le Plan local d'urbanisme intercommunal : règlement des zones N ou UVP, autres protections graphiques sur le plan de zonage : EBC, EVP, EVPr, etc., OAP thématiques Trame verte et bleue et Paysage ;
- une activité agricole à préserver et des paysages ouverts à renforcer, identifiés notamment en zone A du Plan local d'urbanisme intercommunal et traités dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique paysage ;
- des cours d'eau et plans d'eau à renaturer et des continuités de promenades à assurer le long des berges, traités dans les OAP thématiques Trame verte et bleue et Seine et Canal Saint-Denis ;
- de grandes compositions à valoriser, traitées dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique paysage ;

- des paysages à mettre en valeur aux abords des autoroutes et voies structurantes, classés en zone N et traités dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique paysage.

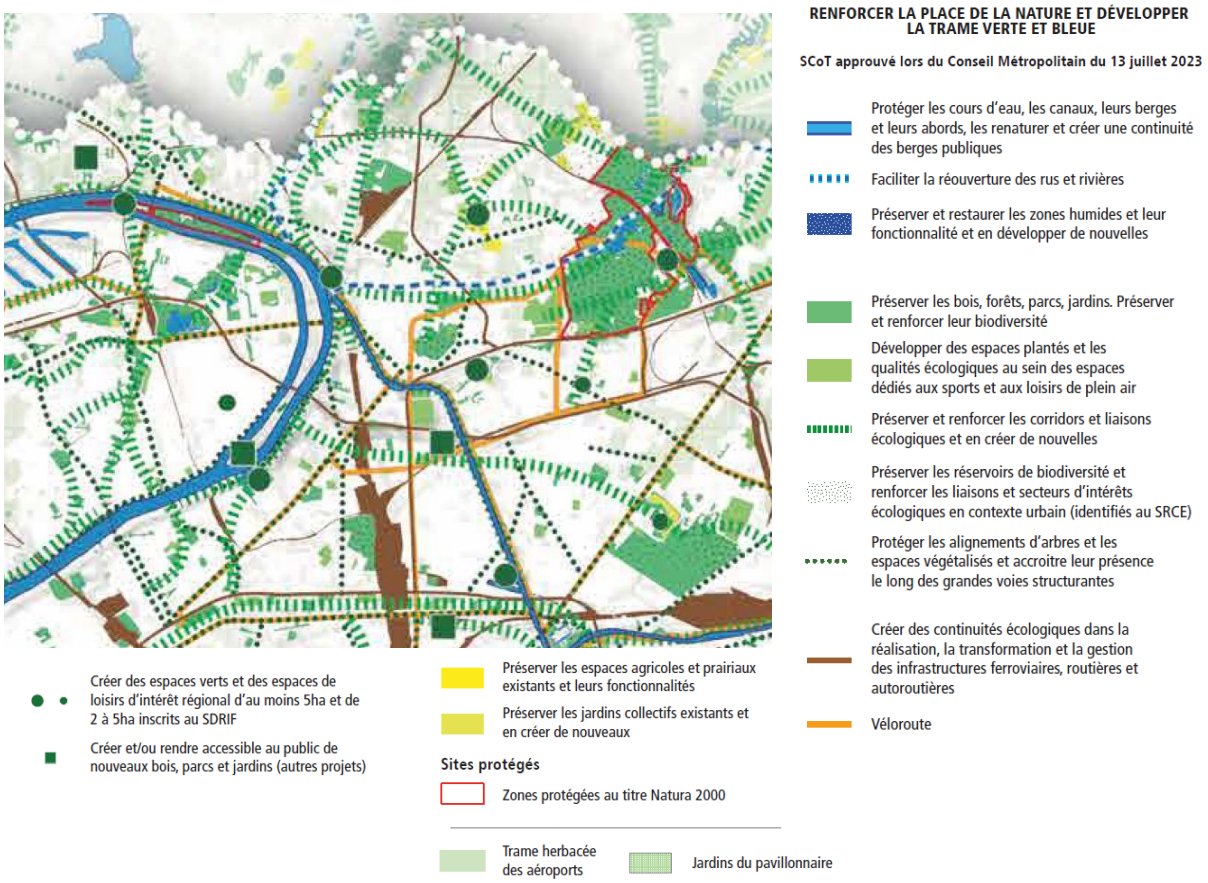


Carte des risques du SCoT-M, Métropole du Grand Paris, 13 juillet 2023

En matière de risques, le SCoT-M identifie sur le territoire de Plaine Commune :

- des zones inondables le long de la Seine, notamment prise en compte dans l'orientation d'aménagement et de programmation sectorielle 37 – La Briche mais aussi plus globalement dans les orientations d'aménagement et de programmation thématiques Trame verte et bleue, Santé environnementale, Seine et Canal Saint-Denis dans le cadre du traitement des berges ;
- des zones d'exposition forte au phénomène de retrait-gonflement des argiles, identifiées dans la carte des risques majeurs de l'orientation d'aménagement et de programmation thématique Santé environnementale ;
- des zones soumises à l'effet d'îlot de chaleur urbain, traitées principalement par l'orientation d'aménagement et de programmation Trame verte et bleue et les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles, ainsi que par le chapitre 3 du règlement écrit relatif à la nature en ville ;
- des zones soumises à un cumul de pollutions, traitées dans les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles concernées et par une prescription graphique sur le plan de zonage, pour celles soumises à des dépassements règlementaires en matière de pollution atmosphérique, ainsi que dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique Santé environnementale ;
- des zones concernées par le plan d'exposition du bruit des aéroports de Paris – Le Bourget et Roissy – Charles de Gaulle qui figure sur la carte relative au nuisances sonores dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique Santé environnementale et dans les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles concernées.

Ces éléments sont plus particulièrement pris en compte dans l'orientation d'aménagement et de programmation Santé environnementale qui comprend notamment une carte des risques majeurs.

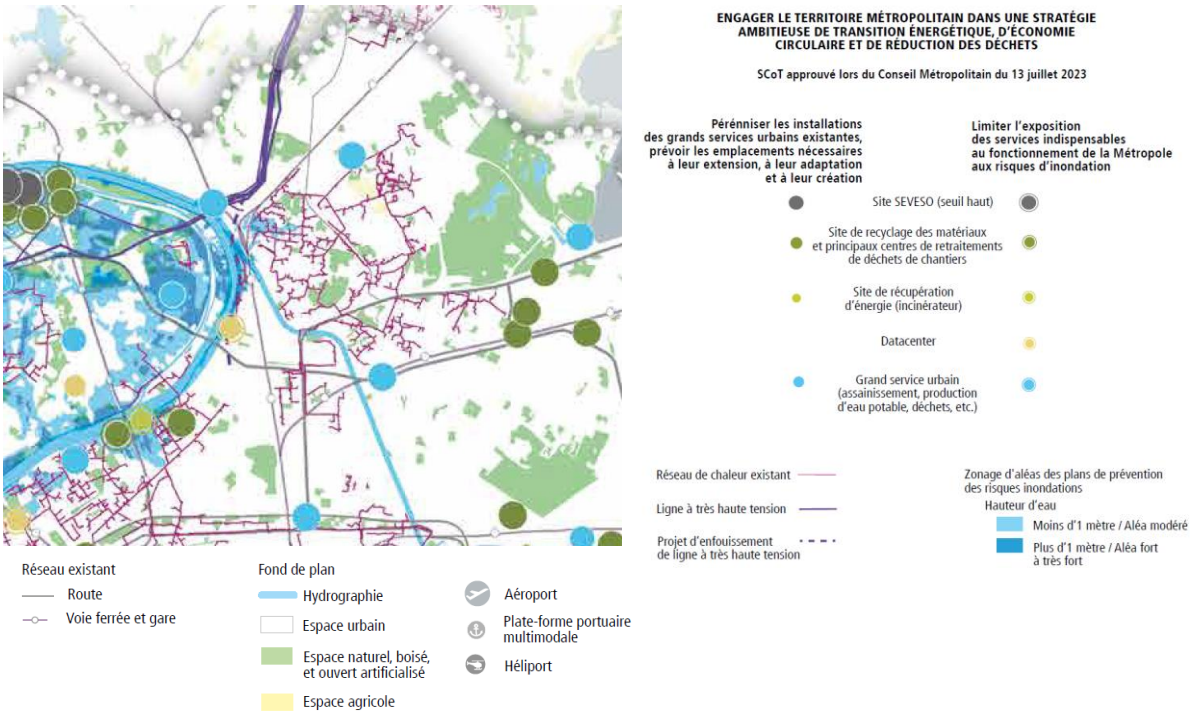


Carte de la Trame verte et bleue du SCoT-M, Métropole du Grand Paris, 13 juillet 2023

En matière de Trame verte et bleue, le SCoT-M identifie sur le territoire de Plaine Commune :

- des cours d'eau, canaux, berges et abords à protéger et renaturer, ainsi qu'une continuité des berges publiques à créer, traités dans les orientations d'aménagement et de programmation thématiques Paysage, ainsi que Seine et Canal Saint-Denis ;
- des rus et rivières dont la réouverture doit être facilitée, traités notamment dans les orientations d'aménagement et de programmation thématiques Trame verte et bleue, Paysage, ainsi que Seine et Canal Saint-Denis ;
- des bois, forêts, parcs et jardins devant être préservés et la biodiversité renforcée, protégés par les zones A, N, UVP du PLUi et identifiés dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique Paysage ;
- des espaces dédiés aux sports et loisirs de pleine air dont la qualité écologique des espaces plantés doit être renforcée, ce qui est pris en compte dans le règlement de la zone UVP ;
- des corridors et liaisons écologiques devant être préservés, renforcés et créés qui figurent dans l'OAP Trame verte et bleue et sont protégés dans le règlement du Plan local d'urbanisme intercommunal ;
- des réservoirs de biodiversité à préserver et des liaisons entre secteurs d'intérêt écologique en contexte urbain à renforcer qui figurent dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique Trame verte et bleue ;
- des alignements d'arbres et espaces végétalisés à protéger et développer le long des voies structurantes, notamment protégés par les protections graphiques EBC, EVP, EVPr du plan de zonage mais aussi plus globalement par des règles générales de protection de l'ensemble des arbres présents sur le territoire ;
- des continuités écologiques à créer dans les projets concernant les infrastructures de transport ;
- des véloroutes dont le développement est favorisé par l'orientation d'aménagement et de programmation thématique Grands axes et espace public ;

- des espaces agricoles et prairiaux à préserver, notamment protégés par la zone A et figurant dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique Paysage ;
- des jardins collectifs à préserver et créer, notamment protégés par les zones A et Nj et figurant dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique Paysage ;

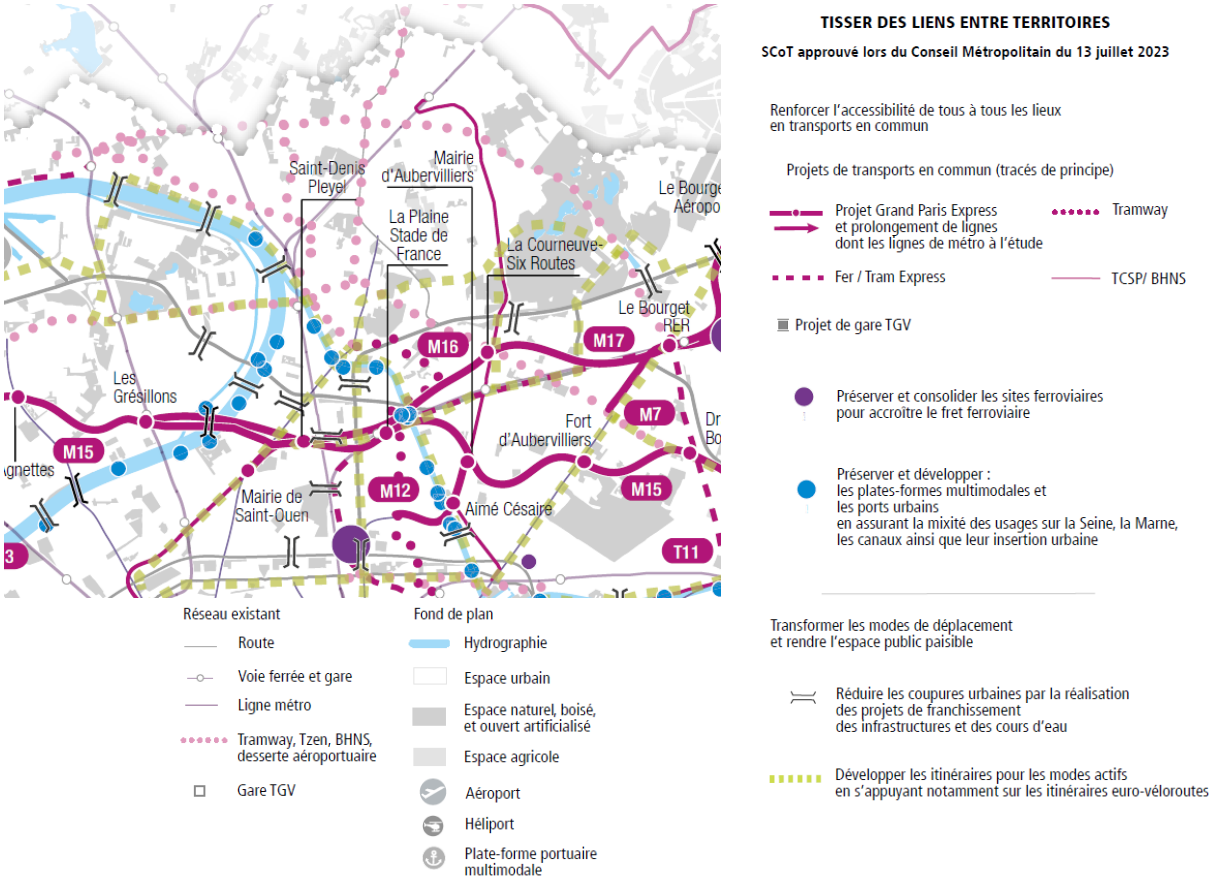


Carte de la transition énergétique du SCoT-M, Métropole du Grand Paris, 13 juillet 2023

En matière de transition énergétique, le SCoT-M identifie les éléments suivants sur le territoire de Plaine Commune :

- quatre sites de recyclage de matériaux et centres de retraitement de déchets de chantier, tous classés en zone UA ;
- un site de récupération d'énergie (à protéger du risque inondation) ;
- un datacenter (à protéger du risque inondation) ;
- des grandes services urbain (assainissement, production d'eau potables, déchets, etc.),
- les réseaux de chaleur urbain ;
- des lignes très haute tension ;
- des zones soumises au risque inondation.

L'ensemble de ces enjeux sont traitées dans le Plan local d'urbanisme intercommunal, en particulier dans les dispositions générales du règlement écrit, dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique Santé environnementale au titre des risques technologiques induits, dans les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles concernées, et dans le Plan de prévention des risques d'inondation annexé au document d'urbanisme parmi les Servitudes d'utilité publique (SUP) s'imposant à tout projet.



Carte des transports du SCoT-M, Métropole du Grand Paris, 13 juillet 2023

En matière de transports, le SCoT-M identifie les éléments suivants sur le territoire de Plaine Commune :

- des créations ou prolongements de lignes de métro (M7, M12, M15, M16, M17), des lignes de fer ou tram express (T11), des lignes de TCSP ou BHNS, répondant aux besoins du territoire et pris en compte dans les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles pour l'aménagement autour des pôles gares (20 – Pleyel, 32 – Pôle Gare Villetaneuse – Université, etc.) ;
- deux sites ferroviaires à préserver et consolider pour accroître le fret, encouragé par le Projet d'aménagement et de développement durables ;
- des plateformes multimodales et ports urbain à préserver et développer en assurant des usages mixtes et leur insertion urbaine, qui sont mis en avant dans le Projet d'aménagement et de développement durables, et fléchés dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique Seine et Canal Saint-Denis, ainsi que dans certaines orientations d'aménagement et de programmation sectorielles comme l'OAP 37 – La Briche ;
- des coupures urbaines et environnementales à réduire, majoritairement repérés dans les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles, ainsi que dans les orientations d'aménagement et de programmation thématiques Grands axes et espaces publics et Trame verte et bleue ;
- des itinéraires pour les modes actifs à développer, ce qui est traité dans les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles et l'OAP thématique Grands axes et espace public.

Les tableaux ci-après listent les superficies maximales d'espaces naturels, agricoles et forestiers pouvant être consommées ainsi que les grands projets d'équipements et de services identifiés par le SCoT-M sur le territoire de Plaine Commune.

Communes	Zones d'aménagement concerté créées à la date d'approbation du SCoT-M	Année de création ou de signature	Année d'engagement des travaux	Espaces naturels agricoles et forestiers identifiés par le Mode d'occupation des sols 2021 dans le périmètre (hectares)
Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis & Stains	Les Tartres sud	2012	2014	1
Aubervilliers	Ecoquartier du Fort d'Aubervilliers	2014	2019	6
Saint-Denis & Saint-Ouen-sur-Seine	Village Olympique et Paralympique – JO 2024	2019	2021	1,5
Saint-Ouen-sur-Seine	Docks de Saint-Ouen	2007	2012	0,5
Saint-Denis	Portes de Paris	2002	2009	0,5
L'Île-Saint-Denis	Ecoquartier fluvial de L'Île-Saint-Denis	2009	2013	1
Dugny, Le Bourget & La Courneuve	Cluster des Medias	2019	2021	2,5

Superficies maximales des espaces naturels, agricoles et forestiers pouvant être consommés dans le périmètre des Zones d'aménagement concerté identifiées sur Plaine Commune

Thématiques	Communes	Nom du projet	Type de projet	Etat d'avancement
Santé : les établissements hospitaliers	Saint-Ouen-sur-Seine	Campus hospitalo-universitaire Saint-Ouen Grand Paris Nord (CHUSOGPN)	Création par la fusion des sites de Bichat (Paris) et Beaujon (Clichy)	En cours
Éducation : les établissements d'enseignement supérieur	Paris (18ème) et Aubervilliers	Campus Condorcet	Construction de nouveaux bâtiments	En cours
	Villetaneuse	Projet universitaire de Villetaneuse	Equipement universitaire et services, projet à l'étude	En cours
	Saint-Denis	CNAM	Extension	Achevé
Sport et loisir	Saint-Denis	Centre Aquatique Olympique	Bassin de natation pour les Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024	Achevé
	Saint-Denis	Stade de France	Rénovation du stade pour les Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024	Achevé
	Saint-Ouen-sur-Seine	Stade Bauer : projet « Inventons la Métropole du Grand Paris »	Rénovation et agrandissement du stade (11 000 places) en lien avec un programme mixte de 40 000 m² autour du sport et de l'événementiel, projet à l'étude	En cours
	Dugny, Le Bourget, La Courneuve	Cluster des médias		Achevé
Culture et médias	Pierrefitte-sur-Seine	Archives nationales	Extension	En cours
	Epinay-sur-Seine	Studios Éclair	Reconversion en pôle culturel	En cours
	La Courneuve	Espace d'exposition – congrès sur le site de Babcock		En cours

Grands projets d'équipements et de services sur Plaine Commune

1.2 Le Plan local de déplacements de Plaine Commune 2016 – 2020

1.2.1 Principes, portée et contenu

Cadre de la politique de mobilité de Plaine Commune, le Plan Local de Déplacement (PLD) complète le Plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF), en détaillant et précisant son contenu au niveau local tout en pouvant porter une vision à plus long terme de l'évolution des réseaux et des politiques de déplacements. Le PLD entretient un lien de compatibilité avec le PDUIF.

Le premier Plan Local de Déplacements (PLD) de l'EPT a été approuvé en 2008.

Suite à une première révision, le PLD 2016-2020 a été approuvé. Il a permis de préciser et consolider la stratégie de Plaine Commune en matière de mobilité (en prenant notamment en compte le projet de Grand Paris Express), et des outils à mettre en œuvre.

Une seconde procédure de révision a été engagée en vue d'élaborer un Plan Local de Mobilités (PLM) 2024-2029 dont le projet a été arrêté en Conseil de Territoire le 28 mai 2024 (mais qui n'est pas encore approuvé) – dans un contexte de révision du Plan des mobilités en Ile-de-France 2030 (dont le projet a été arrêté par le Conseil Régional le 27 mars 2024).

Le PLM 2024-2029 n'étant pas encore approuvé, le projet de révision du PLUi se doit d'être compatible avec le PLD 2016-2020 de Plaine Commune.

1.2.2 Présentation du Plan local de déplacements 2016 – 2020

Le programme d'action du PLD s'organise autour de 5 axes.

- Axe n°1 : Favoriser les déplacements à pied et à vélo
  - 1.1 Mettre en œuvre le Plan marche
  - 1.2 Améliorer l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite
  - 1.3 Accélérer la mise en œuvre du Plan vélo
- Axe n°2 : Rendre les transports collectifs plus attractifs
  - 2.1 Densifier et consolider le réseau de transport structurant
  - 2.2 Aménager des pôles d'échanges de qualité
  - 2.3 Faciliter la circulation des bus
  - 2.4 Renforcer l'offre sur les lignes de bus à enjeux
- Axe n°3 : Maîtriser la circulation automobile et le stationnement
  - 3.1 Hiérarchiser et pacifier le réseau de voirie
  - 3.2 Résorber les principales coupures urbaines
  - 3.3 Décliner le Plan communautaire de stationnement dans chaque ville
  - 3.4 Encourager un nouveau rapport à l'automobile
- Axe n°4 : Rationaliser l'organisation du transport de marchandise
  - 4.1 Préserver les sites à vocation logistique
  - 4.2. Optimiser les conditions de livraison
- Axe n°5 : Susciter les changements de pratiques de mobilité
  - 5.1. Repenser les déplacements liés aux entreprises et aux administrations

1.2.3 Compatibilité du Plan local d'urbanisme intercommunal avec le Plan local de déplacements 2016 – 2020

1.2.3.1 Les engagements du Projet d'aménagement et de développement durables

L'orientation 8 du Projet d'aménagement et de développement durables *« Accompagner l'augmentation de la part de déplacement décarboné, et assurer une mobilité confortable »* aborde plus particulièrement le thème de la mobilité, fait référence au Plan local de déplacements et met en avant les objectifs suivants :

- priorité aux piétons puis à l'ensemble des mobilités actives et transports collectifs, avant la voiture ;

- conforter la marche comme mode central par des aménagements et requalifications de l'espace public ;
- continuer de développer le vélo par l'accroissement de l'offre de vélo en libre-service, le développement des aménagements cyclables et de l'offre de stationnement ;
- accompagner l'insertion des pôles de transports et l'accessibilité pour tous ;
- accompagner les évolutions des modes de motorisation par le renforcement du maillage des installations de recharge des véhicules électriques et stations GNV, des réflexions autour de l'autopartage,
- favoriser le report modal logistique vers le fluvial, le cyclologistique, le ferroviaire.

D'autres orientations viennent la compléter, notamment :

- l'orientation 1 « Accélérer la réduction des émissions vers la neutralité carbone 2050 et adapter le territoire aux effets des changements climatiques » qui fait état de la volonté d'une la réorientation des parts modales transports vers les modes moins carbonés avec la réduction de la place de la voiture et la priorité aux mobilités actives, collectives et partagées afin de diminuer les consommations énergétiques ;
- l'orientation 2 « Garantir un urbanisme favorable à la santé » qui affirme la nécessité d'un le recul de la place de la voiture, en promouvant les mobilités actives, collectives et partagées, afin de limiter les pollutions (qualité de l'air, acoustique…) auxquels sont soumises les habitants ;
- l'orientation 5 « Développer des quartiers vivants et multifonctionnels » qui se définissent par le fait que l'ensemble des aménités fondamentales à la vie humaine et à la résilience des territoires soit accessible à une distance raisonnable, à pied, limitant ainsi la nécessité de recourir aux moyens de transports motorisés. Cette orientation mentionne également ·que les flux logistiques nécessaires au fonctionnement d'une ville au plus proche des habitants doivent être organisés de façon à limiter les nuisances, et que chaque nouveau quartier aménagé devra ainsi développer des espaces de logistique de proximité, permettant de dégrouper les flux et d'éviter la présence de la logistique de masse dans les quartiers, au profit de formes plus pacifiées (livraison à pieds, cyclo-logistique, petits véhicules, etc.) ;
- l'orientation 7 « *Garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public* » qui fait état de la nécessaire réduction de la place du stationnement automobile dans l'espace public, de la volonté de développer une accessibilité de l'espace public pour toutes et tous et la petite logistique de proximité en rez-de-chaussée actif d'immeubles ;
- l'orientation 9 « Favoriser les filières qui s'appuient sur les atouts humains du territoire, et qui répondent à des besoins locaux » qui met en avant les activités logistiques et la nécessité de veiller à favoriser la présence des modes décarbonés et non routiers dans les chaînes logistiques.

1.2.3.1 La mise en œuvre à travers le règlement et les Orientations d'aménagement et de programmation

Le tableau suivant analyse la compatibilité du règlement et des Orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations du Plan local de déplacements.

Orientation du PLD	Orientations d'aménagement et de programmation thématiques et sectorielles	Règlement écrit et graphique	Compatibilité
Axe n°1 : Favoriser les déplacements à pied et à vélo	Les OAP thématiques Grands axes et espaces publics, Paysage et les OAP sectorielles offrent une plus grande place au piéton et au vélo (amélioration de la sécurité et continuité des itinéraires, création de voies piétonnes et pistes cyclables, création de stationnement cycles…). Le règlement écrit régule le nombre de places vélo selon les destinations, surfaces bâties et la proximité du réseau de transport en commun. L'OAP thématique Réhabilitation et construction neuve encadre la construction de locaux dédiés au stationnement vélo dans les parties commune des bâtiments de logements collectifs.	Les normes de stationnement vélo ont été renforcées, notamment concernant les vélos cargos.	Compatible
Axe n°2 : Rendre les transports collectifs plus attractifs	Les prescriptions des OAP sectorielles prennent en compte les stations de métro et autres transports en commun (existantes ou projetées) pour les aménagements.		Compatible
Axe n°3 : Maîtriser la circulation automobile et le stationnement	L'OAP thématique Grands axes et espaces publics définit une hiérarchisation du réseau viaire et l'identification de poches de tranquillité. La place de la voiture est réduite et celle des modes actifs favorisée, ce qui est également décliné dans les OAP sectorielles. Les OAP sectorielles et les OAP thématiques Développement économique, Réhabilitation et construction neuve et Paysage préconisent la mutualisation et le compactage du stationnement pour réduire les emprises allouées à cette destination et la réduction du stationnement le long des trottoirs. L'OAP Réhabilitation et construction neuve évoque la possibilité de mettre en place des stationnements sur les toitures des bâtiments industriels et	Le règlement écrit régule le nombre de places (maximum ou minimum) selon les destinations et surfaces bâties des constructions. Il permet la mutualisation et le foisonnement des places de stationnement.	Compatible

Orientation du PLD	Orientations d'aménagement et de programmation thématiques et sectorielles	Règlement écrit et graphique	Compatibilité
	entrepôts.		
Axe n°4 : Rationaliser l'organisation du transport de marchandise	Les OAP thématiques Développement économique et Paysage, ainsi que les OAP sectorielles prescrivent des zones de déchargement à l'intérieur des parcelles pour ne pas encombrer la voie publique. Les OAP sectorielles prescrivent la création d'espaces logistiques de proximité afin de réaliser le dernier kilomètre avec des modes de transport durables (vélo cargo) et ainsi apaiser la circulation. Le fret fluvial est encouragé notamment par la préservation des quais et ports urbains, notamment dans l'OAP thématique Seine et Canal Saint-Denis.	Le règlement identifie les zones où peuvent être accueillies les activités de logistique. Un zonage spécifique UG porte notamment sur les sites portuaires et vise à maintenir ces sites dans leur vocation principale tout en permettant une gestion adaptée aux besoins de leur évolution.	Compatible
Axe n°5 : Susciter les changements de pratiques de mobilité	A travers ses objectifs de requalification et de partage de l'espace public, et d'amélioration du cadre de vie, l'OAP Grands axes et espaces publics, crée les conditions de changements de pratiques des mobilités.	Le règlement écrit régule le nombre de places (maximum ou minimum) selon les destinations et surfaces bâties des constructions et selon la proximité du réseau de transport en commun.	Compatible

1.2.4 Plan Local de Mobilité de Plaine Commune 2024 – 2029 arrêté

Le PLM de Plaine Commune ayant été arrêté en Conseil de Territoire le 28 mai 2024, une analyse de la compatibilité du PLUi avec ce document est proposée ci-dessous.

1.2.4.1 Présentation du Plan local de mobilité

Le PLM de Plaine Commune répond à 4 objectifs :

- renforcer l'efficacité de la mobilité ;
- améliorer le cadre de vie et contribuer à l'amélioration de la santé publique ;
- garantir l'accessibilité à la mobilité pour tous les publics ;
- s'inscrire dans une démarche de sobriété énergétique et contribuer à la lutte contre le changement climatique.

Pour répondre à ces quatre grands objectifs, les actions sont déclinées selon neuf thématiques interdépendantes :

- garantir les conditions d'une bonne mise en œuvre de la vision du territoire en matière de mobilités ;
- adopter des politiques de stationnement territorialisées au service d'une évolution de l'offre et d'une valorisation de l'espace public pour d'autres usages ;
- conforter la marche comme mode central dans l'espace public et les chaînes de déplacement ;
- développer la richesse d'un écosystème vélo ;
- maîtriser l'accessibilité routière pour apaiser le territoire ;
- renforcer l'attractivité du réseau de transports en commun ;
- renforcer les pratiques alternatives et plus vertueuses de l'automobile ;
- concrétiser le droit à la mobilité ;
- favoriser une logistique et une mobilité de marchandises vertueuses et durables.

1.2.4.2 Compatibilité du Plan local d'urbanisme intercommunal avec le projet Plan local de mobilité

La révision du PLUi a été conduite en anticipant l'approbation du Plan local de mobilité 2024 – 2029 en cours d'élaboration (projet arrêté par le Conseil de Territoire le 28 mai 2024). Celui-ci est compatible avec le projet de Plan des Mobilités d'Ile-de-France en cours d'élaboration (projet arrêté le 27 mars 2024).

Les objectifs poursuivis et les thématiques déclinées par le projet de Plan local de mobilité 2024 – 2029 arrêté sont dans la continuité du Plan local de déplacements 2016 – 2020. Le PLUi est compatible avec ce document.

1.3 Les documents-cadre relatifs à l'eau

Les documents relatifs à l'eau sont :

- le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Seine – Normandie 2022-2027,
- le Plan de gestion du risque inondation Seine – Normandie, le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux Croult – Enghien – Vieille-Mer.

1.3.1 Principes

La loi sur l'Eau du 3 janvier 1992, reprise dans la loi sur l'eau et les milieux aquatiques (LEMA) du 30 décembre 2006, affirme la nécessité d'une gestion équilibrée de l'eau et institue le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) par les articles L.212-1 et L.212-2 du code de l'environnement. Il fixe sur chaque grand bassin hydrographique, les orientations fondamentales de cette gestion.

La loi sur l'eau et les milieux aquatiques met en avant deux objectifs principaux :

- reconquérir la qualité des eaux et atteindre en 2015 les objectifs de bon état écologique (directive cadre européenne du 22 décembre 2000, transposée en droit français par la loi du 21 avril 2004) et retrouver une meilleure adéquation entre ressources en eau et besoins dans une perspective de développement durable des activités économiques utilisatrices d'eau et en favorisant le dialogue au plus près du terrain ;
- donner aux collectivités territoriales les moyens d'adapter les services publics d'eau potable et d'assainissement aux nouveaux enjeux en termes de transparence vis à vis des usagers, de solidarité en faveur des plus démunis et d'efficacité environnementale.

Conformément à l'article 3 de la loi sur l'Eau de 1992, et actuellement les articles L.212-1 et L.212-2 du code de l'environnement, les SDAGE ont une portée juridique. Les services de l'État, les collectivités territoriales et leurs établissements publics doivent désormais en tenir compte pour toutes leurs décisions concernant l'eau et les milieux aquatiques. Les documents d'urbanisme doivent donc prendre être compatibles avec les dispositions du SDAGE (article L. 212-1 du code de l'environnement).

Outre les SDAGE, la loi sur l'eau et les milieux aquatiques a institué les Schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) par les articles L.212-3 à L.212-7.

Le SAGE est un document de planification élaboré de manière collective sur une unité hydrographique cohérente : sous-bassins, groupement de sous-bassins ou système aquifère. Il fixe des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau. Il constitue ainsi un outil privilégié pour répondre localement aux objectifs réglementaires de la Directive Cadre sur l'Eau pour chaque masse d'eau et assurer une gestion concertée de la ressource en eau.

Le territoire de Plaine Commune est presque intégralement concerné par le périmètre du SAGE Croult – Enghien – Vieille-Mer (CEVM), à l'exception de l'ouest de Saint-Ouen-sur-Seine.

1.3.2 Les orientations fondamentales du SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands (2022 – 2027)

Le SDAGE 2022 – 2027, a été adopté par le comité de bassin le 23 mars 2022 et arrêté le 6 avril 2022 par le préfet coordonnateur de bassin. Il comporte 5 orientations fondamentales et 124 dispositions.

Le PLUi de Plaine Commune peut contribuer à certaines des orientations fondamentales du SDAGE. Certaines dispositions du SDAGE sont communes au PGRI :

- orientation 1.1. – Préserver les milieux humides et aquatiques continentaux et littoraux et les zones d'expansion des crues pour assurer la pérennité de leur fonctionnement ;
    - disposition 1.1.3. Protéger les milieux humides et les espaces contribuant à limiter les risques d'inondation par débordement de cours d'eau ou par submersion marine dans les documents d'urbanisme [Disposition 1.C.1. PGRI] ;
    - disposition 1.1.5. - Gérer et entretenir les milieux humides de manière durable et concertée afin de préserver leurs fonctionnalités, la diversité des habitats et des espèces associées [Disposition 2.C.2. PGRI].
- orientation 1.2. – Préserver le lit majeur des rivières et étendre les milieux associés nécessaires au bon fonctionnement hydromorphologique et à l'atteinte du bon état ;
    - disposition 1.2.6. – Éviter l'introduction et la propagation des espèces exotiques (invasives[4]) envahissantes ou susceptibles d'engendrer des déséquilibres écologiques.

[4] Espèces invasives est le terme employé au sein du Pla, local d'urbanisme intercommunal de Plaine Commune.

- orientation 1.4. - Restaurer les fonctionnalités de milieux humides en tête de bassin versant, dans le lit majeur et restaurer les rivières dans leur profil d'équilibre en fond de vallée et en connexion avec le lit majeur ;
    - disposition 1.4.3. - Restaurer les zones d'expansion des crues et les milieux humides concourant à la régulation des crues [Disposition 2.C.3. PGRI].
- orientation 2.4. - Aménager les bassins versants et les parcelles pour limiter le transfert des pollutions diffuses ;
    - disposition 2.4.2. - Développer et maintenir les éléments fixes du paysage qui freinent les ruissellements.
- orientation 3.2. – Améliorer la collecte des eaux usées et la gestion du temps de pluie pour supprimer les rejets d'eaux usées non traitées dans le milieu versant ;
- orientation 4.1. - Limiter les effets de l'urbanisation sur la ressource en eau et les milieux aquatiques ;
- orientation 4.2. – Limiter le ruissellement pour favoriser des territoires résilients ;
    - disposition 4.2.3. Élaborer une stratégie et un programme d'actions de prévention et de lutte contre les ruissellements à l'échelle du bassin versant [Disposition 2.E.2. PGRI].

1.3.3 Objectifs de gestion du risque d'inondation du PGRI du bassin « Seine-Normandie »

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) 2022-2027 du bassin Seine Normandie a été arrêté le 3 mars 2022 par le préfet coordonnateur du bassin. Son application est entrée en vigueur le 8 avril 2022 au lendemain de sa date de publication au Journal Officiel. Le PGRI fixe pour six ans les 4 grands objectifs à atteindre sur le bassin Seine-Normandie pour réduire les conséquences des inondations sur la vie et la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'économie.

Ces 4 objectifs sont déclinés en 80 dispositions couvrant l'ensemble du bassin. Le PLUi de Plaine Commune peut contribuer à certaines des orientations générales du PGRI :

- orientation 1.A – Réaliser des diagnostics de vulnérabilité des territoires ;
- orientation 1.B. Réduire la vulnérabilité des activités économiques ;
- orientation 1.C – Planifier un aménagement du territoire résilient aux inondations ;
- orientation 2.A – Inscrire la réduction de l'aléa inondation dans une stratégie de long terme à l'échelle d'un bassin de risque cohérent ;
- orientation 2.C – Agir sur l'aléa en préservant et restaurant les zones d'expansion des crues et les milieux humides contribuant au ralentissement des écoulements d'eau (orientation 1.4. du SDAGE) ;
- orientation 2.E – Prévenir et lutter contre le ruissellement à l'échelle du bassin versant (Orientation 4.2. du SDAGE) ;
- orientation 3.A. Concevoir des quartiers résilients.

En outre, des orientations spécifiques du PGRI concernent chacun des territoires à risque d'inondation (TRI). Les communes de Saint-Ouen-sur-Seine, Saint-Denis et Épinay-sur-Seine appartiennent au TRI « Métropole Francilienne ».

1.3.4 Le SAGE « Croult – Enghien – Vieille Mer »

Le projet de SAGE a été validé par la Commission Locale de l'Eau le 28 septembre 2018, avant d'être soumis à la consultation des PPA d'octobre 2018 à février 2019, puis à enquête publique du 16 septembre au 18 octobre 2019. Le SAGE de la Croult – Enghien – Vieille Mer a été approuvé par arrêté inter-préfectoral le 28 janvier 2020.

1.3.4.1 Les objectifs de gestion

Le plan d'aménagement et de gestion des eaux (PAGD) du SAGE CEVM comprend 6 objectifs généraux, déclinés en sous-objectifs et dispositions. Le PLUi peut contribuer à certaines de ces dispositions :

- **OG1 : Redonner de la place à l'eau dans les dynamiques d'aménagement du territoire pour rendre visible l'eau et ses paysages en maitrisant les risques**
  - mettre en place des outils de protection et de gestion foncière pour faciliter les projets de restauration écologique et de valorisation des milieux aquatiques et de leurs paysages ;
  - protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme ;
  - préserver les potentialités de restauration des fonctionnalités des lits mineur et majeur des cours d'eau via les documents d'urbanisme ;
  - inscrire le tracé des anciens rus dans les documents d'urbanisme ;
  - élaborer aux échelles hydrographiques adaptées des zonages pluviaux compatibles avec les objectifs du SAGE et les rendre opposables via les documents d'urbanisme ;
  - traduire l'objectif de désimperméabilisation des sols dans les documents d'urbanisme ;
  - faire de chaque projet d'aménagement ou de rénovation urbaine, une opportunité de mise en œuvre des démarches de gestion intégrée des eaux pluviales à la source ;
  - améliorer la gestion des eaux pluviales et du ruissellement sur les emprises imperméabilisées privées existantes ;
  - préserver les fonctionnalités du lit majeur des cours d'eau (dans les documents d'urbanisme).
- **OG2 : Rééquilibrer les fonctions hydraulique, écologique et paysagère des cours d'eau, des infrastructures hydro-écologiques et des milieux aquatiques diffus pour soutenir la création d'un lien social**
  - étudier les possibilités de réouverture des parties enterrées des cours d'eau et accompagner les maîtres d'ouvrage dans leurs projets ;
  - soutenir le projet de réouverture de la Vieille Mer.
- **OG3 : Fixer une ambition pour la qualité des eaux superficielles**
  - accélérer la mise en conformité des raccordements domestiques, notamment dans les secteurs où les anomalies ont un impact majeur sur la qualité des eaux superficielles.
- **OG4 : Développer des usages créateurs de lien social autour de l'eau**
  - identifier et valoriser le patrimoine bâti et le patrimoine naturel liés à l'eau sur le territoire ;
  - profiter des opérations d'aménagement pour redonner une place à l'eau dans la ville.
- **OG5 : Engager la reconquête patrimoniale des eaux souterraines et la pérennisation de leurs usages**
- **OG6 : Organiser et faire vivre la gouvernance du SAGE**

1.3.4.2 Le règlement

Le règlement du SAGE CEVM comprend 6 articles.

<table>
<tr><th colspan="3">Article</th><th>Dispositions</th></tr>
<tr><td>1</td><td rowspan="2">Gérer les eaux pluviales à la source et maîtriser les rejets d'eaux pluviales dirigés vers les eaux douces superficielles</td><td>pour les installations, ouvrages, travaux et activités (IOTA) ou les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).</td><td rowspan="2">- prioritairement par évaporation et infiltration ;
- « Zéro rejet » pour les petites pluies courantes (pluie de 8 mm en 24 heures) ;
- rejet régulé pour les pluies au moins décennales au plus équivalent au débit équivalent du terrain nu.</td></tr>
<tr><td>2</td><td>des cours d'eau, pour les aménagements d'une surface comprise entre 0,1 et 1 hectare.</td></tr>
</table>

Article			Dispositions
3	Encadrer et limiter l'atteinte portée aux zones humides	par les installations, ouvrages, travaux et activités (IOTA) ou les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).	- mettre en place une démarche « Éviter, réduire, compenser ».
4		au titre des impacts cumulés significatifs[5]	
5	Préserver [la fonctionnalité et la qualité paysagère du] lit mineur des cours d'eau		
6	Préserver les zones d'expansion des crues pour assurer les fonctionnalités du lit majeur des cours d'eau [et sur sa qualité paysagère]		

Les 6 articles du règlement du SAGE

1.3.5 Compatibilité du PLUi avec le SDAGE, le PGRI et le SAGE

Le SDAGE, le PGRI et le SAGE sont des documents qui concernent les milieux aquatiques. Ainsi ils traitement particulièrement des masses d'eau souterraines et superficielles, des pollutions les concernant, de la gestion des eaux et en particulier des eaux pluviales, des zones humides et plus largement de la faune et la flore liées aux milieux aquatiques, du risque inondation (débordement de cour d'eau, remontée de nappe, ruissellement urbain…). Tous ces éléments sont décrits sur le territoire de Plaine Commune dans l'état initial de l'environnement. Il conclut sur les enjeux liés à ces thématiques.

1.3.5.1 Les engagements du Projet d'aménagement et de développement durables

Concernant l'hydrologie, l'hydrogéologie et l'assainissement (orientation 1.1, 1.4, 2.4, 3.3 et 4.1 du SDAGE, orientations 1, 2, 3, 4 et 5 du SAGE), l'orientation 3 (la place du vivant : préserver et faciliter la reconstitution de la biodiversité, de l'eau et de la nature en ville) du Projet d'aménagement et de développement durables s'engage notamment pour la renaturation de la Vieille-Mer et du ru d'Arra, l'orientation 2 (Garantir un urbanisme favorable à la santé) aborde le sujet de la dépollution des eaux pluviales.

Concernant les sujets liés au risque inondation (orientations 1.1, 1.2 et 4.2 du SDAGE, ensemble des orientations du PGRI, orientation 1 du SAGE), dans son axe 1 – Transition écologique, santé et résilience, pour aborder l'avenir avec confiance et particulièrement son orientation 2, le Projet d'aménagement et de développement durables porte une attention constante à la désimperméabilisation des sols et à la maîtrise du ruissellement pluvial, et donc à la maîtrise du risque d'inondation par ruissellement.

Concernant les thèmes des zones humides et milieu naturel lié au milieu aquatique (orientations 1.1 et 1.4 du SDAGE, orientation 2 du SAGE), les rares zones humides du territoire sont incluses dans les noyaux primaires de biodiversité et sont à ce titre préservées de l'urbanisation. Le maintien de leur fonctionnalité s'appuiera sur le renforcement de la Trame verte et bleue territoriale, comme précisé dans l'orientation 3 du PADD.

1.3.5.2 Leur mise en œuvre par les Orientations d'aménagement et de programmation et le règlement

Le règlement, ainsi que les OAP thématiques Trame verte et bleue, Réhabilitation et construction neuve, Paysage, ainsi que Seine et Canal Saint-Denis préconisent de mettre en œuvre, sur l'ensemble du territoire, une gestion intégrée de l'eau (restauration de la perméabilité des sols, gestion gravitaire aérienne, prise en compte du risque de remonté de nappe, etc.). Ces préconisations sont

[5] Règle applicable à tout aménagement ou opération pouvant entrainer la dégradation ou la destruction, totale ou partielle, d'une zone humide d'au moins 100 m².

modulées selon les enjeux propres aux unités paysagères (OAP Paysage), à la trame bleue (OAP Trame verte et bleue) ou tissu urbain spécifique :

- désartificialiser les sols dans les tissus denses ;
- prévoir une gestion des eaux à la parcelle en prêtant attention à la présence de pièces d'eau (prévention des pollutions accidentelles) ;
- porter une attention renforcée à la place de l'eau dans l'aménagement et renforcer la renaturation des berges, en relation respectivement avec la sensibilité accrue aux îlots de chaleur et avec la proximité de la Seine et des pièces d'eau.

Par ailleurs, l'OAP thématique Seine et Canal Saint-Denis prévoit des aménagements particuliers en cohérence avec les enjeux environnementaux, paysagers et économiques de ces deux cours d'eau identifiés par le SDAGE et notamment une protection accrue des berges. A noter que l'OAP thématique Trame verte et bleue se fait le relais du retrait de 15 m de toute construction le long de la Seine et de 10 m le long du canal Saint-Denis, le premier étant inscrit dans le SDAGE.

Les OAP sectorielles peuvent mettre en œuvre ces préconisations générales, en programmant des espaces verts, souvent de pleine terre, ou en prescrivant le mode d'aménagement des espaces publics. Par exemple :

- 13 – Six-Routes : développer une trame végétale généreuse permettant la gestion des eaux pluviales et la diversification des milieux ;
- 20 – Pleyel : végétaliser densément les espaces publics et privés et restaurer des espaces perméables ;
- 10 – Mermoz, 19 – Plaine Saulnier, 35 – Entrepôts et magasins généraux de Paris programmation de parcs et jardins publics généreux ;
- 9 – Champagnole-Mécano, 21 – Strasbourg Saint-Rémy préserver les cœurs d'îlots.

Certaines OAP cependant, bien que confrontées à des enjeux particuliers, ne fixent pas de prescriptions en réponse :

- 28 – Avenue de Stalingrad : protection insuffisante des cœurs d'îlots, mais la révision améliore ce point ;
- 15 – Village olympique et paralympique, 19 – Plaine Saulnier, ces OAP ne sont pas suffisamment précises sur la pollution des sols et l'enjeu que représente le traitement et la préservation des eaux, mais cela est régulé par l'OAP thématique Santé environnementale.

Les effets de ce manque de prescription sont donc marginaux.

Le règlement écrit fixe des prescriptions qui appliquent la gestion intégrée de l'eau, notamment le branchement séparatif des eaux usées et des eaux pluviales. Pour les eaux pluviales, mise en œuvre de la démarche suivante :

- réduction du ruissellement ;
- recherche de l'infiltration sur place ;
- objectif zéro rejet pour toutes les pluies ;
- en dernier recours, rejet au réseau collectif à débit contrôlé, selon le zonage d'assainissement pluvial annexé au règlement.

Le règlement écrit fixe pour la plupart des zones et sous-secteurs urbains un coefficient maximal d'emprise au sol et des coefficients minimaux d'espaces végétalisés et d'espaces de pleine terre qui permettent effectivement la gestion à la parcelle. Dans certaines zones et sous-secteurs, le règlement impose la végétalisation d'un part significative des toitures terrasses. Cette obligation est d'autant plus importante dans les secteurs identifiés de la Trame verte et bleue de Plaine Commune.

Le PLUi annexe bien le zonage réglementaire du PPRI. Dans les secteurs concernés par le PPRI, le règlement majore les hauteurs autorisées de 1 m afin de permettre aux constructions de respecter l'obligation découlant du PPRI de surélever les rez-de-chaussée sans perdre un niveau utilisable. Les secteurs concernés par le risque d'inondation par remontée de nappe intègrent cette problématique, notamment par le biais du PADD (orientation 2 « Garantir un urbanisme favorable à la santé »), des OAP thématiques Réhabilitation et construction neuve, ainsi que Seine et Canal Saint-Denis, et des

OAP sectorielles 18 – Centre-ville de Saint-Denis, 13 – Six-Routes et 34 – Pressensé. De même pour le risque d'inondation par débordement de cours d'eau, qui est évoqué dans le PADD (orientation 2), les deux OAP thématiques précédemment cités, et les OAP sectorielles 14 – Jaurès – 19 mars 1962, 15 – Village Olympique et Paralympique, 18 – Centre-ville de Saint-Denis, 25 – Docks de Saint-Ouen et 37 – La Briche. Enfin, l'OAP thématique Santé environnementale renvoie aux servitudes sur le sujet des risques naturels. L'État initial de l'environnement expose les données connues sur la vulnérabilité du territoire.

L'ensemble des éléments précédent permet principalement une meilleure gestion du risque inondation, principalement du ruissellement urbain, ce qui réponds aux orientations 1.1, 1.2 et 4.2 du SDAGE, aux orientations du PGRI et à l'orientation 1 du SAGE.

Le règlement écrit, les OAP thématiques Trame verte et bleue et Grands axes et espace public proscrivent l'implantation d'espèces invasives.

Le règlement écrit intègre la nécessaire préservation des zones humides, qui comporte l'ensemble des zones humides inventoriées sur le territoire de Plaine Commune. Les rares zones humides du territoire sont incluses dans les noyaux primaires de biodiversité et seront à ce titre préservées de l'urbanisation. En outre, le PLUi repère au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme les zones humides repérées par le SAGE (secteurs SHP) et édicte un règlement apte à les protéger.

Ces éléments permettent de protéger les milieux aquatiques, ce qui répond aux orientations 1.1 et 1.4 du SDAGE et à l'orientation 2 du SAGE.

Les renaturations de la Vieille-Mer et du ru d'Arra, envisagées par le PADD, trouvent leur traduction dans les OAP thématiques Trame verte et bleue, Paysage, ainsi que Seine et Canal Saint-Denis et l'OAP sectorielle 37 – La Briche, et également dans le zonage et les emplacements réservés, au moins pour leurs parties amont. Ces éléments répondent aux orientations 1.4 et 4.1 du SDAGE et à l'orientation1 du SAGE.

Cependant on peut relever que :

- le débit de fuite est fixé par le plan de zonage pluvial, le plus souvent à 10 ℓ/s/ha. Il semble un peu élevé par rapport au ruissellement du terrain nu, qui peut être estimé à 8 ℓ/s/ha pour un terrain de pente moyenne ;
- les règles particulières définies dans les zones UP04 et UP24, n'imposent pas le « zéro rejet » pour les pluies courantes ;
- les définitions propres à certaines zones UP permettent la construction en infrastructure dans les espaces dits de pleine terre, s'opposant ainsi à la libre infiltration des eaux pluviales ;
- certains des secteurs de projet (zones UP) ne règlementent pas les coefficients de pleine terre ou les coefficients d'espaces végétalisés, voire même les coefficients d'emprise au sol ou les coefficients d'espaces libres, annulant la capacité des projets à gérer les eaux pluviales sur place, cela représente cependant une surface réduite à l'échelle du territoire de Plaine Commune ;

certaines zones et sous-secteurs permettent, selon la taille et la forme des terrains, de ne réaliser qu'une très faible part d'espaces végétalisés de pleine terre, égale à 5 % ou moins, notamment en cas de « compensation », obérant la capacité des projets à gérer les eaux pluviales sur place, il s'agit cependant d'une assez faible proportion d'espaces.

1.4 Le Plan climat air énergie territorial de Plaine Commune

Le 25 février 2020, Plaine Commune a adopté son premier Plan Climat Air Energie Territorial 2020-2026. Depuis, sa révision a été prescrite mais n'a pas encore abouti.

Le PCAET traduit les enjeux importants du territoire en termes de réchauffement climatique et pollutions et la volonté d'actions fortes pour rendre les habitants moins vulnérables au bruit, aux fortes chaleurs, à la précarité énergétique, la pollution de l'air. Il décline à l'échelle de Plaine Commune les plans, objectifs et stratégies définis en la matière au niveau supra-territorial (européen, national,

régional, départemental). Il inscrit le territoire dans la trajectoire de neutralité carbone 2050 de l'accord de Paris 2015 sur le climat.

En matière de sobriété énergétique et d'atténuation du changement climatique, les grands objectifs stratégiques du PCAET sont les suivants :

- réduire les émissions de gaz à effet de serre de 40% d'ici 2030 et de 75% d'ici 2050, sur la base des émissions de 2005 ;
- réduire les consommations d'énergie finale de 20% à horizon 2030 et de 40% à horizon 2050, sur la base des consommations de 2005 ;
- ramener les concentrations de polluants atmosphériques sous les seuils réglementaires ;
- atteindre 10 % d'énergies renouvelables dans le mix énergétique du territoire à horizon 2030, et 30 % de l'énergie consommée d'origine renouvelable à horizon 2050 ;
- limiter l'impact des pollutions atmosphériques sur les futurs usagers ou habitants.

1.4.1 Orientations et objectifs du Plan climat air énergie territorial

La stratégie du PCAET de Plaine Commune s'articule autour de 5 grands axes :

- Axe 1 : sobriété et justice sociale, une écologie au service des urgences climatiques et des urgences sociales.
  - réduire les émissions de gaz à effet de serre de -40% d'ici 2030 et de -75% d'ici 2050, sur la base des émissions de 2005 ;
  - réduire les consommations d'énergie finale de 20% à horizon 2030, et de 40% à horizon 2050 sur la base des consommations de 2005.
- Axe 2 : résilience, un territoire qui se prépare et protège ses habitants contre les impacts du changement climatique.
  - promouvoir et construire collectivement un autre modèle urbain adapté aux changements climatiques, riche en travail, sensible à la biodiversité en inventant de nouvelles formes de coopération entre collectivités, société civile et entreprises.
- Axe 3 : air et santé environnementale, un territoire qui protège ses populations contre la pollution de l'air.
  - ramener les concentrations de polluants atmosphériques sous les seuils réglementaires.
- Axe 4 : transition énergétique et économie circulaire, un territoire qui valorise ses ressources, favorise la création d'emplois et d'activités économiques.
  - atteindre 10% d'énergies renouvelables et de récupération dans le mix énergétique du territoire à horizon 2030, soit un facteur 4 par rapport à la situation actuelle et 30% de l'énergie consommée d'origine renouvelable à horizon 2050 ;
  - vers un territoire Zéro déchet
- Axe 5 : transition collaborative et partagée, un territoire qui innove et construit collectivement un nouveau modèle.
  - faire grandir le réseau « Terre d'Avenir – Acteurs de la transition », et le réseau des signataires de la Résolution d'engagements pour le climat ;
  - mesurer et rendre compte annuellement, avec l'ensemble des signataires de la Résolution d'engagements communs pour le climat, des efforts engagés dans la lutte contre le changement climatique.

Le programme d'actions du Plan climat air énergie territorial décline ces 5 axes en 64 mesures.

1.4.2 Compatibilité du PLUi de Plaine Commune avec le Plan climat air énergie territorial 2020 – 2026

1.4.2.1 Les engagements du Projet d'aménagement et de développement durables

La Transition écologique, santé et résilience, pour aborder l'avenir avec confiance constitue le 1er axe stratégique du PADD.

Ce dernier fait de la lutte et l'adaptation au changement climatique une priorité (Orientation 1 – Accélérer radicalement la réduction des émissions vers la neutralité carbone 2050 et adapter le territoire aux effets des changements climatiques). Les orientations stratégiques sont les suivantes :

- sobriété et efficacité énergétique en augmentant la part des énergies renouvelables et de récupération dans le mix énergétique et en développant le raccordement au réseau de chaleur urbain (Orientation 1), ainsi qu'en accompagnant l'amélioration du parc de logements (Orientation 4) ;
- réduction des émissions de gaz à effet de serre par l'utilisation de matériaux de constructions issus de l'économie circulaire ou bas carbone et de modes de transports décarbonés pour les personnes et les biens et matériaux (Orientations 1, 7 et 8) ;
- amélioration de la gestion de la ressource en eau afin de limiter le rejet au réseau et le ruissellement urbain (Orientation 1) ;
- reterritorialisation de certaines ressources : production d'énergie locale, activités économiques de proximité, économie circulaire, production alimentaire et agriculture urbaine (Orientations 1 et 9) ;
- rafraichissement des espaces publics et des bâtiments par la conception bioclimatique, la désimperméabilisation et la végétalisation (Orientations 1, 3 et 4) ;
- réduction de l'exposition à la pollution atmosphérique : restrictions et règles strictes de construction à proximité des axes polluants, obligation de modélisations, réduction à la source de la pollution de fond (Orientation 2).

1.4.2.2 Leur mise en œuvre par les Orientations d'aménagement et de programmation et le règlement

Le tableau suivant analyse la compatibilité du Plan local d'urbanisme intercommunal avec le programme d'action du Plan climat air énergie territorial 2020 – 2026.

Axe	Thématique	Orientation d'aménagement et de programmation thématiques et sectorielles	Règlement écrit et graphique	Compatibilité
Axe 1 : Sobriété et justice sociale	Logements	Prescriptions relatives à l'isolation thermique et au recours aux énergies renouvelables dans les OAP thématiques Réhabilitation et construction neuve et Mise en valeur patrimoniale. Opérations de réhabilitation et démolition-reconstruction inscrites dans les OAP sectorielles.	Chapitre sur la qualité environnementale des constructions (modes constructifs, évolutions des constructions et économie circulaire, développement des énergies renouvelables et de récupération) Obligations de toitures actives avec possibilité de recours aux énergies renouvelables.	Compatible
	Tertiaires	Prescriptions relatives à l'isolation thermique et au recours aux énergies renouvelables dans l'OAP thématiques Réhabilitation et construction neuve.	Chapitre sur la qualité environnementale des constructions (modes constructifs, évolutions des constructions et économie circulaire, développement des énergies renouvelables et de récupération) Obligations de toitures actives avec possibilité de recours aux énergies renouvelables et de récupération (60% a minima pour les bâtiments à destination d'artisanat, commerce et autres activités).	Compatible
	Constructions bas carbone	Réhabilitation priorisée par rapport à la démolition-reconstruction, avec recours à l'économie circulaire et à des matériaux bas carbone en particulier dans l'OAP thématique Réhabilitation et construction neuve.	Chapitre sur la qualité environnementale des constructions (modes constructifs et bioclimatisme) incitant à la recherche d'une performance énergétique des constructions	Compatible
	Éclairage public	Non concerné.		
Axe 2 : Résilience	Adaptation au changement climatique	Déclinaison des orientations du Plan de Végétalisation et de Rafraichissement de Plaine Commune dans l'OAP thématique Grands axes et	Chapitre sur la qualité environnementale des constructions incitant à des constructions répondant aux principes du	Compatible

Axe	Thématique	Orientation d'aménagement et de programmation thématiques et sectorielles	Règlement écrit et graphique	Compatibilité
		espaces publics, avec création de parcours fraicheur, désimperméabilisation des sols autant que possible et végétalisation de l'espace public ainsi que dans les OAP sectorielles. L'OAP thématique Réhabilitation et construction neuve prescrit de construire selon les principes du bioclimatisme.	bioclimatisme. Le règlement définit des règles de protection des espaces verts ainsi que des règles fortes de végétalisation (avec obligation de toitures actives) et de préservation de la pleine terre, en articulation avec la Trame verte et bleue permettant notamment de lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain.	
	Aménagement soutenable	L'OAP thématique Réhabilitation et construction neuve prescrit la durabilité dans les opérations de réhabilitation et la construction neuve (matériaux, systèmes énergétiques et gestion des eaux pluviales durables). La réhabilitation doit être privilégiée sur la démolition-reconstruction. Cette OAP prescrit également le recours aux énergies renouvelables et la performance énergétique de haute qualité. La végétalisation est encouragée principalement dans les OAP Trame verte et bleue, Grands axes et espaces publics et Paysage mais il s'agit d'un objectif transversal du PLUI décliné dans l'ensemble de ses pièces, y compris dans les OAP sectorielles.	Chapitre sur la qualité environnementale des constructions, la nature en ville, les déplacements et stationnements allant dans le sens d'un aménagement urbain plus soutenable (préservation / développement de la pleine terre, toitures végétalisées, constructions bioclimatiques, limitation de la place de la voiture, etc.)	Compatible
	Nature en ville	Les OAP thématiques Trame verte et bleue, Grands axes et espace publics, Paysage, en particulier prennent en compte la désimperméabilisation afin de gérer les eaux pluviales à la parcelle et limiter le ruissellement urbain et mettent en avant la végétalisation. Ceci est également décliner dans les OAP sectorielles.	Chapitre sur la nature en ville définissant les règles de protection des espaces végétalisés, des arbres du territoire, de la pleine terre (en lien avec la Trame verte et bleue) et les règles de végétalisation (densité et type de plantations)	Compatible
	Agriculture	L'OAP thématique Paysage identifie les zones	Identification des zones agricoles (zones	Compatible

Axe	Thématique	Orientation d'aménagement et de programmation thématiques et sectorielles	Règlement écrit et graphique	Compatibilité
	urbaine	agricoles à protéger.	A) à protéger et incitation au développement de l'agriculture urbaine.	
Axe 3 : Air et santé environnementale	Axes routiers	L'OAP thématique Grands axes et espaces publics identifie les objectifs applicables aux grands axes du territoire en matière de mobilités avec une réduction de la place de la voiture et identification de poches de tranquillité. L'OAP thématique Santé environnementale vise quant à elle à protéger les populations notamment vis-à-vis des pollutions atmosphériques et sonores. Les OAP sectorielles, particulièrement celles concernant les zones économiques ou les quartiers mixtes, mentionnent la nécessité de création d'espaces logistiques de proximité afin que la desserte finale soit réalisée par des modes actifs autant que possible (vélo cargo, etc.).	De nouvelles règles ont été définies afin de protéger les populations face aux pollutions atmosphériques (mise en place d'un périmètre de dépassements réglementaires et d'un périmètre de vigilance). Le règlement écrit régule par ailleurs les espaces de stationnement selon les destinations, surfaces bâties et la proximité des transports en commun de façon à limiter la place de la voiture et à encourager celle des deux-roues non motorisés.	Compatible
	Urbanisme	L'OAP thématique Santé environnementale identifie les nuisances causées par les infrastructures de transport pour limiter l'exposition des populations riveraines. Elle est déclinée dans les OAP sectorielles concernées.	De nouvelles règles ont été définies afin de protéger les populations face aux pollutions atmosphériques (mise en place d'un périmètre de dépassements réglementaires et d'un périmètre de vigilance).	Compatible
	Mobilités	L'OAP thématique Grands axes et espaces publics identifie les objectifs applicables aux grands axes du territoire en matière de mobilités avec une réduction de la place de la voiture, identification de poches de tranquillité, un meilleur maillage et partage de l'espace public de façon à promouvoir les modes de déplacement actifs (schéma cyclable de Plaine Commune, apaisement de l'espace public, etc.). Elle est déclinée dans les OAP sectorielles.	Le règlement écrit régule les espaces de stationnement selon les destinations, surfaces bâties et la proximité des transports en commun de façon à limiter la place de la voiture et à encourager celle des deux-roues non motorisés.	Compatible

Axe	Thématique	Orientation d'aménagement et de programmation thématiques et sectorielles	Règlement écrit et graphique	Compatibilité
	Chantiers, chauffage	Le recours aux énergies renouvelables est encouragé notamment dans l'OAP thématique Réhabilitation et construction neuve, de même que la réhabilitation plutôt que la démolition-reconstruction ainsi que l'économie circulaire.	Chapitre sur la qualité environnementale des constructions incitant à la réduction des consommations d'énergie, l'économie circulaire. Le règlement contraint au raccordement au réseau d'énergie calorifique dans des secteurs identifiés, sauf en cas d'impossibilité technique.	Compatible
Axe 4 : Transition énergétique et économie circulaire	Énergies renouvelables et de récupération	Les OAP thématiques Réhabilitation et construction neuve et Mise en valeur patrimoniale préconisent le recours aux énergies renouvelables et de récupération. Obligation de raccordement au réseau de chaleur urbain dans certaines OAP sectorielles.	Chapitre sur la qualité environnementale des constructions incitant au développement des énergies renouvelables et de récupération. Le règlement contraint au raccordement au réseau d'énergie calorifique dans des secteurs identifiés, sauf en cas impossibilité technique, ainsi qu'à toitures actives, avec possibilité de production d'énergies renouvelables et de récupération.	Compatible
	Économie circulaire	Les OAP thématiques Réhabilitation et construction neuve et Mise en valeur patrimoniale préconisent le recours à l'économie circulaire.	Chapitre sur la qualité environnementale des constructions incitant notamment à l'économie circulaire.	Compatible
Axe 5 : Transition collaborative et partagée	Exemplarité de la collectivité	Non concerné.		
	Coopération et gouvernance	Non concerné.		
	Mobilisation collective	Non concerné.		

1.5 Le Programme local de l'habitat (PLH)

Plaine Commune s'est dotée d'un premier Programme local de l'habitat en 2016, qui définissait les orientations stratégiques de Plaine Commune en matière d'habitat sur une durée de six ans (2016 – 2021).

Sur les fondements du bilan de la mise en œuvre de ce Programme local de l'habitat et dans l'attente de l'élaboration du Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement (PMHH), Plaine Commune a adopté, le 22 juin 2022, un Programme local de l'habitat à valeur programmatique précisant ses orientations en termes d'habitat pour la période 2022 – 2027. Il possède un rôle d'orientation politique et redéfinit en particulier un objectif de construction de logements annuels plus en adéquation avec le projet de développement du territoire, les capacités de construction, ainsi que les attentes des habitants. Cet objectif se rapproche de celui fixé par l'Etat dans son Porter à connaissance du 19 octobre 2023, lui-même repris dans le Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement du 30 avril 2024 auquel le SCoT-M se réfère (orientation n°7).

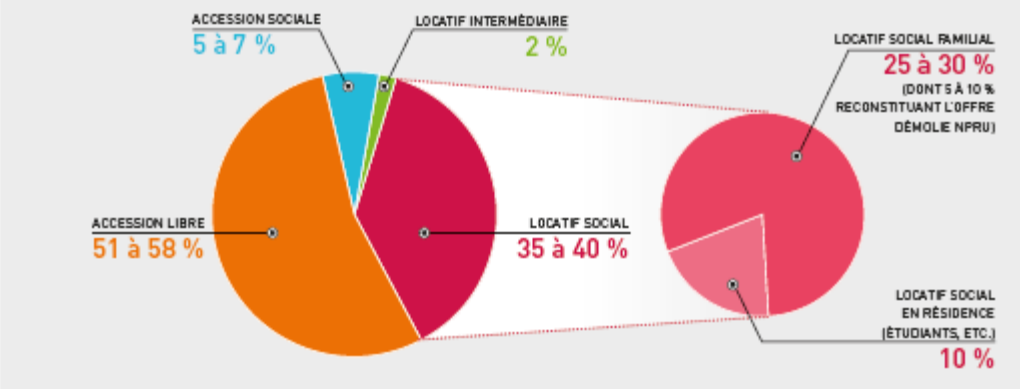
1.5.1 Orientations, objectifs et bilan du Programme local de l'habitat 2016 – 2021

Le Programme local de l'habitat 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 notamment pour objectif de construire 4 200 logements neufs, dont 35% à 40% en locatif social et 6% à 7% en accession sociale sécurisée. Il affirme 5 grandes orientations présentées ci-dessous.

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 en contribuant à la conversion écologique du territoire, et avec le développement d'une offre en équipements suffisante au regard de l'accroissement démographique.



La diversification de la production des 4 200 logements annuels programmés dans le Programme local de l'habitat, Plaine Commune, 2016

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

Dans un contexte d'augmentation des loyers qui touche l'agglomération parisienne et en particulier la Petite couronne, de tension sur le marché locatif privé métropolitain, l'objectif était de renforcer la maîtrise des prix, en encadrant les prix de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), en favorisant la maîtrise d'ouvrage des bailleurs sociaux et en négociant des prix accessibles avec les promoteurs. Il s'agissait également d'étendre le dispositif d'encadrement des loyers sur le territoire.

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

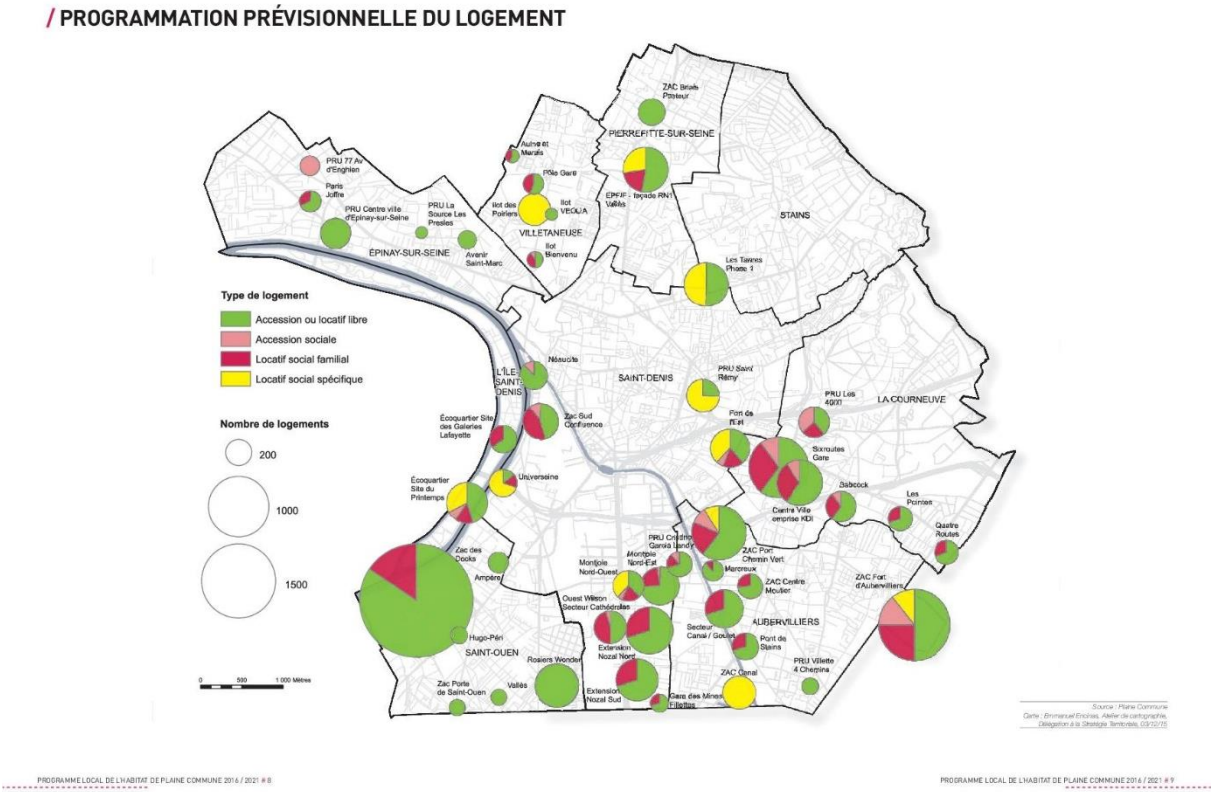
En lien avec le nouveau projet national de renouvellement urbain (NPRU), il s'agissait de renforcer le programme de réhabilitation et d'équilibrer la production du parc social, en lien avec une politique de gestion et d'attribution du logement social plus cohérente à l'échelle intercommunale.

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.

Il s'agissait 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).



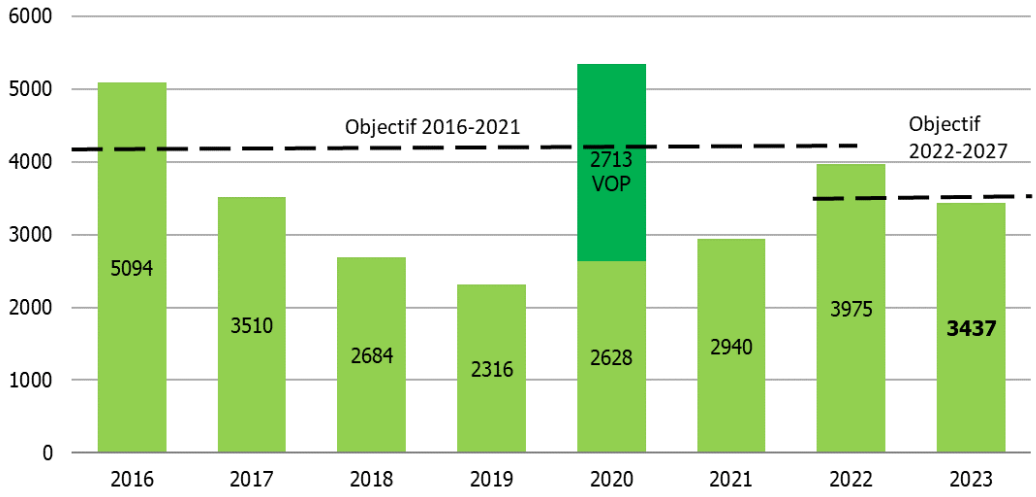
Programmation prévisionnelle du logement du Programme local d'habitat, Plaine Commune, 2016

Le bilan du Programme local de l'habitat 2016 – 2021 a permis d'observer une production de logement en deçà des objectifs énoncés. L'étude du volume des autorisations et des livraisons de logement de 2016 à 2024 montre une capacité annuelle moyenne d'autorisations de logements de 3 600, soit 600 de moins que l'objectif du PLH. À la livraison ce chiffre descend à 2 500 logements par an.

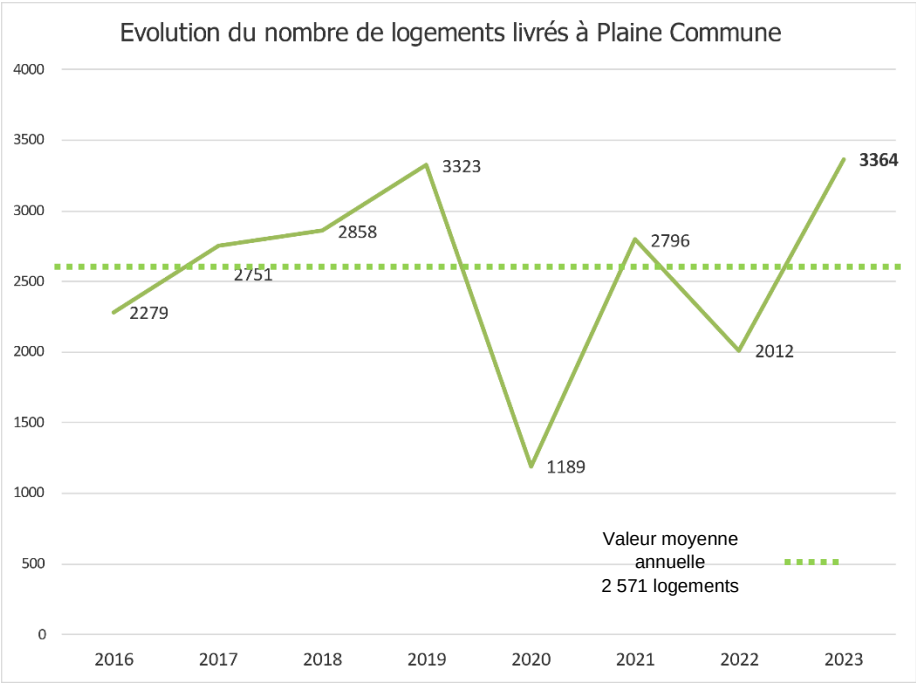
	Objectif 2016 – 2021	Réalisé 2016 – 2021
Aubervilliers	1 079	631
La Courneuve	501	122
Epinay-sur-Seine	192	221
L'Île-Saint-Denis	144	97

Pierrefitte-sur-Seine	242	306
Saint-Denis	855	836
Saint-Ouen-sur-Seine	965	1224
Stains	102	145
Villetaneuse	128	26
Plaine Commune	**4 208**	**3 608**

Bilan de la production de logements sur l'exercice 2016 – 2021 du Programme local de l'habitat en nombre de logements autorisés, Plaine Commune, 2024



Nombre de logements autorisés de 2016 à 2023, Plaine Commune, 2024



Evolution du nombre des logements livrés de 2016 à 2023 à Plaine Commune, Plaine Commune, 2024

Le bilan du Programme local de l'habitat 2016 – 2021 a servi de fondement à la réévaluation des capacités de production de logements pour l'exercice suivant de la programmation territoriale de logements, figurant au document programmatique de 2022 – 2027, dans l'attente de l'approbation du Programme métropolitain de l'habitat et de l'hébergement.

1.5.2 Orientations et objectifs du Programme local de l'habitat 2022 – 2027

Il recalibre notamment l'objectif territorial de production de logements sur le territoire, avec l'ambition de produire en moyenne 3 500 logements par an, ce qui traduit la réalité de la production moyenne durant les années passées et qui s'appuie sur les opportunités foncières identifiées.

Ces 3 500 logements se répartissent comme suit :

- 50% d'accession libre à la propriété ;
- 20% d'accession sociale à la propriété, en particulier en bail réel solidaire (BRS) ;
- 5% de logements locatifs intermédiaires (LLI) dans un objectif de meilleure maitrise ;
- 25% de logements sociaux (familiaux et spécifiques).

Le PLH s'articule autour de 6 grandes orientations :

1. construire une ville attractive et équilibrée ;
2. favoriser les parcours résidentiels ascendants sur le territoire ;
3. construire une ville durable et résiliente ;
4. construire une ville inclusive ;
5. requalifier l'habitat privé, prévenir et redresser les copropriétés dégradées ;
6. amplifier la lutte contre l'habitat indigne.

1/ Construire une ville attractive et équilibrée

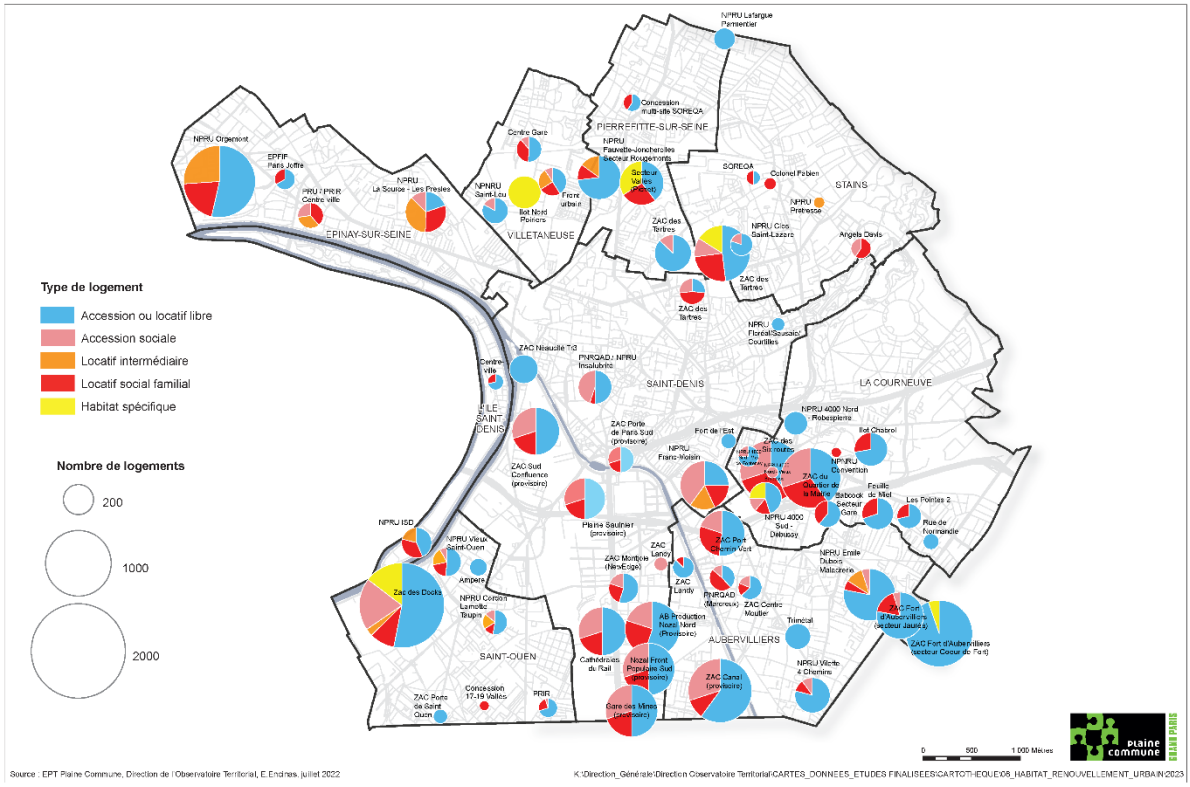
Le PLH vise une diversification dans les types de logements proposés et une meilleure répartition sur le territoire afin de réduire les déséquilibres entre quartiers (production neuve, NPNRU) mais aussi à l'échelle de la métropole (en termes d'hébergements et de foyers de travailleurs migrants). Les logements produits devront mieux répondre aux besoins locaux.

Les 3 500 logements produits par an devront comprendre 15% d'accession sociale en bail réel solidaire et des logements sociaux majoritairement familiaux.

Les équilibres suivants sont recherchés dans les opérations d'aménagement, en particulier dans les zones les plus tendues :

- 30% en accession sociale dont une grande partie en bail réel solidaire ;
- 30% de logements sociaux (majoritairement familiaux) ;
- 40% en accession libre.

Il s'agit aussi de mieux encadrer le partenariat avec les acteurs afin que les projets soient davantage développés au service de la politique locale de l'habitat, notamment en ce qui concerne certains produits à forte rentabilité (logements locatifs intermédiaires, logements étudiants, meublés touristiques, etc.).



Programmation prévisionnelle de logements en opérations d'aménagement, permis accordés entre 2022 et 2030, Programme local de l'habitat, Plaine Commune, 2022

2/ Favoriser les parcours résidentiels ascendants sur le territoire

Dans le parc privé, le Programme local de l'habitat vise à maîtriser la hausse des prix et des loyers pour permettre aux catégories modestes et populaires qui habitent et / ou travaillent sur le territoire de s'y maintenir. L'accent est mis sur le développement de l'accession à la propriété, en particulier sur l'accession sociale, avec le bail réel solidaire et la création d'un office foncier solidaire. Dans le parc social, il s'agit d'offrir des parcours de qualité, d'améliorer l'information des demandeurs et la transparence des procédures.

3/ Construire une ville durable et résiliente

Le Programme local de l'habitat vise la construction d'un habitat sobre, durable et adapté au climat de demain afin de réduire les impacts écologiques des constructions et de limiter les consommations énergétiques.

En articulation avec les engagements du territoire (Charte économie circulaire, PACTE bois biosourcé, etc.), il s'agit de favoriser le recours à des matériaux biosourcés et issus du réemploi, les opérations innovantes (bas carbone, transformation de bureaux en logements, etc.), les constructions neuves répondant aux nouvelles aspirations et usages qui ont émergé notamment avec la crise sanitaire et celles, en copropriété, offrant une simplicité de gestion.

Parallèlement, la réhabilitation du parc existant (privé comme social) va s'amplifier afin d'améliorer ses performances énergétiques, l'objectif étant d'éradiquer les passoires thermiques et de lutter contre la précarité énergétique.

4/ Construire une ville inclusive

Le Programme local de l'habitat a comme objectif de poursuivre les efforts pour améliorer la situation des habitants les plus fragilisés ayant des besoins en logements spécifiques. Il s'agit de développer une offre adaptée et des formes d'habitat innovantes pour répondre aux besoins des étudiants, jeunes actifs, séniors, personnes handicapées, gens du voyage sédentarisés, travailleurs migrants, etc.).

Par ailleurs, une réflexion sera engagée sur la prise en compte des besoins spécifiques des femmes dans les politiques de l'habitat.

5/ Agir sur la requalification de l'habitat privé, Développer une approche globale préventive pour éviter et redresser les copropriétés dégradées

Le Programme local de l'habitat vise à poursuivre les efforts en matière d'observation et de repérage des copropriétés en difficultés afin de mieux accompagner les mises en copropriétés et les nouveaux copropriétaires et de lancer une réflexion sur la création d'un syndic d'intérêt général. Il s'agit aussi de poursuivre les dispositifs d'accompagnement du type Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH), Plan de sauvegarde (PDS), Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC) et de lancer une réflexion sur une stratégie d'intervention globale par adresse.

6/ Amplifier la lutte contre l'habitat indigne

Le Programme local de l'habitat vise la poursuite et le renforcement des dispositifs articulant aménagement, action coercitive et appropriation publique, le renforcement du permis de louer ou encore le développement d'une stratégie de lutte contre la division pavillonnaire.

Il s'agira aussi de renforcer le réseau des services hygiène des villes, de consolider la coordination au niveau intercommunale et le partenariat avec l'État et de porter auprès de ce dernier les évolutions législatives et budgétaires nécessaires pour être plus efficace.

1.5.3 Compatibilité du Plan local d'urbanisme intercommunal avec le Programme local de l'habitat

Le projet de révision du PLUi de Plaine Commune vise à la mise en œuvre des orientations stratégiques définies dans le Programme local de l'habitat 2022 – 2027.

En termes de construction de logements, le PADD reprend ainsi l'objectif fixé par le PLH 2022-2027 de construction de 3 500 logements par an, soit un objectif très proche des 3 709 logements annuels définis par le Schéma Régional Habitat Hébergement (SRHH)[6] – repris par l'Etat dans son Porter à Connaissance -, et auquel le SCoT-M fait référence dans son orientation n°7 (Offrir un parcours résidentiel à tous les métropolitains).

Le PLUi s'inscrit en cohérence avec cette trajectoire, cet objectif de produire 3 500 logements reflétant la réalité des capacités de production de logements sur le territoire ; d'autant que celles-ci sont aussi conditionnées par les possibilités d'accompagnement en production d'équipements et services.

Le Projet d'aménagement et de développement durables reprend par ailleurs les objectifs fixés par le PLH en termes de typologies de logements à produire :

- 50% de la production en accession libre à la propriété
- 25% de logements locatifs sociaux
- 20% en accession sociale à la propriété
- 5% maximum de logements locatifs intermédiaires, dans un souci de maîtrise du développement de ce produit immobilier

L'objectif de production annuel de 875 logements sociaux s'inscrit dans l'éventail défini pour le territoire par le Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement 2024 – 2030 (entre 678 et 908).

- À noter que les objectifs de l'État en nombre de logements à produire affichés dans le Porter à connaissance en date du 19 octobre 2023 est de 3 709 logements par an, soit proche de la trajectoire portée par le Plan local d'urbanisme intercommunal de 3 500 logements par an.

[6] Sous-objectif 1.1 : Poursuivre l'effort de construction pour loger les nouveaux ménages et permettre l'amélioration des conditions de vie des Franciliens ; Levier 1 : Atteindre l'objectif légal de construction de 70 000 logements par an en répartissant l'effort entre les territoires franciliens.

2 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue le document stratégique du PLUi de Plaine Commune, correspondant au Tome 2 du dossier de PLUi.

Le PADD a pour objet de répondre aux besoins et aux enjeux identifiés dans le diagnostic (document n°1.2) et l'État initial de l'Environnement (document n°1.3) tout en s'inscrivant dans les enjeux métropolitains et régionaux. Le PADD est compatible avec les documents de planification supra-territoriaux, notamment le Schéma métropolitain de cohérence territoriale de la Métropole du Grand Paris (SCoT-M). Le PADD décline également les objectifs liés à la mise en œuvre des politiques publiques et des plans ou programmes territoriaux (Programme Local de l'Habitat, Plan Local des Déplacements, Plan Climat Air Energie Territorial, etc.). dans l'objectif d'un développement durable et soutenable (article L. 101-2 du code de l'urbanisme).

La réécriture du PADD, dans le cadre de la révision du PLUi, traduit les orientations du projet de territoire, présentées dans le *Manifeste, Plaine Commune pour un territoire à vivre*, document adopté en Conseil de Territoire le 28 juin 2022, qui s'articule autour de deux principaux axes :

- pour réinventer la notion de richesse et **mettre le développement économique au service du Territoire** :
  - garantir les conditions matérielles d'un territoire de **réussites économiques** ;
  - privilégier le développement d'activités s'appuyant sur les atouts humains et répondant aux besoins du territoire.
- pour un **mode de vie intense et serein** :
  - organiser un cadre de vie favorable à la santé et au bien-être ;
  - constituer des **quartiers vivants et résilients** ;
  - s'imposer comme une référence d'engagement collectif pour la transition écologique ;
  - rendre possible **une vie d'initiatives, de mobilisation et de création** ;
  - affirmer **l'espace public comme l'un bien commun essentiel**.

Ce nouveau PADD a fait l'objet d'un travail collectif à l'échelle intercommunale ainsi que d'une forte collaboration avec les neuf villes du territoire.

Le PADD 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.

Le PADD s'articule en 3 axes et se décline en 10 orientations :

- Axe 1 : Transition écologique, santé et résilience, pour aborder l'avenir avec confiance
  - Orientation 1 – Accélérer la réduction des émissions vers la neutralité carbone 2050 et adapter le territoire aux effets des changements climatiques
  - Orientation 2 – Garantir un urbanisme favorable à la santé
  - Orientation 3 – La place du vivant : préserver et faciliter la reconstitution de la biodiversité, de l'eau et de la nature en ville
- Axe 2 : Pour une vie intense et sereine, de l'échelle du logement jusqu'à celle du territoire
  - Orientation 4 – Assurer l'accès de tous à des logements divers et de qualité
  - Orientation 5 – Développer des quartiers vivants et multifonctionnels
  - Orientation 6 – Accentuer l'hospitalité d'un territoire de rencontre
  - Orientation 7 – Garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public
  - Orientation 8 – Accompagner l'augmentation de la part de déplacements décarbonés, et assurer une mobilité confortable
- Axe 3 : Pour un développement économique au service de l'intérêt général
  - Orientation 9 – Favoriser les filières qui s'appuient sur les atouts humains du territoire, et qui répondent à des besoins locaux

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

2.1 Axe 1 du PADD : Transition écologique, santé et résilience, pour aborder l'avenir avec confiance

Plaine Commune a fait le choix d'exprimer en premier lieu cette idée forte qui structure son projet de développement territorial. Il s'agit d'être ce territoire qui, en coopération avec le vivant, protège et contribue à réduire les impacts anthropiques sur l'environnement. Face aux crises actuelles et futures, il s'agit d'offrir aux habitants et usagers des perspectives, et des modes de vie décarbonés et résilients.

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

Le diagnostic (document n°1-2) identifie les constats et enjeux suivants :

- les constructions neuves doivent intégrer les enjeux de durabilité et de réversibilité du bâti ainsi que ceux de la performance énergétique et climatique ;
- la rénovation thermique, la mise aux normes de confort et la réhabilitation des constructions existantes doivent être poursuivis, en particulier dans le contexte du changement climatique et de la transition énergétique ;
- le logement, en particulier privé, est toujours touché par des problématiques de vétusté, d'inconfort (pratique et thermique) ainsi que d'insalubrité ;
- la rénovation thermique, la mise aux normes de confort et la réhabilitation des constructions existantes doivent être poursuivis, en particulier dans le contexte du changement climatique et de la transition énergétique.

L'État initial de l'environnement (document n°1-3) identifie les enjeux suivants :

- des émissions de gaz à effet de serre qui demeurent importantes notamment avec les grandes infrastructures routières (A1, A86, boulevard périphérique, etc.) et le parc bâti (construction et alimentation en énergie), mais un potentiel d'énergies renouvelables et de récupération (géothermie, solaire, chaleur fatale) ainsi qu'en matière de mobilité actives (vélo et piéton) à valoriser pour les diminuer ;
- une forte artificialisation des sols qui favorisent l'effet d'îlot de chaleur urbain, particulièrement au sud du territoire qui souffre d'une carence d'espaces verts et de fraîcheur ;
- un risque plus important de sécheresse influent sur la qualité des sols, leur assèchement et un accroissement du risque de retrait / gonflement des argiles entre période de forte chaleur et intempéries violentes, particulièrement sur les zones possédant le plus de relief ;
- une modification des besoins énergétiques en hiver et de fortes consommations potentielles en été en lien avec le rafraîchissement ;
- un canal Saint-Denis ayant un rôle de vecteur économique du territoire, mais aussi indispensable en matière de régulation du débit de la Seine et source de rafraichissement ;
- un réseau hydrographique dont le rôle de régulateur (gestion des eaux, rafraichissement, paysage), et la qualité chimique et écologique sont considérablement amoindris du fait de son enterrement ;
- une diminution de la consommation d'eau potable et une bonne qualité de celle-ci, mais des possibilités d'amélioration notamment par la valorisation des eaux brutes la poursuite de l'allongement des réseaux séparatifs et l'évolution des comportements des différents acteurs, surtout au regard des tensions à venir sur la ressource ;
- une consommation qui se poursuit des espaces naturels, agricoles et forestiers alors même qu'ils ne représentent qu'une infime partie du territoire et qu'ils sont un outil important dans la

lutte contre et l'adaptation au changement climatique. Et la nécessité de s'inscrire dans une trajectoire Zéro artificialisation nette dès à présent ;

- une dynamique positive de récréation d'espaces ouverts artificialisés qu'il est nécessaire de poursuivre au regard de la carence en espaces verts et de l'effet d'îlot de chaleur urbain très importants ;
- une diminution des émissions qui tend à stagner et des leviers de moins en nombreux à l'échelle locale pour y parvenir. Une nécessité d'accélérer la rénovation thermique des bâtiments, particulièrement dans le parc privé (bureaux et logements) et de favoriser l'évolution des comportements, vers plus de sobriété en matière de consommation énergétique. Une action sur la production de logements neufs (3 500 par an) et les locaux tertiaires en atteignant à minima les exigences de la RE2020 et viser des exigences supérieures en lien avec la Convention qualité des constructions neuves, le Programme local de l'habitat et le Référentiel d'aménagement soutenable ;
- une part d'énergie fossile qui reste importante et une autonomie énergétique loin d'être atteinte avec une faible part d'énergies renouvelables et de récupération, mais un réel potentiel de développement, notamment via le solaire ou encore la récupération de la chaleur fatale. Nécessité de faire évoluer rapidement le mix énergétique du territoire, tout en évitant les nouveaux projets de recours à la filière bois et en limitant les impacts géothermiques sur la nappe de Dogger ;
- une production de déchets qui ne diminue pas et des objectifs non atteints, avec la nécessité de faire évoluer les comportements en matière de tri et de dépôts sauvages sur la voie publique ;
- une politique de renouvellement urbain qui se poursuit et qui engage la production de nombreux déchets et d'apport de matériaux impliquant la nécessité de structurer et de développer les filières de recyclage, de réemploi et d'économie circulaire, notamment dans l'optique de diminuer le bilan carbone du territoire et les émissions de gaz à effet de serre. Une réflexion à mener sur les cycles de vie des matériaux et la sobriété dans la conception des bâtiments.

Face à ces enjeux, Plaine Commune a pour priorité l'atténuation du dérèglement climatique et l'adaptation face à ses conséquences.

Pour atténuer les effets du changement climatique, Plaine Commune affirme la nécessité d'une **réduction de la consommation d'énergie et de ressources** par le territoire. Le PLUi doit ainsi participer à :

- réduire les consommations énergétiques, notamment dans la construction en assurant la rénovation énergétique et la réduction des consommations des constructions neuves, recourant des modes d'approvisionnement en énergie plus sobres tel que le chauffage urbain ;
- infléchir l'augmentation des consommations foncières ;
- éviter le recours aux matériaux neufs, en particulier dans le secteur de la construction en promouvant le recours à l'économie circulaire ;
- améliorer la gestion de la ressource en eau.

Face aux conséquences déjà à l'œuvre du dérèglement climatique, le territoire engage son adaptation sans attendre. Aux enjeux globaux s'ajoutent des enjeux locaux spécifiques liés à la grande vulnérabilité du territoire des habitants de Plaine Commune face au dérèglement climatique. Ainsi, ses objectifs sont :

- la reterritorialisation de plusieurs ressources dans une démarche d'autonomie locale et de résilience aux crises ;
- la protection de filières locales et d'économie circulaire : cela inclut les activités liées à la production alimentaire locale et les espaces de biodiversité ;

- la résilience face aux impacts des épisodes climatiques extrêmes : le rafraîchissement de l'espace public et le bioclimatisme des constructions doit permettre au territoire de rester vivable malgré des épisodes caniculaires amenés à s'allonger et s'accentuer. Cet objectif prend en compte les situations de précarité énergétique des ménages, la forte minéralité du territoire qui accentue la chaleur, les risques d'inondation et de retrait-gonflement des argiles, la pollution de l'air générée par les axes routiers et les chantiers, forte captivité des habitants.

À Plaine Commune la lutte contre le changement climatique et ses effets est également un impératif de justice sociale, à laquelle la politique d'urbanisme doit contribuer.

Orientation 2 : Garantir un urbanisme favorable à la santé

Le diagnostic (document n°1-2) identifie les constats et enjeux suivants :

- une partie de la population la plus pauvre est de plus en plus exposée, dans le parc privé, à l'insalubrité et à l'inconfort du logement (en particulier au nord du territoire) en raison de l'accroissement des prix au sud et de la division pavillonnaire ;
- une carence en médecine de ville et en place dans les équipements de santé persiste, alors même que les habitants sont particulièrement vulnérables face aux risques de santé (exposition aux nuisances, forte précarité, manque de ressources pour le paiement des soins) ;
- d'importantes transformations ont été entreprises (notamment dans le cadre des Jeux Olympiques et paralympiques) pour augmenter et améliorer l'offre en équipements sportifs, considérées comme insuffisante vétustes, tandis que la population semble éloignée du sport ;
- le territoire 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 ;
- favoriser l'augmentation de l'offre de soins sur le territoire, tant dans le milieu hospitalier public que dans la médecine de ville, afin de répondre aux besoins des habitants ;
- travailler les ouvertures et favoriser l'usage des espaces verts du territoire, propices à des activités de plein air, notamment pour les acteurs de l'enfance, des loisirs et des sports ;
- travailler les ouvertures et favoriser l'usage des espaces verts du territoire, propices à des activités de plein air, notamment pour les acteurs de l'enfance, des loisirs et des sports.

L'État initial de l'environnement (document n°1-3) identifie les enjeux suivants :

- des émissions de gaz à effet de serre qui demeurent importantes notamment avec les grandes infrastructures routières (A1, A86, boulevard périphérique, etc.) et le parc bâti (construction et alimentation en énergie), mais un potentiel d'énergies renouvelables et de récupération (géothermie, solaire, chaleur fatale) ainsi qu'en matière de mobilité actives (vélo et piéton) à valoriser pour les diminuer ;
- une forte artificialisation des sols qui favorisent l'effet d'îlot de chaleur urbain, particulièrement au sud du territoire qui souffre d'une carence d'espaces verts et de fraîcheur ;
- un impact direct du changement climatique sur la qualité et la quantité de la ressource notamment :
- une baisse du niveau d'étiage et une plus grande concentration des polluants dans les masses d'eau superficielles en été ;
- des débordements de réseau d'assainissement liés aux fortes intempéries en hiver qui alimente les pollutions des cours d'eau ;
- une évolution des températures mettant à mal la faune et la flore aquatiques ;
- une difficulté de rechargement des nappes d'eau et une concentration des polluants.
- un canal Saint-Denis ayant un rôle de vecteur économique du territoire, mais aussi indispensable en matière de régulation du débit de la Seine et source de rafraichissement ;

- une pollution des sols qui implique un rechargement des nappes souterraines avec une eau de mauvaise qualité chimique ;
- une dynamique positive de récréation d'espaces ouverts artificialisés qu'il est nécessaire de poursuivre au regard de la carence en espaces verts et de l'effet d'îlot de chaleur urbain ;
- une accessibilité des espaces verts inéquitable particulièrement au sud du territoire, amplifiée par le passage des grandes infrastructures et avec des répercussions sur la santé des populations et l'apport en matière de lutte contre l'effet d'îlot de chaleur urbain. Une diminution du ratio de m² d'espaces verts accessibles par habitant dans les communes initialement mieux dotées ;
- une exposition importante des populations sur le territoire, particulièrement aux abords des grandes infrastructures routières. Des recommandations de l'Organisation mondiale de la santé systématiquement dépassées. Une pollution de fond sur l'ensemble du territoire, malgré une nette amélioration ces dernières années. Un travail à mener sur les sources de pollutions sonores, mais aussi sur l'organisation et la conception du bâti pour limiter les risques pour les populations exposées ;
- une exposition importante des populations sur certains secteurs à proximité des grandes infrastructures de transports et dans le cône de bruit de l'aéroport de Paris – Le Bourget. De nombreuses zones de calme à préserver sur le territoire. Un travail à mener sur les sources de pollutions sonores, mais aussi sur l'organisation et la conception du bâti pour limiter les risques pour les populations exposées ;
- quatre communes concernées par le risque inondation par crue, mais certaines zones sont plus sensibles notamment du fait de leur proximité au fleuve et des activités qu'elles accueillent ou du nombre d'habitants. Il est nécessaire de développer des aménagements adaptés afin de contenir les risques de crue et d'évacuer les activités dangereuses pour les milieux naturels et les populations qui jouxtent le fleuve ;
- identification des zones largement imperméabilisées pour lesquelles le risque de débordement des réseaux d'assainissement, de ruissellement ou de submersion momentanée pourrait favoriser le risque de pollution et de dégradation des bâtiments et infrastructures ;
- accompagnement de la réduction du nombre d'installation classée pour la protection de l'environnement sur le territoire de Plaine Commune. Réduction des impacts sur la santé des populations et de l'environnement pour celles restantes particulièrement en réduisant les expositions, en diminuant à la source les pollutions et les risques, en éloignant ses activités des zones d'habitation et des espaces environnementaux les plus sensibles (zones Natura 2000, etc.). Vigilance particulière sur le site Seveso seuil bas de Stains ;
- actuellement les mesures ne permettent de démontrer des incidences notables sur la santé humaine. Cependant, l'analyse à long terme des impacts des ondes sur les humains est encore relativement peu consolidée. Il est nécessaire de penser correctement l'implantation des éléments émetteurs sur le territoire, notamment en préservant au maximum les publics fragiles et donc en limitant l'implantation des dispositifs à proximité des établissements sensibles ;
- préservation des populations au sein des zones les plus à risque du territoire au regard de l'accumulation des risques. Transformation de ces zones afin de réduire les impacts potentiels sur le territoire, son fonctionnement et ses habitants.

Comme le montrent les enjeux évoqués ci-dessus, Plaine Commune est un territoire où l'impact de l'urbanisme sur la santé humaine est prégnant. Pour y répondre, le territoire entend prendre en compte les problématiques de pollution atmosphérique dans l'ensemble des choix d'aménagement et d'équipements pour qu'ils constituent des facteurs de protection et d'amélioration de la santé et du bien-être des habitants. Il s'agit de repenser le développement urbain dans une démarche d'urbanisme favorable à la santé qui minimise voire annule les risques sanitaires que l'environnement urbain porte sur les populations, et ce à plusieurs niveaux :

- réduire l'exposition à la pollution atmosphérique en travaillant : d'une part à assurer que les aménagements et constructions soient conçus de manière à diffuser les polluants avant d'impacter les populations, et d'autre part à réduire leur émission à la source ;
- améliorer le confort acoustique : autre pollution impactant la santé des habitants, les aménagements et constructions devront amplifier leurs efforts pour protéger les habitants de l'impact sur la santé du bruit, par ailleurs il s'agira de préserver des poches de tranquillité éloignées des sources de bruit ;
- préserver la qualité des sols et veiller à leur dépollution, en raison de la présence d'industries polluantes sur le territoire depuis plus d'un siècle ;
- réduire l'exposition aux risques naturels en particulier le risque inondation, le ruissellement et les remontées de nappes, et autres risques géologiques (liés aux sols gypseux et argileux), très présents sur le territoire, notamment en misant sur une désimperméabilisation des sols améliorant leurs performances hydrauliques ;
- préserver la qualité de l'eau par une gestion pragmatique des eaux de différentes origines et en veillant à empêcher leur pollution accidentelle ;
- réduire l'exposition aux risques technologiques : en veillant à une implantation raisonnable des industries et technologies pouvant présenter des risques accidentels ou permanents.

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

Le diagnostic (document n°1-2) identifie les constats et enjeux suivants :

- des espaces verts (lieu récréatifs comme de respiration) peu accessibles à une large part de la population ;
- travailler les ouvertures et favoriser l'usage des espaces verts du territoire, propices à des activités de plein air, notamment pour les acteurs de l'enfance, des loisirs et des sports.

L'État initial de l'environnement (document n°1-3) identifie les enjeux suivants :

- une forte artificialisation des sols qui favorisent l'effet d'îlot de chaleur urbain, particulièrement au sud du territoire qui souffre d'une carence d'espaces verts et de fraîcheur ;
- une consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers qui se poursuit malgré une raréfaction de la ressource et qui réduit leur rôle de régulateur (rafraîchissement, infiltration, etc.) ;
- une évolution du régime des précipitations qui va favoriser la diminution de la qualité et de la quantité de la ressource en eau (particulièrement en été), ainsi que la perturbation du cycle de l'eau, et des épisodes exceptionnels qui devraient s'intensifier dévoilant certaines limites d'adaptation ;
- une évolution des écosystèmes et de la répartition géographique des espèces (faune et flore), favorisant notamment la mise en concurrence des espèces adaptées au contexte local avec les espèces invasives, conjuguée à une pression anthropique toujours plus forte (consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, artificialisation, dérégulation des cycles naturels notamment de l'eau, etc.) ;
- un impact direct du changement climatique sur la qualité et la quantité de la ressource notamment :
    - une baisse du niveau d'étiage et une plus grande concentration des polluants dans les masses d'eau superficielles en été ;
    - des débordements de réseau d'assainissement liés aux fortes intempéries en hiver qui alimente les pollutions des cours d'eau ;
    - une évolution des températures mettant à mal la faune et la flore aquatiques ;
    - une difficulté de rechargement des nappes d'eau et une concentration des polluants.
- une artificialisation des sols qui contribue à dérégler le cycle de l'eau et le fonctionnement naturel du réseau hydrographique impliquant :
    - des infiltrations rendues complexes, nécessitant un calibrage des ouvrages de régulation (captation, rétention et diffusion) plus important ;

    - des reports des eaux de ruissellement vers les cours d'eau, les sols et les nappes impliquant plus de pollution ;
    - un mauvais rechargement des nappes d'eau souterraines.
- un fleuve aux berges largement anthropisées, avec notamment une pression forte des activités économiques, et dont les qualités et continuités écologiques sont menacées ;
- un réseau hydrographique dont le rôle de régulateur (gestion des eaux, rafraichissement, paysage), et la qualité chimique et écologique sont considérablement amoindris du fait de son enterrement ;
- des débordements fréquents du réseau d'assainissement en cas de fortes pluies dû à un entretien insuffisant ainsi qu'à une gestion limitée de l'eau à la parcelle, qui accentue les risques de pollution sur les milieux aquatiques et d'inondation par ruissellement et qui peut s'accentuer si l'augmentation de l'artificialisation des sols se poursuit ainsi que l'intensification des intempéries en hiver ;
- des zones humides rares et précieuses pour le cycle de l'eau et la biodiversité soumises à la pression de l'urbanisation ;
- une pollution des sols qui implique un rechargement des nappes souterraines avec une eau de mauvaise qualité chimique ;
- une consommation qui se poursuit des espaces naturels, agricoles et forestiers alors même qu'ils ne représentent qu'une infime partie du territoire et qu'ils sont un outil important dans la lutte contre et l'adaptation au changement climatique. Et la nécessité de s'inscrire dans une trajectoire Zéro artificialisation nette dès à présent ;
- une dynamique positive de récréation d'espaces ouverts artificialisés qu'il est nécessaire de poursuivre au regard de la carence en espaces verts et de l'effet d'îlot de chaleur urbain très importants ;
- la qualification des friches du territoire au regard de leur importance dans la Trame verte et bleue du territoire, de la réalité de la biodiversité sur chacune d'entre-elles, des intérêts d'aménagement à court, moyen et long terme ;
- la pression sur les terres agricoles et sur les jardins familiaux reste forte. Cependant, il est nécessaire de développer l'agriculture urbaine et des infrastructures concomitantes, même si celle-ci ne peut avoir qu'une capacité nourricière marginale ;
- des espaces de biodiversité majeurs préservés et sanctuarisés, mais des pressions anthropiques qui demeurent très importantes particulièrement sur les espèces animales. Une trame verte et bleue très fragmentée qui limitent les déplacements des espèces et donc leur épanouissement sur le territoire. Des noyaux secondaires et tertiaires, ainsi que des espaces relais réduit et souvent objet de convoitise pour l'aménagement urbain, entrainant la poursuite de l'érosion de la biodiversité locale. Une inscription nécessaire dans la trame verte et bleue métropolitaine et régionale, notamment en s'appuyant sur le corridor de la Seine, ainsi que sur les anciens cours des rus ;
- plusieurs zones touchées par des risques de mouvement de terrain notamment en lien avec la dissolution du gypse et le retrait-gonflement des argiles. Nécessité de ne gérer différemment les eaux pluviales afin de ne pas accentuer les risques et de préserver les zones les plus à risque au regard de l'évolution de l'aléa climatique (conjugaison de l'assèchement fort de certaines zones en été et d'un remplissage important en eau en hiver) ;
- en lien avec le risque industriel et les installations classées pour la protection de l'environnement, réduire au maximum le risque de pollution des sols des activités en place sur le territoire. Accompagner massivement la dépollution des sites pollués du territoire très nombreux au sud, notamment en s'appuyant sur les techniques écologiques et en déterminant les solutions les plus adaptées. Protéger les populations en adaptant les usages et les occupations au niveau de dépollution.

Face à ce déficit d'espaces végétalisés participant à la biodiversité sur le territoire, la préservation maximale de l'existant est une condition sine qua non du développement urbain. Misant sur la construction de la ville sur la ville et une attractivité renforcée à partir de l'existant, Plaine Commune entend préserver et étendre la place du vivant et de l'eau dans la ville. Cet objectif global se traduira par :

- la préservation absolue des noyaux primaires de biodiversité, la protection des fonctions écologiques des noyaux secondaires et le développement de nouveau noyaux ;
- l'extension des continuités écologiques existantes ;
- l'adaptation de la gestion écologique des espaces privés et publics ;
- la protection et reconstitution de sols vivants et perméables, en préservant et développant au maximum la pleine terre, et développant en complément des espaces de biodiversité annexes en toitures ;
- la plantation d'essences variées, adaptées au contexte local et au changement climatique de façon à limiter l'érosion de la biodiversité au niveau local ;
- l'activation de la trame bleue avec une dimension à la fois écologique et paysagère pour les grandes voies d'eau que sont la Seine et le canal Saint-Denis, mais aussi en participant à l'extension des zones humides voire la reconstitution des fonctions écologique des rus enterrés et artificialisés au XX^{ème} siècle ;
- l'intégration du vivant dans la conception des projets d'aménagement.

2.2 Axe 2 du PADD : Pour une vie intense et sereine, de l'échelle du logement jusqu'à celle du territoire

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 axe définit la stratégie de développement du territoire en tenant compte de la singularité du territoire. À Plaine Commune on cherche à trouver le confort de vie sans l'isolement. La vitalité mais aussi la respiration. Le foisonnement des initiatives et le grand paysage, avec des voies d'eau et un patrimoine naturel exceptionnels.

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

Le diagnostic (document n°1-2) identifie les constats et enjeux suivants :

- la population croît encore fortement, essentiellement par son excédent naturel, et non son solde migratoire (Les arrivées sur le territoire pourraient néanmoins ne pas compenser les départs.). De fait, il s'agit d'un territoire jeune ;
- les prix croissants du parc privé rendent captifs du parc social des ménages désirant accéder à des parcours résidentiels ascendants ;
- le logement, en particulier privé, est toujours touché par des problématiques de vétusté, d'inconfort (pratique et thermique) ainsi que d'insalubrité ;
- une partie de la population la plus pauvre est de plus en plus exposée, dans le parc privé, à l'insalubrité et à l'inconfort du logement (en particulier au nord du territoire) en raison de l'accroissement des prix au sud et de la division pavillonnaire ;
- un plus grand nombre de grands logements pour les jeunes familles est nécessaire pour répondre aux besoins des habitants et éviter la suroccupation des logements ;
- le desserrement des ménages modestes doit être facilité par une production de logements de taille diversifiée et adaptés aux besoins de toutes et tous ;
- les contrastes de richesses peuvent créer des situations conflictuelles et nuire au vivre-ensemble ;
- l'accès à des parcours résidentiels ascendants doit faire partie des priorités de l'action publique, notamment par la production de logements abordables avec des dispositifs d'accession sociale et maîtrisée, tel que le bail réel solidaire ;
- les phénomènes distordant excessivement le marché privé (tels que la croissance des meublés de tourisme) doivent être régulés efficacement ;
- la lutte contre les marchands de sommeil doit s'amplifier.

L'État initial de l'environnement (document n°1-3) identifie les enjeux suivants :

- une grande fragilité socio-économique des ménages, des logements de mauvaise qualité, particulièrement dans le privé, et des conditions de santé difficiles qui accentuent les effets du changement climatique (inconfort thermique, augmentation des risques pour la santé, etc.) ;
- une modification des besoins énergétiques en hiver et de fortes consommations potentielles en été en lien avec le rafraîchissement ;
- une diminution de la consommation d'eau potable et une bonne qualité de celle-ci, mais des possibilités d'amélioration notamment par la valorisation des eaux brutes la poursuite de l'allongement des réseaux séparatifs et l'évolution des comportements des différents acteurs, surtout au regard des tensions à venir sur la ressource ;
- une diminution des émissions qui tend à stagner et des leviers de moins en nombreux à l'échelle locale pour y parvenir. Une nécessité d'accélérer la rénovation thermique des bâtiments, particulièrement dans le parc privé (bureaux et logements) et de favoriser l'évolution des comportements, vers plus de sobriété en matière de consommation énergétique. Une action sur la production de logements neufs (3 500 par an) et les locaux tertiaires en atteignant à minima les exigences de la RE2020 et viser des exigences supérieures en lien avec la Convention qualité des constructions neuves, le Programme local de l'habitat et le Référentiel d'aménagement soutenable ;
- une politique de renouvellement urbain qui se poursuit et qui engage la production de nombreux déchets et d'apport de matériaux impliquant la nécessité de structurer et de développer les filières de recyclage, de réemploi et d'économie circulaire, notamment dans l'optique de diminuer le bilan carbone du territoire et les émissions de gaz à effet de serre. Une réflexion à mener sur les cycles de vie des matériaux et la sobriété dans la conception des bâtiments ;
- quatre communes concernées par le risque inondation par crue, mais certaines zones sont plus sensibles notamment du fait de leur proximité au fleuve et des activités qu'elles accueillent ou du nombre d'habitants. Il est nécessaire de développer des aménagements adaptés afin de contenir les risques de crue et d'évacuer les activités dangereuses pour les milieux naturels et les populations qui jouxtent le fleuve ;
- identification des zones largement imperméabilisées pour lesquelles le risque de débordement des réseaux d'assainissement, de ruissellement ou de submersion momentanée pourrait favoriser le risque de pollution et de dégradation des bâtiments et infrastructures ;
- plusieurs zones touchées par des risques de mouvement de terrain notamment en lien avec la dissolution du gypse et le retrait-gonflement des argiles. Nécessité de ne gérer différemment les eaux pluviales afin de ne pas accentuer les risques et de préserver les zones les plus à risque au regard de l'évolution de l'aléa climatique (conjugaison de l'assèchement fort de certaines zones en été et d'un remplissage important en eau en hiver).

L'habitat sur le territoire de Plaine Commune fait face à de nombreux enjeux à la fois techniques et sociaux. Pour y répondre, le PADD ambitionne plusieurs objectifs relatifs à la rénovation de l'habitat, la construction neuve et son inclusivité.

À la fois dans une perspective d'amélioration des qualités des logements et de réduction des besoins énergétiques de l'habitat, Plaine Commune est engagé dans la rénovation de l'habitat. En s'appuyant sur une analyse détaillée du territoire et des besoins des habitants, Plaine Commune a, en 2022, adopté des grandes orientations en matière d'habitat au sein d'un document qu'il appelle Programme local de l'habitat. Le PLUi et ce PLH partagent des objectifs similaires. L'objectif est de **mener de front la politique de construction neuve et la nécessaire intensification de la rénovation** de l'existant. Pour faire reculer l'habitat indigne sur son territoire, enjeux multiples auquel ses habitants sont confrontés, Plaine Commune entend :

- finaliser le déploiement du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés ;
- mettre en œuvre les actions du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain ;

- mobiliser des dispositifs de lutte contre l'insalubrité ;
- lutter contre les divisions pavillonnaires, et se prémunir de nouveaux foyers d'habitat insalubres et indignes.

Plaine Commune affirme son rôle de **territoire bâtisseur** au sein de la Région Île-de-France et affirme sa volonté de construire 3 500 logements par an. Pour garantir de la qualité des logements un des leviers identifiés est la Convention Qualité des Constructions Neuves, tel que :

- promouvoir la qualité dans le choix des matériaux, les modes constructifs et l'orientation des logements dans une perspective de bioclimatisme ;
- réduire l'impact écologique des constructions neuves par le recours à des matériaux bas-carbone et issus de l'économie circulaire ;
- prêter attention à la qualité architecturale du bâti ;
- doter au maximum les logements d'espaces extérieurs privatifs.

La création de cette offre nouvelle doit veiller à proposer des prix accessibles, à fortiori dans un territoire populaire en pleine mutation et dont l'attractivité se développe. Plaine Commune souhaite ainsi poursuivre sa politique de développement de l'accession sociale via, notamment le bail réel Solidaire au sein de son Office Foncier Solidaire.

Un accent fort doit aussi être mis sur les habitats dédiés aux publics spécifiques (jeunes actifs, étudiants, travailleurs migrants, personnes âgées) à travers une action en faveur de l'inclusivité de l'habitat.

Orientation 5 : Développer des quartiers vivants et multifonctionnels

Le diagnostic (document n°1-2) identifie les constats et enjeux suivants :

- la population croît encore fortement, essentiellement par son excédent naturel, et non son solde migratoire (Les arrivées sur le territoire pourraient néanmoins ne pas compenser les départs.). De fait, il s'agit d'un territoire jeune ;
- une carence en médecine de ville et en place dans les équipements de santé persiste, alors même que les habitants sont particulièrement vulnérables face aux risques de santé (exposition aux nuisances, forte précarité, manque de ressources pour le paiement des soins) ;
- des services et équipements publics du quotidien parfois inadaptés aux usages, en cours de simplification et complétés à la fois par un milieu associatif riche et diversifié et des services en place dans le cadre de la lecture publique. Des espaces verts (lieux récréatifs comme de respiration) peu accessibles à une large part de la population ;
- d'importantes transformations ont été entreprises (notamment dans le cadre des Jeux Olympiques et paralympiques) pour augmenter et améliorer l'offre en équipements sportifs, considérées comme insuffisante vétustes, tandis que la population semble éloignée du sport ;
- les équipements d'accueil de la petite enfance et équipements scolaires pourraient être ou devenir sous pression ;
- les contrastes de richesses peuvent créer des situations conflictuelles et nuire au vivre-ensemble ;
- travailler les ouvertures et favoriser l'usage des espaces verts du territoire, propices à des activités de plein air, notamment pour les acteurs de l'enfance, des loisirs et des sports ;
- assurer la bonne réalisation de la phase « Héritage » des Jeux Olympiques et Paralympiques, pour que les équipements profitent réellement aux habitants et usagers du territoire ;
- profiter du transfert de la compétence « piscines » pour développer une offre équilibrée en équipements nautiques adaptée aux besoins des jeunes ;
- favoriser l'augmentation de l'offre de soins sur le territoire, tant dans le milieu hospitalier public que dans la médecine de ville, afin de répondre aux besoins des habitants ;

- maintenir les tissus mixtes habitat-emploi et renforcer la mixité urbaine dans les pôles d'emplois.

L'État initial de l'environnement (document n°1-3) identifie les enjeux suivants :

- la pression sur les terres agricoles et sur les jardins familiaux reste forte. Cependant, il est nécessaire de développer l'agriculture urbaine et des infrastructures concomitantes, même si celle-ci ne peut avoir qu'une capacité nourricière marginale ;
- Une pression maîtrisée sur l'habitat pavillonnaire et sur les formes urbaines et paysagères spécifiques (Cités-jardins, grands ensembles, etc.), mais des paysages fracturés par les grandes infrastructures de transports. Des transitions fluides et douces au sein de la mosaïque paysagère à créer, particulièrement en lien avec le fleuve et le canal. Des espaces de monumentalités à affirmer (Seine, canal Saint-Denis, Stade de France, carrefour Pleyel, Village Olympique et Paralympique, etc.) et des espaces paysagers naturels à conforter et à connecter.

Certains secteurs se trouvent aujourd'hui encore éloignés des principaux équipements créant une vie de quartier simple et pratique. Un axe stratégique du projet de territoire de Plaine Commune consiste à sortir de l'écueil d'un urbanisme de base arrière de la métropole, et à retrouver une plus grande autonomie locale dans l'organisation urbaine des quartiers. Les fondamentaux à développer dans les quartiers existants et conditionner le développement de nouveaux quartiers, sont les suivants :

- les services publics et les équipements scolaires ;
- la culture et la création ;
- l'accès aux soins et à la santé ;
- une offre commerciale et alimentaire de proximité ;
- la logistique de proximité ;
- des espaces verts.

Concernant la densité, Plaine Commune souhaite articuler le sujet des hauteurs à celui de la résilience territoriale et de la libération d'espaces de pleine terre dans les projets. L'élévation en hauteur permet d'accueillir de nouvelles populations, et de répondre partiellement au déficit de logement, tout en évitant surconsommation et artificialisation des sols.

De façon plus thématique, Plaine Commune porte une vision de l'aménagement futur sur quelques grandes figures urbaines intercommunales :

- la Seine ;
- le Canal ;
- les grandes infrastructures ;
- le domaine des grands parcs ;
- les centres villes.

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, depuis la signature en 2014 du Contrat de Développement Territorial (CDT) entre les neuf villes et l'Etat. À terme, le territoire entend **faire de la culture, du tourisme 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.** Un accent est également à mettre sur l'ambiance et la qualité paysagère des quartiers : en termes de conservation et mise en valeur du patrimoine bâti mais aussi le soin apporté aux entrées de ville et coutures urbaines.

Enfin, il s'agit aussi de promouvoir des quartiers gérés intelligemment à l'aide des technologies de communication numérique pour assurer une gestion raisonnée des ressources (énergie, eau, mobilités, déchets) et améliorer l'efficacité des services urbains.

Orientation 6 : Accentuer l'hospitalité d'un territoire de rencontre

Le diagnostic (document n°1-2) identifie les constats et enjeux suivants

- la population croît encore fortement, essentiellement par son excédent naturel, et non son solde migratoire (Les arrivées sur le territoire pourraient néanmoins ne pas compenser les départs). De fait, il s'agit d'un territoire jeune ;
- les contrastes de richesses peuvent créer des situations conflictuelles et nuire au vivre-ensemble ;
- une plus grande offre ciblée de logements spécifiques pour les populations les plus vulnérables est recommandée ;
- assurer la bonne réalisation de la phase « Héritage » des Jeux Olympiques et Paralympiques, pour que les équipements profitent réellement aux habitants et usagers du territoire ;
- le territoire est fort d'une importante dynamique créative efficacement soutenue, mais demeure un déficit en équipements touchant la population dans son ensemble. Certains paraissent même éloignés de leurs besoins comme les théâtres ;
- reconnaître et accompagner la filière culturelle et créative comme filière économique responsable et prometteuse, y compris comme filière d'emploi.

Plaine Commune souhaite consolider le positionnement du territoire comme terre d'accueil touristiques des visiteurs du monde entier, ainsi que des étudiants. Pour cela, les grands pôles de tourismes et de loisirs sont consolidés avec la constitution d'une offre hôtelière diversifiée. Le statut de territoire étudiant est à consolider et le PADD définit des axes relatifs à l'intégration et l'interaction entre les étudiants et le territoire.

Orientation 7 : Garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public

Le diagnostic (document n°1-2) identifie les constats et enjeux suivants

- travailler les ouvertures et favoriser l'usage des espaces verts du territoire, propices à des activités de plein air, notamment pour les acteurs de l'enfance, des loisirs et des sports ;
- 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.

L'État initial de l'environnement (document n°1-3) identifie les enjeux suivants :

- un canal Saint-Denis ayant un rôle de vecteur économique du territoire, mais aussi indispensable en matière de régulation du débit de la Seine et source de rafraichissement ;
- une dynamique positive de récréation d'espaces ouverts artificialisés qu'il est nécessaire de poursuivre au regard de la carence en espaces verts et de l'effet d'ICU très importants ;
- Une accessibilité des espaces verts inéquitable particulièrement au sud du territoire, amplifiée par le passage des grandes infrastructures et avec des répercussions sur la santé des populations et l'apport en matière de lutte contre l'effet d'îlot de chaleur urbain. Une diminution du ratio de m² d'espaces verts accessibles par habitant dans les communes initialement mieux dotées ;
- une accessibilité des espaces verts inéquitable particulièrement au sud du territoire, amplifiée par le passage des grandes infrastructures et avec des répercussions sur la santé des populations et l'apport en matière de lutte contre l'effet d'îlot de chaleur urbain. Une diminution du ratio de m² d'espaces verts accessibles par habitant dans les communes initialement mieux dotées ;
- une pression maîtrisée sur l'habitat pavillonnaire et sur les formes urbaines et paysagères spécifiques (Cités-jardins, grands ensembles, etc.), mais des paysages fracturés par les grandes infrastructures de transports. Des transitions fluides et douces au sein de la mosaïque paysagère à créer, particulièrement en lien avec le fleuve et le canal. Des espaces de monumentalités à affirmer (Seine, canal Saint-Denis, Stade de France, carrefour Pleyel,

Village Olympique et Paralympique, etc.) et des espaces paysagers naturels à conforter et à connecter.

Avec des paysages variés mais dont la mise en valeur est nécessaire, le PADD souhaite accorder une importance aux espaces publics de ses abords à son animation et ses qualité intrinsèques.

Plaine Commune porte ainsi un regard vigilant sur le patrimoine naturel et architectural visible depuis l'espace public. Le patrimoine doit être protégé et les grands éléments de paysage sont à remettre en valeur dans l'idée de magnifier le territoire tel qu'il est perçu par ses habitants, usagers et visiteurs.

L'objectif du PADD est de travailler à la création d'une expérience enthousiasmante de l'espace public avec l'activation des rez-de-chaussée, de la trame active et ludo-sportive

Plaine Commune prône des principes généraux relatifs à l'espace public en tant qu'infrastructure (la rue au sens matériel du terme) tout en respectant la diversité des identités des espaces, pour ne pas tomber dans le travers de la standardisation. L'apaisement et la requalification des espaces publics est essentiel. Cela passe par la réduction du stationnement automobile, la végétalisation et le rafraîchissement des espaces publics.

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

Le diagnostic (document n°1-2) identifie les constats et enjeux suivants :

- la 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 pour cela être accompagnée par des compléments de desserte dans les secteurs carencés (en particulier le secteur Nord-Est du territoire) et par une amélioration plus globale des modes « légers » (efficacité des bus, qualité des espaces publics sur les itinéraires de rabattement par les modes actifs, développement d'une offre d'intermodalité plus complète) ;
- 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.

L'État initial de l'environnement (document n°1-3) identifie les enjeux suivants :

Une nécessité d'évolution de la motorisation et d'apaisement des flux de transit et de faciliter le report modal pour les flux hors domicile – travail, ainsi que le développement des alternatives de mobilité (transports en commun, transports de marchandises bas carbone, mobilités actives).Face aux enjeux de décarbonation des mobilités et d'apaisement de l'espace public, le PADD, en accord avec les orientations du Plan Local de Déplacement, affirme la priorité aux mobilités des piétons et cycles. Plusieurs actions sont définies comme :

- conforter la marche comme mode central en facilitant les circulations piétonnes ;
- développer l'écosystème existant autour du vélo, autant en linéaires de circulation qu'en stationnement ;
- compléter l'offre de transports structurants pour desservir l'ensemble du territoire, et compenser l'actuel éloignement de certaines zones telles que la ville de Stains ;
- réduire l'usage individuelle de la voiture thermique, en favorisant les infrastructures liées à l'électrique, rationaliser le stationnement automobile en plein air et développer les mécanismes d'autopartage.

Autre enjeu territorial est le développement de la logistique urbaine. Le PADD de Plaine Commune s'attache à donner sa vision et son développement sur cette thématique pour les années à venir. Dans ce cadre, il propose plusieurs axes de développement comme l'utilisation des 11 ports logistiques du Canal et de la Seine, la cyclologistique et le ferroviaire.

2.3 Axe 3 du PADD : Pour un développement économique au service de l'intérêt général

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.

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

Le diagnostic (document n°1-2) identifie les constats et enjeux suivants :

- il existe une inadéquation entre les emplois des communes du territoire et les actifs y résidant. L'accès à l'emploi reste contraint pour de nombreux habitants impliquant particulièrement les professions et catégories socio-professionnelles ouvriers et employés, les jeunes et les femmes ;
- le territoire est fort d'une importante dynamique créative efficacement soutenue, mais demeure un déficit en équipements touchant la population dans son ensemble. Certains paraissent même éloignés de leurs besoins comme les théâtres ;
- les flux de marchandises et de matériaux, très majoritairement routiers, transitent par le territoire sans tirer parti des potentialités liés à la présence d'infrastructures portuaires et ferroviaires et en restant peu intégrés aux réflexions sur les projets urbains ;
- en 25 ans, l'économie de Plaine Commune a connu une mutation spectaculaire : un espace industriel en déclin est devenu particulièrement attractif et accueille aujourd'hui un pôle tertiaire régional majeur, tout en maintenant une certaine diversité économique.
- l'Etablissement public territorial a piloté cette transformation qui a tiré parti des atouts du territoire : sa situation, en plein cœur de la métropole au contact de Paris, la qualité de sa desserte, la possibilité de disposer de vastes surfaces de bureaux à des prix modérés ;
- en même temps, Plaine Commune demeure un espace productif, au service de l'économie régionale, en plein cœur de l'agglomération parisienne. Le territoire se distingue des intercommunalités voisines par le poids plus important de l'industrie, de la logistique, de la construction et des services supports opérationnels, les trois derniers secteurs étant en croissance ;
- valoriser les compétences du territoire à travers un marché de l'emploi plus diversifié ;
- amplifier l'ouverture des lieux de création et de diffusion en favorisant les échanges avec les citoyens, les actions hors les murs et les lieux ouverts au grand public de même ainsi qu'à des publics spécifiques (jeunes, scolaires) ;
- maintenir la diversité économique du territoire pour offrir une grande variété d'emplois, en particulier des emplois correspondant au niveau de qualification des populations locales ;
- maintenir et améliorer les zones d'activités économiques fortement pourvoyeuses d'emplois, favoriser le développement de l'économie créative et à l'innovation ;
- 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, plus faiblement portés par le marché privé ;
- reconnaître et accompagner la filière culturelle et créative comme filière économique responsable et prometteuse, y compris comme filière d'emploi.

L'État initial de l'Environnement (document n°1-3) identifie les enjeux suivants :

- un canal Saint-Denis ayant un rôle de vecteur économique du territoire, mais aussi indispensable en matière de régulation du débit de la Seine et source de rafraichissement ;
- la pression sur les terres agricoles et sur les jardins familiaux reste forte. Cependant, il est nécessaire de développer l'agriculture urbaine et des infrastructures concomitantes, même si celle-ci ne peut avoir qu'une capacité nourricière marginale ;
- accompagnement de la réduction du nombre d'installation classée pour la protection de l'environnement sur le territoire de Plaine Commune. Réduction des impacts sur la santé des populations et de l'environnement pour celles restantes particulièrement en réduisant les expositions, en diminuant à la source les pollutions et les risques, en éloignant ses activités des zones d'habitation et des espaces environnementaux les plus sensibles (zones Natura 2000, etc.). Vigilance particulière sur le site Seveso seuil bas de Stains ;
- en lien avec le risque industriel et les installations classées pour la protection de l'environnement, réduire au maximum le risque de pollution des sols des activités en place sur le territoire. Accompagner massivement la dépollution des sites pollués du territoire très nombreux au sud, notamment en s'appuyant sur les techniques écologiques et en déterminant les solutions les plus adaptées. Protéger les populations en adaptant les usages et les occupations au niveau de dépollution.

Conscient des atouts économiques du territoire, mais aussi d'une difficulté à faire profiter à chacun de la richesse qui s'y crée, l'Etablissement public territorial souhaite développer des filières qui bénéficient au territoire en termes d'offre d'emploi et d'offre de biens et services répondant à un besoin local. Le PADD identifie les filières suivantes :

- le tourisme, l'accueil et les loisirs ;
- les fonctions productives ;
- les activités en lien avec la transition écologique ;
- la culture et la création ;
- les activités de transports collectifs ;
- la recherche et l'innovation ;
- la santé ;
- les activités logistiques.

Le PADD propose d'accompagner le développement de ces filières, une offre adaptée doit être formulée pour répondre aux besoins des acteurs économique du territoire, notamment en participant à accentuer l'offre immobilière pour des activités cruciales telles que : les très petites entreprises, les petites et moyennes entreprises, l'économie sociale et solidaire, l'économie circulaire, la santé, la petite enfance, le commerce de proximité et la culture.

Leur développement doit également s'appuyer sur des politiques d'emploi importantes et un soutien à la formation initiale et continue, ainsi qu'à des approches multiples incluant l'insertion professionnelle.

D'autres filières sont, quant à elles, plus encadrées par le PADD comme la production de bureau, les activités de stockage de données et les activités de stockage longue durée.

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

Le diagnostic (document n°1-2) identifie les constats et enjeux suivants :

- inscrire la logistique urbaine et métropolitaine dans la transition écologique en limitant la consommation foncière liée au stockage et au transport de marchandises et de matériaux et en améliorant l'insertion urbaine et paysagère ainsi que l'accessibilité des sites de stockage ;
- amplifier l'ouverture des lieux de création et de diffusion en favorisant les échanges avec les citoyens, les actions hors les murs et les lieux ouverts au grand public de même ainsi qu'à des publics spécifiques (jeunes, scolaires).

L'État initial de l'environnement (document n°1-3) identifie les enjeux suivants :

- un fleuve aux berges largement anthropisées, avec notamment une pression forte des activités économiques, et dont les qualités et continuités écologiques sont menacées ;
- un canal Saint-Denis ayant un rôle de vecteur économique du territoire, mais aussi indispensable en matière de régulation du débit de la Seine et source de rafraichissement ;
- la pression sur les terres agricoles et sur les jardins familiaux reste forte. Cependant, il est nécessaire de développer l'agriculture urbaine et des infrastructures concomitantes, même si celle-ci ne peut avoir qu'une capacité nourricière marginale ;
- quatre communes concernées par le risque inondation par crue, mais certaines zones sont plus sensibles notamment du fait de leur proximité au fleuve et des activités qu'elles accueillent ou du nombre d'habitants. Il est nécessaire de développer des aménagements adaptés afin de contenir les risques de crue et d'évacuer les activités dangereuses pour les milieux naturels et les populations qui jouxtent le fleuve ;
- accompagnement de la réduction du nombre d'installation classée pour la protection de l'environnement sur le territoire de Plaine Commune. Réduction des impacts sur la santé des populations et de l'environnement pour celles restantes particulièrement en réduisant les expositions, en diminuant à la source les pollutions et les risques, en éloignant ses activités des zones d'habitation et des espaces environnementaux les plus sensibles (zones Natura 2000, etc.). Vigilance particulière sur le site Seveso seuil bas de Stains ;
- en lien avec le risque industriel et les installations classées pour la protection de l'environnement, réduire au maximum le risque de pollution des sols des activités en place sur le territoire. Accompagner massivement la dépollution des sites pollués du territoire très nombreux au sud, notamment en s'appuyant sur les techniques écologiques et en déterminant les solutions les plus adaptées. Protéger les populations en adaptant les usages et les occupations au niveau de dépollution.

Avec le constat d'une dégradation des activités économiques, Plaine Commune pose l'ambition d'un aménagement qui ne vienne plus réduire le volume d'activités économiques du territoire, et qui **préserve une grande majorité des surfaces dédiées à ces espaces,** Zone d'activités économiques et parcs d'activités. Afin de garantir un certain dynamisme certaines Zone d'activités économiques font l'objet d'une ouverture plus large à des destinations connexes : hôtellerie, loisirs, etc. Cette ambition doit participer à protéger certaines finalités industrielles mais aussi à la diversifier et encourager la mutation des zones.

De plus, avec des zones peu valorisées et souffrant d'une image négative, mais aussi sensible aux problématiques environnementales, il est aussi nécessaire d'engager un travail sur la qualité, l'attractivité et l'ouverture sur la ville de ces zones. Il s'agit de favoriser une meilleure attractivité qui passe par un travail sur la qualité environnementale et architecturale des bâtiments dédiés aux activités et de l'aménagement d'ensemble. Ces zones sont sensibles au phénomène d'îlot de chaleur urbain et souffre d'un manque d'accessibilité pour les différentes mobilités.

Améliorer la présence du végétal et la qualité écologique de ces zones, leur desserte en modes de transports divers et leur qualité architecturale et urbaine est une ambition du PLUi.

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

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) 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, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. […] ».*

L'article L 151-7 du code de l'urbanisme précise que « I.- Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° 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 ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, notamment par l'identification de zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition ; […]

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[7].

Tout projet doit donc être compatible avec les 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.

[7] 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)

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.

3.1 Les OAP thématiques

Les OAP 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 huit OAP thématiques :

- 3-2-1 Santé environnementale
- 3-2-2 Réhabilitation et construction neuve
- 3-2-3 Trame verte et bleue
- 3-2-4 Mise en valeur patrimoniale
- 3-2-5 Développement économique
- 3-2-6 Grands axes et espace public
- 3-2-7 Paysage
- 3-2-8 Seine et canal Saint-Denis, seule OAP thématique qui ne concerne pas, géographiquement, l'ensemble du territoire de Plaine Commune. Toutefois en raison de son importance paysagère, environnementale, urbaine et économique, cette OAP aura une influence sur l'ensemble du territoire.

Dans le PLUi précédent, les thématiques environnementales (bioclimatisme, économie circulaire, trame verte et bleue, santé environnementale, transition énergétique, etc.) étaient traitées dans une OAP thématique unique Environnement et santé. Dans le présent PLUi, les différentes thématiques font l'objet d'un traitement spécifique et amplifié à travers la création des OAP thématiques, Santé environnementale, Réhabilitation et construction neuve, Trame verte et bleue et Paysage.

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 ;
    - le cas échéant, 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.

3.1.1 L'OAP thématique Santé environnementale

Points-clefs du Diagnostic et de l'Etat initial de l'environnement

L'OAP Santé environnementale complète les dispositions règlementaires relatives à la protection des populations face aux pollutions atmosphériques (chapitre 1.5 de la partie 1 du règlement). Elle se fonde sur le constat du diagnostic et de l'état initial de l'environnement, exposé au 4.4.1.5 du présent document, et sur les éléments suivants.

Outre les pollutions atmosphériques qu'elles génèrent, il est a rappelé que les infrastructures de transports terrestres, et particulièrement les grands axes routiers de Plaine Commune, sont aussi sources de pollutions sonores.

Au-delà ces principaux générateurs de pollutions, le territoire est confronté à la présence à proximité de deux aéroports, celui de Paris – Le Bourget et celui de Roissy – Charles De Gaulle. Le premier observe de nombreuses rotations journalières d'avions privés impactant particulièrement Stains pour Plaine Commune, et dont le cône de bruit s'étire de Gennevilliers à Tremblay-en-France. Le second est l'aéroport le plus fréquenté de France et son cône de bruit touche notamment le nord de Stains, Pierrefitte-sur-Seine et Villetaneuse. Ces deux aéroports contribuent aussi aux pollutions atmosphériques et sonores sur le territoire.

Le passé industriel du territoire se fait encore sentir par la présence de nombreux sites et sols pollués. Ainsi, sont recensés 25 sites pollués et plus de 2 250 sites potentiellement pollués. Ces pollutions existantes ou potentielles peuvent affecter les populations, mais aussi l'environnement notamment via les effets de ruissellement lors des fortes pluies. Elles accentuent le risque sanitaire en matière de qualité de la ressource en eau.

Réponses apportées par l'OAP aux enjeux du territoire et aux objectifs du PADD

En plus des éléments sur l'air inscrit dans l'axe I – Transition écologique, santé et résilience pour aborder l'avenir en confiance, le PADD vise à s'attaquer aux pollutions sonores à la fois en les réduisant à la source, quand cela est possible notamment quand il s'agit de voiries propriétaire de Plaine Commune, et en prenant en compte dans les nouvelles constructions l'éloignement des populations les plus exposées. Le PADD affiche aussi la volonté de réduire la pollution des sols sur le territoire, ainsi que l'exposition aux risques technologiques et naturels. En outre, l'orientation n°5 du PADD « Développer des quartiers vivants et multifonctionnels » souligne le traitement qui doit être appliqué aux grandes infrastructures de transports comme l'A1, l'A86 et le boulevard périphérique.

Justifications des orientations et articulation avec le règlement et les autres OAP

Pour répondre à ces enjeux majeurs, Plaine Commune a décidé de donner une place à part entière à la lutte contre les pollutions et la réduction des risques sur la santé des populations en créant une OAP Santé environnementale. En renforçant ces thématiques, le PLUi contraint les porteurs de projets d'aménagement et de construction à investiguer davantage pour protéger les populations. L'OAP propose un plan permettant d'aborder les différents sujets de la santé environnementale relevant du champ d'action du PLUi. Ainsi, elle vise à :

1. limiter l'impact de la pollution atmosphérique ;

2. Prendre en compte l'impact du bruit ;

3. Protéger les populations face aux risques liés à la pollution des sols ;

4. protéger des risques naturels et technologiques.

Souvent liées, les pollutions atmosphériques et sonores ont été traitées conjointement et positionnées comme priorités de cette OAP. L'ambition est de protéger au maximum les populations en évitant l'exposition à la pollution, en réduisant à la source, quand cela est possible, les impacts par la réduction du trafic et sa transformation ou par la mise en œuvre d'éléments de protection, notamment des secondes peaux d'immeubles capables de bloquer particules et ondes sonores.

Pour la qualité de l'air, outre les réponses règlementaires apportées dans la partie 1 du règlement, et justifiées dans le présent document au 4.4.1.5, (document 4-1-1, chapitre 1.5) sur les périmètres de dépassement des seuils règlementaires nationaux et les périmètres de vigilance identités sur les plans de zonage détaillés (document 4-2-2), l'OAP propose, de manière non exhaustive, des exemples de principes d'aménagement et d'implantation urbaine qui doivent nécessairement être adaptées à chaque situation et chaque contexte environnemental des projets. Il s'agit notamment de mettre à distance, de créer des effets barrières, d'assurer la circulation de l'air en évitant la création de rue canyon et en réduisant celles existantes, etc.

Dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble, l'étude relative à la qualité de l'air, est menée en amont du dépôt du premier permis de construire, dans les premières phases d'élaboration du projet afin d'établir un plan masse cohérent. Elle est actualisée à chaque grande phase pour intégrer les évolutions programmatiques du projet et les évolutions urbaines réelles du site (livraison des lots et des nouvelles voies).

Le PLUi n'a que peu de prise, dans son volet réglementaire (tome 4) pour réduire à la source les pollutions atmosphériques liées aux circulations automobiles (réduction du trafic, changement de motorisation, etc.). Cependant, il a la possibilité, à travers certaines OAP thématiques, voire sectorielles (tome 3) d'accompagner le déploiement de mobilités alternatives aux voitures individuelles et aux véhicules lourds à moteur thermique. Pour cela de nombreuses mesures sont intégrées dans les OAP thématiques (Grands axes et espaces publics, Développement économique, Seine et canal Saint-Denis) et dans les OAP sectorielles afin notamment d'accentuer la place des modes actifs et de développer la logistique décarbonée.

L'amélioration de la qualité de l'air et la diminution des expositions aux particules fines et d'autres polluants passent aussi par l'évolution de l'alimentation énergétique des logements sur le territoire, impliquant à la fois la rénovation énergétique dont découle une baisse de la consommation et la transformation des sources d'alimentation, par le déploiement des énergies renouvelables et de récupération. Le règlement ainsi que l'OAP thématique Réhabilitation et construction neuve portent en grande partie cet objectif. L'OAP Santé environnementale rappelle aussi cette nécessité d'évolution des sources d'approvisionnement énergétique en quittant les énergies fossiles.

En matière de bruit, l'OAP propose la protection des populations en visant la réduction de l'exposition au bruit le long des infrastructures, la mise à distance des bâtiments, particulièrement des établissements sensibles, la création d'écrans antibruit et l'isolation des bâtiments.

Les périmètres de vigilance sont établis au regard des données les plus récentes de BruitParif. Elles datent de 2022 et ont été consolidées en 2023. La carte repose aussi sur un croisement des cartes stratégiques de bruit de la Métropole du Grand Paris et la hiérarchisation des catégories sonores des voies terrestres de transport. Le périmètre intègre ainsi les voies ferrées et les voies routières. Il considère les dépassements règlementaires le jour, le soir et la nuit afin de déterminer les niveaux d'exposition les plus élevés tout au long de la journée.

En outre, l'OAP vise la préservation et l'extension des zones de calme du territoire. C'est-à-dire toutes celles dont le niveau de décibels ne dépasse pas 55 Lden en moyenne par jour. À Plaine Commune, il s'agit majoritairement des rues de desserte locale du territoire et des cœurs de quartier isolés par le bâti des grands axes routiers. À noter que ces zones sont quasiment absentes du cœur du territoire, sur un axe est-ouest en raison du passage des autoroutes et du cône de bruit de l'aéroport du Bourget.

Le territoire étant concerné par de nombreuses pollutions des sols, particulièrement au sud. L'OAP Santé environnementale rappelle la localisation des terrains présumés ou avérés pollués au regard de leurs activités passées et présentes. Pour cela, l'OAP s'appuie sur les données de l'Etat fournies par le Ministère de la Transition Écologique au sein de sa base de données Géorisques (ex-BASOL et CASIAS) et du Géoportail de l'urbanisme. Les règles mises en place en matière de dépollution des sols dans l'OAP possèdent trois visées :

- assurer une meilleure transition écologique en préservant les sols et en assurant une dépollution respectueuse de leur structure, notamment en privilégiant la phytoremédiation et les solutions écologiques ;
- protéger les populations en adaptant les usages des terrains en fonction de la capacité à dépolluer les terrains à court, moyen et long terme ;
- ne pas aggraver la situation en évitant l'installation de nouvelles activités polluantes.

En complément et sans se départir de la législation nationale sur la dépollution des sols, Plaine Commune souhaite orienter les pratiques sur son territoire vers une approche avant tout fondée sur la nature, capable de préserver les friches urbaines dont l'intérêt écologique est avéré, y compris

lorsqu'elles sont sujettes à une pollution des sols. Ces dernières sont également ciblées dans l'OAP Trame verte et bleue pour être protégées.

Enfin, l'OAP rappelle une partie des différents risques naturels et technologiques présents sur le territoire faisant l'objet de servitudes d'utilité publique et en lien avec des activités anthropiques, notamment impliquant des risques technologiques. Il s'agit ici d'alerter les porteurs de projet sur le cumul des risques afin qu'ils puissent proposer les solutions les plus adaptées pour protéger les populations.

Le sujet relatif à la protection des populations vis-à-vis de la pollution atmosphérique est traité dans la justification du règlement, chapitre 4.4.1.

3.1.2 L'OAP thématique Réhabilitation et construction neuve

Points-clefs du Diagnostic et de l'Etat initial de l'environnement

Avec 22 000 logements neufs livrés entre 2015 et 2022 et presque 2 800 logements neufs livrés par an, Plaine Commune est un des territoires du Grand Paris avec la plus forte dynamique de construction neuve. Le projet de Plaine Commune est de poursuivre la construction de logements avec **l'objectif de 3 500 logements neufs livrés par an à l'horizon 2030**. Cette dynamique suit une croissance démographique soutenue, mais elle doit également prendre en compte le maintien d'une taille de ménage importante (2,6 personnes par ménage).

En 2020, plus de 47% des logements ont été construits avant 1971 dont 16% avant 1946 (bâti ancien). Avec un parc de logements parfois jugé inadapté, inconfortable, vétuste voire insalubre, **Plaine Commune est un territoire qui démolit beaucoup** : 7m² sont démolis pour 100m² existants en 2020, c'est le ratio le plus important de la Métropole du Grand Paris.

Si l'inconfort du logement a globalement diminué sur le territoire, il reste plus haut que dans la région Île-de-France. En 2017, encore 15% du parc privé occupé par des propriétaires et 25% du parc privé mis en location sont est potentiellement indignes. Aujourd'hui, encore 9% des ménages sont en situation de précarité énergétique. Ces situations invitent à **poursuivre les efforts d'amélioration des bâtiments, la poursuite de la politique visant à résorber l'habitat insalubre en particulier dans le parc privé**.

Réponses apportées par l'OAP aux enjeux du territoire et aux objectifs du PADD

L'OAP Réhabilitation et construction neuve incite fortement à privilégier les projets de **réhabilitation du bâtiment existant avant ceux liés à la démolition puis à la construction neuve**. En effet, la construction neuve représente 60 % de l'empreinte carbone d'un bâtiment neuf. Le secteur de la construction est à l'origine de 15% des déchets produits en France (46 millions de tonnes en 2019) dont la moitié proviennent de la démolition et de la déconstruction. L'OAP accompagne les porteurs de projets dans la réalisation de réhabilitations responsables, consciencieuses et de qualité. L'adaptation du bâti existant aux modes de vies et aux besoins actuels est complexe. L'OAP vise à moderniser et améliorer le parc de logements, de bureaux et de locaux industriels du territoire pour permettre aux habitants et usagers du territoire d'y vivre et d'y travailler mieux. À ce titre, l'OAP encourage l'usage de matériaux vertueux d'un point de vue environnemental.

Le secteur de la construction doit également **contribuer à atténuer le changement climatique** en améliorant ses performances environnementales et sa sobriété. La construction neuve doit, elle aussi, anticiper l'évolution des besoins futurs et assurer la réversibilité des constructions, particulièrement en ce qui concerne les bureaux et locaux d'activités. L'OAP porte également les ambitions de l'EPT du développement d'un écosystème d'économie circulaire dans le secteur de la construction, qui figurent également dans la Charte économie circulaire de Plaine Commune, à destination des professionnels de la construction. L'OAP répond ainsi à l'**orientation n°1 du PADD « Accélérer la réduction des émissions vers la neutralité carbone 2050 et adapter le territoire aux effets des changements climatiques »**. Cet objectif va de pair avec l'intervention de deux centres de ressources nationaux le CEREMA et le CREBA, ce dernier étant spécialisé dans la rénovation thermique du bâti ancien. Le secteur du bâtiment produit effectivement jusqu'à 23% des gaz à effet de serre et représente jusqu'à 43 % des consommations énergétiques françaises en France en 2020 des chiffres qui invitent à

mettre en place des règlementations et incitations pour réduire l'impact environnemental de la construction, telle que la règlementation environnementale 2020 (RE2020).

Anticiper le changement climatique et prémunir les habitants et usagers des bâtiments des risques liés à l'augmentation de la température et la multiplication des épisodes de chaleur est essentiel. Ces objectifs répondent au PADD en deux orientations : l'**orientation 1 « Accélérer la réduction des émissions vers la neutralité carbone 2050 et adapter le territoire aux effets des changements climatiques »** et l'**orientation 2 « Garantir un urbanisme favorable à la santé »**. Outre l'aide à concevoir des bâtiments bioclimatiques dans la construction neuve qui s'insère dans les ambitions de la législation en vigueur, l'OAP Réhabilitation et construction neuve propose des solutions pour adapter le bâti existant ancien (avant 1948) et contemporain (après 1948) à des objectifs de performance environnementale ambitieux, avec la volonté forte de multiplier les bâtiments passifs.

Bien loger, bien accueillir les usagers est une des ambitions prioritaires de Plaine Commune. L'OAP porte les objectifs que l'EPT défend pour la qualité du logement pour tous et entend permettre la création de logements adaptés aux besoins de la population. L'OAP contribue donc à ce que tous les nouveaux logements construits ou rénovés répondent aux critères de décence faisant référence d'un point de vue sanitaire. Elle répond à l'**orientation n°4 du PADD « Assurer l'accès de tous à des logements divers et de qualité »** et matérialise dans les ambitions portées par la nouvelle Convention Qualité Constructions Neuves adoptée en 2023. L'OAP prend ainsi en compte les politiques publiques de résorption de l'habitat indigne et de renouvellement urbain qui visent à ce même objectif d'améliorer les conditions de vie des habitants. Pour cette raison, les secteurs opérationnels de renouvellement urbain et de résorption de l'habitat indigne ne sont pas concernés par les orientations concernant la justification de la démolition.

Enfin, l'OAP vise à améliorer les bâtiments dédiés au travail et au développement économique. Elle encadre la mutation des bâtiments d'activité et des bureaux, en lien avec l'OAP Développement économique en application de **l'orientation n°10 du PADD « Offrir aux activités économiques un cadre urbain accueillant et ouvert sur la ville »**.

Justifications des orientations et articulation avec le règlement et les autres OAP

Afin de répondre à l'ensemble de ces enjeux et objectifs du territoire, les principales orientations de l'OAP sont :

- privilégier la réhabilitation à la démolition, justifier la démolition et, en cas de démolition, assurer une déconstruction raisonnée permettant le réemploi et la réutilisation des composant ;
- utiliser des matériaux et systèmes énergétiques qui minimisent l'impact sur l'environnement ;
- assurer des réhabilitations de qualité, respectant et valorisant les caractéristiques du bâti existant en termes techniques, patrimoniaux et énergétiques ;
- bâtir des constructions neuves de qualité, bioclimatiques et résilientes ;
- assurer le confort des habitants dans la réhabilitation comme la construction neuve de logements ;
- favoriser l'intensification, la densification et la qualité des bâtiments d'activités.

L'OAP complète le règlement concernant les matériaux et couleurs (Partie 1 – Définitions et dispositions générales applicables à toutes les zones, Chapitre 4 Qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale) dont les dispositions portent sur le maintien de l'intégrité technique des façades, d'aspect et de prise en compte de l'impact environnemental des matériaux utilisés. Les orientations communes aux constructions existantes et neuves dans l'OAP comportent une dimension plus pédagogique sur l'appréciation des matériaux de construction. Les caractéristiques techniques et énergétiques des matériaux sont détaillées, et leur prise en compte est illustrée par exemple. Y sont également spécifiées les éléments participant à la prise en compte de l'impact environnemental des matériaux, avec une mise en valeur des matériaux issus de l'économie circulaire et des matériaux géosourcés et biosourcés. L'orientation liée aux matériaux invite à un arbitrage entre les propriétés des matériaux de construction, leur performance environnementale et leur empreinte carbone.

L'OAP par ses orientations, complète les dispositions du règlement sur la durabilité des méthodes constructives ainsi que leur adaptation au changement climatique. Les orientations détaillent ainsi les options constructives réversibles et qui favorisent l'adaptabilité des espaces en cas de changement de destination. Elles détaillent également les techniques favorisant le bioclimatisme du bâti et son adaptation au changement climatique, en particulier pour le confort du logement (confort thermique).

L'OAP dans ses orientations à destination des constructions existantes, s'applique aux bâtiments ne faisant pas l'objet d'une identification au volet patrimonial du PLUi, lesquelles font l'objet de prescriptions et d'orientations au cas par cas figurant dans les fiches patrimoniales de la Partie 3 – Patrimoine bâti du règlement (document n°4-1-3), complétées par l'OAP thématique Mise en valeur patrimoniale (document n°3.2.5). En conséquence, l'OAP favorise une démarche d'identification de caractéristiques patrimoniales sur les constructions existantes en prévision de tout projet de démolition (totale ou partielle) et des réhabilitations. Ses orientations favorisent une démarche patrimoniale sur l'ensemble des constructions existantes du territoire et ainsi l'extension potentielle, à terme, du volet patrimonial du PLUi.

L'OAP s'articule avec la majoration de gabarit prévue par le règlement (Partie 1 Définitions et dispositions générales applicables à toutes les zones, Chapitre 2 Morphologie et implantation des constructions), qui permet un niveau supplémentaire pour la transformation d'immeubles de bureaux en logements ou chambres d'hôtel. Cette règle vise à encourager la réhabilitation avec changement de destination par rapport à la démolition reconstruction.

La partie de l'OAP relative aux bâtiments d'activités est le pendant de l'OAP Développement économique à l'échelle du bâti. En effet, lorsque cette dernière donne des orientations relatives à l'aménagement qualitatif des zones, la présente OAP oriente vers la qualité constructive des bâtiments en leur sein.

Enfin, l'OAP complète les règles relatives au traitement et à l'usage des toitures-terrasses (Partie 1 – Définitions et dispositions générales applicables à toutes les zones, Chapitre 4 Qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale), Ses orientations détaillent les choix possibles d'usage des toitures et leurs modalités ainsi que sur la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie et de systèmes énergétiques peu énergivores.

3.1.3 L'OAP thématique Trame verte et bleue

Points-clefs du Diagnostic et de l'Etat initial de l'environnement

Anciennement territoire de maraîchage aux portes de la capitale, Plaine Commune s'est largement urbanisé depuis la révolution industrielle accueillant de multiples activités servantes et productrices. Aujourd'hui, le territoire possède 76,1% de terres urbanisées, 19,8% d'espaces ouverts artificialisés et 4,1% d'espaces naturels ou semi-naturels. Ces derniers étant très largement condensés sur la Seine et les deux parc départementaux Georges Valbon et de L'Île-Saint-Denis. Ces éléments représentent des éléments de nature remarquables dans un territoire urbanisé. La Seine constitue un corridor écologique majeur à l'échelle du territoire national autant qu'elle est support d'activités économiques vitales pour la région parisienne.

Outre ces dynamiques locales, le territoire de Plaine Commune s'inscrit, comme de nombreux milieux urbains de l'Ile-de-France, dans une échelle plus large de forte diminution de la biodiversité, de mise sous pression des milieux naturels, d'exploitation du vivant à des fins anthropiques, de pollutions et de changement climatique.

Ces dynamiques impliquent, une disparition progressive des éléments de nature qu'il s'agisse de la faune et de la flore, mais aussi des espaces susceptibles de les accueillir alors même que la « ressource sols naturels » met plusieurs milliers d'années avant de pouvoir atteindre son plein potentiel de captation du carbone, de qualité du substrat pour l'épanouissement de la végétation, de circulation et d'abris des espèces, de gestion des eaux pluviales et de lutte contre le risque inondation, etc.

Outre ces aspects naturels, la disparition des espaces de nature implique une perte de leurs apports écosystémiques aux humains, particulièrement dans un contexte très urbanisé. Ainsi, une partie de la population de Plaine Commune ne bénéficie pas d'un accès satisfaisant aux espaces naturels et

semi-naturels, particulièrement au sud du territoire. Ces espaces de nature, qui pourtant possèdent de nombreuses vertus pour la santé humaine et la qualité du cadre de vie, (épuration de l'air, rafraîchissement et lutte contre l'effet d'îlot de chaleur urbain, etc.) sont donc réduit à une petite portion du territoire et subissent une forte pression des projets urbains.

Le territoire est aussi marqué par une forte segmentation des espaces de nature à la fois en raison de la constitution de barrières physiques par le bâti mais aussi du fait de l'implantation historique de grandes infrastructures ferroviaires, autoroutières et le Canal de Saint-Denis. Les différents espaces de nature sont fragmentés, éloignés et peu connectés. Cette structuration territoriale implique une diminution des échanges entre les espaces, une difficulté pour les espèces à se rendre vers les espaces majeurs, impliquant des isolements et des disparitions d'espèces.

Réponses apportées par l'OAP aux enjeux du territoire et aux objectifs du PADD

De ces constats naît la double nécessité de préserver et d'augmenter la place de la nature, et de renforcer largement la place de la biodiversité. Le PADD en fait l'un des axes fondamentaux pour le futur du territoire de Plaine Commune. Le développement territorial ne pourra se poursuivre qu'en préservant et en facilitant la reconstitution de la biodiversité, de l'eau et de la nature en ville, comme cela est inscrit dans l'orientation 3 du PADD : « La place du vivant : favoriser la préservation et la reconstitution de la biodiversité, de l'eau et de la nature en ville ». En outre, l'apport de la nature est indispensable dans la réponse au changement climatique et à l'atténuation de ses effets. En ce sens, le PADD vise une réduction de la consommation foncière (orientation 1 : « Accélérer radicalement la réduction des émissions vers la neutralité carbone 2050 et adapter le territoire aux effets des changements climatiques ») qui doit contribuer à laisser plus d'espaces végétalisés et de pleine terre, non imperméabilisés, favorisant la pousse d'arbres de grand développement et jouant un rôle immédiat sur la gestion fortes des intempéries, l'infiltration des eaux pluviales et la réduction de l'effet d'îlot de chaleur urbain.

Le PLUi de 2020 apportait une première réponse en matière de trame verte et bleue au sein de l'OAP thématique Environnement et santé. Cependant, celle-ci n'était pas assez opérationnelle et efficace pour permettre une réelle reconstitution de la trame écologique du territoire. En effet, si de nombreux éléments étaient apportés (développement de la désimperméabilisation des sols, propositions techniques concrètes pour la constitution de solutions naturelles pour la gestion des eaux pluviales à la parcelle, déploiement des clôtures biophiles, etc.), ceux-ci étaient disséminés dans les différentes parties de l'OAP et ne permettaient pas nécessairement de construire une vision d'ensemble cohérente.

La posture exprimée lors de la révision a donc été de développer l'opérationnalité des orientations de 2020. Les objectifs portés ont donc été les suivants :

- rendre plus opérationnelles les mesures visant à préserver et améliorer la place de la trame verte et bleue, en s'appuyant aussi sur le règlement du PLUi ;
- cartographier à la parcelle les enjeux et les objectifs afin de concrétiser davantage les orientations ;
- offrir une plus grande cohérence dans les orientations spécifiques à l'écologie urbaine en les rassemblant au sein d'un document lisible afin de favoriser l'instruction du droit des sols ;

En outre, cette nouvelle approche permet de répondre plus explicitement à la demande législative de la loi Climat et résilience du 22 août 2021 qui a rendu obligatoire la réalisation d'une OAP thématique trame verte et bleue, bien que l'OAP Environnement et santé, y répondait déjà largement.

Justifications des orientations et articulation avec le règlement et les autres OAP

L'OAP s'articule autour des quatre grandes orientations suivantes :

1/ Préserver au maximum les éléments naturels existants, notamment la pleine terre. Cette ambition part du constat que la bonne santé des écosystèmes repose sur la constitution d'un sol fonctionnel. Celle-ci s'inscrit dans un temps long ne correspondant pas à la temporalité de la production de la ville telle que nous la connaissons. En ce sens, l'orientation d'aménagement et de

programmation propose un certain nombre de mesures visant à limiter les impacts du développement urbain sur les qualités écologiques existantes.

2/ Concilier le développement urbain, la production de logements avec l'accroissement de la place de la nature en ville. Conscient des dynamiques d'artificialisation du territoire régional, Plaine Commune à un rôle à jouer pour contribuer au développement soutenable du bassin parisien. Mais cette responsabilité est conditionnée à la poursuite de la production de logements du territoire à long terme, afin de participer à la réduction du manque de logement au sein de la région Ile-de-France. C'est à cet égard que Plaine Comme veille à augmenter significativement les espaces de nature en ville, principal levier d'habitabilité en milieu urbain, identifiés par le GIEC[2].

3/ Assurer le bien-être des habitants par un maillage d'espaces de nature et d'agriculture urbaine. Les apports de la nature pour le bien-être des populations du territoire sont considérables. Le développement de la pleine terre, ainsi que la végétalisation permettent de rafraîchir le territoire, très fortement soumis à l'effet d'îlot de chaleur urbain. Ces deux processus doivent aussi favoriser le bien-être des habitants en proposant des zones d'apaisement hors circulation routière, en constituant des barrages aux pollutions sonores et atmosphériques, en permettant de s'abriter à l'ombre, etc. En outre, ce développement de la nature en ville doit permettre d'assurer le développement d'une agroécologie urbaine support de pratiques alimentaires soutenable et en cohérence avec le respect du vivant.

4/ Promouvoir la nature pour la nature, préserver les services écosystémiques rendus, constituer des continuités et des écosystèmes fonctionnels. La biodiversité urbaine doit être considérée pour elle-même, riche et diverse, indispensable aux bons fonctionnements des territoires. Pour cela, il est nécessaire à la fois de préserver l'exceptionnel comme le corridor alluvial de la Seine ou les sites Natura 2000 du parc départemental Georges Valbon et de la pointe nord de L'Île-Saint-Denis, mais aussi de redonner une place à la faune et la flore du quotidien en leur permettant de circuler sur le territoire, de rejoindre leurs espaces de vie ou de nidification.

Dans l'optique de rendre effective et opérationnelle la trame verte et bleue du territoire, à la fois en protégeant l'existant et en lui conférant une valeur prospective, de nouvelles exigences de pleine terre ont été inscrites dans le règlement. Elles visent à parvenir à une augmentation quantitative significative de la pleine terre sur le territoire, tout en assurant une approche qualitative qui garantisse l'amplification des éléments écologiques préexistants, sans grever la faisabilité des projets d'aménagement et de construction.

Ces règles sont issues du travail de conception entrepris en 2015 pour la réalisation de la première Trame verte et bleue, et d'une mise à jour de celle-ci en 2024. Ce travail a ensuite été traduit à la parcelle, particulièrement pour la conception des continuités écologiques en s'appuyant sur une vision scientifique du taux de végétalisation et de la pleine terre, une photo-interprétation précise des éléments et une adaptation au regard des différents projets connus et réalisés sur le territoire entre la date d'émission de la photo aérienne (janvier 2024) et l'approbation prévisible du PLUi (2025).

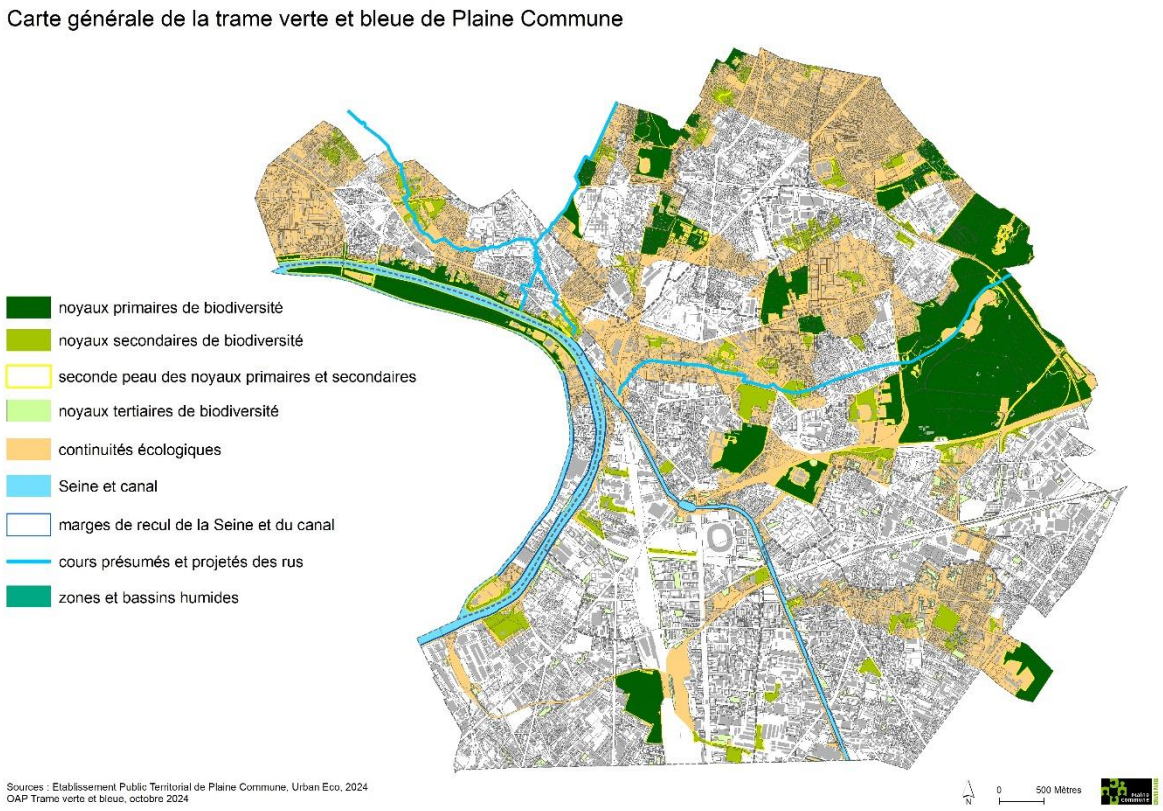
Elles sont inscrites sur la carte de la Trame verte et bleue (document 4-2-2) et se déclinent de la manière suivante :

- les réservoirs de biodiversité (supérieurs à 53,3 hectares) et les noyaux primaires de biodiversité (supérieurs à 4,4 hectares). Ils sont au nombre de 14 sur le territoire. Ils font l'objet d'une protection maximale car ils correspondent aux pièces écologiques les plus fonctionnelles du territoire et les plus emblématiques notamment les parcs départementaux de L'Île-Saint-Denis et Georges Valbon à La Courneuve inscrit à l'inventaire Natura 2000 ;
- les noyaux secondaires supérieurs à 1 hectare et inférieurs à 4,4 hectares. Ils sont au nombre de 46. Ils font l'objet d'une protection relative qui n'interdit pas le projet mais permet de garantir la préservation de leurs fonctionnalités écologiques ;
- les noyaux tertiaires situés au sud du territoire (supérieurs à 2 500 m² et inférieurs à 1 hectare). Ces espaces spécifiques au sud ont été intégrés avec le même statut de protection que celui des noyaux secondaires présents quant à eux sur l'intégralité du territoire. Ils

répondent à une logique d'équilibre territorial et de lutte contre la carence d'espaces de nature au sud du territoire. En effet, il s'agit de la partie la plus urbanisée du territoire et celle qui montre le plus de carence en matière de taux de végétalisation, de continuités écologiques, d'accessibilité aux espaces verts publics, alors même qu'il s'agit de la partie la plus densément peuplée et la plus soumises à l'effet d'îlot de chaleur urbain. L'objectif est ici d'offrir une prise concrète au déploiement de la trame verte et bleue en renforçant la protection de l'existant. La limite entre sud et nord du territoire a été déterminée au regard de l'analyse du taux de végétalisation à l'îlot proposé par l'atelier parisien d'urbanisme. Elle s'étire de la rue René et Isa Lefevre à L'Île-Saint-Denis jusqu'à l'extrémité est de l'A1 à La Courneuve en passant par la Confluence du canal, l'avenue Marcel Sembat et la N1 à Porte de Paris ;

- les continuités écologiques sont notamment fondées sur le taux de végétalisation des parcelles et visent à relier les différents noyaux en fournissant des corridors de déplacement pour les espèces. Elles sont à la fois présentes et prospectives. Elles identifient les zones les plus faciles pour développer de la pleine terre, des alignements d'arbres ou de la désimperméabilisation afin de mieux connecter les noyaux. Ici encore, le territoire présente un déséquilibre entre des continuités quasiment effectives au nord et des continuités plus fines et plus prospectives au sud. L'ambition portée par le règlement en cohérence avec le PADD et l'OAP Trame verte et bleue est de faire émerger ces continuités en proposant des taux de pleine terre élevés ;
- pour les noyaux secondaires et tertiaires, les exigences en matière de pleine terre sont les mêmes. Elles visent à ce que tous les terrains atteignent au moins 30% de pleine terre, mais aussi à ce que ceux qui en possèdent entre 30% et 50% conservent à minima le ratio qui est le leur avant le projet ;
- afin d'amplifier la protection des noyaux primaires et secondaires, ces derniers sont dotés d'une seconde peau qui concernent toutes les parcelles qui leur sont contigües dès lors qu'elles ne sont pas séparées du noyau par une voie carrossable. Cette logique d'amplification est un atout fondamental pour à la fois permettre le développement de la Trame verte et bleue, mais aussi pour apporter des aménités naturelles complémentaires aux quartiers voisins des noyaux (qualité paysagère, rafraichissement, circulation des espèces et connexion aux habitats, etc.). Elle impose un ratio de pleine terre plus élevé au projet avec la nécessité de produire la pleine terre vers le noyau ;
- Enfin, des règles générales sont mises en place afin de préserver l'avenir sur l'ensemble du territoire. C'est en ce sens qu'il est demandé sur l'ensemble du territoire aux parcelles possédant plus de 30% de pleine terre de conserver à minima un ratio de pleine terre de 30%.

Toujours dans cette logique de développement des sols de pleine terre il est rappelé qu'en cas de cumul des règles énoncées c'est le taux le plus élevé qui s'applique au projet.



Carte de l'Orientation d'aménagement et de programmation thématique Trame verte et bleue

Outre les règles quantitatives du règlement, justifiées au 4.4.3.2 du présent document, de nombreuses règles qualitatives sont inscrites dans l'OAP. Elles poursuivent le travail entamé dans le PLUi précédent, tout en les renforçant. Le postulat qui prévaut dans l'élaboration de ces règles est que l'émergence des fonctionnements écosystémiques, ainsi que leur pérennisation, sont des processus de long terme, fragiles et facilement déstabilisables par la production de l'urbain et l'intervention humaine.

Ainsi, l'ambition première est de préserver les éléments naturels existants sur le site de projet à la fois en préservant au maximum la pleine terre déjà présente, mais aussi en conservant les habitats naturels et les arbres du site.

Dans une logique réparatrice, le projet doit contribuer à amplifier les espaces de pleine terre, les connecter avec les espaces voisins et les espaces publics. Cela doit faciliter la circulation des espèces entre les différents lieux de biodiversité et densifier la matrice écologique. C'est dans cette logique également que chaque projet doit permettre la création d'une diversité d'habitat propice à l'installation de la faune.

Enfin, les projets doivent réduire au maximum les impacts et offrir de meilleures conditions pour les espèces qu'avant le projet. Pour cela, ils développent des aménagements biophiles, proposent une gestion différenciée des espaces de nature et des toitures végétalisées, réduisent leur impact lumineux ou encore leurs surfaces vitrées pour limiter les risques sur la santé des espèces.

3.1.4 L'OAP thématique Mise en valeur patrimoniale

Points-clefs du Diagnostic et de l'Etat initial de l'environnement

Le diagnostic patrimonial du PLUi présente la richesse et la diversité des éléments qui composent le patrimoine bâti de Plaine Commune. Si les 29 Monuments Historiques (MH) du territoire bénéficient par exemple d'une protection importante au titre du Code du Patrimoine, il n'en va pas de même des autres patrimoines bâtis de nature diverse du territoire (églises, villas et anciennes demeures de villégiature, châteaux et forts militaires, patrimoine industriel et vernaculaire), malgré une

reconnaissance – pour certains – de leur qualité patrimoniale à travers différents labels : Label Architecture Contemporaine remarquable ou Patrimoine d'intérêt régional.

Réponses apportées par l'OAP aux enjeux du territoire et aux objectifs du PADD

Le PLUi approuvé en 2020 comporte un volet patrimoine bâti (partie 3 du règlement écrit) qui inventorie les bâtis isolés ou ensembles bâtis à protéger ou à mettre en valeur pour leur qualité patrimoniale (les constructions bénéficiant de dispositifs forts de protection nationale du patrimoine ne sont donc pas concernées). Dans le cadre de la révision du PLUi, l'ensemble des fiches d'identification du patrimoine bâti est retravaillé afin de mieux caractériser le patrimoine protégé (bâti isolé remarquable ou d'intérêt ; ensembles bâtis ou urbains et paysagers) et définir des règles de protections adaptées. Toutefois, pour la ville de La Courneuve, une partie des ensembles identifiés répond à une approche de protection différente, fondée sur un classement par typologie, repris du précédent PLU de la ville. Cela correspond à environ 300 adresses. Ces typologies sont au nombre de sept qui donnent lieu à sept fiches distinctes : bâti d'origine édilitaire, immeuble industriel, immeuble collectif, maison et pavillon, bâti de faubourg, bâti de bourg, bâti d'origine rurale, bâti d'origine rurale (ferme, maraîcher, vigneron, etc.).

Depuis l'approbation du PLUi, les exigences en termes de performance thermique des bâtiments (notamment d'habitat) se sont accrues, en particulier au regard de la Règlementation environnementale 2020. Le territoire a déclaré dès 2020 la situation d'urgence climatique, tout en s'inscrivant dans la trajectoire de la neutralité carbone 2050, actée par les Accords de Paris de 2015. La révision du PLUi vise ainsi à conjuguer les objectifs de protection et de mise en valeur du patrimoine bâti et de lutte / adaptation au réchauffement climatique. Il n'est pas rare en effet d'observer des travaux de rénovation thermique qui nuisent à la qualité patrimoniale et même parfois énergétique du bâti.

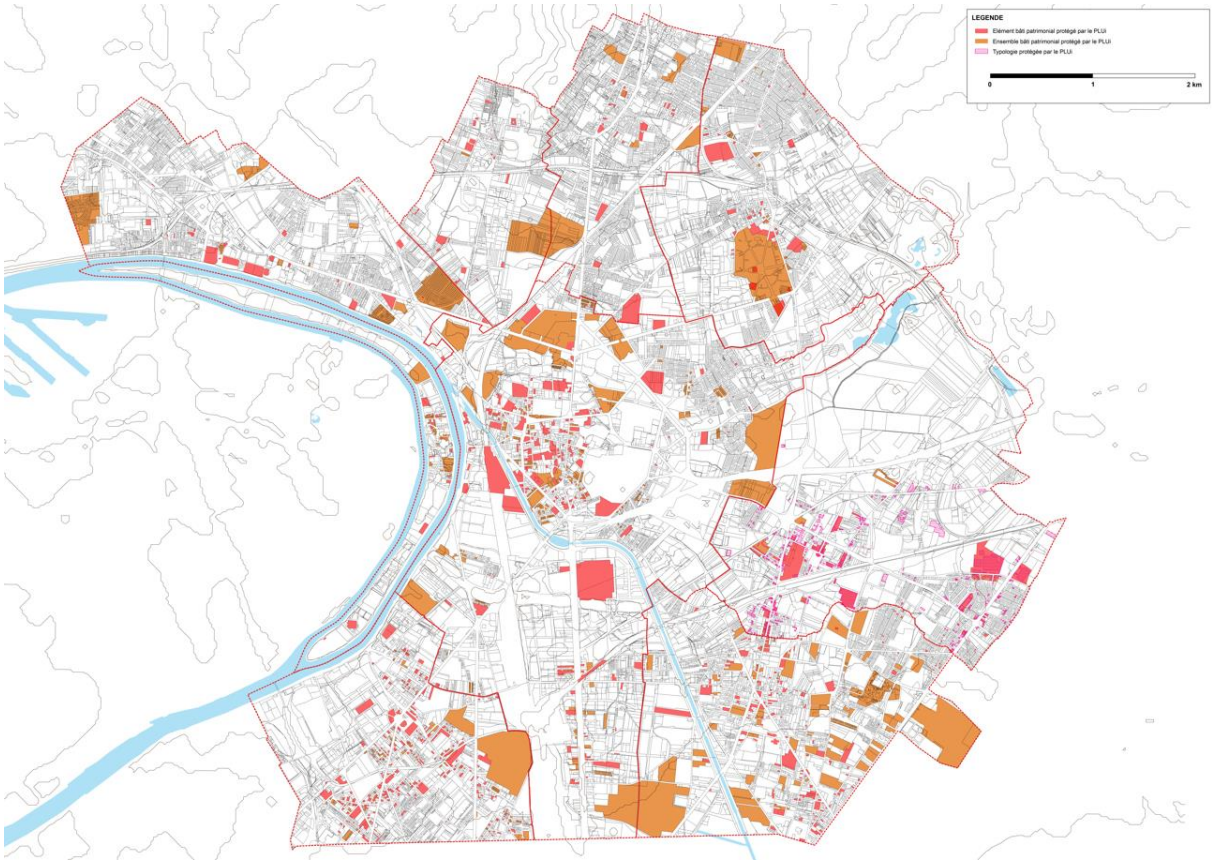
L'OAP définit une approche globale, spécifique aux bâtiments identifiés dans la partie 3 du règlement du PLUi pour leur valeur patrimoniale (qui font l'objet de fiches d'identification du patrimoine bâti), afin d'assurer la protection et la mise en valeur de ce patrimoine bâti sans obérer son évolution et son adaptation aux exigences de qualité environnementale et de confort de notre époque.

Elle définit des orientations concernant le mode d'intervention à mettre en œuvre pour tous travaux portant sur ces bâtiments.

Cette OAP participe à la mise en œuvre des orientations suivantes du PADD :

- **Orientation 5 – « Développer des quartiers vivants et multifonctionnels »** : Soulignant l'héritage historique particulièrement fort du territoire - qui se traduit par des constructions et ensembles bâtis présentant des caractéristiques culturelles, historiques et/ou architecturales variées - le PADD définit comme objectif de préserver et de mettre davantage en valeur ce patrimoine bâti en incitant à des restaurations et requalifications de qualité
- **Orientation 7 « Garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public » :** D'une manière générale, le PADD insiste sur la nécessaire protection du patrimoine naturel mais aussi architectural visible depuis l'espace public, en tant qu'éléments forts constitutifs de l'expérience de l'espace public.
- **Orientation 1 « Accélérer radicalement la réduction des émissions vers la neutralité carbone 2050 et adapter le territoire aux effets des changements climatiques »** : l'OAP définit une méthodologie générale d'intervention et une série d'orientations visant à intégrer les exigences de performances environnementales aux travaux ou programmes de travaux envisagés sur le bâti identifié au PLUi comme devant être protégé / mis en valeur.
- **Orientation 4 « Assurer l'accès de tous à des logements divers et de qualité » :** L'objectif de l'OAP est d'allier les exigences d'un logement confortable et digne avec celles de la préservation et de la mise en valeur du caractère patrimonial du bâti, par ailleurs marqueur d'identité pour ses habitants.

Justifications des orientations et articulation avec le règlement et les autres OAP



Parcelles concernées par des fiches patrimoine, où s'appliquent les orientations de l'OAP Mise en valeur patrimoniale

L'OAP thématique Mise en valeur patrimoniale comporte trois grands axes :

- Description et identification des richesses patrimoniales du territoire et leur traduction dans les mesures de protection définies dans la partie réglementaire du PLUi (***Voir 3. Des caractéristiques patrimoniales variées aux enjeux spécifiques***). L'OAP explicite le mode de structuration et de hiérarchisation des fiches d'identification du patrimoine et présente les différentes familles typologiques dont relèvent les bâtis isolés et ensembles bâtis identifiés afin d'être protégés / mis en valeur

- Orientations et recommandations en matière de méthodologie générale d'intervention afin de préserver la qualité patrimoniale du bâti (***Voir 4. Méthodologie générale lors de travaux sur du bâti patrimonial : orientations et recommandations***). Des orientations sont données en matière de réhabilitation responsable, passant par un diagnostic exhaustif de la construction, intégrant les sujets d'intégration urbaine et paysagère et les contraintes liées au caractère patrimonial du bâti. Des recommandations sont faites quant au mode d'intervention sur les façades, dont le caractère patrimonial doit être plus particulièrement préservé.

- Orientations en matière de prise en compte des enjeux environnementaux (***Voir 5. Orientations pour une réhabilitation patrimoniale donnant toute sa place à la transition écologique***). Les orientations portent sur la recherche d'une économie de la ressource et du circuit court, l'encouragement à une rénovation énergétique globale et la méthodologie devant s'appliquer à toute rénovation énergétique.

L'OAP porte uniquement sur les bâtiments identifiés au PLUi pour leur valeur patrimoniale à préserver / mettre en valeur. Seules sont donc concernées par cette OAP les constructions faisant l'objet de fiches d'identification du patrimoine bâti dans la partie 3 du règlement du PLUi.

Ces dernières comportent des orientations qui sont à mettre en œuvre en application de l'OAP Mise en valeur patrimoniale (en particulier concernant les travaux d'isolation, de remplacement des menuiseries, de pose de paraboles et appareils de climatisation).

L'OAP a également une vertu pédagogique : là où les fiches sont synthétiques, elle explique les motivations de certaines prescriptions et orientations et guide les porteurs de projet dans les choix pouvant être opérés en termes de travaux afin de protéger le caractère patrimonial du bâti.

L'OAP thématique Mise en valeur patrimoniale et l'OAP thématique Réhabilitation et construction neuve se complètent dans la mesure où cette dernière ne traite pas du tout des constructions identifiées au PLUi comme ayant un caractère patrimonial à préserver / mettre en valeur. Les spécificités de ce patrimoine sont donc traitées dans l'OAP Mise en valeur patrimoniale. Néanmoins, ces deux OAP ont de nombreuses orientations communes. L'OAP Mise en valeur patrimoniale approfondit ainsi les orientations techniques et énergétiques développées dans l'OAP Réhabilitation et construction neuve, en proposant des solutions diverses applicables sur différentes typologies de bâtis patrimoniaux présentes sur le territoire.

L'OAP thématique Mise en valeur patrimoniale et l'OAP thématique Paysage se complètent enfin dans la mesure où toutes deux participent à la préservation et la mise en valeur du paysage urbain caractéristique du territoire. Néanmoins, l'OAP Paysage concerne plutôt l'insertion des nouvelles constructions dans un ensemble urbain participant d'une ambiance caractéristique dans l'idée que celles-ci ne nuisent pas voire enrichissent le paysage, alors que l'OAP Mise en valeur patrimoniale s'attache à la préservation des éléments et ensembles bâtis qui sont les clefs de voûte de ce paysage.

3.1.5 L'OAP thématique Développement économique

Points-clefs du Diagnostic et de l'Etat initial de l'environnement

Avec 448 000 habitants en 2020, de nombreuse entreprises et zones d'activités économique ainsi que plus de 200 000 salariés, le territoire de Plaine Commune se positionne comme 3eme pôle d'emploi de la Métropole du Grand Paris derrière Paris et La Défense.

Connue pour avoir appartenu à la ceinture industrielle de Paris au XIXème siècle, la Plaine Saint-Denis est maintenant au cœur d'un territoire qui s'est engagé, à la fin du XXème siècle, dans une mutation profonde de son appareil productif. Aujourd'hui, seul 8% des emplois au lieu de travail que compte Plaine Commune font partie du secteur de l'industrie. Ce recul de l'industrie s'est fait sous l'impulsion de la tertiarisation de l'économie. Plus lente à Plaine Commune qu'ailleurs dans les années 1990, elle s'est accélérée après 1999 favorisant le développement de nouveaux quartiers d'affaires, en particulier le quartier de La Plaine à Saint-Denis, dont l'ancienne vocation industrielle a été quasiment effacée par les nouveaux ensembles de bureaux et de logements. Le parc de bureaux de Plaine Commune s'élève en 2023 à 2,8 millions de m², cela fait du territoire le 3e pôle tertiaire d'Île-de-France en termes de surface après Paris (21,2 millions de m²) et La Défense (3,8 millions de m²). **Toutefois, on observe depuis quelques années une augmentation de la vacance des ensembles de bureaux questionnant le devenir de ces quartiers.** En 2023, le taux de vacance tertiaire de Plaine Commune est de 22,4%, de 26,5% pour la ville de Saint-Denis et de 21,9% pour la ville de Saint-Ouen-sur-Seine. À titre de comparaison le taux de vacance tertiaire d'Ile-de-France est de 8,2%, 3,8% pour la ville de Paris et 13,6% pour le croissant ouest parisien.

La vitrine tertiaire que constitue le secteur Plaine - Stade de France ne doit pas masquer la présence des autres composantes économiques sur le reste du territoire, en particulier dans les zones d'activités du nord et de l'est, dominées par les activités industrielles, logistiques, artisanales. Les Zones d'Activités Économiques (ZAE) restent largement présentes sur le territoire (7 ZAE, 9 parcs d'activités et 23 pôles d'activités) et incluent de grands parcs d'activités privés tels que les EMGP gérés par ICADE. **La question de la requalification de certaines ZAE, vieillissantes ou peu qualitatives sur le plan des espaces publics, ou de leur densification et de leur mixité fonctionnelle est un enjeu pour le PLUi.** Par ailleurs, Plaine Commune abrite de nombreux secteurs urbains mixtes, au sein desquels subsistent des activités économiques (stockage, artisanat) mêlées plus ou moins étroitement avec les fonctions résidentielles. **Le maintien de ces activités**

économiques, dans des zones dédiées ou dans des secteurs mixtes, est un enjeu essentiel pour le PLUi.

Réponses apportées par l'OAP aux enjeux du territoire et aux objectifs du PADD

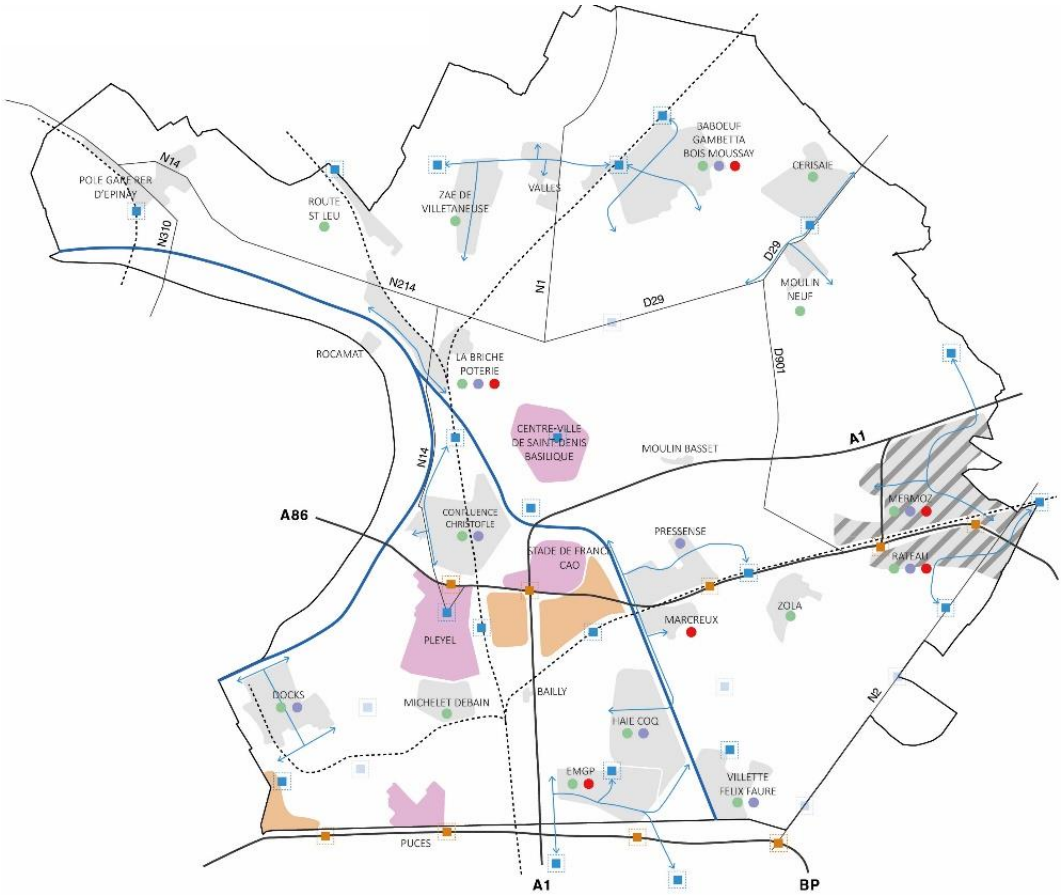
En déclinant, **l'orientation 6 « Accentuer l'hospitalité d'un territoire de rencontre », l'orientation 9 « Favoriser les filières qui s'appuient sur les atouts humains du territoire, et qui répondent à des besoins locaux »** et **l'orientation 10 « Offrir aux activités économiques un cadre urbain accueillant et ouvert sur la ville »** du PADD, l'OAP Développement économique a pour objectif de garantir le maintien d'espaces dédiés à l'activité économique. Pour cela, l'OAP fixe des orientations visant à **la rénovation et l'optimisation des ZAE par l'amélioration de la qualité architecturale des espaces économiques et commerciaux, la densification du bâti et la dynamisation de ces espaces en incitant à la mutualisation d'équipement et la création de synergies entre les entreprises**.

Par ailleurs, l'OAP fixe des orientations ayant pour but de **donner un caractère urbain aux espaces dédiés à l'activité économique en améliorant leur intégration au reste de la ville**, en travaillant par exemple sur les franges et les espaces publics des espaces économiques, et en organisant l'offre commerciale sur le territoire.

Enfin, les espaces économiques sont dans leur grande majorité très artificialisés et soumis au phénomène d'îlot de chaleur. L'OAP fixe des orientations visant à **adapter les espaces économiques et commerciaux aux enjeux du dérèglement climatique en favorisant leur végétalisation et leur désimperméabilisation**.

Justifications des orientations et articulation avec le règlement et les autres OAP

Le développement des pôles économiques et productifs du territoire :



Carte du développement des pôles économiques et productifs du territoire, Plaine Commune, octobre 2024

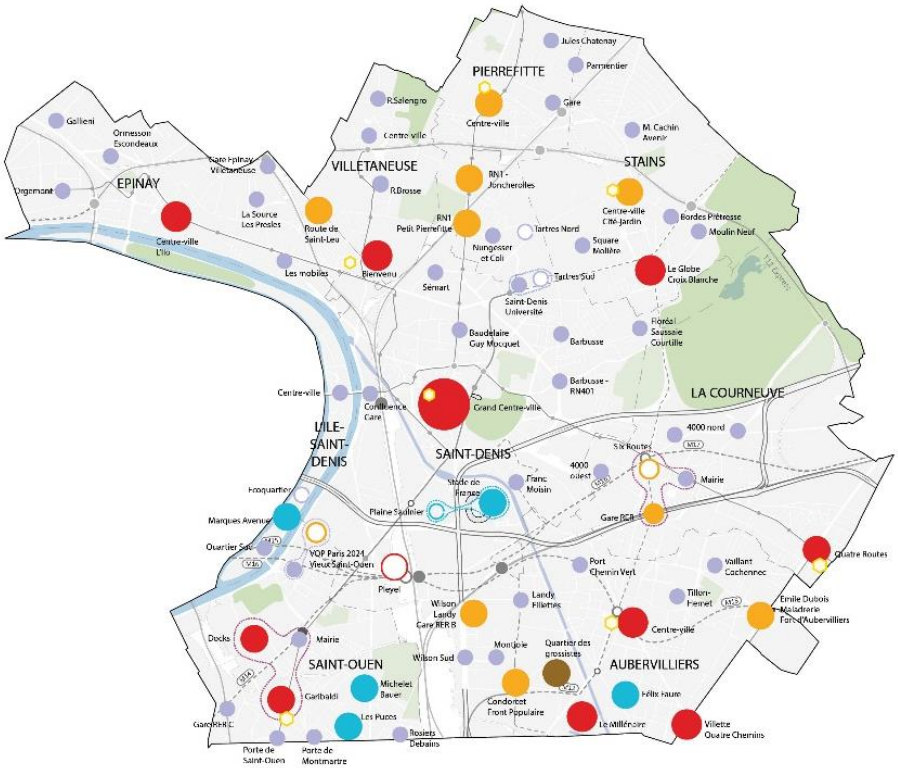
L'OAP a pour objectif, **la requalification des zones d'activités économiques (ZAE).** À ce titre, l'OAP traduit les orientations et les objectifs du PADD suivants :

- orientation n°1 – accélérer la réduction des émissions vers la neutralité carbone 2050 et adapter le territoire aux effets des changements climatiques ;
- orientation n°6 – accentuer l'hospitalité d'un territoire de rencontre ;
- orientation n°9 – favoriser les filières qui s'appuient sur les atouts humains du territoire, et qui répondent à des besoins locaux ;
- orientation n°10 – offrir aux activités économiques un cadre urbain accueillant et ouvert sur la ville.

L'OAP se structure autour de 3 types d'orientations :

- les orientations qui cherchent à préserver et développer les activités économiques des Zones d'activités économiques du territoire et contribuer à l'amélioration de leur qualité urbaine et à leur montée en gamme :
  - préserver et développer la vocation économique des Zones d'activités économiques et optimiser leur fonctionnement ;
  - Améliorer la qualité urbaine et les aménités des Zones d'activités économiques ;
  - Adapter les Zones d'activités économiques aux défis écologiques.
- faire muter les plaques tertiaires :
  - limiter le développement des plaques tertiaires ;
  - permettre le changement de destination des immeubles de bureaux.
- diversifier l'activité économique :
  - développer de l'activité touristique ;
  - Créer les conditions d'accueil pour la logistique urbaine ;
  - Assurer une place pour l'économie sociale et solidaire ;
  - Développer/encourager les activités liées à la boucle alimentaire locale.

L'armature commerciale cible du territoire :



Carte de l'armature commerciale cible du territoire, Plaine Commune, octobre 2024

L'OAP a aussi pour objectif, d'organiser **le développement commercial du territoire**. À ce titre, l'OAP traduit les orientations et les objectifs du PADD suivants :

- orientation 1 – accélérer la réduction des émissions vers la neutralité carbone 2050 et adapter le territoire aux effets des changements climatiques ;
- orientation 6 – accentuer l'hospitalité d'un territoire de rencontre ;
- orientation 10 – offrir aux activités économiques un cadre urbain accueillant et ouvert sur la ville.

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

- les orientations transversales :
  - adapter, requalifier et diversifier l'offre commerciale existante ;
  - préserver les équilibres territoriaux ;
  - améliorer la qualité urbaine et environnementale du commerce.
- 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.

Cette OAP précise le règlement des zones UA et UE, notamment les règles concernant l'implantation des bâtiments et les hauteurs. L'OAP vise à inciter les porteurs de projets à construire des bâtiments d'activités et de commerce plus dense, avec une mixité programmatique et mieux intégrés à leur environnement. Les orientations de l'OAP thématique sont déclinées dans les OAP sectorielles traitant des sujets du développement économique (Mermoz, Pressensé, etc.)

3.1.6 L'OAP thématique Grands axes et urbanisme de liaison

Points-clefs du Diagnostic et de l'Etat initial de l'environnement

Le territoire 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.

Ces infrastructures assurent une bonne accessibilité du territoire à l'échelle métropolitaine et intercommunale tout **en engendrant également des pollutions qui exposent les populations et l'environnement, ainsi que des difficultés pour les déplacements locaux.**

Le réseau routier est en effet 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 actifs)**. Les aménagements en faveur des transports collectifs dans le nord du territoire 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.

Réponses apportées par l'OAP aux enjeux du territoire et aux objectifs du PADD

En déclinant, **l'orientation n°1 « Accélérer la réduction des émissions vers la neutralité carbone 2050 et adapter le territoire aux effets des changements climatiques », l'orientation n°7 « Garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public » et l'orientation n°8 : « Accompagner l'augmentation de la part de déplacements décarbonés, et assurer une mobilité confortable »** du PADD, l'OAP Grands axes et espace public a pour objectif de **favoriser la constitution d'un territoire accessible et praticable**, mettant en place les conditions d'une mobilité plus durable. Pour cela, l'OAP fixe des orientations visant à une **meilleur hiérarchisation du réseaux viaire** et à une résorption des fractures créées par les infrastructures de transport, des orientations visant à un **meilleur partage de l'espace public** entre les différents types de mobilité enfin des orientations visant à adapter les mobilités et l'espace public aux enjeux du dérèglement climatique en **favorisant les mobilités actives** et en **utilisant l'espace public comme support de la végétalisation et du rafraichissement de la ville**.

Justifications des orientations et articulation avec le règlement et les autres OAP

Mieux hiérarchiser le réseau viaire

L'organisation de la trame viaire principale de Plaine Commune proposée par l'OAP vise à favoriser une meilleure hiérarchisation du réseau routier et à assurer une place pour tous les modes de transports. La gestion des flux automobiles nécessite une meilleure organisation du réseau des voies, en fonction de leur usage, du niveau de trafic routier, des modes de déplacements, et de l'intensité de la vie urbaine dont elles ont vocation à être le support. De manière générale, la réflexion s'ordonne autour de la recherche d'une qualité de vie des quartiers, d'une grande qualité urbaine et environnementale et de la vitalité des centralités. Concrètement, sont définis à différentes échelles les axes supports de trafic et les poches exemptes de trafic de transit.



Carte de hiérarchisation du réseau viaire de Plaine Commune, Plaine Commune, octobre 2024

L'OAP hiérarchise le réseau viaire en 4 catégories :

- le réseau magistral ;
- le réseau métropolitain ;
- le réseau d'agglomération local ;
- les poches de tranquillité.

Renforcer le maillage du réseau viaire

Cette orientation vise à requalifier les infrastructures routières afin notamment d'améliorer la porosité du territoire pour tous les modes de déplacements, de réduire les pollutions et d'accompagner les développements urbains projetés. Mais aussi, de résorber les coupures liées aux infrastructures de mobilité en aménagement de nouveaux franchissements et en requalifiant ceux existants. Enfin, il s'agit également, d'aménager les places et abords de gare afin de traduire la politique d'aménagement polycentrique de Plaine Commune, de polariser le développement urbain autour des centres villes et des centralités émergentes autour des gares, au premier rang desquelles les gares du Grand Paris Express.

Améliorer la qualité de l'espace public et prendre en compte les enjeux du dérèglement climatique dans son aménagement

L'OAP intègre dans ces orientations le Plan de Végétalisation et de Rafraichissement (PVR) de Plaine Commune. Cette orientation vise donc à la mise en place de parcours de fraicheur mettant en relation les îlots de fraîcheur (parc, jardins, et équipements publics) afin d'offrir à toutes et tous des espaces publics accueillants, confortables et frais.

Assurer une place pour tous les modes de déplacement

L'OAP formalise la stratégie de Plaine Commune quant à l'évolution des grands axes routiers et de leurs abords en définissant la vocation des axes en termes de mobilités (axes support du transports collectifs, axes paysagers à destination des modes actifs, poches de tranquillité) mais aussi prenant en compte le développement des axes cyclables.

Cette OAP s'articule essentiellement avec les OAP sectorielles traitant de l'espace public comme les OAP centre-ville de Stains, centre-ville de Saint-Denis, Quatre Routes, etc. En outre, les orientations relatives au plan de végétalisation et de rafraîchissement sont déclinées dans l'ensemble des OAP sectorielles concernées par les parcours de fraicheur.

3.1.7 L'OAP thématique Paysage

Points-clefs du Diagnostic et de l'Etat initial de l'environnement

Le territoire de Plaine Commune est constitué d'une plaine, aux reliefs peu marqués essentiellement situés au nord-ouest autour de la butte Pinson. Ce territoire a connu des transformations majeures dans son histoire. L'industrialisation et l'urbanisation, marquées par la construction de grandes infrastructures, d'équipements métropolitains et de larges programmes d'habitat, ont modelé un paysage dans lequel les éléments ruraux et naturels d'avant le XIX^{ème} siècle n'ont laissé que peu de traces. Sur l'ancienne plaine irriguée par un vaste réseau de cours d'eaux, se sont succédés plusieurs phases et modes d'urbanisation qui ont construit un paysage morcelé, traversé de ruptures et de contrastes entre différentes formes urbaines. Le paysage de Plaine Commune se compose d'un ensemble éclectique d'éléments qui reflètent la vaste histoire du territoire ainsi que la diversité des mémoires de sa population : de nombreuses références à la mémoire industrielle, au boom du logement collectif des Trente Glorieuses, mais aussi quelques rares traces de la mémoire maraîchère, difficilement perceptible mais dont la préservation est un enjeu. Il s'agit du fondement d'une identité commune.

Réponses apportées par l'OAP aux enjeux du territoire et aux objectifs du PADD

En déclinant, **l'axe 6 « Accentuer l'hospitalité d'un territoire de rencontre »** et **l'axe 7 « Garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public »** du PADD**,** l'OAP Paysage a pour objectif d'orienter les projets d'aménagement et de construction afin de protéger et à mettre en valeur la spécificité du territoire de Plaine Commune. L'OAP ambitionne d'améliorer la perception de la diversité du territoire par les usagers et habitants, de façon à donner à voir son identité et renforcer ainsi le sentiment d'appartenance à un territoire en commun. Elle traite les enjeux suivants :

- la perception des figures paysagères du territoire ;
- la lisibilité paysagère du territoire de Plaine Commune ;
- des espaces de respiration participant à la qualité de vie ;
- l'appropriation des zones de seuil.

Justifications des orientations et articulation avec le règlement et les autres OAP

Protéger et mettre en valeur les vues et percées visuelles

L'OAP identifie des vues sur les horizons naturels (reliefs tels que la butte Pinson, d'Orgemont, la vallée de la Seine…) et éléments-repères (bâtiments remarquables dans le paysage par leur caractère monumental, patrimonial, leurs dimensions etc.) accessibles pour les usagers de l'espace public. Ses orientations visent mettre en valeur ces vues, notamment par la mise en scène du

patrimoine arboré, mais également à empêcher que des constructions ou aménagement ne les obstruent.

Traiter qualitativement les seuils urbains

En identifiant les espaces de jonction, de transition se manifestant par une plus faible densité et situés le long d'axes routiers et généralement dépréciés, l'OAP donne des orientations visant à réduire les effets de rupture, améliorer les effets de continuité (bâtie ou végétale, par exemple) et de transition entre les espaces urbains. Les orientations participent à mettre à profit les grandes opérations d'aménagement en traitant leurs franges de manière à améliorer la perception et le caractère accueillant et praticable pour tous les usagers de ces espaces de transition.

Mailler les espaces de respiration

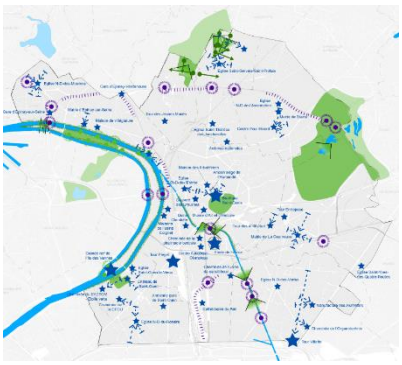
En articulation avec l'OAP Trame verte et bleue, l'OAP Paysage identifie les espaces de respiration visuelle accessibles par la population. Ils correspondent à des zones naturelles, semi-naturelles et ou végétalisées, et sont identifiés comme des zones où l'usager du territoire peut s'émanciper de l'ambiance urbaine. L'OAP donne des orientations pour les préserver, et les mailler entre eux et aux polarités urbaines par des continuités végétales et arborées, de façon à créer des liens paysager lisibles et accessibles pour les usagers.

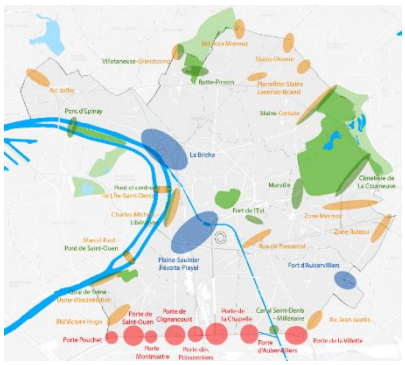
Préserver la diversité des formes urbaines

Le territoire de Plaine Commune étant composé de diverses formes urbaines, dont l'éclectisme et l'articulation ont construit son identité paysagère. LOAP donne des orientations pour préserver leur morphologie. L'OAP Paysage identifie des types de formes urbaines (centre-ville ancien, faubourg, pavillonnaire, grands ensembles etc.) et analyse leurs caractéristiques pour guider les aménagements et constructions futures. Tout en permettant l'innovation et les transformations, elle donne des lignes directrices pour s'assurer que de nouvelles constructions n'amenuisent pas la qualité paysagère d'une partie du territoire, mais aussi pour préserver améliorer la qualité des espaces libres, de façon à les rendre plus accueillant et à mettre en valeur leur environnement bâti et habité.

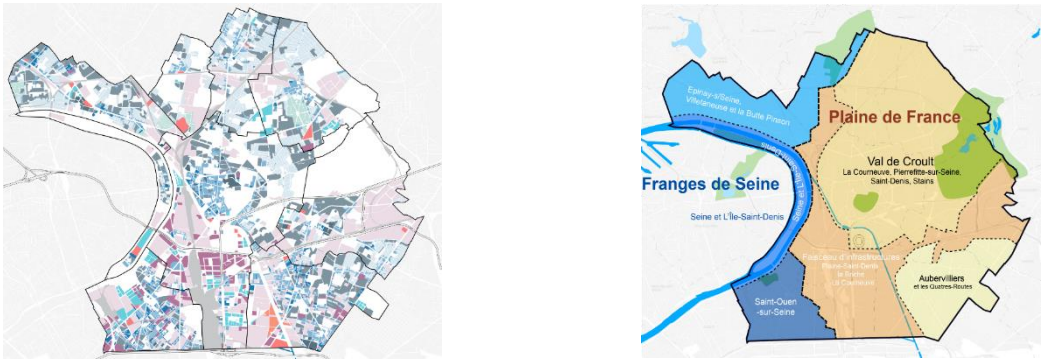
Prendre en compte les caractéristiques des unités paysagères du territoire

Fondé sur l'analyse réalisée dans l'Atlas des Paysages de Seine-Saint-Denis, en fonction des thématiques précédemment citées, l'OAP apporte des orientations sur des secteurs particuliers du territoire identifiés comme des unités ou sous-unités paysagères. Ces ensembles sont divisés selon des caractéristiques communes (présence du fleuve, d'une articulation de type d'habitat particulier, d'infrastructures ou de zones et friches industrielles et/ou d'activités). Ces caractéristiques invitent à des orientations spécifiques telles que la prise en compte du lien au fleuve et au canal dans les projets d'aménagement (en lien avec l'OAP thématique Seine-Canal Saint-Denis, document 3.2.8) ou des spécificités liées aux héritages industriels (tels que des cheminées, identifiées comme éléments-repères.









Les différentes cartes de l'OAP thématique Paysage

Les orientations concernant la préservation des vues sur les horizons lointains et le grand paysage ainsi que sur les éléments-repères, permet d'instaurer une démarche de compréhension de l'insertion paysagère plus fine que celle pouvant être prescrite par le règlement. L'identification non-exhaustive des éléments et percées visuelles remarquables du paysage du territoire se retranscrit en orientations qui viennent en complément des règles relatives à l'insertion paysagère dans le chapitre 4 Qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale des constructions, et les « percées visuelles obligatoires » inscrites au plan de zonage. Lorsque l'OAP Mise en valeur patrimoniale et les fiches patrimoine veillent à la mise en valeur des bâtiments et ensembles repérés, l'OAP Paysage participe à la mise en valeur de ceux qui sont identifiés comme éléments-repères paysagers, au moyen d'orientations concernant leur contexte, le considérant comme un « écrin » patrimonial.

Les orientations relatives aux seuils urbains correspondent à une identification de secteurs à enjeux paysagers spécifiques. Pour certaines de ces secteurs, notamment ceux à proximité de zones d'activités, les orientations s'articulent avec celles concernant la qualité urbaine des zones d'activités figurant dans l'OAP Développement économique (document n°3.2.5)

Les orientations concernant la préservation et l'enrichissement du maillage en espaces de respiration a vocation à confirmer l'importance de l'extension des espaces ouverts et de la végétation. Elles s'articulent ainsi avec les dispositions du chapitre 3 – Nature en ville. Ainsi, elles sont le pendant paysager de l'OAP Trame verte et bleue, qui se concentre sur l'enrichissement des qualités écologiques des espaces. L'OAP Paysage se concentre sur la dimension anthropique du paysage, prenant ainsi en compte des espaces qui, malgré une qualité écologique moindre, peuvent participer à l'amélioration de la qualité de vie, et en proposant des orientations permettant aux populations de profiter des espaces dont la qualité enrichit le paysage vécu et permet la respiration visuelle (naturels, ouverts et cultivé, etc.).

Dans son volet « formes urbaines », l'OAP invite à une analyse contextuelle du projet et détaille l'exigence d'insertion paysagère figurant au chapitre 4 « Qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale des constructions » du règlement écrit du PLUi ainsi que dans les OAP thématiques Réhabilitation et construction neuve (document n°3.2.2) et Mise en valeur patrimoniale (document n°3.2.4). Ce chapitre s'articule avec l'OAP Mise en valeur patrimoniale (document n°3.2.4) et des fiches patrimoniales (document n°4.1.3), qui permettent de préserver l'intégrité patrimoniale d'un bâtiment, tandis que l'OAP Paysage identifie des ambiances paysagères créées par des ensembles de bâti repérés ou non au titre de leur caractère patrimonial. De plus, les prescriptions du règlement concernant les ruptures architecturales et l'insertion paysagère ne peuvent prendre en compte la diversité des contextes urbains et paysages identifiés sur le territoire. Par une identification fine des types de paysages présents sur le territoire, mais également par un mode d'application des orientations sur le registre de la compatibilité, l'OAP permet d'inciter et de donner des clés de compréhension du contexte pour une matérialisation adaptée des règles de rupture architecturale et d'insertion paysagère des constructions neuves. De plus, ces dispositions participent à orienter qualitativement l'application des dispositions des règles relatives aux espaces libres, végétalisés et de pleine terre issues du règlement au chapitre 3 – Nature en ville, en proposant des modèles d'aménagement végétal et paysagers adaptés l'écriture urbaine des différentes typologies identifiées.

3.1.8 L'OAP thématique Seine et Canal Saint-Denis

Points-clefs du Diagnostic et de l'Etat initial de l'environnement

La Seine et le canal Saint-Denis constituent un riche réseau hydrographique, complétés par des rus et rivières, dont le comblement s'est achevé pendant les Trente Glorieuses, lors du pic d'urbanisation et d'industrialisation du territoire. La Seine et le Canal, longtemps supports d'activités industrielles, sont en grande partie, au sud du territoire, bordés par des ilots productifs organisés en zones d'activités. Dans les dernières années, des projets de grande envergure, tels que le développement de la Street art avenue le long du canal, ou encore les Docks de Saint-Ouen et le Village Olympique et Paralympique ont rompu avec cette tradition et ont permis de remettre la Seine et le canal Saint-Denis au cœur d'un projet urbain. Plus au nord, les activités économiques se font plus rares mais demeurent présentes en bord de Seine, ou s'y côtoient également de l'habitat, des grands ensembles verts et paysagers constitués notamment par une zone naturelle exceptionnelle : le parc départemental de L'Île-Saint-Denis.

Il s'agit d'espaces également cruciaux pour l'environnement : corridors de fraîcheur mais également de biodiversité, en particulier pour la Seine. L'artificialisation très forte de leurs abords comme l'urbanisation a mis à mal leurs atouts environnementaux. À leur proximité se trouvent de nombreux espaces aux sols imperméabilisés, îlots de chaleur urbains, et les rejets effectués dans leurs cours posent de sérieux problèmes sur la qualité de leurs eaux.

Afin de valoriser à l'échelle du territoire les qualités exceptionnelles de la Seine du point de vue écologique et paysager notamment, et les qualités du canal Saint-Denis, notamment comme axe paysager mais aussi axe économique potentiel, l'OAP Seine et Canal Saint-Denis donne un ensemble d'orientations permettant de réintégrer pleinement ces voies d'eau dans la vie du territoire en matière de paysage, d'environnement, d'insertion urbaine et d'attractivité économique et culturelle.

Réponses apportées par l'OAP aux enjeux du territoire et aux objectifs du PADD

L'OAP Seine et Canal Saint-Denis est une OAP thématiques qui synthétise les grands enjeux et orientations relatifs aux deux voies d'eau structurantes du territoire et leurs abords.

Les abords de la Seine et principalement du canal, du fait de leur artificialisation ancienne notamment au sud, sont confrontés à un enjeu d'accès aux espaces de respiration. Bien que les voies d'eau puissent constituer de tels espaces, ils sont enserrés dans l'armature urbaine et économique et les perspectives paysagères incluant des horizons végétalisés sont rares. En application de l'orientations n°7 du PADD « Garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public », l'OAP se saisit de cet enjeu en participant à étendre les espaces de respiration végétalisés aux abords des berges, à préserver les vues depuis et sur les voies d'eau et mettre en valeur les éléments repères paysagers et patrimoniaux caractéristiques de la Seine et du canal.

En continuité avec l'enjeu paysager, l'OAP entend répondre aux orientation n°1 et n°3 du PADD, à savoir : « Accélérer la réduction des émissions vers la neutralité carbone 2050 et adapter le territoire aux effets des changements climatiques » et « La place du vivant : préserver et faciliter la reconstitution de la biodiversité, de l'eau et de la nature en ville ». La Seine et le canal constituent deux grandes continuités écologiques du territoire en tant que corridors aquatiques mais également par leurs abords végétalisés, notamment la Seine qui possède quelques berges naturelles. Le renforcement du caractère de corridor écologique, qui va de pair avec la végétalisation des abords est donc central. À cela s'ajoute la gestion du phénomène d'îlot de chaleur urbain, dû à la forte artificialisation des abords du canal, qui est un enjeu de protection de la santé humaine et de la biodiversité.

Réintégrer les voies d'eau dans l'enveloppe urbaine et dans les pratiques de mobilité de la population, est un objectif de premier ordre qu'insufflent les orientations n°6, 7 et 8 du PADD (« Accentuer l'hospitalité d'un territoire de rencontre », « Garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public », « Accompagner l'augmentation de la part de déplacements décarbonés, et assurer une mobilité confortable »). La connexion entre la ville et le fleuve passe par une nouvelle conception des formes urbaines et aménagements dans leur rapport au fleuve mais aussi le dessin des liaisons par

les modes actifs, longtemps délaissés au profit de l'automobile. Il s'agit non plus de concevoir ces voies d'eau comme des ruptures et des isolats mais comme une part intégrante du territoire de demain.

Enfin, la Seine et le canal demeurent et demeureront des axes économiques et support d'attractivité du territoire. Les dimensions de cette attractivité territoriale sont en pleine diversification en intégrant aujourd'hui les industries culturelles, touristiques et créatives, dont le canal est déjà un support. En adéquation avec les orientations 10 « Offrir aux activités économiques un cadre urbain accueillant et ouvert sur la ville » et 6 « Accentuer l'hospitalité d'un territoire de rencontre » du PADD, l'enjeu de la multiplicité des usages sera développé par les collectivités. Ainsi, leur rôle de support d'activités économiques bénéfiques pour le territoire, qu'elles soient culturelles, touristiques, productives ou de mobilité, sera maintenu tout en garantissant l'équilibre avec la réappropriation de ces espaces par les populations et le vivant en général.

Justifications des orientations et articulation avec le règlement et les autres OAP

L'OAP donne des orientations sur la Seine, d'une part, et le canal Saint-Denis, d'autre part. Celles-ci sont divisée selon les 4 enjeux précédemment cités (paysage, environnement, insertion urbaine et attractivité). Du fait des caractéristiques propres du canal et de la Seine, il sera développé des orientations communes et également des orientations spécifiques :

- **compléter et mettre en valeur l'armature paysagère et favoriser l'accès à ces espaces de respiration :**
  - améliorer le maillage en espaces verts et renforcer l'accessibilité des parcs existants ;
  - développer des parcours en lien avec les atouts paysagers du canal et de la Seine (points de vue, patrimoine et éléments-repères remarquables) ;
  - pour les abords de la Seine : favoriser l'évocation des rus disparus par l'aménagement.
- **consolider les corridors écologiques et améliorer la résilience des espaces bordant les voies d'eau :**
  - pour les abords de la Seine : préserver les berges naturelles, renaturer les berges semi-artificialisées et étendre la végétation des zones semi-humides ;
  - préserver les qualités écologiques des friches et autres espaces relais de biodiversité et développer les continuités écologiques ;
  - désimperméabiliser et rafraîchir les grandes emprises minérales ;
  - réduire les rejets d'eaux usées dans la Seine et le canal Saint-Denis.
- **renforcer les liaisons et interactions entre la ville et les voies d'eau et les adapter aux modes de déplacement actifs :**
  - mettre en œuvre des principes d'urbanisme fluvial dans les projets d'aménagements à proximité des voies d'eau ;
  - aménager les quais sous formes de continuités pour les mobilités actives ;
  - pour la Seine : mettre en accessibilité les berges basses ;
  - renforcer les liaisons existantes et créer de nouvelles porosités.
- **faire de la Seine et du canal des leviers de développement économique et d'attractivité**
  - renforcer l'appui des activités sur les voies d'eau ;
  - améliorer l'insertion urbaine des quais portuaires ;
  - pacifier le trafic fluvial du bras ouest de la Seine ;
  - envisager le développement de zones de baignade ;
  - conforter les équipements culturels et de loisirs existant et favoriser le développement de l'animation sur l'espace public.

L'OAP Seine-Canal s'articule avec les chapitres 2, 3 et 6 des dispositions générales du règlement et des règlements de zones, relatifs à l'implantation et à la morphologie des constructions, à la nature en ville ainsi qu'aux réseaux et à l'assainissement en intégrant dans ses orientations les enjeux spécifiques liés aux voies d'eaux.

Les orientations liées au paysage approfondissent celles de l'OAP Paysage et reportent les éléments patrimoniaux identifiés dans la partie 3 – Patrimoine bâti du règlement (document n°4-1-3), tout en les

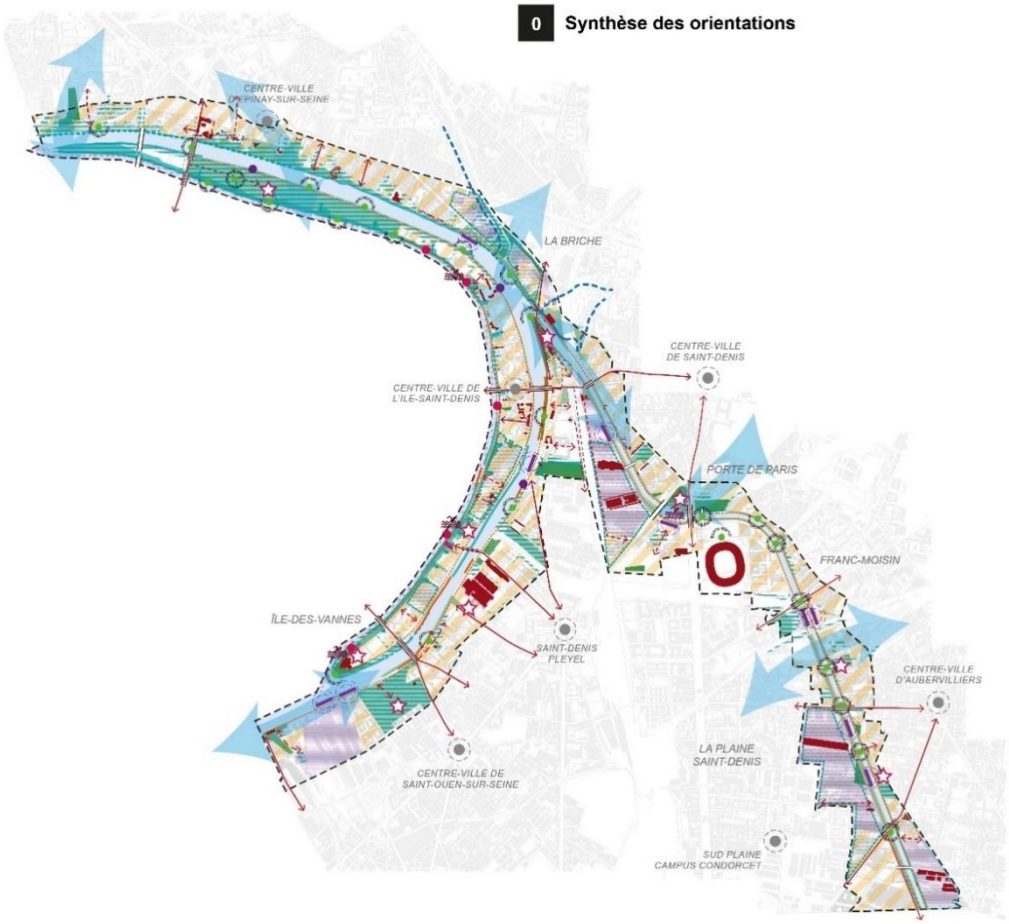
complétant d'éléments notables et à caractéristique paysagère qui ne figurent pas dans les fiches patrimoine. Le traitement spécifique des embouchures des cours d'eaux disparus complète également l'OAP Paysage.

Les questions spécifiques de préservation et d'extension des espaces naturels et de leur préservation, complètent les dispositions du chapitre 3 des Dispositions générales et du Règlement de zone « Nature en ville », et s'articulent avec l'OAP Trame verte et bleue, notamment en proposant un approfondissement de la renaturation et préservation des berges et en s'accordant avec les continuités écologiques et noyaux de biodiversité.

Les dispositions liées à la gestion des eaux prennent en compte le chapitre 6 du règlement. Les dispositions liées à la mise en œuvre d'un urbanisme fluvial orientent les choix liés à la morphologie et l'implantation des constructions.

Les orientations concernant les mobilités actives et les liaisons viaires à renforcer et créer adaptent les orientations de l'OAP Grands axes et espace public aux enjeux fluviaux. Enfin, l'OAP Développement économique trouve un atterrissage dans l'OAP Seine et Canal Saint-Denis où les enjeux liés au lien des activités économiques avec les voies d'eau (et leur rôle de vecteur de flux) sont traités, en cohérence avec des vocations plus liées à des aménagements récréatifs (OAP Grands axes et urbanisme de liaison).

En somme, cette OAP propose une articulation des orientations présentes dans les autres OAP thématiques à la rencontre du thème du fleuve et sont conçues comme un complément aux dispositions règlementaires.



Carte de synthèse de l'OAP thématique Seine et Canal Saint-Denis, Plaine Commune, octobre 2024

3.2 Les OAP sectorielles

En application des articles L.151-6 à 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.

La mobilisation des OAP sectorielles demeure le levier le plus pertinent pour orienter les interventions publiques et privées vers une qualité architecturale, urbaine et paysagère préalablement élaborée par la collectivité.

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 au moins 50 % du nombre de logement prévus livrés à l'horizon 2030. A l'année ils représentent près de 60% de l'objectif annuel de production de logements (3 500) prévu par le PADD sur les dix prochaines années.

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, existait dans le PLUi antérieur. Leur contenu et forme a, dans la majorité des cas, été actualisé en lien avec l'évolution des projets et adaptés aux nouvelles dispositions règlementaires et orientations figurant dans les OAP thématiques ayant été intégrées lors de la révision.

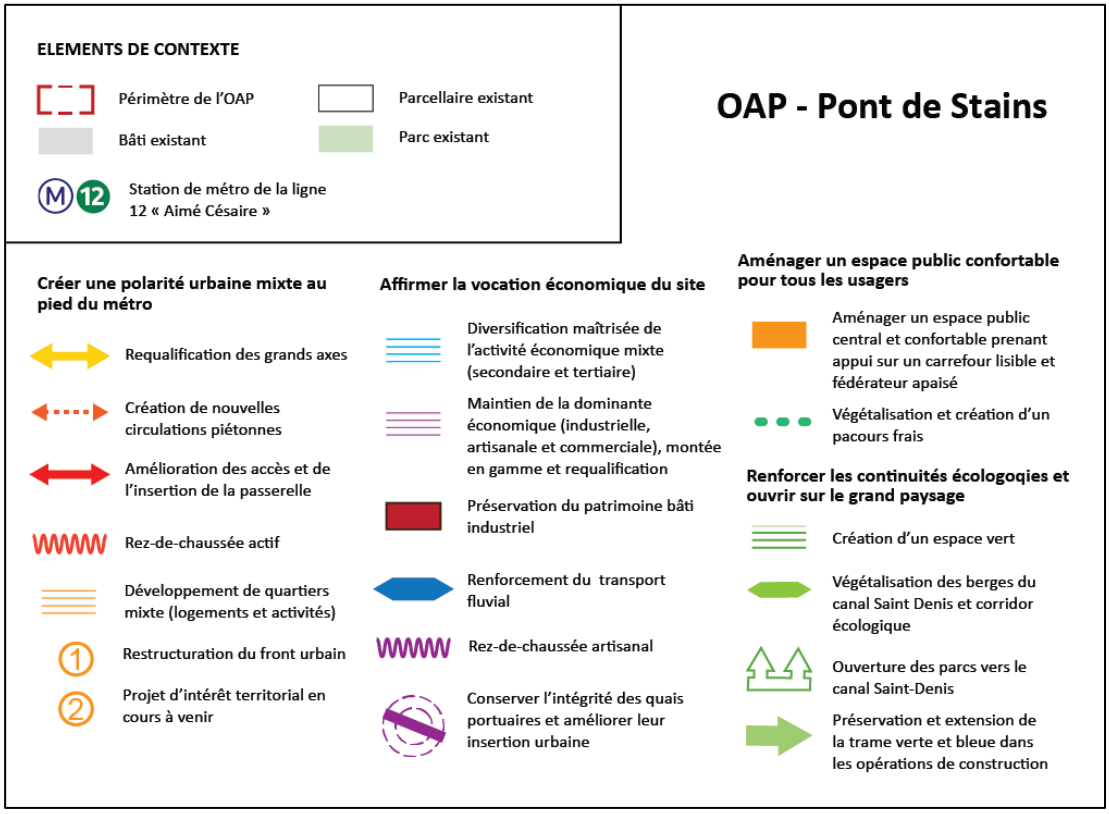
Dans les secteurs concernés par les OAP sectorielles, la production de logement est quantifiée et replacée dans les objectifs annuels de production de logements sur le territoire à 'horizon d'une dizaine d'années.

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 ; le contexte urbain (histoire, socio-démographie, économie, paysage, patrimoine,…) et son contexte environnemental (exposition aux pollutions – atmosphérique, sonore, des sols – et risques – ex : inondation –, rôle dans la Trame verte bleue, caractéristiques écologiques, enjeux énergétiques, etc.) ; 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 ;
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 schéma d'orientations synthétique(s)** dont la légende décline, complète et localise, de façon thématique et pédagogique, les orientations écrites de l'OAP s'appliquant à des sites spécifiques. Des éléments de contexte peuvent figurer sur le schéma d'OAP à titre informatif ; ils ne sont pas opposables. Des schémas thématiques complémentaires peuvent apparaître dans l'OAP pour des raisons de lisibilité.



Exemple de légende d'une OAP sectorielle, Plaine Commune, octobre 2024

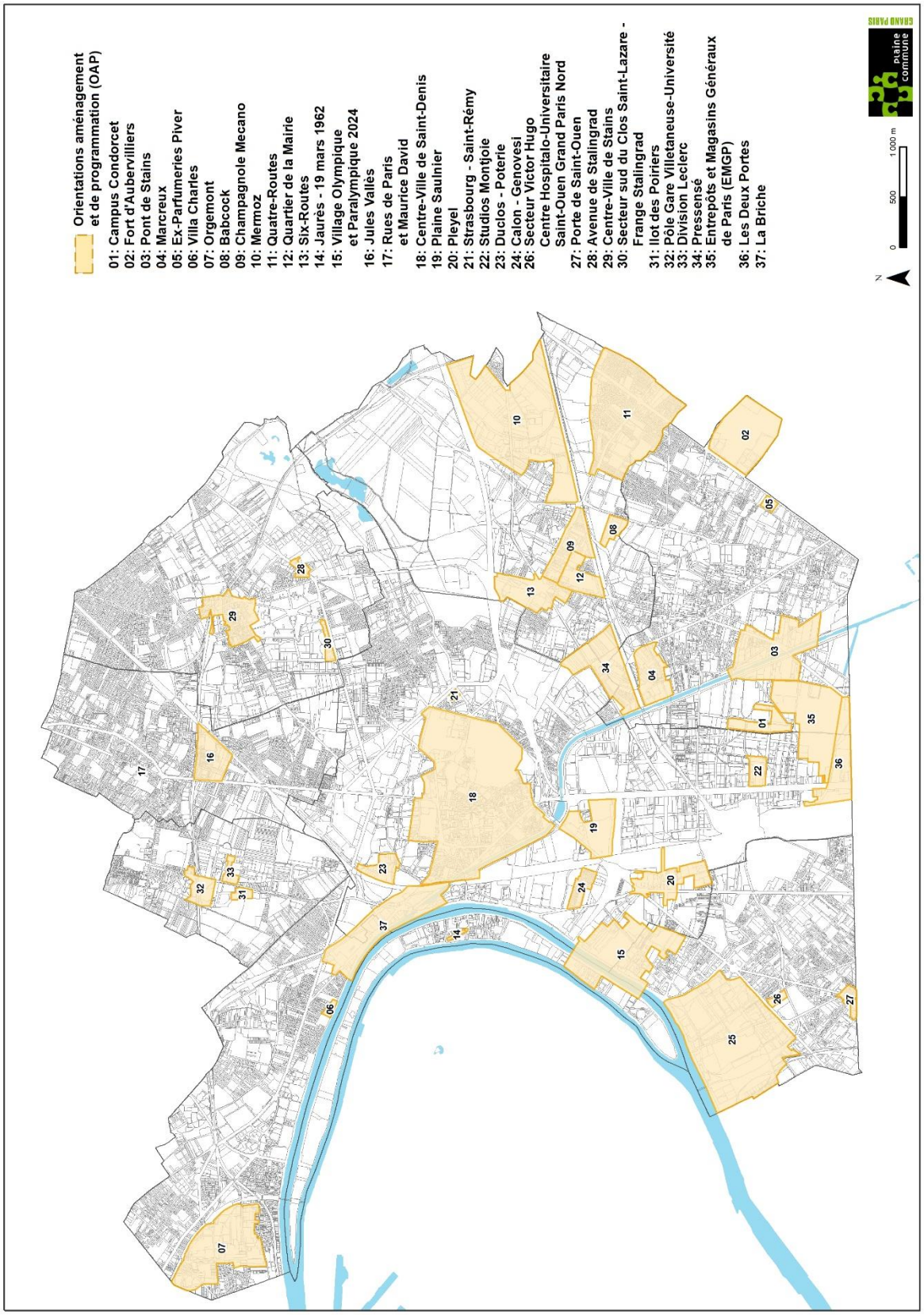
Le PLUi encadre le développement de certains secteurs de projet via **37 OAP sectorielles qui s'appuient sur les dispositions du règlement.**

Le PLUi compte, parmi ces OAP, **4 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 37 OAP sectorielles sont les suivantes :

1. Aubervilliers – Campus Condorcet ;
2. Aubervilliers – Fort d'Aubervilliers ;
3. Aubervilliers – Pont de Stains ;
4. Aubervilliers – Marcreux ;
5. Aubervilliers – Ex-Parfumeries Piver ;
6. Epinay-sur-Seine – Villa Charles ;
7. Epinay-sur-Seine – Orgemont ;
8. La Courneuve – Babcock ;
9. La Courneuve – Champagnole-Mécano ;
10. La Courneuve – Mermoz ;
11. La Courneuve – Quatre-Routes ;
12. La Courneuve – Quartier de la Mairie ;
13. La Courneuve – Six-Routes ;
14. L'Ile-Saint-Denis – Jaurès-19 mars 1962 ;
15. L'Ile-Saint-Denis – Village Olympique et Paralympique ;
16. Pierrefitte-sur-Seine – Jules Vallès ;
17. Pierrefitte-sur-Seine – Rues de Paris et Maurice David ;
18. Saint-Denis – Centre-ville de Saint-Denis ;
19. Saint-Denis – Plaine Saulnier ;
20. Saint-Denis – Pleyel ;

21. Saint-Denis – Strasbourg – Saint-Rémy ;
22. Saint-Denis – Studios de la Montjoie ;
23. Saint-Denis – Duclos – Poterie ;
24. Saint-Denis – Calon – Genovesi ;
25. Saint-Ouen-sur-Seine – Docks de Saint-Ouen ;
26. Saint-Ouen-sur-Seine – Secteur Victor Hugo – Campus Hospitalo-Universitaire Saint-Ouen Grand Paris Nord ;
27. Saint-Ouen-sur-Seine – Porte de Saint-Ouen ;
28. Stains – Avenue de Stalingrad ;
29. Stains – Centre-ville de Stains ;
30. Stains – Secteur sud du Clos Saint-Lazare – Frange Stalingrad ;
31. Villetaneuse – Îlot des Poiriers ;
32. Villetaneuse – Pôle gare Villetaneuse – Université ;
33. Villetaneuse –Division Leclerc ;
34. Intercommunale (Aubervilliers, La Courneuve, Saint-Denis) – Pressensé ;
35. Intercommunale (Aubervilliers, Saint-Denis) – Entrepôts et Magasins généraux de Paris (EMGP) ;
36. Intercommunale (Aubervilliers, Saint-Denis) – Les Deux Portes (Porte d'Aubervilliers, Porte de la Chapelle) ;
37. Intercommunale (Epinay-sur-Seine, Saint-Denis) – La Briche.



Plan d'ensemble des OAP sectorielles du territoire, Plaine Commune, octobre 2024

3.2.1 OAP sectorielle n°1 Campus Condorcet – Aubervilliers

3.2.1.1 Contexte



Le secteur du Campus Condorcet à Aubervilliers constitue un pôle universitaire important dans le domaine des sciences humaines et sociales, à l'échelle métropolitaine. D'une superficie de 8,3 hectares, il est situé à la Plaine. Il est accessible par la ligne 12 du métro (Front Populaire), le RER (La Plaine – Stade de France) et sera desservi à terme par deux stations du tramway T8, rue des Fillettes. En plus des équipements universitaires, sont réalisés des logements étudiants.

Se situant dans une des zones les plus urbanisées du territoire, et anciennement industriel, le site est soumis au risque de pollution des sols.

Lors des premières réalisations, ont été aménagés plusieurs espaces verts. Cependant, le secteur reste carencé en végétalisation et reste impacté par l'effet d'îlot de chaleur urbain, malgré la présence du canal à proximité et d'un noyau secondaire de biodiversité identifié dans la trame verte et bleue du territoire.

3.2.1.2 Enjeux et principales orientations

Une partie des constructions et des espaces extérieurs ayant déjà été livrée, l'OAP vise à **accompagner le développement des opérations restantes à réaliser, à la fois en termes de maillage viaire et d'espaces extérieurs, et en termes de programmation universitaire**.

L'OAP fixe des objectifs qualitatifs pour l'aménagement des espaces extérieurs : **pérennisation d'espaces verts réalisés, renforcement de la trame verte et bleue et de la végétalisation des espaces extérieurs**, prise en compte de documents cadre de Plaine Commune, notamment le plan de végétalisation et de rafraîchissement de Plaine Commune adopté en 2023. Ces objectifs s'inscrivent dans le cadre des orientations n°1, 3 et 7 du PADD, relatives à l'adaptation du territoire aux effets du changement climatique, à la nature en ville et à une expérience enthousiasmante de l'espace public.

L'OAP fixe également des objectifs programmatiques concernant les constructions restantes à réaliser. C**es constructions conforteront la programmation universitaire et mixte du campus** répondant à l'orientation n°5 du PADD relative au développement de quartiers vivants et multifonctionnel, en faisant notamment une place importante à la culture et à la création sur le territoire.

Enfin, la **poursuite du développement du campus universitaire** s'inscrit pleinement dans l'orientation n°6 du PADD, définissant Plaine Commune comme une terre d'hospitalité pour les étudiants.

3.2.1.3 Justification des orientations par rapport aux objectifs du PADD

OAP Campus Condorcet / PADD		Axe 1 Transition écologique, santé et résilience pour aborder l'avenir en confiance			Axe 2 Pour une vie intense et sereine, du logement au territoire					Axe 3 Pour un développement économique au service de l'intérêt général	
Chapitres	Orientations	Orientation 1 Accélérer la réduction des émissions vers la neutralité carbone 2050 et adapter le territoire aux effets des changements climatiques	Orientation 2 Garantir un urbanisme favorable à la santé	Orientation 3 La place du vivant : préserver et faciliter la reconstitution de la biodiversité, de l'eau et de la nature en ville	Orientation 4 Assurer l'accès de tous à des logements divers et de qualité	Orientation 5 Développer des quartiers vivants et multifonctionnels	Orientation 6 Accentuer l'hospitalité d'un territoire de rencontre	Orientation 7 Garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public	Orientation 8 Accompagner l'augmentation de la part de déplacements décarbonés, et assurer une mobilité confortable	Orientation 9 Favoriser les filières qui s'appuient sur les atouts humains du territoire, et qui répondent à des besoins locaux	Orientation 10 Offrir aux activités économiques un cadre urbain accueillant et ouvert sur la ville
2.1 : créer des espaces publics qualitatifs et apaisés	Créer des espaces publics qualitatifs et apaisés	✓	✓	✓				✓	✓		
2.2 Aménager un campus dynamique ouvert sur la ville et le quartier en transformation	Aménager des formes urbaines ouvertes					✓					✓
	Ouvrir le campus sur la ville et conforter sa position centrale au sein d'un territoire en mutation					✓	✓	✓	✓		✓
2.3-Affirmer la vocation écologique du site et accompagner sa renaturation	Développer la nature en ville et renforcer la trame verte et bleue	✓	✓	✓							
	Prendre en compte les axes identifiés au sein du plan de végétalisation et de rafraîchissement	✓	✓	✓				✓	✓		
2.4 Intégrer des nouveaux besoins et réaliser une programmation complète du Campus Condorcet	Intégrer des nouveaux besoins et réaliser une programmation complète du Campus Condorcet					✓	✓			✓	

3.2.2 OAP sectorielle n°2 Fort d'Aubervilliers - Aubervilliers

3.2.2.1 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. Cela représente 5,1% de l'objectif de 3 500 logements par an mentionné au PADD.

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.

3.2.2.2 Enjeux et principales orientations

Dans le cadre du PADD, le projet global d'aménagement du Fort d'Aubervilliers, avec la nouvelle gare du Grand Paris Express et la nouvelle piscine 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.

3.2.2.1 Justification des orientations par rapport aux objectifs du PADD

OAP Fort d'Aubervilliers / PADD		Axe 1 Transition écologique, santé et résilience pour aborder l'avenir en confiance			Axe 2 Pour une vie intense et sereine, du logement au territoire					Axe 3 Pour un développement économique au service de l'intérêt général	
Chapitres	Orientations	Orientation 1 Accélérer la réduction des émissions vers la neutralité carbone 2050 et adapter le territoire aux effets des changements climatiques	Orientation 2 Garantir un urbanisme favorable à la santé	Orientation 3 La place du vivant : préserver et faciliter la reconstitution de la biodiversité, de l'eau et de la nature en ville	Orientation 4 Assurer l'accès de tous à des logements divers et de qualité	Orientation 5 Développer des quartiers vivants et multifonctionnels	Orientation 6 Accentuer l'hospitalité d'un territoire de rencontre	Orientation 7 Garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public	Orientation 8 Accompagner l'augmentation de la part de déplacements décarbonés, et assurer une mobilité confortable	Orientation 9 Favoriser les filières qui s'appuient sur les atouts humains du territoire, et qui répondent à des besoins locaux	Orientation 10 Offrir aux activités économiques un cadre urbain accueillant et ouvert sur la ville
2.1 Aménager un quartier écologique en lien avec l'héritage patrimonial, paysager et naturel du fort	Respecter la structure paysagère du site	✓		✓		✓	✓	✓		✓	
	Végétaliser les espaces publics et développer la dimension écologique des aménagements	✓	✓	✓				✓			
	Conserver l'héritage du patrimoine bâti du site					✓		✓			
	Préserver la biodiversité et réaliser un espace vert central en pleine terre	✓	✓	✓		✓		✓			
	Favoriser une gestion écologique des ressources	✓	✓	✓			✓				
	Atteindre les objectifs de performances environnementale et énergétique	✓	✓		✓						
	Traiter spécifiquement la pollution des sols		✓	✓	✓						
2.2 Créer un quartier mixte et équipé à l'identité affirmée	Renforcer l'identité du fort et son rayonnement intercommunal					✓	✓			✓	
	Favoriser une mixité fonctionnelle et générationnelle				✓	✓	✓				
	Promouvoir les activités et les usages en lien avec le Territoire de la Culture et de la Création					✓	✓			✓	
	Renforcer l'accès aux équipements sportifs et de loisirs		✓					✓	✓		✓
2.3 Organiser les mobilités et encourager les modes de déplacement actif	Tisser un maillage dédié aux circulations douces							✓	✓		
	Reconnecter le fort avec la ville					✓	✓		✓		✓
	Intégrer le nouveau pôle de transport intermodal autour de la gare GPE					✓			✓		

3.2.3 OAP sectorielle n°3 Pont de Stains - Aubervilliers

3.2.3.1 Contexte



Le secteur du Pont de Stains à Aubervilliers est une zone à fort enjeux de reconversion. Il est au cœur de nombreuses transformations urbaines liées à l'arrivée de la station de métro Aimé Césaire (ligne 12) ainsi que de la mutation de la ZAC Canal, rive gauche. Il tend à devenir une nouvelle centralité accueillant une mixité de fonctions.

Le secteur, situé de part et d'autre du canal Saint-Denis et marqué par la présence de nombreuses activités industrielles. Ces dernières marques encore le secteur avec une importante pollution des sols détectée et estimée. La présence du canal et d'espaces verts, tels que le parc Aimé Césaire, en fait pourtant une clef de voûte majeure de la continuité paysagère et écologique du canal, au service de la biodiversité. Fortement imperméabilisé, il s'agit d'un secteur impacté par le phénomène d'îlot de chaleur urbain et ce malgré la présence du canal comme corridor de rafraîchissement. Du fait de la cohabitation de nombreuses fonctions et flux liés, notamment économiques, le secteur du pont de Stains est également en proie à des problématique de congestions sur les espaces publics.

3.2.3.2 Enjeux et principales orientations

L'OAP vise à accompagner ces mutations qui font de ce quartier un pôle où les enjeux de mixité des fonctions économiques et résidentielles deviennent croissants. L'OAP fixe un objectif de **développer un quartier fonctionnellement mixte et apaisé**, profitant de l'arrivé du métro, répondant aux orientation n°5 et 7 du PADD – Développer des quartiers vivants et multifonctionnels et Garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public. Il s'agit d'inviter au développement d'un secteur habité et non seulement traversé, offrant les services nécessaires à une populations résidente.

L'OAP entend également maintenir et **faire monter en qualité les sites d'activités stratégiques** du secteur en application des orientations de l'axe 3 du PADD – Pour un développement économique au service de l'intérêt général du territoire, ainsi que l'esprit historiquement industriel du quartier.

Ce quartier charnière est en situation de **mieux le relier au centre-ville d'Aubervilliers comme au secteur Sud Plaine – Campus Condorcet voisin et à Paris**, pour les différents modes de transport, conformément à l'orientation n°8 du PADD – Accompagner l'augmentation de la part des déplacements décarbonés, et assurer une mobilité confortable.

Enfin, pour affirmer les orientations de l'axe 1 du PADD – Transition écologique, santé et résilience, pour aborder l'avenir en confiance, la reconfiguration participera à **étendre la continuité écologique du canal et à développer des îlots de fraîcheur** en assurant la désimperméabilisation, végétalisation et renaturation des espaces publics et privés.

3.2.3.1 Justification des orientations par rapport aux objectifs du PADD

OAP Pont de Stains / PADD		Axe 1 Transition écologique, santé et résilience pour aborder l'avenir en confiance			Axe 2 Pour une vie intense et sereine, du logement au territoire					Axe 3 Pour un développement économique au service de l'intérêt général	
Chapitres	Orientations	Orientation 1 Accélérer la réduction des émissions vers la neutralité carbone 2050 et adapter le territoire aux effets des changements climatiques	Orientation 2 Garantir un urbanisme favorable à la santé	Orientation 3 La place du vivant : préserver et faciliter la reconstitution de la biodiversité, de l'eau et de la nature en ville	Orientation 4 Assurer l'accès de tous à des logements divers et de qualité	Orientation 5 Développer des quartiers vivants et multifonctionnels	Orientation 6 Accentuer l'hospitalité d'un territoire de rencontre	Orientation 7 Garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public	Orientation 8 Accompagner l'augmentation de la part de déplacements décarbonés, et assurer une mobilité confortable	Orientation 9 Favoriser les filières qui s'appuient sur les atouts humains du territoire, et qui répondent à des besoins locaux	Orientation 10 Offrir aux activités économiques un cadre urbain accueillant et ouvert sur la ville
2.1 Créer une polarité urbaine au pied du métro	Requalifier les grands axes routiers							✓	✓		
	Améliorer les accès et l'insertion de la passerelle existante							✓	✓		
	Créer de nouvelles circulations piétonnes								✓		
	Développer un quartier mixte				✓	✓		✓			
	Développer les activités économiques de proximité en rez-de-chaussée					✓				✓	✓
	Prévoir de la logistique de proximité au service des habitants et usagers					✓					
2.2 Affirmer la vocation économique du site	Diversifier et valoriser les activités économiques existantes					✓				✓	✓
	Maintenir la dominante économique faire monter en gamme les activités et requalifier la zone d'activité existante									✓	✓
	Préserver le patrimoine industriel							✓			
	Renforcer le transport fluvial et le lien avec les zones d'activités	✓				✓				✓	
	Accueillir les activités artisanales en rez-de-chaussée					✓				✓	✓
	Valoriser le parcours résidentiel des entreprises par la création d'un équipement économique									✓	
2.3 Aménager un espace central et confortable pour tous les usagers	Aménager un espace public central et confortable prenant appui sur un carrefour lisible et apaisé							✓	✓		
	Participer au rafraîchissement de l'espace public et améliorer la gestion des eaux pluviales	✓	✓	✓							
2.4 Renforcer les continuités écologiques et s'ouvrir vers le grand paysage	Créer un espace vert de proximité et améliorer la qualité paysagère de ceux existants	✓		✓		✓		✓			
	Ouvrir les parcs vers le Canal-Saint-Denis		✓	✓				✓			
	Aménager les berges du canal		✓	✓				✓	✓		
	Développer la trame verte et bleue dans les opérations de construction	✓	✓	✓							

3.2.4 OAP sectorielle n°4 Marcreux - Aubervilliers / Nouvelle OAP

3.2.4.1 Contexte

Le secteur Marcreux est situé au nord de la ville d'Aubervilliers. Ce secteur de 15,2 hectares est situé le long du canal, au sud de l'A86 et de la ligne de RER B et Transilien K. Il témoigne du passé productif de la ville. De nombreuses activités industrielles et artisanales sont encore présentes. Il constitue un site clé dans la stratégie de préservation des zones d'activités au sein de Plaine Commune. L'enjeu est d'accompagner la mutation du site vers plus de mixité tout en conservant sa vocation productive, industrielle et artisanale.



La localisation du site implique des pollutions atmosphériques et sonores importantes dont le projet de mutation doit tenir compte. La présence du canal et du parc Eli Lotar (noyau secondaire de biodiversité) fait de ce site un lieu clé pour amplifier les continuités écologiques et les espaces de pleine terre. Ces éléments de la Trame verte et bleue participent aussi à la réduction des îlots de chaleur urbain, dont l'enjeu est fort sur le site au vu de son historique.

3.2.4.2 Enjeux et principales orientations

L'OAP vise à accompagner la mutation de ce quartier par **une diversification fonctionnelle avec la création de logement et d'un équipement public au sud ainsi que par une requalification du maillage viaire**. Cette mixité fonctionnelle est localisée au sud afin de permettre, au nord, le maintien de la vocation économique du site. Cette orientation dans les **orientations n°5 et 7 du PADD** – Développer des quartiers vivants et multifonctionnel et Garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public.

En prévoyant la production d'environ 2 100 logements, ce secteur constitue un site majeur du renforcement de l'offre territoriale de logements. Cela représente 6% de l'objectif de 3 500 logements par an mentionné au PLH.

L'OAP a pour objectif le **maintien des activités économiques sur la frange nord** du secteur notamment les activités de studios de cinéma. Cela s'accompagne par une mutation du tissu vers une plus grandes qualité architecturale. Cet objectif s'inscrit dans les **orientations n°9 et 10 du PADD** – Favoriser les filières qui s'appuient sur les atouts humains du territoire, et qui répondent à des besoins locaux et Offrir aux activités économiques un cadre urbain accueillant et ouvert sur la ville.

L'OAP fixe des **objectifs qualitatifs en termes d'aménagement extérieurs** : continuité des espaces verts réalisés dans le cadre de la ZAC Port Chemin Vert immédiatement au sud du secteur, renforcement de la trame verte et bleue et de la végétalisation des espaces extérieurs. Ces objectifs s'inscrivent notamment dans le cadre des **orientations n°1, 3 et 7 du PADD**, relatives à l'adaptation au changement climatique, à la nature en ville et à une expérience enthousiasmante de l'espace public.

L'OAP fixe aussi des orientations afin de p**rendre en compte les enjeux de santé environnementale** importants sur le site, notamment sur la pollution atmosphérique et sonore. Cela s'inscrit dans l'orientation **n°2 du PADD** – Garantir un urbanisme favorable à la santé.

3.2.4.1 Justification des orientations par rapport aux objectifs du PADD

OAP Marcreux / PADD		Axe 1 Transition écologique, santé et résilience pour aborder l'avenir en confiance			Axe 2 Pour une vie intense et sereine, du logement au territoire					Axe 3 Pour un développement économique au service de l'intérêt général	
Chapitres	Orientations	Orientation 1 Accélérer la réduction des émissions vers la neutralité carbone 2050 et adapter le territoire aux effets des changements climatiques	Orientation 2 Garantir un urbanisme favorable à la santé	Orientation 3 La place du vivant : préserver et faciliter la reconstitution de la biodiversité, de l'eau et de la nature en ville	Orientation 4 Assurer l'accès de tous à des logements divers et de qualité	Orientation 5 Développer des quartiers vivants et multifonctionnels	Orientation 6 Accentuer l'hospitalité d'un territoire de rencontre	Orientation 7 Garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public	Orientation 8 Accompagner l'augmentation de la part de déplacements décarbonés, et assurer une mobilité confortable	Orientation 9 Favoriser les filières qui s'appuient sur les atouts humains du territoire, et qui répondent à des besoins locaux	Orientation 10 Offrir aux activités économiques un cadre urbain accueillant et ouvert sur la ville
2.1 Affirmer la vocation économique du nord du site	Maintenir et valoriser les activités et industrielles du site									✓	
	Faire muter le tissu d'activités vers une plus grande qualité architecturale										✓
2.2 Permettre la diversification des fonctions au sud du site	Travailler l'interface fonctionnelle avec la ZAC Port Chemin Vert			✓	✓	✓					
2.3 Renforcer la végétalisation et s'ouvrir vers le grand paysage	Aménager deux parcs promenade	✓		✓				✓			
	Aménager un recul paysager le long du canal			✓				✓			
	Préserver les cœurs d'îlots végétalisé	✓		✓							
	Prendre en compte le plan de végétalisation et de rafraichissement	✓		✓				✓			
2.4 Renforcer et requalifier le maillage viaire	Requalifier les grands axes routiers							✓	✓		
	Créer de nouvelles circulations piétonnes							✓	✓		
	Créer une nouvelle voie dans la ZAC Port Chemin Vert							✓	✓		
2.5 Prendre en compte les enjeux de santé environnementale	Limiter l'exposition à la pollution atmosphérique		✓								
	Limiter l'exposition au bruit		✓								

3.2.5 OAP sectorielle n°5 ex-Parfumeries Piver – Aubervilliers / Nouvelle OAP

3.2.5.1 Contexte



Situé le long d'une avenue très empruntée, et ce depuis l'Antiquité, le site des anciennes parfumeries L.T. Piver s'est développé une vocation industrielle au XIX^{ème} siècle, pendant l'urbanisation des quartiers de faubourg de Paris. Marqué par son passé ouvrier et industriel, il a accueilli des parfumeries jusqu'aux années 1970 avant de changer de vocation, jusqu'à accueillir un centre d'art dans les dernières années. Ce complexe industriel est doté d'une forte valeur patrimoniale, affichant les évolutions architecturales des usines de la première moitié du XX^{ème} siècle.

Le site desservi directement par les transports en commun et se situe le long d'un axe routier passant et vecteur de pollutions atmosphériques et sonores. Quasi intégralement imperméabilisé, ce site est particulièrement carencé en espace verts, tout en restant proche du Fort d'Aubervilliers, et sensible au phénomène d'îlot de chaleur urbain. De plus, en raison des diverses activités qui s'y sont succédées, des pollutions du sols ont été détectées et d'autres sont soupçonnées.

En lien avec l'extension des axes de transport avec l'arrivée du Grand Paris Express à la station Fort d'Aubervilliers, la nouvelle vocation du site est d'évoluer vers une mixité de fonctions associant habitat et équipements, ainsi que des activités artisanales, culturelles et créatives, en continuités avec sa dernière occupation.

3.2.5.2 Enjeux et principales orientations

L'enjeu principal du site est lié à son ouverture à de nouvelles fonctions diversifiées constitue une transformation à mener. Ainsi, en application des orientations de l'axe 2 du PADD – Pour une vie intense et sereine, du logement au territoire, l'OAP prévoit de **créer un quartier mixte** associant **des logements variés et de qualité** (orientation n°4 – Assurer l'accès de tous à des logements divers et de qualité), **de l'hébergement pour les publics spécifiques tels que les étudiants** (orientation n°6 : Accentuer l'hospitalité d'un territoire) ainsi qu'**un équipement scolaire** et **des activités en rez-de-chaussée**, permettant entre autres aux artisans et artistes ayant développé cette vocation sur le site de la faire perdurer de rencontre (orientations n°5 – Développer des quartiers vivants et multifonctionnels, orientation n°6 – Accentuer l'hospitalité d'un territoire de rencontre et orientation n°9 – Favoriser les filières qui s'appuient sur les atouts humains du territoire, et qui répondent à des besoins locaux et orientation n°10 – Offrir aux activités économiques un cadre urbain accueillant et ouvert sur la ville). L'OAP prévoit la production de 30 logements en construction neuve (cela omet les logements et hébergements spécifiques créés dans les bâtiments à réhabiliter). Ce projet participe ainsi à l'effort territorial de renforcement de l'offre de logements à hauteur de 0,1% de l'objectif annuel de 3 500 logements.

De plus, pour suivre des objectifs de l'axe 1 du PADD – Transition écologique, santé et résilience pour aborder l'avenir en confiance ainsi que ceux de l'orientation n°7 – Garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public, l'OAP vise à **enrichir la végétalisation du site** de façon à proposer une continuité avec la trame verte et bleue ainsi qu'en réduisant le phénomène d'îlot de chaleur urbain.

L'OAP vise également à la **mise en valeur du patrimoine bâti** présent dont l'intégrité est à préserver

Enfin, face à l'enjeu fort de pollution de l'air, des sols et du bruit, des **mesures de protections pour les populations** sont proposées par l'OAP, à intégrer dans la conception des projets d'aménagement et de construction, en cohérence avec l'orientation n°2 du PADD – Garantir un urbanisme favorable à la santé.

3.2.5.3 Justifications des orientations l'OAP par rapport aux objectifs du PADD

OAP Ex-Parfumeries Piver / PADD		Axe 1 Transition écologique, santé et résilience pour aborder l'avenir en confiance			Axe 2 Pour une vie intense et sereine, du logement au territoire					Axe 3 Pour un développement économique au service de l'intérêt général	
Chapitres	Orientations	Orientation 1 Accélérer la réduction des émissions vers la neutralité carbone 2050 et adapter le territoire aux effets des changements climatiques	Orientation 2 Garantir un urbanisme favorable à la santé	Orientation 3 La place du vivant : préserver et faciliter la reconstitution de la biodiversité, de l'eau et de la nature en ville	Orientation 4 Assurer l'accès de tous à des logements divers et de qualité	Orientation 5 Développer des quartiers vivants et multifonctionnels	Orientation 6 Accentuer l'hospitalité d'un territoire de rencontre	Orientation 7 Garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public	Orientation 8 Accompagner l'augmentation de la part de déplacements décarbonés, et assurer une mobilité confortable	Orientation 9 Favoriser les filières qui s'appuient sur les atouts humains du territoire, et qui répondent à des besoins locaux	Orientation 10 Offrir aux activités économiques un cadre urbain accueillant et ouvert sur la ville
Aménager un ensemble urbain mixte et renforcer l'offre d'équipements publics	Proposer une mixité fonctionnelle					✓					
	Offrir différentes formes d'habitat répondant aux besoins de plusieurs générations				✓						
	Développer une nouvel équipement scolaire polyvalent					✓					
	Développement d'un socle de rez-de-chaussée actifs promouvant les activités culturelles et créatives					✓				✓	✓
Permettre une nouvelle porosité transversale et renforcer la trame verte	Ouvrir des venelles diurnes pour les modes de déplacement actifs		✓						✓		
	Enrichir le paysage de l'îlot à l'aide d'opérations de végétalisation	✓	✓					✓			
	Renforcer la trame verte en lien avec les noyaux de biodiversité voisins et lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain et la pollution des sols		✓	✓							
Valoriser le patrimoine bâti	Valoriser le patrimoine bâti en assurant la préservation, la réhabilitation et la restructuration de l'existant	✓					✓	✓			
	Permettre l'évolution des usages des bâtiments par surélévation dans le respect de l'intégrité patrimoniale du site	✓					✓	✓			
	Privilégier des modes de construction économes en ressources et limitant les nuisances	✓	✓								
	Veiller à l'enrichissement du paysage en cas de démolition partielle	✓	✓	✓							
Protéger la santé des populations habitantes et usagères	Protéger les populations résidentes et usagères du bruit et de la pollution atmosphérique		✓		✓						
	Assurer la compatibilité des usages avec la pollution des sols		✓								

3.2.6 OAP sectorielle n°6 Villa Charles - Epinay-sur-Seine

3.2.6.1 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.

3.2.6.2 Enjeux et principales 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.

Ces trois orientations visent donc à créer des liens et des percées visuelles vers la Seine, dans le but de répondre à l'orientation n°5 du PADD qui définit que « *Plaine Commune s'attachera à renouer avec le fleuve […] dont certains secteurs bénéficieront à cette fin d'une attention particulière, notamment les Berges de Seine à Epinay-Sur-Seine »*.

Ces objectifs sont également en accord avec l'orientation n°7 – Garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public en *remettant en valeur les grands éléments de paysage*, comme la Seine. Le troisième objectif fait aussi référence à l'orientation n°5 du PADD, qui définit que l'urbanisation « s'*articule avec l'existant ».*

Enfin, permettre des traversées depuis la ville vers le chemin de la Halage le long de la Seine a pour but de favoriser les modes actifs, et de répondre à l'orientation n°8 du PADD – Accompagner l'augmentation de la part de déplacements décarbonés, et assurer une mobilité confortable.

3.2.6.1 Justification des orientations par rapport aux objectifs du PADD

OAP Villa Charles / PADD		Axe 1 Transition écologique, santé et résilience pour aborder l'avenir en confiance			Axe 2 Pour une vie intense et sereine, du logement au territoire					Axe 3 Pour un développement économique au service de l'intérêt général	
Chapitres	Orientations	Orientation 1 Accélérer la réduction des émissions vers la neutralité carbone 2050 et adapter le territoire aux effets des changements climatiques	Orientation 2 Garantir un urbanisme favorable à la santé	Orientation 3 La place du vivant : préserver et faciliter la reconstitution de la biodiversité, de l'eau et de la nature en ville	Orientation 4 Assurer l'accès de tous à des logements divers et de qualité	Orientation 5 Développer des quartiers vivants et multifonctionnels	Orientation 6 Accentuer l'hospitalité d'un territoire de rencontre	Orientation 7 Garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public	Orientation 8 Accompagner l'augmentation de la part de déplacements décarbonés, et assurer une mobilité confortable	Orientation 9 Favoriser les filières qui s'appuient sur les atouts humains du territoire, et qui répondent à des besoins locaux	Orientation 10 Offrir aux activités économiques un cadre urbain accueillant et ouvert sur la ville
2.1 L'accès et les transparences vers la Seine	Assurer le prolongement visuel de l'Impasse Charles et de la Rue des Acacias					✓		✓			
	Donner un accès vers la Seine dans le prolongement de l'Impasse Charles					✓		✓			
	Les emprises bâties sur la parcelle et l'implantation des façades valoriseront et mettrons en scène les berges					✓		✓			
2.2 La transition avec le tissu pavillonnaire existant	La transition avec le tissu pavillonnaire existant				✓						

3.2.7 OAP sectorielle n°7 Orgemont – Epinay-sur-Seine / Nouvelle OAP

3.2.7.1 Contexte



Cette OAP concerne le quartier d'Orgemont à Epinay-Sur-Seine, qui fait l'objet d'une opération de renouvellement urbain dans le cadre du NPNRU.

Le site d'Orgemont s'étend sur 38,9 hectares. Le quartier d'Orgemont est conçu sur le modèle des grands ensembles de tours et de barres. Il a préservé des espaces végétalisés, bien que de grands axes routiers participent à leur fragmentation. Exception faite de quelques grandes nappes de stationnement, ou des équipements publics extérieurs (terrain de sport, cheminements piétons, etc.), l'imperméabilisation du secteur est faible ce qui permet de limiter considérablement l'effet d'îlot de chaleur urbain et favorise la gestion des eaux pluviales.

Les espaces verts accessibles au public sont nombreux sur le site et participent à faire du quartier un axe important pour la traversée des espèces animales entre la Seine et le lac d'Enghien. À ce titre, et du fait de la continuité de ces espaces verts dans cet axe nord-sud, le quartier est intégralement considéré dans une continuité écologique.

Le faisceau du RER C, ainsi que les axes routiers N310, N311, 14 et la rue Félix Merlin sont concernés par des dépassements de seuils en matière de pollution sonore et des périmètres de vigilance pour la qualité de l'air du fait du trafic important qu'ils accueillent. La pollution des sols est faible sur ce secteur et le risque de ruissellement est limité du fait de la faible imperméabilisation du secteur.

3.2.7.2 Enjeux et principales orientations

L'OAP vise à encadrer les évolutions du quartier, dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain. Elle vise notamment à conforter les objectifs suivants :

- **étendre le parc d'Orgemont existant**, dans le but de le conforter comme espace vert public vecteur d'usages et de mobilités douces pour les habitants du quartier (orientation n°5 du PADD – Développer des quartiers vivants et multifonctionnels, notamment *« la programmation d'espaces verts dans chaque quartier devra être poursuivie* » et orientation n°7 du PADD – Garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public), d'adapter le quartier à la multiplication des futures crises à travers une approche globale du rafraîchissement des espaces publics (orientation n°1 du PADD) et de conforter les continuités écologiques tout en renforçant la trame verte et bleue (orientation n°3 du PADD) ;
- **programmer la construction de nouveaux logements dans le cadre du NPNRU** avec une part d'accession libre et sociale et de locatif libre et social ce qui contribue à l'accès de tous à des logements divers et de qualité (orientation n°4 du PADD). L'OAP prévoit une programmation de plus de 1 700 logements (presque 120 000 m² SDP) ;
- **assurer des volumétries diversifiées des nouvelles constructions** permettant de s'intégrer en fonction du contexte urbain, le quartier ayant la particularité d'être composé à la fois d'ensembles de constructions d'après-guerre et d'habitat pavillonnaire (orientation n°5 du PADD relative aux formes urbaines et aux grandes figures urbaines*) ;*
- **permettre ponctuellement des constructions plus hautes que la moyenne prévue dans l'OAP** tout en gardant une cohérence avec les bâtiments existants du quartier, dans le but de libérer de l'emprise au sol au profit d'espaces végétalisés et de pleine terre (orientation n°1 du PADD visant à la réduction des consommations foncières et orientation n°5 du PADD relative aux formes urbaines et aux grandes figures urbaines) ;

- **renforcer l'offre d'équipements publics et privés**, notamment scolaires, **et de commerces de proximité** au sein du quartier (orientation n°5 du PADD – Développer des quartiers vivants et multifonctionnels) ;
- **favoriser le développement des modes de déplacement actifs** (marche, cycle) dans le quartier et réduire la place du stationnement au sein des espaces publics (orientation n°7 du PADD – Garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public et orientation n°8 du PADD – Accompagner l'augmentation de la part de déplacements décarbonés).
- **favoriser le réemploi dans les constructions neuves** (orientation n°1 du PADD visant à réduire l'utilisation des matériaux neufs […], et à favoriser le recours aux matériaux issus de l'économie circulaire […] et orientation n°9 du PADD qui accompagne la structuration d'une démarche locale de métabolisme urbain ;
- **favoriser le développement d'espaces de logistique de proximité** (orientation n°9 du PADD) ;
- **améliorer la santé environnementale**, en privilégiant l'implantation des nouvelles constructions à l'intérieur du quartier, moins impacté par les pollutions sonores et atmosphériques liées aux grands axes routiers qui longent et traversent le quartier au nord (orientation n°2 du PADD).

3.2.7.1 Justification des orientations par rapport aux objectifs du PADD

OAP Orgemont / PADD		Axe 1 Transition écologique, santé et résilience pour aborder l'avenir en confiance			Axe 2 Pour une vie intense et sereine, du logement au territoire					Axe 3 Pour un développement économique au service de l'intérêt général	
Chapitres	Orientations	Orientation 1 Accélérer la réduction des émissions vers la neutralité carbone 2050 et adapter le territoire aux effets des changements climatiques	Orientation 2 Garantir un urbanisme favorable à la santé	Orientation 3 La place du vivant : préserver et faciliter la reconstitution de la biodiversité, de l'eau et de la nature en ville	Orientation 4 Assurer l'accès de tous à des logements divers et de qualité	Orientation 5 Développer des quartiers vivants et multifonctionnels	Orientation 6 Accentuer l'hospitalité d'un territoire de rencontre	Orientation 7 Garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public	Orientation 8 Accompagner l'augmentation de la part de déplacements décarbonés, et assurer une mobilité confortable	Orientation 9 Favoriser les filières qui s'appuient sur les atouts humains du territoire, et qui répondent à des besoins locaux	Orientation 10 Offrir aux activités économiques un cadre urbain accueillant et ouvert sur la ville
2.1 Développer une programmation mixte d'habitat, d'équipements publics, de commerces et des espaces publics	Développer une programmation mixte d'habitat / équipements / commerces				✓	✓					
	Engager la modification / création d'espaces publics							✓			
	Développer des espaces de logistique de proximité									✓	
2.2 Réduire l'artificialisation des sols et engager une démarche d'économie circulaire au sein des constructions	Reconstruire in situ sur des emprises plus faibles afin de réduire l'artificialisation des sols en faveur de la pleine terre	✓		✓							
	Intégrer des démarches de réemploi et de recyclage des matériaux au sein de la conception des constructions neuves, des espaces publics et du mobilier urbain	✓									
2.3 L'extension du parc d'Orgemont	Étendre le parc pour créer des liens avec les éléments paysager du grand territoire	✓	✓	✓							
	Étendre le parc pour rafraîchir et équiper le quartier	✓	✓	✓		✓		✓	✓		
	Réorganiser le bâti pour étendre le parc et multiplier ses accès	✓	✓	✓		✓		✓	✓		
2.4 – Les trois principes du Parc d'Orgemont	Principes du parc d'Orgemont : Diffuser	✓	✓	✓		✓		✓	✓		✓
	Principes du parc d'Orgemont : Habiter				✓	✓					
	Principes du parc d'Orgemont : Équiper					✓					
	Les opérations en lien avec le parc							✓	✓		
25 – Le secteur Sud Est de la rue Felix Merlin « secteur des écoles »	Démolition / reconstruction des écoles aux abords du Parc					✓					
	Réorganiser et créer des rez-de-chaussée commerciaux le long de la rue Felix Merlin					✓					
	Créer des venelles piétonnes maillant le secteur							✓	✓		

	Créer des voies reliant la rue Felix Merlin à la rue d'Orgemont							✓			
2.6 – Les secteurs « Gros Buisson » et « Nord Marseille »	Créer une voie piétonne reliant la rue de Marseille à la route d'Argenteuil							✓	✓		
	Élargir la rue de Lille et créer une liaison avec la rue de Lille							✓	✓		
	Relier la rue de Lille à la rue des Carrières avec une voie apaisée, paysagères et propice aux modes actifs							✓	✓		
	Réhabiliter / transformer des équipements scolaires					✓					
	Construire des logements collectifs avec rez-de-chaussée actifs sur certains terrains					✓					
2.7 – Le traitement des limites et des clôtures	Clarifier les emprises foncières de chacun des secteurs du quartier					✓		✓			
	Privilégier les continuités paysagères entre les terrains privés et le parc		✓	✓							
	Encadrer le traitement des clôtures pour les autres terrains, les dissimuler en les végétalisant			✓				✓			
2.8 – Les hauteurs et formes bâties existantes	Respecter la diversité d'habitat existant et s'appuyer sur le déjà-là pour intégrer les constructions neuves au contexte urbain					✓					
	Préserver les éléments et ensembles bâtis à protéger / mettre en valeur repérés au sein du PLUi					✓					
2.9 – Des émergences en cohérence avec les tours existantes	Construire du logement en hauteur pour libérer de l'emprise au sol afin de favoriser la pleine terre, les espaces verts, et la création de vues / liaisons vers le parc	✓		✓	✓	✓		✓			
	Encadrer les hauteurs maximums en fonction des tours existantes afin de conserver une cohérence globale de l'architecture du quartier				✓	✓					
2.10 – Les constructions au sein du « secteur des écoles »	Privilégier des implantations en peigne afin de ménager des percées visuelles et paysagères vers le parc depuis les espaces publics			✓				✓			
	Développer des hauteurs et types d'habitats variés (tours, barres, maisons de ville) afin d'assurer une cohérence avec le contexte				✓	✓					
2.12 – Améliorer la santé environnement ale	Protéger les populations des pollutions sonores		✓		✓						
	Protéger les populations des pollutions sonores		✓		✓						

3.2.8 OAP sectorielle n°8 Babcock – La Courneuve

3.2.8.1 Contexte

Cette OAP concerne le site Babcock, ancienne friche industrielle d'une surface d'environ 4 hectares, 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.

3.2.8.2 Enjeux et principales orientations

L'OAP sectorielle Babcock répond à plusieurs enjeux ;

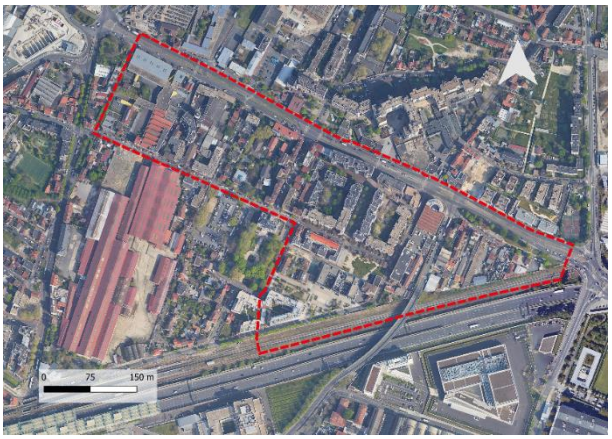
- la valorisation du patrimoine architectural existant afin de créer une nouvelle polarité à deux échelles, métropolitaine et locale, ce qui répond à **l'orientation n°5 du PADD – Développer des quartier vivants et multifonctionnels**, et **orientation n°6 – Accentuer l'hospitalité d'un territoire de rencontres** notamment avec comme base programmatique la culture et la création ;
- développer l'offre de logement pour la population à proximité d'un bassin d'emplois afin de répondre à **l'orientation n°4 du PADD – Assurer l'accès de tous à des logements divers et de qualité** ;
- améliorer la desserte des déplacements actifs vers les stations de transports en commun, conformément à l'**orientation n°8 du PADD – Accompagner l'augmentation de la part de déplacements décarbonés, et assurer une mobilité confortable.**

3.2.8.1 Justification des orientations par rapport aux objectifs du PADD

OAP Babcock / PADD	Axe 1 Transition écologique, santé et résilience pour aborder l'avenir en confiance			Axe 2 Pour une vie intense et sereine, du logement au territoire					Axe 3 Pour un développement économique au service de l'intérêt général	
Orientations	Orientation 1 Accélérer la réduction des émissions vers la neutralité carbone 2050 et adapter le territoire aux effets des changements climatiques	Orientation 2 Garantir un urbanisme favorable à la santé	Orientation 3 La place du vivant : préserver et faciliter la reconstitution de la biodiversité, de l'eau et de la nature en ville	Orientation 4 Assurer l'accès de tous à des logements divers et de qualité	Orientation 5 Développer des quartiers vivants et multifonctionnels	Orientation 6 Accentuer l'hospitalité d'un territoire de rencontre	Orientation 7 Garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public	Orientation 8 Accompagner l'augmentation de la part de déplacements décarbonés, et assurer une mobilité confortable	Orientation 9 Favoriser les filières qui s'appuient sur les atouts humains du territoire, et qui répondent à des besoins locaux	Orientation 10 Offrir aux activités économiques un cadre urbain accueillant et ouvert sur la ville
2.1 Favoriser la création d'espaces publics rafraîchis et végétalisés et de lieux de rencontre intergénérationnels dédiées à divers usages	✓	✓	✓				✓			✓
2.2 Préserver et valoriser le patrimoine architectural						✓	✓			
2.3 Apaiser, requalifier et végétaliser le réseau viaire et les déplacements		✓	✓				✓	✓		
2.4 Renforcer l'offre de logement et favoriser la mixité des formes et des fonctions				✓	✓		✓		✓	
2.5 Limiter l'exposition des populations aux pollutions associées aux grandes infrastructures		✓		✓						

3.2.9 OAP sectorielle n°9 Champagnole-Mécano – La Courneuve

3.2.9.1 Contexte



Le secteur Champagnole-Mécano est situé entre la mairie de La Courneuve et le Pont Palmers. C'est un secteur dans le centre-ville en mutation avec un tissu urbain diversifié (pavillons, ancien sites industriels Champagnole et Mécano).

La proximité du site à l'A86, au faisceau ferroviaire et à l'axe routier majeur de la rue de la Convention implique des mesures conservatoires pour préserver les futurs habitants ou usagers de l'exposition aux pollutions sonores et atmosphériques.

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.

3.2.9.2 Enjeux et principales orientations

Les principaux objectifs de l'OAP sont les suivants :

- **permettre l'intensification du quartier de gare et la requalification des espaces publics** notamment sur les modes actifs et le rafraichissement en lien avec les orientations n°5 et 7 du PADD – Développer des quartiers vivants et multifonctionnels et Garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public ;
- **affirmer son inscription en tant que relai du Territoire de la Culture et de la Création,** notamment au sein du site patrimonial Champagnole dans le sens de l'orientation n°5 du PADD – Développer des quartiers vivants et multifonctionnels ;
- **requalifier l'offre commerciale et de services pour créer des pôles de proximité**, toujours en lien avec l'orientation n°5 du PADD – Développer des quartiers vivants et multifonctionnels ;
- **réduire l'expositions aux nuisances environnementales**, notamment liées aux infrastructures de transports afin de répondre à l'orientation n°2 du PADD – Garantir un urbanisme favorable à la santé.

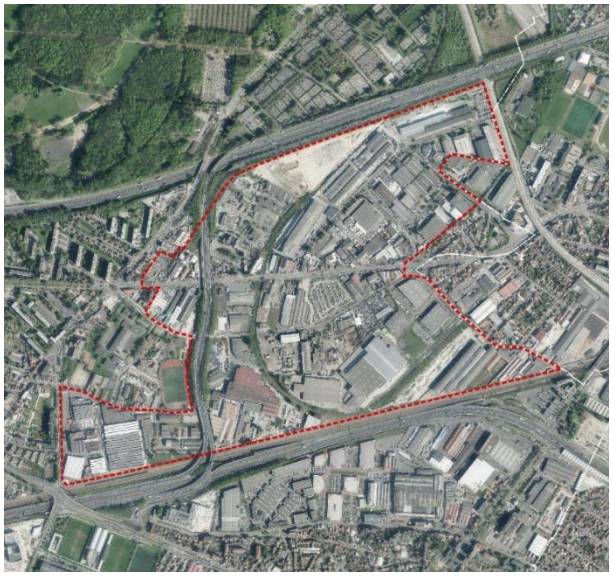
3.2.9.3 Justification des orientations par rapport aux objectifs du PADD

OAP Champagnole-Mécano / PADD		Axe 1 Transition écologique, santé et résilience pour aborder l'avenir en confiance			Axe 2 Pour une vie intense et sereine, du logement au territoire					Axe 3 Pour un développement économique au service de l'intérêt général	
Chapitre	Orientations	Orientation 1 Accélérer la réduction des émissions vers la neutralité carbone 2050 et adapter le territoire aux effets des changements climatiques	Orientation 2 Garantir un urbanisme favorable à la santé	Orientation 3 La place du vivant : préserver et faciliter la reconstitution de la biodiversité, de l'eau et de la nature en ville	Orientation 4 Assurer l'accès de tous à des logements divers et de qualité	Orientation 5 Développer des quartiers vivants et multifonctionnels	Orientation 6 Accentuer l'hospitalité d'un territoire de rencontre	Orientation 7 Garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public	Orientation 8 Accompagner l'augmentation de la part de déplacements décarbonés, et assurer une mobilité confortable	Orientation 9 Favoriser les filières qui s'appuient sur les atouts humains du territoire, et qui répondent à des besoins locaux	Orientation 10 Offrir aux activités économiques un cadre urbain accueillant et ouvert sur la ville
2.1 Améliorer la qualité des espaces publics	Aménager les espaces publics existants dans une optique paysagère et afin de faire émerger des lieux de rencontre intergénérationnels					✓		✓			
	Améliorer la qualité des cheminements piétons et cycles								✓		
	Clarifier le stationnement								✓		
	Améliorer l'accessibilité vers le site Babcock					✓		✓			
	Améliorer la qualité des espaces publics vers le Pont Palmers et en contrebas										
	Tirer parti de la position du pont Palmers pour assurer les liaisons écologiques			✓				✓			
2.2 Préserver et valoriser le patrimoine architectural	Préserver et mettre en valeur le patrimoine identifié au PLUi					✓		✓			✓
	mis en valeur par des cônes de vues les bâtiments structurants						✓	✓			
	veiller à des réhabilitations qualitatives des ensembles collectifs rue de la Convention	✓						✓			
	Conserver les éléments pavillonnaires				✓			✓			
2.3 Protéger et renforcer le paysage naturel en faveur de la biodiversité et du rafraîchissement	Préserver et mettre en valeur les cœurs d'ilots verts	✓	✓	✓				✓			
	Etendre les surfaces traitées en pleine terre	✓	✓	✓							
	Aménager les espaces publics existants afin de favoriser la place de la nature et du paysage dans la ville et tendre vers une moindre imperméabilisation des sols	✓		✓				✓			

	Conserver et mettre en valeur les percées visuelles	✓						✓			
	Renforcer la végétalisation des espaces publics en application du Plan de végétalisation et de rafraîchissement	✓	✓	✓				✓			
	Requalifier les espaces en friche aux abords de la voies ferrées	✓	✓					✓			
	Contribuer au renforcement des continuités écologiques et de la biodiversité	✓		✓							
2.4 Promouvoir la mixité des formes et des fonctions	Conforter la vocation de centre-ville par le maintien des équipements existants et leur mise en valeur					✓		✓		✓	✓
	Conforter la polarité commerciale de proximité du Passage du Progrès					✓				✓	✓
	Préserver les activités existantes et accompagner leur montée en gamme et leur requalification					✓				✓	✓
	Développer des fonctions d'enseignement supérieur sur le site des anciennes aciéries de Champagnole					✓	✓			✓	
	Préserver les fonctions résidentielles du tissu pavillonnaire				✓						
	Maintenir les caractéristiques architecturales fortes et l'enveloppe bâtie du patrimoine industriel					✓		✓			
2.5 Protéger la santé des populations	Réduire l'exposition des populations à la pollution atmosphérique	✓	✓	✓	✓						
	Réduire l'exposition des populations au bruit	✓	✓		✓						

3.2.10 OAP sectorielle n°10 Mermoz – La Courneuve

3.2.10.1 Contexte



Cette OAP concerne le secteur Mermoz à La Courneuve, Zone d'activités économiques d'environ 90 hectares.

Elle est comprise entre le parc départemental George Valbon au nord et l'autoroute A1, au sud, la Zone d'activités économiques Rateau, l'autoroute A86 et le RER B au niveau du Bourget, à l'ouest le barreau de raccordement de l'A86 et à l'est, la rocade ferroviaire francilienne.

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.

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.

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.

Le secteur présente un enjeu général d'affirmation de la vocation économique de désenclavement, de de montée en gamme des activités économiques et de désimperméabilisation des espaces publics et des espaces extérieurs privés.

3.2.10.2 Enjeux et principales orientations

L'OAP vise à **affirmer la vocation économique de la Zone d'activités économiques** par une densification du secteur et une monté en qualité des bâtis proposés. Cette orientation s'inscrit dans l'orientation n°10 du PADD – Offrir aux activités économiques un cadre urbain accueillant et ouvert sur la ville.

L'OAP fixe des objectifs qualitatifs en termes d'aménagement extérieurs : **traiter les interfaces et mettre en valeur les franges de la Zone d'activités économiques, rafraichir la zone d'activité par des plantations, gérer les eaux de pluie à la source et renforcer la végétalisation et les continuités écologiques**. Ces objectifs s'inscrivent notamment dans le cadre des orientations n°1, 3 et 7 du PADD, relatives au à l'adaptation au changement climatique, à la nature en ville et à une expérience enthousiasmante de l'espace public.,

L'OAP fixe aussi des orientations afin d'**améliorer les déplacements et l'accessibilité du site**, notamment en s'appuyant sur la voie des Bas Martineau et la requalification des voies existantes. Cela s'inscrit dans les orientations n°7 et 8 du PADD – Garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public et Accompagner l'augmentation de la part de déplacements décarbonés, et assurer une mobilité confortable.

3.2.10.1 Justification des orientations par rapport aux objectifs du PADD

OAP Mermoz/ PADD		Axe 1 Transition écologique, santé et résilience pour aborder l'avenir en confiance			Axe 2 Pour une vie intense et sereine, du logement au territoire					Axe 3 Pour un développement économique au service de l'intérêt général	
Chapitres	Orientations	Orientation 1 Accélérer la réduction des émissions vers la neutralité carbone 2050 et adapter le territoire aux effets des changements climatiques	Orientation 2 Garantir un urbanisme favorable à la santé	Orientation 3 La place du vivant : préserver et faciliter la reconstitution de la biodiversité, de l'eau et de la nature en ville	Orientation 4 Assurer l'accès de tous à des logements divers et de qualité	Orientation 5 Développer des quartiers vivants et multifonctionnels	Orientation 6 Accentuer l'hospitalité d'un territoire de rencontre	Orientation 7 Garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public	Orientation 8 Accompagner l'augmentation de la part de déplacements décarbonés, et assurer une mobilité confortable	Orientation 9 Favoriser les filières qui s'appuient sur les atouts humains du territoire, et qui répondent à des besoins locaux	Orientation 10 Offrir aux activités économiques un cadre urbain accueillant et ouvert sur la ville
2.1 Affirmer la vocation économique du site par sa densification et sa montée en qualité	Encourager l'implantation de nouvelles activités et de logistique									✓	
	Renforcer la cohésion économique et sociale du site									✓	✓
	Densifier l'activité économique									✓	✓
2.2 Renforcer la qualité urbaine et paysagère du site	Aménager des espaces urbains et paysagers de qualité, respectueux de l'environnement	✓		✓				✓			
	Améliorer l'ambiance urbaine de l'avenue Jean Mermoz							✓			
	Traiter les interfaces entre zones d'activité économique et zones résidentielles							✓			
	Mettre en valeur les franges de la ZAE			✓						✓	
2.3 Augmenter la qualité environnementale du site par la végétalisation et le rafraichissement	Renforcer la végétalisation du site et restaurer les corridors écologiques	✓	✓	✓							
	Gérer les eaux de pluie à la source		✓	✓							
	Favoriser la transformation des espaces de stationnement	✓	✓						✓		
2.4 Améliorer les déplacements et	Requalifier et végétaliser les voies existantes	✓						✓			

l'accessibilité du site	Requalifier les accès et les franchissements existants							✓	✓		✓

3.2.11 OAP sectorielle n°11 Quatre-Routes – La Courneuve

3.2.11.1 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.

3.2.11.2 Enjeux et principales orientations

L'OAP vise à **renforcer le rayonnement de la centralité par la réalisation de plusieurs projets urbains**, la requalification des commerce et l'installation de nouveaux équipements. Cette orientation s'inscrit dans le cadre de l'orientation n°5 du PADD – Développer des quartiers vivants et multifonctionnels.

L'OAP fixe des objectifs qualitatifs en termes d'aménagement extérieurs : **végétalisation des espaces public et développement des cœurs d'ilot végétalisés dans le secteur pavillonnaire** afin de participer à la trame verte et bleue et aux continuités écologiques. Ces objectifs s'inscrivent dans le cadre des orientations n°1, 3 et 7 du PADD, relatives à l'adaptation au changement climatique, à la nature en ville et à une expérience enthousiasmante de l'espace public.

L'OAP fixe aussi des orientations afin d'**améliorer les déplacements et l'accessibilité du site,** notamment en reconnectant les Quatre-Routes au reste du territoire et **développer les déplacements actifs** sur le secteur en direction des transports en commun. Cela s'inscrit dans les orientations n°7 et 8 du PADD – Garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public et Accompagner l'augmentation de la part de déplacements décarbonés, et assurer une mobilité confortable.

3.2.11.1 Justification des orientations par rapport aux objectifs du PADD

OAP Quatre-Routes / PADD		Axe 1 Transition écologique, santé et résilience pour aborder l'avenir en confiance			Axe 2 Pour une vie intense et sereine, du logement au territoire					Axe 3 Pour un développement économique au service de l'intérêt général	
Chapitre	Orientations	Orientation 1 Accélérer la réduction des émissions vers la neutralité carbone 2050 et adapter le territoire aux effets des changements climatiques	Orientation 2 Garantir un urbanisme favorable à la santé	Orientation 3 La place du vivant : préserver et faciliter la reconstitution de la biodiversité, de l'eau et de la nature en ville	Orientation 4 Assurer l'accès de tous à des logements divers et de qualité	Orientation 5 Développer des quartiers vivants et multifonctionnels	Orientation 6 Accentuer l'hospitalité d'un territoire de rencontre	Orientation 7 Garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public	Orientation 8 Accompagner l'augmentation de la part de déplacements décarbonés, et assurer une mobilité confortable	Orientation 9 Favoriser les filières qui s'appuient sur les atouts humains du territoire, et qui répondent à des besoins locaux	Orientation 10 Offrir aux activités économiques un cadre urbain accueillant et ouvert sur la ville
2.1 Traitement des espaces publics, paysagers et naturels	Aménager les espaces publics existants afin de favoriser la place de la nature en ville et d'améliorer la qualité paysagère du secteur	✓		✓				✓			
	Renforcer la végétalisation des espaces publics en application du Plan de Végétalisation et de rafraîchissement	✓	✓	✓				✓			
	Favoriser la création de nouveaux espaces publics en accompagnement des projets urbains							✓			
	Construire des lieux de rencontre intergénérationnels permettant de réunir les populations.					✓	✓	✓			
	Aménager des cheminements piétons et cycles entre les secteurs d'habitations, les équipements, les secteurs de commerces et les stations de transports en commun					✓			✓		✓
	Accompagner la requalification des axes structurants par des aménagements modes actifs et un développement de la nature en ville							✓	✓		
	Rendre visible les axes de rabattement vers les gares					✓			✓		
	Préserver et mettre en valeur les cœurs d'ilots verts et ouverts des espaces pavillonnaires et collectifs	✓		✓	✓						
	Conforter la continuité écologique des rues Racine, Molière et Corneille par des aménagements adaptés			✓							
2.2 Mixité des formes et des fonctions	Conforter la polarité commerciale des Quatre-Routes					✓				✓	
	Préserver les linéaires de commerces en rez-de-chaussée le long des axes identifiés					✓				✓	✓
	Préserver le tissu pavillonnaire et parcellaire existant en maintenant des cœurs d'îlots non-bâtis	✓		✓	✓						
	Limiter la hauteur des constructions à proximité de l'église Saint-Yves-des-Quatre-Roues							✓			
	Densifier le long des grands axes				✓	✓					
	Développer un ou plusieurs espaces de logistique de proximité					✓					
	Protéger / mettre en valeur le patrimoine bâti identifié au PLUi								✓		
2.3 Santé environnementale	Mettre en œuvre les principes de santé environnementale dans les projets d'aménagement et de constructions		✓		✓						

3.2.12 OAP sectorielle n°12 Quartier de la Mairie – La Courneuve

3.2.12.1 Contexte



Le périmètre comprend l'emprise de KDI, entre le boulevard Pasteur, la rue Gabriel Péri et les infrastructures ferrées du RER B et autoroutières de l'A86 et s'étend à l'est jusqu'au parc Jean Moulin.

Le quartier de la mairie fait le lien entre les Six-Routes et sa future gare, et les 4000 au nord et à l'ouest, avec le quartier Convention au nord-est, et la gare RER et le quartier de la gare au sud. Il devrait ainsi jouer un rôle d'articulation et de liaison entre ces différents quartiers.

C'est un secteur mixte où cohabitent habitat, emplois, équipements et services. Malgré l'hétérogénéité du bâti, le quartier possède un patrimoine urbain et architectural intéressant, qu'il soit d'origine industrielle (Mécano, Champagnole), domestique (maisons individuelles, immeubles HBM ou publique (hôtel de ville, anciens bains-douches désormais intégrés au Lycée Denis Papin, etc.).

La proximité du site à l'A86 implique des mesures conservatoires pour préserver les futurs habitants ou usagers de l'exposition aux pollutions sonores et atmosphériques.

3.2.12.2 Enjeux et principales orientations

L'OAP vise à insuffler **une nouvelle densité de logements tout en maintenant l'habitat pavillonnaire existant**. Le secteur du Quartier de la Mairie à La Courneuve constitue un site majeur du renforcement de l'offre territoriale de logements accessibles avec la construction d'environ 1 000 logements, 30% de logements locatifs sociaux et 10% de bail réel solidaire, prévue à terme. C'est une contribution de 2,9% à l'effort annuel déterminé au PADD : l'opération est à envisager avec la ZAC voisine des Six-Routes. Cette orientation s'inscrit dans l'orientation n°4 du PADD – Assurer l'accès de tous à des logements divers et de qualité.

L'OAP participe au **renforcement de la fonction et de l'identité de centre-ville** de La Courneuve par la création d'espaces publics généreux, de lieux de rencontre fédérateurs et en soutenant l'intensité urbaine. Cela contribue à l'orientation n°5 du PADD – Développer des quartiers vivants et multifonctionnels.

L'OAP fixe des objectifs qualitatifs en termes d'aménagement extérieurs : **végétalisation et rafraichissement des espaces public, développement les cœurs d'ilot végétaliser en pleine terre dans les futurs lots de la ZAC**, afin de participer à la trame verte et bleue et aux continuités écologique. Ces objectifs s'inscrivent notamment dans le cadre des orientations n°1, 3 et 7 du PADD, relatives au rafraîchissement sur les espaces publics comme dans les bâtiments, à la nature en ville et à une expérience enthousiasmante de l'espace public.

L'OAP fixe aussi des orientations afin d'**améliorer les déplacements et l'accessibilité du site, notamment en désenclavant l'ilot de KDI par la poursuite du mail de l'Égalité vers l'Ouest et les modes actifs depuis la gare de RER B**. Cela s'inscrit dans les orientations n°7 et 8 du PADD notamment Garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public et Accompagner l'augmentation de la part de déplacements décarbonés, et assurer une mobilité confortable.

L'OAP fixe aussi des orientations en matière de **protection de la santé humaine et prévention des risques** et répond à **l'orientation n°2 du PADD** – Garantir un urbanisme favorable à la santé.

3.2.12.1 Justification des orientations par rapport aux objectifs du PADD

OAP Quartier de la Mairie / PADD		Axe 1 Transition écologique, santé et résilience pour aborder l'avenir en confiance			Axe 2 Pour une vie intense et sereine, du logement au territoire					Axe 3 Pour un développement économique au service de l'intérêt général	
Chapitres	Orientations	Orientation 1 Accélérer la réduction des émissions vers la neutralité carbone 2050 et adapter le territoire aux effets des changements climatiques	Orientation 2 Garantir un urbanisme favorable à la santé	Orientation 3 La place du vivant : préserver et faciliter la reconstitution de la biodiversité, de l'eau et de la nature en ville	Orientation 4 Assurer l'accès de tous à des logements divers et de qualité	Orientation 5 Développer des quartiers vivants et multifonctionnels	Orientation 6 Accentuer l'hospitalité d'un territoire de rencontre	Orientation 7 Garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public	Orientation 8 Accompagner l'augmentation de la part de déplacements décarbonés, et assurer une mobilité confortable	Orientation 9 Favoriser les filières qui s'appuient sur les atouts humains du territoire, et qui répondent à des besoins locaux	Orientation 10 Offrir aux activités économiques un cadre urbain accueillant et ouvert sur la ville
1 Destination des construction et usage des sols	Promouvoir la mixité sociale par le logement				✓						
	Développer la mixité fonctionnelle					✓					
2 Morphologie et implantation des constructions	Constituer de nouveaux îlots variés marquant la nouvelle vocation du quartier		✓		✓						
	Signifier la séparation entre espace public et privé en ménageant l'implantation des constructions			✓				✓			
	Garantir la qualité et la réversibilité des espaces en rez-de-chaussée					✓				✓	
	Densifier par des hauteurs et un épannelage maîtrisés				✓						
3 Nature en ville	Développer et conforter la trame d'espaces verts publics	✓		✓				✓			
	Contribuer au rafraîchissement de l'espace public	✓	✓					✓			
	Protéger la biodiversité et la nature des îlots privés	✓	✓	✓	✓						
4 Qualité urbaine et architecturale	Veiller à une insertion urbaine et paysagère de qualité			✓				✓	✓		
	Soigner la qualité et l'aspect des constructions		✓			✓					
5 Déplacements et stationnement	Assurer la qualité des accès depuis les voiries							✓			
	Inciter à l'utilisation du vélo								✓		
	Anticiper la future desserte par les transports en commun								✓		
6 Réseaux et assainissement	Assurer le raccordement aux réseaux	✓									
	Mettre en œuvre un éclairage public moderne		✓	✓				✓			

7 Protection de la santé humaine et prévention des risques	Réduire l'impact du bruit et de la pollution atmosphérique		✓								
	Prendre en compte et gérer la pollution des sols		✓	✓							

3.2.13 OAP sectorielle n°13 Six-Routes – La Courneuve

3.2.13.1 Contexte



Situé en limite communale de La Courneuve, le territoire du carrefour des Six-Routes est à la fois une entrée de ville marquée par le signal de la tour Entrepose, et un espace central entre des quartiers aux visages contrastés. La cité des 4000 Ouest et Nord, le parc départemental Georges Valbon et le centre-ville sont reliés par le carrefour des Six-Routes. Ce nœud majeur de La Courneuve est en pleine restructuration dans le cadre de la création d'une gare du nouveau réseau Grand Paris Express, devant participer à l'apaisement des flux routiers. Le développement d'un quartier mixte devra accompagner ces transformations de la physionomie du quartier.

Il s'agit d'un site relativement exposé aux pollutions atmosphériques et sonores et peu praticable pour les piétons et les cycles en raison de la concentration d'infrastructures de transport routières se rejoignant au carrefour des Six-Routes et autoroutière au nord, malgré la présence d'un vaste espace vert tampon séparant les habitations de l'autoroute A1. Cet espace herbacé et boisé, complété d'autres espaces verts comme le square du Moulin neuf au sud, contribue à atténuer l'effet d'îlot de chaleur urbain sur le secteur ainsi qu'à renforcer la biodiversité) et l'accès aux espaces verts. Néanmoins, du fait de l'omniprésence des routes, la connexion au parc Georges-Valbon pour les humains et autres espèces demeure difficile, et ce malgré le rôle de clé de voûte des Six-Routes pour la continuité écologique s'étirant du parc départemental au bassin de la Maltournée (Saint-Denis).

Par ailleurs, le secteur est marqué historiquement par la présence d'industries et entreprises, dont l'héritage se transmet avec l'emblématique tour Entrepose et plusieurs halles industrielles anciennes. Ces dernières présentent de grandes opportunités pour le développement d'énergies renouvelables.

3.2.13.2 Enjeux et principales orientations

En réponse à un enjeu d'intensification urbaine liée à l'arrivée du Grand Paris Express, l'OAP accompagne **le développement d'un quartier multifonctionnel** où environ 1 000 logements variés et destinés à différentes catégories de populations trouveront leur place (30% de logement social et 5% d'accession sociale en bail réel solidaire), ainsi que des commerces et activités, notamment en rez-de-chaussée, en application des orientations n°4 – Assurer l'accès de tous à des logements divers et de qualité et n°5 du PADD – Développer des quartiers vivants et multifonctionnels. Cette opération, contigüe à celle du Quartier de la Mairie, est parmi les plus contributrices à la création de logement sur le territoire : prises ensemble elles contribuent à 6,8% de l'objectif annuel de production de logements.

En matière de déplacement, **l'accessibilité et de l'ensemble du quartier aux modes de transports actifs est pensée en complément de la reconfiguration du carrefour** mise en œuvre par le département. Différentes orientations visant à renforcer les traversées et cheminement pour les piétons et cycles matérialisent l'orientation n°8 du PADD – Accompagner l'augmentation de la part de déplacements décarbonés, et assurer une mobilité confortable.

L'aménagement des espaces publics et privés est orienté par l'OAP vers des modèles qualitatifs, avec **une végétation maintenue et augmentée** devant participer au rafraîchissement des surfaces actuellement artificialisées, répondant ainsi aux orientations de l'Axe 1 du PADD – Transition écologique, santé et résilience pour aborder l'avenir en confiance et à l'orientation 7 – Garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public. L'accompagnement de la réhabilitation de la tour Entrepose participe également à la mise en œuvre de cette orientation.

3.2.13.1 Justification des orientations par rapport aux objectifs du PADD

OAP Six-Routes / PADD		Axe 1 Transition écologique, santé et résilience pour aborder l'avenir en confiance			Axe 2 Pour une vie intense et sereine, du logement au territoire					Axe 3 Pour un développement économique au service de l'intérêt général	
Chapitres	Orientations	Orientation 1 Accélérer la réduction des émissions vers la neutralité carbone 2050 et adapter le territoire aux effets des changements climatiques	Orientation 2 Garantir un urbanisme favorable à la santé	Orientation 3 La place du vivant : préserver et faciliter la reconstitution de la biodiversité, de l'eau et de la nature en ville	Orientation 4 Assurer l'accès de tous à des logements divers et de qualité	Orientation 5 Développer des quartiers vivants et multifonctionnels	Orientation 6 Accentuer l'hospitalité d'un territoire de rencontre	Orientation 7 Garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public	Orientation 8 Accompagner l'augmentation de la part de déplacements décarbonés, et assurer une mobilité confortable	Orientation 9 Favoriser les filières qui s'appuient sur les atouts humains du territoire, et qui répondent à des besoins locaux	Orientation 10 Offrir aux activités économiques un cadre urbain accueillant et ouvert sur la ville
1 Destination des construction et usage des sols	Promouvoir la mixité sociale par le logement				✓						
	Développer la mixité fonctionnelle					✓					
2 Morphologie et implantation des constructions	Secteur Salengro Nord – Résidence du Parc : habiter dans un paysage végétal à valoriser			✓	✓						
	Secteur centre – Pôle Gare « Grand Paris Express » : vivre dans un quartier mixte et connecté					✓		✓			
	Secteur ouest : accompagner la mutation d'anciens sites industriels				✓	✓					
3 Nature en ville	Développer et conforter la trame d'espaces verts publics			✓				✓			
	Contribuer au rafraîchissement de l'espace public	✓	✓	✓				✓			
	Protéger la biodiversité et la nature des îlots privés	✓		✓							
	Préserver et renforcer les continuités écologiques			✓							
4 Qualité urbaine et architecturale	Veiller à une insertion urbaine et paysagère de qualité			✓				✓	✓		
	Soigner la qualité et l'aspect des constructions		✓			✓					
5 Déplacements et stationnement	Assurer la qualité des accès depuis les voiries							✓			
	Inciter à l'utilisation du vélo								✓		
	Anticiper la future desserte par les transports en commun								✓		
6 Réseaux et assainissement	Assurer le raccordement aux réseaux	✓									
	Mettre en œuvre un éclairage public moderne		✓	✓				✓			
7 Protection de la santé humaine et	Réduire l'impact du bruit et de la pollution atmosphérique		✓								

prévention des risques	Prendre en compte et gérer la pollution des sols		✓	✓							

3.2.14 OAP sectorielle n°14 Jaurès-19 mars 1962 – L'Île-Saint-Denis

3.2.14.1 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.

3.2.14.2 Enjeux et principales 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. L'OAP vise à **conforter la centralité** du secteur et à **améliorer la qualité de vie des habitants et usagers du centre-ville de L'Île-Saint-Denis**.

Les principales orientations sont :

- **développer un programme mixte composé d'activités et d'habitat afin de renforcer la mixité fonctionnelle et sociale du site**, afin de répondre aux orientations n°4 et 5 du PADD – Assurer l'accès de tous à des logements divers et de qualité et Développer des quartiers vivants et multifonctionnels. Avec 8 à 20 logements prévus à terme dans le cadre de la reconstitution de l'offre de logement des opérations de renouvellement urbain, ce petit secteur participe à 0,05% de l'effort annuel prévu au PADD ;
- **renforcer la végétalisation et la désimperméabilisation** du secteur en créant des cœurs d'îlots végétalisés afin de renforcer le bien-être des habitants, afin de répondre aux orientations n°1 et 3 du PADD – Accélérer la réduction des émissions vers la neutralité carbone 2050 et adapter le territoire aux effets des changements climatiques et La place du vivant : préserver et faciliter la reconstitution de la biodiversité, de l'eau et de la nature en ville ;
- **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, afin de répondre à l'orientation n°5 du PADD – Développer des quartiers vivants et multifonctionnels ;
- **créer un nouveau maillage viaire** et poursuivre l'amélioration des continuités pour les modes actifs afin d'**apaiser l'espace public**, afin de répondre aux orientations n°7 et 8 du PADD – Garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public et Accompagner l'augmentation de la part de déplacements décarbonés, et assurer une mobilité confortable.

La **création d'une quinzaine de logements** prévue sur le site, contribue sur un petit secteur à la programmation de logement du territoire.

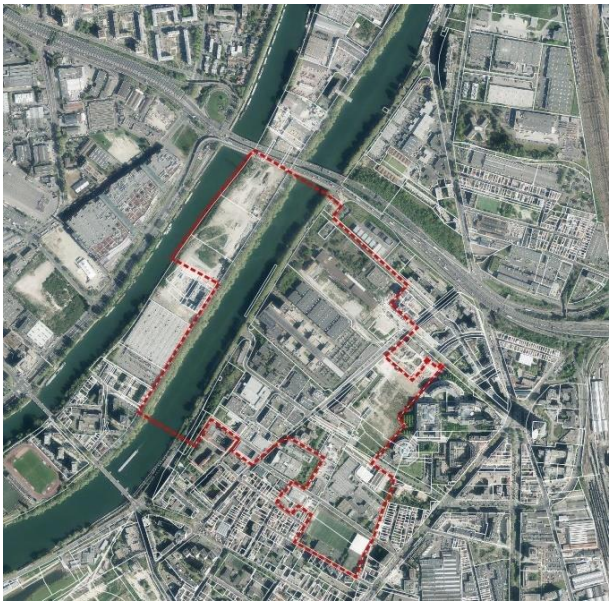
3.2.14.1 Justification des orientations par rapport aux objectifs du PADD

OAP Jaurès-19 mars 1962 / PADD		Axe 1 Transition écologique, santé et résilience pour aborder l'avenir en confiance			Axe 2 Pour une vie intense et sereine, du logement au territoire					Axe 3 Pour un développement économique au service de l'intérêt général	
Chapitres	Orientations	Orientation 1 Accélérer la réduction des émissions vers la neutralité carbone 2050 et adapter le territoire aux effets des changements climatiques	Orientation 2 Garantir un urbanisme favorable à la santé	Orientation 3 La place du vivant : préserver et faciliter la reconstitution de la biodiversité, de l'eau et de la nature en ville	Orientation 4 Assurer l'accès de tous à des logements divers et de qualité	Orientation 5 Développer des quartiers vivants et multifonctionnels	Orientation 6 Accentuer l'hospitalité d'un territoire de rencontre	Orientation 7 Garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public	Orientation 8 Accompagner l'augmentation de la part de déplacements décarbonés, et assurer une mobilité confortable	Orientation 9 Favoriser les filières qui s'appuient sur les atouts humains du territoire, et qui répondent à des besoins locaux	Orientation 10 Offrir aux activités économiques un cadre urbain accueillant et ouvert sur la ville
2.1 Le parti d'aménagement	Création d'un alignement bâti en intégrant des locaux d'activités en rez-de-chaussée et des logements en étage				✓	✓					
	Constituer un cœur d'îlot paysager avec des percées visuelles vers celui-ci depuis l'espace public	✓	✓	✓	✓						
	Aménager des axes de liaison piétons / vélos entre les voies	✓	✓					✓	✓		
	Réaliser un axe routier entre l'avenue Jean Jaurès et la place de la Libération							✓	✓		
2.2 Orientations particulières	Réserver une place conséquence de l'opération pour l'accueil d'activités économiques					✓				✓	✓
	Programmer du logement social dans le cadre de la reconstitution du NPNRU de L'Île-Saint-Denis				✓	✓					
	Assurer la perméabilité du secteur de par la création de liaisons transversales réservés aux modes actifs	✓	✓					✓	✓		
	Aménager des ruptures et des rythmes et ruptures dans la façade pour permettre des percées visuelles vers les cœurs d'îlots et les interfaces entre espaces publics et privés							✓			
2.3 Concevoir un aménagement respectant la biodiversité	Concevoir des implantations préservant les couloirs de circulations des espèces vivantes			✓							

	Limiter les matériaux réfléchissants afin de protéger les oiseaux de l'aveuglement			✓							

3.2.15 OAP sectorielle n°15 Village Olympique et Paralympique – L'Île-Saint-Denis, Saint-Denis et Saint-Ouen-sur-Seine

3.2.15.1 Contexte



Cette OAP concerne le site du Village Olympique et Paralympique (VOP), à cheval sur trois communes et appuyé sur deux projets antérieurs : la ZAC de l'Ecoquartier Fluvial de L'Ile-Saint-Denis et le projet Universeine à Saint-Denis.

Situé à proximité de la nouvelle gare 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 VOP a été conçu comme un quartier « réversible » :

- la première phase a accueilli les athlètes durant les Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris 2024 ;
- la deuxième phase, dite « héritage » consiste en la mutation des constructions afin de pérenniser ces dernières et de permettre la réalisation de plus de 2 000 logements dont environ 25% de logement locatif social. Le projet permettra également 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.

3.2.15.2 Enjeux et principales orientations

L'OAP 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 ainsi que 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 et s'appuyer sur la diversité sociale et générationnelle**, dans le sens de l'orientation n°4 du PADD – Assurer l'accès de tous à des logements divers et de qualité. Avec 2 100 logements et hébergements attendus à l'issue de la phase Héritage, le VOP est parmi les plus importants contributeurs à la production de logements à Plaine Commune. En moyenne la programmation de logements du secteur comprendra 35% de logements sociaux et environ 5% de logements spécifiques (hébergements), en particulier à destination d'étudiants. Cette opération exceptionnelle et unique en son genre représentera jusqu'à 6% de l'effort annuel consenti par le PADD. Elle permettra de dépasser les objectifs annuels moyens de production de logements habituellement fixés ;
- accompagner la production de logement par u**ne programmation de services, de bureaux, de commerces et d'équipements** permettant de répondre aux besoins des habitants et usagers dans le sens de l'orientation n°5 du PADD – Développer des quartiers vivants et multifonctionnels ;
- **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, dans le sens de l'orientation n°2 du PADD – Garantir un urbanisme favorable à la santé ;
- **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, dans le

sens des orientations n°7 et 8 du PADD – Garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public et Accompagner l'augmentation de la part de déplacements décarbonés, et assurer une mobilité confortable ;

- **renforcer la Trame verte et bleue en s'appuyant sur la présence de la Seine** et **développer la végétalisation et les qualités écologiques** du site et des constructions, dans le sens de l'axe 1 du PADD – Transition écologique, santé et résilience pour aborder l'avenir en confiance.

3.2.15.3 Justification des orientations par rapport aux objectifs du PADD

OAP Village Olympique et Paralympique / PADD		Axe 1 Transition écologique, santé et résilience pour aborder l'avenir en confiance			Axe 2 Pour une vie intense et sereine, du logement au territoire					Axe 3 Pour un développement économique au service de l'intérêt général	
Chapitres	Orientations	Orientation 1 Accélérer la réduction des émissions vers la neutralité carbone 2050 et adapter le territoire aux effets des changements climatiques	Orientation 2 Garantir un urbanisme favorable à la santé	Orientation 3 La place du vivant : préserver et faciliter la reconstitution de la biodiversité, de l'eau et de la nature en ville	Orientation 4 Assurer l'accès de tous à des logements divers et de qualité	Orientation 5 Développer des quartiers vivants et multifonctionnels	Orientation 6 Accentuer l'hospitalité d'un territoire de rencontre	Orientation 7 Garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public	Orientation 8 Accompagner l'augmentation de la part de déplacements décarbonés, et assurer une mobilité confortable	Orientation 9 Favoriser les filières qui s'appuient sur les atouts humains du territoire, et qui répondent à des besoins locaux	Orientation 10 Offrir aux activités économiques un cadre urbain accueillant et ouvert sur la ville
3.1. Infrastructure et services urbains	Construction de murs anti-bruit sur l'A86		✓								
	Enfouissement et démantèlement des lignes électriques		✓					✓			
	Aménager les échangeurs Pleyel et Porte de Paris pour atténuer l'impact urbain et les flux, et de développer des nouvelles continuités en faveur des modes actifs		✓					✓	✓		
	Création d'une passerelle dédiée aux modes actifs reliant les deux rives de la Seine					✓		✓	✓		
3.2 Accessibilité et déplacement : un quartier relié à son environnement et support d'une mobilité durable	Un quartier relié au réseau métropolitain et régional d'offre de transport en commun								✓		
	Des voies apaisées et partagées entre automobiles et modes actifs							✓	✓		
	De nouvelles liaisons à destination des modes actifs, via la création de voies et d'espaces publics piétons et la réduction de la place de la voiture							✓	✓		
3.3 Espaces publics et végétalisation : révéler les qualités paysagères et écologiques du site	Créer de nouveaux parcs	✓		✓		✓					
	Aménager des espaces publics végétalisés, notamment sur les berges de Seine et en continuité du Boulevard Finot			✓		✓		✓			
	Développer de nouvelles continuités écologiques et paysagères	✓		✓							
	Aménager des vues vers la Seine et développer sa végétalisation afin de renforcer la trame verte et bleue			✓		✓		✓			
	Développer des cœurs d'ilots végétalisés favorables à la biodiversité			✓							
3.4 Mixité programmatique et diversité sociale	Développer des logements familiaux et des logements sociaux				✓	✓					
	Développer des bureaux et de l'activité tertiaire					✓					

	Développer de l'hôtellerie, de l'hébergement touristique et renforcer l'offre de loisirs					✓	✓				
	Développer des commerces et activités de service en rez-de-chaussée					✓		✓			
	Prévenir les risques et protéger les populations des pollutions atmosphériques et acoustiques		✓								
	Maintenir et réhabiliter les bâtiments remarquables au sein du secteur					✓					
	Rechercher l'exemplarité énergétique du quartier	✓									

3.2.16 OAP sectorielle n°16 Jules Vallès – Pierrefitte-sur-Seine

3.2.16.1 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 est fortement imperméabilisé et l'effet de l'îlot de chaleur urbain y est particulièrement important. Le secteur manque d'espaces végétalisés publics ou privés.

3.2.16.2 Enjeux et principales orientations

L'OAP vise à **accompagner la mutation de ce quartier** par une diversification fonctionnelle avec la création de logements, de services de proximité, ainsi que par une requalification du maillage viaire. Cette mixité fonctionnelle est localisée à l'ouest afin de permettre, à l'est, le maintien de la vocation économique du site. Ces deux orientations s'inscrivent dans les orientations n°5 et 9 du PADD – Développer des quartiers vivants et multifonctionnel et Favoriser les filières qui s'appuient sur les atouts humains du territoire, et qui répondent à des besoins locaux. Ce secteur s'inscrit dans l'effort de renforcement territorial de logement en prévoyant la construction d'environ 500 logements dont un quart de locatif social, représentant ainsi jusqu'à 1,4% de l'effort annuel.

L'OAP fixe des objectifs qualitatifs en termes d'aménagement extérieurs : **continuité entre les différents parcs, squares et jardins existants**, **renforcement de la Trame verte et bleue et végétalisation et rafraichissements des espaces extérieurs**. Ces objectifs s'inscrivent notamment dans le cadre des orientations n°1, 3 et 7 du PADD, relatives à l'adaptation au dérèglement climatique, à la nature en ville et à une expérience enthousiasmante de l'espace public.

L'OAP fixe aussi des orientations afin de **prendre en compte les enjeux de santé environnementale** importants sur le site, notamment sur la pollution atmosphérique et sonore, notamment par l'élargissement de l'avenue Lénine pour mettre à distance de sources de pollutions. Cela s'inscrit dans l'orientation°2 du PADD – Garantir un urbanisme favorable à la santé.

3.2.16.1 Justification des orientations par rapport aux objectifs du PADD

OAP Jules Vallès / PADD		Axe 1 Transition écologique, santé et résilience pour aborder l'avenir en confiance			Axe 2 Pour une vie intense et sereine, du logement au territoire					Axe 3 Pour un développement économique au service de l'intérêt général	
Chapitres	Orientations	Orientation 1 Accélérer la réduction des émissions vers la neutralité carbone 2050 et adapter le territoire aux effets des changements climatiques	Orientation 2 Garantir un urbanisme favorable à la santé	Orientation 3 La place du vivant : préserver et faciliter la reconstitution de la biodiversité, de l'eau et de la nature en ville	Orientation 4 Assurer l'accès de tous à des logements divers et de qualité	Orientation 5 Développer des quartiers vivants et multifonctionnels	Orientation 6 Accentuer l'hospitalité d'un territoire de rencontre	Orientation 7 Garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public	Orientation 8 Accompagner l'augmentation de la part de déplacements décarbonés, et assurer une mobilité confortable	Orientation 9 Favoriser les filières qui s'appuient sur les atouts humains du territoire, et qui répondent à des besoins locaux	Orientation 10 Offrir aux activités économiques un cadre urbain accueillant et ouvert sur la ville
2.1 Développer un quartier du quotidien, qualitatif, protégeant les populations et s'articulant avec les secteurs voisins	Un quartier habité		✓		✓	✓					
	Un quartier de proximité					✓					✓
	Un quartier productif					✓				✓	
2.2 2. Créer un socle commun d'espaces publics et apaiser les flux routiers				✓				✓	✓		
2.3 Partir de l'existant pour augmenter la place de la nature en ville et créer un quartier plus résilient au changement climatique, propice à la biodiversité	Préserver, valoriser et renforcer les éléments naturels dans le développement futur du secteur	✓	✓	✓				✓			
	Développer les ouvertures physiques et visuelles du quartier							✓			
	Améliorer la gestion des eaux pluviales	✓		✓							
	Participer au développement de la production locale des énergies renouvelables et de récupération.	✓									

3.2.17 OAP sectorielle n°17 Rues de Paris et Maurice David – Pierrefitte-sur-Seine

3.2.17.1 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 7 rue Maurice David et du 27 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.

3.2.17.2 Enjeux et principales orientations

L'OAP vise à a**ccompagner le renouvellement urbain de cet ilot en centre-ville** tout en prenant en compte les caractéristique urbaines et architecturales des environs. Elle permet de l**utter contre l'habitat indigne** ainsi que d'introduire de la mixité avec **des rez-de-chaussée à destination de commerces, de services et d'équipement**. Ces orientations s'inscrivent dans les orientations n°4 et 5 du PADD – Assurer l'accès de tous à des logements divers et de qualité et Développer des quartiers vivants et multifonctionnel.

L'OAP contribue au **renforcement du maillage viaire à destination des modes actifs**, ce qui contribue à l'orientation n°8 du PADD – Accompagner l'augmentation de la part de déplacements décarbonés, et assurer une mobilité confortable.

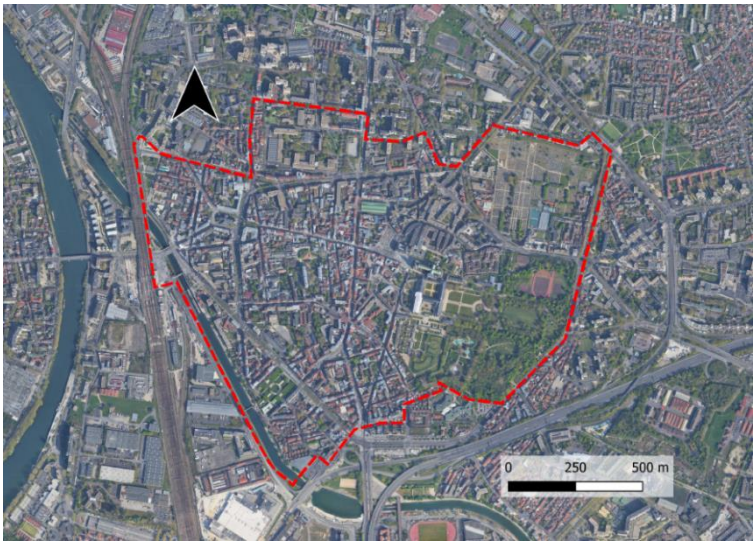
L'OAP fixe des objectifs qualitatifs en termes d'aménagement extérieurs : d**ésimperméabiliser les sols par des cœur d'ilot végétalisé et un espace végétalisé ouvert au public** ainsi que des cheminements modes actifs qui sont des supports de continuité écologique. Ces objectifs s'inscrivent notamment dans le cadre des orientations n°1, 3 et 7 du PADD, relatives à l'adaptation au dérèglement climatique, à la nature en ville et à une expérience enthousiasmante de l'espace public.

3.2.17.1 Justification des orientations par rapport aux objectifs du PADD

OAP Rue de Paris – Maurice David / PADD		Axe 1 Transition écologique, santé et résilience pour aborder l'avenir en confiance			Axe 2 Pour une vie intense et sereine, du logement au territoire					Axe 3 Pour un développement économique au service de l'intérêt général	
Chapitres	Orientations	Orientation 1 Accélérer la réduction des émissions vers la neutralité carbone 2050 et adapter le territoire aux effets des changements climatiques	Orientation 2 Garantir un urbanisme favorable à la santé	Orientation 3 La place du vivant : préserver et faciliter la reconstitution de la biodiversité, de l'eau et de la nature en ville	Orientation 4 Assurer l'accès de tous à des logements divers et de qualité	Orientation 5 Développer des quartiers vivants et multifonctionnels	Orientation 6 Accentuer l'hospitalité d'un territoire de rencontre	Orientation 7 Garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public	Orientation 8 Accompagner l'augmentation de la part de déplacements décarbonés, et assurer une mobilité confortable	Orientation 9 Favoriser les filières qui s'appuient sur les atouts humains du territoire, et qui répondent à des besoins locaux	Orientation 10 Offrir aux activités économiques un cadre urbain accueillant et ouvert sur la ville
2.1 Destination générale, typologie des constructions et programmation	Développer de l'habitat collectif				✓						
	Créer un rez-de-chaussée actif			✓				✓		✓	✓
2.2 Composition et morphologie urbaines	Modérer la hauteur des constructions avec un épannelage progressif vers les grands axes					✓		✓			
	Construire un front urbain structurant					✓		✓			
	Ouvrir une percée visuelle depuis l'espace vert vers l'espace public		✓					✓			
2.3 Organisation viaire et déplacements	Créer et conforter des cheminements actifs supports de continuité écologique	✓	✓	✓				✓	✓		
	Renforcer la rue de Paris (parcours de fraîcheur)	✓	✓	✓				✓			✓
2.4 Qualité paysagère et environnementale	Créer un espace vert	✓	✓	✓		✓		✓			
	Conserver un cœur d'îlot paysager	✓	✓	✓		✓		✓			✓

3.2.18 OAP sectorielle n°18 Centre-ville de Saint-Denis – Saint-Denis

3.2.18.1 Contexte



Le centre-ville de Saint-Denis est le principal pôle commercial, de transport, administratif et culturel du territoire. Sa qualité de bourg historique en fait le premier site du territoire en termes de patrimoine culturel, mais également un secteur où l'habitat est, plus qu'ailleurs, touché par des phénomènes découlant de la vétusté du bâti : l'habitat privé potentiellement indigne pouvait atteindre jusqu'à 30% des résidences principales dans certains secteurs en 2017 et la précarité énergétique y touche 5 à 10% des ménages (soit dans la moyenne du territoire). Par ailleurs, ces formes urbaines de bourg ancien et dense participent aussi à expliquer un déficit important en espace verts dans ce centre et une forte vulnérabilité au phénomène d'îlot de chaleur urbain.

Il n'empêche que le centre-ville de Saint-Denis continue à concentrer les commerces (avec un des plus grands marchés de France) et équipements (culturels et administratifs), confortant une position stratégique historique. Avec des équipements culturels métropolitains et administratifs locaux, il bénéficie d'une notoriété large qui complète une attraction liée à la basilique Saint-Denis. Cependant, les commerces du centre font face à une certaine déqualification avec une banalisation de l'offre. Une large ambition de redéveloppement du centre-ville, en se fondant sur ses qualités patrimoniales, son offre culturelle et une redynamisation commerciale a été lancée en 2014. En parallèle, une démarche d'étude pour la création d'un Site Patrimonial Remarquable est en cours.

Enfin, malgré un environnement urbain contraint, le centre-ville de Saint-Denis n'est pas moins doté de qualités écologiques et d'espaces verts intéressants. La forte prévalence du phénomène d'îlot de chaleur est contrebalancée par plusieurs espaces verts, cœurs d'îlots végétalisés ainsi que par le poumon vert que constitue le parc de la Légion d'honneur à l'ouest. Avec le cimetière voisin, ces espaces sont des noyaux de biodiversités primaire et secondaire stratégiques pour la continuité écologique reliant le parc départemental Georges Valbon au bassin de la Maltournée voisin du centre (Porte de Paris), mais également au square de Geyter au bord du canal. Le centre-ville, fortement imperméabilisé et situé sur le lit d'anciens rus comblés ou canalisé et proche de la Seine, est sensible aux risques liés au ruissellement, aux inondations et remontées de nappes.

3.2.18.2 Enjeux et principales orientations

Dans leur ensemble les premières orientations visent à requalifier les espaces publics du centre, notamment les nœuds, et à laisser la part belle aux modes de déplacement actifs, en cohérence avec les **orientations n°7 et 8 du PADD** – Garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public et Accompagner l'augmentation de la part de déplacements décarbonés, et assurer une mobilité confortable. Le travail sur l'espace public doit également permettre de participer à sa végétalisation et rafraîchissement, et la protection des populations face aux pollutions liées au trafic, en application de **l'Axe 1 du PADD** – Transition écologique, santé et résilience pour aborder l'avenir en confiance.

Le second chapitre de l'OAP porte sur le soutien à la revalorisation commerciale et à l'attractivité du centre-ville, confortant sa place comme quartier vivant et multifonctionnel (**orientation n°5 du PADD**). D'une part, les orientations portent sur le soutien aux activités artisanales et commerciales en rez-de-chaussée et pourvoyeuses d'emploi (**orientation n°9** – Favoriser les filières qui s'appuient sur les atouts humains du territoire, et qui répondent à des besoins locaux et **orientation n°10** – Offrir aux

activités économiques un cadre urbain accueillant et ouvert sur la ville). De l'autre, elles insistent sur la pérennité des équipements culturels métropolitains, vecteur d'attractivité métropolitaine et renforçant l'hospitalité d'un territoire de rencontres (**orientation n°6**).

Un des enjeux centraux du centre-ville demeure la résorption de l'habitat indigne et l'amélioration de la qualité de l'habitat, les orientations du chapitre 3 répondent à l'orientation n°4 du PADD – Assurer l'accès de tous à des logements divers et de qualité et indirectement aux orientations 1 – Accélérer la réduction des émissions vers la neutralité carbone 2050 et adapter le territoire aux effets des changements climatiques et 2 – Garantir un urbanisme favorable à la santé, notamment en visant à l'amélioration des conditions sanitaires de l'habitat existant ainsi qu'à ses performances techniques.

Une grande part de l'OAP s'attèle à conforter le paysage urbain exceptionnel du centre-ville de Saint-Denis, en valorisant le patrimoine bâti comme naturel, ainsi qu'en portant vers une extension de la surface et de l'accessibilité de ce dernier. En proposant des orientations devant amener à l'amélioration des continuités écologiques et paysagères au centre-ville et en protégeant plusieurs cœurs d'îlots, l'OAP répond à l'orientation n°3 du PADD – La place du vivant : préserver et faciliter la reconstitution de la biodiversité, de l'eau et de la nature en ville, mais également à l'orientation n°2 en protégeant la pleine terre existante (puits de carbone) et à l'orientation n°3 en renforçant l'accès à des espaces verts participant au bien-être et à la santé des populations.

Enfin, deux secteurs spécifiques sont traités dans l'OAP : le quartier Basilique, avec des enjeux d'amélioration de l'habitat portés par une opération de renouvellement urbain ; et le secteur de place du 8 mai 1945, vouée à devenir une nouvelle centralité.

Les orientations relatives à la revalorisation du quartier Basilique participent à la fois à améliorer l'habitat (orientation n°4 du PADD), revaloriser l'offre commerciale (orientations n°5 et 10), végétaliser les espaces sur dalle (orientation n°3) et préserver l'architecture remarquable du lieu (orientation n°7).

Concernant la place du 8 mai 1945, les orientations portent sur l'extension et l'unification des espaces publics ainsi que leur végétalisation (orientation n°1, 3 et 7), le développement d'équipements culturels (orientations n°6 et 9), le renforcement et l'intégration urbaine du site universitaire (orientation n°6) et valorisation des bâtiments patrimoniaux (orientation n°7).

3.2.18.1 Justification des orientations par rapport aux objectifs du PADD

OAP Centre-ville de Saint-Denis / PADD		Axe 1 Transition écologique, santé et résilience pour aborder l'avenir en confiance			Axe 2 Pour une vie intense et sereine, du logement au territoire					Axe 3 Pour un développement économique au service de l'intérêt général	
Chapitres	Orientations	Orientation 1 Accélérer la réduction des émissions vers la neutralité carbone 2050 et adapter le territoire aux effets des changements climatiques	Orientation 2 Garantir un urbanisme favorable à la santé	Orientation 3 La place du vivant : préserver et faciliter la reconstitution de la biodiversité, de l'eau et de la nature en ville	Orientation 4 Assurer l'accès de tous à des logements divers et de qualité	Orientation 5 Développer des quartiers vivants et multifonctionnels	Orientation 6 Accentuer l'hospitalité d'un territoire de rencontre	Orientation 7 Garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public	Orientation 8 Accompagner l'augmentation de la part de déplacements décarbonés, et assurer une mobilité confortable	Orientation 9 Favoriser les filières qui s'appuient sur les atouts humains du territoire, et qui répondent à des besoins locaux	Orientation 10 Offrir aux activités économiques un cadre urbain accueillant et ouvert sur la ville
2.1 Préserver et accroître la qualité urbaine du centre-ville ainsi que sa praticabilité par tous les usagers	Requalifier les nœuds aux portes du centre-ville et traiter les interfaces							✓	✓		
	Conforter une extension urbaine du centre en ouvrant la ville sur le canal			✓				✓	✓		
	Apaiser et intégrer l'avenue Paul-Vaillant-Couturier							✓	✓		
	Rendre le centre accessible aux mobilités actives								✓		
	Apaiser la circulation motorisée dans l'espace public en cœur de ville et mettre en œuvre la végétalisation et le rafraîchissement des espaces publics pour lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain	✓	✓					✓	✓		
	Protéger la population aux abords des axes soumis aux pollutions sonores et atmosphériques		✓								
2.2 Pérenniser l'attractivité commerciale et artisanale historique	Affirmer le dynamisme de la « grande croisée » centrale comme axe de centralité commerciale et créative					✓		✓		✓	✓
	Conforter et accompagner le développement les équipements culturels métropolitains existants					✓	✓			✓	
	Renforcer la place de l'emploi en maintenant et développant les activités économiques					✓				✓	✓
2.3 Améliorer la qualité de l'habitat dans le centre-ville et lutter contre l'habitat indigne	Poursuivre et renforcer les opérations de résorption de l'habitat indigne	✓	✓		✓						
	Accompagner les propriétaires dans l'amélioration et l'entretien de l'habitat et la lutte contre la précarité énergétique	✓	✓		✓						
2.4 Préserver et mettre en valeur les patrimoines bâti et naturel du centre-ville	Constituer un maillage paysager dans le centre-ville en lien avec les noyaux de biodiversité proches	✓		✓				✓			
	Améliorer l'insertion des parcs dans l'espace vécu							✓	✓		

	Préserver les cœurs d'îlot végétalisés et les faire contribuer à la trame verte	✓	✓	✓							
	Assurer et protéger les vues proches comme lointaines sur des éléments patrimoniaux et culturels qui font l'identité du centre-ville de Saint-Denis						✓	✓			
	Mettre en valeur les bâtiments patrimoniaux, veiller à leur réhabilitation cohérente et respectueuse							✓			
3. Orientations sectorisées	3.1 Revaloriser le quartier Basilique			✓	✓	✓		✓	✓		✓
	3.2 Faire de la place du 8 mai 1945 un espace majeur du centre-ville et du territoire	✓		✓		✓	✓	✓		✓	

3.2.19 OAP sectorielle n°19 Plaine Saulnier – Saint-Denis

3.2.19.1 Contexte



Le secteur de la Plaine Saulnier, d'une superficie de 16,7 hectares environ, est localisé à Saint-Denis, entre le centre-ville, le quartier du Stade de France, la Plaine (Landy) et le quartier Pleyel. Il est situé à proximité d'autres secteurs de projet urbain tels que la ZAC de la porte de Paris et le secteur Pleyel. Il fait l'objet d'une opération d'aménagement, portée par la Métropole du Grand Paris : la ZAC Plaine Saulnier.

Le secteur de la Plaine Saulnier est un témoin de l'histoire industrielle de la Plaine Saint-Denis et du territoire de Plaine Commune. Il était initialement dédié à la production de gaz puis à la recherche par l'implantation du centre GDF. La présence de ces activités a eu un impact négatif sur les sols, ce qui a nécessité une importante dépollution dans le cadre de la remise en état des sols de la ZAC.

La proximité de ces grandes voies lui assure une très bonne accessibilité routière. Toutefois elle génère des pollutions sonores et atmosphériques, ce qui implique des mesures conservatoires pour préserver les futurs habitants et usagers de l'exposition aux pollutions sonores et atmosphériques.

Le site se situe à proximité des transports en communs existants. Il est également relié au quartier du stade de France et au RER B via la passerelle franchissant l'autoroute A1, réalisée à l'occasion des Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris 2024. A terme, est envisagé un franchissement sous l'autoroute A86 qui permettra de relier le stade de France et le secteur au RER D.

Dans le cadre des Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris 2024, le site de la Plaine Saulnier a accueilli le Centre Aquatique Olympique (CAO), équipement sportif pérenne.

3.2.19.2 Enjeux et principales orientations

En lien avec les objectifs du PADD, les principales orientations de l'OAP sont :

- inscrire le site de la Plaine Saulnier comme une nouvelle **centralité métropolitaine et territoriale**, autour du sport, des loisirs, de la santé et de l'hôtellerie, dans le sens de l'orientation n°6 du PADD ;
- dans le même temps, il s'agit également de b**âtir un quartier d'habitation alliant les différentes fonctions de la ville habitée**, contribuant à l'amélioration du cadre de vie de ses habitats et usagers, dans le sens des orientations n°4, 5 et 9 du PADD**.** De 1 000 à 1 500 logements sont prévus, représentant 3,6 % de la production territoriale annuelle de 3 500 logements, ainsi il s'agit d'une opération d'une importance majeure à l'échelle du territoire ;
- **améliorer l'accessibilité du site au reste du territoire métropolitain et créer une desserte interne au quartier** avec une forte végétalisation des voies tout en permettant un usage confortable des modes actifs afin de répondre aux orientations n°7 et 8 du PADD ;
- en complément de la desserte interne, **créer d'une large voie paysagère nord/sud animée par des usages extérieurs** autour du sport, permettant de rafraîchir le quartier et de renforcer la trame verte et bleue, répondant également aux orientations n°1, 3 ,7 et 8 du PADD ;
- au sud du secteur, **réaliser un parc public** venant à fois désimperméabiliser et rafraîchir le quartier, offrir des usages de loisirs sportifs, et le doter d'un aménagement spécifique le long de l'A86 permettant de mettre à distance les habitants du quartier et les usagers du parc, dans le sens des orientations n°1, 2, 3 et 5 du PADD ;

- **organiser les programmes et les formes urbaines de manière à protéger les habitants et usagers des pollutions sonores et atmosphériques**, dans le sens de l'orientation n°2 du PADD ;
- aux abords du secteur, **requalifier le boulevard Anatole France** afin de l'apaiser, et préfigurer sur le long terme l'ouverture d'une station de métro de la ligne 13, afin de répondre aux orientations n°7 et 8 du PADD.

3.2.19.1 Justification des orientations par rapport aux objectifs du PADD

OAP Plaine Saulnier / PADD		Axe 1 Transition écologique, santé et résilience pour aborder l'avenir en confiance			Axe 2 Pour une vie intense et sereine, du logement au territoire					Axe 3 Pour un développement économique au service de l'intérêt général	
Chapitres	Orientations	Orientation 1 Accélérer la réduction des émissions vers la neutralité carbone 2050 et adapter le territoire aux effets des changements climatiques	Orientation 2 Garantir un urbanisme favorable à la santé	Orientation 3 La place du vivant : préserver et faciliter la reconstitution de la biodiversité, de l'eau et de la nature en ville	Orientation 4 Assurer l'accès de tous à des logements divers et de qualité	Orientation 5 Développer des quartiers vivants et multifonctionnels	Orientation 6 Accentuer l'hospitalité d'un territoire de rencontre	Orientation 7 Garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public	Orientation 8 Accompagner l'augmentation de la part de déplacements décarbonés, et assurer une mobilité confortable	Orientation 9 Favoriser les filières qui s'appuient sur les atouts humains du territoire, et qui répondent à des besoins locaux	Orientation 10 Offrir aux activités économiques un cadre urbain accueillant et ouvert sur la ville
2.1 La programmation	Créer un quartier habité et mixte, comprenant des équipements scolaires ainsi que de l'activité économique autour du sport, du loisir et de l'hôtellerie				✓	✓					
	Ne pas programmer d'équipement sensibles ou d'habitat le long de l'autoroute A1		✓								
	Prévoir le développement d'espaces de logistiques de proximité									✓	✓
2.2 Mailler le territoire, renforcer l'accessibilité, créer des espaces publics de qualité	Créer un franchissement piéton sous l'A86 afin de créer des liaisons avec le RER D / le quartier du Landy								✓		
	Envisager une potentielle station intermédiaire de la ligne 13 de métro								✓		
	Requalifier, apaiser et planter le boulevard Anatole France	✓	✓					✓	✓		
	Organiser une trame d'espaces publics fortement paysagers et végétalisés Est / Ouest et Nord / Sud	✓	✓	✓				✓	✓		
2.3 La nature en ville	Développer une trame viaire paysagère nord / sud avec des aménagements permettant des usages (notamment sportifs) le long de celle-ci tout en rafraîchissant le quartier	✓	✓	✓				✓	✓		
	Développer un parc d'1,5 ha avec des aménagements sportifs non intensifs sur sa partie nord, et un cordon forestier sur sa partie sud permettant de mettre à distance de l'A86 les habitants et usagers du parc	✓	✓	✓		✓					
2.4 Composition urbaine et morphologie des constructions	Développer des formes urbaines et des programmations le long de l'A1 et de l'A86 permettant de protéger les habitants et usagers des pollutions sonores et atmosphériques		✓					✓	✓	✓	✓
	Aménager une façade urbaine avec des rez-de-chaussée actifs le long du Boulevard Anatole					✓		✓			

	France requalifié										
	Travailler des rez-de-chaussée transparents afin de permettre des porosités visuelles vers les cœurs d'ilots végétalisés							✓			
	Implanter un groupe scolaire le long d'une voie apaisée					✓					
	Mettre en scène le CAO à travers un travail sur les espaces publics et les bâtiments autour de celui-ci						✓				
	Créer des épannelages et toitures variés permettant d'offrir une diversité de vues au sein des ilots et de traiter les vis-à-vis				✓	✓					

3.2.20 OAP sectorielle n°20 Pleyel – Saint-Denis

3.2.20.1 Contexte



Le secteur Pleyel occupe une position stratégique à l'échelle de Saint-Denis, de Plaine Commune et de la métropole du Grand Paris. Il est situé au carrefour de grands axes de communication desservant des pôles de développement majeurs de la métropole, notamment les autoroutes A1 et A86, ainsi que le faisceau ferré Nord.

Longtemps marqueurs de coupure avec le reste du territoire dionysien, ces grandes infrastructures sont au cœur aujourd'hui de projets de restructuration et de construction avec notamment la requalification de l'échangeur de l'A86 au nord du secteur, et la réalisation du Franchissement Urbain Pleyel (FUP) créant une liaison physique vers la station de RER D et support de mobilités au-dessus du faisceau ferré afin de relier les deux rives est-Ouest du territoire.

Les Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris 2024 (JOP) ont impulsé une première phase de mutation du quartier Pleyel avec l'arrivée de la gare du Grand Paris Express Saint-Denis Pleyel.

Avec cette première phase de développement urbain initiée pour accueillir les différents sites Olympiques implantés à proximité du secteur Pleyel (Village Olympique et Paralympique, Centre Aquatique Olympique et Stade de France), l'enjeu majeur du quartier est de continuer sa mutation en phase « héritage » des JOP afin de développer un projet urbain attractif, qualitatif et qui réponde aux différentes problématiques de ce secteur.

3.2.20.2 Enjeux et principales orientations

L'OAP sectorielle vise à encadrer différents objectifs forts du projet Pleyel :

- **affirmer le secteur Pleyel comme un grand pôle de tourisme et de loisirs**, affirmant la position de Plaine Commune comme Territoire de la Culture et de la Création à l'échelle de la métropole accord avec **l'orientation n°6 du PADD qui repère le pôle de Pleyel comme un secteur de constitution d'offres hôtelières massives** ;
- saisir l'opportunité du fort développement de l'offre de transport en commun et de l'arrivée de la gare Saint-Denis Pleyel afin de **développer les mobilités actives**, d'**apaiser des voies** et de **requalifier la place de la voiture** au sein du quartier, dans le sens des orientations n°7 et 8 du PADD ;
- **proposer des formes urbaines singulières et construire un ou plusieurs immeubles de grandes hauteurs (IGH)** venant servir de repères au sein du territoire, afin de conforter l'intensité urbaine d'ores et déjà amorcée avec la réhabilitation et la réaffectation de la tour Pleyel et de l'immeuble de bureau construit à côté, et affirmer l'échelle métropolitaine de ce nouveau pôle, dans le sens des orientations n°5 et 6 du PADD ;
- **développer un quartier habité** sur la partie sud du secteur, améliorant le cadre de vie des habitants et des usagers, dans le sens des orientations n°4 et 5 du PADD, avec **730 à 780 nouveaux logements**, soit 2,2% de l'effort annuel de 3 500 nouveaux logements. Le projet tient une importance certaine dans la production de logement de l'Etablissement public territorial.

3.2.20.1 Justification des orientations par rapport aux objectifs du PADD

OAP Pleyel / PADD		Axe 1 Transition écologique, santé et résilience pour aborder l'avenir en confiance			Axe 2 Pour une vie intense et sereine, du logement au territoire					Axe 3 Pour un développement économique au service de l'intérêt général	
Chapitres	Orientations	Orientation 1 Accélérer la réduction des émissions vers la neutralité carbone 2050 et adapter le territoire aux effets des changements climatiques	Orientation 2 Garantir un urbanisme favorable à la santé	Orientation 3 La place du vivant : préserver et faciliter la reconstitution de la biodiversité, de l'eau et de la nature en ville	Orientation 4 Assurer l'accès de tous à des logements divers et de qualité	Orientation 5 Développer des quartiers vivants et multifonctionnels	Orientation 6 Accentuer l'hospitalité d'un territoire de rencontre	Orientation 7 Garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public	Orientation 8 Accompagner l'augmentation de la part de déplacements décarbonés, et assurer une mobilité confortable	Orientation 9 Favoriser les filières qui s'appuient sur les atouts humains du territoire, et qui répondent à des besoins locaux	Orientation 10 Offrir aux activités économiques un cadre urbain accueillant et ouvert sur la ville
2.1 Une programmation mixte et attractive	Au nord : une programmation mixte à colorimétrie d'hôtellerie et de loisirs					✓	✓			✓	
	Au sud : une programmation autour de l'habitat				✓	✓			✓		
2.2 Le futur quartier Pleyel : entre centralité urbaine et quartier apaisé	Affirmer la centralité urbaine au nord du secteur à travers l'aménagement de places et parvis permettant d'accueillir un flux important de piétons, vélos et de transports en communs ;							✓	✓		
	Animer les places et parvis à travers des rez-de-chaussée actifs en lien avec les parvis, avec une programmation autour des loisirs et de la culture						✓	✓	✓		
	Affirmer cette centralité à travers la construction d'IGH accueillant des programmes d'hôtellerie					✓	✓				
	Affirmer un quartier apaisé au sud du secteur, à travers la réalisation de voies apaisées et largement plantées, tout en favorisant les modes actifs ;	✓						✓	✓		
	Contrôler les flux motorisés en les déportant sur des grands axes structurants					✓		✓	✓		
	Développer des espaces de détentes, vecteurs d'usages ludiques dans l'espace public ;							✓	✓		
	Implanter les constructions de manière à protéger les populations des nuisances acoustiques du faisceau ferré ;		✓								
	Concevoir des opérations vertueuses en terme de sobriété	✓									
2.3 Une gestion vertueuse des mobilités	Concentrer la voiture sur certains axes stratégiques, permettant d'apaiser les autres voies du quartier et d'y limiter la place des transports motorisés							✓	✓		
	Développer des centrales de mobilités pour les voitures et vélos, et favoriser leur réalisation en superstructure afin de	✓							✓		

	permettre leur réversibilité										
2.4 La végétation des espaces publics	Réaliser un parc de pleine terre en prolongement de celui réalisé lors de la première phase	✓	✓	✓		✓					
	Aménager des parcours frais et planté, dans le cadre du plan de végétalisation et de rafraîchissement de Plaine Commune	✓	✓	✓				✓	✓		
	Favoriser le développement d'une boucle écologique en s'appuyant noyaux repérés au sein de la trame verte et bleue autour du carrefour Pleyel	✓	✓	✓							
2.5 Les qualités urbaines, architecturales et paysagères	Centralité du quartier : valoriser le caractère central du quartier en permettant la construction en hauteur					✓	✓				
	Accompagner le FUP avec des constructions au-dessus du faisceau ferrée					✓	✓				
	Au sein du quartier habité, réaliser des épannelages variés et des émergences afin de marquer les entrées du quartier				✓	✓					
	Réaliser des opérations vertueuses en termes de bioclimatisme, de réduction de l'effet d'îlot de chaleur urbain, de production d'énergie renouvelable	✓									

3.2.21 OAP sectorielle n°21 Strasbourg Saint-Rémy – Saint-Denis

3.2.21.1 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, parfois très insalubre.

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.

3.2.21.2 Enjeux et principales orientations

Cette OAP participe aux objectifs de **lutte contre l'habitat indigne** et de **résorption de l'habitat insalubre** sur le territoire. Cela s'inscrit dans l'orientation n°4 du PADD – Assurer l'accès de tous à des logements divers et de qualité, en particulier l'objectif de recul de l'habitat indigne. Environ 110 à 140 logements dont 25% de locatif social sont prévus sur ce secteur. A l'échelle territoriale, l'opération représente 0,4% de l'effort annuel de production de logement consenti au Programme Local de l'Habitat 2022 – 2027

L'objectif de l'OAP est de **garantir à chacun des conditions d'habitat satisfaisantes tout en maintenant la mixité fonctionnelle** avec notamment un renforcement de l'offre commerciale de proximité grâce à un front urbain animé sur la rue de Strasbourg. Cela s'inscrit dans l'orientation n°5 du PADD – Développer des quartiers vivants et multifonctionnels.

L'OAP fixe des objectifs qualitatifs et quantitatifs en termes d'aménagement extérieurs : **désimperméabiliser les sols par des cœurs d'îlot végétalisés** et minimum 30% de pleine terre à l'échelle du secteur. Ces objectifs s'inscrivent notamment dans le cadre des **orientations n°1 et 3 du PADD –** Accélérer radicalement la réduction des émissions vers la neutralité carbone 2050 et adapter le territoire aux effets des changements climatiques et La place du vivant : préserver et faciliter la reconstitution de la biodiversité, de l'eau et de la nature en ville.

3.2.21.1 Justification des orientations par rapport aux objectifs du PADD

OAP Strasbourg Saint-Rémy / PADD		Axe 1 Transition écologique, santé et résilience pour aborder l'avenir en confiance			Axe 2 Pour une vie intense et sereine, du logement au territoire					Axe 3 Pour un développement économique au service de l'intérêt général	
Chapitre	Orientations	Orientation 1 Accélérer la réduction des émissions vers la neutralité carbone 2050 et adapter le territoire aux effets des changements climatiques	Orientation 2 Garantir un urbanisme favorable à la santé	Orientation 3 La place du vivant : préserver et faciliter la reconstitution de la biodiversité, de l'eau et de la nature en ville	Orientation 4 Assurer l'accès de tous à des logements divers et de qualité	Orientation 5 Développer des quartiers vivants et multifonctionnels	Orientation 6 Accentuer l'hospitalité d'un territoire de rencontre	Orientation 7 Garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public	Orientation 8 Accompagner l'augmentation de la part de déplacements décarbonés, et assurer une mobilité confortable	Orientation 9 Favoriser les filières qui s'appuient sur les atouts humains du territoire, et qui répondent à des besoins locaux	Orientation 10 Offrir aux activités économiques un cadre urbain accueillant et ouvert sur la ville
2.1 Affirmer un front bâti animé sur la rue de Strasbourg	Affirmer un front bâti							✓			
	Intégrer des commerces et services en rez-de-chaussée					✓					
	Tenir compte de la diversité des hauteurs voisines pour le front urbain							✓			
	Limiter l'épaisseur des logements sur rue à 15 mètres et privilégier les logements traversants	✓	✓		✓						
2.2 Apaiser le cœur d'ilot et le rendre accessible	Rechercher un épannelage des hauteurs entre le front de rue et le cœur d'îlot				✓						
	Limiter à R+2 les bâtiments en cœur d'îlot avec une recherche d'alternance dans les gabarits				✓			✓			
	Atteindre 30% de pleine terre sur l'îlot avec un cœur d'îlot végétalisé et planté conservant la végétation existante	✓	✓	✓							
	Placer les accès aux logements en cœur d'îlot sur la rue Jean-baptiste Clément				✓						

2.3 Proposer une programmation mixte socialement et fonctionnellement	Porter un projet de 9000 m² surface de plancher de logements maximum avec une programmation diversifiée (logement social, accession sociale et libre)				✓						
	Compléter la programmation logements par des rez-de-chaussée actifs					✓					

3.2.22 OAP sectorielle n°22 Studios de la Montjoie – Saint-Denis / Nouvelle OAP

3.2.22.1 Contexte



Situés le long de l'axe fréquenté de l'avenue du Président Wilson au cœur de la Plaine-Saint-Denis, l'îlot des studios de la Montjoie recouvre une surface d'environ 5 hectares, dont 3 hectares sont occupés par l'activité de production audiovisuelle.

Le site est composé de différentes parties de bâtiments liés à l'activité industrielle, puis audiovisuelle à partir des années 1980, où s'y implante l'entreprise AB Production.

Aux angles nord-ouest et sud-ouest, le long de l'avenue du Président Wilson se trouvent des immeubles d'habitation aux gabarits variés : R+5 côté sud et R+2 côté nord. Ces deux groupes d'immeubles sont séparés par un large espace permettant la visibilité des halles du studios depuis l'avenue.

Au cœur d'une zone en pleine mutation, ces studios relativement isolés du complexe audiovisuel situé sur le site des anciens Entrepôts Magasins généraux de Paris, situés à 500 mètres plus au sud. Enfin, le site présente un enjeu de désimperméabilisation, étant quasiment intégralement bâti.

3.2.22.2 Enjeux et principales orientations

L'OAP a pour objectif d'accompagner les évolutions du site, qui consistent à :

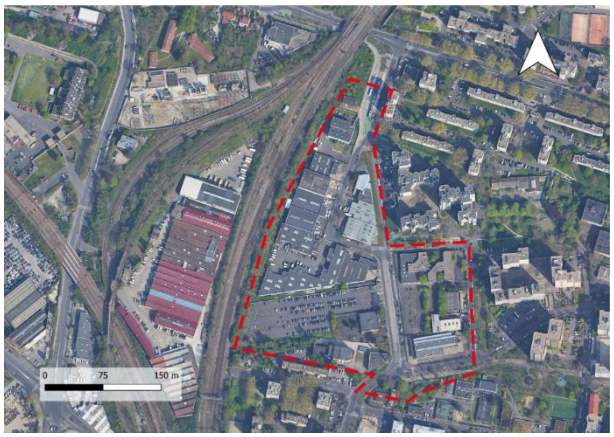
- **préserver l'activité audiovisuelle existante du site**, et lui permettre de se renouveler et de se diversifier pour se maintenir dans la durée, dans le sens de l'axe 3 du PADD – Pour un développement économique au service de l'intérêt général ;
- **préserver le patrimoine bâti et l'héritage industriel du site et améliorer le paysage urbain** tout en l'adaptant aux usages actuels et futurs en favorisant la reconversion, dans le sens des orientations n°1, 5, 7 et 10 du PADD ;
- **végétaliser et désimperméabiliser cet îlot de chaleur urbain** dans la mesure de ce que permet le maintien des activités, dans le sens de l'axe 1 du PADD – Transition écologique, santé et résilience pour aborder l'avenir en confiance.

3.2.22.3 Justification des orientations par rapport aux objectifs du PADD

OAP Studios de la Montjoie / PADD		Axe 1 Transition écologique, santé et résilience pour aborder l'avenir en confiance			Axe 2 Pour une vie intense et sereine, du logement au territoire					Axe 3 Pour un développement économique au service de l'intérêt général	
Chapitres	Orientations	Orientation 1 Accélérer la réduction des émissions vers la neutralité carbone 2050 et adapter le territoire aux effets des changements climatiques	Orientation 2 Garantir un urbanisme favorable à la santé	Orientation 3 La place du vivant : préserver et faciliter la reconstitution de la biodiversité, de l'eau et de la nature en ville	Orientation 4 Assurer l'accès de tous à des logements divers et de qualité	Orientation 5 Développer des quartiers vivants et multifonctionnels	Orientation 6 Accentuer l'hospitalité d'un territoire de rencontre	Orientation 7 Garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public	Orientation 8 Accompagner l'augmentation de la part de déplacements décarbonés, et assurer une mobilité confortable	Orientation 9 Favoriser les filières qui s'appuient sur les atouts humains du territoire, et qui répondent à des besoins locaux	Orientation 10 Offrir aux activités économiques un cadre urbain accueillant et ouvert sur la ville
3.1 Permettre la diversification du site en soutenant l'épanouissement de l'activité audiovisuelle	Permettre aux activités audiovisuelles de se déployer à travers un travail sur les accès et la rénovation de certains bâtiments									✓	✓
	Développer de nouveaux services en complément des activités audiovisuelles (bureaux, formation, ressourcerie…)					✓				✓	✓
	Développer des rez-de-chaussée actifs permettant de mettre en lien le site avec l'espace public et d'animer les rues					✓		✓			
	Dissocier les deux accès de services pour véhicules de livraison							✓	✓		✓
3.2 – Préserver le bâti et améliorer le paysage urbain	Privilégier la réhabilitation des bâtiments lorsque la structure le permet, en maintenant en valeur les caractéristiques patrimoniales de certains d'entre eux	✓				✓					✓
	Ouvrir des perspectives paysagères sur le cœur d'îlot et les bâtiments présentant des caractéristiques patrimoniales					✓		✓			✓
	Mettre en scène les façades sur l'espace public afin de mieux s'intégrer dans la trame urbaine					✓		✓			✓
3.3 Lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain et des pollutions	Atteindre une surface conséquente de pleine terre constituée pour la majorité d'un seul tenant	✓	✓	✓				✓	✓		
	Contribuer à la désimperméabilisation et à la végétalisation des stationnements le long de la rue	✓	✓	✓				✓			
	Éloigner les activités sensibles des zones exposées au bruit et à la pollution atmosphérique		✓								

3.2.23 OAP sectorielle n°23 Duclos-Poterie – Saint-Denis / Nouvelle OAP

3.2.23.1 Contexte



Le secteur Duclos – Poterie (environ 55 hectares) se situe au nord-ouest de la ville de Saint-Denis. Il est limité, à l'ouest, par les voies ferrées et la zone d'activités économiques Delaunay-Belleville et à l'est par l'îlot Duclos qui accueille des équipements socio-culturels. Le secteur est traversé par le tramway T8.

Il s'agit d'un site isolé pris en étau par les voies ferrées qui présente de forts enjeux de désenclavement.

L'OAP vise à répondre à cet enjeu par l'intensification et la diversification programmatique ainsi que la création d'un maillage complémentaire.

D'un point de vue environnemental, le secteur constitue une zone largement imperméabilisée et se trouve dans une des zones soumises au risque d'inondation. Le quartier est un secteur clé dans la trame verte et bleue de Plaine Commune puisque situé entièrement dans deux continuités écologiques identifiées. Il est concerné par la pollution sonore du fait de la proximité de la voie ferrée et à proximité du périmètre de vigilance en matière de la qualité de l'air afférente à la route nationale RN214. Les sols peuvent être sujets à pollutions liées aux activités antérieures.

3.2.23.2 Enjeux et principales orientations

Cette OAP participe aux objectifs d'aménager des quartiers mixtes et multifonctionnels **en conservant la Zone d'activités économiques et les équipements socio-culturels mais en introduisant des programmes de logements**. Cela s'inscrit dans l'orientation n°5 du PADD – Développer des quartiers vivants et multifonctionnels.

L'OAP fixe des objectifs qualitatifs en termes d'aménagement extérieurs : **désimperméabiliser les sols, rafraichissement des voies, végétaliser l'îlot Duclos et renforcer la trame verte et bleue et les continuités écologiques**. Ces objectifs s'inscrivent notamment dans le cadre des orientations n°1 et 3 du PADD – Accélérer radicalement la réduction des émissions vers la neutralité carbone 2050 et adapter le territoire aux effets des changements climatiques et La place du vivant : préserver et faciliter la reconstitution de la biodiversité, de l'eau et de la nature en ville.

L'OAP fixe des orientations en matière d'espaces publics, notamment des orientations liées à la **requalification du maillage viaire existants et à la création des nouvelles voies apaisées** afin de compléter la trame viaire. Ces objectifs s'inscrivent notamment dans le cadre de l'orientations n°7 du PADD – Garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public.

3.2.23.1 Justification des orientations par rapport aux objectifs du PADD

OAP Duclos-Poterie / PADD		Axe 1 Transition écologique, santé et résilience pour aborder l'avenir en confiance			Axe 2 Pour une vie intense et sereine, du logement au territoire					Axe 3 Pour un développement économique au service de l'intérêt général	
Chapitres	Orientations	Orientation 1 Accélérer la réduction des émissions vers la neutralité carbone 2050 et adapter le territoire aux effets des changements climatiques	Orientation 2 Garantir un urbanisme favorable à la santé	Orientation 3 La place du vivant : préserver et faciliter la reconstitution de la biodiversité, de l'eau et de la nature en ville	Orientation 4 Assurer l'accès de tous à des logements divers et de qualité	Orientation 5 Développer des quartiers vivants et multifonctionnels	Orientation 6 Accentuer l'hospitalité d'un territoire de rencontre	Orientation 7 Garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public	Orientation 8 Accompagner l'augmentation de la part de déplacements décarbonés, et assurer une mobilité confortable	Orientation 9 Favoriser les filières qui s'appuient sur les atouts humains du territoire, et qui répondent à des besoins locaux	Orientation 10 Offrir aux activités économiques un cadre urbain accueillant et ouvert sur la ville
2.1 Offrir une programmation diversifiée et de proximité	Offrir des programmes de logement sur le site de l'îlot Duclos				✓	✓					
	Diversifier la programmation de la ZAE avec la recherche d'une montée en gamme des activités									✓	✓
	Créer des rez-de-chaussée actifs et commerciaux sur la rue de la Poterie en lien avec le tramway avec des linéaires de proximité					✓					✓
	Prévoir un ou plusieurs espaces de logistique de proximité					✓				✓	✓
	Conforter les équipements sociaux et culturels et enrichir leur offre au profit des populations du quartiers					✓					✓
2.2 Développer des formes urbaines en rapport aux espaces publics	Intensifier la ZAE									✓	✓
	Réhabiliter le bâtiment ENGIE de l'îlot Duclos				✓	✓					
	Respecter un principe de modération ainsi que d'épannelage des hauteurs croissant de l'ouest vers l'est sur l'îlot Duclos	✓						✓			
	Imposer un retrait aux constructions neuves le long du tramway au nord				✓	✓					
	Prendre en compte le risque inondation dans les nouvelles constructions et nouveaux aménagements		✓								✓
2.3 Fluidifier et requalifier le maillage viaire	Requalifier le carrefour comme « entrée de quartier » et améliorer la connexion avec le centre-ville							✓	✓		✓
	Requalifier le tronçon nord de la Rue de la Poterie le long du tramway en faveur d'une continuité pour mobilités actives							✓	✓		
	Requalifier l'axe majeur carrossable de la rue de la Poterie en concourant à un aménagement paysager								✓		
	Créer une nouvelle porosité apaisée est-ouest							✓	✓		

	Étendre la desserte du quartier par les modes actifs								✓		
	Réduire les emprises de stationnement en surface en proposant un espace mutualisé								✓		
2.4 Concevoir une trame d'espace public paysager, résilient et capable de lutter contre les effets du changement climatique	Renforcer la trame verte et bleue et les continuités écologiques			✓							
	Désimperméabiliser et renaturer les surfaces minérales faisant l'objet d'aménagements			✓				✓			
	Rafraichir et végétaliser l'îlot Duclos en proposant un végétation multistrate en pleine terre		✓	✓							
	Rafraîchir et améliorer les qualités paysagères des voies	✓	✓	✓				✓			

3.2.24 OAP sectorielle n°24 Calon - Genovesi – Saint-Denis / Nouvelle OAP

3.2.24.1 Contexte



Le secteur concerné par l'OAP est un quartier résidentiel disposant d'un tissu faubourien composé de maisons individuelles, de petits immeubles d'activités économiques. Plusieurs constructions sont très dégradées.

De par son emplacement entre plusieurs grandes infrastructures (autoroute A86, RN14, faisceau ferré) et terrains d'activités économiques, le quartier est très enclavé et sa traversée est peu lisible. Les espaces publics sont occupés par de nombreux stationnements non réglementés, rendant la marche peu confortable dans certaines rues. Le quartier dispose d'un parc public, ainsi que de plusieurs équipements sportifs extérieurs.

3.2.24.2 Enjeux et principales orientations

L'OAP définit plusieurs objectifs :

- **clarifier le schéma de circulation** en définissant des liaisons entre différentes voies afin de réduire le nombre d'impasses au sein du maillage viaire et de faciliter les circulations, dans le sens des orientations n°7 et 8 du PADD ;
- **requalifier la place du stationnement et les espaces publics**, afin d'améliorer le confort du piéton, dans le sens des orientations n°7 et 8 du PADD ;
- **favoriser le développement de la végétalisation du quartier**, à la fois au sein des espaces publics qu'au sein des opérations de logement, afin de répondre aux orientations n°1, 3, 7 et 8 du PADD ;
- **conforter le parc et ouvrir des vues depuis les logements** vers celui-ci, afin de répondre aux orientations n°1, 3, 4 et 5 du PADD ;
- **conforter la place des équipements sportifs de plein air**, afin de répondre à l'orientation n°5 du PADD ;
- **encourager la réhabilitation de l'habitat dégradé** tout en conservant des éléments de modénature qualitatif en façade, afin de répondre aux orientations n°4 et 5 du PADD ;
- **encadrer l'implantation et les gabarits des constructions neuves** afin que celles-ci s'intègrent en harmonie avec le tissu faubourien, afin de répondre à l'orientation n°5 du PADD.

3.2.24.1 Justification des orientations par rapport aux objectifs du PADD

OAP Calon - Genovesi / PADD		Axe 1 Transition écologique, santé et résilience pour aborder l'avenir en confiance			Axe 2 Pour une vie intense et sereine, du logement au territoire					Axe 3 Pour un développement économique au service de l'intérêt général	
Chapitres	Orientations	Orientation 1 Accélérer la réduction des émissions vers la neutralité carbone 2050 et adapter le territoire aux effets des changements climatiques	Orientation 2 Garantir un urbanisme favorable à la santé	Orientation 3 La place du vivant : préserver et faciliter la reconstitution de la biodiversité, de l'eau et de la nature en ville	Orientation 4 Assurer l'accès de tous à des logements divers et de qualité	Orientation 5 Développer des quartiers vivants et multifonctionnels	Orientation 6 Accentuer l'hospitalité d'un territoire de rencontre	Orientation 7 Garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public	Orientation 8 Accompagner l'augmentation de la part de déplacements décarbonés, et assurer une mobilité confortable	Orientation 9 Favoriser les filières qui s'appuient sur les atouts humains du territoire, et qui répondent à des besoins locaux	Orientation 10 Offrir aux activités économiques un cadre urbain accueillant et ouvert sur la ville
2.1 Requalifier les espaces publics	Clarifier et hiérarchiser les axes de circulation							✓	✓		
	Requalifier et définir la place du stationnement dans le but de rendre les modes actifs plus confortables							✓	✓		
	Favoriser la végétalisation et désimperméabilisation des espaces publics	✓		✓				✓	✓		
2.2 Conforter le parc comme un vecteur d'usage et de rafraîchissement du quartier	Réorganiser la disposition des équipements sportifs afin d'ouvrir l'allée Daniel Fery sur le parc					✓		✓	✓		
	Ouvrir des vues sur les façades face au parc et sur l'allée Daniel Fery				✓						
2.3 Préserver et requalifier le tissu urbain existant	Insérer les constructions neuves de manière cohérente par rapport au tissu faubourien caractéristique du quartier				✓	✓		✓			
	Privilégier des reculs paysagers par rapport aux voies afin de participer à la végétalisation des espaces publics	✓		✓				✓			
	Privilégier la réhabilitation, la rénovation thermique et la densification douce par surélévation / extension	✓			✓	✓					

3.2.25 OAP sectorielle n°25 Docks de Saint-Ouen – Saint-Ouen-sur-Seine

3.2.25.1 Contexte



Le site des Docks est devenu dès la fin du XIX^{ème} siècle un site d'activité portuaire et ferroviaire, depuis le début du XX^{ème} siècle, un grand site industriel avec l'implantation d'activités telles qu'Alstom, la compagnie parisienne de distribution électrique…

Depuis les années 1960, malgré le déclin industriel, le site des Docks conserve une vocation économique avec les activités liées aux services à la grande ville qui demeurent et se modernisent, l'implantation du siège d'Alstom, etc. Toutefois, cette activité économique est devenue, au cours du temps, de plus en plus résiduelle et les espaces délaissés et en friche de plus en plus vastes. Le départ de Total et des ateliers d'Alstom au début des années 2000 a marqué le début d'une reconversion de ce quartier qui représente un quart du territoire audonien.

Au regard de l'histoire de ce quartier et de l'enjeu stratégique que représentait la mutation de ces 100 hectares en bord de Seine, est en cours de réalisation depuis 2007 un quartier d'habitat comprenant également plusieurs équipements publics (groupes scolaires, crèches, équipement sportif…) et collectifs, des activités économiques, du commerce ainsi qu'un parc de 12 hectares. Depuis le 1er janvier 2018, le concédant de cette ZAC est la Métropole du Grand Paris.

En 2021, une partie importante des secteurs a été réalisée. Le secteur restant à développer, situé en bord de Seine en interface avec Clichy-la-Garenne, doit être livré en 2 phases aux horizons 2025 et 2028.

3.2.25.2 Enjeux et principales orientations

L'OAP vise donc à encadrer la réalisation de la ZAC des Docks et des différents secteurs qui la composent. En cohérence avec les objectifs du PADD, Les principales orientations sont :

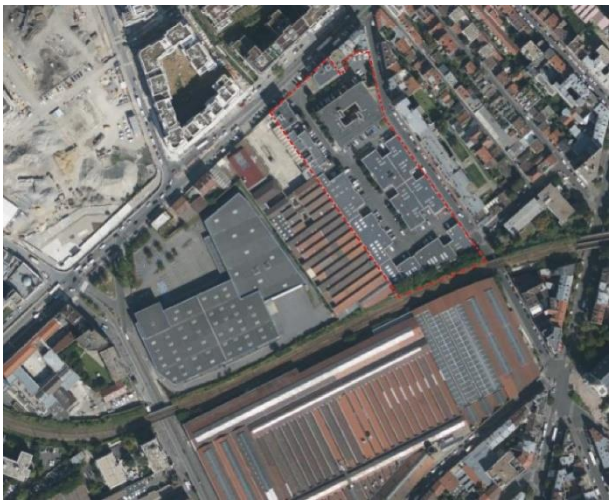
- **développer un quartier d'habitat mixte proposant une nouvelle centralité urbaine,** dans une recherche d'équilibre entre habitat, équipements, commerces et activités économiques restantes issues de l'héritage industriel du site, répondant aux orientations n°4, 5 et 9 du PADD. En totalité 7 500 logements environ y sont prévus, dont **environ 4 500 doivent encore être créés** entre 2023 et la fin des opérations, ce qui représente **12,8% de l'objectif annuel de 3 500 logements**. Il s'agit encore aujourd'hui de la plus vaste opération de création de logements de l'Etablissement public territorial ;
- **rechercher la mixité sociale** dans l'habitat via la création de logements sociaux avec un objectif d'équilibre communal entre offres sociales et en accession libre, répondant à l'orientation n°4 du PADD ;
- **inscrire le site des Docks en continuité de la ville**, en créant des liens avec les voies existantes et en permettant des traversées est ouest et sud nord, notamment vers les berges de la Seine, répondant aux orientations n°5 et 9 du PADD ;
- **proposer une nouvelle entité architecturale et paysagère** de grande qualité à l'échelle de la ville ;
- **développer un aménagement exemplaire d'un point de vue environnemental et adapté au changement climatique**, en prenant en compte la pollution des sols, la diversification des modes de transports collectifs, en facilitant les modes actifs, et en renforçant la place du végétal au sein du quartier, dans le sens des orientations n°1, 2, 3, 5, 7 et 8 du PADD.

3.2.25.1 Justification des orientations par rapport aux objectifs du PADD

OAP Docks de Saint-Ouen / PADD		Axe 1 Transition écologique, santé et résilience pour aborder l'avenir en confiance			Axe 2 Pour une vie intense et sereine, du logement au territoire					Axe 3 Pour un développement économique au service de l'intérêt général	
Chapitres	Orientations	Orientation 1 Accélérer la réduction des émissions vers la neutralité carbone 2050 et adapter le territoire aux effets des changements climatiques	Orientation 2 Garantir un urbanisme favorable à la santé	Orientation 3 La place du vivant : préserver et faciliter la reconstitution de la biodiversité, de l'eau et de la nature en ville	Orientation 4 Assurer l'accès de tous à des logements divers et de qualité	Orientation 5 Développer des quartiers vivants et multifonctionnels	Orientation 6 Accentuer l'hospitalité d'un territoire de rencontre	Orientation 7 Garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public	Orientation 8 Accompagner l'augmentation de la part de déplacements décarbonés, et assurer une mobilité confortable	Orientation 9 Favoriser les filières qui s'appuient sur les atouts humains du territoire, et qui répondent à des besoins locaux	Orientation 10 Offrir aux activités économiques un cadre urbain accueillant et ouvert sur la ville
2 Parti d'aménagement	Diversité des fonctions et la mixité sociale				✓	✓				✓	✓
	La couture urbaine avec la ville					✓		✓		✓	✓
	Développer un aménagement inscrit dans la réponse au changement climatique	✓	✓	✓		✓		✓	✓		
	L'intégration du plan de végétalisation et de rafraîchissement de Plaine Commune	✓	✓	✓				✓			
3 La mixité du projet	Mixité à l'échelle du site				✓	✓					✓
	Mixité sociale dans l'habitat				✓	✓					
	Mixité à l'échelle des quartiers				✓	✓					✓
4 L'organisation viaire et le stationnement	Hiérarchisation des voies à travers un réseau de voirie primaire, un réseau secondaire et des voies tertiaires							✓	✓		
	Mise en œuvre de noues pour agrémenter les parcours et gérer l'eau pluviale	✓		✓				✓			
	Sécurisation des parcours pour les piétons et cyclistes	✓	✓					✓	✓		
	Adapter la RD1 afin de mettre en valeur le fleuve et de développer les modes actifs					✓		✓	✓		
	Partage des voies avec le passage des transports collectifs sur les principaux axes	✓						✓	✓		
	Organiser le stationnement dans une logique de mutualisation	✓						✓	✓		
5 La morphologie par sous-secteur	Guider la conception des constructions dans leur composition et leur volumétrie générale				✓	✓		✓			
	Création de percées visuelles vers cœurs d'ilots depuis les espaces publics				✓	✓		✓			

3.2.26 OAP sectorielle n°26 Secteur Victor Hugo – Campus Hospitalo-Universitaire Saint-Ouen Grand Paris Nord – Saint-Ouen-sur-Seine – Nouvelle OAP

3.2.26.1 Contexte



Le secteur Victor Hugo Campus Hospitalo-Universitaire Saint-Ouen Grand Paris Nord (CHUSOGPN) prend place sur l'emprise du parc d'activité Victor Hugo. Ce site de 1,6 hectare à vocation productive est implanté au cœur du tissu urbain dense et habité de Saint-Ouen-sur-Seine. Ainsi, le périmètre de l'OAP est constitué de l'îlot compris entre le boulevard Victor Hugo au nord, la rue Louis Blanc à l'est et la ligne de chemin de fer au sud.

L'OAP s'inscrit dans le projet plus large du CHUSOGPN. Ainsi, se trouve au sud de la voie ferrée le site hospitalier qui prendra place sur l'emprise de l'ancienne usine PSA et au sud-ouest le site universitaire qui prendra place sur l'emprise de l'ancien Conforama et du site de la société Gaudefroy. Le site est fortement imperméabilisé, et donc soumis à l'effet de l'îlot de chaleur urbain.

Le secteur Victor Hugo CHUSOGPN a pour vocation d'accueillir un projet à dominante hospitalière dans la partie sud du secteur et un projet de logements dans la partie nord. Ce projet s'accompagne de la création d'un parc public le long de la rue Louis Blanc.

3.2.26.2 Enjeux et principales orientations

L'OAP définit plusieurs objectifs :

- **développer un îlot mixte** entre habitat, équipements, commerces et activités économiques tout en intégrant le projet à dominante hospitalière, en accord avec les orientations n°1, 4, 5, 7 et 8 du PADD. Une cinquantaine de logements est prévue sur le secteur avec 25% de logements sociaux, contribuant à la mixité sociale du secteur et participant à hauteur de 0,2% à l'effort de création de logements annuel ;
- **améliorer le cadre de vie en renforçant la présence de la nature** au sein de l'îlot notamment par la **création d'un parc public**, en accord avec les orientations n°1, 2 et 3 du PADD ;
- **intégrer les enjeux de santé environnementale** dans la conception de l'îlot, en **limitant l'exposition des habitants et usagers à la pollution atmosphérique et sonore**, en accord avec les orientations n°1 et 2 du PADD.

3.2.26.1 Justification des orientations par rapport aux objectifs du PADD

OAP Secteur Victor Hugo – Campus Hospitalo-Universitaire Saint-Ouen Grand Paris Nord / PADD		Axe 1 Transition écologique, santé et résilience pour aborder l'avenir en confiance			Axe 2 Pour une vie intense et sereine, du logement au territoire					Axe 3 Pour un développement économique au service de l'intérêt général	
Chapitres	Orientations	Orientation 1 Accélérer la réduction des émissions vers la neutralité carbone 2050 et adapter le territoire aux effets des changements climatiques	Orientation 2 Garantir un urbanisme favorable à la santé	Orientation 3 La place du vivant : préserver et faciliter la reconstitution de la biodiversité, de l'eau et de la nature en ville	Orientation 4 Assurer l'accès de tous à des logements divers et de qualité	Orientation 5 Développer des quartiers vivants et multifonctionnels	Orientation 6 Accentuer l'hospitalité d'un territoire de rencontre	Orientation 7 Garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public	Orientation 8 Accompagner l'augmentation de la part de déplacements décarbonés, et assurer une mobilité confortable	Orientation 9 Favoriser les filières qui s'appuient sur les atouts humains du territoire, et qui répondent à des besoins locaux	Orientation 10 Offrir aux activités économiques un cadre urbain accueillant et ouvert sur la ville
2.1 Promouvoir une mixité fonctionnelle, une variété des formes bâties et des hauteurs respectant la morphologie des tissus environnants	Programmation et mixité fonctionnelle				✓	✓		✓			
	Forme urbaine des nouvelles constructions							✓			
2.2 Améliorer la qualité du cadre de vie désimperméabiliser et renforcer la présence de la nature en ville	Améliorer la qualité du cadre de vie désimperméabiliser et renforcer la présence de la nature en ville	✓	✓	✓							
2.3 Faciliter l'insertion de l'îlot recomposé dans le tissu urbain en mutation	Faciliter l'insertion de l'îlot recomposé dans le tissu urbain en mutation	✓						✓	✓		
2.4 Prendre ne compte les enjeux de santé environnementale	Limiter l'exposition à la pollution atmosphérique	✓	✓								
	Limiter l'exposition au bruit		✓								

3.2.27 OAP sectorielle n°27 Porte de Saint-Ouen – Saint-Ouen-sur-Seine

3.2.27.1 Contexte



La Porte de Saint-Ouen est un des espaces d'enjeux majeurs tant par la nécessité de le restructurer que pour l'amélioration de l'image de la ville. Ce secteur est situé en entrée de ville et vu, traversé ou fréquenté, par des milliers d'usagers chaque jour.

Ce secteur qui s'est développé aux abords de Paris, le long de l'avenue Gabriel Péri, est le reflet des différentes étapes de l'urbanisation de la proche couronne parisienne avec un tissu urbain qui se caractérise par une forte hétérogénéité de l'état, l'aspect et la destination des constructions.

Ce secteur de la Porte de Saint-Ouen cumule à présent plusieurs dysfonctionnements : la vétusté de quelques constructions, les difficultés de circulation et l'automobile « omniprésente », un paysage urbain peu mis en valeur. L'aménagement de ce secteur est marqué par une prise en compte renforcée des pollutions atmosphériques et sonores liées à la proximité du boulevard périphérique parisien.

Le secteur est concerné par un projet qui doit permettre la restructuration de l'entrée de ville et de conforter l'image du quartier.

3.2.27.2 Enjeux et principales orientations

Ce projet s'appuie sur trois principes essentiels :

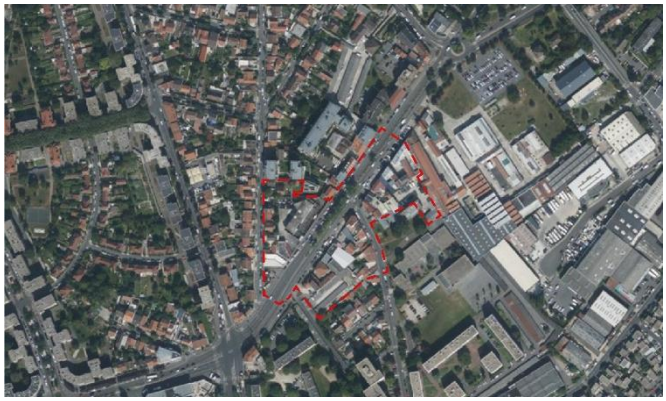
- **requalifier l'entrée de ville et revaloriser le paysage urbain**, dans le sens de l'orientation 5 du PADD ;
- **encourager la mixité et revitaliser le quartier à dominante résidentielle** dans le respect de la morphologie du tissu traditionnel audonien, dans le sens des orientations n°4 et 5 du PADD. 480 logements environs sont prévus sur ce site, équivalent à 0,8% de l'effort annuel de production de logements à l'échelle du territoire (3 500 logements) ;
- **valoriser, requalifier, planter les espaces publics** et développer les modes actifs par des allées piétonnes en cœur d'îlot, dans le sens des orientations n°7 et 8 du PADD ;
- **renforcer la trame verte et développer la nature en ville** par la création de cœurs d'îlot végétalisés, dans le sens de l'orientation n°3 du PADD
- **conforter la vocation économique de certains espaces** situés en frontière du boulevard périphérique parisien et permettant de protéger les habitants, dans le sens des orientations n°2 et 9 du PADD.

3.2.27.1 Justification des orientations par rapport aux objectifs du PADD

OAP Porte de Saint-Ouen / PADD	Axe 1 Transition écologique, santé et résilience pour aborder l'avenir en confiance			Axe 2 Pour une vie intense et sereine, du logement au territoire					Axe 3 Pour un développement économique au service de l'intérêt général	
Orientations	Orientation 1 Accélérer la réduction des émissions vers la neutralité carbone 2050 et adapter le territoire aux effets des changements climatiques	Orientation 2 Garantir un urbanisme favorable à la santé	Orientation 3 La place du vivant : préserver et faciliter la reconstitution de la biodiversité, de l'eau et de la nature en ville	Orientation 4 Assurer l'accès de tous à des logements divers et de qualité	Orientation 5 Développer des quartiers vivants et multifonctionnels	Orientation 6 Accentuer l'hospitalité d'un territoire de rencontre	Orientation 7 Garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public	Orientation 8 Accompagner l'augmentation de la part de déplacements décarbonés, et assurer une mobilité confortable	Orientation 9 Favoriser les filières qui s'appuient sur les atouts humains du territoire, et qui répondent à des besoins locaux	Orientation 10 Offrir aux activités économiques un cadre urbain accueillant et ouvert sur la ville
Prendre appui sur l'existant (conserver / réhabiliter des constructions lorsque cela est possible)	✓			✓	✓					
Restructurer les espaces extérieurs (public et privés)			✓				✓	✓		
Développer des constructions à dominante d'activités le long du boulevard périphérique		✓						✓	✓	✓
Structurer l'avenue Gabriel Péri de par l'ordonnancement des constructions				✓	✓		✓			
Valoriser les espaces libres via l'aménagement d'une place publique, d'espaces verts et de traversées piétonnes		✓					✓	✓		

3.2.28 OAP sectorielle n°28 Avenue de Stalingrad – Stains

3.2.28.1 Contexte



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

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.

3.2.28.2 Enjeux et principales orientations

Cette OAP participe aux objectifs de **résorption de l'habitat insalubre sur le territoire**. Cela s'inscrit dans l'orientation n°4 du PADD – Assurer l'accès de tous à des logements divers et de qualité, avec la construction d'environ 200 nouveaux logements dans le secteur, représentant une participation de 0,6% à l'effort annuel de 3 500 logements figurant au Programme local de l'habitat.

L'objectif de l'OAP est de **garantir à chacun des conditions d'habitat satisfaisantes tout en maintenant la mixité fonctionnelle** avec notamment un renforcement de l'offre commerciale de proximité grâce à un front urbain animé sur l'avenue Stalingrad et l'avenue Louis Bordes. Cela s'inscrit dans l'orientation n°5 du PADD – Développer des quartiers vivants et multifonctionnels.

L'OAP fixe des objectifs qualitatifs en termes d'aménagement extérieurs : **désimperméabiliser les sols** par des cœurs d'îlots végétalisés ou des franges végétalisées, **rafraîchir le secteur** par des conceptions bioclimatiques et la plantation d'axes prioritaires, **renforcer la trame verte locale**. Ces objectifs s'inscrivent notamment dans le cadre des orientations n°1, 3 et 7 du PADD, relatives au rafraîchissement sur les espaces publics comme dans les bâtiments, à la nature en ville et à une expérience enthousiasmante de l'espace public.

3.2.28.1 Justification des orientations par rapport aux objectifs du PADD

OAP Avenue de Stalingrad / PADD		Axe 1 Transition écologique, santé et résilience pour aborder l'avenir en confiance			Axe 2 Pour une vie intense et sereine, du logement au territoire					Axe 3 Pour un développement économique au service de l'intérêt général	
Chapitres	Orientations	Orientation 1 Accélérer la réduction des émissions vers la neutralité carbone 2050 et adapter le territoire aux effets des changements climatiques	Orientation 2 Garantir un urbanisme favorable à la santé	Orientation 3 La place du vivant : préserver et faciliter la reconstitution de la biodiversité, de l'eau et de la nature en ville	Orientation 4 Assurer l'accès de tous à des logements divers et de qualité	Orientation 5 Développer des quartiers vivants et multifonctionnels	Orientation 6 Accentuer l'hospitalité d'un territoire de rencontre	Orientation 7 Garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public	Orientation 8 Accompagner l'augmentation de la part de déplacements décarbonés, et assurer une mobilité confortable	Orientation 9 Favoriser les filières qui s'appuient sur les atouts humains du territoire, et qui répondent à des besoins locaux	Orientation 10 Offrir aux activités économiques un cadre urbain accueillant et ouvert sur la ville
Destination générale, typologie des constructions et programmation	Développement d'une offre de logement diversifié (collectif et logement social)				✓						
	Accueillir le long de l'avenue Stalingrad une mixité fonctionnelle (équipements, commerces, bureaux)					✓					
Composition et morphologie urbaine	Permettre une densité plus importante le long de l'avenue Stalingrad (hauteur plus importante et émergence autorisée)				✓	✓					
	Prise en compte des enjeux de santé environnementale dans la conception des projets (notamment le long de l'avenue Stalingrad)		✓								
	Amélioration du cadre de vie des habitants et des usagers avec un rafraichissement du secteur			✓							
Organisation viaire, déplacements et stationnements	Mutualisation des stationnement et réduction du nombre d'accès véhicule par construction							✓	✓		
Qualité paysagère et environnementale	Aménagement d'espace végétalisé en pleine terre			✓							
	Créer des porosités visuelles vers le cœur d'îlot sur la rue Sabran de Pontèvès			✓							
	Participer à la Trame verte et bleue locale			✓							

3.2.29 OAP sectorielle n°29 Centre-ville de Stains – Stains / Nouvelle OAP

3.2.29.1 Contexte



Le centre-ville, par sa localisation, subi des nuisances sonores liées au corridor aéroportuaire. Les infrastructures routières (RN301, RD29, RD901) et ferroviaires (voies du T11) isolent le centre-ville de Stains des grands pôles de transport, des zones animées et des autres quartiers de la commune.

Le centre-ville est un quartier historique qui accueille des éléments patrimoniaux, architecturaux et paysagers remarquables. Le tissu aux caractéristiques de faubourg, est doté d'une mixité de logements collectifs et individuels, de rues étroites, de pavés au sol, etc. Mais une grande partie du parc de logement est en état de dégradation.

Bien qu'il ne fasse pas partie de la trame verte et bleue, le centre-ville de Stains se positionne comme un endroit charnière qui devra à terme élargir la place de la nature afin de prolonger les différents axes écologiques vers les noyaux secondaires à proximité et vers les deux continuités.

3.2.29.2 Enjeux et principales orientations

L'objectif principal de l'OAP est **la résorption de l'habitat indigne en proposant une nouvelle offre de logement tout en préservant les éléments remarquables et le tissu faubourien**. Cela s'inscrit dans les orientations n°4 et 5 du PADD – Assurer l'accès de tous à des logements divers et de qualité et Développer des quartiers vivants et multifonctionnels, notamment sur les enjeux de préservation du patrimoine dans les centres-villes.

L'OAP vise aussi à **renforcer la centralité** avec la mise en valeur des équipements existants, le renforcement de l'offre commerciale sur les axes structurants. Elle tend à **faciliter les accès** en aménageant des connexions plus efficaces avec les autres quartiers. Cela participe aux orientations n°5 et 8 du PADD – Développer des quartiers vivants et multifonctionnels et Accompagner l'augmentation de la part de déplacements décarbonés, et assurer une mobilité confortable.

L'OAP fixe des objectifs qualitatifs en termes d'aménagement végétal : création de parcours de fraicheur par la désimperméabilisation et la végétalisation des cœurs d'ilots privatifs, renforcement de la trame verte et bleue locale. Ces objectifs s'inscrivent notamment dans le cadre **des orientations n°1, 3 et 7 du PADD**, relatives au rafraîchissement sur les espaces publics comme dans les bâtiments, à la nature en ville et à une expérience enthousiasmante de l'espace public.

L'OAP fixe aussi des orientations afin de **prendre en compte les enjeux de santé environnementale** importants sur le site, notamment sur la pollution atmosphérique et sonore, notamment par à proximité des voies ferrées. Cela s'inscrit dans les orientations n°1 et 2 du PADD notamment « Garantir un urbanisme favorable à la santé.

3.2.29.1 Justification des orientations par rapport aux objectifs du PADD

OAP Centre-ville de Stains / PADD		Axe 1 Transition écologique, santé et résilience pour aborder l'avenir en confiance			Axe 2 Pour une vie intense et sereine, du logement au territoire					Axe 3 Pour un développement économique au service de l'intérêt général	
Chapitres	Orientations	Orientation 1 Accélérer la réduction des émissions vers la neutralité carbone 2050 et adapter le territoire aux effets des changements climatiques	Orientation 2 Garantir un urbanisme favorable à la santé	Orientation 3 La place du vivant : préserver et faciliter la reconstitution de la biodiversité, de l'eau et de la nature en ville	Orientation 4 Assurer l'accès de tous à des logements divers et de qualité	Orientation 5 Développer des quartiers vivants et multifonctionnels	Orientation 6 Accentuer l'hospitalité d'un territoire de rencontre	Orientation 7 Garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public	Orientation 8 Accompagner l'augmentation de la part de déplacements décarbonés, et assurer une mobilité confortable	Orientation 9 Favoriser les filières qui s'appuient sur les atouts humains du territoire, et qui répondent à des besoins locaux	Orientation 10 Offrir aux activités économiques un cadre urbain accueillant et ouvert sur la ville
2.1 Améliorer la qualité paysagère et environnementale des espaces extérieurs du centre-ville	Désimperméabiliser et végétaliser les espaces publics du centre-ville			✓				✓			
	Faire contribuer les cœurs d'îlot à la qualité paysagère et environnementale du centre-ville	✓		✓							
	Participer au renforcement de la trame verte et bleue locale	✓		✓							
2.2 Créer des cheminements plus confortables pour les mobilités actives	Pacifier les rues du centre-ville							✓	✓		
	Encadrer le stationnement							✓	✓		
	Valoriser les itinéraires cyclables le long de la rue Jean Durand et de l'avenue Louis Bordes		✓						✓		
	Sécuriser et rendre plus confortables les traversées sous les voies ferrées							✓	✓		
2.3 Préserver la mixité fonctionnelle	Préserver et développer des linéaires commerciaux et actifs					✓				✓	✓
2.4 Préserver / Mettre en valeur les bâtis et ensembles urbains et patrimoniaux	Réhabiliter les éléments bâtis patrimoniaux					✓					
	Proposer une architecture respectueuse de l'environnement et de l'histoire du site				✓	✓					
3.1 Conforter le paysage et la centralité de l'îlot « marché-Mairie »	Contribuer aux continuités écologiques et créer un nouvel espace de convivialité			✓				✓			

	Améliorer les conditions de circulation								✓		
	Préserver et mettre en valeur l'offre commerciale					✓					
	Renouveler l'offre de logements				✓	✓					
3.2 Préserver et valoriser le paysage du faubourg	Résorber l'habitat indigne				✓						
	Créer un environnement plus verdoyant tout en respectant le tissu historique			✓							
	Conserver le caractère discontinu du tissu faubourien					✓					
	Choisir des matériaux en cohérence avec le caractère patrimonial du secteur :				✓						
	La rue Carnot est un ensemble urbain patrimoniale à préserver					✓					
3.3 Protéger les logements du secteur « Centre-Est » des nuisances induites par les voies ferrées	Éloigner les constructions nouvelles des voies ferrées		✓								
	Concevoir les constructions nouvelles de manière à limiter l'impact de bruit sur les habitants		✓								
	Insonoriser les logements		✓		✓						

3.2.30 OAP sectorielle n°30 Secteur Clos Saint-Lazare – Frange Sud – Stains / Nouvelle OAP

3.2.30.1 Contexte

Le secteur situé aux abords de l'avenue Stalingrad fait partie du quartier du Clos Saint-Lazare à Stains. Il en constitue à la fois l'entrée sud et la façade principale. Un des majeur est la transformation du secteur par des opérations de renouvellement urbain, tout en permettant la réduction de l'exposition aux pollutions de l'air et du bruit des habitants du Clos Saint-Lazare et en adaptant le quartier au changement climatique.



Le site possède aussi un très fort enjeu en matière de biodiversité et de trame verte et bleue : il se situe à la jonction de plusieurs quartiers (les Tartres, la Cité-Jardin et Lurçat-Boin) qui font partie d'une continuité écologique.

3.2.30.2 Enjeux et principales orientations

L'OAP fixe des objectifs en matière de programmation et de mixité fonctionnelle, notamment avec des objectifs quantitatifs d'**environ 200 logements** (soit environ 0,3% de la production annuelle ambitionnée par le PADD) dont 25% en accession sociale et **environ 3 000 m² d'activités économiques**. Cela s'inscrit dans les orientations n°4 et 5 du PADD – Assurer l'accès de tous à des logements divers et de qualité et Développer des quartiers vivants et multifonctionnels.

L'OAP vise à accompagner la **requalification des espaces publics** en donnant des objectifs qualitatifs sur les aménagements extérieurs : apaisement par l'élargissement des trottoirs, développement des modes actifs, plantation et préservations des arbres et renforcement de la Trame verte et bleue locale. Ces objectifs s'inscrivent notamment dans le cadre des orientations n°1, 3 et 7 du PADD, relatives au rafraîchissement sur les espaces publics comme dans les bâtiments, à la nature en ville et à une expérience enthousiasmante de l'espace public.

L'OAP **prend en compte les enjeux liés à la santé environnementale** (pollution atmosphérique et sonore, ilot de chaleur urbain, etc.). Cela s'inscrit dans l'orientation n°2 du PADD – Garantir un urbanisme favorable à la santé.

3.2.30.1 Justification des orientations par rapport aux objectifs du PADD

OAP Secteur Clos Saint-Lazare – Frange Sud / PADD		Axe 1 Transition écologique, santé et résilience pour aborder l'avenir en confiance			Axe 2 Pour une vie intense et sereine, du logement au territoire					Axe 3 Pour un développement économique au service de l'intérêt général	
Chapitres		Orientation 1 Accélérer la réduction des émissions vers la neutralité carbone 2050 et adapter le territoire aux effets des changements climatiques	Orientation 2 Garantir un urbanisme favorable à la santé	Orientation 3 La place du vivant : préserver et faciliter la reconstitution de la biodiversité, de l'eau et de la nature en ville	Orientation 4 Assurer l'accès de tous à des logements divers et de qualité	Orientation 5 Développer des quartiers vivants et multifonctionnels	Orientation 6 Accentuer l'hospitalité d'un territoire de rencontre	Orientation 7 Garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public	Orientation 8 Accompagner l'augmentation de la part de déplacements décarbonés, et assurer une mobilité confortable	Orientation 9 Favoriser les filières qui s'appuient sur les atouts humains du territoire, et qui répondent à des besoins locaux	Orientation 10 Offrir aux activités économiques un cadre urbain accueillant et ouvert sur la ville
2.1 Programmation et mixité fonctionnelle	Accueillir une programmation mixte à l'échelle du secteur				✓	✓					
	Réalisation de trois îlots à destination strictement résidentielle				✓						
	Développement d'une cité artisanale avec le développement de petite cellule de taille variable										✓
2.2 Forme urbaine des nouvelles constructions	Valorisation du carrefour entre la rue George Sand et l'avenue Stalingrad pour marquer l'entrée de ville		✓			✓		✓			
	Création de percées visuelle afin d'améliorer l'accessibilité et la visibilité du Clos Saint-Lazare depuis l'avenue							✓			
	Prise en compte des enjeux de santé environnementale dans l'implantation des construction (recul de 3m)		✓								
	Traitement qualitatif des constructions à destination de l'activité					✓					
2.3 Maillage des espaces publics	Requalifier et végétaliser les axes existantes			✓				✓			
	Développer des nouvelles liaison active								✓		
	Conforter et/ou créer des espaces publics conviviale							✓			
	Renforcer les continuités écologiques à l'échelle du secteur			✓							
2.4 Santé environnementale	Prise en compte des enjeux de santé environnementale dans la conception des projets		✓								

3.2.31 OAP sectorielle n°31 Îlot des Poiriers – Villetaneuse

3.2.31.1 Contexte



Ce secteur d'une superficie de 2 hectares environ se situe en frange est de l'université et longe l'avenue de la Division Leclerc, principale artère nord-sud qui traverse Villetaneuse. Il comprend des espaces publics restructurés dans le cadre de la réalisation du tramway, notamment la place François Mitterrand et la station Pablo Neruda.

Le secteur bénéfice d'une position stratégique, à la jonction entre la ZAE du Château et l'université, à proximité du centre-ville de Villetaneuse.

La partie sud du secteur a déjà accueilli la construction d'une première résidence étudiante. L'aménagement du secteur sera complété par une seconde résidence étudiante accompagnée de commerces et de services.

3.2.31.2 Enjeux et principales orientations

L'OAP vise à permettre et encadrer la construction d'une nouvelle résidence étudiante afin de **répondre aux besoins en logements étudiants** dans le sens de l'orientation n°8 du PADD.

L'OAP a pour objectif de créer un **îlot d'habitation mixte** accueillant des activités en rez-de-chaussée afin de dynamiser la place François Mitterrand en accord avec les orientations n°4, 5, 6 et 7 du PADD.

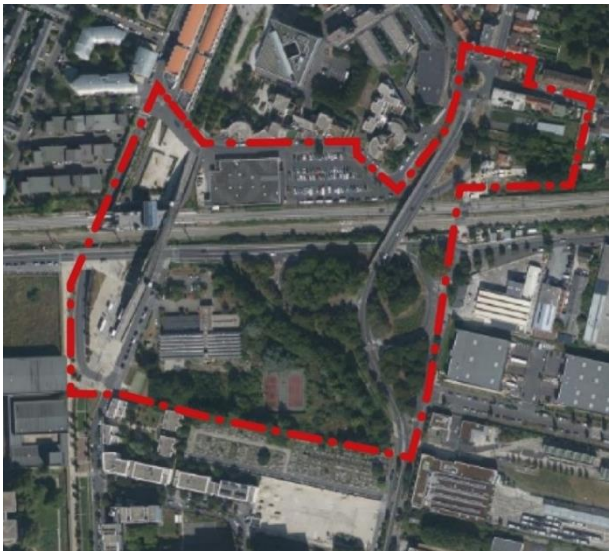
L'OAP énonce des principes d'aménagement pour cet îlot afin de **conserver un large espace public autour de la station de tramway et des espaces paysagers sur la parcelle** afin de conserver une qualité écologique du cœur d'îlot en accord avec les orientations n°1, 3, et 7 du PADD.

3.2.31.1 Justification des orientations par rapport aux objectifs du PADD

OAP Îlot des Poiriers / PADD	Axe 1 Transition écologique, santé et résilience pour aborder l'avenir en confiance			Axe 2 Pour une vie intense et sereine, du logement au territoire					Axe 3 Pour un développement économique au service de l'intérêt général	
Chapitres	Orientation 1 Accélérer la réduction des émissions vers la neutralité carbone 2050 et adapter le territoire aux effets des changements climatiques	Orientation 2 Garantir un urbanisme favorable à la santé	Orientation 3 La place du vivant : préserver et faciliter la reconstitution de la biodiversité, de l'eau et de la nature en ville	Orientation 4 Assurer l'accès de tous à des logements divers et de qualité	Orientation 5 Développer des quartiers vivants et multifonctionnels	Orientation 6 Accentuer l'hospitalité d'un territoire de rencontre	Orientation 7 Garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public	Orientation 8 Accompagner l'augmentation de la part de déplacements décarbonés, et assurer une mobilité confortable	Orientation 9 Favoriser les filières qui s'appuient sur les atouts humains du territoire, et qui répondent à des besoins locaux	Orientation 10 Offrir aux activités économiques un cadre urbain accueillant et ouvert sur la ville
2.1 Développer la mixité fonctionnelle				✓	✓	✓	✓			
2.2 Aménager une interface entre la ville et l'université	✓		✓				✓			

3.2.32 OAP sectorielle n°32 Pôle gare Villetaneuse-Université – Villetaneuse

3.2.32.1 Contexte



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

Ce secteur, d'une superficie de 7 hectares environ, se développe essentiellement à l'ouest de l'avenue de la Division Leclerc et se prolonge au nord de la ligne de chemin de fer, le long de cet axe jusqu'au rond-point avec l'avenue Edouard Vaillant.

La création de la gare de Villetaneuse sur la ligne du 11 du tramway (T11 Express) conjuguée au tramway T8 fait de cet espace situé au carrefour de l'université, de la zone d'activités économiques et du centre-ville, un pôle majeur de l'animation de la ville, couture urbaine entre le nord et le sud de la ville. Il possède une accessibilité renforcée grâce à ces infrastructures.

Le projet global d'aménagement de ce secteur vise à le dynamiser en y renforçant l'intensité humaine et urbaine.

3.2.32.2 Enjeux et principales orientations

Ce projet s'appuie sur quatre principes essentiels :

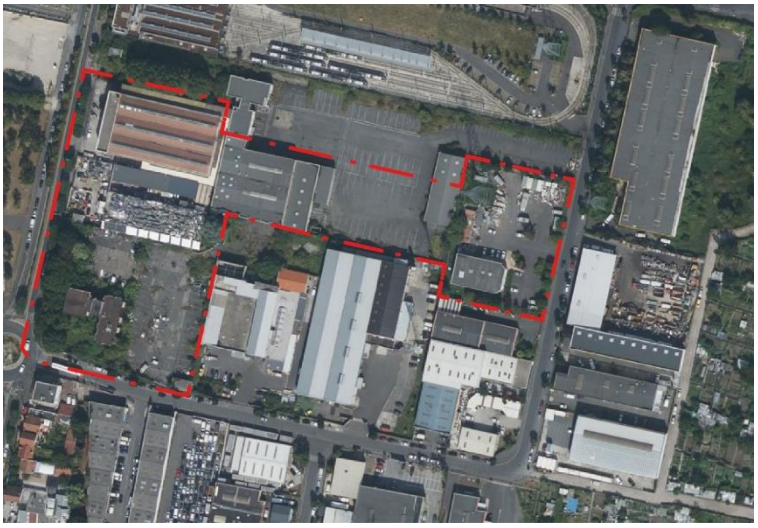
- **créer des espaces de convivialité et de rencontre** à la jonction de la gare, de la ville, de la Zone d'activités économiques et de l'université, ainsi qu'en renforçant la porosité du tissu ainsi que les liaisons avec les alentours, au sens des orientations n°3 et 7 du PADD ;
- **développer les fonctions de centralité diversifiées** avec une offre de logements renforcée avec **140 à 200 nouveaux logements** (une production remplissant 0,5% de l'effort de 3 500 logements par an), des équipements, du commerce, au sens des orientations n°4, 5, 7 et 10 du PADD ;
- **renforcer et améliorer les qualités écologiques** du secteur par la création et la préservation d'espaces paysagers et végétalisés, au sens des orientations n°1, 2 et 3 du PADD ;
- **améliorer l'accès aux modes actifs** en nord/sud et en est/ouest en intervenant sur le maillage viaire, au sens de l'orientation n°8 du PADD.

3.2.32.1 Justification des orientations par rapport aux objectifs du PADD

OAP Pôle gare Villetaneuse-Université / PADD	Axe 1 Transition écologique, santé et résilience pour aborder l'avenir en confiance			Axe 2 Pour une vie intense et sereine, du logement au territoire					Axe 3 Pour un développement économique au service de l'intérêt général	
Chapitres	Orientation 1 Accélérer la réduction des émissions vers la neutralité carbone 2050 et adapter le territoire aux effets des changements climatiques	Orientation 2 Garantir un urbanisme favorable à la santé	Orientation 3 La place du vivant : préserver et faciliter la reconstitution de la biodiversité, de l'eau et de la nature en ville	Orientation 4 Assurer l'accès de tous à des logements divers et de qualité	Orientation 5 Développer des quartiers vivants et multifonctionnels	Orientation 6 Accentuer l'hospitalité d'un territoire de rencontre	Orientation 7 Garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public	Orientation 8 Accompagner l'augmentation de la part de déplacements décarbonés, et assurer une mobilité confortable	Orientation 9 Favoriser les filières qui s'appuient sur les atouts humains du territoire, et qui répondent à des besoins locaux	Orientation 10 Offrir aux activités économiques un cadre urbain accueillant et ouvert sur la ville
2.1 Structurer et compléter le maillage viaire								✓		
2.2 Renforcer l'habitat et maintenir l'atout paysager		✓	✓	✓	✓		✓			
2.3 Accompagner l'intensification par une offre d'équipements	✓				✓					✓
2.4 Des espaces publics animés			✓				✓			

3.2.33 OAP sectorielle n°33 Division Leclerc – Villetaneuse

3.2.33.1 Contexte



Ce secteur d'une superficie de 2,4 hectares environ se situe à l'angle de l'avenue de la Division Leclerc et de la rue Raymond Brosse. Dans la Zone d'activités économiques du Château, il fait face aux ensembles d'habitat collectif Salvador Allende et bénéficie de la proximité de l'université et de la station de tramway Pablo Neruda.

Au nord, on trouve le site de maintenance et de remisage du tramway T8.

Aujourd'hui, le secteur est composé de plusieurs parties :

- au sud-ouest, un terrain occupé par des bureaux et une aire de stationnements en surface désaffectés appartenant à Veolia ;
- au nord-ouest, des centres de stockage, notamment de déchets industriels banals ;
- à l'est, des entreprises spécialisées dans les activités liées au bâtiment (SCI Stella, Mercier réseaux) et un terrain appartenant à Veolia.

À l'interface d'espaces économiques, résidentiels et universitaires, le secteur est un lieu favorable à la création d'une transition urbaine et au développement d'une mixité fonctionnelle.

3.2.33.2 Enjeux et principales orientations

L'objectif de l'OAP est de reconfigurer un îlot à dominante d'activité vers un tissu urbain plus mixte en intégrant à la programmation une part de logement avec des rez-de-chaussée actifs le long de l'avenue de la Division Leclerc en accord avec **l'orientation n°5 du PADD.**

La construction de logements le long de l'avenue de la Division Leclerc permettra de mettre en place un recul rendant possible le réaménagement de l'espace public afin de facilité les mobilités actives, en accord avec **les orientations n°3, 7 et 8 du PADD.**

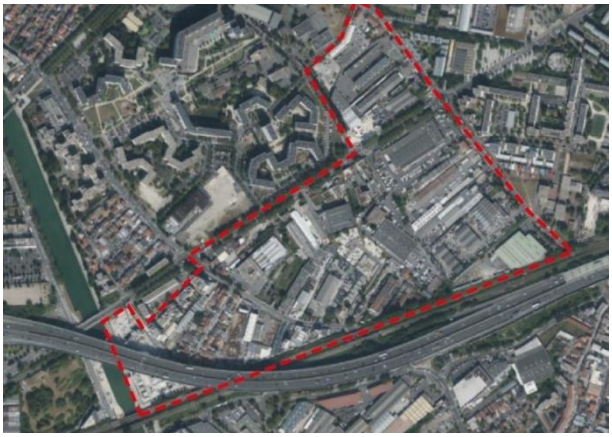
Une amélioration de la qualité architecturale des programmes d'activités à l'est de l'îlot et la séparation entre le programme de logement et les activités par une bande végétale permet de répondre **aux orientations n°1, 3 et 10 du PADD**. Enfin la conception des logements prend en compte les nuisances sonores liées au trafic automobile sur l'avenue de la Division Leclerc en accord avec **l'orientation n°2 du PADD.**

3.2.33.1 Justification des orientations par rapport aux objectifs du PADD

OAP Division Leclerc / PADD	Axe 1 Transition écologique, santé et résilience pour aborder l'avenir en confiance			Axe 2 Pour une vie intense et sereine, du logement au territoire					Axe 3 Pour un développement économique au service de l'intérêt général	
Chapitres	Orientation 1 Accélérer la réduction des émissions vers la neutralité carbone 2050 et adapter le territoire aux effets des changements climatiques	Orientation 2 Garantir un urbanisme favorable à la santé	Orientation 3 La place du vivant : préserver et faciliter la reconstitution de la biodiversité, de l'eau et de la nature en ville	Orientation 4 Assurer l'accès de tous à des logements divers et de qualité	Orientation 5 Développer des quartiers vivants et multifonctionnels	Orientation 6 Accentuer l'hospitalité d'un territoire de rencontre	Orientation 7 Garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public	Orientation 8 Accompagner l'augmentation de la part de déplacements décarbonés, et assurer une mobilité confortable	Orientation 9 Favoriser les filières qui s'appuient sur les atouts humains du territoire, et qui répondent à des besoins locaux	Orientation 10 Offrir aux activités économiques un cadre urbain accueillant et ouvert sur la ville
2.1 Développer la mixité fonctionnelle	✓		✓		✓					✓
2.2 Aménager un cadre de vie agréable en limitant l'impact du tissu d'activités		✓	✓				✓	✓		
2.3 Organiser les mobilités à l'échelle de l'ilot	✓									

3.2.34 OAP sectorielle n°34 Pressensé – Intercommunale (Aubervilliers, La Courneuve, Saint-Denis)

3.2.34.1 Contexte



Cette OAP concerne le secteur de Pressensé, site intercommunal d'environ 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.

3.2.34.2 Enjeux et principales orientations

L'OAP vise à **affirmer la vocation économique et accompagner la montée en gamme de la Zone d'activités économiques** et l'implantation de nouvelles activités pour but de **diversifier les activités vers des filières pertinentes pour le territoire** (hôtels d'entreprises, économie circulaire, logistique du dernier kilomètre, etc.). Un des objectifs est aussi de **développer le lien avec le canal** (logistique fluviale). Ces orientations répondent à l'axe 3 PADD en lien avec le développement économique au service de l'intérêt général.

L'OAP fixe des objectifs qualitatifs en termes d'aménagement extérieurs : **rafraichir la Zone d'activités économiques** avec le développement de la canopée, **traiter les interfaces et franges de la Zone d'activités économiques avec les zones résidentielles** (filtre végétal). Ces objectifs s'inscrivent notamment dans le cadre des orientations n°1, 3 et 7 du PADD, relatives au rafraîchissement sur les espaces publics comme dans les bâtiments, à la nature en ville et à une expérience enthousiasmante de l'espace public.

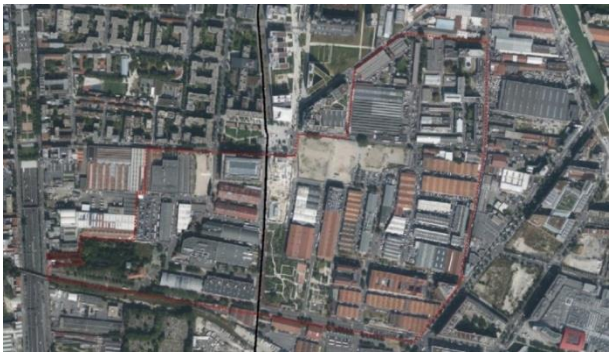
L'OAP accompagne le **désenclavement du site** avec la **création de nouvelles voies** support des modes actifs, l'**arrivée du tramway** et de la nouvelle station, ainsi que la **requalification du maillage viaire** existant. Ces orientations répondent à l'orientation n°8 du PADD – Accompagner l'augmentation de la part de déplacements décarbonés, et assurer une mobilité confortable.

3.2.34.1 Justification des orientations par rapport aux objectifs du PADD

OAP Pressensé / PADD		Axe 1 Transition écologique, santé et résilience pour aborder l'avenir en confiance			Axe 2 Pour une vie intense et sereine, du logement au territoire					Axe 3 Pour un développement économique au service de l'intérêt général	
Chapitres	Orientations	Orientation 1 Accélérer la réduction des émissions vers la neutralité carbone 2050 et adapter le territoire aux effets des changements climatiques	Orientation 2 Garantir un urbanisme favorable à la santé	Orientation 3 La place du vivant : préserver et faciliter la reconstitution de la biodiversité, de l'eau et de la nature en ville	Orientation 4 Assurer l'accès de tous à des logements divers et de qualité	Orientation 5 Développer des quartiers vivants et multifonctionnels	Orientation 6 Accentuer l'hospitalité d'un territoire de rencontre	Orientation 7 Garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public	Orientation 8 Accompagner l'augmentation de la part de déplacements décarbonés, et assurer une mobilité confortable	Orientation 9 Favoriser les filières qui s'appuient sur les atouts humains du territoire, et qui répondent à des besoins locaux	Orientation 10 Offrir aux activités économiques un cadre urbain accueillant et ouvert sur la ville
2.1 Désenclaver le site : améliorer les déplacements et l'accessibilité	Créer des voies et favoriser les modes actifs							✓	✓		✓
	Accueillir l'arrivée du tramway et intégrer la station Casanova								✓		✓
	Requalifier le maillage viaire existant							✓	✓		✓
	Conserver l'aire d'accueil des gens du voyages				✓						
2.2 Affirmer la vocation économique du site et sa montée en gamme	Maintenir les activités économiques existantes									✓	✓
	Développer les liens avec le canal	✓							✓	✓	✓
2.3 Renforcer la qualité urbaine et paysagère du site	Aménager des espaces urbains et paysagers de qualité et plus respectueux de l'environnement		✓	✓				✓			
	Traiter les interfaces entre la zone d'activité économique et les zones résidentielles			✓							✓
	Traiter les franges de la ZAE			✓							✓
	Rafraichir la ZAE Pressensé	✓	✓					✓			✓

3.2.35 OAP sectorielle n°35 Entrepôts et Magasins généraux de Paris (EMGP) – Intercommunale (Aubervilliers, Saint-Denis)

3.2.35.1 Contexte



Les Entrepôts et Magasins Généraux de Paris (EMGP) forment un vaste parc d'activités économiques situé au sud des communes d'Aubervilliers et Saint-Denis.

Cette partie du secteur de la Plaine, d'une surface de 38,5 hectares, concentre de forts enjeux d'aménagement.

Historiquement dédié aux activités, en particulier industrielles, le site des EMGP intègre désormais des activités économiques plus diversifiées au sein du Parc des Portes de Paris. Il s'agit essentiellement de bureaux, de studios dédiés à la télévision et à l'audiovisuel ainsi que de commerces de gros.

Plusieurs bâtiments caractéristiques de l'époque industrielle, anciennement des entrepôts et magasins industriels subsistent. Ces bâtiments administratifs, magasins à grains, à farine et alcools, ateliers ou chaufferies possèdent une grande valeur symbolique liée à la mémoire de la Plaine industrielle. Certains revêtent en outre un intérêt patrimonial sur le plan architectural.

Depuis l'arrivée de la ligne 12 du métro et l'aménagement de la place du Front Populaire, plusieurs programmes ont été livrés ou sont en cours de livraison, notamment des constructions d'habitations.

Malgré la création de plusieurs espaces verts de pleine terre, le site reste très imperméabilisé et possède une part minime de pleine terre. Cette situation favorise le développement d'un fort îlot de chaleur urbain et une gestion des eaux pluviales complexe.

3.2.35.2 Enjeux et principales orientations

L'OAP a pour objectif d'encadrer et d'accompagner les évolutions et objectifs du secteur. En cohérence avec les orientations du PADD, les principales orientations sont :

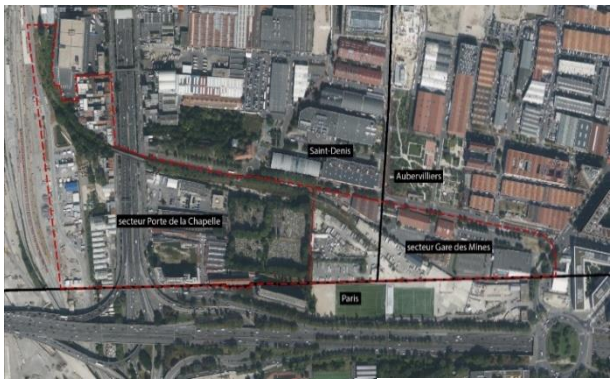
- **poursuivre le développement du Parc** reposant sur le maintien de sa vocation économique, avec une logique de renforcement et densification des activités productives en ville, dans le sens des orientations n°9 et 10 du PADD ;
- **accompagner l'arrivée du T8** en favorisant des rez-de-chaussée actifs le long de celui-ci, en réduisant la place de la voiture et en végétalisant ses abords, dans le sens des orientations n°5, 7 et 8 du PADD ;
- **développer la création d'habitations** avec une programmation mixte logements familiaux / résidence étudiante tout en permettant une bonne cohabitation avec les programmes d'activités, dans le sens des orientations n°4, 5 et 6 du PADD. La programmation estimée doit dépasser les **1 100 logements**, en faisant une opération d'envergure dans la création de logements sur le territoire (**3,3% de l'effort de 3 500 logements par an**) ;
- repérer plusieurs espaces végétalisés et de pleine terre existants ou à créer, permettant de de **désimperméabiliser les sols et de réduire l'ilot de chaleur**, dans le sens des orientations n°1, 3, 5 et 10 du PADD ;
- **paysager les voies publiques et privées** tout en permettant le maintien des activités, dans le sens des orientations n°3, 7, 9 et 10 du PADD ;
- **valoriser la mémoire industrielle** en intégrant la **préservation du patrimoine bâti** aux principes de programmation et d'aménagement, conformément aux orientations n°7 et 9 du PADD**.**

3.2.35.1 Justification des orientations par rapport aux objectifs du PADD

OAP EMGP / PADD		Axe 1 Transition écologique, santé et résilience pour aborder l'avenir en confiance			Axe 2 Pour une vie intense et sereine, du logement au territoire					Axe 3 Pour un développement économique au service de l'intérêt général	
Chapitres	Orientations	Orientation 1 Accélérer la réduction des émissions vers la neutralité carbone 2050 et adapter le territoire aux effets des changements climatiques	Orientation 2 Garantir un urbanisme favorable à la santé	Orientation 3 La place du vivant : préserver et faciliter la reconstitution de la biodiversité, de l'eau et de la nature en ville	Orientation 4 Assurer l'accès de tous à des logements divers et de qualité	Orientation 5 Développer des quartiers vivants et multifonctionnels	Orientation 6 Accentuer l'hospitalité d'un territoire de rencontre	Orientation 7 Garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public	Orientation 8 Accompagner l'augmentation de la part de déplacements décarbonés, et assurer une mobilité confortable	Orientation 9 Favoriser les filières qui s'appuient sur les atouts humains du territoire, et qui répondent à des besoins locaux	Orientation 10 Offrir aux activités économiques un cadre urbain accueillant et ouvert sur la ville
2.1 De nouvelles continuités	Des espaces requalifiés autour du T8 : valoriser la présence du tramway, réduire la présence automobile et développer les modes actifs					✓		✓	✓		
	Intégrer une trame viaire ouverte au public tissant des liens avec Paris et en végétalisant cette dernière							✓	✓		
2.2 Nature en Ville	Espaces paysager à créer et renforcer : Préserver / créer des nouveaux espaces verts visant à désimperméabiliser le sol et réduire l'effet d'îlot de chaleur urbain	✓		✓		✓					✓
	Maillage viaire et paysage : désimperméabiliser les voies / renforcer leur paysagement tout en permettant le maintien des activités économiques			✓				✓		✓	✓
	Aspects quantitatifs : créer de la pleine terre en cas de démolition totale	✓		✓						✓	✓
2.3 Programmation et morphologie	Activités économiques : développement de l'activité productive en ville, autour de l'industrie et de l'artisanat									✓	✓
	Développer des rez-de-chaussée actifs le long du Tramway T8 afin d'animer les espaces publics					✓		✓			
	Développer une programmation mixte à dominante résidentielle, avec des socles d'activités mixte productive				✓	✓				✓	✓
2.4 Valoriser la mémoire industrielle	Intégrer la dimension mémorielle du site au principe d'aménagement, afin de mettre en valeur le passé industriel du lieu					✓		✓		✓	
	En cas de démolition, mener une réflexion sur le réemploi	✓									

3.2.36 OAP sectorielle n°36 Les Deux Portes (Porte d'Aubervilliers, Porte de la Chapelle) – Intercommunale (Aubervilliers, Saint-Denis) / Nouvelle OAP

3.2.36.1 Contexte



Cette OAP, à cheval entre les villes de Saint-Denis et d'Aubervilliers et entre les portes de La Chapelle et d'Aubervilliers, est située le long de la limite entre la ville de Paris et le territoire de Plaine Commune. Elle intervient dans un contexte global de transformation progressive de la ceinture parisienne et de son parcellaire industriel, notamment à travers la ZAC Gare des Mines-Fillettes et l'arrivée de l'Adidas Arena, côté Parisien. L'OAP est décomposée en deux sous-secteurs : Porte de la Chapelle (Saint-Denis), et Gare des Mines (à cheval entre Saint-Denis et Aubervilliers).

Les terrains situés au sein de ce secteur sont aujourd'hui majoritairement composés d'activités économiques diverses, et sont très perméabilisés. Ils sont également fortement exposés aux pollutions sonores et atmosphériques.

3.2.36.2 Enjeux et principales orientations

L'OAP a pour objet d'encadrer les futures évolutions de ces deux secteurs, qui sont voués à muter.

Les principaux objectifs sont :

- d'**assurer des continuités à l'échelle territoriale entre Aubervilliers, Saint-Denis et Paris** en s'appuyant sur un maillage viaire et un ancien faisceau ferré existant, en mettant l'accent sur la végétalisation de ces axes et le développement des modes actifs, dans le sens des orientations n°7 et 8 du PADD ;
- de **protéger les habitants et usagers des pollutions sonores et atmosphériques** de ces sites particulièrement exposés, en adaptant la programmation ainsi que l'implantation et la morphologie des constructions, dans le sens de l'orientation n°2 du PADD ;
- de désimperméabiliser les sols, de créer des espaces verts afin de **renforcer la trame verte et bleue et les continuités écologiques**, notamment à travers la création d'un parc public de 1,5 hectare, dans le sens des orientations n° 1, 3, 5 et 7 du PADD ;
- de **développer des activités productives en ville** et notamment sur la Porte de La Chapelle, dans le sens des orientations n°9 et 10 du PADD ;
- de **produire des quartiers habités mixtes, dans le respect des politiques publiques visant à protéger les populations des pollutions notamment atmosphérique,** (habitation, équipements, activités économiques) afin de développer un morceau de ville venant accompagner l'arrivée du T8 et bénéficiant donc d'une desserte en transport collectif, dans le sens des orientations n°4, 5 et 8 du PADD. En termes de logements produits, les opérations devraient contribuer à hauteur de 3,6% de la contribution annuelle prévue, avec un nombre de logement produits au total devant atteindre 1 200 environ.

3.2.36.1 Justification des orientations par rapport aux objectifs du PADD

OAP Les Deux Portes / PADD		Axe 1 Transition écologique, santé et résilience pour aborder l'avenir en confiance			Axe 2 Pour une vie intense et sereine, du logement au territoire					Axe 3 Pour un développement économique au service de l'intérêt général	
Chapitres	Orientations	Orientation 1 Accélérer la réduction des émissions vers la neutralité carbone 2050 et adapter le territoire aux effets des changements climatiques	Orientation 2 Garantir un urbanisme favorable à la santé	Orientation 3 La place du vivant : préserver et faciliter la reconstitution de la biodiversité, de l'eau et de la nature en ville	Orientation 4 Assurer l'accès de tous à des logements divers et de qualité	Orientation 5 Développer des quartiers vivants et multifonctionnels	Orientation 6 Accentuer l'hospitalité d'un territoire de rencontre	Orientation 7 Garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public	Orientation 8 Accompagner l'augmentation de la part de déplacements décarbonés, et assurer une mobilité confortable	Orientation 9 Favoriser les filières qui s'appuient sur les atouts humains du territoire, et qui répondent à des besoins locaux	Orientation 10 Offrir aux activités économiques un cadre urbain accueillant et ouvert sur la ville
2.1 Secteur Porte de la Chapelle : Améliorer la trame d'espace public	Requalifier et apaiser les axes majeurs, en transformant l'avenue du Président Wilson en « Boulevard Urbain »		✓			✓		✓	✓		
	Créer une nouvelle voie paysagère de desserte pour les activités afin de participer à l'apaisement de l'avenue du Président Wilson, tout en y permettant les modes actifs			✓				✓	✓		
	Rendre l'avenue du Cimetière publique et piétonne tout en gardant sa végétalisation,			✓				✓	✓		
	Apaiser et planter l'espace public sous l'échangeur afin d'y créer une entrée de ville qualitative		✓			✓		✓			
	Renforcer les liaisons avec Paris et les grands projets voisins en développant une trame inter-quartier propice aux modes actifs							✓	✓		
2.2 Secteur Porte de la Chapelle : renforcer la végétalisation et les continuités écologiques	Favoriser la végétalisation aux abords des infrastructures ferroviaires et autoroutière	✓		✓				✓			
	Renforcer la végétalisation aux abords des continuités et noyaux repérés au sein de la trame verte et bleue	✓		✓							
	Développer un parc linéaire sur l'ancien faisceau ferré, développant la végétalisation et les continuités écologiques tout en favorisant les modes actifs	✓		✓				✓	✓		
	Mettre à distance les constructions le long de l'A1 à travers un recul paysager et planté, participant à renforcer l'ambiance végétale des espaces publics		✓					✓			
2.3 Secteur Porte de la Chapelle : Développer un quartier d'activités mixtes productives et	Le long de l'avenue du Président Wilson et du périphérique : construire des bâtiments d'activités productives avec rez-de-chaussée actifs animant les espaces publics					✓		✓		✓	✓
	Organiser la morphologie et l'implantation des constructions		✓							✓	✓

d'habitat	d'activités afin que celles-ci protègent les constructions d'habitation des pollutions sonores et atmosphériques										
	Créer des constructions d'habitation en second rang, le long du cimetière, avec une programmation mixte habitat familial / étudiant				✓	✓	✓				
	Réaliser des émergences d'une certaine hauteur afin de libérer des vues vers le territoire, et de libérer de l'emprise au sol en faveur de la végétalisation	✓			✓	✓					
	Traiter les interfaces entre les programmes de logement et d'activités productives afin d'assurer une bonne cohabitation entre habitants et usagers du site				✓	✓					
3.1 : Secteur Gare des Mines : la trame d'espaces publics	Désenclaver le site en créant des continuités nord / sud vers Paris, à travers les prolongements de voies qui seront végétalisés et propices aux modes actifs							✓	✓		
	Réaménager la place Skanderberg en un espace public piéton paysager, en accompagnement de la future station de tramway T8							✓	✓		
	Créer des liaisons est / ouest entre les portes de la Chapelle et d'Aubervilliers à travers notamment le parc linéaire et des voies paysagères et propices aux modes actifs							✓	✓		
3.1 : Secteur Gare des Mines : renforcer la végétalisation et les continuités écologiques	Créer un parc central d'1.5 hectare, permettant de rafraîchir le secteur, d'équiper le quartier en espace vert et de désimperméabiliser les sols	✓	✓	✓		✓					
	Créer un filtre végétal dense au sud du parc pour limiter la diffusion des polluants liées au périphérique parisien		✓								
3.3 : Secteur Gare des Mines : Programmation et morphologie	Développer de l'habitation en lien avec l'arrivée du Tramway T8				✓	✓			✓		
	Développer des formes et épannelages variées, avec des hauteurs basses et hautes				✓	✓					
	Végétaliser fortement les terrains d'habitation	✓	✓	✓	✓	✓					
	Créer un équipement scolaire pour le quartier					✓					
	Réhabiliter les constructions existantes sur le nord du par cet y insérer des programmes permettant d'animer les rez-de-chaussée et les espaces publics	✓				✓		✓			
	Développer des programmes d'activités économiques mixtes aux premiers niveaux					✓				✓	

	Développer un rez-de-chaussée actif et transparent le long de la place Skanderberg afin d'animer celle-ci					✓		✓			

3.2.37 OAP sectorielle n°37 La Briche – Intercommunale (Epinay-sur-Seine, Saint-Denis) / Nouvelle OAP

3.2.37.1 Contexte

Cette OAP concerne un site intercommunal à dominante d'activités économiques situé à la limite entre 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.

3.2.37.2 Enjeux et principales orientations

L'OAP a pour objet d'encadrer les futures évolutions dans le secteur de la Briche afin de passer d'un lieu de rupture urbaine à un quartier habité favorable à la biodiversité. Les principaux objectifs sont :

- **l'amélioration de l'accès à la Seine** afin de renforcer ce corridor écologique et d'amplifier les trames vertes et bleues sur le secteur avec des objectifs qualitatifs sur les aménagements d'espaces extérieurs (végétalisation, rafraichissement, connexions des espaces entre eux, etc.). Cela s'inscrit dans les orientations n°2 et 7 du PADD ;
- **l'apaisement des axes routiers et l'atténuation des coupures urbaines** avec une restructuration du réseau viaire (dévoiement du carrefour et de la rue de la Briche), développement des mobilités actives et la connexion aux quartiers voisins. Cela répond aux orientations n°7 et 8 du PADD ;
- **Le développement d'un quartier mixte** qui inclus des programmes de logements, d'équipements, des commerces de proximités et des activités. Cela correspond aux l'orientation n°5 du PADD.

3.2.37.1 Justification des orientations par rapport aux objectifs du PADD

OAP La Briche / PADD		Axe 1 Transition écologique, santé et résilience pour aborder l'avenir en confiance			Axe 2 Pour une vie intense et sereine, du logement au territoire					Axe 3 Pour un développement économique au service de l'intérêt général	
Chapitres	Orientations	Orientation 1 Accélérer la réduction des émissions vers la neutralité carbone 2050 et adapter le territoire aux effets des changements climatiques	Orientation 2 Garantir un urbanisme favorable à la santé	Orientation 3 La place du vivant : préserver et faciliter la reconstitution de la biodiversité, de l'eau et de la nature en ville	Orientation 4 Assurer l'accès de tous à des logements divers et de qualité	Orientation 5 Développer des quartiers vivants et multifonctionnels	Orientation 6 Accentuer l'hospitalité d'un territoire de rencontre	Orientation 7 Garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public	Orientation 8 Accompagner l'augmentation de la part de déplacements décarbonés, et assurer une mobilité confortable	Orientation 9 Favoriser les filières qui s'appuient sur les atouts humains du territoire, et qui répondent à des besoins locaux	Orientation 10 Offrir aux activités économiques un cadre urbain accueillant et ouvert sur la ville
2.1 Améliorer l'accès au fleuve et amplifier le paysage existant dans un souci de conciliation des usages (loisirs et/ou biodiversité)	Étoffer le corridor écologique de la Seine et améliorer l'accès au fleuve	✓		✓				✓			
	Conforter et développer les trames vertes et bleues du site	✓	✓	✓							
2.2 Renforcer les espaces publics par l'apaisement des axes routiers et l'atténuation des coupures urbaines	Restructurer le réseau viaire, l'apaiser et développer les mobilités actives en lien avec le chemin du halage							✓	✓		
	Assurer une bonne connexion avec les quartiers voisins et leurs équipements					✓			✓		
2.3 Développer un quartier aux usages multiples, orienté vers le fleuve, tenant compte des risques et s'appuyant sur les équipements culturels et le patrimoine existants	Faire de La Briche un quartier mixte et vivant en développant logements, équipements, commerces et activités				✓	✓				✓	
	Développer l'attractivité du site en s'appuyant sur le déjà-là culturel et patrimonial					✓	✓			✓	

4 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRE

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 – Définitions et dispositions générales** : elle comporte les définitions des termes utilisés et les dispositions règlementaires écrites applicables à toutes les zones, à la fois écrites et graphiques ;
- **partie 2** : **Règlements de zones :** elle regroupe les dispositions règlementaires applicables dans chaque zone, leurs secteurs et leurs sous-secteurs, délimités au plan de zonage ;
- **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 concerne l'identification du patrimoine arboré constitué des arbres remarquables, faisant l'objet de fiches descriptives individuelles, et des arbres d'intérêt ;
- **partie 5** : elle regroupe les listes des emplacements réservés, des servitudes de localisation et des périmètres d'attente de projet d'aménagement global.

La partie 1 – Définitions et dispositions générales – et la partie 2 – Règlement de zones – du règlement écrit s'organise en 6 chapitres :

- chapitre 1 : Destinations des constructions et usage des sols ;
- chapitre 2 : Implantation et morphologie des constructions ;
- chapitre 3 : Nature en ville ;
- chapitre 4 : Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions ;
- chapitre 5 : Déplacements et stationnement ;
- chapitre 6 : Réseaux, gestion des eaux et assainissement.

Le **règlement graphique** est composé de plusieurs plans :

- le plan de zonage de synthèse délimite les zones à l'échelle de l'ensemble du territoire de Plaine Commune (1/10000ème) sans faire apparaître l'ensemble des règles graphiques (Document 4-2-1) ;
- les plans de zonage détaillés à l'échelle communale ou infra-communale (1/3 500ème) comportent toutes les règles graphiques (Document 4-2-2) ;
- le plan de la trame verte et bleue (Document 4-2-3) ;
- le plan du patrimoine bâti (Document 4-2-4) ;
- le plan du patrimoine arboré (Document 4-2-5) ;
- les plans de stationnement (Document 4-2-6) ;
- le plan de zonage pluvial (Document 4-2-7) ;
- le plan des périmètres de mixité sociale (Document 4-2-8) ;
- le plan des secteurs de servitude de taille minimale des logements (Document 4-2-9).

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 des chapitres des dispositions générales applicables à la zone concernée (partie 1 du règlement) ;

- lecture du règlement de la zone correspondant au terrain et, dans certains cas, des dispositions propres à certains secteurs de la zone (partie 2 du règlement) ;
- consultation des autres plans composant le règlement graphique et, si le terrain est concerné, des parties 3, 4 et 5 du règlement relatives au patrimoine bâti et aux servitudes d'urbanisme particulières ;
- lecture 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 principes de délimitation des zones

4.2.1 Les logiques de zonage

Conformément à l'article L.151-9 du code de l'urbanisme, le règlement du PLUi délimite d'une part des zones urbaines et d'autre part des zones naturelles et agricoles.

Le règlement de chaque zone précise la destination des constructions et les usages des sols et définit les règles de construction.

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

- **la définition d'un zonage commun et cohérent à l'échelle territoriale**, avec un nombre de zones et de sous-secteurs de ces zones limités, permettant de rendre plus lisibles l'organisation territoriale recherchée et les règles applicables ;
- 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 ;
- la traduction des orientations définies dans le PADD ;
- la prise en compte des éléments environnementaux majeurs afin de les mettre en valeur au sein des projets et créer les conditions pour protéger les populations des pollutions et améliorer le cadre de vie.

Le plan de zonage du PLUi est donc conçu comme **la traduction d'un projet de territoire commun, en cohérence avec les objectifs du PADD**.

Les différentes zones du PLUi ont été délimitées en fonction des principales destinations et règles de construction. Certaines zones comportent des sous-secteurs, identifiés par une lettre supplémentaire, qui correspondent à des sous-ensembles de la zone disposant de règles complémentaires ou spécifiques au regard de leurs caractéristiques particulières.

Ainsi, ont été définies :

Six zones urbaines mixtes et résidentielles, représentant 46% environ du territoire, définies au regard de leurs typologies bâties et des caractéristiques morphologiques du tissu urbain :

- la zone UMGP, correspondant aux grands projets urbains du territoire et comprenant certaines opérations d'aménagement, publique ou privées, représentant un intérêt fort de développement pour le territoire ;
- 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.

Trois zones urbaines fonctionnelles, représentant 23% 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 infrastructures ;

Une zone urbaine verte, la zone UVP, correspondant aux espaces urbains à dominante verte et paysagère, représentant environ 5% du territoire.

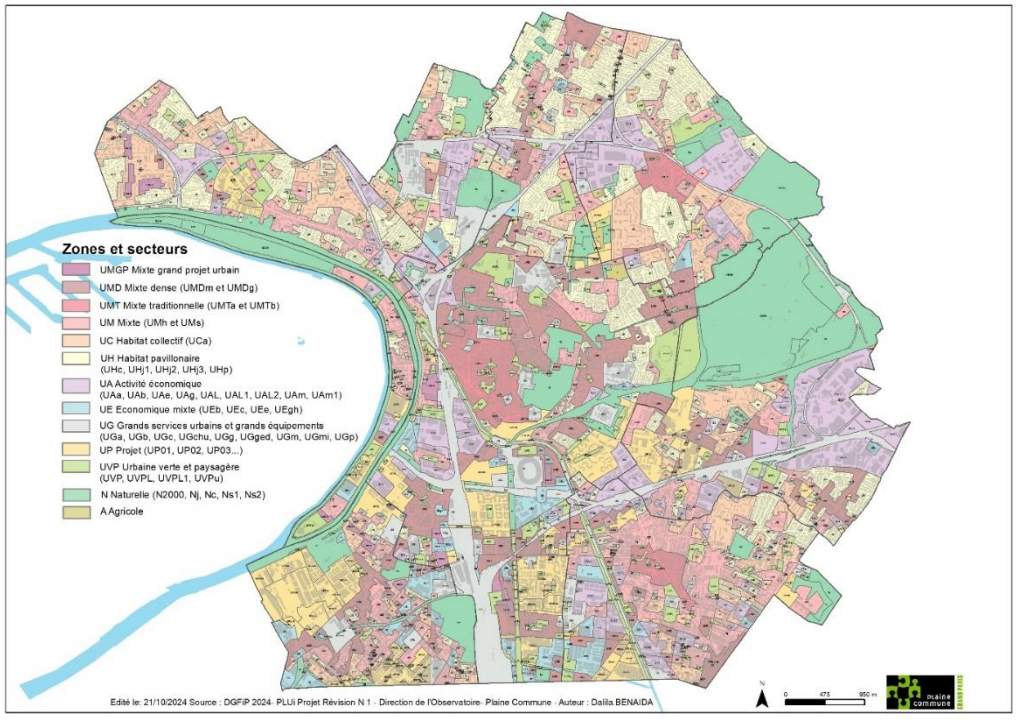
Les zones de projet et les secteurs d'incitation au renouvellement urbain, représentant environ 9 % du territoire :

- 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.

Les caractéristiques et les objectifs des différentes zones sont présentés dans les fiches détaillées du paragraphe 4.2.2 ci-après.



Plan de zonage général du PLUi, octobre 2024, Plaine Commune

4.2.2 Les caractéristiques des différentes zones

4.2.2.1 Les zones urbaines mixtes

La zone UMGP – Mixte grands projets

a. Le caractère de la zone

La zone UMGP correspond aux espaces faisant l'objet d'interventions urbaines fortes et structurantes permettant le développement de grands projets projet mixtes à forte densité (opérations d'aménagements publiques ou privées, NPNRU). Cette zone mixte peut regrouper de nombreuses fonctions urbaines (habitat, commerces et services, activités économiques, artisanat, équipements, industrie).

Les règles de morphologie (emprise, hauteur, implantation, prospects) permettent un grand potentiel de constructibilité. Elles permettent également de s'adapter en fonction des contextes et formes urbaines variées des projets urbains :

- dans le cadre de NPNRU, des projets urbains s'inscrivant dans des quartiers avec des formes urbaines héritées des constructions d'habitat collectif d'après-guerre ;
- des requalifications d'anciennes emprises industrielles en quartiers mixtes.

Les règles de nature en ville conservent le même niveau d'exigence que dans les zones UMD et UM afin de permettre d'adapter ces quartiers au réchauffement climatique et de désimperméabiliser certains secteurs aujourd'hui très minéralisés (secteur Pleyel, secteur de la Confluence, NPNRU Saint-Ouen-Sur-Seine).

b. Les espaces concernés

La zone UMGP représente un peu plus de 32 hectares, soit 0,7 % du territoire intercommunal. Les espaces concernés sont situés dans quatre communes : Epinay-Sur-Seine, L'Île-Saint-Denis, Saint-Denis et Saint-Ouen-sur-Seine. Ces espaces correspondent soit :

- à des secteurs faisant l'objet de NPNRU (Orgemont à Epinay-Sur-Seine, Quartier Sud à L'Île-Saint-Denis, Vieux Saint-Ouen et Cordon-Lamotte à Saint-Ouen-Sur-Seine),
- à des secteurs faisant l'objet d'opérations d'aménagements de quartiers mixtes et denses proches des pôles structurants de transports collectifs d'échelle métropolitaine (gare Saint-Denis-Pleyel, secteur de la Confluence à Saint-Denis proche du RER D) ou d'équipements majeurs du territoire (Cathédrales du Rail)
- Sur une partie du linéaire de la rue Jules Rimet en face le Stade de France, de façon à permettre la mutabilité des ensembles tertiaires vieillissants et plus adaptés vers d'autres destinations liées à l'objectif d'attractivité du territoire,

c. Les objectifs poursuivis

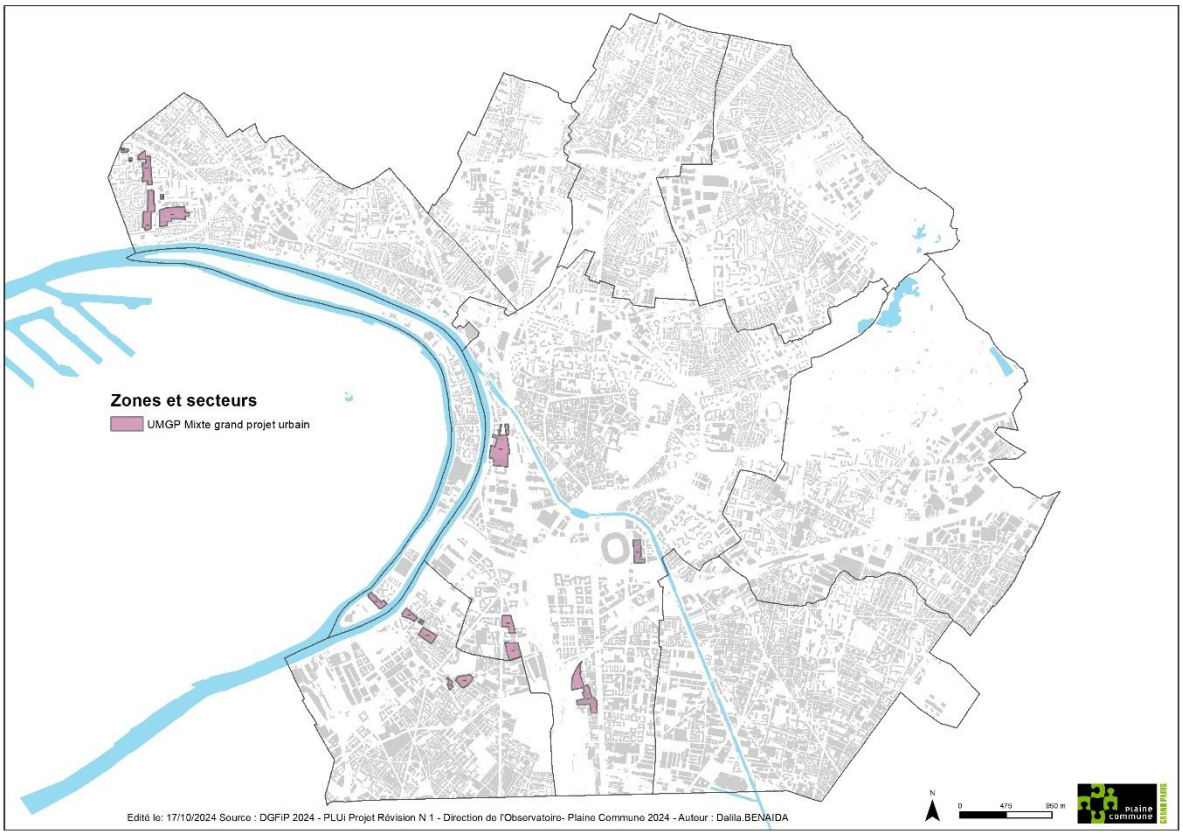
L'objectif poursuivi de la zone UMGP est le développement de ces grands projets urbains structurants pour le territoire en affirmant leur mixité et leur forte densité, tout en permettant de créer les conditions harmonieuses d'accueil, d'habitabilité et de végétalisation de ces quartiers nouveaux ou requalifiés.

Le règlement de la zone UMGP est ainsi principalement guidé par les orientations du PADD suivantes :

- La réduction des consommations foncières dans le développement urbain, qui passe en partie par des possibilités de densification et de hauteurs (**orientation 1)** ;
- Programmer des espaces verts, préserver et développer la pleine terre, et végétaliser les cœurs d'ilots, dans une logique de rafraîchissement les quartiers afin d'adapter le territoire aux premiers effets du changement climatique, tout en s'articulant avec la trame verte et bleue **(orientations 1, 3 et 5) ;**
- La mise en œuvre les actions du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain,

avec des ambitions fortes d'amélioration de la qualité de vie et des logements **(orientation 4)**

- Offrir des conditions d'habitat satisfaisantes pour tous et assurer l'accès de tous à des logements en affirmant le rôle de territoire bâtisseur du territoire de Plaine Commune (**orientation 4**) ;
- Développer et faire évoluer des quartiers vivants et multifonctionnels à travers un règlement ouvert à une grande diversité de destination, permettant de développer dans ces quartiers des services publics fondamentaux tels que l'accès aux soins, la culture et la création, ainsi que des offres commerciales et alimentaires de proximité (**orientation 5**) ;
- Maintenir la grande hétérogénéité urbaine caractéristique du territoire de Plaine Commune s'appuyant sur l'existant, et permettre la densification des grandes centralités urbaines et à proximité des pôles de transports en commun actuels et futurs (**orientation 5) ;**
- Accentuer l'hospitalité d'un territoire de rencontre et consolider des grands pôles de tourisme et de loisirs et massifier l'offre hôtelière, notamment autour des croisements d'axes de transports majeurs traversés par des flux touristiques (pôle Pleyel à Saint-Denis) (**orientations 6 et 9)**
- Favoriser le développement des activités qui concourent à améliorer la qualité de la vie locale, par la diversification de l'offre commerciale et de loisirs, la vie culturelle, l'industrie légère **(orientation 9)**



Espaces concernés par la zone UMGP

d. Illustrations



Zone UMGP – secteur des Cathédrales du Rail à Saint-Denis



Zone UMGP – Quartier d'Orgemont à Epinay-Sur-Seine

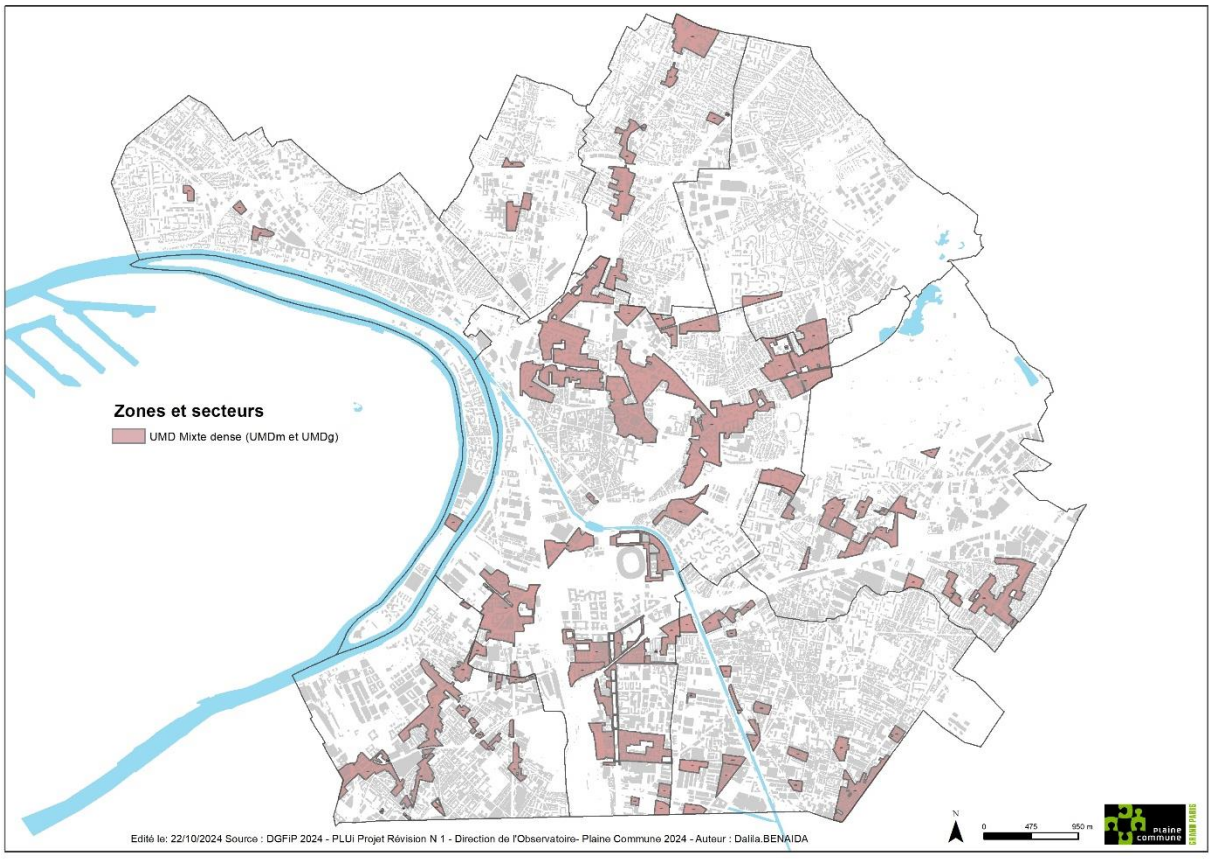
La zone UMD – Mixte dense

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.

Les espaces concernés

La zone UMD représente un peu plus de 444 hectares, soit 9,4% du territoire intercommunal. Les espaces concernés sont situés dans toutes les communes du territoire. Ces espaces sont situés le long des grands axes et des centralités structurantes de chaque commune et correspondent à des quartiers à forte densité. À 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, le long de l'avenue de la Division Leclerc à Villetaneuse, et au sein du quartier d'Orgemont à Epinay-Sur-Seine.



Les espaces concernés par la zone UMD

e. 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 :

- Programmer des espaces verts, préserver et développer la pleine terre, et végétaliser les cœurs d'ilots, dans une logique de rafraîchissement les quartiers afin d'adapter le territoire aux premiers effets du changement climatique, tout en s'articulant avec la trame verte et bleue **(orientations 1, 3 et 5) ;**
- La réduction des consommations foncières dans le développement urbain, qui passe en partie par des possibilités de densification et de hauteurs (**orientation 1)** ;
- Offrir des conditions d'habitat satisfaisantes pour tous et assurer l'accès de tous à des logements en affirmant le rôle de territoire bâtisseur du territoire de Plaine Commune (**orientation 4**) ;
- Conserver et développer des quartiers vivants et multifonctionnels en permettant l'accès aux services publics fondamentaux tels que l'accès aux soins, la culture et la création, ainsi que des offres commerciales et alimentaires de proximité (**orientation 5**) ;
- Favoriser le développement des activités qui concourent à améliorer la qualité de la vie locale, par la diversification de l'offre commerciale et de loisirs et la vie culturelle **(orientation 9)**

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

- Le secteur UMDg (1,8 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 **l'orientation 9** du PADD : favoriser les filières qui s'appuient sur les atouts humains du territoire, et qui répondent à des besoins locaux
- 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.

g. Illustrations



Zone UMD – La rue de la Convention à La Courneuve



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

La zone UMT – Mixte traditionnelle

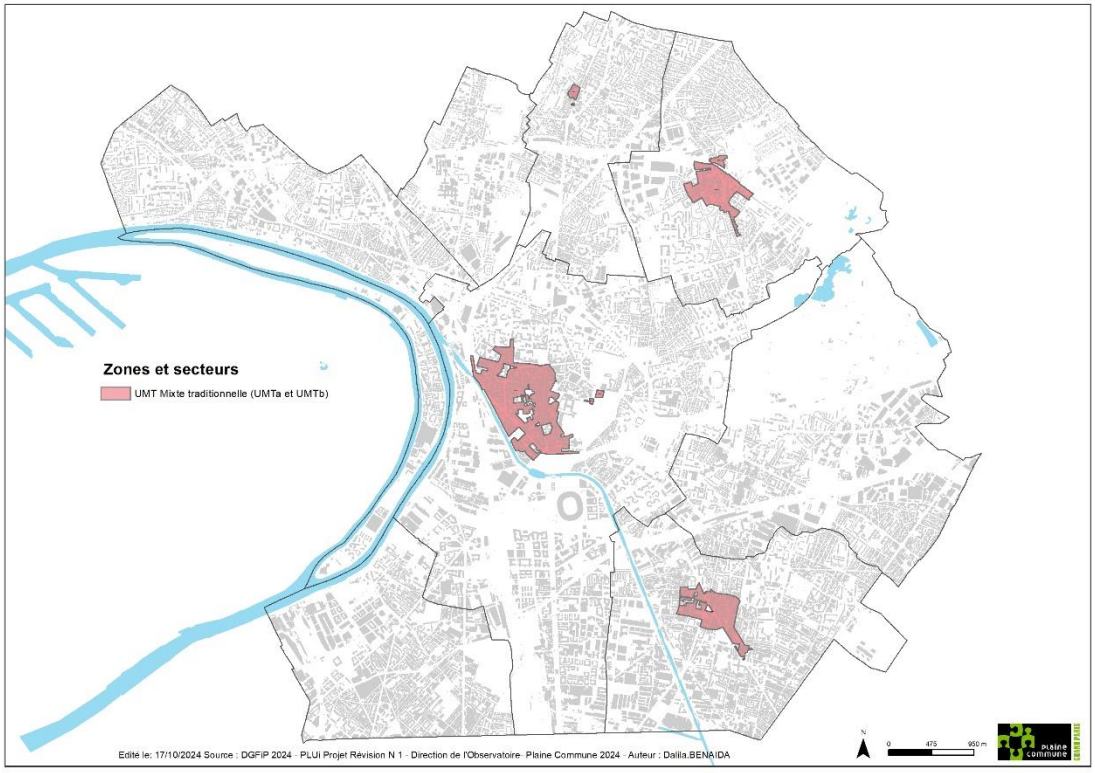
a. Le caractère de la zone

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 2,5 % du territoire intercommunal. Elle correspond aux parties anciennes des centres villes d'Aubervilliers, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis et Stains.



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 :

- Assurer l'accès de tous à des logements divers et de qualité (**orientation 4**), en particulier l'accompagnement des acteurs dans l'amélioration du parc de logement existants et sa transition écologique, et l'objectif de recul de l'habitat indigne
- Favoriser les activités qui s'appuient sur les atouts humains du territoire et le développement des activités qui concourent à améliorer la qualité de la vie locale, par la diversification de l'offre commerciale et de loisirs ainsi que la vie culturelle, (**orientation 9**)
- Améliorer l'attractivité résidentielle, commerciale, touristique et culturelle des centres-villes à

l'identité forte en préservant leurs formes urbaines (densité, diversité architecturale, valorisation du patrimoine) et la mixité de leurs fonctions urbaines (requalification commerciale des rez-de-chaussée) ; et en développant les liens entre les centralités et le reste du territoire **(orientation n°5)**

- Conserver et développer des quartiers vivants et multifonctionnels en permettant l'accès aux services publics fondamentaux tels que l'accès aux soins, la culture et la création, ainsi que des offres commerciales et alimentaires de proximité (**orientation 5**)
- Garantir un urbanisme favorable à la santé notamment sur la réduction de l'exposition à la pollution atmosphérique et le confort acoustique (**orientation 2)**
- Programmer des espaces verts, préserver et développer la pleine terre, et végétaliser les cœurs d'ilots, dans une logique de rafraîchissement les quartiers afin d'adapter le territoire aux premiers effets du changement climatique, tout en s'articulant avec la trame verte et bleue **(orientations 1, 3 et 5) ;**
- Garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public notamment en requalifiant et apaisant l'armature des espaces publics, en réduisant la place du stationnement, en protégeant le patrimoine dans les centres anciens, et en augmentant la végétalisation et le rafraîchissement (**orientation 7).**

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 l'orientation 5 du PADD

- Le secteur UMTa (27 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 (94 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



Zone UMT – Le centre-ville d'Aubervilliers



Zone UMT – Le centre-ville de Saint-Denis

La zone UM – Mixte

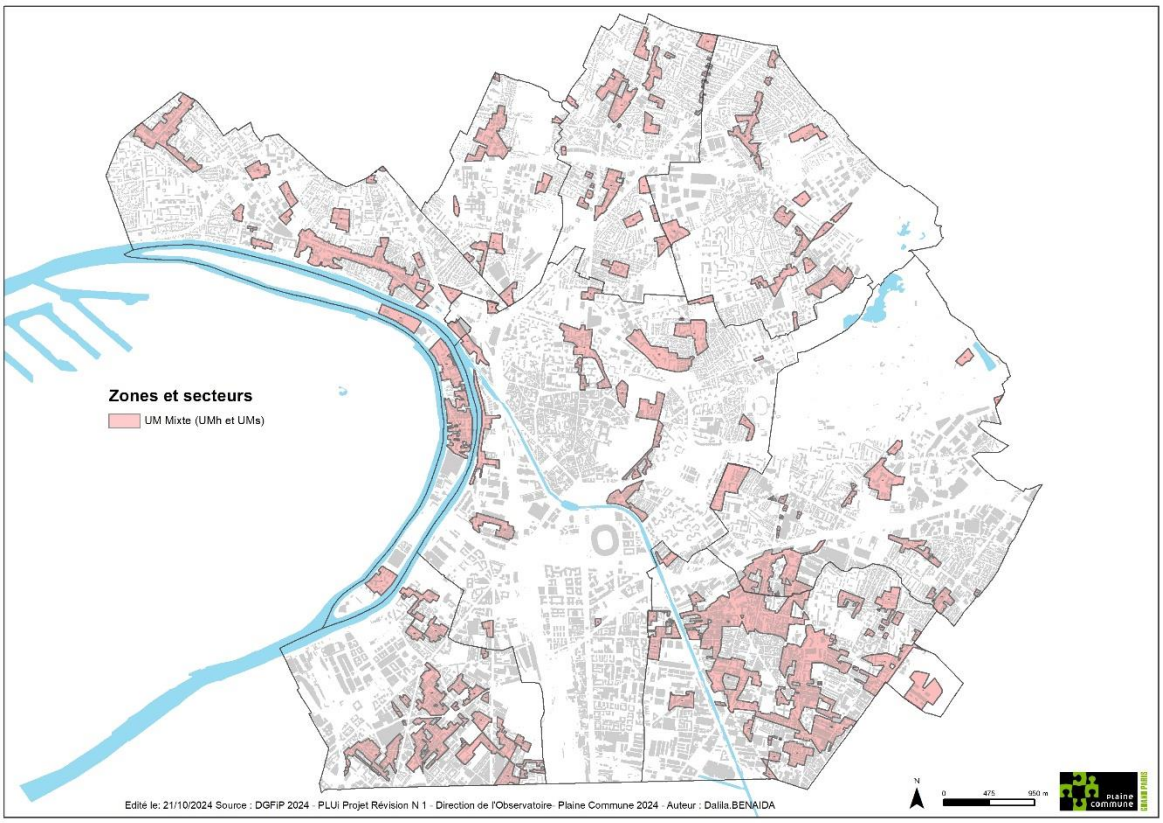
a. Le caractère de la zone

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 557 hectares, soit 11,7 % 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.



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 :

- Programmer des espaces verts, préserver et développer la pleine terre, et végétaliser les cœurs d'ilots, dans une logique de rafraîchissement les quartiers afin d'adapter le territoire aux premiers effets du changement climatique, tout en s'articulant avec la trame verte et bleue **(orientations 1, 3 et 5) ;**
- Offrir des conditions d'habitat satisfaisantes pour tous et assurer l'accès de tous à des logements en affirmant le rôle de territoire bâtisseur du territoire de Plaine Commune (**orientation 4**) ;
- Maintien d'une densité modérée pour les secteurs plus périphériques, dans les zones contraintes par les faibles possibilités de remembrement foncier et dans les zones avec une moindre densité d'usages et d'équipements **(orientation 4)** ;
- Programmer des espaces verts, désimperméabiliser et végétaliser les cœurs d'ilots, dans une logique de rafraîchissement les quartiers afin de s'adapter le territoire aux premiers effets du changement climatique, tout en s'articulant avec la trame verte et bleue **(orientations 1 et 5) ;**
- Favoriser le développement des activités qui concourent à améliorer la qualité de la vie locale, par la diversification de l'offre commerciale et de loisirs et la vie culturelle **(orientation 9)**

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

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

- Le secteur UMh (3 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 sont établies en réponse à l'orientation n°4 du PADD : « Assurer l'accès de tous à des logements divers et de qualité », et notamment dans l'objectif de recul de l'habitat indigne ; ainsi que les objectifs de la feuille de route en matière de logements ayant valeur de PLH : objectif n°7 « Agir sur la requalification de l'habitat privé, Développer une approche globale préventive pour éviter et redresser les copropriétés dégradées » et objectif n°8 « Amplifier la lutte contre l'habitat indigne ».
- Le secteur UMs (0,6 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 (orientation n°5 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



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



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

4.2.2.2 Les zones urbaines à dominante résidentielle

La zone UC – Habitat collectif

a. Le caractère de la zone

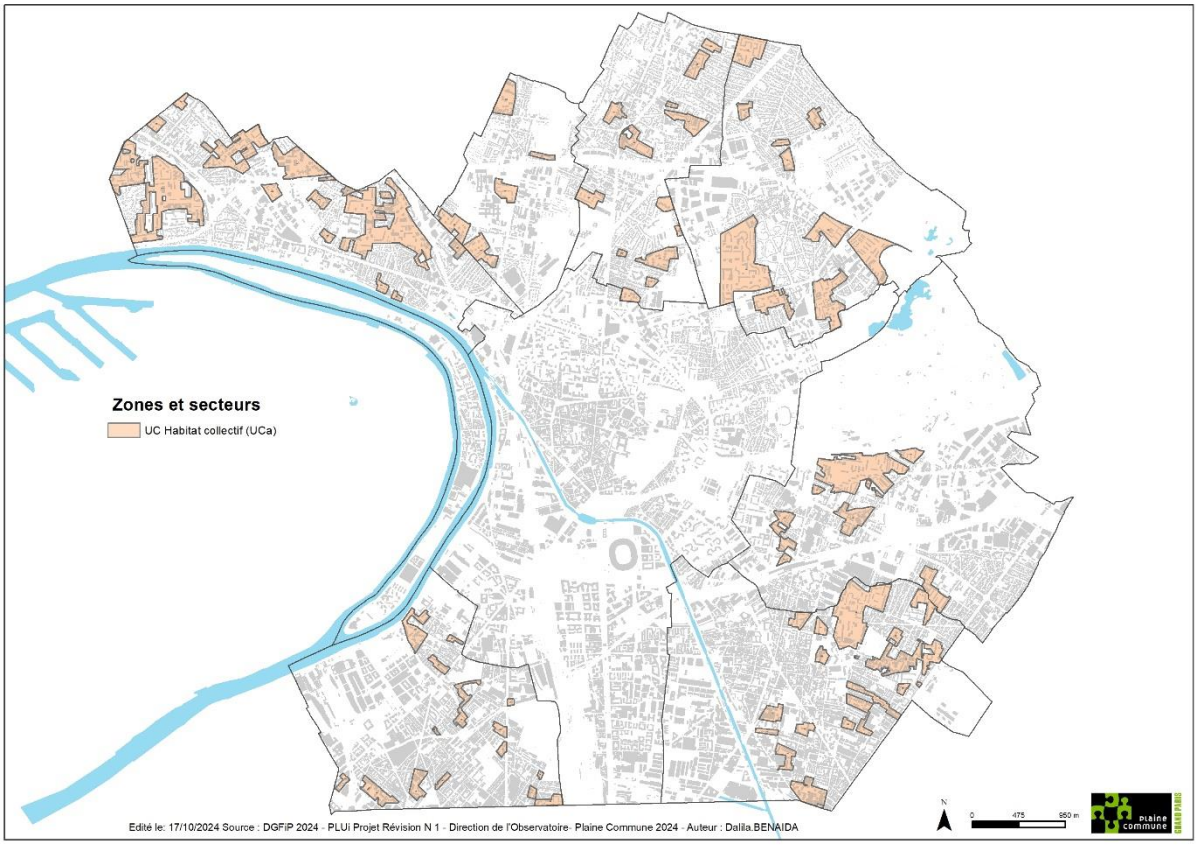
La zone UC, à dominante résidentielle, regroupe des grands ensembles de logements collectifs, le plus souvent à caractère social, implantés sur de vastes emprises foncières. Ils comprennent ponctuellement d'autres fonctions urbaines telles que des équipements ou des commerces.

b. Les espaces concernés

La zone UC et ses secteurs représentent un peu plus de 397hectares, soit 8 % 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 la « mosaïque urbaine » de Plaine Commune.



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 de grands 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 :

- Assurer l'accès de tous à des logements divers et qualités et poursuivre la mise en œuvre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain avec pour objectif l'amélioration de la qualité de vie et des logements (**orientation 5)**
- Conserver et développer des quartiers vivants et multifonctionnels en permettant l'accès aux services publics fondamentaux tels que les équipements scolaire, l'accès aux soins et la culture et la création, et des offres commerciales et alimentaires de proximité ; ainsi qu'en améliorant la desserte de ces secteurs, plus carencés en offre de mobilité (**orientation 5**) ;
- Programmer des espaces verts, préserver et développer la pleine terre, préserver et développer les cœurs d'ilots végétalisés, dans une logique de rafraîchissement les quartiers afin d'adapter le territoire aux premiers effets du changement climatique, tout en s'articulant avec la trame verte et bleue **(orientations 1, 3 et 5) ;**
- Garantir un urbanisme favorable à la santé notamment sur la réduction de l'exposition à la pollution atmosphérique et le confort acoustique (**orientation 2)**
- Garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public notamment, en réduisant la place du stationnement et augmentant la végétalisation et le rafraîchissement (**orientation 7)**

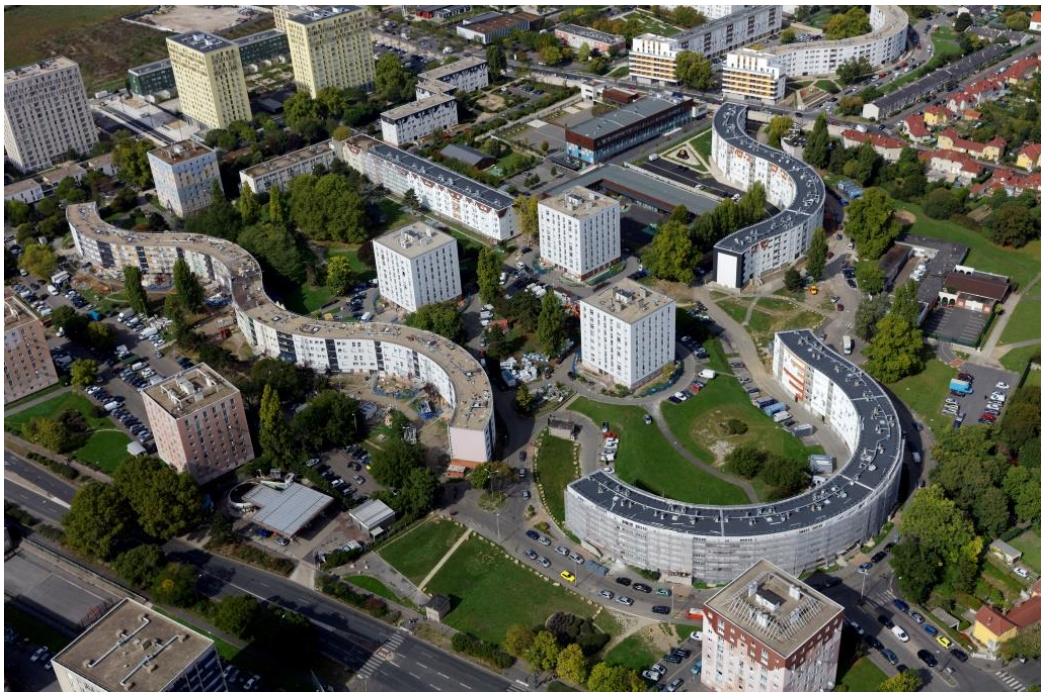
- Offrir des conditions d'habitat satisfaisantes pour tous (1.1) et en particulier Poursuivre les politiques de renouvellement et d'amélioration du parc existant dans les quartiers prioritaires en rénovation (1.1.4)

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

Dans la zone UC, un secteur est identifié, UCa. Le secteur UCa (73 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



Zone UC – Le Clos Saint-Lazare à Stains



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.

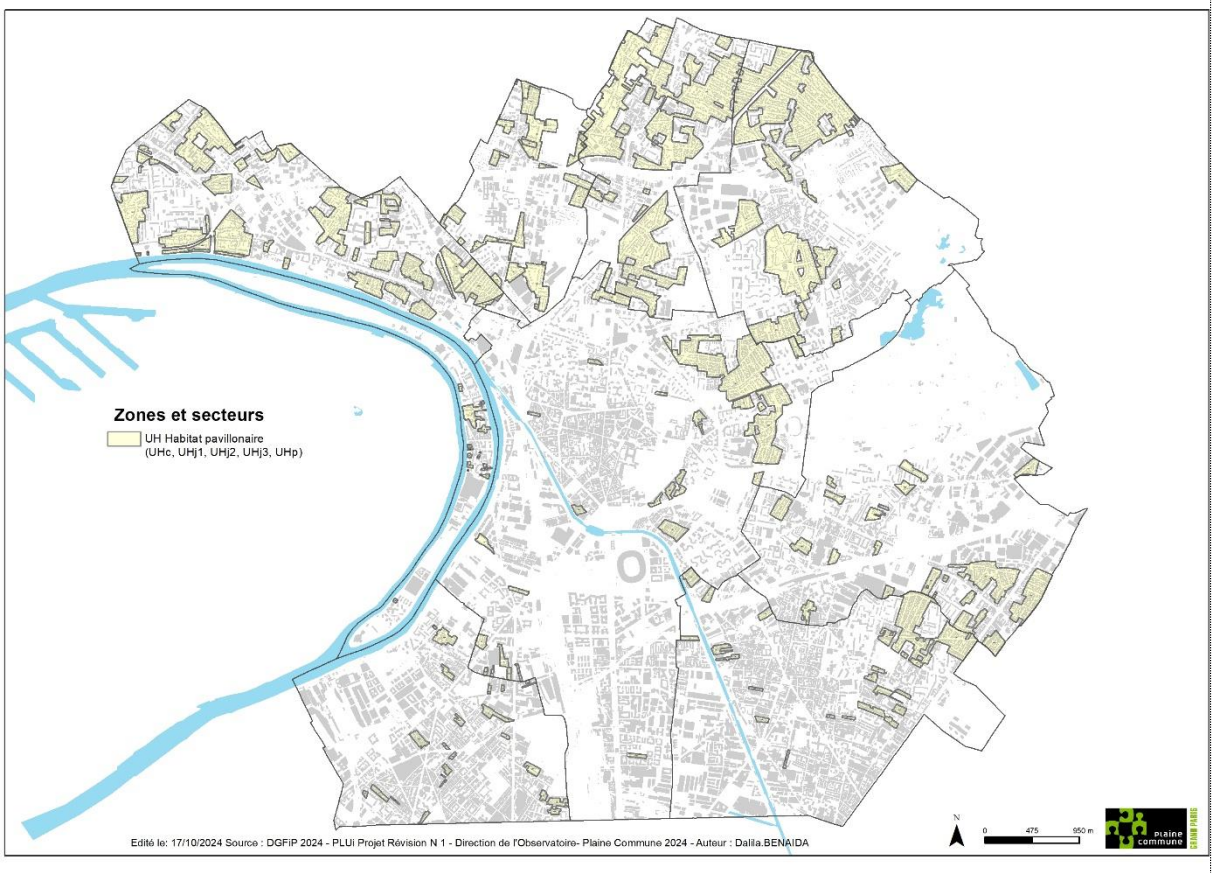
b. Les espaces concernés

La zone UH et ses secteurs représentent un peu plus de 633 hectares, soit 13 % du territoire intercommunal.

Les espaces concernés par la zone UH sont répartis dans les 9 villes du territoire.

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.



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 participant aux continuités écologiques[8]. Dans un objectif de prévention de l'habitat indigne, il s'agit également d'enrayer phénomènes de déqualification observés dans certains quartiers, en particulier en limitant les possibilités de densification et de réimperméabilisation des sols par la division parcellaire ainsi que la surproduction de petits logements inconfortables par la division pavillonnaire. Dans le respect de ces objectifs, le règlement de la zone UH permet l'évolution du tissu pavillonnaire afin de permettre l'amélioration et l'extension des logements existants, notamment en thermiques de rénovation thermique.

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

- Programmer des espaces verts, préserver et développer la pleine terre, et préserver et développer les cœurs d'ilots végétalisés, dans une logique de rafraîchissement les quartiers afin d'adapter le territoire aux premiers effets du changement climatique, tout en s'articulant avec la trame verte et bleue **(orientations 1, 3 et 5) ;**
- Lutter contre les divisions parcellaires et pavillonnaires, qui génèrent une surproduction de petits logements ne répondant pas aux besoins des ménages à l'écart des centralités ainsi que de l'habitat potentiellement indigne, et une imperméabilisation des sols **(orientation 4) ;**
- Maintenir la grande hétérogénéité urbaine du territoire, en préservant une densité faible pour les secteurs pavillonnaires existants **(orientation 5) ;**
- Préserver l'héritage historique et le patrimoine bâti présentant des caractéristiques culturelles, architecturales et historiques des cités jardins existantes **(orientations 5 et 7)** ;
- Préserver et mettre en valeur les grands éléments de paysage que constituent la Seine et ses berges, en encadrant les constructions le long de celle-ci **(orientations 5 et 7)**

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

Dans la zone UH, cinq secteurs sont identifiés, UHj1, UHj2, UHj3, UHp et UHc. 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 l'**orientation n°5** 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 à 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 (16 ha) correspond aux ensembles de composition urbaine homogène situés à Villetaneuse.
- Le secteur UHc (2 ha) correspond aux constructions situées sur les terrains en pente faisant face au chemin de halage le long de la Seine, à Epinay-Sur-Seine. Les règles spécifiques visent à préserver la pente du coteau ainsi que les vues sur le fleuve depuis les points hauts.

[8] L'étude réalisée par l'APUR en juin 2023 relève souligne l'opportunité des espaces végétalisés abondants dans l'habitat pavillonnaire francilien à l'aune des enjeux du changement climatique : « Cette végétation, qui relève essentiellement de l'espace privé, est un atout climatique. » ; Atelier Parisien d'urbanisme, « La ville pavillonnaire du grand paris. Enjeux et perspectives. », juin 2023, apur.org/

e. Illustrations



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



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

4.2.2.3 Les zones urbaines à dominante économique

La zone UA – Activité économique

a. Le caractère de la zone

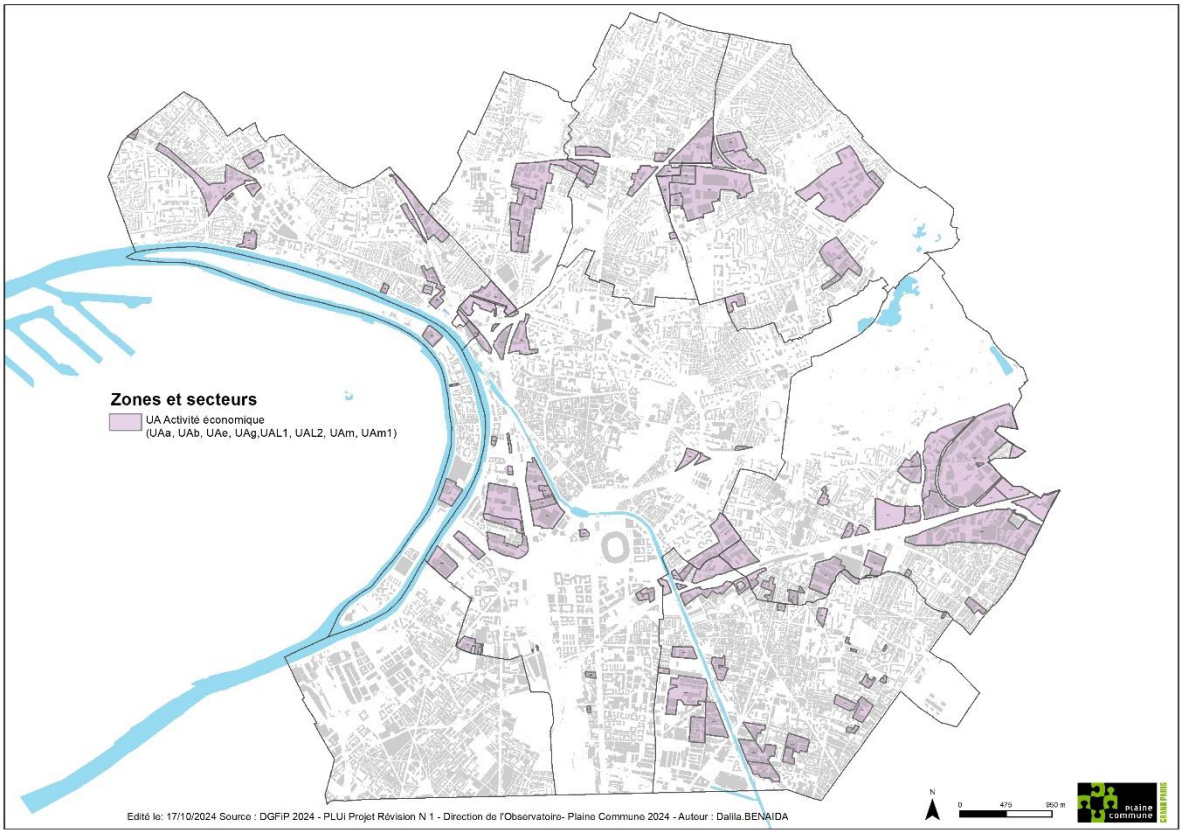
La zone UA correspond aux espaces d'activités économiques à dominante d'activités du secteur secondaire ou non tertiaire. La composition urbaine de ces activités diffère selon le type d'activité et leur contexte. Il peut s'agir, par exemple, de grandes zones d'activités économiques ou d'activités implantées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

b. Les espaces concernés

La zone UA et ses secteurs représentent environ 503 hectares, soit 11% du territoire intercommunal.

Les espaces concernés par la zone UA sont situés dans huit des neuf communes du territoire. 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, notamment à Aubervilliers.



Espaces concernés par la zone UA

c. Les objectifs poursuivis

L'objectif est de préserver et développer 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 du PADD suivants :

- Maintenir les fonctions productives de la ville (artisanat, industrie) **(orientation 9) ;**
- Promouvoir les filières économiques s'appuyant sur les atouts humains du territoire et répondant aux besoins du territoire **(orientation 9) ;**
- Moderniser et développer les quartiers productifs afin de favoriser une offre immobilière diversifiée et adaptée aux différentes typologies d'entreprises et d'offrir un cadre urbain accueillant et ouvert sur la ville **(orientations 5, 7 et 10) ;**
- Améliorer la logistique des marchandises **(orientation 8) ;**
- Programmer des espaces verts, préserver et développer la pleine terre, et préserver et développer les cœurs d'ilots végétalisés, dans une logique de rafraîchissement les quartiers afin d'adapter le territoire aux premiers effets du changement climatique, tout en s'articulant avec la trame verte et bleue **(orientations 1, 3, 7 et 10) ;**
- Améliorer la qualité de l'air par la réduction des émissions de polluant et de gaz à effet de serre par une maitrise de la croissance des déplacements en favorisant les mobilités non polluantes **(orientations 2 et 8) ;**
- Limiter la consommation de ressources et assurer la sobriété dans la réhabilitation et la fabrication par la réduction des consommations énergétiques et la réduction de l'utilisation de matériaux neuf **(orientation 1) ;**

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 (90 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 l l'objectif du PADD de moderniser et développer les quartiers productifs afin de favoriser une offre immobilière diversifiée et adaptée aux différentes typologies d'entreprises **(orientations 5, 7 et 10)**.

Le secteur UAb (36 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 du PADD de moderniser et développer les quartiers productifs afin de favoriser une offre immobilière diversifiée et adaptée aux différentes typologies d'entreprises **(orientations 5,7 et 10)**, de promouvoir les filières économiques s'appuyant sur les atouts humains du territoire et répondant aux besoins du territoire (orientation 9).

Le secteur UAg (3,8 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 l'objectif du PADD d'améliorer la logistique des marchandises **(orientation 9).**

Le secteur UAe (19,7 ha) permet l'implantation de bureau, sous conditions, et d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, en cohérence avec les objectifs du PADD de promouvoir les filières économiques s'appuyant sur les atouts humains du territoire et répondant aux besoins du territoire (orientation 9), et moderniser et développer les quartiers productifs afin de favoriser une offre immobilière diversifiée et adaptée aux différentes typologies d'entreprises et d'offrir un cadre urbain accueillant et ouvert sur la ville **(orientations 5, 7 et 10).**

Le secteur UAL (147 ha) permet l'implantation, sous conditions, d'entrepôts dédiés à la logistique urbaine et métropolitaine en cohérence avec les objectifs du PADD d'améliorer la logistique des marchandises et de développer les activités logistiques nécessaires au développement et au fonctionnement des filières économiques **(orientations 8 et 9).** Ce secteur est divisé en 2 sous-secteurs UAL1 et UAL2, le premier sous-secteur permet le développement d'une programmation plus importantes que le second et est localisé exclusivement dans la ZAE Mermoz et Rateau, zone d'activités économiques d'intérêt métropolitain et régional.

Le secteur UAm (53 ha) permet l'implantation de bureau, l'hébergement hôtelier et touristique, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacle. Ce secteur doit permettre une plus grande mixité des fonctions au sein des zones d'activité notamment sur les franges avec la ville. Le sous-secteur UAm1 ne concerne que le périmètre de l'Orfèvrerie à Saint-Denis, et autorise l'artisanat et le commerce détail dans le but de permettre la requalification et réhabilitation de ce bâti présentant un intérêt patrimonial. L'ensemble du secteur UAm répond aux objectifs du PADD de moderniser et développer les quartiers productifs afin de favoriser une offre immobilière diversifiée et adaptée aux différentes typologies d'entreprises, d'offrir un cadre urbain accueillant et ouvert sur la ville et de développer des activités qui concourent à améliorer la qualité de vie locale **(orientations 5, 7, 9 et 10).**

e. Illustrations



Zone UAL1 – Les zones d'activités économiques Mermoz et Rateau, La Courneuve



Zone UAg - 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.

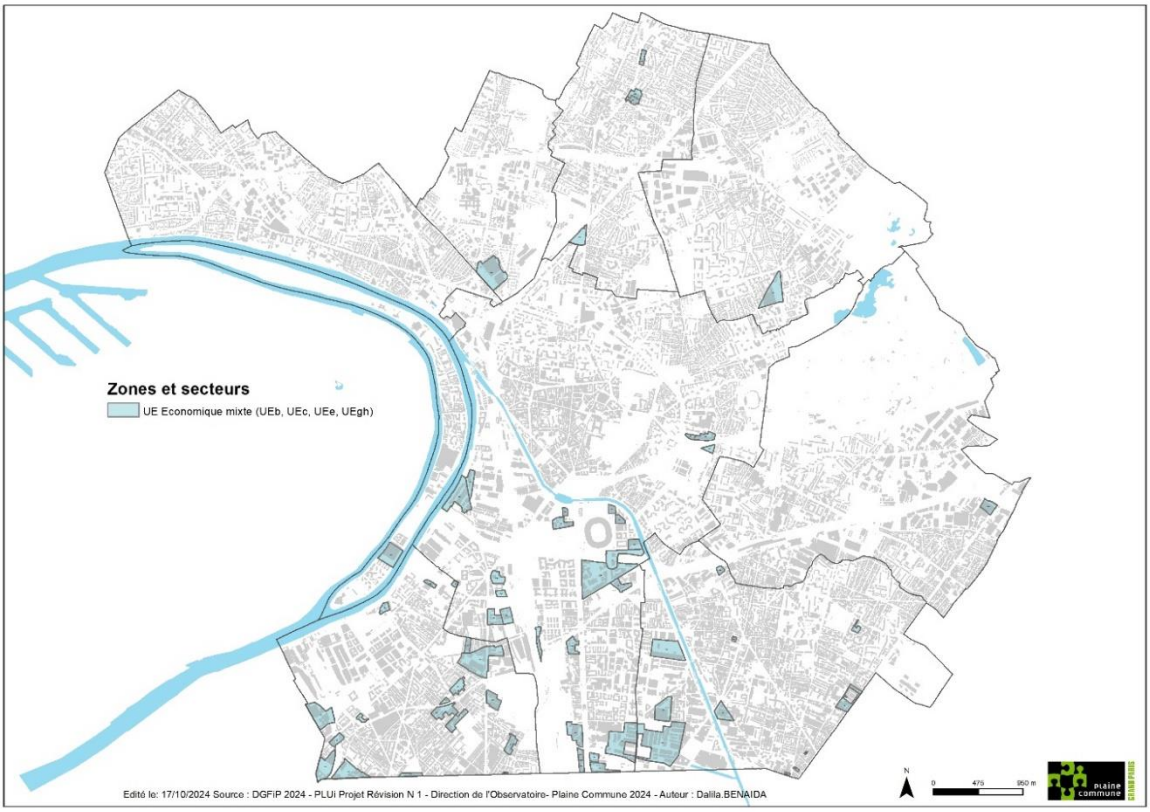
b. Les espaces concernés

La zone UE et ses secteurs représentent un peu plus de 144 hectares, soit 3% 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).



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 **(orientation 9)**
- Préserver la pleine terre et végétaliser les cœurs d'îlots **(orientation 3)**
- Améliorer la qualité de l'air par la réduction des émissions de polluants et de gaz à effet de serre liées aux déplacements **(orientation 2)**
- Améliorer la performance énergétique du territoire **(orientation 1**)
- Adapter le territoire aux effets du changement climatique **(orientation 1)**
- Veiller à une meilleure insertion urbaine des pôles tertiaires et favoriser le développement d'une offre immobilière diversifiée et adaptée aux différentes typologies d'entreprises (**orientations 9 et 10**)
- Renforcer l'attractivité commerciale du territoire, Veiller à la complémentarité des sites commerciaux dans l'armature territoriale, Renforcer les conditions d'accueil des nouvelles surfaces commerciales, S'adapter à l'évolution des pratiques commerciales (**orientation 5**)
- 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, Soutenir les démarches numériques (**orientation 6**)
- Maîtriser la croissance des déplacements en favorisant les mobilités non polluantes et en limitant la place de la voiture, développer et sécuriser les espaces de stationnement pour les vélos, favoriser le développement des véhicules propres **(orientations 7 et 8)**

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 (24 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 (**orientation 9**).

Le secteur UEc (24 ha) est dédié aux grands espaces commerciaux. Il vise à favoriser leur diversification et leur montée en qualité, en préservant leur fonction commerciale (**orientation 5**).

Le secteur UEe (38 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 (**orientations 5, 6 et 9**).

Dans le secteur UEgh (4 ha) est autorisée la construction d'immeubles de grande hauteur (IGH), en cohérence avec l'**orientation 5**. Ce secteur spécifique correspond au quartier Pleyel (tour existante et tours projetées) à Saint-Denis et à celui de Tour Villette à Aubervilliers.

e. Illustrations



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



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

4.2.2.4 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

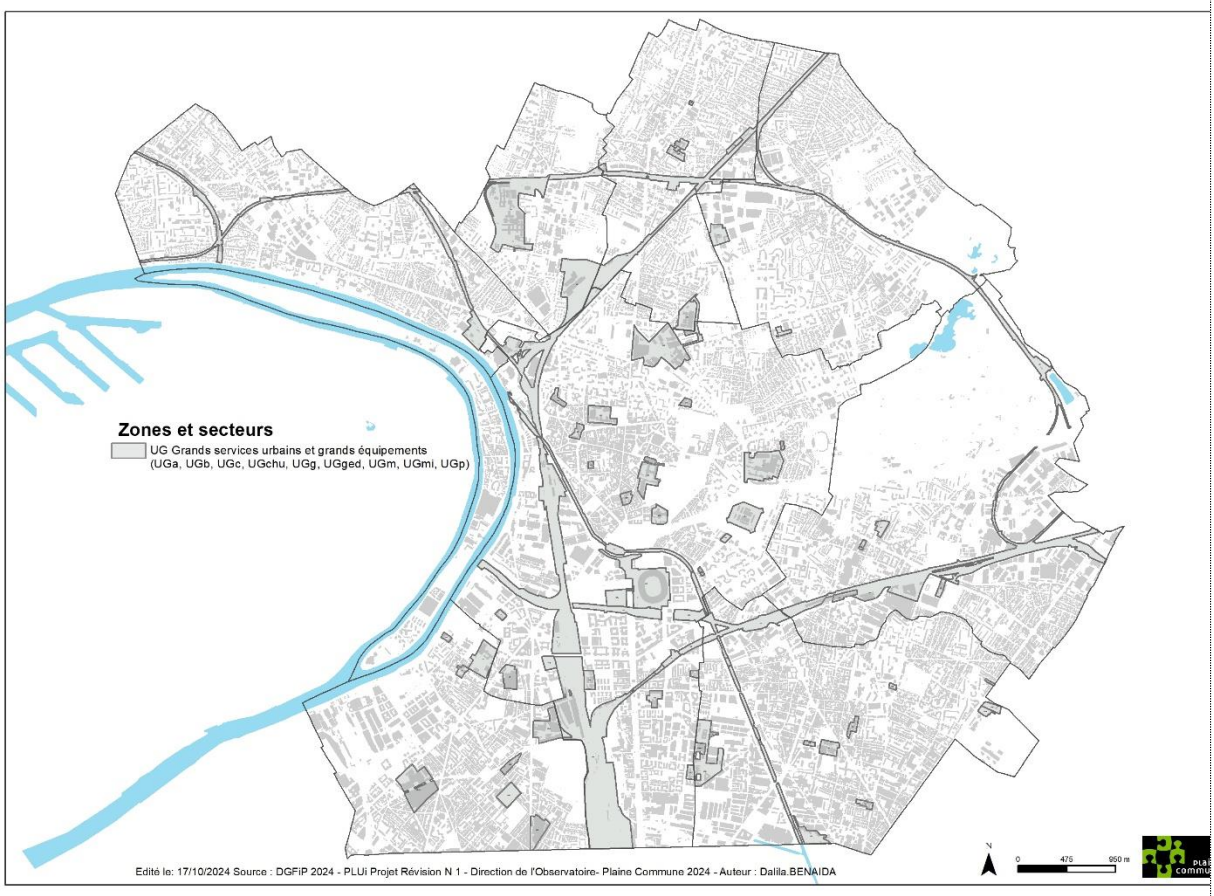
La zone UG correspond à des espaces dédiés à des grands services urbains d'intérêt collectif ainsi qu'à des équipements publics à grand rayonnement.

b. Les espaces concernés

La zone UG et ses secteurs représentent un peu plus de 437 hectares, soit 9 % du territoire intercommunal.

Les espaces concernés par la zone UG sont répartis dans les 9 villes 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.



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 :

- Garantir l'accès au soin **(orientation 2)**
- Développer l'ensemble de la filière santé afin de combler les déficits locaux d'offre de soin **(orientation 9)**
- Développer l'offre de services publics fondamentaux, d'équipements scolaires, d'accès aux soins **(orientation 5)**
- Développer la programmation universitaire, travailler l'insertion urbaine et les porosités entre les équipements universitaires et le reste du territoire afin d'assumer un statut de territoire étudiant **(orientation 6)**
- Consolider de grands pôles de tourisme et de loisirs **(orientation 6) ;**
- Développer la culture et création au sein du territoire, à travers la production de nouveaux équipements d'envergures **(orientation 5) ;**
- Accompagner l'augmentation de la part de déplacements décarbonés et assurer une mobilité confortable en complétant l'offre de transports structurants dans les secteurs carencés et dans les futures centralités territoriales **(orientation 8)** ;
- Favoriser les activités qui s'appuient sur les atouts humains du territoire, à travers le

renforcement de la vocation d'accueil, tourisme, loisirs du territoire **(orientation 9)** :

- Programmer des espaces verts, préserver et développer la pleine terre, végétaliser les cœurs d'ilots, dans une logique de rafraîchissement les quartiers afin d'adapter le territoire aux premiers effets du changement climatique, tout en s'articulant avec la trame verte et bleue **(orientations 1, 3 et 5) ;**

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

Dans la zone UG, neuf 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 tout en respectant le patrimoine existant du stade. Ces dispositions répondent à **l'orientation 5 du PADD**.

Le secteur UGc (9 ha) correspond au site du Campus Condorcet à Aubervilliers. Afin de permettre la réalisation de résidences étudiantes en lien avec le Campus et d'assurer le développement de la végétalisation dans ce site initialement fortement imperméabilisé, les constructions à destination d'habitation y sont autorisées sans condition et les coefficients d'espaces libres sont plus exigeants, en cohérence avec les **orientations 1, 3 et 4 et 6 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'orientation 6 du PADD**.

Le secteur UGg (4,5 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 **orientations 5 et 8 du PADD**.

Le secteur UGp (4,1 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 **orientations 5 et 6** du PADD.

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.

Le secteur UGmi (6,4 ha) dédié au site du projet unique du ministère de l'intérieur. Le règlement y autorise une hauteur maximale des constructions plus importante et les prospects entre deux constructions sur un même terrain ne sont pas règlementés

Le secteur UGchu (9,8 ha) dédié à la réalisation du Campus Hospitalo-Universitaire Grand Paris Nord (CHUGPN) à Saint-Ouen-Sur-Seine (**orientation 5**). Les règles d'implantation et de hauteur sont spécifiques pour permettre l'aménagement et la construction du vaste complexe hospitalo-universitaire.

Le secteur UGa (4,3 ha) dédié aux Archives Nationales à Pierrefitte-sur-Seine. Le règlement y autorise une hauteur maximale des constructions plus importante et les prospects entre deux constructions sur un même terrain ne sont pas règlementés pour permettre l'extension du site sous la forme d'une tour.

e. Illustrations



Zone UG - L'université Paris XIII à Villetaneuse



Zone UG- Le stade de France à Saint-Denis

4.2.2.5 Les zones urbaines de projets

Les zones UP – Projet

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. Une fois le projet réalisé, les secteurs classés en zone UP ont vocation à être reclassées dans une zone commune à l'ensemble du territoire en fonction des formes urbaines développées dans le secteur.

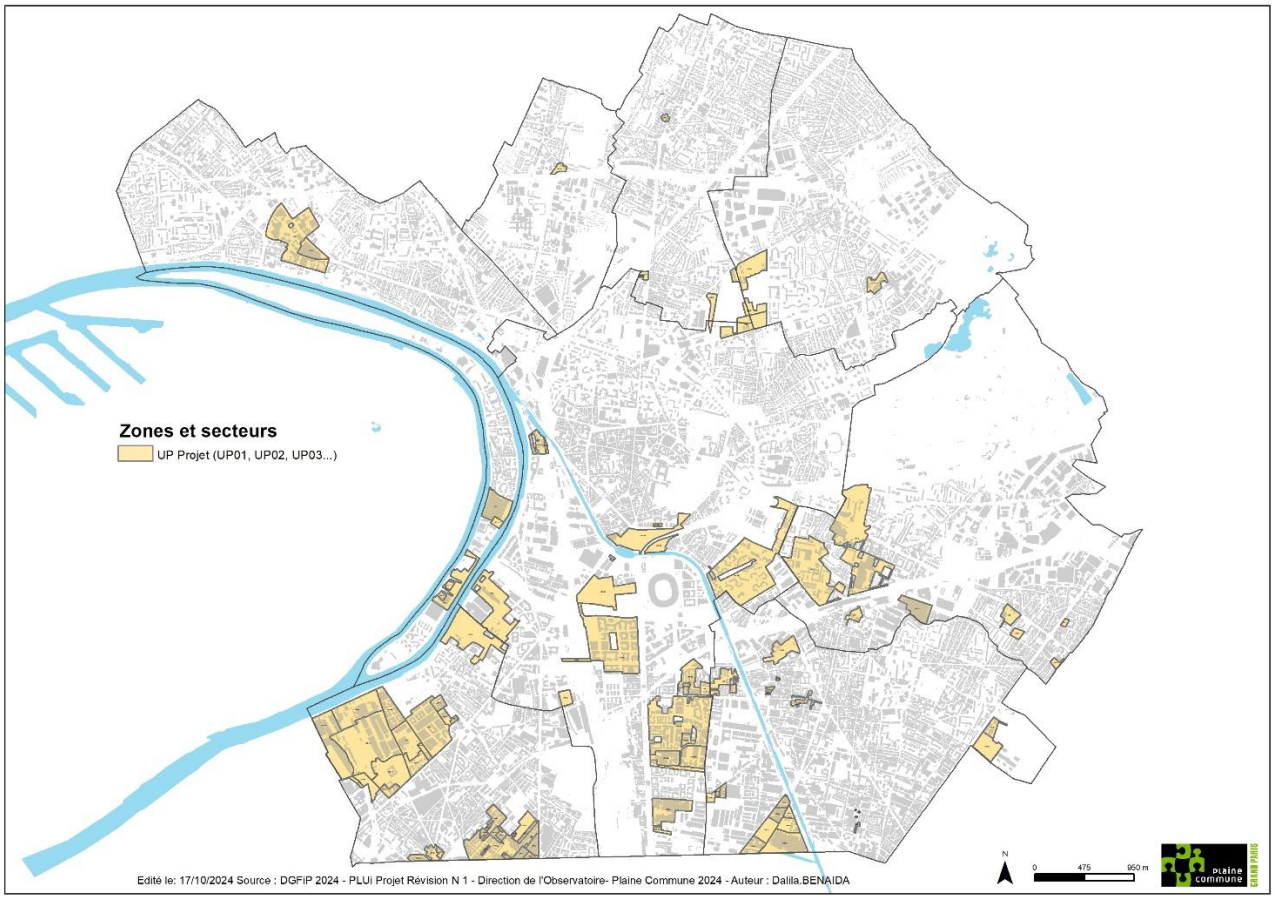
Les espaces concernés

Il y a 26 zones UP sur l'ensemble du territoire, cela représente un peu plus de 410 hectares, soit 9 % 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 OAP sectorielles, qui viennent compléter et/ou préciser certaines orientations de projet.



Espaces concernés par les zones UP

Les objectifs poursuivis

L'objectif général poursuivi dans les zones UP est de permettre la mise en œuvre des projets particuliers de développement et de renouvellement urbain et d'assurer la qualité urbaine, paysagère et environnementale des 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 et santé 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 (NPNRU, ZAC). Dans ce cas de figure, la continuité des dispositions réglementaires antérieures a été privilégiée, en particulier s'agissant des destinations des constructions et des dispositions relatives à la morphologie et à l'implantation des constructions.
- Dans **les secteurs de grands projets d'aménagement**, qu'il s'agisse d'opérations engagées (UP02 ZAC Canal Porte d'Aubervilliers, UP03 ZAC des Impasses, UP11 ZAC de l'écoquartier fluvial de L'Ile-Saint-Denis, UP 12 ZAC des Six-Routes et ZAC du Quartier de la Mairie à La Courneuve, 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 dont le chantier est en cours**.
- Dans des **secteurs de renouvellement urbain de taille plus réduite** ayant fait l'objet d'études spécifiques (UP29 à Villetaneuse, UP31 à La Courneuve, UP32 secteur Stalingrad à Stains, etc.) Ces secteurs font souvent l'objet d'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 à la mixité sociale, à la nature en ville, au stationnement ainsi qu'aux réseaux, 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), et UP11 (ZAC de l'écoquartier fluvial de L'Île-Saint-Denis) 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 :

- Réduire les consommations foncières dans le développement urbain, qui passe en partie par des possibilités de densification et de hauteurs (**orientation 1)** ;
- Programmer des espaces verts, préserver et développer la pleine terre, et végétaliser les cœurs d'ilots, dans une logique de rafraîchissement les quartiers afin d'adapter le territoire aux premiers effets du changement climatique, tout en s'articulant avec la trame verte et bleue **(orientations 1, 3 et 5) ;**
- Mettre en œuvre les actions du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain, avec des ambitions fortes d'amélioration de la qualité de vie et des logements **(orientation 4)**

- Offrir des conditions d'habitat satisfaisantes pour tous et assurer l'accès de tous à des logements en affirmant le rôle de territoire bâtisseur du territoire de Plaine Commune (**orientation 4**) ;
- Développer des quartiers vivants et multifonctionnels à travers un règlement ouvert à une grande diversité de destination, permettant de développer dans ces quartiers des services publics fondamentaux tels que l'accès aux soins, la culture et la création, ainsi que des offres commerciales et alimentaires de proximité (**orientation 5**) ;
- Maintenir la grande hétérogénéité urbaine caractéristique du territoire de Plaine Commune s'appuyant sur l'existant, et permettre la densification des grandes centralités urbaines et à proximité des pôles de transports en commun actuels et futurs (**orientation 5) ;**
- Accentuer l'hospitalité d'un territoire de rencontre et consolider des grands pôles de tourisme et de loisirs et massifier l'offre hôtelière, notamment autour des croisements d'axes de transports majeurs traversés par des flux touristiques (pôle Pleyel à Saint-Denis) (**orientations 6 et 9)**
- Favoriser le développement des activités qui concourent à améliorer la qualité de la vie locale, par la diversification de l'offre commerciale et de loisirs, la vie culturelle, l'industrie légère **(orientation 9)**

Les objectifs spécifiques attachés à chacune des zones UP

UP01

Secteur Christino-Garcia

Aubervilliers

La zone UP01 concerne le secteur Christino-Garcia, intégré à la ZAC du Landy, au nord-ouest d'Aubervilliers. Elle couvre un espace de renouvellement urbain à dominante résidentielle situé à proximité du Canal Saint-Denis. Cet espace est composé d'un tissu urbain resserré, majoritairement composé de logements individuels et de petits collectifs. En cohérence avec le PADD, les objectifs de cette zone sont :

- de renforcer et d'améliorer l'offre de logement de ce quartier en s'appuyant sur la diversité des tissus urbains pour assurer l'accès à tous à des logements de qualité (orientation n°4),

- de favoriser la mixité fonctionnelle pour développer un quartier vivant et multifonctionnel (orientation n°5)

- de végétaliser des espaces privés pour adapter le territoire aux effets des changements climatiques (orientation n°1) et redonner de la place au vivant (orientation n°3).

UP02

Secteur Canal Porte d'Aubervilliers

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, les objectifs de cette zone sont de favoriser la mixité fonctionnelle et sociale de ce secteur et de créer un quartier de ville alliant habitat et activités économiques pour assurer l'accès à tous à des logements de qualité (orientation n°4) et développer un quartier vivant et multifonctionnel (orientation n°5).

Les secteurs de la zone (UP02a, UP02b, UP02c, UP02e) permettent de préciser la distribution programmatique de l'opération et d'adapter plus finement les règles morphologiques et de végétalisation.

UP04

Secteur du Fort

Aubervilliers

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'État 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 pour assurer l'accès à tous à des logements de qualité (orientation n°4) et développer un quartier vivant et multifonctionnel (orientation n°5), en préservant la qualité des espaces végétalisés existants à proximité pour adapter le territoire aux effets des changements climatiques (orientation n°1) et redonner de la place au vivant (orientation n°3).

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

Secteur Port-Chemin Vert

Aubervilliers

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 pour assurer l'accès à tous à des logements de qualité (orientation n°4) et développer un quartier vivant et multifonctionnel (orientation n°5), de valoriser la présence du parc en cœur d'ilot par un encadrement des implantations et des hauteurs de constructions, pour adapter le territoire aux effets des changements climatiques (orientation n°1) et redonner de la place au vivant (orientation n°3).

UP06

Secteur Centre Moutier et Marcreux

Aubervilliers

La zone UP06 correspond à la ZAC Centre Moutier-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, pour assurer l'accès à tous à des logements de qualité (orientation n°4), développer un quartier vivant et multifonctionnel (orientation n°5) et garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public (orientation n°7) ainsi que pour adapter le territoire aux effets des changements climatiques (orientation n°1) et redonner de la place au vivant (orientation n°3).

UP07

Secteur des Puces

Saint-Ouen-sur-Seine

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

Secteur Nozal Front Populaire

Aubervilliers

La zone UP08 concerne la partie de la ZAC Nozal Front Populaire à l'ouest du canal 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 pour développer un quartier vivant et multifonctionnel (orientation n°5) et garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public (orientation n°7).

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

Secteur des Puces

Saint-Ouen-sur-Seine

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).

UP11

Ecoquartier fluvial

L'Île-Saint-Denis

La zone UP11 concerne l'écoquartier fluvial de L'Île-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 (orientation n°5), de développer et soutenir la part des modes de déplacements actifs (orientation n°8) et de préserver les populations des nuisances et pollutions (orientation n°2). Ce secteur est également concerné par une OAP sectorielle qui décrit le parti d'aménagement recherché pour sa partie située dans le périmètre du projet de Village Olympique et Paralympique (OAP sectorielle n°15).

UP12

Six-Routes – Quartier de la Mairie

La Courneuve

La zone UP12 concerne le secteur des Six-Routes et le Quartier de la Mairie à La Courneuve. En cohérence avec le PADD, l'objectif de cette zone est de créer un quartier mixte écologiquement responsable (orientation n°5), de développer et soutenir la part des modes de déplacements actifs (orientation n°8) et de préserver les populations des et pollutions atmosphériques et sonores (orientation n°2). Ce secteur fait l'objet de deux OAP sectorielles (n°12 et 13).

UP13

ZAC de la Tour

La Courneuve

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 logements dans les quartiers prioritaires de la ville, 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 pour assurer l'accès à tous à des logements de qualité (orientation n°4), développer un quartier vivant et multifonctionnel (orientation n°5).

UP16

Secteur des rues de Paris et Maurice David

Pierrefitte-sur-Seine

La zone UP16 concerne le secteur Rues de Paris et Maurice David dans le centre-ville de Pierrefitte-sur-Seine. En cohérence avec le PADD, les objectifs de 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 pour assurer l'accès à tous à des logements de qualité (orientation n°4) et développer un quartier vivant et multifonctionnel (orientation n°5) Ce secteur est également concerné par une OAP sectorielle qui décrit le parti d'aménagement recherché (OAP sectorielle n°17).

UP19

Secteur Sacco et Vanzetti

Pierrefitte-sur-Seine

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 pour assurer l'accès à tous à des logements de qualité (orientation n°4) et pour développer un quartier vivant et multifonctionnel (orientation n°5).

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

ZAC des Tartres

Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, Stains

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 créer un quartier vivant et multifonctionnel en renforçant l'offre en logement et en équipement (orientation n°5), , d'amplifier les continuités écologiques (orientation n°3), de préserver la population des nuisances aéroportuaires (orientation n°2), et de contribuer au développement de l'agriculture urbaine (orientations n°9 et 10).

Le secteur UP20a correspond aux règles spécifiques applicables dans la partie du projet située le long de l'avenue Stalingrad à Saint-Denis et Stains. Le secteur UP20b, correspond au projet sur le reste de la ZAC

UP22

Village Olympique et Paralympique

Saint-Ouen-sur-Seine

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'Île-Saint-Denis) et UP39 (pour la partie située à Saint-Denis), de faire des Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris 2024 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 (OAP sectorielle n°15).

UP23

Secteur de la Porte de Saint-Ouen

Saint-Ouen-sur-Seine

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 (orientation n°5) ainsi qu'au développement d'espaces verts (orientation n°3), en cohérence avec les objectifs du PADD.

UP24

ZAC des Docks

Saint-Ouen-Sur-Seine

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 (orientation n°5) ainsi que la création de nouveaux espaces de nature (orientation n°3), en cohérence avec les objectifs du PADD. Le parti d'aménagement est décrit dans l'OAP sectorielle correspondante (OAP sectorielle n°25).

UP29

Pôle gare, Université et franges de la ZAE

Villetaneuse

La zone UP29 correspond à plusieurs secteurs situés autour du pôle gare, de l'Université et des franges de la ZAE à Villetaneuse, identifiés comme secteurs de projet, sur lesquels une recomposition urbaine est en cours de réalisation. Il s'agit de secteurs dominante résidentielle, avec des rez-de-chaussée ponctuellement actifs. Les partis d'aménagement relatifs aux espaces de projet sont détaillés dans les OAP sectorielles correspondantes (OAP sectorielles n°32 et 33). L'objectif du maintien de la zone UP29 est de permettre la bonne finalisation de ces opérations en cours de réalisation, jusqu'à la réception des chantiers.

UP31

Secteurs de projets

La Courneuve

La zone UP31 correspond à des secteurs de projet mixtes situés à La Courneuve, notamment dans le quartier des Quatre Routes. 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 l'orientation n°5 du PADD de développer un quartier vivant et multifonctionnel. L'OAP vise également à améliorer le traitement et les usages sur les espaces publics, notamment en termes de végétalisation et de place donnée aux mobilités actives (orientations n°7 et 8). 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. Ce secteur est également concerné par une OAP sectorielle qui décrit le parti d'aménagement recherché (OAP sectorielle n°11).

UP32

Secteur Stalingrad

Stains

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) pour assurer l'accès à tous à des logements de qualité (orientation n°4 du PADD), développer un quartier vivant et multifonctionnel (orientation n°5 du PADD) et garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public (orientation n°7 du PADD). 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 (OAP sectorielle n°28).

UP33M

Secteur sud de Saint-Denis

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.

Deux sous-secteurs sont identifiés au sein de la zone UP33M :

Le sous-secteur **UP33Mb** correspond au secteur Boise, au sein de la Plaine. Ce secteur est composé de constructions fortement dégradées et insalubres. Les prospects par rapport aux limites séparatives sont définis selon le code civil, et sont de fait moins contraignants qu'en UP33m. Cela a pour but de permettre la réalisation de projets visant à lutter contre l'insalubrité (**orientation 4 du PADD**).

Le sous-secteur **UP33Mc** correspond aux studios de la Montjoie, liés aux activités audiovisuelles. Dans le sous-secteur UP33Mc, les coefficients de pleine terre minimum sont moins exigeants, dans le but de :

- favoriser la réhabilitation et l'extension de bâtiments existants plutôt que la démolition-reconstruction (**orientation 1 du PADD**),

- affirmer Plaine Commune comme un territoire de la Culture et de la Création en confortant l'industrie audiovisuelle des studios de la Montjoie (**orientation 9 du PADD**).

Le site des studios de la Montjoie fait également l'objet d'une OAP sectorielle qui définit des orientations en faveur des objectifs cités ci-dessus (OAP sectorielle n°22).

UP34E

Secteur de bureaux et d'activités économiques

Saint-Denis

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 (orientations n°9 et 10). Cet objectif est traduit par les dispositions du règlement de zone relatives notamment à la qualité urbaine et paysagère.

UP36EM

Secteur d'activités économiques mixtes

Saint-Denis

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. En cohérence avec le PADD, 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 (orientations n°9 et 10).

UP37

Secteur du centre-ville

Epinay-sur-Seine

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 (orientation n°4 et 5).

UP38

Secteur Pleyel

Saint-Denis

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, dont les futures constructions sont en cours de réalisation. L'objectif du maintien d'une partie de la zone UP38 est de permettre la finalisation de ces projets.

UP39

Village Olympique et Paralympique

Saint-Denis

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 (OAP sectorielle n°15).

f. Illustrations



Zones UP11 - Le site du Village Olympique et Paralympique à L'Île-Saint-Denis, Saint-Denis et Saint-Ouen-sur-Seine



Zone UP37 - Le projet de renouvellement urbain du centre-ville d'Epinay-sur-Seine



Zone UP34E - La ZAC Landy-Pleyel à Saint-Denis



Zone UP24 – La ZAC des Docks à Saint-Ouen-sur-Seine

4.2.2.6 La zone urbaine à caractère vert et paysager

La zone UVP – Urbaine, verte et paysagère

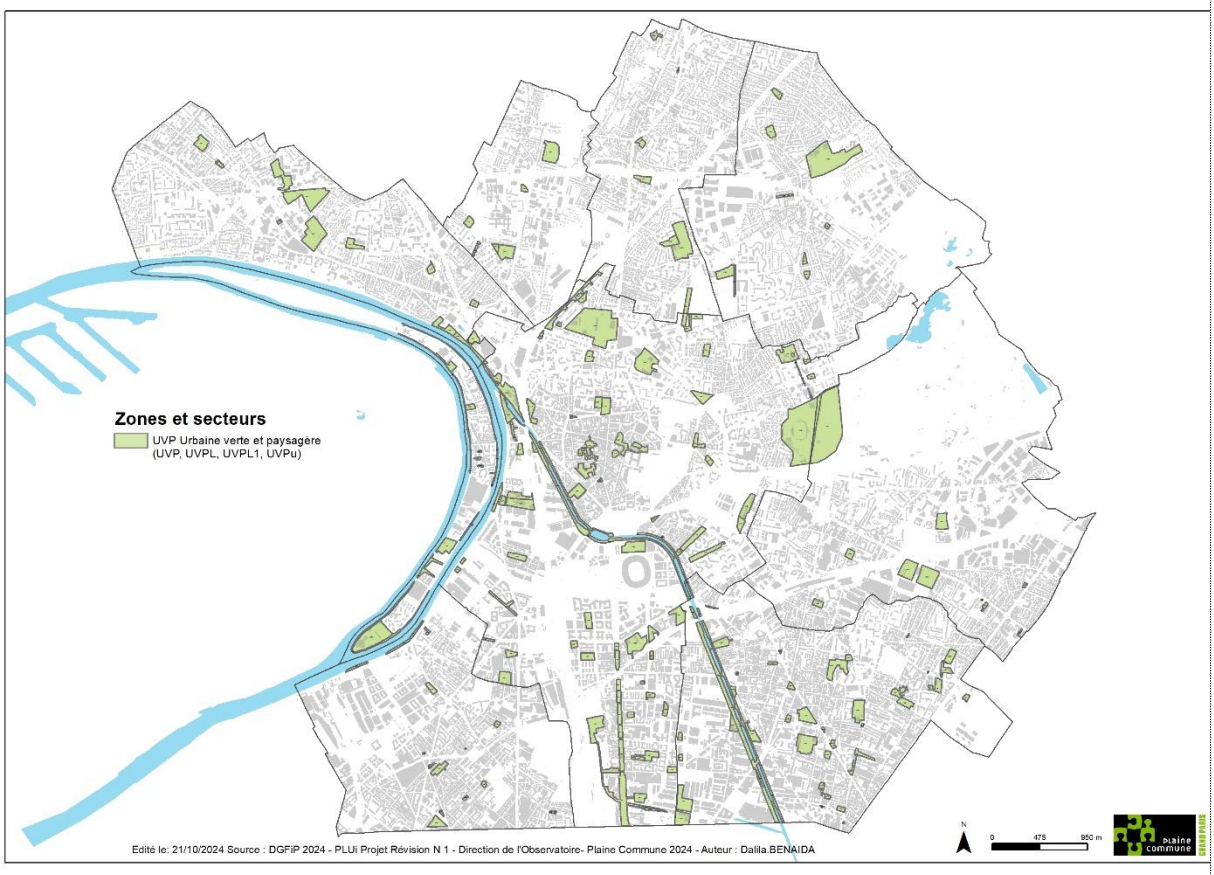
a. Le caractère de la zone

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 254 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.



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 :

- Programmer des espaces verts, préserver et développer la pleine terre, et végétaliser les cœurs d'ilots, dans une logique de rafraîchissement les quartiers afin d'adapter le territoire aux premiers effets du changement climatique, tout en s'articulant avec la trame verte et bleue **(orientations 1, 3 et 5)**
- Mettre en valeur les grands éléments de paysage et permettre le développement d'une trame active et ludo-sportive afin de garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public **(orientation 7)**

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

Dans la zone UVP, deux secteurs sont identifiés en raison des activités spécifiques qu'ils ont vocation à accueillir :

Le secteur UVPL (144 ha) concerne les espaces verts qui peuvent accueillir sous certaines conditions définies dans le règlement, des petits équipements ou aménagements dédiés au sport, aux loisirs à la culture. Il s'agit ici de conférer un usage particulier sur ces espaces verts afin également de répondre aux besoins des populations.

Le sous-secteur UVPL1 corresponds aux équipements sportifs et aux établissements

d'enseignements de l'île des Vannes à L'île-Saint-Denis.

Le secteur UVPu (12 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 de la Seine et du Canal, qui répond à des objectifs de développement économique et de mobilité durable identifiés dans le PADD, en particulier l'orientation 5 « Développer des quartiers vivants et multifonctionnels ».

e. Illustrations



Zone UVP – Le parc sportif de l'Ile des Vannes, L'Ile-Saint-Denis



Zone UVP – Le parc des sports de Marville, La Courneuve

4.2.2.7 La zone naturelle (N)

Zone N – Naturelle

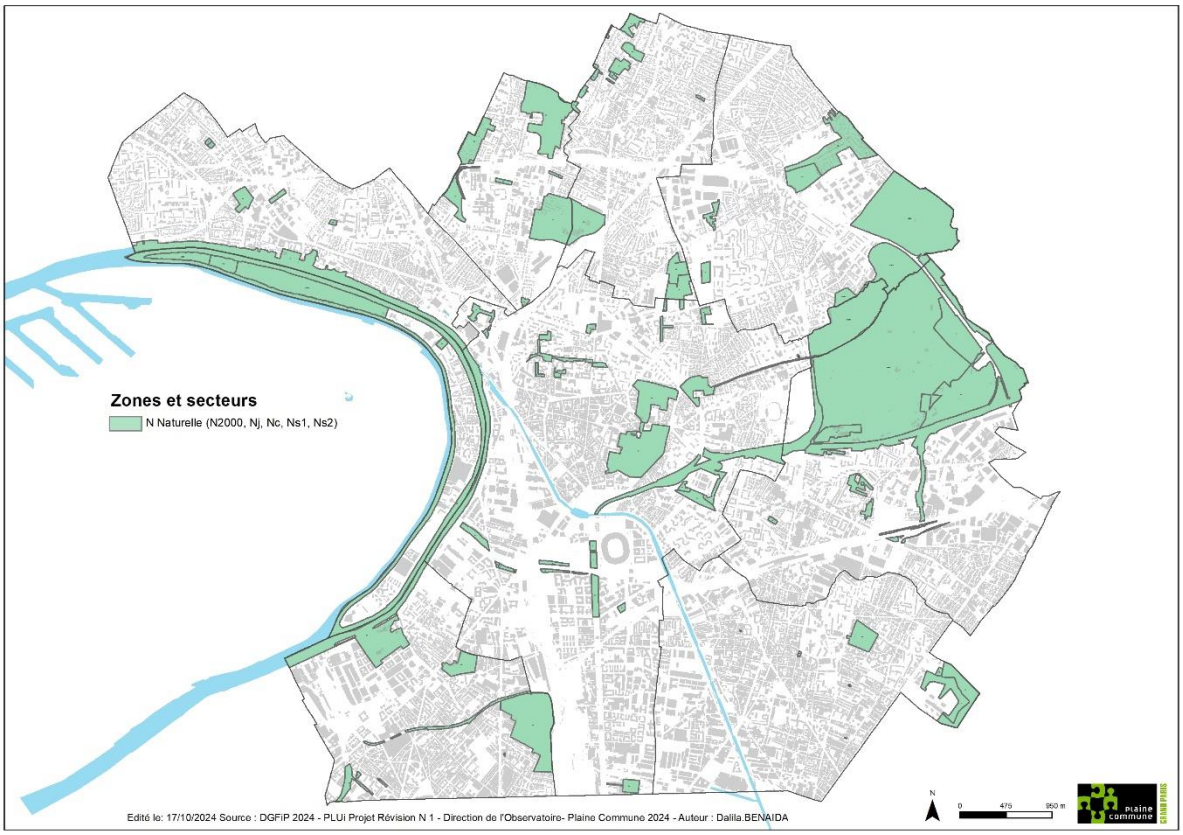
a. Le caractère de la zone

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 803 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.



Espaces classés en zone naturelle 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 :

- Préserver les noyaux primaires de biodiversité **(orientation 3)**
- Conserver et amplifier les continuités écologique **(orientation 3)**
- Programmer des espaces verts, préserver et développer la pleine terre, et végétaliser les cœurs d'ilots, dans une logique de rafraîchissement les quartiers afin d'adapter le territoire aux premiers effets du changement climatique, tout en s'articulant avec la trame verte et bleue **(orientations 1, 3 et 5)**
- Remettre en valeur les grands éléments de paysage (la Seine et ses berges, le Canal et les grands parcs et espaces végétalisées) **(orientation 7)**

d. Les secteurs faisant l'objet de règles particulières

Dans la zone N, cinq secteurs sont identifiés :

Le secteur N2000 (303 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 (48 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 les activités de la transition écologique comme l'agriculture urbaine, en cohérence avec l'orientation 9 du PADD.

Le secteur Nc (120 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 l'orientation 3 du PADD.

Enfin, deux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL) sont identifiés en application de l'article L151-13 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'orientation 5 « développer des quartiers vivant et multifonctionnels » du PADD.
- Le secteur Ns2 (3,5 ha) à L'Île-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'orientation 9 du PADD.

e. Illustrations



Zone N – Le parc départemental de L'Île-Saint-Denis et berges d'Epinay-sur-Seine



Zone N – parc départemental Georges Valbon et corridor écologique autour de l'autoroute A1, La Courneuve

4.2.2.8 La zone agricole (A)

Zone A - agricole

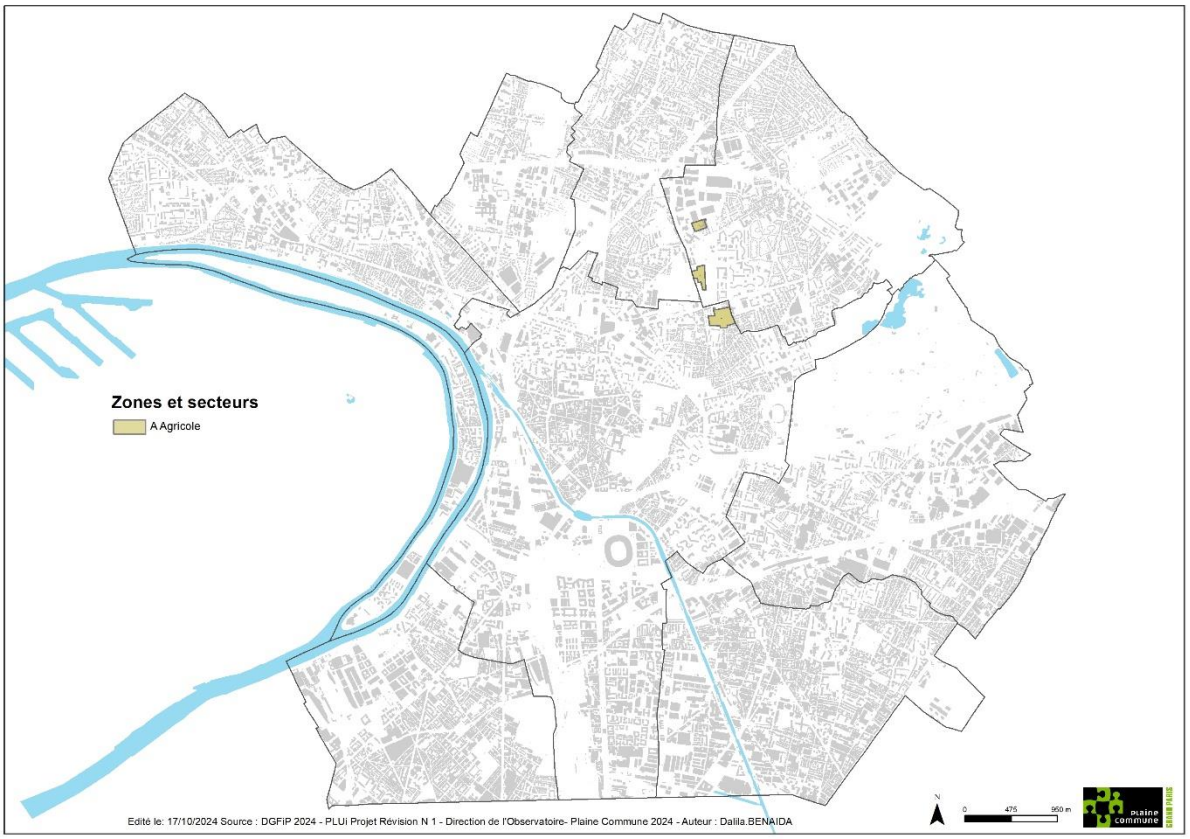
a. Le caractère de la zone

La zone A correspond à des espaces agricoles dédiés au maraîchage.

b. Les espaces concernés

La zone A représente un peu plus de 7,2 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).



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 :

- Préserver l'histoire agricole du territoire de Plaine Commune **(orientation 5)**
- Promouvoir les activités de la transition écologique : économie circulaire, agriculture et alimentation **(orientation 9)**
- Limiter la consommation d'espaces naturels agricoles **(orientation 3)**

d. Illustrations



Zone A – Un espace agricole à proximité du secteur des Tartres, Saint-Denis

4.2.2.9 Synthèse de la division du territoire en zones et en secteurs

Les 4 743 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	3 933	83 %
UMGP	Grands projets	32	0,7 %
UMD	Mixte dense	444	9,4 %
UMT	Mixte traditionnelle	121	2,5%
UM	Mixte	557	11,7 %
UC	Habitat collectif	397	8,4 %
UH	Pavillonnaire	633	13,4 %
UE	Economique mixte	142	3 %
UA	Activités	503	10,6 %
UG	Grands équipements et grands services urbains, voies d'eau	437	9,2 %
UVP	Zone urbaine verte paysagère	254	5,4 %
UP (26 zones)	Zones de projet	410	8,7 %
Zone N (total)	Naturelle	804	16,9 %
N	Naturelle	323	6,7 %
N2000	Natura 2000	303	6,3 %
Nc	Cimetières paysagers	120	2,5 %
Nj	Jardins familiaux, partagés, ouvriers	48	1,0 %
Ns	STECAL	8,6	0,2 %
Zone A (total)	Agricole	7	0,1 %

Tableau de synthèse de la répartition du territoire en zones

Zone / secteur	Description	Superficie (ha)	Pourcent.
Zones U (ensemble)	Zones urbaines	3 940	83,0 %
UMD	Mixte dense	383	8,1 %
UMT	Mixte traditionnelle	122	2,6 %
UM	Mixte	528	11,1 %
UC	Grands ensembles	411	8,7 %
UH	Pavillonnaire	626	13,2 %
UE	Économique mixte	166	3,5 %
UA	Activités	524	11,0 %
UG	Équipements	414	8,7 %
UVP	Zone urbaine verte	244	5,2 %
UP (38 zones)	Zones de projet	521	11,0 %
Zone N (ensemble)	Naturelle	795	16,8 %
N	-	318	6,7 %
N2000	Secteurs Natura 2000	302	6,4 %
Nc	Cimetières paysagers	167	3,5 %
Nj	Jardins familiaux	9	0,2 %
Ns	STECAL	9	0,2 %
Zone A	Agricole	795	16,8 %

L'évaluation environnementale de 2020 de la division en zone et secteur du territoire a fait l'objet d'une erreur de calcul. En effet, il y a eu une confusion entre le zonage Nc (cimetières paysagers) et Nj (jardins familiaux). Ainsi, la quantité des Nj était de 47 ha et de 120 pour la zone Nc. Or ces 167 ha ont été tous comptabilisé dans la catégorie Nc. En outre, ce décalage a fait que 9 ha ont été ajoutés à la catégorie Nj alors qu'ils n'existent pas.

Les chiffres réels de 2020 pour la zone Naturelle et Agricole étaient donc les suivants :

Zone N (total)	Naturelle	797	16,8 %
N	Naturelle	318	6,7 %
N2000	Natura 2000	303	6,4 %
Nc	Cimetières paysagers	120	2,5 %
Nj	Jardins familiaux, partagés, ouvriers	47	1,0 %
Ns	STECAL	8,6	0,2 %
Zone A (total)	Agricole	9	0,2 %

4.3 Les dispositions réglementaires

4.3.1 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 sociale dans l'habitat
- La mixité fonctionnelle
- Les servitudes d'urbanisme particulières
- La protection des populations face aux pollutions atmosphériques.

La traduction règlementaire de ces prescriptions participe à répondre aux orientations des 3 axes du PADD mais en particulier : l'orientation n°2 « Garantir un urbanisme favorable à la santé », l'orientation n°4 « Assurer l'accès de tous à des logements divers et de qualité », et l'orientation n°5 « Développer des quartiers vivants et multifonctionnels » visant notamment à :

- La production de logement diversifiés
- Le renforcement de la mixité fonctionnelle
- Le développement de l'emploi
- La protection et le développement de la nature en ville
- La protection des habitants par rapport aux pollutions atmosphériques.

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.

4.3.1.1 La destination des constructions

Définition des destinations

Définies par les articles R 151-27 à R 151-29 du code de l'urbanisme, précisées par l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016 puis modifiée par décret n°2023-195 du 22 mars 2023, cinq destinations et 23 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 à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale et notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.
	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 destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services Constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle Les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique (exemple : « *drive* »).
	Restauration	Constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
	Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et à la vente de biens pour une clientèle professionnelle
	Activités de services avec 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 services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.
	Hôtel	Constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
	Autres hébergements touristiques	Constructions, autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs
	Cinéma	Etablissement de spectacles cinématographiques au sens de l'article L.212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
Équipements 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. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Il s'agit notamment de constructions : - de l'État - 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 réseaux ou de services urbains - concourant à la production d'énergie
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Équipements 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.
	Équipements sportifs	Équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive et notamment : - les stades - les gymnases - les piscines ouvertes au public
	Lieux de culte	Constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
	Autres équipements recevant du public	Équipements collectifs destinés à accueillir du public pour satisfaire un besoin collectif n'entrant dans aucune autre sous-destination de la destination " Equipement d'intérêt collectif et services publics ". Elle comprend notamment : - les salles polyvalentes - les aires d'accueil des gens du voyage
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Constructions destinées à : - l'activité extractive du secteur primaire - l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire - constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie La sous-destination recouvre notamment les activités de production, construction, réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt	Les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente. Les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique (exemple : « *dark stores* »). Les locaux hébergeant les centres de données (exemple : « *data-centers* »).
	Bureau	Constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
	Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place (exemple : « *dark kitchens* »)

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, UMD et UMGP) 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** (orientation 5 du PADD). Plusieurs destinations potentiellement vectrices de nuisances pour les habitants en raison de flux

logistiques en particulier, ont été interdites dans ces zones (commerce de gros, entrepôt et cuisine dédiée à la vente en ligne) ou autorisées sous conditions (industrie)

- 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** (orientations 4 et 5 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** (orientations 9 et 10 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** (orientations 2, 5, 6, 8 et 9 du PADD)
- Dans les zones urbaines de projet (UP1, UP2, ...), sont autorisées les destinations nécessaires à **la réalisation et la réussite des opérations en cours**, notamment des grands projets (orientation 5 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** (orientation 3 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** (orientations 1, 3 et 7 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** (orientations 3, 5 et 9 du PADD).

Déclinaisons de la règle selon les zones

Dans les zones mixtes **UMGP, 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. Le secteur UMGP, quant à lui, autorise l'industrie sous condition qu'elle ne nuise pas au confort des habitants du quartier, ainsi que les centres de congrès et d'exposition.

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. À 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, aménagements sportifs, de loisir 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 le sous-secteur UVPL « loisirs », qui autorise par exemple les salles d'art et de spectacle et les équipements sportifs , afin de promouvoir le maillage du territoire en équipements culturels et sportifs 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.

4.3.1.2 La mixité sociale dans l'habitat

La mixité sociale 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 et abordable, en cohérence avec l'**orientation n°4 du PADD : « Assurer l'accès de tous à des logements divers et de qualité ».**

Les dispositions règlementaires en faveur de la mixité sociale visent également à permettre la mise en œuvre du **Programme Local de l'Habitat 2022-2027 (PLH)** qui vise à favoriser l'accès au logement au sein d'une territoire plus équilibré, à proposer des conditions d'habitat de qualité pour toutes et tous et à répondre aux besoins de l'ensemble des habitants dans leur diversité en les accompagnant dans leurs parcours résidentiels.

L'orientation n°1 du PLH prévoit de « Construire une ville attractive et équilibrée » en visant un équilibre programmatique à l'échelle du territoire :

- 50% d'accession libre à la propriété ;
- 20% d'accession sociale à la propriété, en particulier en BRS ;
- 5% de logements locatifs intermédiaires (LLI) dans un objectif de meilleure maîtrise ;
- 25% de logements sociaux (familiaux et spécifiques).

De plus, le PLH entend, en **orientation n°2 « Favoriser les parcours résidentiels ascendants sur le territoire »**, notamment en accentuant les possibilités d'accession sociale à la propriété à l'aide du dispositif de Bail Réel Solidaire (BRS).

Les dispositifs règlementaires de mixité sociale dans l'habitat intègrent ces différentes orientations afin d'accompagner une production de logements diversifiés à l'échelle du territoire, en particulier en dehors des opérations d'aménagement, afin d'assurer l'accès des différentes populations à un logement abordable et digne.

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.

Ce dispositif contribue au renforcement de l'offre sociale de l'habitat en réduisant les inégalités territoriales, en cohérence avec **l'orientation n°4 du PADD** citée ci-dessus. La mise en place d'emplacements réservés pour habitation dans certains secteurs carencés permettra d'équilibrer leur implantation à l'échelle métropolitaine. À 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 ou rendre plus onéreuse la réalisation du programme de logement définir sur le secteur.

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 et de l'emprise, le bénéficiaire de l'emplacement réservé est donc précisé dans le tableau des emplacements réservés (Partie 4 du règlement).

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 l'emplacement réservé : commune (« C ») ou Plaine commune (« PC »).

Le nombre indique la référence unique de l'emplacement réservé, permettant de l'identifier dans le tableau de la Partie 5 du règlement (document n°4-1-5). Ce tableau précise, pour chaque emplacement réservé, son objet, son bénéficiaire, sa surface et les parcelles concernées ainsi que la part du programme devant le cas échéant être destinée à des logements ou des hébergements à caractère social.

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 **18 emplacements réservés pour création de logement, dans un objectif de mixité sociale**. La délimitation d'emplacements réservés permet de cibler les fonciers les plus propices. Ils sont situés majoritairement dans les secteurs du territoire soumis à la plus forte pression foncière et immobilière : à Saint-Denis, à Aubervilliers et Saint-Ouen-sur-Seine. Parmi ces 18 emplacements réservés, 10 sont affectés à la réalisation de logement social, 5 pour du logement, 2 pour du logement aidé incluant le BRS et 1 à de l'habitat spécifique aux gens du voyage.

Les emplacements réservés affectés à la réalisation de logements sociaux participent de la reconstitution des logements sociaux démolis dans le cadre des NPNRU tandis que ceux affectés aux logements aidés, incluant le BRS, permettent d'offrir l'accès à la propriété aux ménages qui n'ont pas accès au marché immobilier classique. La délimitation d'un emplacement réservé pour de l'habitat spécifique aux gens du voyage à Stains vise à respecter le cadre règlementaire relatif aux espaces d'accueil des gens du voyage.

Le taux de réalisation de logement social, abordable ou spécifique exigé dépend de la programmation totale envisageable sur le terrain.



Extrait du plan de zonage : à gauche, emplacement réservé ELPC003 à Saint-Denis ; à droite, emplacement réservé ELC016 à L'Île-Saint-Denis

Périmètres d'obligation de mixité sociale

En application de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, le PLUi délimite des périmètres dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logement répondant à certaines conditions de surface de plancher minimale fixées par le règlement, un pourcentage fixé de ce programme devra être affecté à des logements à caractère social. Cet outil permet de répondre à la forte demande de logement abordable et d'encadrer la programmation des logements afin qu'ils répondent aux besoins des ménages (**orientation n°4 du PADD**). La définition de ces périmètres, dans des quartiers où l'habitat social est moins présent, contribue à assurer une diversité et une mixité de typologie d'habitat

pour équilibrer l'offre de logements abordables sur l'ensemble du territoire. Les quartiers concernés sont les quartiers dits de « diffus » également ceux où l'action publique en matière d'habitat est moins forte.

Les espaces concernés par des périmètres d'obligation de mixité sociale sont identifiés au règlement graphique (document n°4-2-8).

Dans les périmètres identifiés, tout opération de logements dont la surface de plancher est au moins égale à 5 000 m², soit 70 logements environ, devra comporter au minimum :

20 % de surfaces de plancher destinées à des logements à caractère social dans le nord du territoire

30% % de surfaces de plancher destinées à des logements à caractère social, dans le sud du territoire

Le pourcentage de logements abordables est modulé en fonction de la pression foncière et immobilière, plus forte dans le sud du territoire (voir le diagnostic Habitat du PLUi).

La révision du PLUi a permis d'introduire parmi les logements à caractère social, les logements en accession sociale sécurisée, notamment les logements en BRS. Cette disposition vise à rééquilibrer l'offre de logements dans les zones déjà bien dotées en logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, tout en maintenant une offre de logements neufs qui assure aux ménages modestes la possibilité d'un parcours résidentiel autre que le logement locatif social. En effet, les 9 communes du territoire présentent des taux SRU élevés de 36% à Epinay-sur-Seine à 66% à Villetaneuse (données DRIHL, 2023). Ces dispositions ont été pensées en cohérence avec les orientations n°1 et 2 du PLH (2022-2027) de Plaine Commune, qui portent sur le soutien à une programmation de logements diversifiées ainsi qu'aux parcours résidentiels ascendants.

Le seuil d'application fixé à 5000 m² de surface de plancher correspond à 70 logements, ce qui représente la taille maximale acceptable pour la gestion saine et simple d'une copropriété

Pour la définition des périmètres concernés, les critères suivants ont été utilisés :

- Les périmètres d'obligation 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 ;

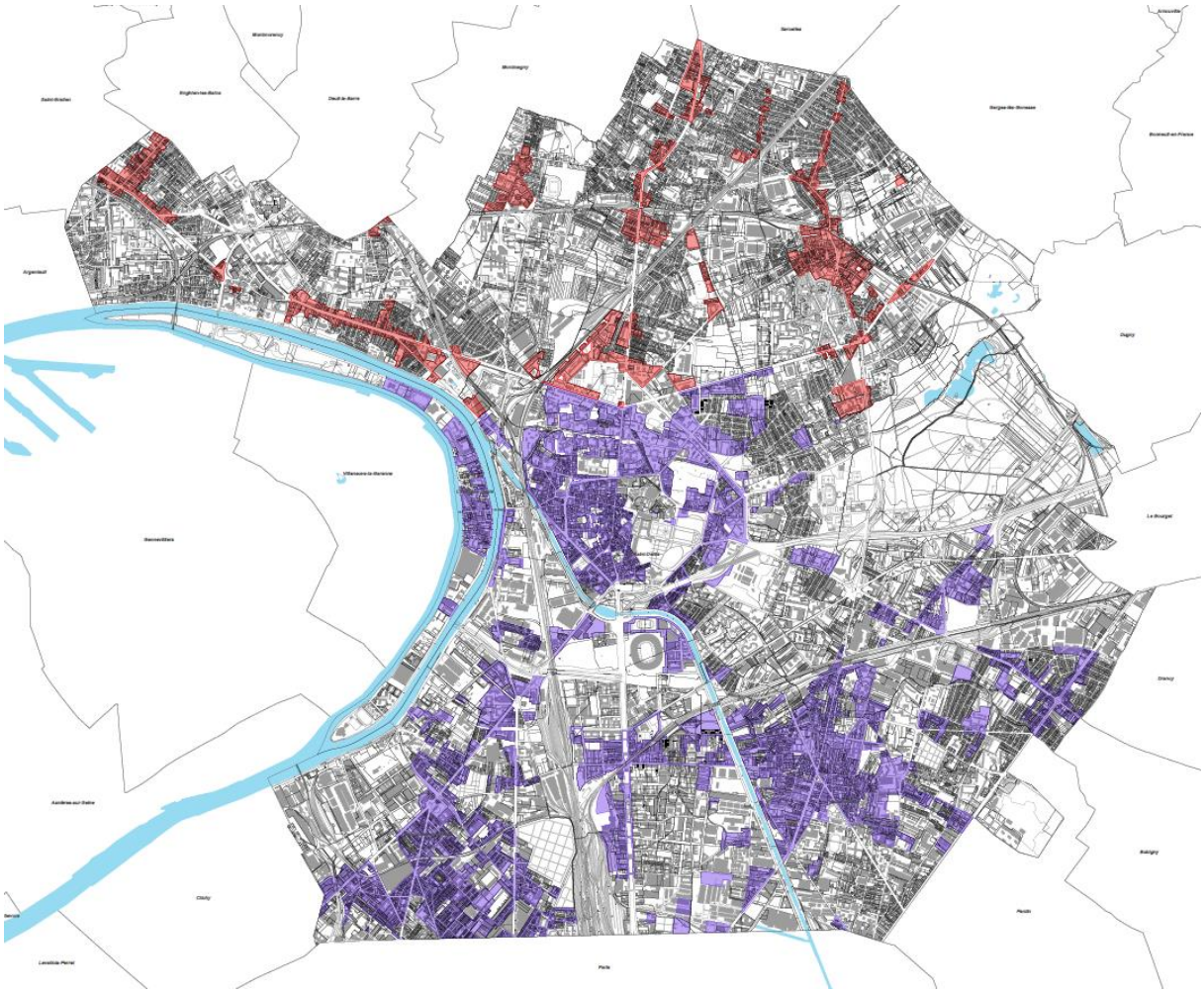
- Sont exclus des périmètres d'obligation de mixité sociale :

  - 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 au moment de la révision.

L'application de cette règle vise donc exclusivement les grandes opérations de logements (à partir de 70 logements environ), principalement dans le diffus, dont la contribution à l'effort de mixité sociale est déterminante pour la mise en œuvre de l'orientation 4 du PADD « Assurer l'accès de tous à des logements divers et de qualité ». Les périmètres d'obligation de mixité sociale visent également à faire contribuer ces grandes opérations de logements à la reconstitution des logements sociaux démolis dans le cadre des NPNRU.



Secteurs concernés par des périmètres d'obligation de mixité sociale

Servitudes de taille minimale de logements

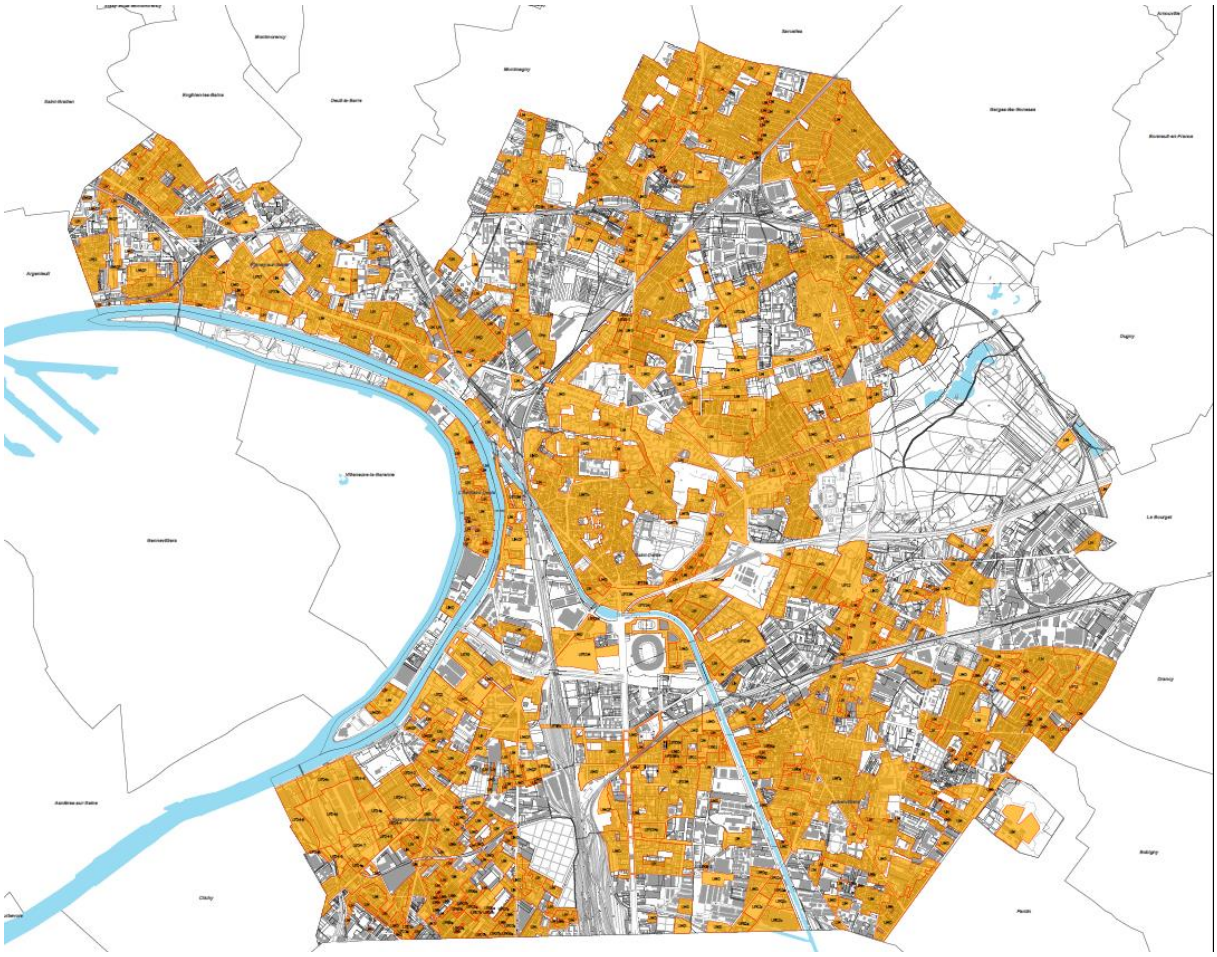
En application de l'article L 151-14 du code de l'urbanisme, le règlement délimite, dans les zones urbaines, des secteurs dans lesquels les programmes destinés au logement comprennent une certaine proportion de logements d'une taille minimale.

Cette disposition s'applique uniquement dans les parties du territoire figurant sur le plan de la servitude de taille minimale de logements (document n°4-2-9) qui correspondent aux zones urbaines mixtes (UMGP, UMD, UMT et UM) , aux zones de projet (UP) ainsi qu'à la zone pavillonnaire UH. Les opérations de logements qui y sont réalisées doivent comporter une certaine proportion de logement dont la taille minimale est définie à l'article 1.2.3 de la Partie 1 du règlement (document n°1-2-3).

Ces servitudes visent à répondre à **l'orientation 4 du PADD : « Assurer l'accès de tous à des logements divers et de qualité »**. Les dispositions spécifiquement applicables aux secteurs situés dans la zone UH (habitat pavillonnaire) sont en outre justifiés par la fragilisation du parc privé pavillonnaire (division de logements, précarité énergétique, suroccupation) observée dans le Diagnostic du PLUi.

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.

Ces dispositions ont été travaillées dans une démarche commune avec les objectifs de la Convention Qualité Constructions Neuves 2023 de Plaine Commune, document contractuel, imposant des surfaces minimales aux opérations conduites par des entreprises du secteur de la promotion immobilière et de la construction qui en sont signataires.



Secteurs concernés par une servitude de taille minimale de logements

4.3.1.3 La mixité fonctionnelle

En cohérence avec les orientations 5, 9 et 10 du PADD, 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 **favoriser les filières qui s'appuient sur les atouts humains du territoire et qui répondent à des besoins locaux (orientation n°9 du PADD)** et à **offrir aux activité économiques un cadre urbain accueillant et ouvert sur la ville » (orientation n°10 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.).



Extraits du plan de zonage : 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 libre de niveau du rez-de-chaussée minimale de 4 mètres 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 :

- d'assurer la réversibilité des locaux en leur en offrant des volumes généreux permettant d'accueillir plusieurs types d'activités à rez-de-chaussée pendant tout le cycle de vie de la construction (**orientation n°5** du PADD) ;
- d'assurer les bonnes conditions nécessaires à la création de locaux adaptés et fonctionnels visant à assurer et améliorer l'attractivité commerciale de proximité et des activités de services (**orientation n°5** du PADD) ;
- d'offrir un volume capable d'accueillir des activités productives et artisanales en ville, ainsi que de la logistique de proximité (**orientation n°9** du PADD) ;
- de garantir une expérience enthousiasmante des espaces publics en assurant que les constructions nouvelles disposent de socles à rez-de-chaussée qualitatifs et ouverts sur la ville, dans le but d'animer les rues et places publiques (**orientation n°7** du PADD).

Cette règle s'applique à l'ensemble des zones, dès lors que les destinations précisées ci-dessus y sont autorisées.

Linéaire commercial, linéaire actif et linéaire actif non commercial

En conformité avec l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, le PLUi instaure trois types de linéaires visant à protéger et développer la diversité commerciale. Les linéaires commerciaux, actifs et actifs non commerciaux répondent à l'objectif du PADD de développer des quartiers vivants et multifonctionnels (**orientation n°5**) en assurant la mise en place des fondamentaux d'un quartier. Ils contribuent également à garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public (**orientation n°7**) par l'activation des rez-de-chaussée des constructions sur rue. Enfin, ils participent à un développement économique qui réponde à des besoins locaux (**orientations n°9**).

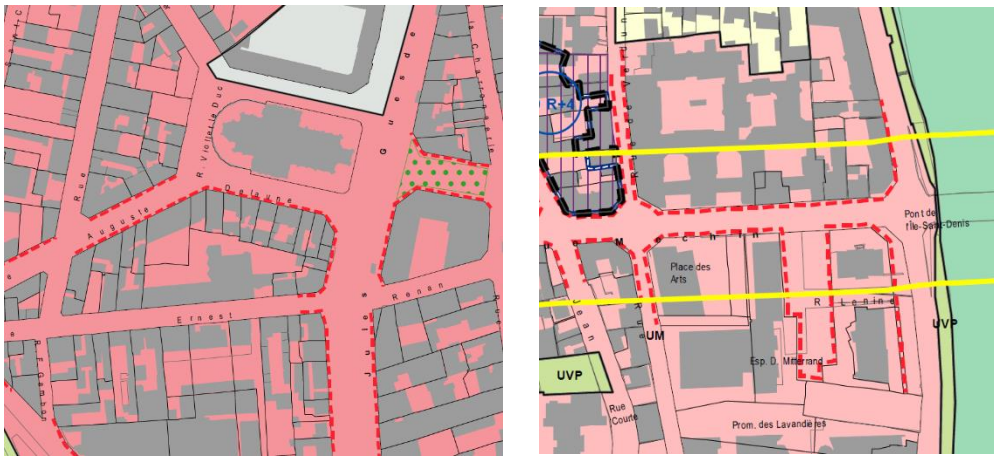
Trois types de linéaires peuvent figurer au plan de zonage :

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 dès lors qu'elles ont pour type d'activités les activités médicales et paramédicales de proximité, cinémas et équipements d'intérêt collectif et de service public. Pour les constructions existantes, en cas de changement de destination, seules ces quatre sous-destinations peuvent être choisies. 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.
Par ailleurs, pour les locaux ayant pour type d'activité le commerce artisanal de proximité ou les activités médicales et paramédicales de proximité, le changement de destination, sous-destination ou de type d'activité est interdit.



Extrait du plan de zonage : exemple de linéaire commercial (trait rouge), à gauche à La Courneuve et à droite à Saint-Denis

2- **Le linéaire actif** reprend le dispositif réglementaire du linéaire commercial en l'adaptant puisqu'il autorise également les sous-destinations suivantes : l'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, 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.**
Par ailleurs, pour les locaux ayant pour type d'activité le commerce artisanal de proximité ou les activités médicales et paramédicales de proximité, le changement de destination, sous-destination ou de type d'activité est interdit.



Extrait du plan de zonage : exemple de linéaire actif (trait pointillé rouge) à gauche, à Saint-Denis et à droite à L'Île-Saint-Denis

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.**

Par ailleurs, pour les locaux ayant pour type d'activité les activités médicales et paramédicales de proximité, le changement de destination, sous-destination ou de type d'activité est interdit.



Extrait du plan de zonage : exemples de linéaire actif non commercial (trait pointillé rouge) à Aubervilliers

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 **accentuer l'hospitalité d'un territoire de rencontre (orientation n°6 du PADD)** et à **favoriser les filières qui s'appuient sur les atouts humains du territoire et qui répondent à des besoins locaux (orientation n°9 du PADD)**



Extrait du plan de zonage 1/3500 : exemple de périmètre hôtelier (hachures rouges), La Courneuve ¨

4.3.1.4 Les servitudes d'urbanisme particulières

Emplacements réservés (hors logement)

En application des articles L 151-41 et R 151-38 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 ou programmes 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.

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 **189 emplacements réservés** (hors emplacements réservés en vue de la réalisation de logement, voir 4.3.1.2 ci-dessus).

Plusieurs orientations du PADD sont traduites dans ces emplacements réservés :

1- **L'amélioration des conditions de déplacement** (orientations n°7 et n°8) en requalifiant et apaisant l'armature des espaces publics. Ces emplacements réservés concernent les élargissements de voirie, les aménagements de carrefours, de cheminements piétons ou cycles, le redimensionnement des réseaux ou encore la création de franchissement. Le PLUi compte **129 emplacements réservés** pour voirie, pour une surface totale de 256 196 m².
2- **Le développement de nouveaux espaces verts ouverts au public et le renforcement des continuités écologiques** (orientations n°1 et n°3) : **34 emplacements réservés** pour espaces verts ou continuités écologiques, pour une surface totale de 309 329 m².
3- **Le renforcement de l'offre d'équipements collectifs et de services** (orientation 5) : **25 emplacements réservés** pour équipement d'intérêt collectif et installation d'intérêt général**,** pour une surface totale de 161 315 m².

La liste des emplacements réservés et leur description font l'objet d'un tableau dans la **Partie 5 du règlement écrit** (document n°4-1-5).

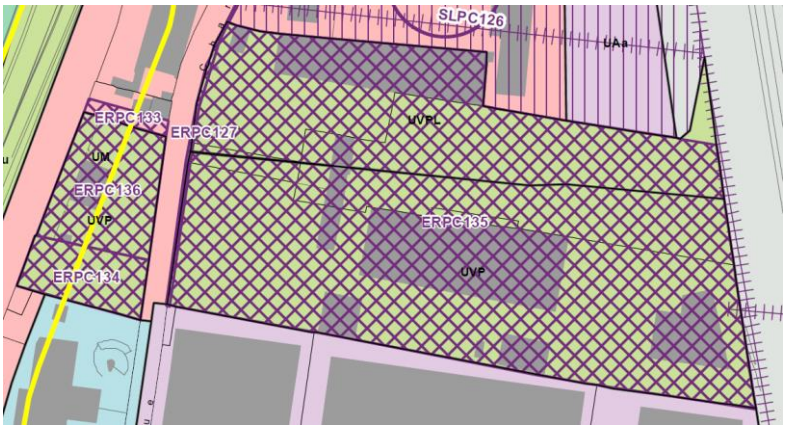
Tableau de synthèse des emplacements réservés par catégorie

Catégorie	Nombre	Surface (m²)
Equipement d'intérêt collectif et installation d'intérêt général	25	161 315
Espace vert	35	309 329
Logement	18	47 018
Voiries	129	256 196
Total	207	773 858

Tableau de synthèse des emplacements réservés par commune

Commune	Nombre	Surface (m²)
Aubervilliers	46	111 636
Epinay-sur-Seine	9	24 172
La Courneuve	13	164 793
L'Ile-Saint-Denis	2	1 454
Pierrefitte-sur-Seine	35	42 300
Saint-Denis	57	257 800
Saint-Ouen-sur-Seine	20	53 884
Stains	15	109 182
Villetaneuse	10	11 700
Total	207	773 858

Extrait du plan de zonage : emplacement réservé ERPC127 dans le but d'élargir une voirie ;



Extrait du plan de zonage : emplacements réservés ERPC134, 135 et 136 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 (orientations 7 et 8 du PADD), du renforcement de l'offre d'équipements publics (orientation 5 du PADD) et au développement des espaces publics et des espaces verts (orientation 3, 5 et 7 du PADD).

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 5 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 **229 servitudes de localisation**.

Plusieurs orientations du PADD sont traduites dans ces servitudes :

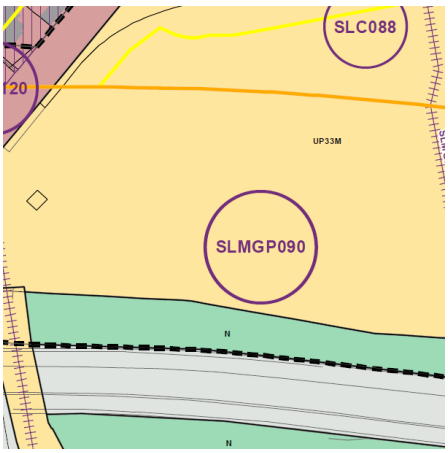
1- **L'amélioration des conditions de déplacement**, (orientations n°7 et n°8) : **171 servitudes de localisation pour voirie** (principalement la création de voies nouvelles ou le prolongement de voies existantes).

2- **Le développement de nouveaux espaces verts ouverts au public** (orientations n°1 et n°3) : **27 servitudes de localisation** pour espace public et espace vert.

3- **Le renforcement de l'offre d'équipements collectifs et de services** (orientation n°5) : **30 servitudes de localisation** pour équipement d'intérêt collectif et installation d'intérêt général.



Extrait du plan de zonage : à gauche, servitudes de localisation SLPC128, 129 et 130 pour voiries à Saint-Denis ; à droite, servitude SLC200 pour la création d'un équipement d'intérêt collectif à Villetaneuse



Extrait du plan de zonage : servitude SLMGP090 pour la création d'un parc à Saint-Denis

Tracé de voie ou chemin

En application des articles L151-38 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** (orientation 7 et 8 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.



Extrait du plan de zonage : linéaire de tracé de voie ou chemin à conserver, créer ou modifier – à gauche, à Villetaneuse, à droite, à Aubervilliers

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 5 du règlement écrit (document n°4-1-5).

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 maximale de cinq ans** à compter de sa date d'instauration, qui est indiquée dans le tableau de la Partie 5 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 orientations 4 et 5 du PADD « Assurer l'accès de tous à des logements divers et de qualité » et « Développer des quartiers vivants et multifonctionnels », ces réflexions doivent en effet pouvoir être menées à leur terme en amont de l'engagement opérationnel des projets.

Le règlement graphique comporte 18 **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 :

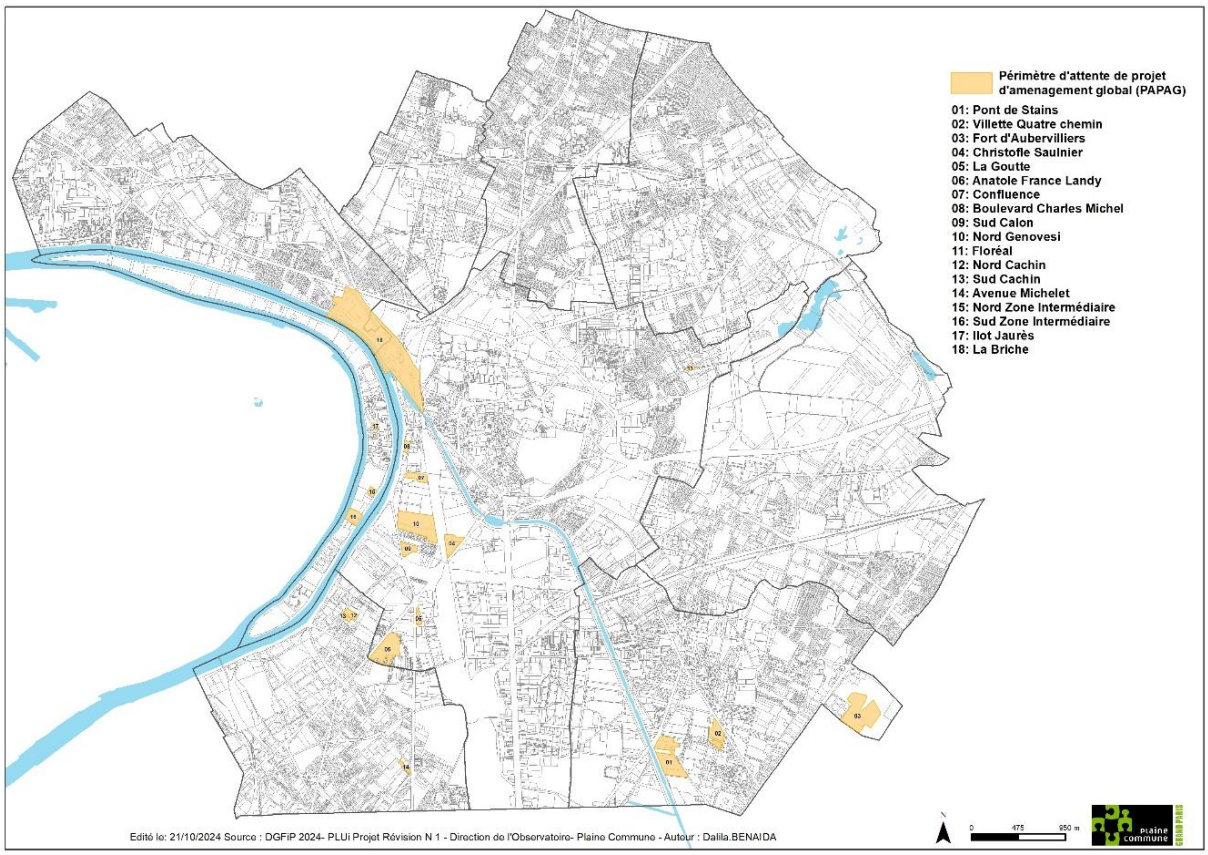
Référence (figurant au plan de zonage)	Commune	Contexte et motivations	Articulation avec les orientations du PADD
P01	Aubervilliers	Le sud du secteur de Pont de Stains à Aubervilliers fait l'objet d'une réflexion globale en vue d'accompagner la mutation du quartier suite à l'arrivé du métro (ligne 12).	N°5 Développer des quartiers vivants et multifonctionnels N°7 Garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public. N°9 - Favoriser les filières qui s'appuient sur les atouts humains du territoire, et qui répondent à des besoins locaux
P02	Aubervilliers	L'ilot de la cité République fait l'objet d'un projet d'ensemble dans le cadre du NPNRU Villette Quatre-Chemins. Le projet global à l'étude prévoit la restructuration de l'îlot, notamment grâce à la création 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 du gabarit des cœurs d'ilot de ce tissu mixte.	N°4 – Assurer l'accès de tous à des logements divers et de qualité N°5 – Développer des quartiers vivants et multifonctionnels N°7 - Garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public.
P03	Aubervilliers	Il s'agit de la phase opérationnelle ultérieure du projet d'aménagement du Fort d'Aubervilliers, dont la mise en œuvre doit intervenir à l'issue de la réalisation de la phase 1 du projet d'aménagement.	N°4 – Assurer l'accès de tous à des logements divers et de qualité N°5 – Développer des quartiers vivants et multifonctionnels
P04	Saint-Denis	Les terrains situés le long du boulevard Anatole France, sur sa rive ouest. Ces terrains se situent à l'articulation entre la plaine Saulnier, la ZAE Christofle et le boulevard Anatole France, qui a vocation à être requalifié. Ils constituent donc un emplacement déterminant pour le développement de ces différents projets. Une partie des terrains concernés par ce PAPAG sont couverts par l'OAP sectorielle n°19 Plaine Saulnier, qui repère la création d'une potentielle future station de métro.	N°5 – Développer des quartiers vivants et multifonctionnels N°8 – Accompagner l'augmentation de la part de déplacements décarbonés, et assurer une mobilité confortable N°9 – Favoriser les filières qui s'appuient sur les atouts humains du territoire, et qui répondent à des besoins locaux.

Référence (figurant au plan de zonage)	**Commune**	**Contexte et motivations**	**Articulation avec les orientations du PADD**
P05	Saint-Denis	Ces terrains sont situés au sein du secteur Pleyel, faisant l'objet d'une étude. La localisation de ces terrains est stratégique vis-à-vis du développement du secteur Pleyel, de par leur centralité au sein de celui-ci et de par leur proximité directe avec la station de transports en commun Pleyel, gare accueillant la ligne 14 et des lignes du Grand Paris Express dans le futur. L'ensemble de ces terrains font donc l'objet d'une réflexion globale, dont les premières orientations sont décrites au sein de l'OAP sectorielle n°20 – Pleyel.	N°5 – Développer des quartiers vivants et multifonctionnels N°6 – Accentuer l'hospitalité d'un territoire de rencontre
P06	Saint-Denis	Ces terrains sont situés à l'angle du Boulevard Anatole France et de la rue du Landy. Ce secteur fait l'objet d'une réflexion d'ensemble pour la reconversion de ces terrains, qui sont situés à proximité de la future centralité Pleyel et la station de transport en commun du Grand Paris Express.	N°5 – Développer des quartiers vivants et multifonctionnels
P07	Saint-Denis	Ces terrains sont situés à proximité de la ZAC Sud Confluence à Saint-Denis. Ces terrains sont notamment concernés par une servitude de localisation pour voirie, et sont situés à proximité d'un emplacement réservés pour la création d'un espace vert. Il est donc nécessaire d'effectuer des études afin de déterminer le devenir de ces terrains particulièrement stratégiques, situés à la lisière entre une opération d'aménagement (ZAC Sud Confluence) et un futur espace vert.	N°5 – Développer des quartiers vivants et multifonctionnels

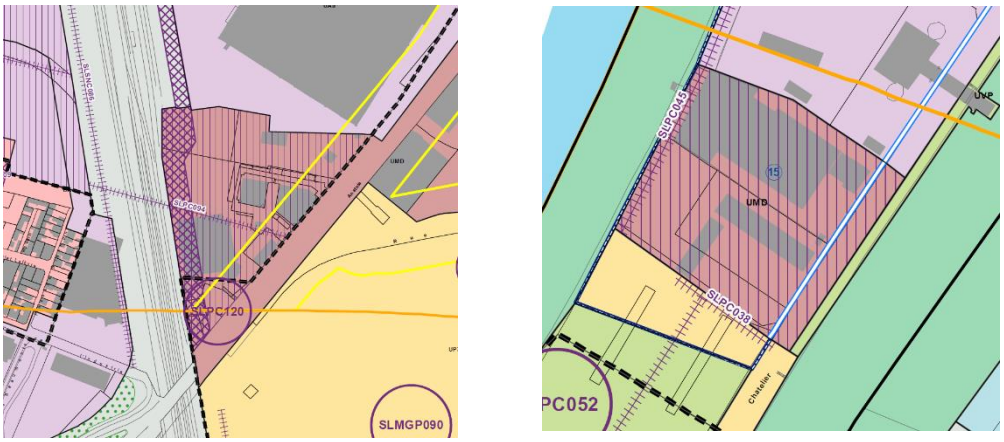
Référence (figurant au plan de zonage)	Commune	Contexte et motivations	Articulation avec les orientations du PADD
P08	Saint-Denis	Ces terrains sont situés au sein de la ZAC Sud Confluence à Saint-Denis. Ce secteur a déjà fait l'objet de mutations, principalement autour de la station « Gare de Saint-Denis RER ». Des études sont actuellement en cours afin de continuer ces mutations sur un secteur élargi. Les terrains faisant m'objet de ce PAPAG sont concernés par une servitude de localisation pour voirie ayant pour objectif d'ouvrir des liens vers la Seine. Ils accueillent aussi un bâtiment faisant l'objet d'une fiche patrimoine. Des études complémentaires sont donc nécessaires pour définir le devenir des constructions existantes et la réalisation de la voie.	N°5 – Développer des quartiers vivants et multifonctionnels
P09	Saint-Denis	Ces terrains sont situés le long du Boulevard Anatole France, à Saint-Denis. Ils sont localisés au nord du quartier Calon-Genovesi, qui fait l'objet d'une OAP Sectorielle (OAP n°24 Calon Génovesi), et sont également situés dans un périmètre de réflexion dit « Confluence Élargie », en lien avec la ZAC Sud Confluence. Ces terrains occupent donc une position particulièrement stratégique de par leur situation entre ces 2 secteurs, et devront faire l'objet d'étude supplémentaires afin de projeter une évolution globale cohérente.	N°5 – Développer des quartiers vivants et multifonctionnels
P10	Saint-Denis	Concerne des terrains situés le long du Boulevard Anatole France, à Saint-Denis. Ils sont situés au sud du quartier Calon Genovesi, qui fait l'objet d'une OAP Sectorielle (n°24 : Calon Génovesi). Une des problématiques du quartier Calon Génovesi étant son manque d'ouverture avec ses alentours, des réflexions sont donc nécessaires sur ces terrains particulièrement stratégiques pour le désenclavement du quartier.	N°5 – Développer des quartiers vivants et multifonctionnels

Référence (figurant au plan de zonage)	**Commune**	**Contexte et motivations**	**Articulation avec les orientations du PADD**
P12	Saint-Ouen-Sur-Seine	De par leur proximité avec le Village Olympique, ces terrains font actuellement l'objet d'études afin de déterminer leur mutation dans l'objectif d'accompagner la phase héritage des jeux olympiques et organiser un aménagement global autour du périmètre du village olympique.	N°5 – Développer des quartiers vivants et multifonctionnels
P13	Saint-Ouen-Sur-Seine	De par leur proximité avec le Village Olympique, ces terrains font actuellement l'objet d'études afin de déterminer leur mutation dans l'objectif d'accompagner la phase héritage des jeux olympiques et organiser un aménagement global autour du périmètre du village olympique.	N°5 – Développer des quartiers vivants et multifonctionnels
P14	Saint-Ouen-Sur-Seine	Les terrains concernés par ce PAPAG sont situés autour de plusieurs servitudes de localisation pour voirie, ayant pour objet de multiplier des liens entre l'Avenue Michelet et la rue du Dr Bauer. De fait, ces terrains occupent une place particulièrement stratégique vis-à-vis de ces futurs aménagements, et font l'objet d'études afin de préfigurer leur mutation.	N°5 – Développer des quartiers vivants et multifonctionnels
P15	L'Île-Saint-Denis	Les terrains concernés par ce PAPAG sont fortement impactés par la pollution de leur sol, héritée de l'activité industrielle de ce site. De fait, avant de préfigurer une potentielle mutation de ces terrains, des études sont nécessaires afin de déterminer les moyens utilisés pour dépolluer les sols ou protéger les populations éventuelles sur ce site.	N°2 – Garantir un urbanisme favorable à la santé

Référence (figurant au plan de zonage)	Commune	Contexte et motivations	Articulation avec les orientations du PADD
P16	L'Île-Saint-Denis	Les terrains concernés par ce PAPAG sont situés le long de l'A86. Actuellement occupés par de l'activité, ils font l'objet d'études afin de déterminer leur mutation. De par la proximité de l'A86 et de leur exposition aux pollutions sonores et atmosphériques, des études supplémentaires sont nécessaires afin de déterminer des aménagements et dispositifs qui permettront de protéger les futures populations de ce site.	N°2 – Garantir un urbanisme favorable à la santé N°5 – Développer des quartiers vivants et multifonctionnels
P17	L'Île-Saint-Denis	Cet ensemble de terrains est situé en centre-ville de L'Île-Saint-Denis, aux abords du tramway. Ces terrains font l'objet de l'OAP sectorielle n°14 – Jaurès, qui visent notamment à : - Faire muter un ensemble de terrains de manière cohérente - Réorganiser un maillage viaire et développer des venelles piétonnes, - Construire des logements neufs et participer à la reconstitution de l'offre des logements démolis au sein du NPNRU « Quartier Sud » de L'Île-Saint-Denis, - Créer de l'activité économique en ville, - Désimperméabiliser le site. De fait, des études sont nécessaires afin de répondre à ces multiples orientations.	N°3 – La place du vivant : préserver et faciliter la reconstitution de la biodiversité, de l'eau et de la nature en ville N°4 – Assurer l'accès de tous à des logements divers et de qualité N°5 – Développer des quartiers vivants et multifonctionnels N°7 – Garantir une expérience enthousiasmante des espaces publics N°10 – Offrir aux activités économiques un cadre urbain accueillant et ouvert sur la ville
P18	Saint-Denis / Épinay-sur-Seine	Le secteur de la Briche à Saint-Denis et Epinay-sur-Seine faisant l'objet d'une réflexion globale en vue d'accompagner la mutation du quartier avec le développement notamment d'une offre de logement et le maintien d'activité économique. Les études sont encore en cours sur l'ensemble du secteur.	N°5 – Développer des quartiers vivants et multifonctionnels N°7 - Garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public. N°9 - Favoriser les filières qui s'appuient sur les atouts humains du territoire, et qui répondent à des besoins locaux



Espaces concernés par des Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG)



Extrait du plan de zonage : exemple de PAPAG, à gauche à Saint-Denis, à droite à L'Île-Saint-Denis

4.3.1.5 Protection des populations face aux pollutions atmosphériques

Les mesures prises à l'article 1.5 de la Partie 1 du règlement écrit le sont en application de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, notamment le 4° relatif à la salubrité et la sécurité publiques. Elles répondent aux éléments soulevés dans le diagnostic et l'état initial de l'environnement faisant état d'une exposition aggravée aux pollutions atmosphériques des populations sur le territoire de Plaine Commune.

En effet, La proximité du territoire de Plaine Commune à Paris et son positionnement sur l'axe nord européen ont contribué à faire du territoire l'un des plus grands pôles industriels d'Europe, à partir de

la moitié du XIX^{ème} siècle, mais aussi un lieu de passage obligé pour les flux de marchandises alimentant la capitale. Le développement des trafics de marchandises et de passagers en direction du nord a favorisé l'élargissement des faisceaux ferrés et routiers, accentuant le nombre de passages quotidiens de véhicules[9] et les pollutions atmosphériques induites. Conjointement, l'urbanisation s'est poursuivie en direction de ces axes, exposant davantage les populations. Ainsi, les autoroutes A1 et A86, le boulevard périphérique, les échangeurs, les bretelles d'accès et certaines routes nationales et départementales sont devenus de graves sources de pollutions présentant un danger pour la santé des populations. Les véhicules supportés par ces axes routiers contribuent largement aux émissions de gaz à effet de serre du territoire qui favorisent le changement climatique. Ils concourent à la présence de particules fines à l'origine de nombreuses maladies respiratoires et de cancers. Cela représente environ 8 000 morts prématurés par an en Île-de-France[10].

Les mesures règlementaire de protection des populations face aux pollutions atmosphériques répondent à l'**axe I – Transition écologique, santé et résilience, pour aborder l'avenir en confiance du** PADD. La première orientation que porte le PADD est de réduire radicalement les émissions de gaz à effet de serre et de carbone pour atteindre la neutralité en 2050. Cette orientation a un impact direct sur la recherche de réduction à la source des émissions de polluants aériens. La seconde vise à garantir un urbanisme favorable à la santé. Ces mesures règlementaires répondent également aux ambitions portées par le Plan climat air et énergie territorial de Plaine Commune et son axe 3 qui vise à protéger les populations contre la pollution de l'air.

Pour répondre y parvenir, le PLUi instaure deux périmètres, l'un de dépassements règlementaires des normes françaises, le second de vigilance aux abords des grandes infrastructures routières du territoire. Ces périmètres sont repérés sur les plans de zonage détaillés (document n°4-2-1) et les mesures qui s'y rapportent figurent dans la Partie 1 du règlement (document n°4-1-1, section 1.5).

Ces périmètres sont conçus au regard des seuils définis par la législation française et s'appuient sur la mesure du dioxyde d'azote (NO_2) et des particules fines (PM_{10} et $PM_{2,5}$). Ces données de qualité de l'air sont issues du travail d'Airparif et datent de 2022. Elles sont les plus récentes et les plus symptomatiques pour traduire la pollution atmosphérique d'un territoire très urbanisé et très circulé comme celui de Plaine Commune.

Le choix des seuils règlementaires nationaux permet de franchir un premier pallier et de protéger les populations les plus exposées tout en permettant la poursuite du développement du territoire, indispensable pour améliorer les conditions de vie des habitants de Plaine Commune. En l'état, les valeurs conseillées par l'organisation mondiale de la santé et les futures normes règlementaires françaises ne peuvent être atteintes à travers la seule intervention sur le PLUi de Plaine Commune. Elles doivent l'être à travers une action globale sur les sources d'émission (trafic routier, trafic aérien, processus industriels, etc.) à l'échelle du territoire francilien dans son ensemble. De plus, si les règles d'interdiction des constructions à destination de logements ou d'établissements sensibles se déclenchait au dépassement des seuils de l'Organisation mondiale de la santé, c'est l'intégralité du territoire qui ne pourrait plus accueillir de nouveaux logements ou d'établissements sensibles. Cela contreviendrait au principe de compatibilité avec le PADD, mais aussi avec les exigences des documents de rang supérieur et les objectifs de l'État.

Le périmètre de dépassements des seuils règlementaires nationaux concerne les axes autoroutiers du territoire et le boulevard périphérique parisien du fait de la complexité de leur mutation et de la perduration de leur niveau de trafic à long terme. Les périmètres de vigilance sont délimités à partir du centre de l'axe et sur 200 m de part et d'autre des autoroutes, ainsi que les autres axes nationaux qui dénombrent plus de 100 000 passages de véhicules par jour au regard des données du trafic moyen journalier annuel du réseau national. Il s'agit des données les plus actuelles comptabilisées par l'Etat.

[9] 179 200 passages de véhicules routiers par jour sur l'axe le plus fréquenté du territoire (section Porte de La Chapelle – Porte de Paris sur l'autoroute A1), chiffres de 2018, Direction des routes d'Île-de-France (DiRIF).

[10] Chiffres issus de l'étude menée par l'Observatoire régional de santé et d'Airparif, publiée le 10 février 2022.

Pour le périmètre de dépassement des seuils règlementaires nationaux, le règlement interdit l'implantation de nouveaux immeubles ou le changement de destination vers des destinations sensibles (logements collectifs, établissements d'accueil de petite enfance, établissements scolaires de la maternelle au lycée inclus, établissements hospitaliers ou médicaux-sociaux, établissements sportifs extérieurs et intérieurs).

Les autres axes majeurs du territoire sont également concernés par des périmètres de vigilance de 35 mètres de part et d'autre du milieu de l'axe routier. Ces périmètres concernent les axes qui observent un trafic moyen journalier annuel de 10 000 à 100 000 véhicules au regard des dernières données de comptage établies par le Conseil départemental de Seine-Saint-Denis. Les données les plus actuelles datent d'octobre 2023.

Ceux-ci impliquent que les porteurs de projet réalisent une modélisation 3D de la dispersion initiale des polluants, puis une dispersion après projet, avec une démonstration des mesures mises en œuvre pour réduire au maximum les impacts et ne pas exposer les populations fragiles.

En outre, ces règles sont complétées par des dispositions qualitatives et part des mesures relatives aux pollutions sonores, ainsi qu'à la pollution des sols, au sein de l'orientation d'aménagement et de programmation Santé environnementale (document n°3-1-1). Cette dernière est justifiée dans le présent document à la section 3.1.2.

4.3.2 Les dispositions relatives à la morphologie et à l'implantation des constructions (chapitre 2 du règlement)

Conformément aux articles L151-17 et L151-18 du code de l'urbanisme, 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 :

- Assurer l'accès à tous à des logements divers et de qualité (orientation 4 du PADD)
- Assurer la qualité architecturale des constructions, qui concoure à la qualité générale de l'expérience des habitants et des usagers du territoire (orientation 4 du PADD)
- Préserver la grande hétérogénéité urbaine du territoire et une approche de la densité selon les contextes (orientation 4 du PADD)
- Mettre en œuvre les actions du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain, poursuivre la mobilisation des dispositifs de lutte contre l'insalubrité et l'habitat indigne et lutter contre la division pavillonnaire (orientation 4)

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.

4.3.2.1 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, notamment de l'orientation n°1 qui vise à désartificialiser les espaces privés et favoriser la pleine terre en préservant la cœurs d'ilots ainsi que réduire les consommations foncières) et l'orientation n°4 qui tend à assurer l'accès de tous à des logements divers et de qualité.

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 certaines 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 orientations 4 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 généralement 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,UMT, UMD et UMGP**, 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, en cohérence avec 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 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

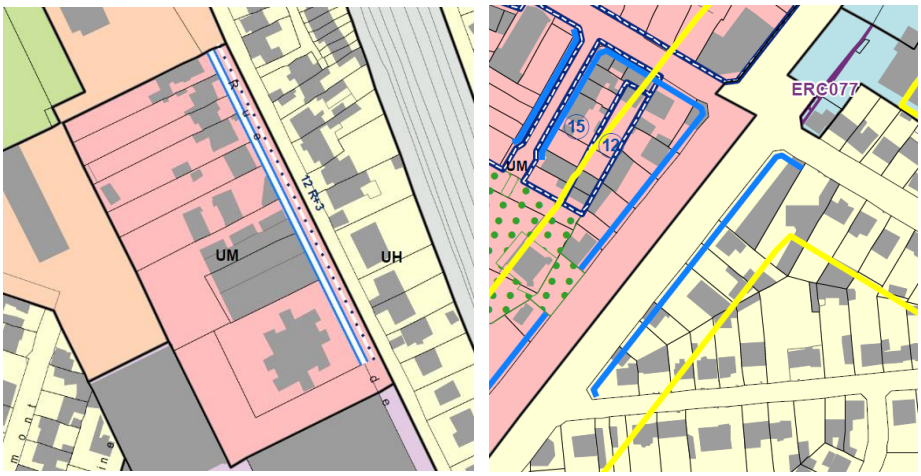
Le règlement graphique peut prévoir un alignement obligatoire, un recul obligatoire, une continuité bâtie obligatoire ou une discontinuité bâtie obligatoire, qui se substitue alors à la règle écrite. Ces dispositions graphiques permettent d'imposer l'alignement ou un recul paysager et végétalisé avec 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 règles permettent notamment d'adapter les modalités d'intervention selon les caractéristiques du territoire et la nature du projet (orientation 5 du PADD sur les formes et grandes figures urbaines).

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.



Extraits du plan de zonage détaillé : à gauche, recul obligatoire de 3m minimum (double ligne bleue) afin de favoriser la végétalisation ; à droite, alignement obligatoire (ligne bleue) pour favoriser la création d'un front bâti continu

4.3.2.2 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 (orientation 5 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 (orientation 5 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, UMGP 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 (orientation 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 (orientations 9 et 10 du PADD)** . 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 au **le développement de projets de tertiaire et principalement d'hôtellerie, renforçant la vocation d'accueil, de tourisme et de loisir** dans certains pôles majeurs du territoire et la densification de ces pôles, en cohérence avec les orientations 6 et 9 et 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** (orientation 3 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** (orientations 4 et 6 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'orientation 5 du qui définit une approche contextuelle de la densité.

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 règles permettent notamment d'adapter les modalités d'intervention selon les caractéristiques du territoire et la nature du projet. (orientations 4 et 5 du PADD 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.

4.3.2.3 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 en préservant et développant la pleine terre et en végétalisant les cœurs d'îlots (orientation 3 et 4), en assurant l'accès de tous à des logements divers et de qualité (orientation 4) en adaptant les densifications aux caractéristiques de chaque tissu urbain (orientation 5).

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 (orientations 3 et 4 du PADD).**

Dans les zones urbaines mixtes UM, UMT, UMD et UMGP, ainsi que 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 (**orientations 3 et 4 du PADD**) et de mieux maîtriser les mutations dans le diffus en préservant la mosaïque urbaine (**orientation 5 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 (orientations 4 et 5 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 mixtes (orientations 9 et 10 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 (orientation 4 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'orientation 3 du PADD**.

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** (orientations n°3 et n°9 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 règles permettent notamment d'adapter les modalités d'intervention selon les caractéristiques du territoire et la nature du projet. **(orientation 5 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.

4.3.2.4 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'ilots (orientations 1, 3 et du PADD), de préserver la biodiversité et de créer des continuités vertes (orientation 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 de protéger la richesse du paysage et répondre spécifiquement aux enjeux de chaque partie du territoire et de préserver la biodiversité et créer des continuités vertes (objectif 1,3,5 et 7 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 (orientation 7 du PADD).** Il est dans tous les cas compris entre 2 % et 10 % maximum de la superficie du terrain. Toutefois, dans le secteur **UVPL** dédié à des équipements sportifs, culturels et de loisirs, 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 (et de promotion d'un maillage en équipements culturels et créatifs participant à la création du territoire de la culture et de la création (orientations 5 et 6 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 (**orientation 3** 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.

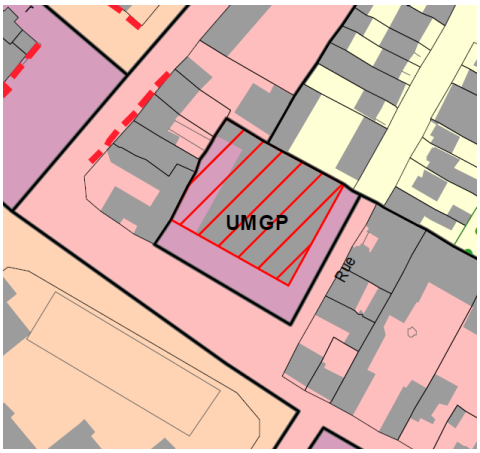
Dans la **zone agricole A**, le coefficient d'emprise au sol des constructions n'est pas règlementé. Cette règle souple permet de **protéger l'agriculture urbaine sous toutes ses formes et soutenir son développement (orientation 3 du PADD)**, les constructions n'étant pas ailleurs autorisées que sous 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 (orientations 4 et 5 du PADD).**

Règle graphique : périmètre d'emprise au sol de 100%

Dans les périmètres d'emprise au sol à 100%, l'emprise au sol de la construction peut être de 100% à condition que la totalité du rez-de-chaussée du bâtiment (hors locaux techniques) soit occupée par une surface commerciale ou artisanale visant à renforcer et diversifier les commerces dans les centres-villes ou dans les quartiers faisant l'objet d'opérations de NPNRU. En contrepartie, les toitures terrasses doivent être végétalisées en totalité (excepté locaux techniques et espaces de circulations nécessaires à l'entretien de la toiture).

L'instauration de périmètre d'emprise au sol maximal pour les rez-de-chaussée artisanaux et commerciaux vise à faciliter de manière ciblée l'installation d'activités commerciales et artisanales en centre-ville et dans les quartiers NPNRU, notamment dans le cas de parcelles contraintes dans leur dimension. Cela permet donc de développer et densifier une offre commerciale et alimentaire de grande proximité en centre-ville, et ainsi de limiter l'usage de déplacements carbonés pour répondre aux besoins vitaux fondamentaux **(orientation 5 du PADD).**



Extraits du plan de zonage détaillé : périmètre d'emprise au sol de 100% à Saint-Ouen-Sur-Seine, afin de favoriser le développement de l'offre commerciale et alimentaire de proximité en centre-ville

4.3.2.5 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 de l'orientation 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** (orientation 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 de **l'orientation 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 UMGP, 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 (orientation 4 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 et de répondre à la forte demande sociale de l'habitat (orientation 4 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 tout en les modernisant (**orientations 9 et 10 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 (orientation 5 du PADD), de veiller à l'ancrage local des équipements d'intérêt régional ou national et d'améliorer l'offre sportive et de loisirs (orientations 5 et 6 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 (orientation 3 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, de limiter fortement la consommation des espaces naturels et agricoles et d'encourager les projets émergents dans le domaine de l'agriculture urbaine (orientation 3 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 et de préserver les qualités intrinsèques de chaque partie du territoire (orientation n°5 du PADD)

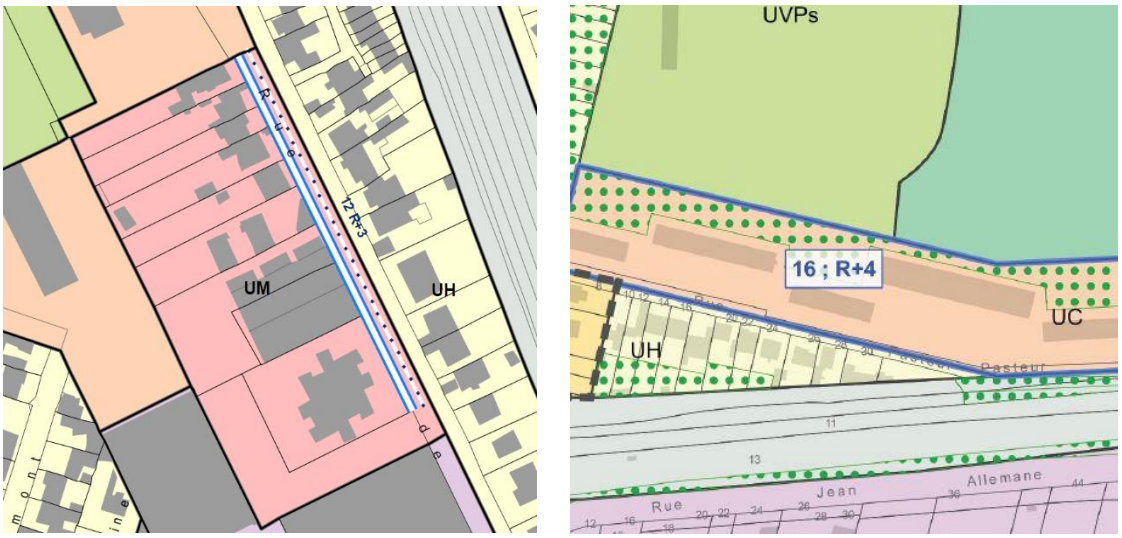


Figure 1. Extraits du plan de zonage : à gauche, hauteur à l'alignement en zone UM à Epinay-sur-Seine permettant de limiter la hauteur des constructions situées dans la bande de constructibilité principale ; à droite, périmètre de hauteur plafond de 16m et R+4 maximum en zone UC à Villetaneuse permettant de limiter les hauteurs sur l'ensemble du terrain

Émergence

La règle graphique d'**émergence** permet de **rendre libre les hauteurs maximales** sur une emprise au sol de 400m² au maximum (hors espaces extérieurs type loggia ou balcons) pour les constructions à destination principale d'habitation, de bureaux ou d'hôtel. Des destinations différentes pourront être ponctuellement autorisées afin de permettre une mixité programmatique au sein des émergences et notamment d'activer les rez-de-chaussée (orientations n°5 et 7 du PADD). Les émergences sont repérées graphiquement à titre indicatif sur les unités foncières, et leur emplacement exact est libre sous réserve du respect des règles de morphologies définies au sein du chapitre 2 des règlements de zones relatives à *l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* et *l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain*. Cette disposition permet donc une relative liberté sur l'implantation de l'émergence, tout en préservant les qualités de vues, d'ensoleillement et d'habitabilités des futures constructions. La limite de 400m² d'emprise au sol permet, quant à elle, de préserver le terrain d'une surdensification, tout en permettant la réalisation d'un volume capable d'accueillir les destinations autorisées.

Cette règle graphique permet :

- En vertu de l'article R. 151-41 du code de l'urbanisme, d'adapter les règles volumétriques afin de permettre une meilleure intégration urbaine, dans le sens de **l'orientation n°5 du PADD**. Cela est particulièrement valable pour l'opération NPNRU du quartier d'Orgemont, dont le paysage urbain est caractérisé par une série de tour dont une IGH (Tour Obélisque) ;
- En vertu de l'article R-151-37 du code de l'urbanisme, de permettre des majorations des volumes constructibles à travers la densification en hauteur afin de réduire les consommations foncières en faveur de la pleine terre (**orientation n°1 du PADD**) tout en permettant la création de logements (**orientation n°4 du PADD**) et la densification de l'offre hôtelière (**orientation n°6 du PADD**).



Extraits du plan de zonage : à gauche, une émergence à Saint-Denis en front de Seine ; à droite, une série d'émergence à Epinay-Sur-Seine, dans le quartier d'Orgemont

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. (orientation 5 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 (orientations 5, 6 et 8 du PADD).**

Majoration de gabarit et bonus de constructibilité pour mixité sociale

Majoration de gabarit

Un dépassement de la hauteur maximale autorisée, est permis aux opérations qui étendent les surfaces de pleine terre sur leur parcelles et créent des programmes de logement ou d'hôtel à partir du parc de bureaux vacants. En se fondant sur l'article R. 151-13 du code de l'urbanisme, cette règle alternative répond d'une part à des circonstances particulières ayant attrait au territoire et d'autre part aux orientations de **l'axe 1 du PADD « Transition écologique, santé et résilience : pour aborder l'avenir en confiance ».** Ce dépassement de la hauteur présente un pouvoir incitatif permettant de favoriser les opérations vertueuses pour l'environnement en réponse aux orientations du PADD, à

l'orientation n°3 de la feuille de route en matière d'habitat faisant office de PLH « Construire une ville durable et résiliente » et aux problématiques spécifiques au territoire.

Premièrement, afin de garantir la mise en œuvre de l'**orientation n°1 du PADD « Accélérer radicalement la réduction des émissions vers la neutralité carbone 2050 et adapter le territoire aux effets des changements climatiques »**, la majoration de gabarit s'applique aux opérations de réhabilitation de bâtiments de bureaux avec un changement de destination vers la sous-destination logement ou hôtel. Cette majoration permet d'inciter à la production de logements et d'hôtels en réhabilitation des constructions existantes plutôt qu'en démolition-reconstruction de façon à réduire de l'utilisation des matériaux neufs et la production de déchets de chantier. Cette exigence se retrouve également parmi les orientations principales de l'OAP Réhabilitation et construction neuve.

L'application de cette majoration à la transformation de bâtiments de bureaux résulte d'un double constat. D'une part, le territoire connaît une forte augmentation de la vacance des surfaces de bureau, parmi les plus élevées en Île-de-France en 2023 : 22,4% contre 8,2% en moyenne régionale et 13,6% pour le croissant ouest parisien, qui inclue la Défense. D'autre part, la transformation de bureaux en logements de qualité, est une application de à l'**orientation n°4 du PADD : « Assurer l'accès de tous à des logements divers et de qualité »** et celle en hôtel de l'**orientation n°6 : « Accentuer l'hospitalité d'un territoire de rencontre »,** lesquelles sont une réponse aux enjeux d'accès au logement des populations, à la décohabitation difficile observée sur le territoire (peu d'évolution de la taille des ménages) et au déficit d'hébergements touristiques formels. En outre, la transformation de bureaux en logements ou en hôtel est particulièrement complexe du fait des modes de construction de la majorité des bâtiments de bureaux construits sur le territoire dans les années 1990-2000 : l'épaisseur des bâtiments et les procédés constructifs (murs-rideaux, murs de refends porteurs conditionnant la forme des espaces, placement des gaines et distributions verticales…) nécessitent des travaux d'adaptation relativement lourds et coûteux afin d'obtenir des logements ou chambres d'hôtel de qualité (multi-orientation, ventilation naturelle, grands logements…). La majoration de gabarit doit ainsi permettre d'inciter à des projets de réhabilitation difficiles en octroyant de la surface de plancher supplémentaire aux porteurs de projets de façon à permettre l'équilibre financier des opérations et une conception facilitée des plans de logement/de chambres par la surface supplémentaire acquise. L'octroi de cet espace supplémentaire pour un projet de logement demeure soumis à des conditions de confort des logements créés cohérentes avec l'OAP Réhabilitation et construction neuve.

Deuxièmement, cette majoration peut être accordée aux opérations comportant une surface de pleine terre de 15 points supérieure à celle imposée par le règlement de zone. Cette disposition règlementaire incitative répond aux trois orientations de **l'axe 1 du PADD : l'orientation n°1 « Accélérer radicalement la réduction des émissions vers la neutralité carbone 2050 et adapter le territoire aux effets des changements climatiques », l'orientation n°2 « Garantir un urbanisme favorable à la santé » ; et l'orientation n°3 « La place du vivant : préserver et faciliter la reconstitution de la biodiversité, de l'eau et de la nature en ville »**. Cette disposition se fonde sur l'observation d'un déficit d'espaces verts et de surface perméables sur le territoire, en particulier au sud de celui-ci (voir dans le Rapport de présentation : Diagnostic et Etat initial de l'environnement). En effet, les surfaces de pleine terre offrent des bénéfices réels à la protection de la biodiversité, à l'infiltration des eaux pluviales, au rafraîchissement et à la santé humaine par la préservation de sols sains

La majoration de gabarit permet un dépassement de la hauteur maximale dans la limite d'un étage supplémentaire, d'un dépassement de 4 mètres de la hauteur totale maximale et de 3 mètres de la hauteur de façade et d'un volume supplémentaire n'excédant pas 10% de la surface de plancher totale de la construction. Cette limitation permet d'éviter les émergences dénotant avec le paysage urbain, notamment dans les secteurs diffus, en cohérence avec les règles du Chapitre 4 du PLUi relatives à l'insertion urbaine des constructions. Un retrait est imposé aux constructions neuves dans ce même principe de cohérence. L'obligation de construction en attique ne s'applique pas aux surélévations de constructions existantes, afin de permettre à l'étage supplémentaire se prendre appui sur les structures porteuses du bâtiment existant et d'assurer une surélévation pérenne.

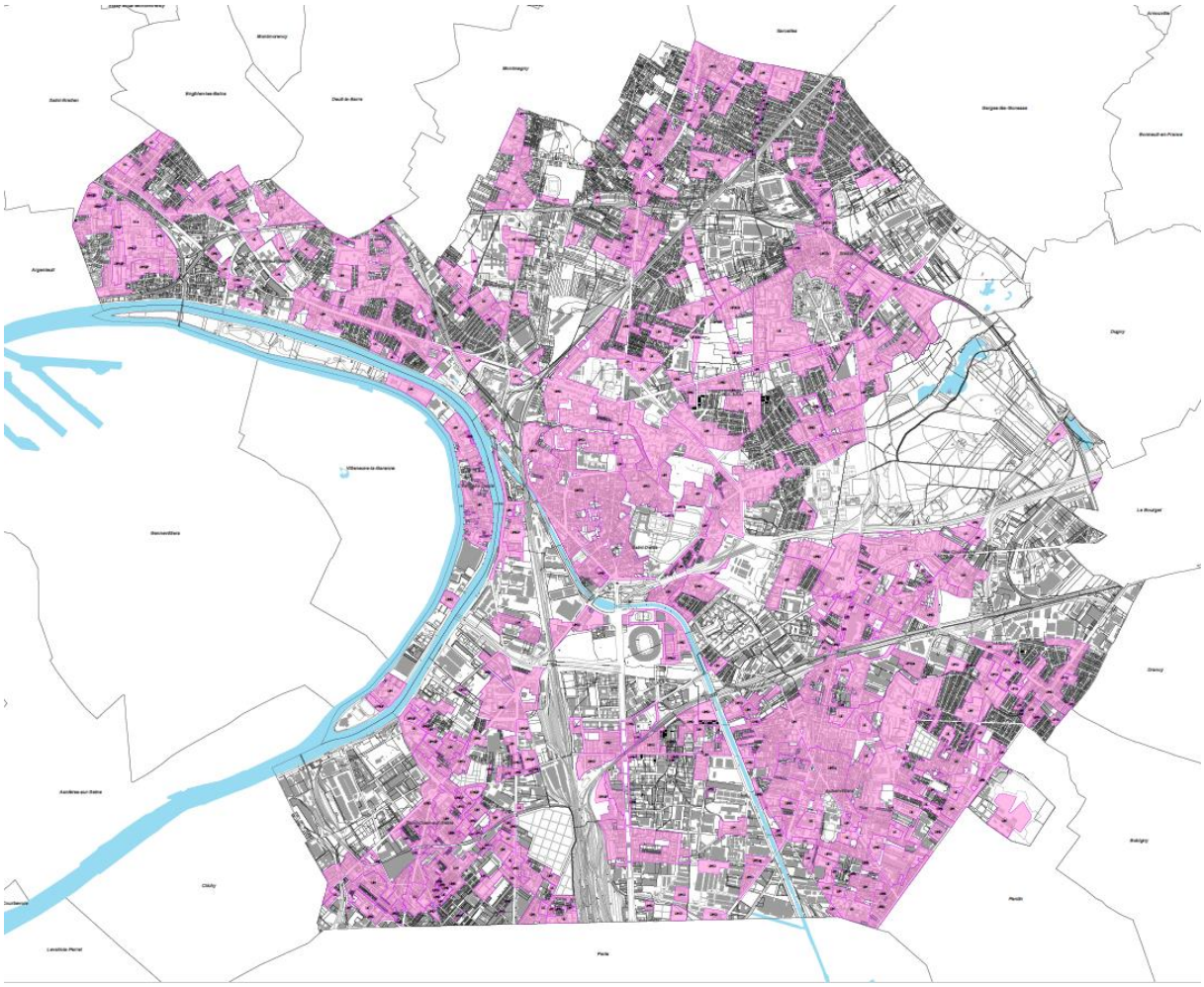
Bonus de constructibilité pour mixité sociale

En vertu de l'article L. 151-28 2° du code de l'urbanisme, un bonus de constructibilité pour la construction de logements à caractère social est applicable aux constructions qui, dans des secteurs définis, participent au déploiement de logements à caractère social. Le bonus de constructibilité pour mixité sociale répondre à l'orientation **n°4 du PADD « Assurer l'accès de tous à des logements divers et de qualité »** et aux **deux premières orientations de la feuille de route en matière d'habitat faisant office de PLH « Construire une ville attractive et équilibrée » et « Favoriser les parcours résidentiels ascendants sur le territoire »**.

Ce bonus de constructibilité doit permettre de favoriser des projets qui contribuent fortement à créer du logement à caractère social sur le territoire, permettant ainsi l'accès des catégories sociales moins favorisée à un logement locatif ou à la propriété. Ainsi, pour être éligible à ce bonus, le projet doit créer 50% de logements locatifs sociaux ou de logements en bail réel solidaire, permettant l'accès à la propriété sur critères sociaux, et ainsi de favoriser les parcours résidentiels ascendants.

Le bonus de constructibilité est exclusivement accordé à des projets situés dans les secteurs définis sur le plan des secteurs du bonus de constructibilité pour mixité sociale (document n°4-2-10) qui recouvrent des zones urbaines mixtes où la destination logement est autorisée, à l'exclusion des zones d'habitat pavillonnaire (UH) où les gabarits autorisés ne permettent pas à des opérations de logement à caractère social d'émerger.

La majoration de gabarit permet un dépassement de la hauteur maximale dans la limite d'un étage supplémentaire, d'un dépassement de 4 mètres de la hauteur totale maximale et de 3 mètres de la hauteur de façade et d'un volume supplémentaire n'excédant pas 10% de la surface de plancher totale de la construction. L'encadrement de ce dépassement (maximum 10% de la surface de plancher totale de la construction), couplé au seuil nécessaire de 50% de logements à caractère social pour bénéficier du bonus, ne permet pas que les logements supplémentaires créés outrepassent le rapport entre le taux de logements à caractère social et le total de logements de l'opération, conformément à l'article R. 151-37 6° du code de l'urbanisme. Pour préserver le paysage urbain, en cohérence avec les règles du Chapitre 4 du Règlement écrit, un retrait est obligatoire pour l'étage supplémentaire dans le cas des constructions neuves. Cependant, l'obligation de construction en attique ne s'applique pas aux surélévations de constructions existantes, afin de permettre à l'étage supplémentaire se prendre appui sur les structures porteuses du bâtiment existant et d'assurer une surélévation pérenne.



Plan des secteurs d'application du bonus de constructibilité (document n°4-2-10)

4.3.2.6 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'orientation n°4 du PADD « Assurer l'accès de tous à des logements divers et de qualité »** ainsi que **l'orientation n°5 « Développer des quartiers vivants et multifonctionnels »,** afin que la densité des constructions nouvelles dans le diffus soit envisagée en cohérence avec les caractéristiques morphologiques et architecturales du tissu urbain existant.

4.3.3 Les dispositions relatives à la nature en ville (chapitre 3 du règlement)

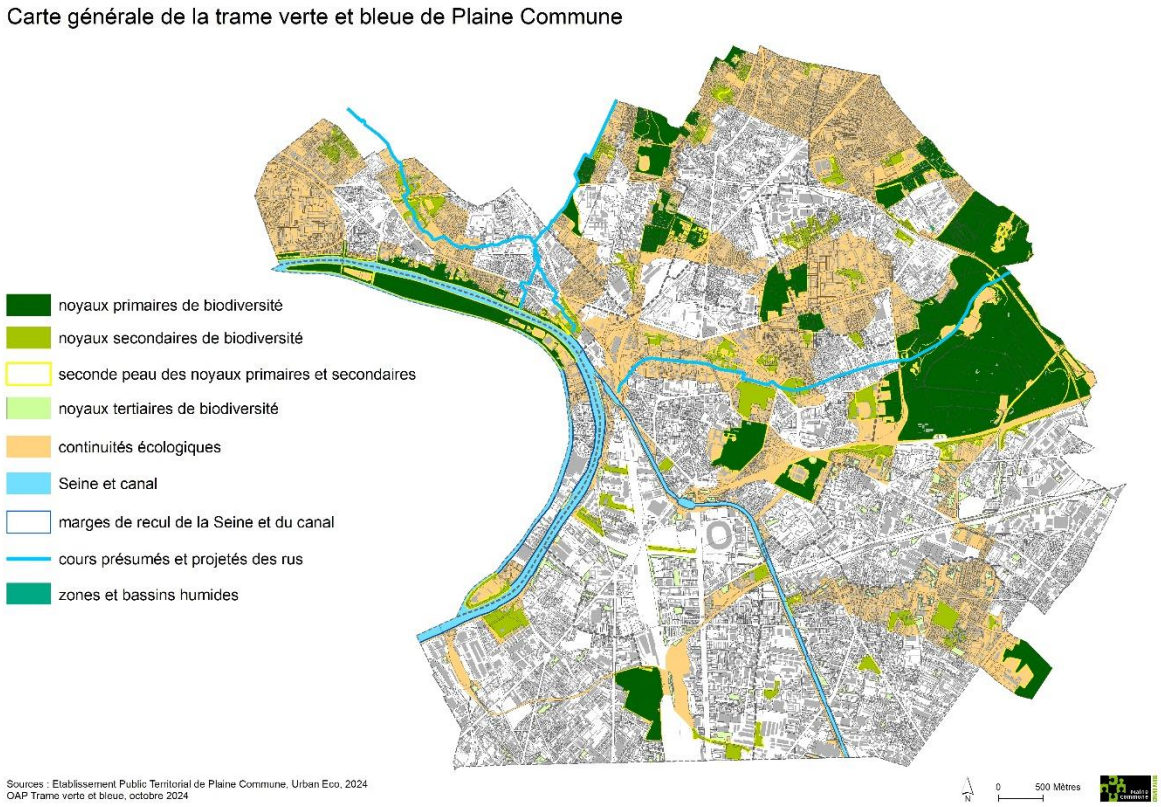
Les règles de nature en ville du PLUi de Plaine Commune répondent à de nombreux enjeux soulevés au sein du diagnostic et de l'état initial de l'environnement. Anciennement territoire de maraîchage aux portes de la capitale, Plaine Commune s'est largement urbanisé depuis la révolution industrielle accueillant de multiples activités servantes et productrices. Aujourd'hui, le territoire possède 76,1% de terres urbanisées, 19,8% d'espaces ouverts artificialisés et seulement 4,1% d'espaces naturels ou semi-naturels. Ces derniers étant très largement condensés sur la Seine et les deux parc

départementaux Georges Valbon à La Courneuve et de L'Île-Saint-Denis. Ces éléments représentent des éléments de nature remarquables dans un territoire urbanisé. La Seine constitue un corridor écologique majeur à l'échelle du territoire national, autant qu'elle est support d'activités économiques vitales pour la région parisienne. Les deux parcs départementaux sont eux classés en zone Natura 2000. Les terres agricoles ont presque disparu du territoire avec cependant des enclaves disséminées sur le territoire avec la préservation à proximité des Tartres et à travers un réseau important de jardins familiaux. Outre ces dynamiques locales, le territoire de Plaine Commune s'inscrit dans une échelle plus large d'effondrement majeur de la biodiversité, de mise sous pression des milieux naturels, d'exploitation du vivant à des fins anthropiques, de pollution et de changement climatique. Ces dynamiques impliquent, une disparition progressive des éléments de nature qu'il s'agisse de la faune et de la flore, mais aussi des espaces susceptibles de les accueillir alors même que la « ressource sols naturels » met plusieurs milliers d'années avant de pouvoir atteindre son plein potentiel de captation du carbone, de qualité du substrat pour l'épanouissement de la végétation, de circulation et d'abris des espèces, de gestion des eaux pluviales et de lutte contre le risque inondation, etc.

Au-delà de ces aspects purement naturels, la disparition des espaces de nature et végétalisé implique une perte leurs apports écosystémiques aux humains, particulièrement dans un contexte très urbanisé. Ainsi, une partie de la population de Plaine Commune ne bénéficie pas d'un accès satisfaisant aux espaces naturels et semi-naturels, particulièrement au sud du territoire. Ces espaces de nature qui pourtant possèdent de nombreuses vertus pour la santé humaine, la lutte contre le changement climatique, la qualité du cadre de vie et paysagère (épuration de l'air, rafraîchissement et lutte contre l'effet d'îlot de chaleur urbain, ornementation, etc.).

Ces constats alimentent l'**axe I du PADD – Transition écologique, santé et résilience, pour aborder l'avenir en confiance** du Projet d'aménagement et de développement durables. Les règles inscrites dans les dispositions générales visent à redonner une place à la nature pour la nature afin que la biodiversité puisse être préservée et s'épanouir sur un territoire devenu très anthropisé en réponse à l'**orientation 3 du PADD** – **La place du vivant : préserver et faciliter la reconstitution de la biodiversité, de l'eau et de la nature en ville**. Elles visent aussi à s'appuyer sur cette nature pour s'adapter et atténuer les effets du changement climatique, notamment en rafraichissant la ville, en luttant contre l'effet d'îlot de chaleur urbain, en accentuant à l'échelle de Plaine Commune la captation carbone, ou encore en améliorant l'accès des populations à des espaces végétalisés de qualité comme l'exprime l'**orientation 1 du PADD – Accélérer radicalement la réduction des émissions vers la neutralité carbone en 2050 et adapter le territoire aux effets des changements climatiques**. Enfin, les règles disposées dans la partie nature en ville des dispositions générales visent à améliorer les facteurs de santé des populations en facilitant l'accès à des espaces de repos végétalisés, en s'appuyant sur la nature pour faire écran aux pollutions atmosphériques et sonores lorsque cela est pertinent, etc. Elles s'inscrivent dans l'**orientation 2 du PADD – Garantir un urbanisme favorable à la santé**.

Les règles de nature en ville sont structurées et pensées en lien avec l'orientation d'aménagement et de programmation Trame verte et bleue. La cartographie de la trame verte et bleue est règlementaire (document 4-2-2). Elle permet de déterminer les exigences de pleine terre en fonction du contexte écologique du terrain notamment au regard du taux de pleine terre préexistant, de la proximité d'un noyau de biodiversité ou du passage d'une continuité écologique. L'OAP Trame verte et bleue complète le règlement en proposant des recommandations qualitatives et quantitatives adaptées à chacun de ces contextes écologiques.



Plan de la trame verte et bleue (document n°4-2-2)

Le fondement du chapitre 3 des dispositions générales du règlement du PLUi de Plaine Commune est de la nature en ville au cœur des projets d'aménagement et de construction du territoire. Le premier postulat est de considérer que la pleine terre est le support indispensable au maintien et au développement de la biodiversité et qu'elle est aussi l'outil le plus efficace pour rafraîchir la ville, capter le carbone et donner un accès à des espaces de nature qualitatifs aux populations résidentes et usagères du territoire. Le deuxième postulat est que c'est avant tout la pleine terre existante qui doit être préservée car celle-ci met des milliers d'années pour apporter son plein potentiel en matière d'apports environnementaux. Le troisième postulat est que l'approche environnementale et écologique doit être transversale en s'appuyant sur les espaces de la trame verte et bleue, mais en s'appuyant aussi sur les projets urbains pour développer les continuités écologiques ou de nouveaux espaces relais de biodiversité (toitures végétalisées, développement d'espaces de gestions des eaux pluviales en pleine terre, limitation de l'imperméabilisation notamment du stationnement, etc.). L'ambition est de passer d'une logique de compensation à une logique d'addition. Il ne s'agit plus de produire de la pleine terre ou des pièces écologiques compensatoires (murs végétalisés, espaces libres sur dalle, toitures végétalisées), mais de produire de la pleine terre et des éléments complémentaires support de nature en ville et apportant au bioclimatisme des bâtiments.

4.3.3.1 Traitement environnemental et paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

Principes généraux d'aménagement des espaces libres et objectifs de la règle

Le règlement définit une approche emboitée des espaces non-bâtis des terrains, l'ambition portée par cette démarche est d'encadrer et de hiérarchiser ces espaces en fonction de leurs fonctionnalités écologiques existantes et à venir.

Les règles de nature en ville débutent par la présentation des règles qualitatives d'aménagement des **espaces libres**. Ils correspondent à l'ensemble des espaces non-bâtis. Ils incluent les espaces

végétalisés, de pleine terre, mais aussi de stationnement et d'accès. 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.

L'ambition de ces règles qualitatives est de donner une vision globale de ces espaces, au regard du contexte du terrain et des éléments écologiques préexistants, afin de garantir une approche cohérente en matière de réduction des zones imperméabilisées et de gestion des eaux pluviales, d'optimisation du taux de pleine terre, d'apport paysager et de connexion aux autres espaces écologiques avoisinants. Les mesures sur la gestion des eaux pluviales y ont été élargies par rapport à la version précédent du PLUi afin d'apporter une réponse plus précise et plus adaptée en matière de lutte contre le ruissellement et de gestion à la parcelle. Ces mesures répondent à l'orientation 3 – la place du vivant : préserver et faciliter la reconstitution de la biodiversité, de l'eau et de la nature en ville. L'ambition défendue à travers l'élargissement de ces mesures est aussi de répondre aux exigences de lutte contre l'artificialisation des sols sur un territoire très largement urbanisé.

Principes généraux d'aménagement des espaces végétalisés

Viennent ensuite les **espaces végétalisés** qui correspondent aux espaces libres, y compris de pleine terre, non minéraux recevant une diversité de végétaux, concourant à l'amélioration de la biodiversité. Ils doivent être constitués à minima d'une épaisseur de terre de 90 centimètres afin de pouvoir garantir une certaine qualité de paysagement, de fonctionnalité écologique et concourir au rafraichissement d'été. Le coefficient d'espace végétalisé fixe la proportion d'espace végétalisé sur le terrain. Pour renforcer le fonctionnement écologique de ces espaces il a été précisé que tout projet comportant moins de 500 m² de ce type d'espaces devaient comporter à minima deux strates végétales et que ceux en comportant plus devaient à minima proposer trois strates végétales. L'idée est ici de produire des milieux écologiques plus complexe permettant d'apporter une plus grande diversité d'habitats et donc de permettre à une plus grande variété d'espèces animales et végétales de trouver refuge et se développer sur Plaine Commune.

Principes généraux d'aménagement des espaces de pleine terre

Les **espaces de pleine terre** correspondent aux espaces végétalisés ne comportant aucune construction, installation, ni aucun ouvrage, en surélévation comme en sous-sol, jusqu'à la roche, et permettant la libre infiltration des eaux, sauf en cas d'ouvrage nécessaire au fonctionnement des transports ou réseaux de service public. Le coefficient d'espace de pleine terre fixe la proportion d'espace de pleine terre sur le terrain. Le développement de ces espaces est à privilégier dans la constitution des espaces non-bâtis afin de garantir une plus grande fonctionnalité écologique et d'augmenter la trame brune du territoire, en accord avec **l'orientation 3 du PADD** qui vise notamment au développement des sols vivants. Dans une logique de saut qualitatif, il est désormais demandé de développer ces espaces en connexion avec les espaces de pleine terre des terrains voisins et/ou de l'espace public. Cette démarche doit permettre notamment de renforcer les principes de continuité écologique inscrit dans la trame verte et bleue pour favoriser la circulation des espèces, d'améliorer l'efficience du rafraichissement produit par ces espaces en favorisant la circulation de l'air et d'améliorer l'accès visuel à la nature.

Principes généraux d'aménagement de certains espaces libres ou végétalisés

Des précisions complémentaires sont apportées par le règlement afin d'encourager la végétalisation de certains espaces libres ou végétalisés spécifiques tels que les reculs à l'alignement des constructions, les espaces sur dalle et les aires de stationnement. Une mention a été rajoutée sur la conception bas carbone et perméable ou semi-perméable de ces espaces, notamment afin de répondre à **l'orientation 1 du PADD** qui insiste notamment sur l'usage de matériaux de réemploi, biosourcés et géosourcés. Dans cette même logique et dans le cadre de la lutte contre l'effet d'îlot de chaleur et de préservation de la biodiversité, il est demandé d'employer des matériaux possédants un albedo et une inertie thermique adaptés. Ces matériaux doivent également permettre de protéger la biodiversité en limitant l'éblouissement des espèces animales, les reflets susceptibles de brûler la flore, etc. Les espaces de stationnement sont particulièrement ciblés car ils représentent de grandes

superficies sur le territoire. Les exigences en matière de plantation pour ces dispositifs ont été accentuées en passant de 4 unités de plantation pour 50 m² d'espaces de stationnement créés à la plantation de 2 arbres de grand développement pour ces même 50 m². L'idée étant d'assurer une couverture végétale plus dense sur ces espaces propices au développement de l'effet de l'îlot de chaleur urbain. En outre, il est rappelé que ces espaces respectent la législation nationale en matière d'accélération de la transition énergétique et de développement des énergies renouvelables et de récupération. Cette démarche correspond à la volonté de Plaine Commune de traiter concomitamment les différents aspects des transitions en cherchant l'équilibre entre les différents besoins du territoire : réduction des émissions de gaz à effet de serre, transition écologique, transition énergétique, transition sociale et économique.

4.3.3.2 Traitement environnemental et paysager des espaces libres : aspects quantitatifs

Conformément à l'article L.151-22 du code de l'urbanisme, la section 3.2 du règlement détermine des coefficients d'espaces libres, végétalisés et de pleine terre applicables à l'ensemble des projets.

Règles générales

Dans l'optique de rendre effective et opérationnelle la trame verte et bleue du territoire, à la fois en protégeant l'existant et en lui conférant une valeur prospective, de nouvelles exigences de pleine terre ont été inscrites dans le règlement. Comme explicité en introduction de la justification des règles de nature l'ambition portée par l'axe I du PADD, particulièrement l'orientation 3, est de développer au maximum la pleine terre et de préserver au maximum celle qui existe encore sur le territoire, en rappelant notamment que c'est cette dernière qui possède les meilleures qualités écologiques.

Pour parvenir à une augmentation quantitative significative de la pleine terre sur le territoire, tout en assurant une approche qualitative qui garantisse l'amplification des éléments écologiques préexistant sans grever la faisabilité des projets d'aménagement et de construction, qui permettent de répondre aux besoins sociaux et économiques du territoire, plusieurs zones ont été définies au regard de leur caractéristiques environnementales.

Elles sont issues du travail de conception entrepris en 2015 pour la réalisation de la première Trame verte et bleue, et d'une mise à jour de celle-ci en 2024 avec l'accompagnement d'un bureau d'études spécialisé. Ce travail a ensuite été traduit à la parcelle, particulièrement pour la conception des continuités écologiques en s'appuyant sur une vision scientifique du taux de végétalisation et de la pleine terre, une photo-interprétation précise des éléments et une adaptation au regard des différents projets connus et réalisés sur le territoire entre la date d'émission de la photo aérienne (janvier 2024) et l'approbation du PLUi (2026).

Elles sont inscrites sur la carte de la Trame verte et bleue (document 4-2-2) et se déclinent de la manière suivante :

- les réservoirs de biodiversité (supérieurs à 53,3 hectares) et les noyaux primaires de biodiversité (supérieurs à 4,4 hectares). Ils sont au nombre de 14 sur le territoire. Ils font l'objet d'une protection maximale car ils correspondent aux pièces écologiques les plus fonctionnelles du territoire et les plus emblématiques notamment les parcs départementaux de L'Île-Saint-Denis et Georges Valbon à La Courneuve inscrit à l'inventaire Natura 2000.
- les noyaux secondaires (supérieurs à 1 hectares et inférieurs à 4,4 hectares. Ils sont au nombre de 47. Ils font l'objet d'une protection relative qui n'interdit pas le projet mais permet de garantir la préservation de leurs fonctionnalités écologiques.
- les noyaux tertiaires situés au sud du territoire (supérieurs à 2 500 m² et inférieurs à 1 hectare). Ces espaces spécifiques au sud ont été intégrés avec le même statut de protection que celui des noyaux secondaires présents quant à eux sur l'intégralité du territoire. Ils répondent à une logique d'équilibre territorial et de lutte contre la carence d'espaces de nature au sud du territoire. En effet, il s'agit de la partie la plus urbanisée du territoire et celle qui montre le plus de carence en matière de taux de

végétalisation, de continuités écologiques, d'accessibilité aux espaces verts publics, etc. alors même qu'il s'agit de la partie la plus densément peuplée et la plus soumises à l'effet d'îlot de chaleur urbain. L'objectif est ici d'offrir une prise concrète au déploiement de la trame verte et bleue en renforçant la protection de l'existant. La limite entre sud et nord du territoire a été déterminée au regard de l'analyse du taux de végétalisation à l'îlot proposé par l'atelier parisien d'urbanisme. Elle s'étire de la rue René et Isa Lefeuvre à L'Île-Saint-Denis jusqu'à l'extrémité est de l'A1 à La Courneuve en passant par la Confluence du canal, l'avenue Marcel Sembat et la N1 à Porte de Paris.

- les continuités écologiques sont notamment fondées sur le taux de végétalisation des parcelles et visent à relier les différents noyaux en fournissant des corridors de déplacement pour les espèces. Elles sont à la fois présentes et prospectives. Elles identifient les zones les plus faciles pour développer de la pleine terre, des alignements d'arbres ou de la désimperméabilisation afin de mieux connecter les noyaux. Ici encore, le territoire présente un déséquilibre entre des continuités quasiment effectives au nord et des continuités plus fines et plus prospectives au sud. L'ambition portée par le règlement en cohérence avec le PADD et l'OAP Trame verte et bleue est de faire émerger ces continuités en proposant des taux de pleine terre élevés.
- pour les noyaux secondaires et tertiaires, les exigences en matière de pleine terre sont les mêmes. Elles visent à ce que tous les terrains atteignent au moins 30% de pleine terre, mais aussi à ce que ceux qui en possèdent entre 30% et 50% conservent à minima le ratio qui est le leur avant le projet.
- afin d'amplifier la protection des noyaux primaires et secondaires, ces derniers sont dotés d'une seconde peau qui concernent toutes les parcelles qui leur sont contigües dès lors qu'elles ne sont pas séparées du noyau par une voie carrossable. Cette logique d'amplification est un atout fondamental pour à la fois permettre le développement de la trame verte et bleue, mais aussi pour apporter des aménités naturelles complémentaires aux quartiers voisins des noyaux (qualité paysagère, rafraichissement, circulation des espèces et connexion aux habitats, etc.). Elle impose un ratio de pleine terre plus élevé au projet avec la nécessité de produire la pleine terre vers le noyau.
- Enfin, des règles générales sont mises en place afin de préserver l'avenir sur l'ensemble du territoire. C'est en ce sens qu'il est demandé sur l'ensemble du territoire aux parcelles possédant plus de 30% de pleine terre de conserver à minima un ratio de pleine terre de 30%.

Toujours dans cette logique de développement des sols de pleine terre il est rappelé qu'en cas de cumul des règles énoncées c'est le taux le plus élevés qui s'applique au projet.

Règles alternatives

Des règles alternatives d'implantation peuvent aussi être utilisées dans les conditions définies par le règlement de zone afin de préserver au maximum la pleine terre existante.

Afin de privilégier une vision d'ensemble des grandes opérations d'aménagement et d'apporter en plus d'un volet quantitatif un aspect qualitatif, un taux unique de 35% de pleine terre est demandé aux opérations répondant à la liste de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme. Cette règle doit permettre, comme cela a été pratiqué à titre expérimental sur certains secteurs de mutualiser les objectifs de pleine terre afin de les localiser de manière pertinente pour amplifier un noyau ou pour développer une continuité écologique. C'est par exemple le cas du projet de renouvellement urbain du quartier Orgemont.

De nombreuses règles qualitatives sont affiliées aux différentes zones de la trame verte et bleue décrites ci-dessus et sont explicités dans la justification des choix de l'OAP Trame verte et bleue.

Déclinaisons quantitatives par zone des ratios d'espaces libres, végétalisés et de pleine terre

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'espaces végétalisés sont 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.

Il est à noter qu'en zone UMh seul les règles de pleine terre afférentes au règlement de zonage s'exercent, y compris pour les parcelles concernées par des objets de la trame verte et bleue. Ce choix est légitimé par le faible nombre de parcelles concernées et par la priorisation donnée à la lutte contre l'habitat indigne et dégradé. En effet, cette démarche représente un enjeu fort pour la mise en sécurité des populations, l'amélioration de leur qualité de vie et leur santé. De plus, cette démarche doit permettre de favoriser la transition énergétique, ainsi que l'adaptation au changement climatique et à l'évolution des modes de vie, de logements obsolètes et dispendieux sur le plan énergétique. Cette démarche s'inscrit notamment dans la réponse à l'**orientation 4 du PADD – assurer l'accès à tous à des logements divers et de qualité.**

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. Du fait de ces fortes exigences préexistantes, les ratios de pleine terre au sein des espaces identifiés de la trame verte et bleue locale ne sont pas augmentés au-delà de la bande constructibilité principale en zone UH. Cependant, ces mesures permettent de préserver le tissu pavillonnaire. Elles sont couplées à des mesures de lutte contre la division parcellaire afin de préserver les ambiances urbaines propres à ces tissus comme inscrit dans le PADD à l'**orientation 4 – assurer l'accès à tous à des logements divers et de qualité** et dans l'**orientation 5** qui vise notamment à préserver une densité faible dans les secteurs pavillonnaires.

Dans les secteurs **UHj1** et **UHj2**, correspondant aux Cités-Jardins d'Orgemont et de Blumenthal 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 la variété des formes et figures urbaines, notamment l'héritage historique et patrimonial des cités-jardins comme inscrit dans l'orientation 5 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 (orientation n° 4 du PADD – assurer l'accès à tous à des logements divers et de qualité).

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 changement climatique, particulièrement en été** et d'améliorer leur qualité urbaine et paysagère comme inscrit dans les orientations n°3 (la place du vivant : préserver et faciliter la reconstitution de la biodiversité, de l'eau et de la nature en ville) et n°10 (offrir aux activités économiques un cadre urbain accueillant et ouvert sur la ville).

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'espaces libres ; 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 de l'Humathèque 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 terrains et des projets de réhabilitation ou de construction d'équipements sportifs spécifiques, le règlement fixe un taux plus faible d'espaces libres mais augmente ses exigences quant à la qualité de ces espaces libres qui devront être intégralement de pleine terre.

Ces dispositions ont vocation à permettre l'édification de projet au rayonnement métropolitain et à l'intérêt général fort. Un équilibre est donc proposé afin de faciliter leur émergence pour qu'ils puissent compléter rapidement les aménités offertes aux populations résidentes et usagères du territoire. Cette démarche s'inscrit dans la réponse aux ambitions portées par l'axe II du PADD – Pour une vie intense et sereine, particulièrement les orientations n°5 (développer des quartiers vivants et multifonctionnels), 6 (accentuer l'hospitalité d'un territoire de rencontre) et n°8 (accompagner l'augmentation de la part des déplacements décarbonés).

C'est dans cette même logique et afin de répondre aux mêmes axes que les **zones urbaines UP** sont pensées. Ainsi, leurs coefficients de nature en ville applicables sont définis par zones, en lien avec les caractéristiques de chaque projet, afin de garantir la cohérence et la qualité des opérations d'aménagement.

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. Ces zones servent aussi à préserver une majeure partie des noyaux de biodiversité identifiés dans cette trame verte et bleue. Elles s'inscrivent pleinement dans l'ambition de l'axe I du PADD – Transition écologique, santé et résilience, pour aborder l'avenir en confiance, et particulièrement les orientation n°2 (garantir un urbanisme favorable à la santé) et n°3 (la place du vivant : préserver et faciliter la reconstitution de la biodiversité, de l'eau et de la nature).

4.3.3.3 Le coefficient de compensation de la pleine terre

Principes et objectifs de la règle

Le coefficient de compensation de pleine terre vise à répondre à des contraintes techniques particulières (caractéristique du parcellaire, impératif géologique, densité bâti environnante, etc.) qui empêchent le porteur de projet de réaliser l'intégralité des objectifs de pleine terre qui lui sont demandés. Ainsi, lorsque ceux-ci ne sont pas réalisables, le porteur de projet peut utiliser des

dispositifs de végétalisation alternatifs comme la végétalisation des murs ou de développer des espaces végétalisés sur dalle avec un substrat suffisant (90 cm) pour permettre aux arbres de grand développement d'être planté et d'obtenir plusieurs strates de végétalisation. Des ratios sont fixés en fonction de la valeur écologique de chacun de ces deux items.

Cependant, Plaine Commune considère que la pleine terre reste l'outil le plus à même pour créer des espaces végétalisés de qualité et permettre à la biodiversité de se développer à nouveau sur son territoire. Aussi, la compensation ne peut dépasser 25% des objectifs de pleine terre initiaux. Il s'agit donc d'un outil d'adaptation et non systématique. Dans le précédent PLUi, ce taux était à 50%, ce qui montre également l'ambition affichée par Plaine Commune pour aller plus loin sur la question environnementale. En outre, les toitures végétalisées qui faisaient auparavant parties des éléments intégrés dans le barème de compensation n'y participent plus dans ce nouveau PLUi. En effet, Plaine Commune considère que la marche à atteindre, pour proposer une transition écologique locale cohérente et vivable pour les populations résidentes et usagères, est élevée. Et pour y parvenir l'EPT considère que le développement des toitures végétalisées est un impératif qui n'a donc plus vocation à être une solution de recours, mais davantage systématisé. En outre, afin de préserver la trame verte et bleue, de lui donner corps et de l'amplifier, il est rappelé que le principe de compensation de pleine terre n'est pas applicable dans les espaces identifiés sur la carte (document 4.2.2). Cette règle répond aux ambitions de l'axe I du PADD et de ces trois orientations en favorisant la pleine terre comme outil central de réintroduction et de développement de la nature en ville.

Par soucis de cohérence, l'ensemble des éléments sur les toitures, qui étaient précédemment disséminés à plusieurs endroits du règlement, dont une partie au sein de la partie compensation de la pleine terre, ont été regroupés dans la partie 4 du règlement relative à la qualité urbaine et architecturale des projets. Cela correspond également au fait que les toitures actives ne sont plus exclusivement réservées à la production d'une végétalisation, mais aussi d'énergies renouvelables et de récupération. Ces éléments sont justifiés dans la partie 4.4.4.4 du présente document.

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, d'atténuer les effets du changement climatique et d'adapter le territoire en cohérence avec l'axe 1 du PADD (Transition écologique, santé et résilience, pour aborder l'avenir avec confiance).
- la zone urbaine d'habitat pavillonnaire UH est caractérisée par une forte proportion d'espaces de pleine terre. L'enjeu est de préserver les cœurs d'îlots végétalisés et les arbres existants et de préserver le bien-être des populations. Cela répond ainsi à la fois aux orientations 3 (la place du vivant : préserver et faciliter la reconstitution de la biodiversité, de l'eau et de la nature) et 5 (développer des quartiers vivants et multifonctionnels) en demandant une forte surface de pleine terre et en préservant une faible densité dans ces secteurs.

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.

4.3.3.4 La végétalisation

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 sa propre approche paysagère, 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. Comparativement au PLUi précédent, la surface minimale de pleine terre demandée pour chaque type de plantation a été réduite pour correspondre au standard des fosses pour arbres de grands développement disposées dans l'espace public qui mesurent usuellement 9m² comme cela peut être

le cas à Paris et Montpellier. Afin de garantir une approche multi-strate et la plantation d'arbres qui apportent davantage de fraîcheur et d'ombrage, la part des buissons est contenue à 25% des plantations exigées. Cependant, le porteur de projet peut cumuler en développant une strate buissonnière en même temps qu'une strate arbustive ou arborée afin de multiplier les habitats pour la biodiversité.

Au même titre que pour les autres règles de nature en ville, le choix des espèces à planter est orienté vers des plantes adaptées au contexte local et au changement climatique. L'ambition est de développer une végétation capable de résister aux évolutions climatiques, mais aussi de protéger les espèces adaptées au contexte local en limitant la compétition avec les espèces invasives, dont certaines ont de fortes capacités d'adaptation et peuvent déstabiliser certains équilibres écologiques. En conséquence, l'implantation de ces dernières est interdite en se fondant sur les recherches de l'Agence régionale de la biodiversité, mais aussi le travail de Plaine Commune à travers son Plan Arbres 2030. Les listes produites par les deux instances sont annexées au présent PLUi. Elles indiquent à la fois les espèces pertinentes à planter, celles déconseillées et celles qui peuvent poser d'autres problématiques. Le PLUi permet l'implantation des espèces allergènes, mais propose une approche qui incite à la précaution, afin de réduire les impacts de ces espèces qui accentuent la dégradation de la qualité de l'air et alimentent les risques pour la santé humaine. Ces éléments répondent à l'orientation n°3 du PADD (la place du vivant : préserver et faciliter la reconstitution de la biodiversité, de l'eau et de la nature en ville).

Déclinaison de la règle selon les zones

Le nombre d'unités de plantations exigé est harmonisé à 10 unités pour 100 m² d'espaces végétalisés pour les zones UMGP, UM, UMT, UMD, UC, UE, UG et UGCHU. Il s'agit d'une augmentation d'à minima deux unités pour chacune de ces zones à l'exception de la zone UE qui en devait déjà 10 dans le précèdent PLUi. Cette démarche vise à augmenter les demandes en matière d'environnement et à intensifier la végétalisation du territoire afin d'accentuer la réponse au changement climatique, mais aussi d'offrir davantage d'habitats pour la biodiversité en répondant à l'axe I du PADD (Transition écologique, santé et résilience, pour aborder l'avenir en confiance) et particulièrement les orientations n°1 (accélérer radicalement la réduction des émissions vers la neutralité carbone 2050 et adapter le territoire aux effets des changements climatiques) et n°3 (la place du vivant : préserver et faciliter la reconstitution de la biodiversité, de l'eau et de la nature en ville).

Dans les zones urbaines résidentielles UH ce taux est ramené à 6 unités de plantation (au lieu de 5 dans le présent du PLUi) afin de permettre une certaine flexibilité de plantation et d'usages dans les jardins pavillonnaires.

En revanche, concernant les **zones urbaines économiques UA**, 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 pour les terrains de moins de 10 000 m² et 16 unités de plantation (soit une de plus que précédemment) lorsque la surface du terrain dépasse 10 000 m².

Du fait de leur caractère très paysager et de la volonté de l'amplifier, les zones UVp doivent quant à elles fournir 12 unités de plantation.

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. Il s'agit ici de trouver l'équilibre entre les différents objectifs du PADD, notamment afin de répondre à l'axe 2 (pour une vie intense et sereine, de l'échelle du logement jusqu'à celle du territoire).

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'espaces végétalisés dans ces zones. En effet, il s'agit de zones largement protégées au titre du règlement, mais aussi de leur appartenance à la trame verte et bleue. Ces espaces déjà fortement végétalisés ont vocation à le rester.

En outre, il est maintenant demandé au sein de toutes les zones de fournir au moins un arbre de grand développement, alors que les exigences étaient plus hétérogènes précédemment et qu'il était majoritairement demandé des arbres de moyen développement. Cette démarche poursuit la même logique que l'évolution à la hausse du nombre d'unités de plantation demandé.

Arbres : préservation, conditions d'abattage et de compensation

Le règlement du PLUi précise la définition de l'arbre afin d'améliorer l'instruction des demandes d'abattage et pour favoriser la préservation des sujets. Tout végétal possédant un tronc unique ou en cépée (addition de la circonférence des troncs) de minimum 10 cm de circonférence à 1 mètre du sol est considéré comme un arbre.

En outre, le règlement identifie les éléments du patrimoine arboré : des arbres d'intérêt et des arbres remarquables en leur appliquant des statuts et des modalités d'abattage différents. Cette démarche s'inscrit dans le respect du code de l'urbanisme et de l'article L.151-23 et permet d'apporter des nuances au regard des aménités apportées par certains arbres, de leur qualité paysagère, de la rareté de leur espèce, etc.

Principe de préservation

La règlementation sur l'abattage des arbres et leur compensation est renforcée afin de la rendre plus dissuasive et d'éviter au maximum les abattages, comme inscrit dans le Plan Arbre 2030. L'ambition est notamment de renforcer la transition écologique du territoire suivant l'axe 1 du PADD.

Principes généraux

Ensuite, le PLUi rappelle les principes généraux d'abattage et de compensation des arbres. L'abattage des espèces invasives s'inscrit dans le même barème de compensation que pour les autres espèces. En effet, en dépit du fait que ces arbres ne soient pas locaux, ils peuvent tout à la fois être remarquables ou d'intérêt, et fournir des aménités importantes pour les populations du territoire.

Toujours dans l'optique de limiter le recours à l'abattage, mais aussi de développer plus largement la canopée sur le territoire, il est aussi précisé que les arbres replantés en compensation des abattages ne peuvent compter dans le coefficient de végétalisation des projets. De plus, afin de maintenir le taux de canopée communal et au regard de l'importance des projets du Grand Paris Express et donc du risque d'abattage massif, il est demandé dans le cadre de ce projet de replanter les arbres de grand développement sur la même commune.

Abattage et compensation pour raisons phytosanitaires et de sécurité des personnes

Comme tout élément vivant, les arbres peuvent faire l'objet de difficulté phytosanitaire ou devenir dangereux pour les personnes et les biens. Dans un cadre strict, et sous réserve des diagnostics phytosanitaires, les arbres peuvent être abattus pour ces raisons afin de protéger les personnes ainsi que le cas échéant limiter les propagations de maladie entre les arbres, etc. L'abattage d'un arbre pour ces raisons entraine une compensation d'un arbre équivalent. En raison de leur spécificité et de leur caractère patrimonial, paysager, écologique, les arbres remarquables sont compensés par 3 arbres équivalents. De plus, leur abattage n'est autorisé que pour ces raisons phytosanitaires et de sécurité des personnes.

Abattage et compensation pour raison de projet

Afin de permettre la réalisation des projets et l'atteinte des objectifs en matière de création de logements et d'emplois tout en respectant la préservation des arbres, l'abattage d'arbres pour projet est autorisé sous réserve d'une compensation. Ainsi, si un arbre est abattu pour raison de projet, il doit être compensé par trois arbres équivalents. Les arbres d'intérêt ne peuvent être abattu que dans le cadre de projets où l'intérêt général a été démontré.

Certains secteurs du territoire sont écologiquement plus sensibles ou possèdent un intérêt spécifique en matière de développement des continuités écologiques ou d'éléments écologiques tels que les noyaux de biodiversité. Dans ces espaces, afin d'assurer leur consolidation et de limiter les atteintes, la compensation est amplifiée à 4 arbres équivalents replantés suite à un abattage, dès lors que plus

de 10 arbres ont été abattu. Cette démarche a vocation à réduire les risques d'abattage massif au sein des espaces de la trame verte et bleue.

Périmètres de compensation

Le périmètre de compensation vise à favoriser une réimplantation des arbres abattus d'abord à proximité de la zone de projet. L'ambition est de préserver au maximum l'indice de canopée et le taux de végétalisation à proximité immédiate, mais aussi de maintenir pour chaque commune ces deux indicateurs. Lorsque la compensation n'est pas envisageable par la plantation des arbres demandés, le porteur de projet paye l'établissement public territorial pour que celui-ci puisse réaliser cette compensation.

Transplantation des arbres situés sur l'espace public

De manière très restrictive et seulement sur l'espace public, afin d'éviter l'abattage, certains arbres peuvent être transplantés. Cette possibilité n'est ouverte que pour les arbres qui ne sont pas reconnus comme remarquables ou d'intérêt. Pour les arbres d'une circonférence de tronc de moins de 0,6 m à 1 mètre du sol, cette transplantation ne donne pas lieu à une compensation. Si le tronc de l'arbre possède une circonférence de plus de 0,6 m à 0,8 m à 1 mètre du sol celui-ci peut être transplanté, mais est nécessairement compensé par un arbre équivalent Au-delà de 0,8 m de circonférence pour le tronc à 1 mètre du sol, la transplantation est compensée par trois arbres équivalents replantés. L'enjeu étant de se prémunir du risque de non reprise de l'arbre Cette pratique délicate n'est pas encouragée et est soumise à accord du gestionnaire de la voirie, elle doit permettre d'ouvrir une option supplémentaire pour sauvegarder les espèces déjà présentes sur le territoire. Elle est encadrée dans sa temporalité.

4.3.3.5 Les règles alternatives

Le PLUi propose des règles alternatives permettant une appréciation circonstanciée des projets au regard de conditions particulières liées notamment aux spécificités 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 et dès lors que le projet ne peut respecter la règle générale ou que son adaptation permet de mieux trouver les équilibres entre les différentes orientations portées par le PADD et de répondre à d'autres objectifs majeurs tels que :

- l'amélioration de la performance énergétique du bâti, la mise en œuvre de dispositifs d'isolation extérieur et le développement du bioclimatisme ;
- la lutte contre l'habitat indigne ou dégradé ;
- la préservation de la santé des populations et la diminution de leur exposition aux sources de pollutions atmosphériques et sonores ;
- l'accessibilité des personnes handicapées ;
- l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi ;
- la préservation ou la mise en valeur 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 porter les ambitions multiples et différenciées du PADD afin d'assurer les équilibres entre transition écologique, santé des populations et développement territorial. Elle permettent de favoriser l'émergence des projets d'intérêt général qui permettront de désenclaver le territoire et de réduire les déplacements carbonés (orientation n°8) ou encore le développement de la multifonctionnalité des quartiers réduisant les besoins en déplacement et favorisant le vivre-ensemble (orientation n°5).

4.3.3.6 Les règles graphiques

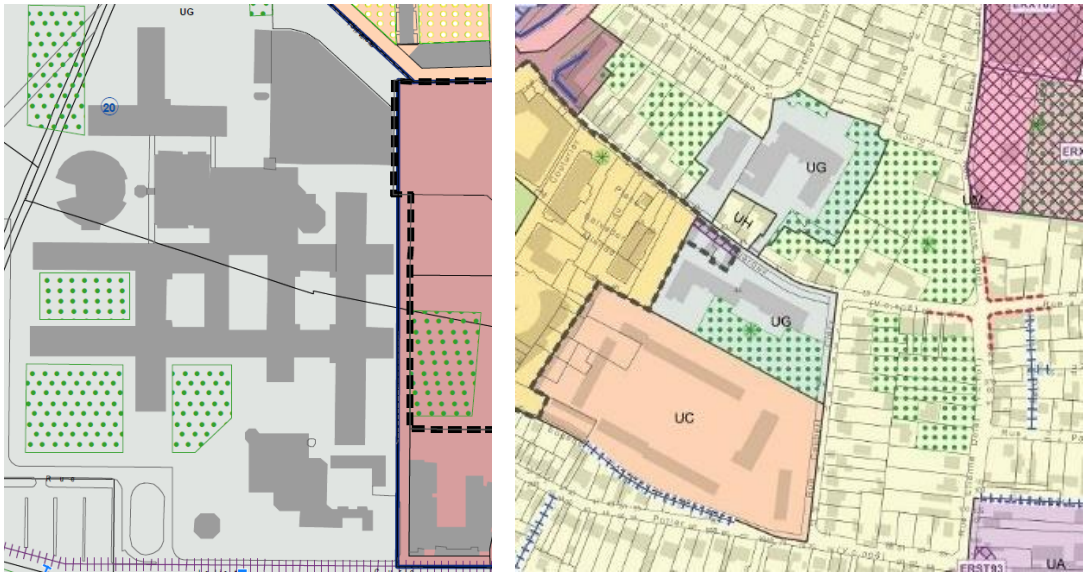
Le règlement graphique introduit des protections localisées pour les espaces et éléments végétalisés remarquables, conformément à l'article L.153-23 du code de l'urbanisme. Ces règles graphiques permettent une identification fine et des dispositions adaptées localement à l'usage et l'importance de ces espaces. Elles sont complémentaires des dispositions du règlement écrit et des dispositions de la trame verte et bleue.

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, au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. 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.

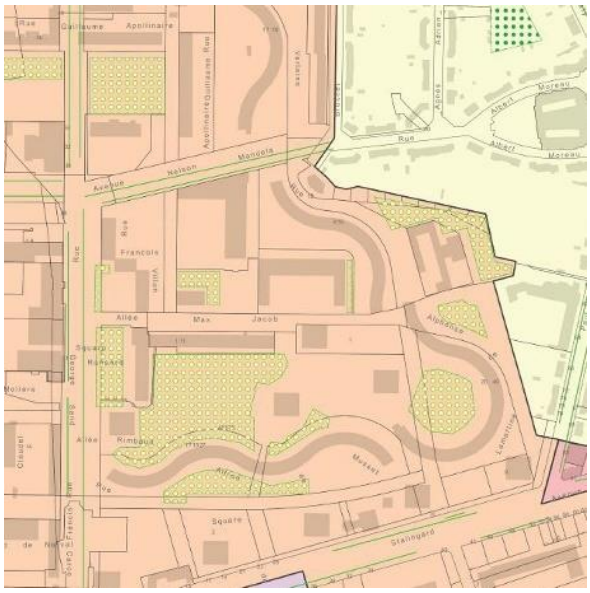


Extrait du plan de zonage 1/3500 : à gauche, les espaces végétalisés de l'université Paris XIII à Villetaneuse, et à droite, les jardins de tissus pavillonnaires à Pierrefitte-sur-Seine

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 au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. 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.





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 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).



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

4.3.4 Les dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale des constructions (chapitre 4 du règlement)

Conformément aux articles L151-18, le chapitre 4 du règlement établit des prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale des constructions en règlementant :

- L'insertion du projet
- La qualité environnementale des constructions
- La qualité architecturale et l'aspect des constructions (rythme, façade, devanture commerciale, balcon, matériaux et couleurs)
- Les clôtures
- Le patrimoine bâti

Ces règles permettent une bonne intégration des constructions dans un contexte urbain 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 la **garantie d'une expérience enthousiasmante de l'espace public**, en préservant et mettant en valeur le patrimoine bâti et le paysage urbain (**orientation n°7 du PADD**). Appliquées à l'habitat, ces règles garantissent aussi **l'accès à des logements divers et de qualité (orientation n°4 du PADD)**. Enfin avec l'attention accrue à la qualité environnementale et la durabilité des constructions, la prise en compte de leur impact sur le changement climatique, les règles de ce chapitre doivent aussi contribuer à **accélérer radicalement la réduction des émissions vers la neutralité carbone 2050 et adapter le territoire aux effets des changements climatiques (orientation n°1 du PADD).**

4.3.4.1 L'insertion du projet

Ces dispositions visent à protéger les éléments constitutifs du paysage urbain, en assurant que les projets de construction n'entravent pas les qualités des contextes urbains dans lesquelles ils s'insèrent par un gabarit disproportionné, une implantation inadaptée à la topographie, une écriture architecturale en disharmonie ou pastichée, une obstruction visuelle des éléments emblématiques avoisinants ou la suppression d'éléments paysagers et/ou végétalisés de qualité.

Afin d'appliquer l'**orientation n°7 du PADD**, ces dispositions doivent permettre de ne pas rendre l'expérience de l'espace public désagréable pour les populations, et autorisent l'innovation architecturale tant qu'elle est construite en dialogue avec l'existant.

Ces dispositions sont écrites en cohérence avec les avis rendus par l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP) de Seine-Saint-Denis, et sont également portées dans les OAP thématiques Réhabilitation et construction neuve, Paysage et Mise en valeur patrimoniale.

4.3.4.2 La qualité environnementale des constructions

En application de l'**orientation n°1 du PADD « Accélérer radicalement la réduction des émissions vers la neutralité carbone 2050 et adapter le territoire aux effets des changements climatiques » et de l'orientation n°5 « Développer des quartiers vivants et multifonctionnels »**, le règlement porte les exigences suivantes en termes de qualité environnementale :

- une conception bioclimatique qui permette la sobriété énergétique en s'adaptant aux apports solaires en été en hiver (orientation des bâtiments, des baies et ouvertures pour la ventilation), en privilégiant des formes réduisant les ponts thermiques (formes simples et compactes).

- une conception qui réduise les déchets de construction sur toute la durée de vie de la construction : les modes constructifs dits réversibles et adaptables permettent à un bâtiment de changer de destination sans entreprendre de travaux conséquents et produisant des déchets, ils sont donc à privilégier. Par ailleurs, pour anticiper une éventuelle destruction, l'assemblage et la mise en œuvre des matériaux doivent anticiper leur réemploi, leur réutilisation et leur recyclage, c'est-à-dire respecter des objectifs de démontabilité, réduisant encore une fois les risques de pertes et de déchets.

- L'intégration dans les constructions de dispositifs permettant de réduire les besoins en eau et en énergie : la conception du projet intègre des dispositifs de productions d'énergies renouvelables et de récupération ainsi que de récupération d'eau de pluie, de façon à réduire les besoins énergétiques du bâtiment sur toute sa durée de vie. La conception à la source permet aussi de réduire les surcoûts et déchets liés à une installation ultérieure de ce certains types de dispositifs.

Ces dispositions visent à porter une ambition architecturale forte constitutive d'un territoire d'audace et d'expérimentations.

4.3.4.3 La qualité architecturale 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, de traitement de la toiture etc.), favorisant des rythmes et une volumétrie des constructions adaptée à l'échelle générale des constructions voisines.

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, en application de l'orientation n°7 du PADD « garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public » et de l'orientation n'°4 « garantir l'accès de tous à des logements divers et de qualité ».

D'une part, ces dispositions visent à la fois à prendre en considération **les matériaux et l'aspect des constructions existantes voisines dans un souci d'harmonie et d'insertion paysagère**. Sans viser à promouvoir le mimétisme, les règles relatives aux matériaux apparents et couleurs invitent à rechercher une cohérence stylistique avec les constructions existantes voisines, sans pour autant mener à l'uniformisation.

D'autre part, les prescriptions entendent aussi à favoriser l'usage des **matériaux** dont la mise en œuvre prend en compte l'impact sur le changement climatique et permettant aux constructions d'améliorer leurs performance, ce en application de **l'orientation n°1 du PADD : Accélérer radicalement la réduction des émissions vers la neutralité carbone 2050 et adapter le territoire aux effets des changements climatiques.** Le règlement demande en effet à ce que le choix des matériaux prenne en effet en compte les émissions de carbones produites lors de la fabrication du matériaux (sa transformation notamment) et son acheminement : les matériaux locaux, issus de l'économie circulaire, géosourcés et biosourcés sont par conséquent privilégiés puisque leur choix implique moins de libération de gaz à effet de serre. L'utilisation de matériaux de l'économie circulaire (réemploi, réutilisation, recyclage), tel que du béton recyclé en granulat, permet d'allonger la durée de vie d'un matériau et de la substituer à un matériau neuf, dans la production aurait été source d'émissions de carbone importantes (tel que le ciment). Ces exigences s'appliquent également aux matériaux d'isolation. Ces dispositions sont cohérentes avec le soutien au développement de l'économie circulaire dans le secteur de la construction développé par l'EPT et traduit dans la Charte économie circulaire de Plaine Commune.

Dans la poursuite encore des objectifs de confort du logement (**orientation n°4** du PADD), de la protection de la santé des habitants (**orientation n°2**) et de réduction de l'impact sur le changement climatique et de l'atténuation de son impact (**orientation n°1**), il est également demandé que la conception des bâtiments, notamment par leurs couleurs, réduise l'effet d'ilot de chaleur urbain ainsi que l'absorption de la chaleur produite par le rayonnement solaire. C'est pourquoi les couleurs sombres sont fortement déconseillées, en raison de leur faible albédo.

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. La règle relative aux enseignes renvoie au règlement local de publicité intercommunal (RLPi), annexé au PLUi.

Les règles relatives aux devantures commerciales visent à marquer et animer les socles des constructions afin de **garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public (orientation n°7 du PADD**).

Balcons et loggias

La profondeur minimale des balcons et des loggias est règlementée afin de favoriser une diversité d'usage et le bien-être des populations en offrant des **espaces extérieurs privatifs et des conditions d'habitat satisfaisantes à tous (orientation n° 4 du PADD).**

4.3.4.4 Traitement et usage 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.

Destination des toitures

Afin d'intensifier les efforts de Plaine Commune en matière de transitions énergétique et écologiques, les règles sur l'usage de ces toitures évoluent dans le nouveau PLUi. Cette démarche répond à l'axe I du PADD (transition écologique, santé et résilience, pour aborder l'avenir avec confiance), particulièrement les orientations 1 (accélérer radicalement la réduction des émissions vers la neutralité carbone 2050 et adapter le territoire aux effets du changement climatique) et l'orientation 3 (la place du vivant : préserver et faciliter la reconstitution de la biodiversité, de l'eau et de la nature en ville). En outre, indirectement les dispositions explicitées ci-dessous permettent de produire un urbanisme davantage favorable à la santé avec l'idée de fournir des espaces extérieurs et végétalisés aux populations par le biais des toitures.

Le PLUi demande désormais que 100% des toitures dans les nouvelles constructions, hors espaces nécessaires aux édicules techniques et aux cheminements, soient actives en orientant essentiellement vers la production d'énergies renouvelables et de récupération ou le développement de toitures végétalisées. Précédemment, seules les toitures-terrasses avaient pour obligation d'être végétalisées sur la moitié de leur surface, hors édicules techniques et cheminement. Il s'agit donc d'un pas majeur vers les transitions écologiques et énergétiques puisqu'hormis dans les zones UH dédiées à l'habitat pavillonnaire, toutes les constructions neuves sont concernées. Ces règles ne s'appliquent pas aux projets de réhabilitation. Cependant, elles sont complétées, pour ces derniers, au sein de l'orientation d'aménagement et de programmation thématique Réhabilitation et construction neuve. En effet, les porteurs de projet en réhabilitation et en surélévation analysent la possibilité de développer une toiture active au regard des caractéristiques de l'immeuble et du site. Le développement de ces toitures actives s'intègre dans le contexte urbain, paysager, patrimonial et environnemental du site de projet.

L'ambition portée par la nouvelle règlementation locale est aussi de proposer un équilibre entre les toitures végétalisées et les toitures productrices d'énergies renouvelables. Certaines destinations et certains secteurs du territoire sont plus propices à accueillir l'une ou l'autre des fonctionnalités. Ainsi, les logements, les hébergements et les bureaux qui accueillent sur du long terme des personnes résidentes ou usagères, nécessitent davantage d'espaces extérieurs et accessibles. Pour cela, il est demandé que les toitures soient à minima accessibles sur 50% de leur surface et qu'elles accueillent en outre soit un dispositif de production d'énergies renouvelable et de récupération, soit une végétalisation. Il est envisagé que la végétalisation sera privilégiée sur ce type de destination au regard des demandes d'accessibilité et au regard des superficies de toitures nécessaires pour développer des systèmes de production énergétique rentables. Dans les secteurs identifiés au titre de la trame verte et bleue, au regard des enjeux de développement de la biodiversité, de continuités écologiques, etc. le règlement privilégie la création des toitures végétalisées en demandant que celles-ci soient à minima végétalisée sur 60% de la surface et de que sur ces 60% au moins la moitié soit dédiée à la biodiversité dons hors des usages humains, à l'exception des besoins d'entretien. Outre les protections règlementaires des noyaux de biodiversité et des continuités écologiques, cette démarche a pour ambition de conforter la présence de la biodiversité en ville et de lui offrir des espaces refuges tout en disposant aussi de nouveaux espaces de rafraichissement et de repos pour les populations du territoire.

Pour les destinations artisanat, commerce de détail, commerce de gros, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, industrie, entrepôt, centre de congrès et d'exposition et sur l'ensemble du territoire, la prédilection est la production d'énergies renouvelables et de récupération. En effet, au regard de la superficie de ces toitures et des besoins énergétiques du territoire, il apparaît

nécessaire de les mobiliser pour développer notamment les dispositifs solaires. Cette démarche vise à répondre aux objectifs de décarbonation du mix énergétique portés notamment par le Plan climat air énergie territorial. À ce titre, le porteur de projet doit nécessairement mobiliser 60% de la toiture active pour cela. Cette proportion devrait conduire à ce que les 40% restant soient le plus souvent mobilisés pour la production énergétique, tout en laissant la possibilité au porteur de projet de choisir. Cette démarche répond aussi à la Loi d'accélération des énergies renouvelables du 10 mars 2023.

Pour les équipements publics, les toitures sont également 100% actives, mais le choix est laissé au porteur de projet des dispositifs à créer. Cette latitude doit permettre d'adapter la réponse aux différentes contraintes contextuelles et budgétaires de réalisation du projet.

Pour les pans de toitures en pentes exposés au nord, ainsi que pour les toitures dont la superficie est inférieure à 300 m² il est jugé que la stabilité financière et la pertinence technique de l'implantation de dispositif de production d'énergies renouvelables et de récupération ne sont pas assurées. Il est donc demandé au porteur de projet de végétaliser leur toiture.

Toitures végétalisées : aspects qualitatifs et quantitatifs

Afin d'améliorer l'approche qualitative de la réalisation des toitures végétalisées les règles du PLUi précédent ont été remodelées. Le nouveau règlement intègre la notion de « après tassement naturel » pour l'épaisseur du substrat. Celle-ci vise à garantir des épaisseurs de substrat suffisante une fois la vie de la toiture entamée afin que les végétaux puissent s'y épanouir correctement. Les épaisseurs de substrat requises évoluent également. Pour les toitures en surélévation et les toitures en pente, le substrat demandé est de 15 cm. Cette épaisseur permet de développer une toiture végétalisée légère mais permettant déjà de produire une végétalisation semi-intensive qui contribue au rafraichissement de la ville et à la gestion des eaux pluviales lors des intempéries importantes. Pour les toitures végétalisées sur les constructions neuves non accessibles, le minimum exigé est de 30 cm avec deux strates végétales différentes pour multiplier les types d'essences plantées et favoriser la diversification des habitats. Pour les toitures accessibles, l'épaisseur de substrat qui était auparavant de 50 cm passe à 60 cm d'épaisseur afin d'assurer la possibilité de créer des espaces d'agriculture urbaine, de réels jardins aériens, ainsi que de développer à minima trois strates végétales.

Le PLUi demande l'implantation d'un dispositif d'accueil de biodiversité par tranche de 100 m² entamée. Cette notion vient remplacer la demande qui était faite de disposer d'un hôtel à insectes pour une surface équivalente. L'ambition est de proposer une diversification des habitats et la reproduction de vie plus proche des habitats naturels pour la biodiversité permettant l'installation sur le long terme de la petite faune et de la flore locale. En effet, il est aujourd'hui avéré que les hôtels à insectes peuvent être contre-productifs car mettant en concurrence les espèces, en favorisant certaines par rapport à d'autres, facilitant la transmission de parasites, etc.

Afin de favoriser l'usage des toitures accessibles et de permettre aux populations résidentes et usagères de s'y sentir bien y compris en période estivale, le porteur de projet doit réaliser 10 m² d'espaces ombragés par tranche entamée de 100 m². En outre, les toitures accessibles doivent disposer d'un point d'alimentation en eau, d'un dispositif de récupération des eaux pluviales permettant ensuite d'irriguer la toiture végétalisée en cas de besoin et d'un local de rangement adapté à l'usage. Celui-ci est de 5 m² minimum pour les toitures végétalisés sans production agricole et de 10 m² lorsqu'il y a une pratique d'agriculture urbaine. L'ambition est de rendre confortable la pratique de l'agriculture urbaine, en permettant aux usagers et résidents de stocker le matériel nécessaire pour la production maraîchère sur toiture.

Dans l'optique d'améliorer la gestion des eaux à la parcelle, de préserver la ressource en eau, tout en limitant les risques de pollution, il est demandé au porteur de projet pour les toitures terrasses végétalisées accessibles de réaliser une sortie d'eau pour les eaux potentiellement souillées avec une connexion au réseau d'assainissement et une sortie d'eau vers la pleine terre de la parcelle pour les eaux pluviales non polluées, drainées par la toiture végétalisée.

Plusieurs mesures complémentaires s'additionnent ensuite afin d'assurer la pérennité des toitures végétalisées à la fois en développant des systèmes de végétalisation qualitatifs et en adaptant le

choix des espèces aux contraintes environnementales locales et en s'adaptant au changement climatique.

4.3.4.5 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 adaptées au contexte local. 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** 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 et de développer les continuités vertes (**orientations n°1, 3 et 7 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.

4.3.4.6 Les éléments et ensembles bâtis patrimoniaux

<u>État des lieux du PLUi approuvé en 2020</u>

La protection du patrimoine bâti est un axe majeur du PLUi. Elle vise à la préservation des immeubles, ensembles et sites qui témoignent de l'histoire, de la culture et de la mémoire de Plaine Commune.

Le PLUi approuvé en février 2020, premier document d'urbanisme à l'échelle intercommunal, disposait déjà d'un chapitre important de présentation et de recensement du patrimoine bâti à protéger sur le territoire. Ce volet patrimonial du PLUi, avec 1065 sites identifiés, avait été réalisé par un recollement méticuleux des éléments identifiés dans les 9 Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) antérieurs. Ce corpus avait donc hérité des qualités mais aussi des lacunes des PLU antérieurs.

À ce titre, bien qu'il ait identifié un corpus important d'édifices et d'ensembles patrimoniaux, ce volet patrimonial était incomplet. Les deux tiers des fiches ne comportaient aucune prescription de protection. Cette absence de prescriptions spécifiques dans les fiches compromettait la sauvegarde effective du patrimoine. Elle exposait en effet de nombreux immeubles et ensembles à des risques de dégradation, voire de disparition, faute de mesures préventives et conservatoires adéquates.

Objectifs et enjeux de la révision

La révision du PLUi s'inscrit dans une démarche de renforcement de son volet protection et valorisation du patrimoine bâti du territoire.

En application des articles L 151-19 et R 151-41 3° du code de l'urbanisme, il s'agit de définir et mettre en place des prescriptions claires et proportionnées qui visent à préserver la richesse historique, culturelle et architecturale de Plaine Commune à travers trois grands objectifs :

1. Une description précise de ce qui fait patrimoine pour chaque élément et ensemble bâti patrimoniaux protégés au titre du PLUi ;
2. La rédaction, pour chaque site identifié, de prescriptions spécifiques visant à garantir sa préservation ainsi que d'orientations portant sur des mesures de valorisation,
3. La prise en compte des enjeux contemporains et transversaux du PLUi (en termes de développement économique, de tourisme culturel, de transition énergétique, de densification, etc.).

Le renforcement du volet patrimonial dans le cadre de la révision du PLUi est une démarche essentielle pour garantir la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti. La définition de ce qui fait patrimoine et les prescriptions et orientations qui s'y attachent visent à préserver et mettre en valeur cette richesse patrimoniale pour les générations actuelles et futures tout en participant à un développement urbain harmonieux et durable du territoire.

Etude sur le volet patrimonial du PLUi

Afin de conforter le volet patrimoine bâti du PLUi, Plaine Commune a confié à un bureau d'étude les missions suivantes :

- en 2023 : réalisation d'un diagnostic territorial visant à identifier toute la richesse patrimoniale du territoire, son évolution et les enjeux de protection et de mise en valeur ;
- fin 2023 – début 2024 : mise à jour du corpus des fiches patrimoine, reprise de la rédaction de toutes les fiches (avec identification précise de ce qui fait patrimoine, rédaction de prescriptions et d'orientations spécifiques).

La réalisation du diagnostic territorial a permis de mettre en exergue ce qui fait patrimoine sur le territoire et d'identifier les différentes typologies de patrimoine présentes à Plaine Commune.

Le territoire de Plaine Commune possède une grande richesse et une diversité patrimoniale architecturale. Les villes qui le composent possèdent toutes une richesse patrimoniale qui reflète leur histoire singulière et collective. Ce patrimoine est multiple et hétérogène. Il recouvre des époques et des typologies de constructions diverses.

Le paysage urbain et architectural de Plaine Commune est un marqueur fort du caractère du territoire. Ce paysage a été façonné tant par la topographie et l'hydrographie que par l'urbanisme et les constructions bâties au fil des siècles, avec une accélération de l'urbanisation dans la seconde moitié du XIX^{ème} siècle. Cette histoire a dessiné un paysage unique, marqué par des gabarits, des hauteurs et des architectures qui confèrent à Plaine Commune son identité. La position géographique de chaque commune et les histoires singulières de certains quartiers ont entraîné une diversité du bâti et des formes urbaines, des bourgs anciens aux grands ensembles en passant par les ensembles pavillonnaires.

C'est la raison pour laquelle le PLUi comporte des règles de protection du patrimoine bâti. Celles-ci s'inscrivent dans l'orientation du PADD n° 5 – Développer des quartiers vivants et multifonctionnels – qui porte sur la nécessaire préservation et mise en valeur de ce patrimoine bâti présentant des caractéristiques culturelles, historiques et / ou architecturales variées, en incitant à des restaurations et requalifications de qualité.

Le volet patrimonial du PLUi traduit cette diversité d'échelle et de qualité architecturale rencontrée sur le territoire.

I. Traduction dans le cadre de la révision du PLUi

Le corpus des fiches d'identification du patrimoine bâti a été actualisé :

- l'intérêt patrimonial de certains sites a été interrogé – au regard du diagnostic territorial réalisé mais aussi du fait de dégradations éventuelles de l'état du bâti et de démolitions partielles ou totales pouvant être survenues ;
- la cohérence de certains ensembles bâtis patrimoniaux a aussi été questionnée lorsqu'ils portaient sur des adresses éparses, sans cohérence entre elles. Dans ce cas de figure, des ensembles ont parfois été subdivisés, une fiche ensemble donnant lieu à deux fiches ensembles ou à une fiche ensemble et une à plusieurs fiches élément bâti patrimonial ;

Toutefois, pour la ville de La Courneuve, une partie des ensembles identifiés répond à une approche de protection différente, fondée sur un classement par typologie, repris du précédent PLU de la ville. Cela correspond à environ 300 adresses. Ces typologies sont au nombre de sept qui donnent lieu à sept fiches distinctes : bâti d'origine édilitaire, immeuble industriel, immeuble collectif, maison et pavillon, bâti de faubourg, bâti de bourg, bâti d'origine rurale, bâti d'origine rurale (ferme, maraîcher, vigneron, etc.). En effet, dans le cadre du calendrier de la révision du PLUi, il n'a pas été possible d'étudier au cas par cas chacune des adresses concernées, son intérêt patrimonial, le niveau et le type de protection adapté. Cette actualisation du corpus des fiches se traduit par une légère augmentation du nombre de fiches d'identification du patrimoine bâti, qui passe de 1065 à 1135 aujourd'hui.

Il a aussi été réorganisé afin de tenir compte d'une nouvelle classification / hiérarchisation de ces fiches.

Pour une protection et une valorisation efficaces du patrimoine de Plaine Commune, les échelles urbaines et architecturales ont été prises en compte. Cette approche globale permet de préserver l'intégrité du paysage urbain tout en mettant en valeur les qualités architecturales spécifiques de certains bâtiments.

Une classification a été réalisée en prenant en compte l'échelle architecturale et l'échelle urbaine. En effet l'article L.151-19 du code de l'urbanisme offre l'opportunité d'identifier des éléments isolés, mais aussi des ensembles d'édifices. Sur cette base, le corpus a été catégorisé avec deux grandes familles : les immeubles et les ensembles bâtis patrimoniaux, reprenant ici les choix opérés dans le cadre du PLUi de 2020.

Cette classification a ensuite été croisée avec les enjeux de préservation et de valorisation à la fois en termes d'architecture, de formes urbaines et de qualité patrimoniale.

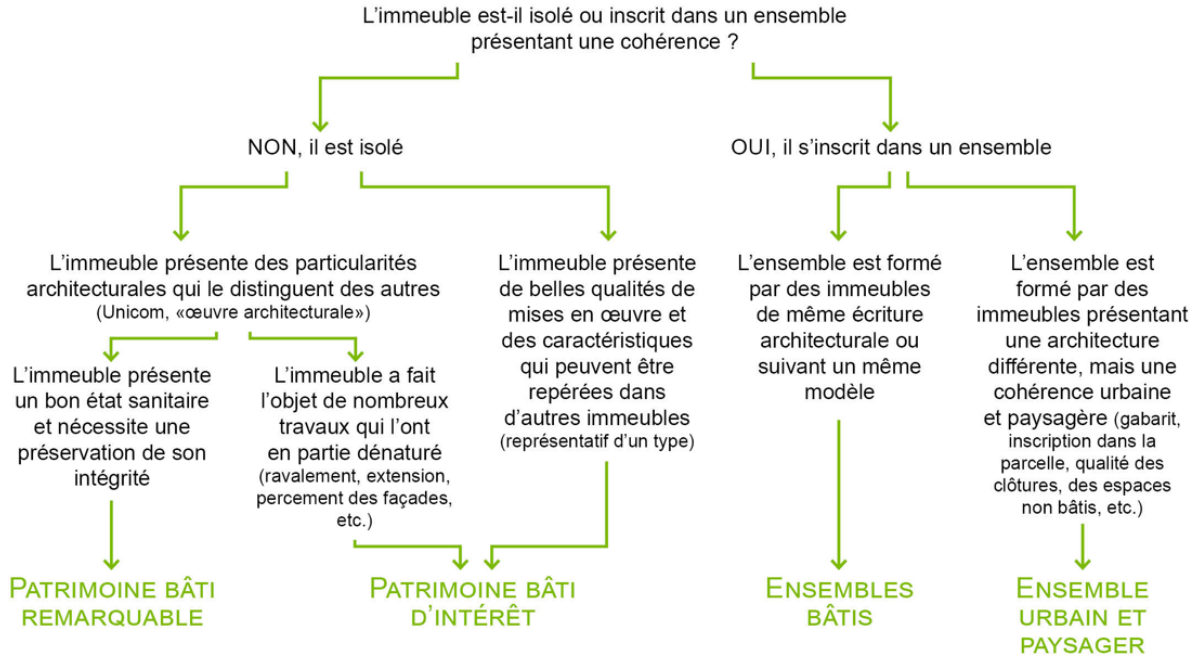
Ainsi, les ensembles bâtis patrimoniaux ont été subdivisés pour distinguer deux catégories :

- les ensembles bâtis correspondant à des ensembles architecturaux où la cohérence est assurée par l'écriture architecturale ;
- les ensembles urbains et paysagers où la qualité patrimoniale de l'ensemble porte sur la cohérence de la forme urbaine et paysagère.

(Toutefois, à La Courneuve, outre ces ensembles bâtis et ensembles urbains et paysagers, on dénombre sept ensembles typologiques spécifiques, hérités du précédent PLU de la ville : bâti d'origine édilitaire, immeuble industriel, immeuble collectif, maison et pavillon, bâti de faubourg, bâti de bourg, bâti d'origine rurale, bâti d'origine rurale (ferme, maraîcher, vigneron, etc.) – dans l'attente d'une étude fine à engager, adresse par adresse, postérieurement à la révision du PLUi). De leur côté, les éléments bâtis patrimoniaux ont été subdivisés en deux catégories en fonction de leurs caractéristiques constructives, décoratives et historiques :

- le patrimoine bâti remarquable correspondant à un immeuble en bon état sanitaire nécessitant d'être préservé dans son intégrité ;

- le patrimoine bâti d'intérêt correspondant à un immeuble ayant fait l'objet de nombreux travaux qui l'ont en partie dénaturé ou qui est représentatif d'autres immeubles par de belles qualités de mise en œuvre et ses caractéristiques architecturales.



Les fiches d'identification du patrimoine bâti ont par ailleurs été réécrites (4.1.3 du règlement écrit)

Elles présentent toujours la catégorie à laquelle se rattachent les bâtis isolés ou ensembles bâtis identifiés.

Elles donnent lieu d'une part à une description précise de ce qui fait patrimoine au sein de ces sites et d'autre part à des prescriptions et orientations spécifiques, visant à leur préservation et mise en valeur pour des motifs culturel, historique et/ou architectural.

En sus des informations figurant antérieurement, elles comportent toutes à présent :

- La catégorie dont relève chaque élément ou ensemble bâti patrimonial
- Un repérage cadastral
- La typologie de construction dont relève l'élément ou l'ensemble bâti
- Au sein des caractéristiques du bâti ou de l'ensemble bâti à préserver / mettre en valeur, une identification précise de ce qui fait patrimoine
- Des prescriptions adaptées, opposables aux demandes d'autorisations du droit des sols dans un rapport de conformité
- Des orientations adaptées, opposables aux demandes d'autorisations du droit des sols dans un rapport de compatibilité (elles font écho aux orientations générales définies dans l'OAP « Mise en valeur patrimoniale »). Ces orientations se substituent aux recommandations antérieures qui n'avaient pas de portée réglementaire.

Les prescriptions et orientations sont adaptées aux enjeux de préservation et de valorisation de chaque site.

Ainsi les prescriptions et orientations portant sur les interdictions de démolition, les possibilités d'extension ou de surélévation, les travaux sur l'existant et l'intégration de dispositifs ou d'équipements techniques, ont été rédigées au regard des objectifs de préservation et de mise en valeur identifiés pour chaque site ; l'objectif n'étant pas de figer en l'état les sites patrimoniaux identifiés, mais bien de concourir à leur préservation et à leur valorisation dans le cadre de futurs travaux, en s'inscrivant dans un territoire en devenir.

Les fiches d'identification du patrimoine bâti s'articulent étroitement avec la nouvelle OAP Mise en valeur Patrimoniale (chapitre 3.1.4 de la justification des choix).

Cette OAP porte en effet spécifiquement sur les bâtiments faisant l'objet de ces fiches patrimoine du fait de leur valeur patrimoniale, afin d'assurer leur protection / mise en valeur sans obérer leur évolution et adaptation aux exigences de qualité environnementale et de confort de notre époque.

Le règlement graphique du PLUi a été mis à jour (4.2.4 du règlement graphique)

Les éléments et ensembles bâtis patrimoniaux sont en effet repérés et référencés sur le plan du patrimoine bâti du règlement graphique (Document n°4-2-4). Celui-ci comprend un plan général à l'échelle territoriale et des zooms à l'échelle communale.

Quatre catégories identifient à présent au règlement graphique les éléments bâtis et ensembles bâtis protégés :

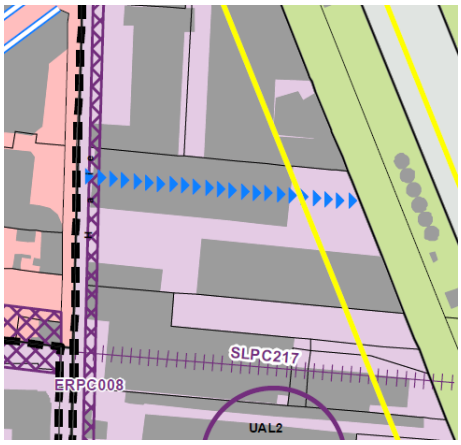
- Le patrimoine bâti remarquable
- Le patrimoine bâti d'intérêt
- Les ensembles bâtis
- Les ensembles urbains et paysagers

(À La Courneuve, outre ces différents éléments bâtis et ensembles bâtis, on dénombre sept ensembles supplémentaires spécifiques, hérités du précédent PLU de la ville, correspondant aux typologies suivantes : bâti d'origine édilitaire, immeuble industriel, immeuble collectif, maison et pavillon, bâti de faubourg, bâti de bourg, bâti d'origine rurale, bâti d'origine rurale (ferme, maraîcher, vigneron, etc.).Les dispositions générales relatives à la préservation et à la valorisation du patrimoine bâti ont elles aussi été actualisées (4.1.1 du règlement écrit).

4.3.4.7 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** (orientation n°7 du PADD).



Extraits du plan de zonage 1/3500 : percée visuelle obligatoire (triangles bleus) à proximité du canal Saint-Denis

4.3.5 Les dispositions du règlement relatives aux déplacements et au stationnement (Chapitre 5 du règlement)

4.3.5.1 Déplacements (voies de desserte et accès)

Conformément à l'article L. 151- 39 du code de l'urbanisme, la section 5.1 du règlement est relative 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 de l'orientation 8 du PADD « Accompagner l'augmentation de la part de déplacements décarbonés, et assurer une mobilité confortable».

4.3.5.2 Normes de stationnement

L'axe 1 du PADD : « Transition écologique, santé et résilience, pour aborder l'avenir avec confiance » affirme la volonté d'avoir une intervention volontariste sur le secteur des mobilités. L'orientation n°8 qui vise à « accompagner l'augmentation de la part des déplacements décarbonés, et assurer une mobilité confortable » indique qu'il convient d'une part de développer l'éco-système vélo, d'autre part d'avoir des approches plus souples des obligations des places de stationnement automobiles à proximité des transports en commune.

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 « Accompagner les évolutions des modes de motorisation » (orientation 8 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'intégration urbaine des espaces économiques » (orientation 10 du PADD), 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, conformément à l'article L. 151-33-1 du code de l'urbanisme

- 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 « assouplir ponctuellement les obligations de production de places de stationnements » (orientation 8 du PADD), conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme.
- 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 être 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.

Logement

Deux parties du territoire ont été distinguées : au sud (Aubervilliers, La Courneuve, L'Île-Saint-Denis, Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine), 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.

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, L'Île-Saint-Denis, Saint-Denis et Saint-Ouen-sur-Seine, 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 PLM 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'Île 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. Équipements 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

Conformément à l'article L. 151-30 du code de l'urbanisme et à l'article L.113-18 du code de la construction et de l'habitation, le règlement prévoit des obligations pour les vélos dans les immeubles d'habitation et de bureaux, ainsi que pour les autres destinations. Le PADD affirme l'objectif de réduire les émissions de gaz à effet de serre et les consommations énergétiques, notamment dans le secteur des mobilités (orientation 1) et celui d'accompagner l'augmentation de la part de déplacements décarbonés en développant un écosystème vélo par le renforcement du réseau de voies cyclables et de l'offre de stationnement (orientation 8). Ces objectifs visent à faciliter et 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 et des vélos cargo, 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 L113-18 à 113-20) ainsi que les dispositions et les normes du du PLD de Plaine commune Ces textes réglementaires sont précisés ou renforcés sur certains points, en particulier :

- la taille des places de stationnement est réglementée pour les vélos et les vélos cargo. La surface est au moins égale à 1,5 m² pour les vélos et de 3 m² pour les vélos cargo, une place de vélo cargo est imposée par tranche de 20 places de vélo. Les normes de stationnement de véhicules non-motorisé s'appliquent aux opérations de plus de 2 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 XX^{ème} 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.

4.3.6 Les dispositions relatives aux réseaux, à la gestion des eaux et à l'assainissement (chapitre 6 du règlement)

Le chapitre 6 du PLUi établit les règles relatives aux réseaux, à la gestion des eaux et à l'assainissement. Il s'inscrit dans les objectifs environnementaux du PADD, notamment son axe I qui promeut la transition écologique, la santé et la résilience pour aborder l'avenir en confiance. Ainsi l'orientation 1 qui vise à accélérer radicalement la réduction des émissions vers la neutralité carbone en 2050 mentionne notamment le fait d'améliorer la gestion de la ressource en eau en veillant notamment à limiter les rejets d'eau pluviales dans l'assainissement. Il porte aussi l'idée de développer la place de l'eau en ville. L'orientation 2 souhaite garantir un urbanisme favorable à la santé, notamment à travers une gestion pragmatique des eaux (potables, grises, usées) permet d'en garantir la qualité. La gestion des épisodes d'intempéries pour limiter les rejets pollués dans les cours d'eau, ou encore la dépollution des sols pour favoriser l'épuration naturelle des eaux de pluies, doivent faire l'objet d'une attention particulière. Enfin, indirectement, le développement de la nature en ville, et particulièrement de taux de pleine terre importants doit permettre de favoriser la gestion à la parcelle de l'eau.

La partie a largement été refondée afin de bénéficier d'une plus grande cohérence et d'élargir le prisme spécifiquement sur la gestion de l'eau, notamment afin de réduire le gaspillage de l'eau potable, de favoriser la réalisation du grand cycle de l'eau le plus naturellement possible par l'infiltration des eaux dans les sols, ainsi qu'en réduisant les risques de pollution.

4.3.6.1 La desserte par les réseaux d'énergie et de télécommunication

La section 6.1 des dispositions générales du règlement définit les dispositions relatives à la desserte du terrain par les réseaux d'énergie et de communication.

Elle impose que les nouvelles constructions soient raccordées aux réseaux énergétiques 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 et de récupération 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 et de récupération 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 énergies renouvelables et de récupération et au réseau urbain de chaleur et de froid accompagne en outre l'amélioration de la performance énergétique du territoire comme inscrit dans l'axe 1 du PADD (transition écologique, santé et résilience, pour aborder l'avenir avec confiance), et spécifiquement dans l'orientation 1 (accélérer radicalement la réduction des émissions vers la neutralité carbone 2050 et adapter le territoire aux effets des changements climatiques).

4.3.6.2 Gestion des eaux et assainissement

Comme mentionné précédemment cette partie est largement refondée et étoffée pour répondre à une approche plus écologique et plus durable de la ressource en eau. Les grandes ambitions de ce règlement sont de promouvoir la gestion des eaux de pluies à la parcelle, de garantir de plus grandes économies de la ressource en eau potable, notamment en proposant des solutions alternatives pour certains usages, ou encore d'offrir une ressource saine, en minimisant les risques de pollution et d'impact sur la santé humaine.

Alimentation en eau potable

Pour l'eau potable, le règlement impose une ligne de conduite précise en matière de gestion de l'alimentation en eau potable en garantissant une séparation stricte, l'étanchéité, la sécurisation vis-à-vis des pollutions et la durabilité du réseau.

Assainissement des eaux usées

La gestion des eaux usées possède une règlementation très précise orchestrée à la fois par le département et par l'établissement public territorial de Plaine Commune. Dans un premier temps, le règlement du PLUi renvoie à ces deux gestionnaires et à leurs documents. Cependant, il explicite quelques éléments indispensables pour les porteurs de projet. Il rappelle que la gestion des eaux usées domestiques passe par la séparativité, l'étanchéité, la durabilité et l'indépendance du réseau, son bon fonctionnement gravitaire et structurel, etc.

Dans le cadre de la lutte contre la pollution et de la minimisation des risques sur la santé, comme inscrit dans l'orientation 2 du PADD qui vise à garantir un urbanisme favorable à la santé, les porteurs de projet doivent produire un branchement par type d'effluents à raccorder au réseau public. Pour les eaux industrielles, outre les mesures applicables aux eaux usées domestiques, elles font l'objet d'un contrôle accru afin de limiter les risques sur l'environnement et les populations. Le règlement impose aussi de traiter la pollution de l'eau notamment sur les stationnements en sous-sols ou couverts en surface dont la taille présente un risque, notamment en matière de ruissellement des eaux et de déverse dans les réseaux publics, ainsi que dans les cours d'eau.

Toujours dans la logique d'améliorer la gestion de la ressource, et selon l'article R.211-123 et suivants du code de l'environnement, il est ouvert la possibilité, sous réserve de l'accord de la direction de l'eau et de l'assainissement, de recourir aux dispositifs innovants de traitement et de réutilisation des eaux usées à la parcelle.

Gestion alternative des eaux pluviales

La gestion à la source des eaux pluviales, notamment via l'évolution des espaces urbanisés (désimperméabilisation et développement de la pleine terre), apparaît comme un enjeu fondamental, et particulièrement à Plaine Commune, territoire très fortement artificialisé et anthropisé, dans lequel la ressource en eau et le réseau hydrographique sont mis sous pression. La gestion des eaux pluviales demeure un enjeu fondamental, notamment pour limiter les effets de ruissellement et la pollution des cours d'eau, ainsi que limiter le risque de crue de la Seine.

En réponse à ces enjeux et à l'axe 1 du PLUi du PADD (transition écologique, santé et résilience, pour aborder l'avenir avec confiance), le règlement préconise une gestion des eaux pluviales intégrée à la parcelle, notamment en application de la loi sur l'eau. Cette logique vise notamment une infiltration importante des eaux permettant la filtration naturelle, l'irrigation des espaces végétalisés et la continuité du cycle de l'eau sans rupture.

En outre, cette gestion des eaux est structurée dans le respect des mesures du Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Seine – Normandie, ainsi que du Schéma d'aménagement et de gestion des eaux Croult – Enghien – Vielle-Mer. Notamment, il est désormais demandé au pétitionnaire de fournir une notice hydraulique pour les projets supérieurs à 1 000m² et une note simplifiée pour les projets possédant une surface inférieure.

La logique du règlement vise à apporter une vision complète de la gestion de l'eau à la parcelle afin de la rendre la plus efficace possible et de proposer une stratégie globale. L'ensemble des plafonds de gestion des pluies est remonté. Le règlement demande dès à présent d'abattre les pluies courantes (jusqu'à 10mm) à la source avec un temps de vidange maximal de 24h quand le PLUi précédent s'arrêtait à 8mm. Il propose aussi une approche différenciée entre les pluies exceptionnelles (d'occurrence décennale jusqu'à cinquantennale) et les pluies extrêmes (d'occurrence centennale ou au-delà). Cette démarche permet d'apporter des réponses plus adaptées et graduées en matière de gestion des risques. Pour les pluies exceptionnelles, le règlement vise le zéro rejet et un temps de vidange de 48h maximum. Pour les pluies extrêmes il demande que soit établie une stratégie de gestion des risques.

En outre, pour répondre aux exigences écologiques inscrites dans l'orientation 3 du PADD (la place du vivant : préserver et faciliter la reconstitution de la biodiversité, de l'eau et de la nature en ville), il demande que les solutions alternatives de gestion des eaux pluviales soient avant tout fondée sur la nature, la renaturation de certaines parcelles, la désimperméabilisation, le développement de noues,

de bassins de pluies, etc. Dans certains cas, notamment dans le cadre de certaines installations classées pour la protection de l'environnement des solutions techniques doivent être trouvées afin de réduire les risques de débordement et de pollution des milieux aquatiques.

Enfin, il est à rappeler que les eaux pluviales sont une ressource en soit qui peuvent permettre l'économie de la ressource en eau potable, la réduction des besoins énergétiques afférents au traitement de cette dernière, etc. En cohérence avec l'orientation 1 du PADD (accélérer radicalement la réduction des émissions vers la neutralité carbone 2050 et adapter le territoire aux effets des changements climatiques), le règlement appuie donc la nécessité de développer les systèmes de récupération des eaux pluviales pour des usages domestiques ou non domestiques comme l'arrosage des espaces végétalisés, le lavage de véhicules, la mutualisation de la ressource pour fournir des structures qui consomment plus, etc. Il est aussi demandé que pour limiter les risques de contamination, les ouvrages de stockage et de réemploi des eaux pluviales soit séparés de ceux destinés à la gestion des eaux de ruissellement potentiellement gorgées de polluants (hydrocarbure, résidus plastiques, etc.).

Protection des eaux claires

La gestion et la protection des milieux vis-à-vis des eaux claires est intensifiée dans le PLUi révisé.

4.3.6.3 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** (axe I 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.

Parallèlement à l'aménagement d'un local destiné au stockage des ordures ménagères, un espace dédié au compostage des biodéchets d'une surface de 5 à 7 m² est aménagé pour les opérations de plus de 10 logements. Il doit s'implanter sur une surface plane et de pleine terre, doit être facilement accessible à l'aide d'un cheminement perméable de type pas japonais ou gravillons.

Au-delà de 100 logements, une nouvelle surface de compostage est aménagée par tranche entamée de 100 logements.

L'aménagement d'un espace dédié au compostage des biodéchets vient compléter la politique publique de Plaine Commune sur l'aménagement d'espaces d'apport volontaire sur l'espace public. Par ailleurs, cette règle répond à la loi « Anti-Gaspillage pour une écologie circulaire » du 11 février 2020.

5 LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT

5.1 L'analyse des consommations passées et futures des espaces naturels, agricoles et forestiers

5.1.1 Le cadre légal et les ambitions nationales en matière de lutte contre l'artificialisation des sols et de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Il est rappelé que le champ d'action du Plan local d'urbanisme intercommunal s'inscrit notamment dans le cadre de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme qui vise notamment :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- *a) les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- *b) le renouvellement urbain, **le développement urbain** et rural **maîtrisé**, **la restructuration des espaces urbanisés**, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;*
- *c) **une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels** ;*
- *d) la sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*
- *e) Les besoins en matière de mobilité ;*

[…]

*5° **la prévention des risques naturels prévisibles**, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*

*6° **la protection des milieux naturels et des paysages**, la préservation de la qualité de l'air, **de l'eau, du sol et des sous-sols**, des ressources naturels, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*

*6° bis **la lutte contre l'artificialisation des sols**, **avec un objectif d'absence d'artificialisation à terme** ;*

*7° **la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement**, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir des sources renouvelables ;*

[…] ».

Cet article intègre notamment dans sa philosophie les principes de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 qui vise à atteindre en 2050 l'objectif de zéro artificialisation nette des sols.

En outre, en vertu de l'article L.151-4 du code de l'urbanisme le rapport de présentation doit proposer une « analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers aux cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme […] Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques. ».

5.1.2 L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestier de 2012 à 2021

Cette analyse a été menée à partir des données du Mode d'occupation des sols 2012 et 2021. Elle concerne une partie infime du territoire puisque les espaces naturels, agricoles et forestiers ne correspondent qu'à 4,1% du territoire. Il est à noter qu'entre 2012 et 2021, ce sont 3,7 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers qui ont été consommés au regard du MOS. Par ailleurs, la consommation foncière a été importante sur les espaces agricoles, notamment dans le secteur des Tartres, mais des espaces naturels ont été recréés. Cette consommation reste stable par rapport à l'analyse du PLUi de 2020 établie entre 2008 et 2017. En revanche, la tendance de cette consommation évoque une baisse entre 2012 et 2017, puis une reprise entre 2017 et 2021. Cette tendance s'est ralentie lors de l'entrée en vigueur du PLUi en 2020.

Dans un contexte de très forte urbanisation et de très forte artificialisation des sols, il est nécessaire d'analyser la consommation éventuelle des espaces ouverts artificialisés. Cette analyse complémentaire a permis d'identifier la consommation et la recréation de ces espaces. Au total, le territoire a vu ces espaces progresser de 6,7 hectares en 10 ans. Plus précisément, entre 2012 et 2021, la consommation de ces espaces a été forte sur Stains et Pierrefitte-sur-Seine dans le cadre du projet de la Zone d'aménagement concertés des Tartres (12 hectares), ainsi que dans le développement de la zone d'activités économiques de Baboeuf/Gambetta/Bois-Moussay (0,6 hectare), d'une opération à la Butte Pinson (0,3 hectare) et du secteur du Fort d'Aubervilliers (0,2 hectare). En revanche, de nombreux parcs ont été créés comme celui de la zone d'aménagement concerté des Docks de Saint-Ouen ou encore la forêt urbaine des Entrepôts et magasins généraux de Paris. En outre, de nombreuses nouvelles friches sont apparues sur le territoire comme à proximité du Fort de La Briche, etc.

L'ensemble des résultats de cette analyse sont disponibles dans le cahier 3 de l'Etat initial de l'environnement.

5.1.3 Une nécessaire correction du Mode d'occupation des sols 2021 pour protéger davantage les espaces naturels, agricoles et forestiers et évacuer les erreurs d'interprétation

Malgré la richesse de la donnée produite par l'Institut Paris Région à travers son analyse à grande échelle, certains éléments souffrent d'erreurs d'interprétation ou nécessitent d'être réévalués au regard de leur évolution récente. De ce fait, Plaine Commune a souhaité apporter des corrections marginales à la base de données du MOS 2021 dans le respect de la méthodologie établie par l'Institut Paris Région. Toutes ces évolutions font l'objet d'une explication et d'une justification dans le cahier 3 de l'Etat initial de l'environnement.

La nécessité de réinterprétation de certaines zones du MOS 2021 est apparue à l'aune des espaces naturels, agricoles et forestiers qui étaient considérés consommables dans le PLUi adopté en 2020. En effet, les secteurs de la friche Saint-Leu à Villetaneuse, des Batêtes à Stains, de Moulin Neuf à La Courneuve et du Lycée Joséphine Baker à Pierrefitte-sur-Seine étaient tous les quatre fléchés comme consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Cependant, leur statut au titre du MOS 2017 et 2021 ne coïncide pas avec les 12 postes de la nomenclature considérés comme espaces naturels, agricoles et forestiers (1 – Bois ou forêts, 2 – Coupes ou clairières en forêts, 3 – Peupleraies, 4 – Espaces ouverts à végétation arbustive ou herbacée, 5 – Berges, 6 – Terre labourées, 7 – Prairies, 8 – Vergers, pépinières, 9 – Maraîchage, horticulture, 10 – Cultures intensives sous serres, 11 – Eau fermée (étangs, lacs, etc.), 12 – Cours d'eau). En effet, ces quatre espaces étaient classés de la manière suivante :

- Friche Saint-Leu à Villetaneuse, poste 28 (Terrains vacants) ;
- Les Batêtes à Stains, poste 14 (Jardins familiaux) ;
- Moulin Neuf à La Courneuve, poste 18 (Terrains de sport en plein air) ;
- Lycée Joséphine Baker à Pierrefitte-sur-Seine, poste 14 (Jardins familiaux).

Pour ces quatre sites, il s'agissait donc d'espaces ouverts artificialisés au titre du MOS 2017 et 2021. De ce fait, ils ne pouvaient être considérés comme de la consommation foncière d'espaces naturels,

agricoles et forestiers. Chacun de ces quatre sites à fait l'objet d'une réinterprétation au regard de leur situation géographique, écologique et urbaine afin de déterminer si le poste initial affilié était le bon ou si celui-ci devait évoluer.

En outre, l'évaluation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers de 2012 à 2021 a permis de déceler des erreurs d'interprétation de la part du MOS. Ainsi, certains espaces étaient classés en espaces naturels, agricoles et forestiers alors même que l'occupation du sol réelle ne correspondait pas du tout à l'un des douze postes de la nomenclature. C'est par exemple le cas des berges du canal Saint-Denis, de la base chantier de la gare des Six-Routes, du 39 rue Guéroux à Pierrefitte-sur-Seine occupé depuis de nombreuses années par l'extension de la clinique, ou encore du délaissé du 7 rue d'Amiens à Stains. Aussi, il s'agit d'intégrer les bons postes pour certains bâtiments ayant fait l'objet de changement de destination.

Enfin, cette réinterprétation du Mode d'occupation des sols 2021 a permis de reclasser un certain nombre d'espaces ouverts artificialisés en espaces naturels, agricoles et forestiers au regard de la réalité de leurs fonctionnalités écologiques et de leur situation. Ainsi, les bois des parcs départementaux Georges Valbon et de L'Île-Saint-Denis ont été considérés comme poste 1 (Bois ou forêts) notamment en raison de leur positionnement en zone Natura 2000 ou à proximité. C'est également le cas pour les boisements du parc de la Légion d'Honneur, de la Butte Pinson et du bois de l'Éclair. Une partie des rives de Seine n'était pas classée en espaces naturels, agricoles et forestiers alors même qu'elle possédait des caractéristiques écologiques intéressantes et très similaires à d'autres espaces déjà classés. Cette correction du MOS a permis de reclasser 170,5 hectares en espaces naturels, agricoles et forestiers, très majoritairement (159,5 hectares) à partir des espaces ouverts artificialisés. En outre, ce nouveau classement confère une protection plus élevée puisque la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers est de plus en plus restreinte.

Cette correction partielle du MOS 2021 devrait être prolongée afin d'affiner l'approche y compris au sein des espaces plus urbains. Au total, ce sont 28 sites qui ont fait l'objet de changement ou de réinterprétation.

5.1.4 Une réduction prévue de la consommation foncière d'espaces naturels, agricoles et forestiers, entre le PLUi de 2020 et celui de 2025

L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers change fondamentalement entre 2020 et 2025 en raison de la correction du MOS 2021. En effet, les sites des Batêtes, de Moulin-Neuf et du Lycée Joséphine Baker ne pouvant être considérés comme des espaces naturels, agricoles et forestiers, ont été retirés du calcul de consommation. En revanche, de nombreux autres sites considérés comme espaces naturels, agricoles et forestiers au regard de leur situation écologique et des critères de la nomenclature de l'Institut Paris Région possèdent un risque de consommation potentielle. Pour les identifier, plusieurs étapes ont été nécessaire :

- 1 – corriger le MOS 2021 ;
- 2 – confronter le nouveau MOS au zonage du PLUi 2025 ;
- 3 – identifier l'ensemble des sites ENAF recouvert par du zonage ouvrant des possibilités de constructibilité (U)[11] ;
- 4 – porter à l'arbitrage politique la consommation de ces sites afin d'en exclure éventuellement ;
- 5 – consolider une liste définitive des espaces qui pourraient être consommés lors de la durée d'exécution de ce PLUi ;
- 6 – faire ressortir les parties de ces espaces qui pourraient être consommés[12] et calculer leur superficie.

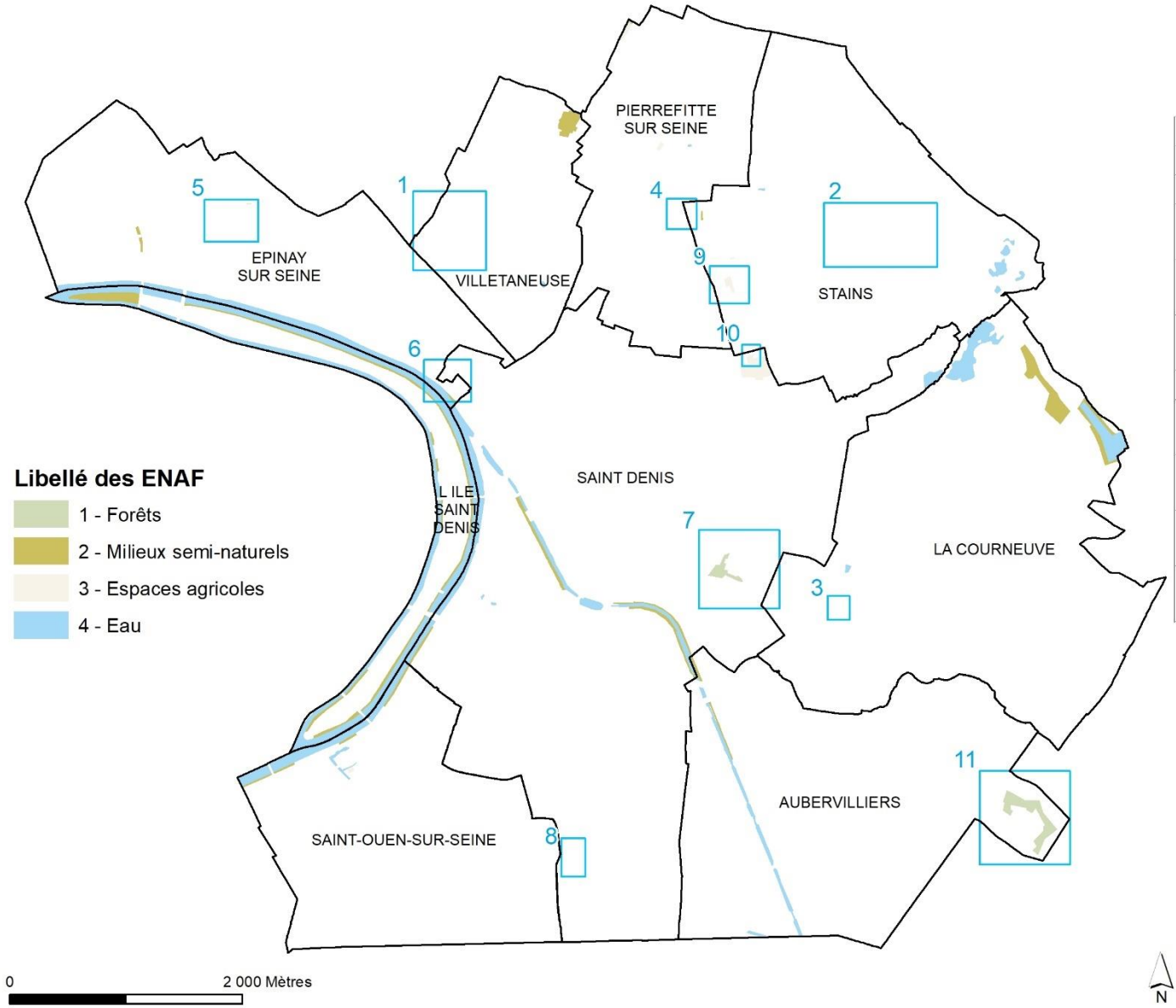
[11] Le territoire ne possède pas de zone AU (à urbaniser)

Au total, les sites analysés sont au nombre de 11 et sont décryptés dans le tableau général suivant. Ils sont justifiés individuellement au regard de leurs enjeux écologiques respectifs et des autres enjeux d'aménagement issus du diagnostic territorial et des ambitions du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du territoire.

Au regard du PLUi précédent qui prévoyait une consommation de 7 hectares, **le PLUi de 2025 ne permet une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers que de 3,7 hectares**. Au sein de cette consommation, seul un site déjà identifié en 2020 comme espaces à consommer est conserver les autres n'étant pas considérés comme espaces naturels, agricoles et forestiers au titre du MOS 2021.

N° du site	Site	Enjeux écologiques	Commune	Consommation prévue en 2020	Consommation prévue après 2025	Différentiel	Zonage PLUi 2025
1	Friche Saint-Leu à Villetaneuse	Fort	Villetaneuse	2,2 hectares	3 900 m²	-1,8 hectare	N/UM UC/UPL
2	Les Batêtes	Faible	Stains	3,1 hectares	0 m²	-3,1 hectare	UM/UA
3	Moulin Neuf	Faible	La Courneuve	0,6 hectare	0 m²	-0,6 hectare	UP12
4	Lycée Joséphine Baker	Faible	Pierrefitte-sur-Seine	1,1 hectare	0 m²	-1,1 hectare	UM
5	Bois de l'Eclair	Fort	Epinay-sur-Seine	0 hectare	2 000 m²	+ 0,2 hectare	N/UVP /UP37
6	La Briche	Fort	Epinay-sur-Seine/Saint-Denis	0 hectare	1 400 m²	+0,1 hectare	UVP
7	Fort de l'Est	Fort	Saint-Denis	0 hectare	12 800 m²	+ 1,3 hectare	N/UGm
8	Boisements du faisceau ferré nord	Moyen	Saint-Denis	0 hectare	4 100 m²	+0,4 hectare	UG
9	Tartres – Jean Durand	Fort	Stains	0 hectare	5 800 m²	+0,6 hectare	UP20b
10	Espace de la « Zone Sensible »	Faible	Saint-Denis	0 hectare	750 m²	+0,1 hectare	UM
11	Fort d'Aubervilliers	Fort	Aubervilliers	0 hectare	6 450 m²	+0,6 hectare	N/UM
Total Plaine Commune				7 hectares	3,7 hectares	-3,3 hectares	

[12] Soit, ne bénéficiant pas de protection particulière (ni prescription surfacique de type Espace boisé classé ou Espace vert à préserver des secteurs résidentiels) et étant recouvert par un zonage U. Pour les secteurs en UVPL, le calcul considère une emprise de 15% consommable à maxima, car c'est le niveau d'emprise maximale autorisée pour ces secteurs.



1	Friche Saint-Leu - Villetaneuse
2	Les Batêtes - Stains
3	Moulin Neuf - La Courneuve
4	Lycée Joséphine Baker - Pierrefitte-sur-Seine
5	Bois de l'Eclair - Epinay-sur-Seine
6	Friche de la Briche - Saint-Denis / Epinay-sur-Seine
7	Fort de l'Est - Saint-Denis
8	Boisements du faisceau ferré nord - Saint-Denis
9	Les Tartres - Rue Jean Durand - Stains
10	Zone Sensible, 102 avenue de Stalingrad - Saint-Denis
11	Fort d'Aubervilliers - Aubervilliers

5.1.4.1 Friche Saint-Leu à Villetaneuse – N/UM/UC/UVPL

Une partie du site est programmée pour être consommée par la réalisation d'une maison de santé en zone UM au PLUi. Cette zone a largement été minimisée par rapport à la version du PLUi de 2020.

En effet, la zone UM précédente concernait un espace de 1,9 hectares dont 750 m² déjà artificialisés par le terrain de sport en plein air et 2 050 m² de stationnement aérien. La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur cette partie du site pouvait s'élever à 16 000 m². La zone UVPc recouvrait toute la partie nord du territoire et concernait 41 430 m², dont seulement 1 900 m² déjà artificialisés par le stationnement en plein air. Ainsi, 39 530 m² de cette zone constituent des espaces naturels, agricoles et forestiers. En lui appliquant à la zone au global un ratio de 15%[13] maximal d'emprise au sol, c'est 5 929 m² qui pouvaient être urbanisés sur cette zone dont 1 900 m² déjà consommé par l'aire de stationnement existante. La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur l'UVPc aurait pu s'élever à 4 050 m². Enfin, sur la zone UC, la consommation aurait pu s'élever à 2 300 m².

Au total, la somme d'espaces naturels, agricoles et forestiers qui auraient pu être artificialisés s'élève à 2,2 hectares sur la friche Saint-Leu.

Aujourd'hui, la zone UM est réduite à 8 600 m² et déplacée sur une partie en grande partie déjà consommée, à savoir l'aire de stationnement en surface de 3 950 m². Seuls 4 650 m² pourraient être ainsi consommés par la zone UM au titre du Plan local d'urbanisme intercommunal 2025. Une zone UVPL remplace la partie ouest de l'ancienne zone UM sur une surface de 6 860 m² dont 750 m² sont occupés par le terrain de sport en plein air. Seulement 6 110 m² sont en espaces naturels, agricoles et forestiers. En appliquant un ratio de 15% maximal d'emprise au sol sur cette zone, 1 029 m² pourraient être bâtis et seulement 279 m² en plus de la surface déjà artificialisée du terrain de jeu de plein air. Enfin, sur la zone UC, la consommation pourrait s'élever à 2 300 m². Le reste du secteur a été classé en zone N pour 44 800 m².

Ainsi, il est considéré que 3 880 m² pourraient être consommés au titre du PLUi 2025. Il s'agit donc d'une économie de 1,8 hectares par rapport au zonage précédent.

L'intensité de l'enjeu écologique sur ce secteur est considérée comme forte car la Friche Saint-Leu est un noyau primaire de biodiversité au titre de la trame verte et bleue du PLUi. Le site appartient aussi à la continuité allant de La Butte Pinson à la Seine et jouxté par le ru d'Arra. Les différentes études Faune, Flore, Habitat ont permis de recenser 52 espèces végétales indigènes (notamment la Chicorée sauvage), 10 espèces végétales naturalisées (notamment l'Érable sycomore, la Vergerette annuelle, etc.) et 3 espèces d'oiseaux (notamment le Pic Vert et la Perruche à Collier). L'imperméabilisation prévue du site est modérée.

L'évolution du site de la friche de Villetaneuse vise d'une part à permettre l'amélioration des infrastructures sportives et de loisirs présentent sur la partie sud-ouest du secteur et d'autre part à développer une maison de santé pour augmenter l'offre de soin, particulièrement à destination des habitants du quartier populaire Saint-Leu – Langevin, sous-doté en la matière. Les réflexions sur le projet urbain, ainsi que l'intégration toujours plus importantes des questions environnementales a conduit à revoir le positionnement de cette dernière sur une partie en grande partie déjà artificialisée à l'est du site. Le positionnement de la zone UM permettra, malgré tout, la consommation d'un talus et d'une petite partie de la friche située au bord de la RD25. Le maintien d'une zone UM d'une ampleur relativement importante vise notamment à la production de logements étudiants, véritable enjeu pour le territoire sur les plans sociaux et économiques.

[13] Pour l'ensemble des zones UVP recouvrant des espaces naturels, agricoles et susceptibles d'être consommées par l'urbanisation.

N° du site	Site	Enjeux écologiques	Commune	Consommation prévue en 2020	Consommation prévue après 2025	Différentiel	Zonage PLUi 2025
1	Friche Saint-Leu à Villetaneuse	Fort	Villetaneuse	2,2 hectares	3 900 m²	-1,8 hectare	N/UM UC/UPL

Contexte de consommation potentielle des espaces naturels, agricoles et forestiers du site de la Friche Saint-Leu à Villetaneuse

Imperméabilisation	Îlots de chaleur	Carence espaces verts	Énergie	Espèces	Trame verte et bleue	Risques	Pollutions	Eau	Patrimoine
Faible	Faible	Faible	Faible	Fort	Fort	Faible	Faible	Moyen	Faible

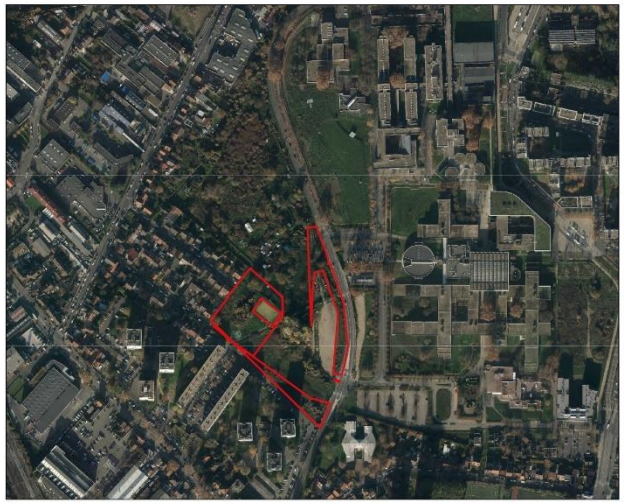
Contexte environnemental du site de la friche Saint-Leu à Villetaneuse[14]

[14] Le contexte environnemental des différents sites de consommation foncière est réalisé à partir des différentes cartes de l'Etat initial de l'environnement (pollution des sols (cahier 5 sur la santé des populations), îlot de chaleur urbain (cahier 1 sur les évolutions liées au changement climatique), etc.). Il en va de même pour le contexte environnemental de l'intégralité des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles.

zone de consommation potentielle des espaces naturels, agricoles et forestiers

Friche Saint-Leu - Villetaneuse







zone de consommation potentielle des ENAF

ENAF du MOS 2021 corrigé

- 1 - Forêts
- 2 - Milieux semi-naturels
- 3 - Espaces agricoles
- 4 - Eau

Zonage du PLUi

- ENAF du MOS 2021 corrigé
- UMD Mixte dense (UMDg et UMDm)
- UMT Mixte traditionnelle (UMTa et UMTb)
- UM Mixte (UMh et UMs)
- UMGP
- UC Habitat collectif (UCa)
- UH Habitat pavillonaire (UHc, UHj1, UHj2, UHj3, UHp)
- UA Activité économique (UAa, UAb, UAe, UAg, UAL, UAL1, UAL2, UAm, UAm1)
- UE Economique mixte (UEb, UEc, UEe, UEgh)
- UG Grands services urbains (UGa, UGb, UGc, UGchu, UGg, UGged, UGm, UGmi, UGp)
- UP Projet (UP01, UP02, UP03...)
- UVP, UVPL, UVPL1, UVPu
- N Naturelle (N2000, Nj, Nc, Ns1, Ns2)
- A Agricole

Sources : Etablissement Public Territorial de Plaine Commune, octobre 2024

5.1.4.2 Les Batêtes à Stains – UM/UA

Initialement, ce site devait compter pour 3,1 hectares de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Ces espaces étant ouverts artificialisés, ils sont retirés de la consommation initialement prévue.

L'enjeu écologique du secteur des Batêtes est faible du fait de l'occupation dans des conditions très précaires de nombreuses personnes sur site. Malgré tout, le sud du site est considéré comme un noyau secondaire de la trame verte et bleue et appartient à une continuité écologique allant du parc départemental Georges Valbon à La Butte Pinson. En revanche, un fort enjeu social et de lutte contre l'exposition aux pollutions est présent sur le site.

N° du site	Site	Enjeux écologiques	Commune	Consommation prévue en 2020	Consommation prévue après 2025	Différentiel	Zonage PLUi 2025
2	Les Batêtes	Faible	Stains	3,1 hectares	0 m²	-3,1 hectare	UM/UA

Contexte de retrait de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers du site du secteur des Batêtes à Stains

Imperméabilisation	Îlots de chaleur	Carence espaces verts	Énergie	Espèces	Trame verte et bleue	Risques	Pollutions	Eau	Patrimoine
Fort	Faible	Faible	Faible	Faible	Moyen	Faible	Fort	Faible	Faible

Contexte environnemental du site des Batêtes à Stains

zone de consommation potentielle des espaces naturels, agricoles et forestiers Les Batêtes - Stains







zone de consommation potentielle des ENAF

ENAF du MOS 2021 corrigé

- 1 - Forêts
- 2 - Milieux semi-naturels
- 3 - Espaces agricoles
- 4 - Eau

Zonage du PLUi

- ENAF du MOS 2021 corrigé
- UMD Mixte dense (UMDg et UMDm)
- UMT Mixte traditionnelle (UMTa et UMTb)
- UM Mixte (UMh et UMs)
- UMGP
- UC Habitat collectif (UCa)
- UH Habitat pavillonaire (UHc, UHj1, UHj2, UHj3, UHp)
- UA Activité économique (UAa, UAb, UAe, UAg, UAL, UAL1, UAL2, UAm, UAm1)
- UE Economique mixte (UEb, UEc, UEe, UEgh)
- UG Grands services urbains (UGa, UGb, UGc, UGchu, UGg, UGged, UGm, UGmi, UGp)
- UP Projet (UP01, UP02, UP03...)
- UVP, UVPL, UVPL1, UVPu
- N Naturelle (N2000, Nj, Nc, Ns1, Ns2)
- A Agricole

Sources : Etablissement Public Territorial de Plaine Commune, octobre 2024

5.1.4.3 Moulin Neuf à La Courneuve – UP12

Initialement, ce site devait compter pour 0,6 hectare (5 800 m²) de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Ces espaces étant ouverts artificialisés, ils sont retirés de la consommation initialement prévue.

Le site du Moulin Neuf possède un enjeu écologique modéré bien qu'il soit considéré comme noyau tertiaire de biodiversité. Le site est largement urbain car inséré dans le tissu dense de La Courneuve. Il présente davantage d'enjeux climatiques et d'imperméabilisation du fait de sa situation et de la présence d'un terrain de sport synthétique.

N° du site	Site	Enjeux écologiques	Commune	Consommation prévue en 2020	Consommation prévue après 2025	Différentiel	Zonage PLUi 2025
3	Moulin Neuf	Faible	La Courneuve	0,6 hectare	0 m²	-0,6 hectare	UP12

Contexte de retrait de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers du site du secteur du Moulin Neuf à La Courneuve

Imperméabilisation	Îlots de chaleur	Carence espaces verts	Énergie	Espèces	Trame verte et bleue	Risques	Pollutions	Eau	Patrimoine
Moyen	Moyen	Faible	Faible	Faible	Moyen	Faible	Faible	Faible	Faible

Contexte environnemental du site du Moulin Neuf à La Courneuve

zone de consommation potentielle des espaces naturels, agricoles et forestiers

Moulin Neuf - La Courneuve







zone de consommation potentielle des ENAF

ENAF du MOS 2021 corrigé

- 1 - Forêts
- 2 - Milieux semi-naturels
- 3 - Espaces agricoles
- 4 - Eau

Zonage du PLUi

- ENAF du MOS 2021 corrigé
- UMD Mixte dense (UMDg et UMDm)
- UMT Mixte traditionnelle (UMTa et UMTb)
- UM Mixte (UMh et UMs)
- UMGP
- UC Habitat collectif (UCa)
- UH Habitat pavillonaire (UHc, UHj1, UHj2, UHj3, UHp)
- UA Activité économique (UAa, UAb, UAe, UAg, UAL, UAL1, UAL2, UAm, UAm1)
- UE Economique mixte (UEb, UEc, UEe, UEgh)
- UG Grands services urbains (UGa, UGb, UGc, UGchu, UGg, UGged, UGm, UGmi, UGp)
- UP Projet (UP01, UP02, UP03...)
- UVP, UVPL, UVPL1, UVPu
- N Naturelle (N2000, Nj, Nc, Ns1, Ns2)
- A Agricole

Sources : Etablissement Public Territorial de Plaine Commune, octobre 2024

5.1.4.4 Lycée Joséphine Baker à Pierrefitte-sur-Seine – UM

1,2 hectare d'espaces ouverts artificialisés ont été consommés contre 1,1 hectare initialement prévu, et non pas des espaces naturels, agricoles et forestiers, car le site était anciennement des jardins familiaux qui ne sont donc pas au titre du MOS considérés comme tels, mais comme espaces ouverts artificialisés.

Le site ne présente pas d'enjeu écologique spécifique car il est entièrement urbanisé. Il présente davantage d'enjeu en matière d'îlot de chaleur urbain et d'imperméabilisation du fait de cette densification forte de la parcelle. Il n'est pas considéré comme de l'extension urbaine.

N° du site	Site	Enjeux écologiques	Commune	Consommation prévue en 2020	Consommation prévue après 2025	Différentiel	Zonage PLUi 2025
4	Lycée Joséphine Baker	Faible	Pierrefitte-sur-Seine	1,1 hectare	0 m²	-1,1 hectare	UM

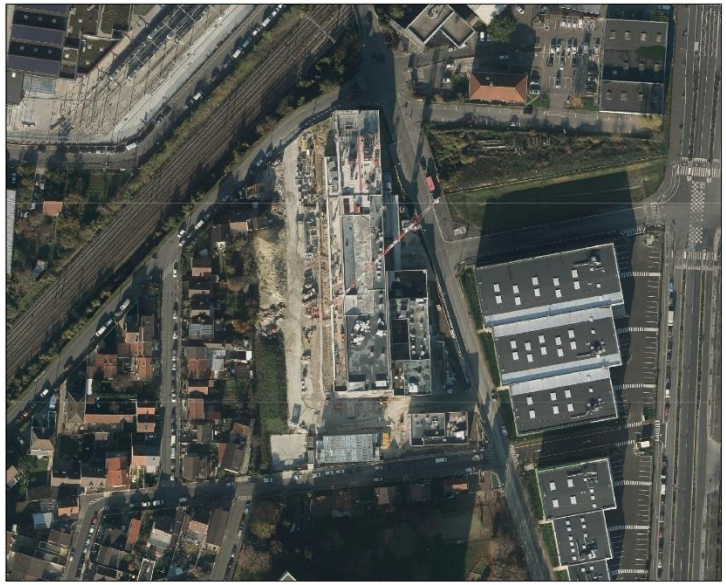
Contexte de retrait de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers du site du secteur du Lycée Joséphine Baker à Pierrefitte-sur-Seine

Imperméabilisation	Îlots de chaleur	Carence espaces verts	Énergie	Espèces	Trame verte et bleue	Risques	Pollutions	Eau	Patrimoine
Fort	Fort	Moyen	Faible	Faible	Faible	Faible	Faible	Moyen	Faible

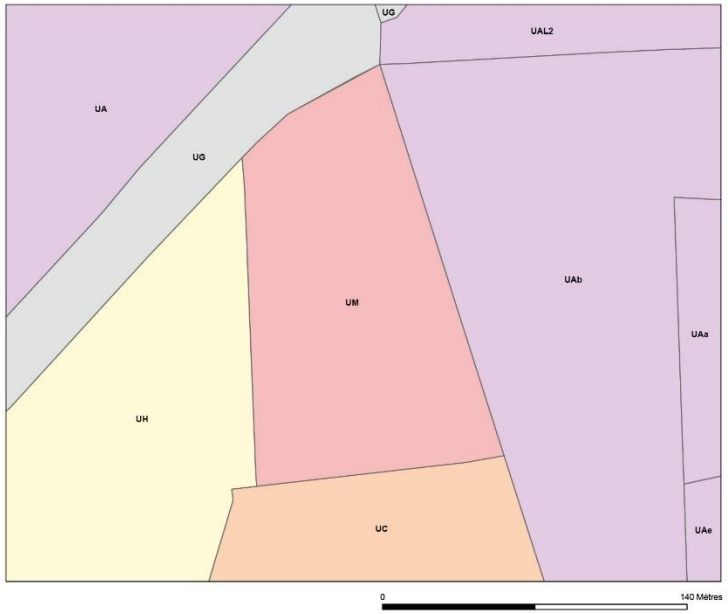
Contexte environnemental du site du Lycée Joséphine Baker à Pierrefitte-sur-Seine

zone de consommation potentielle des espaces naturels, agricoles et forestiers

Lycée Joséphine Baker - Pierrefitte-sur-Seine







zone de consommation potentielle des ENAF

ENAF du MOS 2021 corrigé

- 1 - Forêts
- 2 - Milieux semi-naturels
- 3 - Espaces agricoles
- 4 - Eau

Zonage du PLUi

- ENAF du MOS 2021 corrigé
- UMD Mixte dense (UMDg et UMDm)
- UMT Mixte traditionnelle (UMTa et UMTb)
- UM Mixte (UMh et UMs)
- UMGP
- UC Habitat collectif (UCa)
- UH Habitat pavillonaire (UHc, UHj1, UHj2, UHj3, UHp)
- UA Activité économique (UAa, UAb, UAe, UAg, UAL, UAL1, UAL2, UAm, UAm1)
- UE Economique mixte (UEb, UEc, UEe, UEgh)
- UG Grands services urbains (UGa, UGb, UGc, UGchu, UGg, UGged, UGm, UGmi, UGp)
- UP Projet (UP01, UP02, UP03…)
- UVP, UVPL, UVPL1, UVPu
- N Naturelle (N2000, Nj, Nc, Ns1, Ns2)
- A Agricole

Sources : Etablissement Public Territorial de Plaine Commune, octobre 2024

5.1.4.5 Bois de l'Eclair à Epinay-sur-Seine – N/UVPL/UP37

Un risque de consommation existe sur une partie minime du bois située en zone urbaine de projet (UP37) environ 1 590 m², ainsi qu'en zone UVPL. En appliquant, le ratio de 15% d'emprise au sol sur les 2 700 m² concerné par ce zonage, seuls 405 m² pourraient être consommés. **Au total, c'est donc 1 995 m² d'espaces naturels, agricoles et forestiers qui pourraient être consommés.**

Le site du Bois de l'Eclair est un boisement ancien avec de nombreuses espèces différentes. Il possède un enjeu écologique fort avec un taux de végétalisation dépassant les 50%, un classement en noyau secondaire de biodiversité et son intégration dans une continuité écologique suivant le ru d'Enghien depuis le lac d'Enghien-les-Bains jusqu'à la Seine. Dans ce contexte les enjeux liés à l'eau sont également importants. La partie sud-ouest du bois est exposée aux pollutions sonores et atmosphériques liées à l'axe de la RN14.

Le risque de consommation du site est très faible car aucun projet n'est prévu, ni souhaité.

N° du site	Site	Enjeux écologiques	Commune	Consommation prévue en 2020	Consommation prévue après 2025	Différentiel	Zonage PLUi 2025
5	Bois de l'Eclair	Fort	Epinay-sur-Seine	0 hectare	2 000 m²	+ 0,2 hectare	N/UVP /UP37

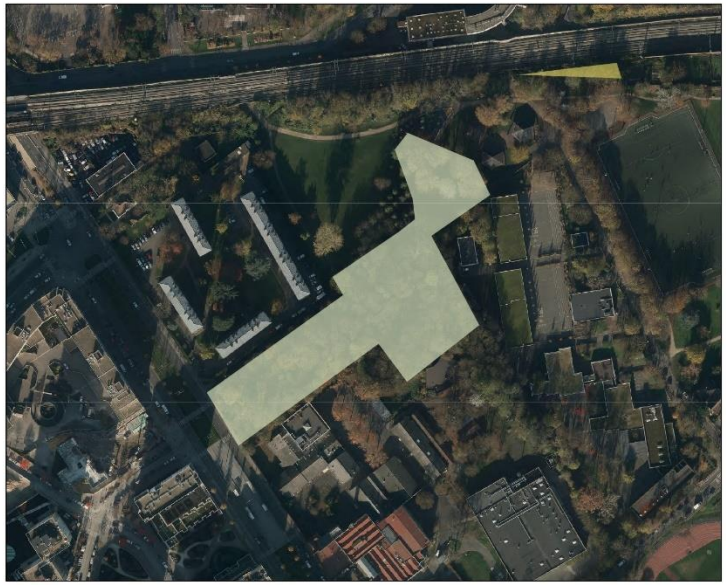
Contexte de consommation potentielle des espaces naturels, agricoles et forestiers du site du Bois de l'Eclair à Epinay-sur-Seine

Imperméabilisation	Îlots de chaleur	Carence espaces verts	Énergie	Espèces	Trame verte et bleue	Risques	Pollutions	Eau	Patrimoine
Faible	Faible	Faible	Faible	Fort	Fort	Faible	Moyen	Fort	Faible

Contexte environnemental du site du Bois de l'Eclair à Epinay-sur-Seine

zone de consommation potentielle des espaces naturels, agricoles et forestiers

Bois de l'Eclair - Epinay-sur-Seine







zone de consommation potentielle des ENAF

ENAF du MOS 2021 corrigé

- 1 - Forêts
- 2 - Milieux semi-naturels
- 3 - Espaces agricoles
- 4 - Eau

Zonage du PLUi

- ENAF du MOS 2021 corrigé
- UMD Mixte dense (UMDg et UMDm)
- UMT Mixte traditionnelle (UMTa et UMTb)
- UM Mixte (UMh et UMs)
- UMGP
- UC Habitat collectif (UCa)
- UH Habitat pavillonaire (UHc, UHj1, UHj2, UHj3, UHp)
- UA Activité économique (UAa, UAb, UAe, UAg, UAL, UAL1, UAL2, UAm, UAm1)
- UE Economique mixte (UEb, UEc, UEe, UEgh)
- UG Grands services urbains (UGa, UGb, UGc, UGchu, UGg, UGged, UGm, UGmi, UGp)
- UP Projet (UP01, UP02, UP03…)
- UVP, UVPL, UVPL1, UVPu
- N Naturelle (N2000, Nj, Nc, Ns1, Ns2)
- A Agricole

Sources : Etablissement Public Territorial de Plaine Commune, octobre 2024

5.1.4.6 Friche de la Briche, rue de l'Yser à Epinay-sur-Seine et Saint-Denis – UVP

Le site de 9 400 m² est situé en UVP. En appliquant le ratio maximal d'emprise au sol de 15%, ce sont seulement 1 410 m² qui devraient être consommés.

La friche de la Briche[15] représente un enjeu écologique fort avec l'arrivée du ru d'Enghien sur la parcelle, ainsi que la proximité du ru d'Arra, une forte végétalisation, une grande superficie et une intégration comme noyau secondaire de biodiversité. Elle est aussi embouchure de multiples continuités écologiques venante de La Butte Pinson et du parc départemental Georges Valbon. Elle est aussi située à proximité immédiate de la Seine. Aujourd'hui, bien qu'aucune étude FFH n'est été réalisée à cet emplacement, 7 observations naturalistes d'espèces en LRR ont été recensées à proximité immédiate de la friche.

L'enjeu lié à l'eau y est donc très fort et accentué par le risque inondation. Le risque d'imperméabilisation est faible car le projet sur ce secteur vise à réaliser un parc sur cette parcelle en préservant au maximum les éléments déjà présents. Le risque de pollution est important en raison d'une pollution possible des sols à proximité, ainsi que de la présence de la RD914 en matière de pollutions sonores et aériennes. Sur le site, il est à souligner la présence d'un reste de remparts du château de la Briche.

La consommation du site sera très faible puisqu'elle concernera uniquement des équipements d'agrément comme des tables de pique-nique, de petits équipements sportifs, etc. en cohérence avec le projet de parc souhaité en lien direct avec la Seine.

N° du site	Site	Enjeux écologiques	Commune	Consommation prévue en 2020	Consommation prévue après 2025	Différentiel	Zonage PLUi 2025
6	La Briche	Fort	Epinay-sur-Seine/Saint-Denis	0 hectare	1 400 m²	+0,1 hectare	UVP

Contexte de consommation potentielle des espaces naturels, agricoles et forestiers du site de la Friche de la Briche à Epinay-sur-Seine et Saint-Denis

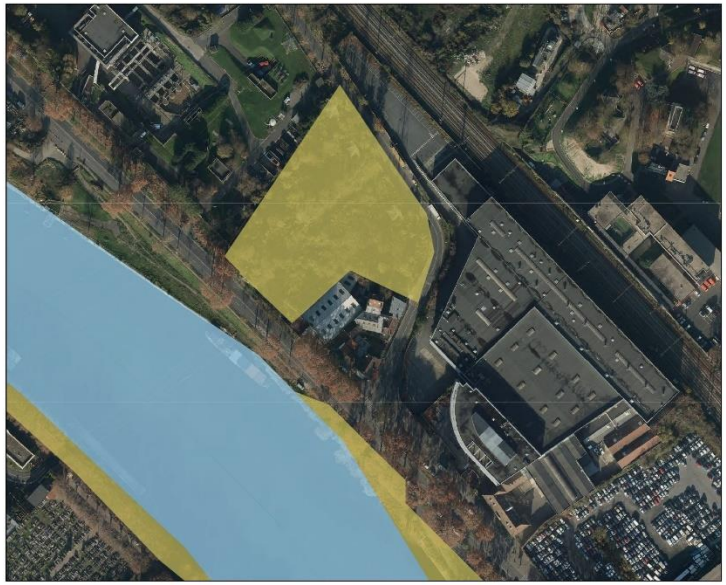
Imperméabilisation	Îlots de chaleur	Carence espaces verts	Énergie	Espèces	Trame verte et bleue	Risques	Pollutions	Eau	Patrimoine
Faible	Faible	Faible	Faible	Fort	Fort	Fort	Fort	Fort	Moyen

Contexte environnemental du site de la Friche de la Briche à Epinay-sur-Seine et Saint-Denis

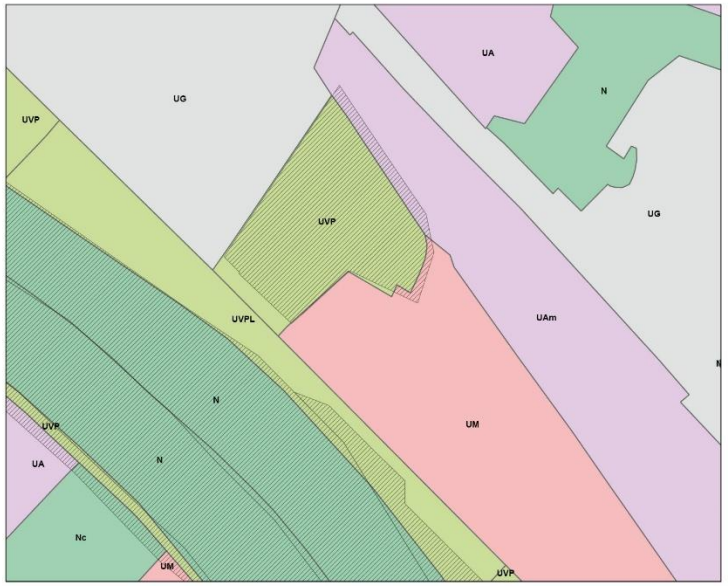
[15] Ce contexte environnemental peut différer de celui de l'orientation d'aménagement et de programmation sectorielle 37 – La Briche, car il s'agit d'un zoom uniquement porté sur la friche et non sur l'ensemble du secteur d'OAP.

zone de consommation potentielle des espaces naturels, agricoles et forestiers

Friche de la Briche - Saint-Denis / Epinay-sur-Seine







zone de consommation potentielle des ENAF

ENAF du MOS 2021 corrigé

- 1 - Forêts
- 2 - Milieux semi-naturels
- 3 - Espaces agricoles
- 4 - Eau

Zonage du PLUi

- ENAF du MOS 2021 corrigé
- UMD Mixte dense (UMDg et UMDm)
- UMT Mixte traditionnelle (UMTa et UMTb)
- UM Mixte (UMh et UMs)
- UMGP
- UC Habitat collectif (UCa)
- UH Habitat pavillonaire (UHc, UHj1, UHj2, UHj3, UHp)
- UA Activité économique (UAa, UAb, UAe, UAg, UAL, UAL1, UAL2, UAm, UAm1)
- UE Economique mixte (UEb, UEc, UEe, UEgh)
- UG Grands services urbains (UGa, UGb, UGc, UGchu, UGg, UGged, UGm, UGmi, UGp)
- UP Projet (UP01, UP02, UP03…)
- UVP, UVPL, UVPL1, UVPu
- N Naturelle (N2000, Nj, Nc, Ns1, Ns2)
- A Agricole

Sources : Etablissement Public Territorial de Plaine Commune, octobre 2024

5.1.4.7 Fort de l'Est à Saint-Denis – N/UGm

Le site est concerné par un projet d'aménagement et bénéficie, outre d'une partie classée en N, d'un zonage UGm. Celui-ci peut impliquer une consommation foncière des espaces naturels, agricoles et forestiers. **Il est considéré que celle-ci peut s'élever à 12 800 m² particulièrement concentrés sur le bastion sud-ouest qui représente la partie naturelle la plus importante**.

Le site du Fort de l'Est est largement exposé aux pollutions atmosphériques et sonores de l'autoroute A1 et de la N186. Le site est un noyau primaire de biodiversité contraint et dont certaines parties ont été consommées dans les dix dernières années notamment sur la rue Wangari Muta Maathai. Il appartient à une continuité écologique s'étirant du parc départemental Georges Valbon au canal Saint-Denis. Un enjeu patrimonial demeure en raison du caractère historique du Fort de l'Est et de ses remparts. Pour le reste le site est faiblement soumis aux autres enjeux environnementaux.

Aucun projet n'est à ce jour prévu et la zone UGm déjà présente dans le PLUi de 2020 est maintenue en l'état car elle correspond à l'emprise fonctionnelle du site malgré une reprise importante de la végétation ponctuellement, notamment sur le bastion sud-ouest.

N° du site	Site	Enjeux écologiques	Commune	Consommation prévue en 2020	Consommation prévue après 2025	Différentiel	Zonage PLUi 2025
7	Fort de l'Est	Fort	Saint-Denis	0 hectare	12 800 m²	+ 1,3 hectare	N/UGm

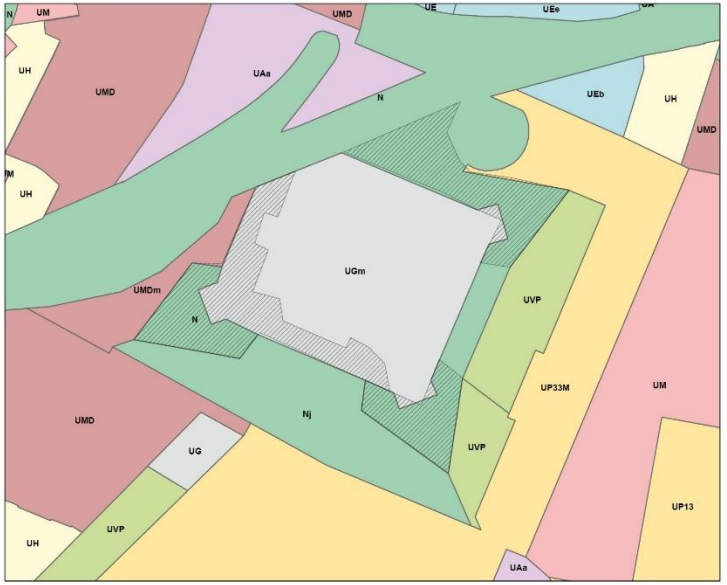
Contexte de consommation potentielle des espaces naturels, agricoles et forestiers du site du Fort de l'Est à Saint-Denis

Imperméabilisation	Îlots de chaleur	Carence espaces verts	Énergie	Espèces	Trame verte et bleue	Risques	Pollutions	Eau	Patrimoine
Faible	Faible	Faible	Faible	Fort	Fort	Faible	Fort	Faible	Moyen

Contexte environnemental du site du Fort de l'Est à Saint-Denis

zone de consommation potentielle des espaces naturels, agricoles et forestiers Fort de l'Est - Saint-Denis







zone de consommation potentielle des ENAF

ENAF du MOS 2021 corrigé

- 1 - Forêts
- 2 - Milieux semi-naturels
- 3 - Espaces agricoles
- 4 - Eau

Zonage du PLUi

- ENAF du MOS 2021 corrigé
- UMD Mixte dense (UMDg et UMDm)
- UMT Mixte traditionnelle (UMTa et UMTb)
- UM Mixte (UMh et UMs)
- UMGP
- UC Habitat collectif (UCa)
- UH Habitat pavillonaire (UHc, UHj1, UHj2, UHj3, UHp)
- UA Activité économique (UAa, UAb, UAe, UAg, UAL, UAL1, UAL2, UAm, UAm1)
- UE Economique mixte (UEb, UEc, UEe, UEgh)
- UG Grands services urbains (UGa, UGb, UGc, UGchu, UGg, UGged, UGm, UGmi, UGp)
- UP Projet (UP01, UP02, UP03…)
- UVP, UVPL, UVPL1, UVPu
- N Naturelle (N2000, Nj, Nc, Ns1, Ns2)
- A Agricole

Sources : Etablissement Public Territorial de Plaine Commune, octobre 2024

5.1.4.8 Boisements du faisceau ferré nord à Saint-Denis – UG

La consommation potentielle d'espaces naturels, agricoles et forestiers concerne l'intégralité du site, soit 4 100 m².

Ces deux boisements présents au milieu du faisceau ferroviaire nord sont denses, ils représentent deux noyaux tertiaires de biodiversité et appartiennent à la continuité écologique du sud du territoire qui s'étire du cimetière parisien de Pantin et du Fort d'Aubervilliers vers le canal puis vers la Seine en passant par le faisceau ferroviaire nord et le cimetière parisien de Saint-Ouen. Le site est soumis à une forte pollution sonore en raison du trafic ferroviaire très importants. Le niveau d'imperméabilisation des sols avoisinant est très élevé, mais l'effet d'îlot de chaleur urbain demeure faible en raison de l'absence de population.

Pour l'heure aucun projet n'est prévu sur ce site, mais une consommation au titre d'un intérêt général d'amélioration des infrastructures de mobilité est à envisager.

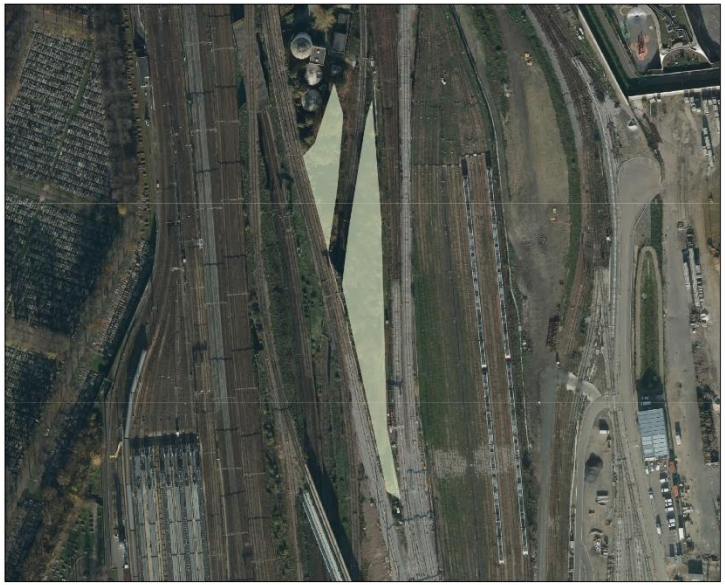
N° du site	Site	Enjeux écologiques	Commune	Consommation prévue en 2020	Consommation prévue après 2025	Différentiel	Zonage PLUi 2025
9	Boisements du faisceau ferré nord	Moyen	Saint-Denis	0 hectare	4 100 m²	+0,4 hectare	UG

Contexte de consommation potentielle des espaces naturels, agricoles et forestiers du site du faisceau ferré nord à Saint-Denis

Imperméabilisation	Îlots de chaleur	Carence espaces verts	Énergie	Espèces	Trame verte et bleue	Risques	Pollutions	Eau	Patrimoine
Fort	Faible	Moyen	Faible	Moyen	Moyen	Faible	Fort	Moyen	Faible

Contexte environnemental du site du faisceau ferré nord à Saint-Denis

zone de consommation potentielle des espaces naturels, agricoles et forestiers





Boisements du faisceau ferré nord - Saint-Denis



zone de consommation potentielle des ENAF

ENAF du MOS 2021 corrigé

- 1 - Forêts
- 2 - Milieux semi-naturels
- 3 - Espaces agricoles
- 4 - Eau

Zonage du PLUi

- ENAF du MOS 2021 corrigé
- UMD Mixte dense (UMDg et UMDm)
- UMT Mixte traditionnelle (UMTa et UMTb)
- UM Mixte (UMh et UMs)
- UMGP
- UC Habitat collectif (UCa)
- UH Habitat pavillonaire (UHc, UHj1, UHj2, UHj3, UHp)
- UA Activité économique (UAa, UAb, UAe, UAg, UAL, UAL1, UAL2, UAm, UAm1)
- UE Economique mixte (UEb, UEc, UEe, UEgh)
- UG Grands services urbains (UGa, UGb, UGc, UGchu, UGg, UGged, UGm, UGmi, UGp)
- UP Projet (UP01, UP02, UP03...)
- UVP, UVPL, UVPL1, UVPu
- N Naturelle (N2000, Nj, Nc, Ns1, Ns2)
- A Agricole

Sources : Etablissement Public Territorial de Plaine Commune, octobre 2024

5.1.4.9 Les Tartres – Rue Jean Durand à Stains – UP20b

Les espaces naturels, agricoles et forestiers de la zone des Tartres ont été quasiment intégralement consommés lors de la période 2012 – 2021 et une grande partie d'entre eux pourront être reversés dans cette catégorie à l'achèvement du projet car de grandes zones seront des terres cultivées ou naturelles.

En revanche, une partie du site est encore considérée comme espace naturel, agricole et forestier sur la rue Jean Durand à Stains avec le poste 8 (Vergers, pépinières). **Il sera consommé dans le cadre du projet d'aménagement de la zone d'aménagement concerté des Tartres. Cela concerne une superficie de 5 800 m²**.

Le site dans son intégralité a été largement remanié ces dernières années. Sur la partie encore en espace naturel, agricole et forestier l'enjeu d'imperméabilisation des sols est important d'autant que la pleine terre y est qualitative. Le site est intégré dans la continuité écologique partant du parc départemental Georges Valbon et s'étirant jusqu'à la confluence de la Seine et du canal Saint-Denis en passant notamment par le Clos Saint-Lazare et une grande partie du cours de la Vieille-Mer. L'axe de la rue Jean Durand est potentiellement soumis à des dépassements de seuil règlementaire en matière de qualité de l'air.

Le programme de la zone d'aménagement concerté des Tartres prévoit sur ce périmètre la création de 4 lots de logements, représentant 100 logements en accession libre, 55 logements sociaux et 150 logements étudiants. La livraison de ces lots est prévue à horizon 2030.

A proximité immédiate de ces lots, le projet prévoit l'aménagement d'espaces publics, notamment la création d'une nouvelle voirie permettant de désenclaver ce secteur, la requalification de la rue Jean Durand comprenant une nouvelle piste cyclable, l'aménagement d'espaces de jeux et de détente à destination des populations résidentes, ainsi que d'espaces végétalisés non accessibles au public.

L'aménagement de ce secteur s'inscrit dans le projet d'ensemble des Tartres, dont le programme a été validé en 2011 et qui a été conçu de sorte à faire le lien avec les quartiers alentours, dont le Clos Saint-Lazare qui s'inscrit lui-même dans le programme NPNRU de l'ANRU. Au total, 2 200 logements seront construits sur le site des Tartres. Fin 2024, environ 900 logements ont été livrés ou sont en cours de travaux et 1 300 seront donc produits dans les dix prochaines années, soit 3,7% de la programmation annuelle de construction de logements sur le territoire.

Un "cœur vert" de 15 hectares est également en cours d'aménagement (première partie de 5 hectares inaugurée en 2023) et accueillera à terme des jardins familiaux (déjà existants sur le site), des parcelles agricoles exploitées par une entreprise de l'économie sociale et solidaire, ainsi que des plaines publiques et des espaces boisés.

N° du site	Site	Enjeux écologiques	Commune	Consommation prévue en 2020	Consommation prévue après 2025	Différentiel	Zonage PLUi 2025
10	Tartres – Jean Durand	Fort	Stains	0 hectare	5 800 m²	+0,6 hectare	UP20b

Contexte de consommation potentielle des espaces naturels, agricoles et forestiers du site des Tartres – Jean Durand à Stains

Imperméabilisation	Îlots de chaleur	Carence espaces verts	Énergie	Espèces	Trame verte et bleue	Risques	Pollutions	Eau	Patrimoine
Fort	Moyen	Faible	Faible	Fort	Fort	Faible	Moyen	Faible	Faible

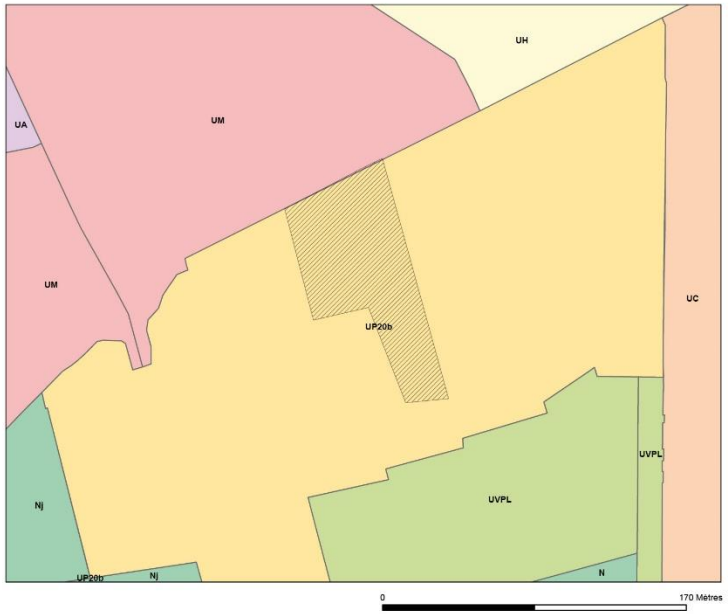
Contexte environnemental du site des Tartres – Jean Durand à Stains

zone de consommation potentielle des espaces naturels, agricoles et forestiers

Les Tartres - Rue Jean Durand - Stains







zone de consommation potentielle des ENAF

ENAF du MOS 2021 corrigé

- 1 - Forêts
- 2 - Milieux semi-naturels
- 3 - Espaces agricoles
- 4 - Eau

Zonage du PLUi

- ENAF du MOS 2021 corrigé
- UMD Mixte dense (UMDg et UMDm)
- UMT Mixte traditionnelle (UMTa et UMTb)
- UM Mixte (UMh et UMs)
- UMGP
- UC Habitat collectif (UCa)
- UH Habitat pavillonaire (UHc, UHj1, UHj2, UHj3, UHp)
- UA Activité économique (UAa, UAb, UAe, UAg, UAL, UAL1, UAL2, UAm, UAm1)
- UE Economique mixte (UEb, UEc, UEe, UEgh)
- UG Grands services urbains (UGa, UGb, UGc, UGchu, UGg, UGged, UGm, UGmi, UGp)
- UP Projet (UP01, UP02, UP03…)
- UVP, UVPL, UVPL1, UVPu
- N Naturelle (N2000, Nj, Nc, Ns1, Ns2)
- A Agricole

Sources : Etablissement Public Territorial de Plaine Commune, octobre 2024

5.1.4.10 Zone Sensible, 102 avenue de Stalingrad à Saint-Denis à Saint-Denis – UM

La ferme de Gally comporte une pelouse à proximité des serres qui accueille habituellement des évènements. Elle est considérée comme espace naturel, agricole et forestier au titre du Mode d'occupation des sols 2021 avec le poste 9 (Maraîchage, horticulture). **Une partie de la zone est recouverte par une zone UM offrant du droit à construire sur 750 m²**.

Aucun projet n'est envisagé sur la parcelle actuellement. Le site ne présente pas d'enjeu écologique fort car la pelouse est largement entretenue. De plus, la superficie concernée est très réduite. Un enjeu se dessine sur l'opportunité d'accentuer la surface de terres cultivées au sein d'un territoire très faiblement doté.

Aucun projet n'est à ce jour prévu sur cette zone. Cependant, l'ambition est de laisser la possibilité au propriétaire de développer des projets d'intérêt général en lien avec l'exploitation agricole, notamment dans un cadre culturel et pédagogique, en cohérence avec le projet alimentaire territorial.

N° du site	Site	Enjeux écologiques	Commune	Consommation prévue en 2020	Consommation prévue après 2025	Différentiel	Zonage PLUi 2025
11	Espace de la Ferme de Gally	Faible	Saint-Denis	0 hectare	750 m²	+0,1 hectare	UM

Contexte de consommation potentielle des espaces naturels, agricoles et forestiers du site de la « Zone Sensible », 102 avenue de Stalingrad à Saint-Denis

Imperméabilisation	Îlots de chaleur	Carence espaces verts	Énergie	Espèces	Trame verte et bleue	Risques	Pollutions	Eau	Patrimoine
Moyen	Faible	Faible	Faible	Faible	Moyen	Faible	Moyen	Faible	Faible

Contexte environnemental du site de la « Zone Sensible », 102 avenue de Stalingrad à Saint-Denis

zone de consommation potentielle des espaces naturels, agricoles et forestiers

Zone Sensible, 102 avenue de Stalingrad - Saint-Denis







zone de consommation potentielle des ENAF

ENAF du MOS 2021 corrigé

- 1 - Forêts
- 2 - Milieux semi-naturels
- 3 - Espaces agricoles
- 4 - Eau

Zonage du PLUi

- ENAF du MOS 2021 corrigé
- UMD Mixte dense (UMDg et UMDm)
- UMT Mixte traditionnelle (UMTa et UMTb)
- UM Mixte (UMh et UMs)
- UMGP
- UC Habitat collectif (UCa)
- UH Habitat pavillonaire (UHc, UHj1, UHj2, UHj3, UHp)
- UA Activité économique (UAa, UAb, UAe, UAg, UAL, UAL1, UAL2, UAm, UAm1)
- UE Economique mixte (UEb, UEc, UEe, UEgh)
- UG Grands services urbains (UGa, UGb, UGc, UGchu, UGg, UGged, UGm, UGmi, UGp)
- UP Projet (UP01, UP02, UP03...)
- UVP, UVPL, UVPL1, UVPu
- N Naturelle (N2000, Nj, Nc, Ns1, Ns2)
- A Agricole

Sources : Etablissement Public Territorial de Plaine Commune, octobre 2024

5.1.4.11 Fort d'Aubervilliers – N/UM

Le projet du Fort d'Aubervilliers devrait conduire à la consommation de 6 450 m² d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Pour le reste, une grande partie des espaces de ce type sont inscrits dans un zonage N protecteur.

L'intensité de l'enjeu écologique sur ce secteur est considérée comme forte, le Fort d'Aubervilliers est un noyau primaire de biodiversité de la trame verte et bleue, le seul de la Ville d'Aubervilliers. Le site est un élément structurant de la continuité allant du secteur Fort d'Aubervilliers / Cimetière Parisien de Pantin / Maladrerie au Canal Saint-Denis par le parc Eli Lotar. Le Fort d'Aubervilliers est un site écologique majeure au sein de la matrice écologique de la Ville et du Territoire, les études Faune Flore Habitat y ont recensées 194 espèces végétales, soit 55% de la flore communale, incluant 8 espèces patrimoniales, le site accueille également 236 espèces animales dont 52 protégés, figurant des oiseaux en liste rouge régionale (NT, CR, EN et VU), ou bien des mammifères comme le Hérisson d'Europe ou encore la Pipistrelle de Kuhl. Outre les enjeux relatifs à la biodiversité, le site s'inscrit dans un environnement plus large très urbanisé et représente à terme un enjeu important en matière d'adaptation au changement climatique, d'accès à la nature et ainsi que de sols naturels et de pleine terre capable de rafraîchir et d'infiltrer l'eau. L'enjeu est donc de limiter au maximum l'imperméabilisation. Le site est aussi en périmètre de vigilance par rapport à la qualité de l'air et sa frange ouest est exposée à des dépassements règlementaires des volumes sonores.

La consommation foncière à venir est marginale au regard de la taille du secteur et des ambitions du projet. Ponctuellement, quelques emprises au sol pourront être destinées à l'édification de passerelles en direction de la gare de Fort d'Aubervilliers. En outre, quelques éléments pourraient être concernés par l'évolution du tracé de la rue des Casemates.

N° du site	Site	Enjeux écologiques	Commune	Consommation prévue en 2020	Consommation prévue après 2025	Différentiel	Zonage PLUi 2025
12	Fort d'Aubervilliers	Fort	Aubervilliers	0 hectare	6 450 m²	+0,6 hectare	N/UM

Contexte de consommation potentielle des espaces naturels, agricoles et forestiers du site du Fort d'Aubervilliers

Imperméabilisation	Îlots de chaleur	Carence espaces verts	Énergie	Espèces	Trame verte et bleue	Risques	Pollutions	Eau	Patrimoine
Faible	Faible	Faible	Faible	Fort	Fort	Faible	Moyen	Faible	Moyen

Contexte environnemental du site du Fort d'Aubervilliers

zone de consommation potentielle des espaces naturels, agricoles et forestiers

Fort d'Aubervilliers - Aubervilliers







zone de consommation potentielle des ENAF

ENAF du MOS 2021 corrigé

- 1 - Forêts
- 2 - Milieux semi-naturels
- 3 - Espaces agricoles
- 4 - Eau

Zonage du PLUi

- ENAF du MOS 2021 corrigé
- UMD Mixte dense (UMDg et UMDm)
- UMT Mixte traditionnelle (UMTa et UMTb)
- UM Mixte (UMh et UMs)
- UMGP
- UC Habitat collectif (UCa)
- UH Habitat pavillonaire (UHc, UHj1, UHj2, UHj3, UHp)
- UA Activité économique (UAa, UAb, UAe, UAg, UAL, UAL1, UAL2, UAm, UAm1)
- UE Economique mixte (UEb, UEc, UEe, UEgh)
- UG Grands services urbains (UGa, UGb, UGc, UGchu, UGg, UGged, UGm, UGmi, UGp)
- UP Projet (UP01, UP02, UP03...)
- UVP, UVPL, UVPL1, UVPu
- N Naturelle (N2000, Nj, Nc, Ns1, Ns2)
- A Agricole

Sources : Etablissement Public Territorial de Plaine Commune, octobre 2024

5.2 Le projet de développement démographique et résidentiel

Dans l'hypothèse d'un rythme de construction moyen de 3 500 logements par an à compter de 2023, la population totale de Plaine Commune se situerait dans une fourchette de 495 000 à 507 000 habitants à l'horizon fin 2030, et de 512 000 à 537 000 à horizon 2035, soit environ 70 000 de plus qu'au début de l'année 2019.

5.2.1 Rappel des orientations du PADD

L'orientation n°4 du PADD « Assurer l'accès de tous à des logements divers et de qualité » confirme un objectif de production de logements de 3 500 logements par an. Cet objectif est cohérent avec celui exprimé dans la feuille de route en matière de logements faisant office de PLH 2022-2027 de Plaine Commune s'inscrivant dans les trajectoires du SRHH et du Porté-à-connaissance de l'État (3709 logements). Il correspond à la capacité de production estimée de Plaine Commune qui se fonde sur le suivi des autorisations de permis de construire et de livraisons de logement du précédent exercice de programmation de logement (2016-2021).

Le développement démographique et résidentiel devra se faire dans le respect de l'orientation numéro 5 du PADD « Développer des quartiers vivants et multifonctionnels » qui conditionne la production de logements à une offre suffisante d'équipements publics autorisant aux habitants le maintien d'un cadre de vie soutenable. Justification du projet de développement résidentiel

L'estimation de la production de logement sur la période 2023-2030 est guidée par les données suivantes :

- la programmation prévisionnelle de logement à échéance 1er janvier 2030 ;
- le suivi des permis de construire, hors opérations d'aménagement (en « diffus ») autorisés dont la livraison est estimée à échéance 31 décembre 2030 ; un ratio de perte de 30% entre les permis délivrés et les logements réellement livrés estimé sur la base du suivi des livraisons de logement de l'exercice précédent.

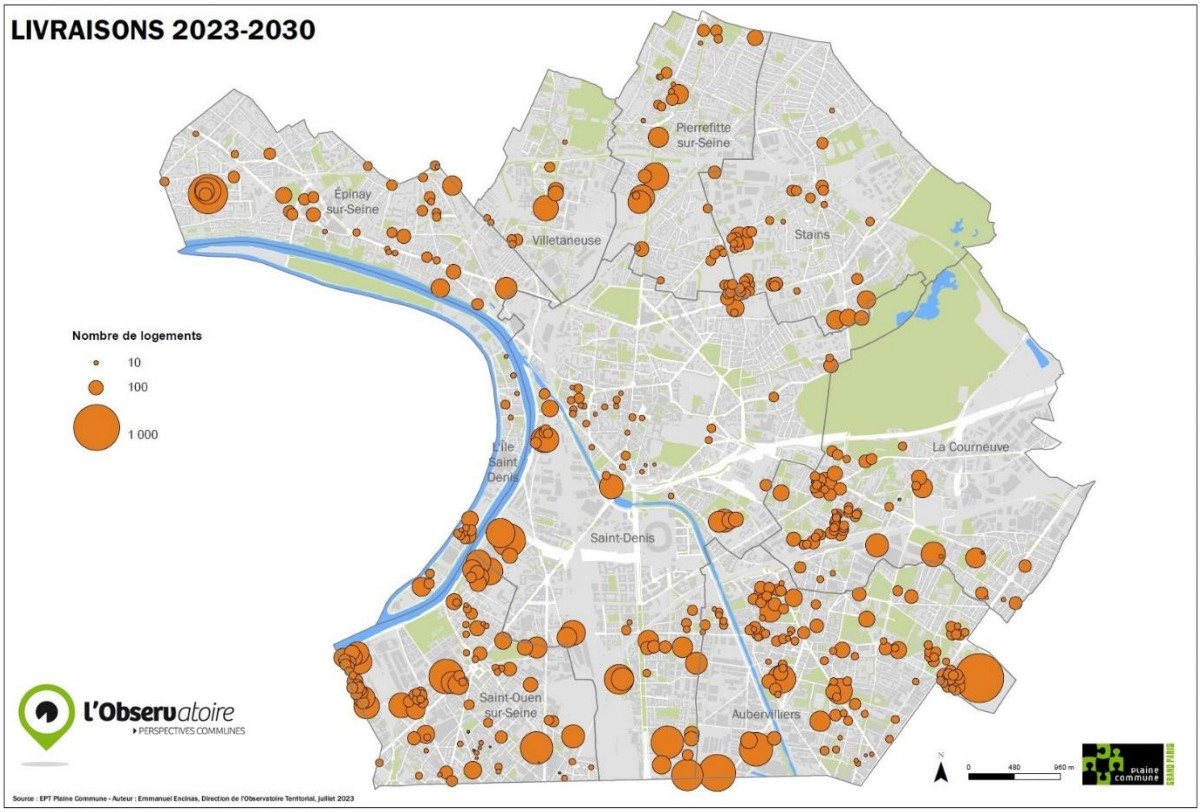
5.2.1.1 Rappel du diagnostic : programmation pluriannuelle de logement et estimations du diffus (estimations en date de 2023)

Plan prévisionnel de production de logements 2023-2030 *(Source : Plaine Commune)*			
Saint-Denis	Opérations d'aménagement	6 969	90 %
	Diffus (estimation)	810	10 %
	Total	**7 779**	
Saint-Ouen-sur-Seine	Opérations d'aménagement	6 072	70 %
	Diffus (estimation)	2 560	30 %
	Total	**8 632**	
Aubervilliers	Opérations d'aménagement	5 454	37 %
	Diffus (estimation)	3 176	63 %
	Total	**8 630**	
La Courneuve	Opérations d'aménagement	3 221	80 %
	Diffus (estimation)	809	20 %
	Total	**4030**	
Pierrefitte-sur-Seine	Opérations d'aménagement	1 416	57 %
	Diffus (estimation)	1 072	43 %
	Total	**2 488**	
Stains	Opérations d'aménagement	1 510	60 %
	Diffus (estimation)	1 004	40 %
	Total	**2 514**	
Epinay-sur-Seine	Opérations d'aménagement	1 919	59 %
	Diffus (estimation)	1 358	41 %
	Total	**3 277**	
L'Île-Saint-Denis	Opérations d'aménagement	788	90 %
	Diffus (estimation)	91	10 %

	Total	**879**	
Villetaneuse	Opérations d'aménagement	723	100 %
	Diffus (estimation)	0	0 %
	Total	**723**	
Plaine Commune	Opérations d'aménagement	**28 072**	72 %
	Diffus (estimation)	**10 889**	28 %
	Total	**38 961**	
	Avec application d'une marge de perte de 30% à la livraison	***27 273***	

Tableau de synthèse du plan prévisionnel de production de logements 2023-2030 en opérations d'aménagement (2023-2030 exclu) et dans le diffus (2023-2030 inclus) (Plaine Commune, 2023)

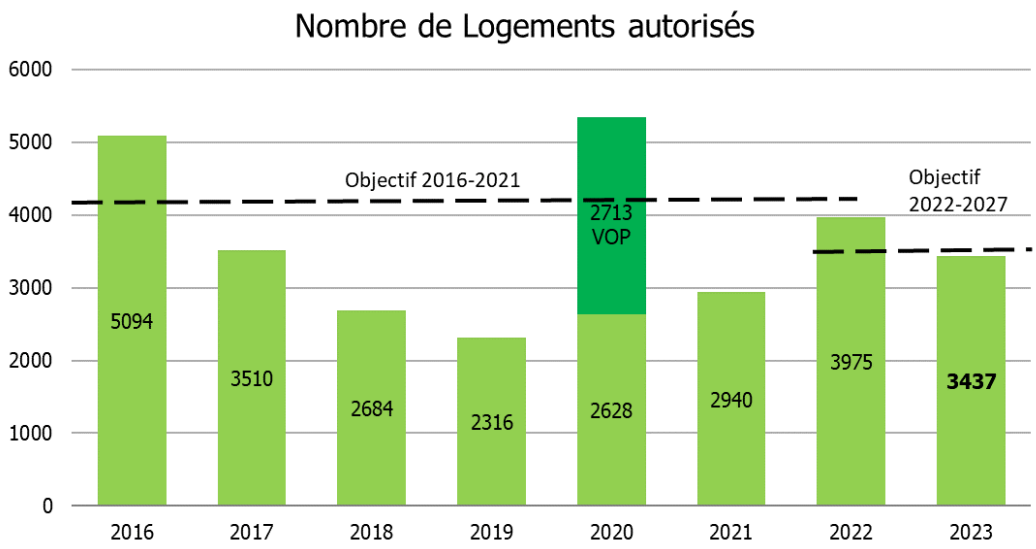
Les estimations de production de logement estiment ainsi que presque les trois quarts de la production de logement entre 2023 et 2030 sera effectuée dans des secteurs d'opérations d'aménagement.



Carte de synthèse de la production de logements 2023-2030 en opérations d'aménagement (2023-2030 exclu) et dans le diffus (2023-2030 inclus) (Plaine Commune, 2023)

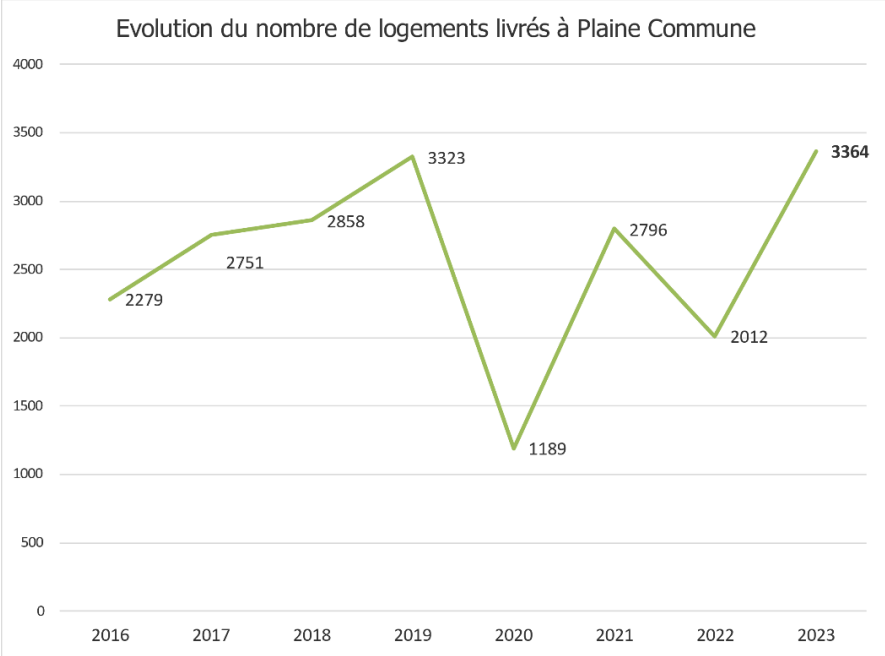
5.2.1.2 Précisions méthodologiques relatives au projet de développement résidentiel

Le rythme estimé de 3 500 logements par an est établi au regard du suivi des autorisations de livraison de permis de construire entre 2016 et 2021. Ce suivi a permis d'observer une capacité d'autorisation de logement en deçà de 15% de l'objectif du PLH 20216-2021 qui était de 4 200.



Nombre de logements autorisés de 2016 à 2023

On observe que le nombre d'autorisations effectives par sur l'exercice 2016-2021 a été de 3 608 logements.



Évolution du nombre des logements livrés de 2016 à 2023

En moyenne, un ratio de perte de 30% entre l'autorisation et la livraison a été calculé sur la base des observations. Par conséquent, celui-ci a été appliqué à titre indicatif aux autorisations de permis de construire (tableau relatif à la projection de logements, chapitre précédent 5.2.2.1) afin de visualiser le nombre de livraisons effectif estimé à terme.

5.2.2 Justification du projet de développement démographique

Compte tenu du projet de développement résidentiel et des données démographiques analysées par l'Institut Paris Région, la fourchette à retenir, pour l'accroissement futur de la population est de 495 000 à 507 000 habitants à l'horizon fin 2030, et de 512 000 à 537 000 à horizon 2035**.**

La densité résidentielle moyenne attendrait ainsi environ 110 habitants / hectare en 2031, soit une progression de l'ordre de 18 % par rapport à 2019.

5.3 Les capacités de production de logements et densification / intensification des espaces bâtis

Les dispositions du PLUi doivent permettre le rythme de construction de 3 500 logements par an, objectif du PADD s'inscrivant dans les trajectoires du SRHH et du Porté-à-connaissance de l'État (3709 logements). Dans le PLUi, la production de logement prend forme à la fois dans :

- des OAP sectorielles comportant une programmation de logements ;
- les règles applicables à la fois à certaines opérations d'aménagements et aux espaces diffus.

Le PLUi a vocation à s'appliquer sur une période de 10 ans à compter du 1er trimestre 2026. C'est cette échelle de temps qui sera retenue pour évaluer la cohérence entre les objectifs de production de logements et les capacités permises par le PLUi.

En outre, l'article L.151-4 du code de l'urbanisme énonce que le rapport de présentation du PLUi « analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et 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 production de logements et de densification dans les secteurs d'aménagement spécifiques (OAP, zones UP et UMGP)

La majorité des opérations d'aménagement sur le territoire de l'EPT est concernée par des orientations d'aménagement et de programmation encadrant leur programmation et couverte par des zones aux règles adaptées à l'envergure des projets (zone UMGP ou zones UP).

Les secteurs d'OAP, les zones UP et la zone UMGP permettent, par leurs dispositions réglementaires, de réaliser plus de 65% de l'objectif de production de logements annuelle égal à 3 500.

5.3.1.1 5.3.1.1 Dans les orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles peuvent prévoient une programmation de logements et d'hébergements.

	Prévision haute	**Moyenne**	**Prévision basse**	**Pourcentage de l'objectif annuel de 3 500 logements***
OAP n°2 - Fort d'Aubervilliers	1900	1800	1700	5,1%
OAP n°4 - Marcreux	2200	2100	2000	6,0%
OAP n°5 - Ex-Parfumeries Piver	33	33	33	0,1%
OAP n°7 - Orgemont	1800	1732	1664	4,9%
OAP n°12 - Quartier de la Mairie	1100	1000	900	2,9%
OAP n°13 - Six-Routes	1100	1000	900	2,9%

OAP n°14 - Jaurès-19 mars 1962	20	14	8	0,0%
OAP n°15 - Village Olympique et Paralympique	2000	2100	2200	6,0%
OAP n°16 - Jules Vallès	600	500	400	1,4%
OAP n°19 - Plaine Saulnier	1500	1250	1000	3,6%
OAP n°20 - Pleyel	780	755	730	2,2%
OAP n°21 - Strasbourg Saint-Rémy	140	125	110	0,4%
OAP n°25 - Docks de Saint-Ouen	4500	4478	4456	12,8%
OAP n°26 - Secteur Victor Hugo - Campus Hospitalo-Universitaire Saint-Ouen Grand Paris Nord	60	57	54	0,2%
OAP n°27 - Porte de Saint-Ouen	300	280	260	0,8%
OAP n°28 - Avenue de Stalingrad	220	200	180	0,6%
OAP n°30 - Secteur sud du Clos Saint-Lazare - Frange Stalingrad	210	105	0	0,3%
OAP n°32 - Pôle gare Villetaneuse-Université	200	170	140	0,5%
OAP n°35 - Entrepôts et Magasins généraux de Paris (EMGP)	1200	1154	1108	3,3%
OAP n°36 - Les Deux Portes (Porte d'Aubervilliers, Porte de la Chapelle)	1300	1270	1240	3,6%
TOTAUX	21163	20122	19083	**57,5%**

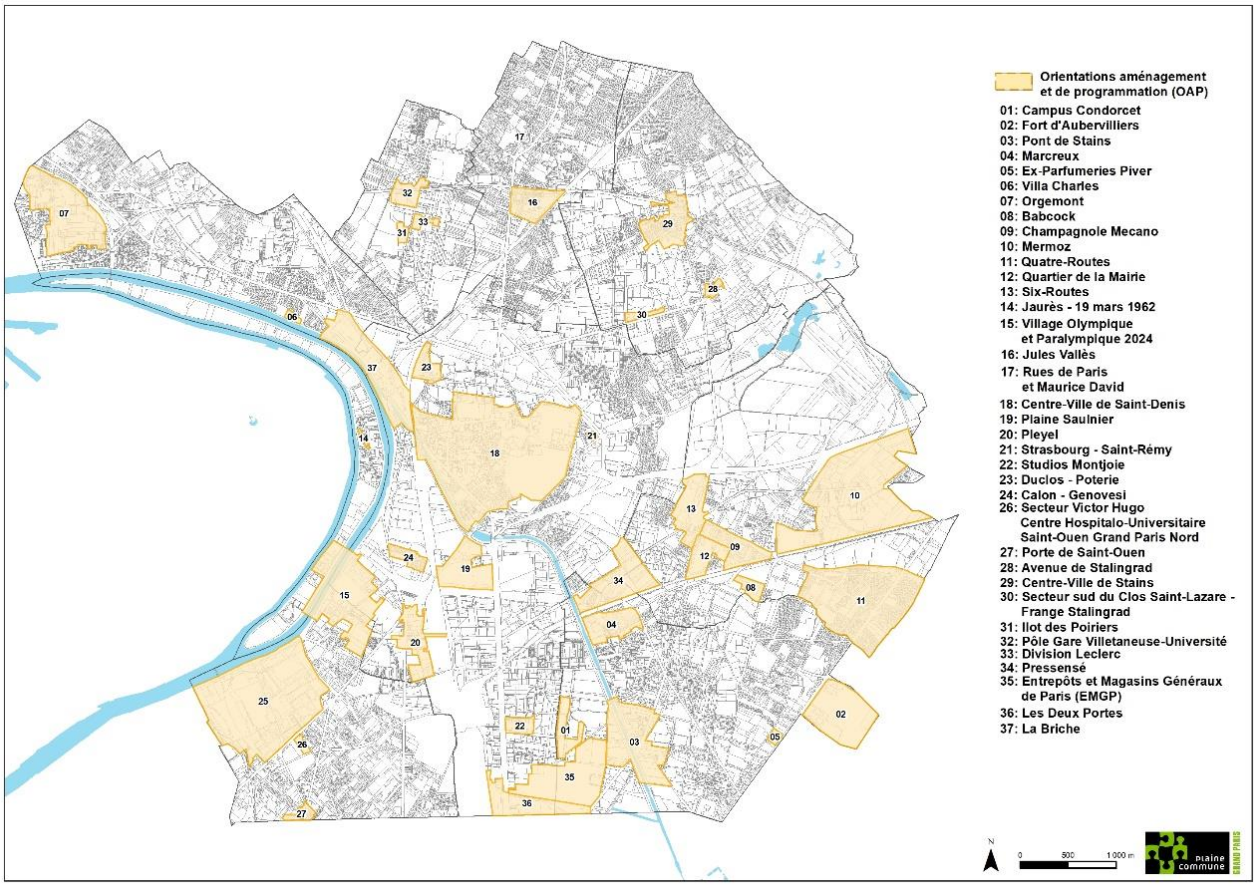
Contribution de la programmation des OAP sectorielles à l'effort annuel de production de 3 500 logements par an (programmation des OAP lissée sur 10 ans)

D'autres OAP comportent aussi des orientations sur le logement, en particulier sur les sujets de la résorption de l'habitat indigne ou de la reconstitution d'offre de logement social telles que :

- Rues de Paris et Maurice David à Pierrefitte-sur-Seine ;
- Centre-ville de Saint-Denis ;
- Centre-ville de Stains ;
- Îlot des Poiriers à Villetaneuse ;
- Division Leclerc à Villetaneuse.

La programmation de ces OAP n'étant pas spécifiée quantitativement, elle ne peut être prise en compte dans le calcul des capacités de production de logement du PLUi.

L'ensemble des programmations figurant aux OAP participe à hauteur **de 57% environ au rythme de production de logements de 3 500 annuels sur une période de 2026 à 2035 (10 ans).**



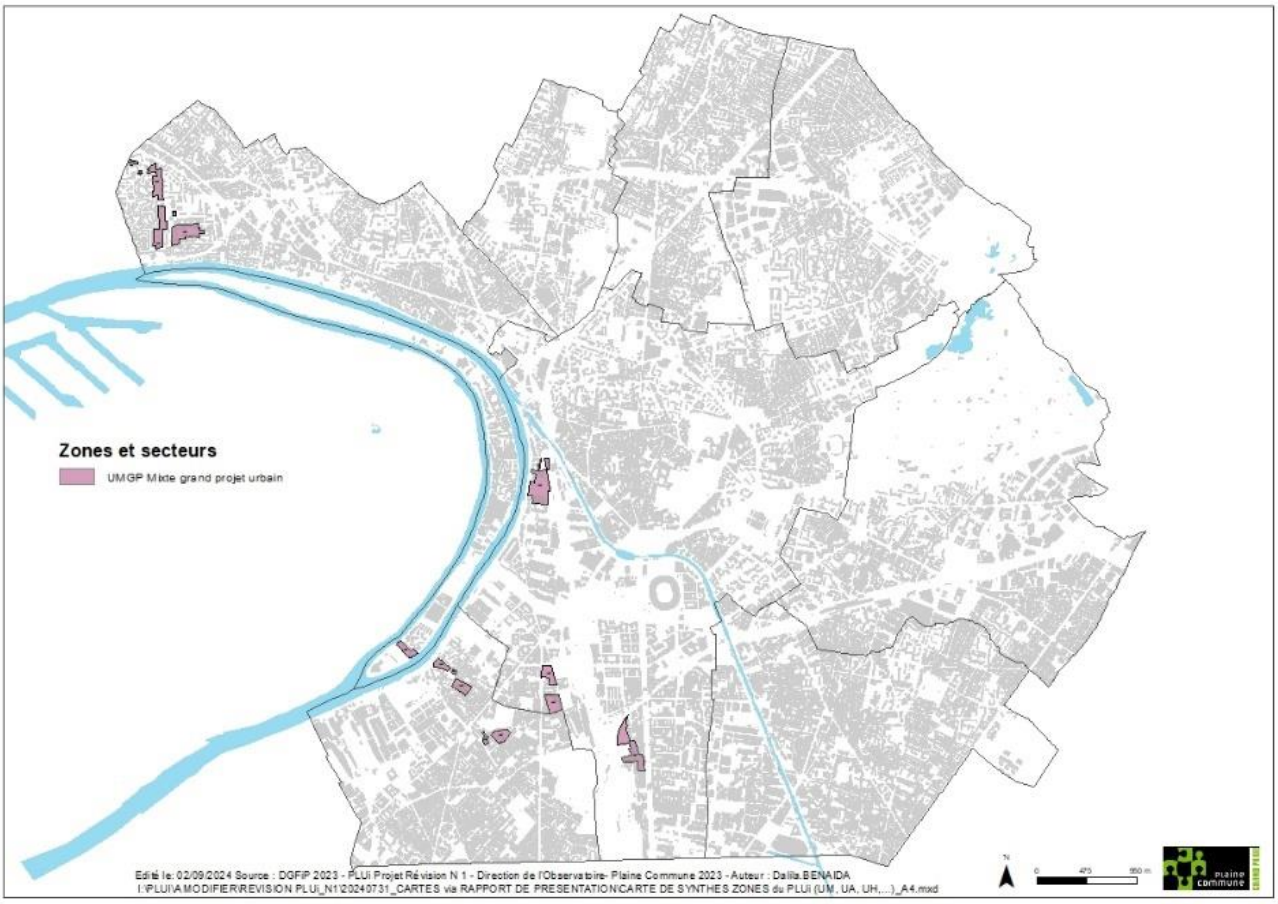
Localisation des secteurs d'Opérations d'aménagement et de programmation sectorielles

5.3.1.2 Dans la zone urbaine mixte grands projets (UMGP)

Les projets concernés par la zone UMGP sont, d'une part, une partie des opérations de renouvellement urbain et de l'autre certaines grandes opérations d'aménagement à l'échelle de territoire. Les dispositions règlementaires de la zone UMGP sont décrites en partie 5.3.2.

- Le NPNRU d'Orgemont (Epinay-sur-Seine) – également concerné par une OAP
- Le NPNRU Sud à L'Île-Saint-Denis : environ 300 logements, soit 0,9% de l'effort annuel
- La ZAC Confluence Élargie (Saint-Denis) : environ 1000 logements, soit 2,9% de l'effort annuel
- Le projet Cathédrales du Rail (Saint-Denis) : environ 650 logements, soit 1,9% de l'effort annuel
- La ZAC Pleyel (Saint-Denis) – également concernée par une OAP
- Le NPNRU Cordon-Lamotte et du Vieux-Saint-Ouen (Saint-Ouen-sur-Seine) : environ 250 logements, soit 0,7 % de l'effort annuel
- L'intensification du linéaire actif en face le Stade de France, dont la programmation ne sera sans doute pas dédiée au logement,

Les opérations d'aménagement couvertes par la zone UMGP concentre ainsi 6,3% de la production annuelle de logement fixée par PADD.



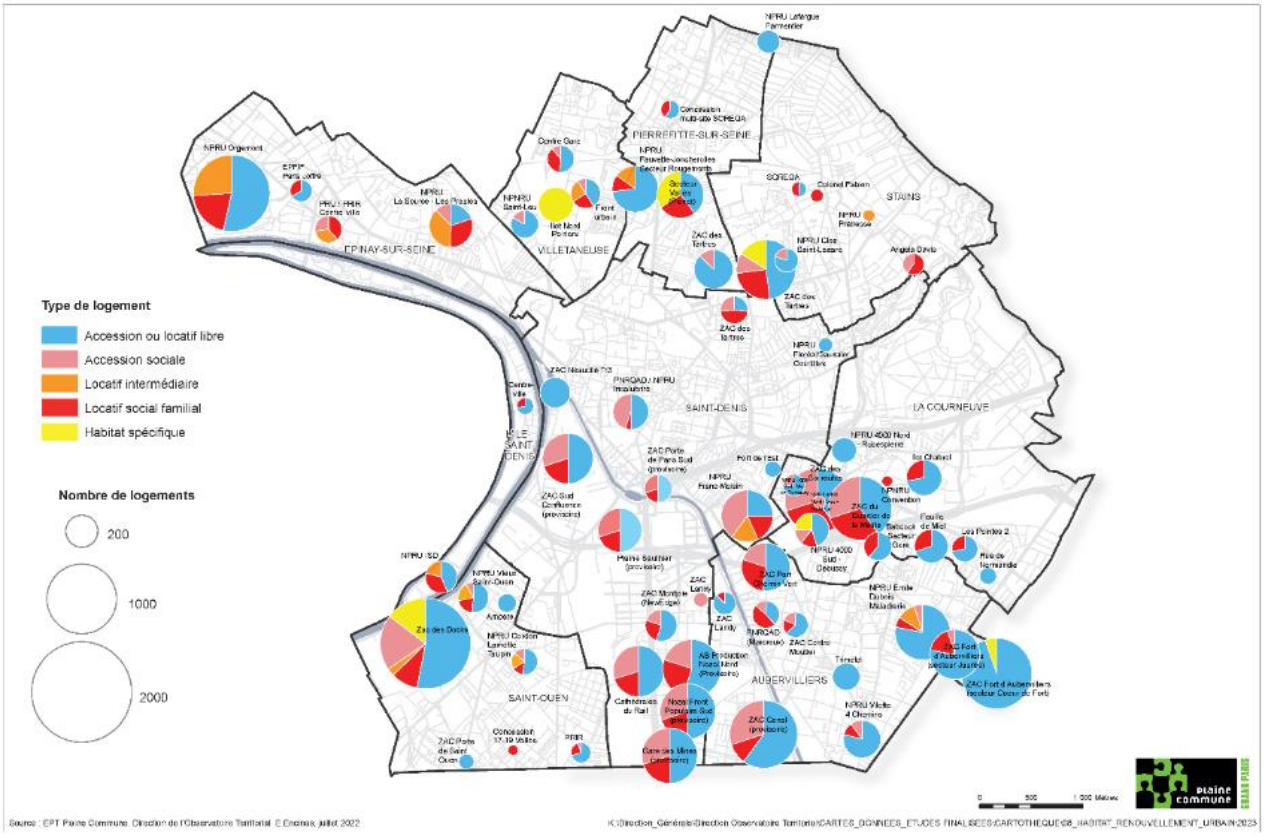
Localisation des secteurs où s'appliquent les règles de la zone UMGP

5.3.1.3 Dans les zones de projets (UP)

Les zones UP correspondent à des secteurs de projets débutés antérieurement à l'élaboration du PLUi et nécessitant des règles spécifiques. Plusieurs sont concernées par des OAP sectorielles précisant leur programmation de logement et sont déjà traitées plus haut. Les secteurs opérationnels en zone UP et ne bénéficiant pas d'une OAP orientant leur programmation sont les suivantes :

- ZAC Paris-Joffre
- ZAC Les Tartres ;
- ZAC Montjoie
- ZAC Nozal / Front Populaire
- NPNRU du Franc-Moisin
- ZAC Porte de Paris
- Centre-ville d'Epinay-sur-Seine

Les zones UP concentrent encore aujourd'hui un potentiel de production annuelle de près de 5%.



Répartition spatiale de la programmation prévisionnelle de logements 2022-2030 en opération d'aménagement

5.3.2 Les capacités de production, de densification/intensification des logements dans les 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 estimation fondée sur l'impact des règles de constructibilité par zone. Les projections réalisées lors de l'élaboration du PLUi en 2020 ont été mises à jour en fonction des modifications de règles relatives à l'implantation et au gabarit des constructions dans les règlements de zone relatifs aux espaces diffus.

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 (en application des orientation 4 et 5 du PADD)**, 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.

Un 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 et Saint-Denis;
- Zone UMT : Aubervilliers (UMTa), Saint-Denis (UMTb) et Stains (UMTb) ;
- Zone UM : Saint-Ouen-sur-Seine; L'Île-Saint-Denis, Épinay-sur-Seine
- Zone UC : Stains et Villetaneuse;
- Zone UH : Pierrefitte-sur-Seine et Saint-Denis;
- Zone UE : Saint-Ouen-sur-Seine et Aubervilliers;
- Zone UA : La Courneuve et Pierrefitte-sur-Seine.

La zone UMGP, correspondant à des secteurs de projet sur des terrains de friches et non sur des secteurs diffus, n'a pas été modélisée.

Les projections de logements sont à trouver au chapitre 5.3.1 indiquant les programmations logements estimée dans les opérations situées sur ces zones.

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.

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 UMGP) 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 diversité des formes urbaines et de moduler les capacités et les modalités de la construction en fonction des caractéristiques de chacune des zones** (orientation 4, 5 et 7 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 UMGP, UP, UMD 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 pour assurer l'accès à des logements et un cadre de vie de qualité, et en parallèle de lutter contre et prévenir l'habitat indigne. 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[16] 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 ;
- +0,9 point dans la zone UM ;
- Respectivement +0,1 et +0,3 point dans les zones UH et UC.

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.

[16] Rapport entre la surface de plancher totale développée et la superficie du terrain

Détail de l'analyse des résultats des tests de capacité et du calcul d'extrapolation

Test de capacité des îlots témoins							
Zone	N° îlot	N° terrain	Surface du terrain (en m²)	État initial (avant adoption des règles - 2018 pour l'élaboration, 2024 pour la révision)		Etat futur potentiel (approche capacitaire maximale)	
				Surface de plancher initiale (en m² SDP)	Densité (COS*)	Surface de plancher potentielle maximale (en m² SDP)	Densité (COS*)
UMD	1	1	532	322	0,6	816	1,5
		2	200	324	1,6	794	4,0
		3	114	130	1,1	385	3,4
	2	1	617	650	1,1	973	1,6
		2	532	158	0,3	759	1,4
		3	178	305	1,7	399	2,2
	Sous-total		2 173	1 889	0,9	4 126	1,9
UMT	3	1	189	47	0,2	399	2,1
		2	371	79	0,2	714	1,9
		3	792	353	0,4	1 011	1,3
	4	1	277	179	0,6	947	3,4
		2	176	225	1,3	342	1,9
		3	357	0	0,0	547	1,5
	5	1	445	130	0,3	672	1,5
		2	465	0	0,0	1 074	2,3
		3	190	87	0,5	398	2,1
	Sous-total		3 262	1 100	0,3	6 104	1,9
UM	6	1	856	1 551	1,8	2 192	2,6
		2	753	0	0,0	1 116	1,5
		3	1 677	1 291	0,8	2 223	1,3
	7	1	203	113	0,6	310	1,5
		2	342	70	0,2	286	1,1
		3	231	50	0,2	202	0,9
	8	1	427	150	0,4	730	1,7
	Sous-total		4 489	3 225	0,7	7 059	1,6
UC	9	1	4 746	2 132	0,4	4 167	0,9
	10	1	11 758	5 511	0,5	8 237	0,7
	Sous-total		16 504	7 643	0,5	12 404	0,8
UH	11	1	471	324	0,7	167	0,4
		2	214	81	0,4	130	0,6
		3	217	140	0,6	168	0,8
	12	1	176	84	0,5	130	0,7
		2	229	71	0,3	172	0,8
		3	229	42	0,2	171	0,7
	Sous-total		1 536	742	0,5	938	0,6

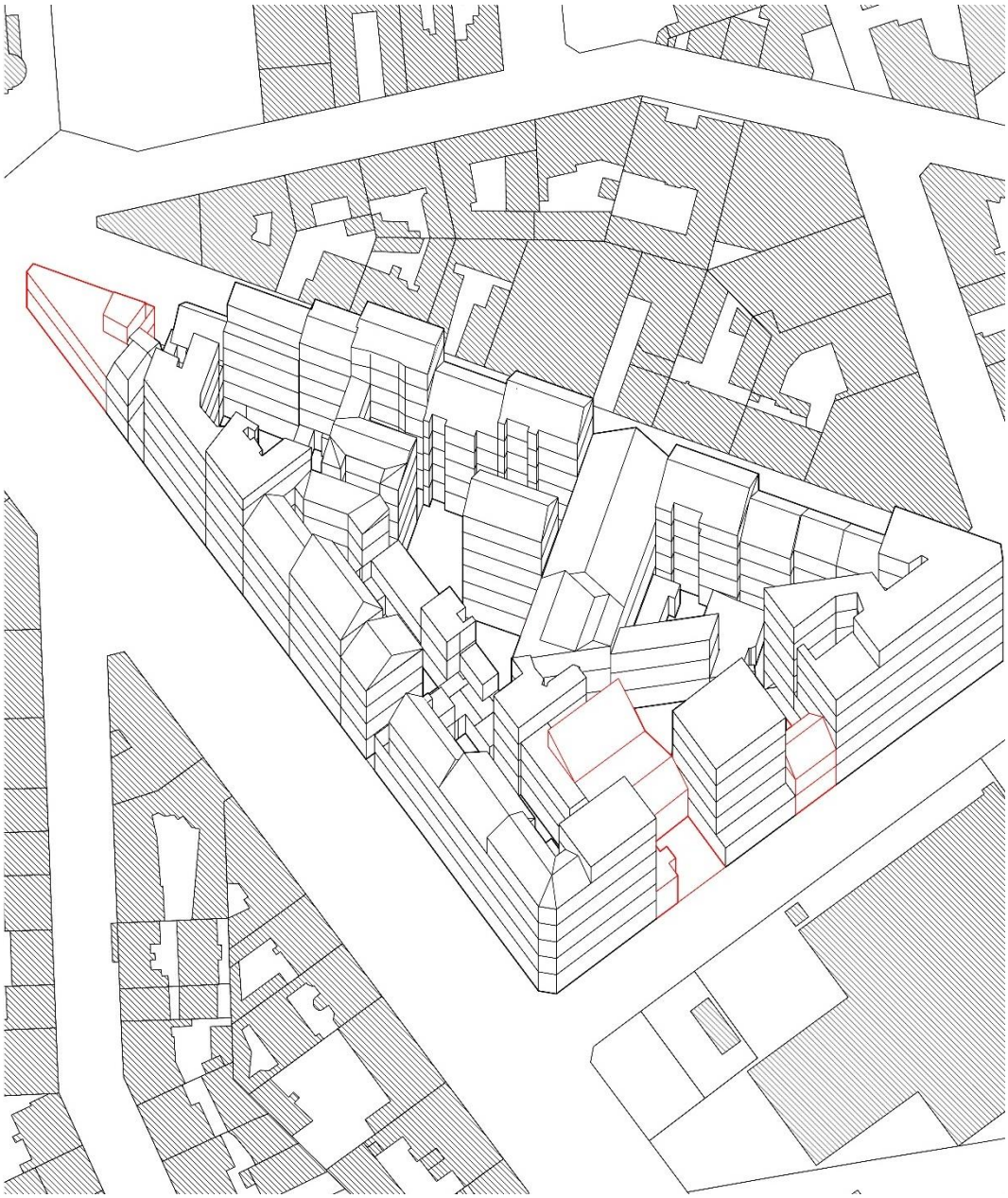
UE	13	1	8 500	3 758	0,4	17 224	2,0
		2	3 626	2 436	0,7	4 951	1,4
	14	1	1 158	1 709	1,5	5 970	5,2
		2	4 342	5 034	1,2	12 574	2,9
	Sous-total		17 626	12 937	0,7	40 719	2,3
UA	15	1	2 638	0	0,0	4 031	2,3
		2	3 835	1 847	0,5	4 910	1,3
	16	1	2 200	913	0,4	4 264	1,9
	Sous-total		8 673	2 760	0,3	13 205	1,5
Total			**54 263**	**30 296**	**0,6**	**84 555**	**1,6**

5.3.2.3 La zone UMD – mixte dense

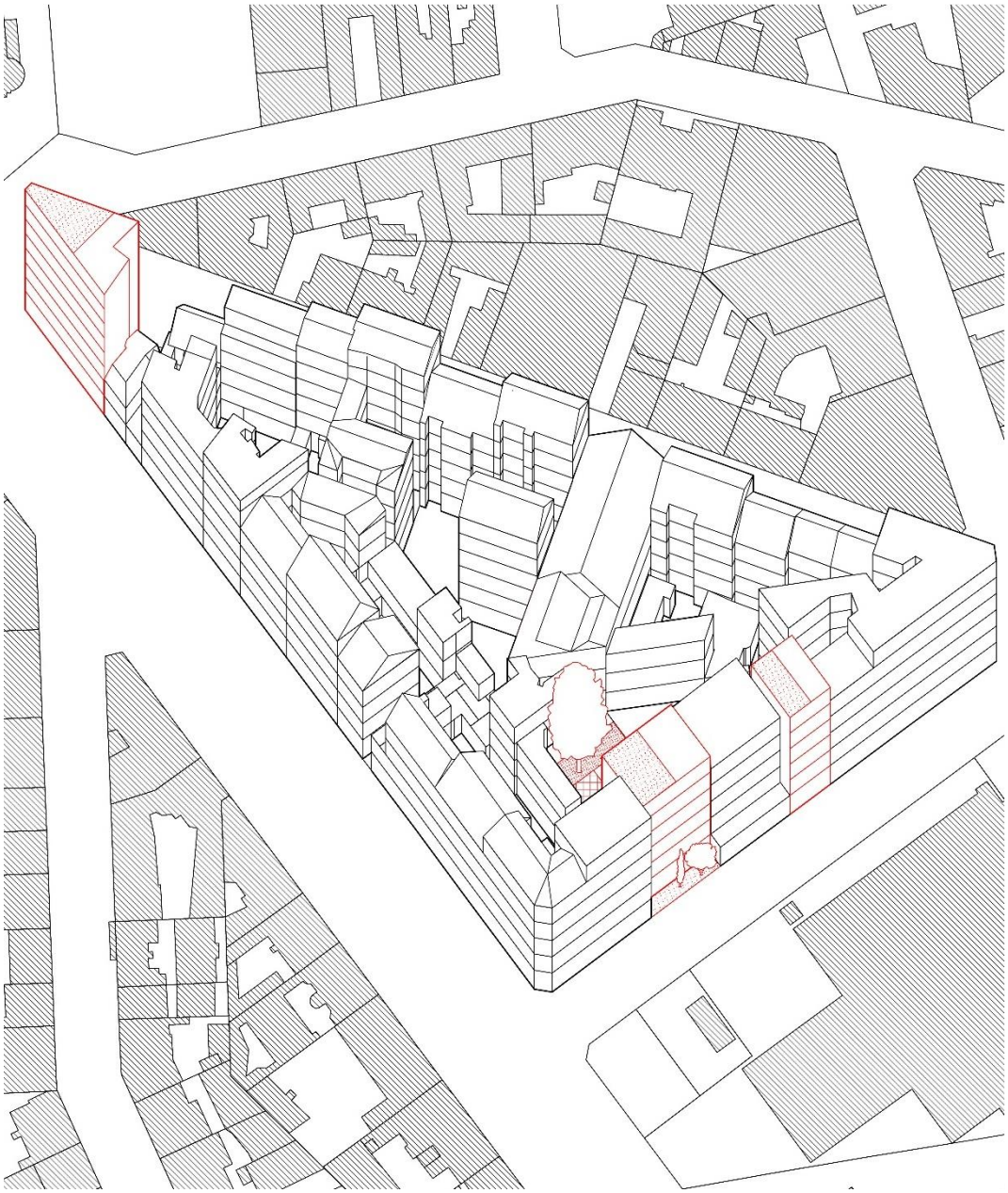
La zone UMD correspond à des espaces mixtes à forte densité : centres-villes denses, abords d'un pôle gare ou d'un axe de transport collectif structurant, axe majeur. Le bâti est dense, avec des hauteurs plus importantes, principalement organisé selon un ordonnancement continu et à l'alignement des voies. 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.

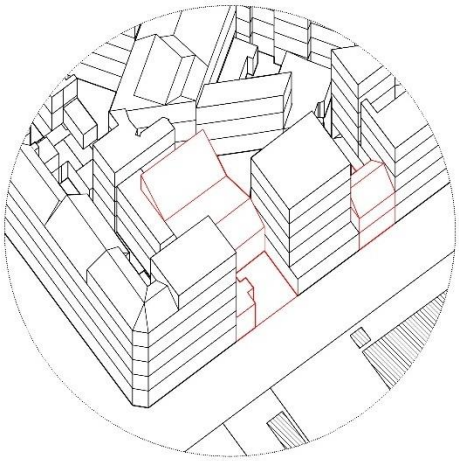
Ilot test n°1 à Saint-Ouen-sur-Seine : état initial



Ilot test n°1 à Saint-Ouen-sur-Seine : état futur potentiel

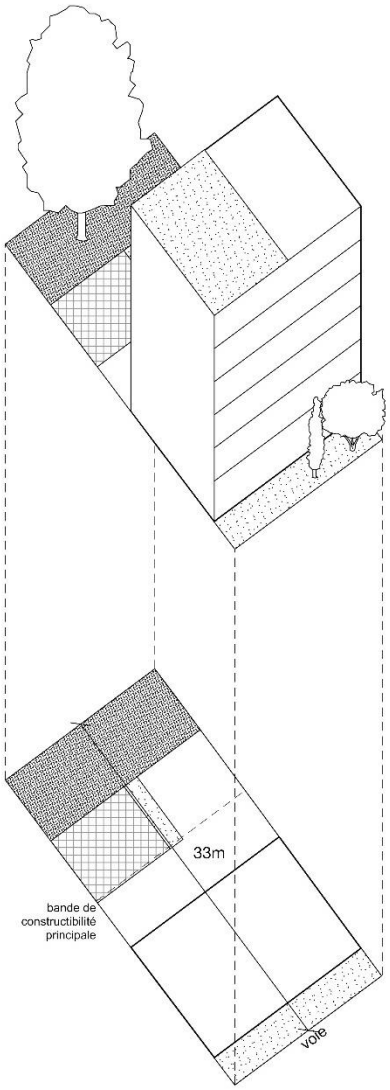


Terrain 1-1 : hypothèse démolition/reconstruction



ETAT INITIAL

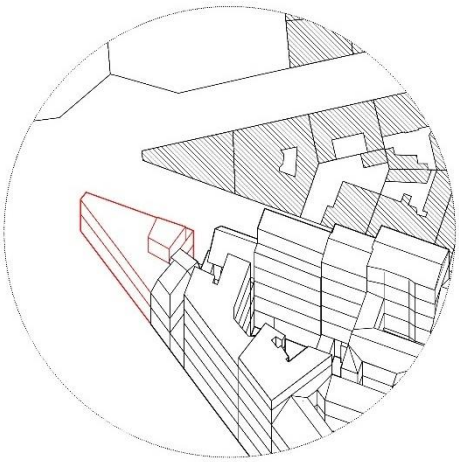
Surface du terrain : 532 m²
Construction : 1
Destination principale: autre activité du secteur secondaire
Surface de plancher : 322 m²
Hauteur : RDC
Nombre de logement : 0



ETAT FUTUR POTENTIEL

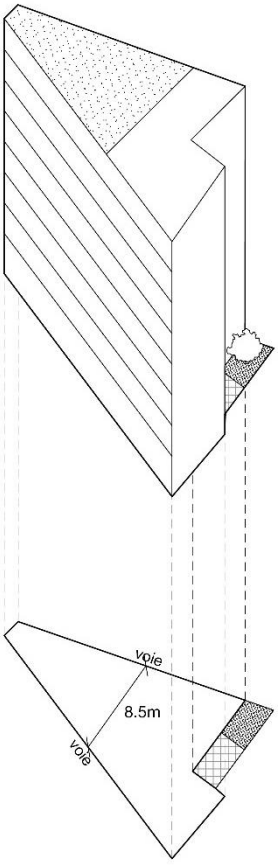
Surface du terrain : 532 m²
Constructions : 1
Destination principale : logement
Surface de plancher : 816 m²
Hauteur : R+5
Nombre de logement : 11

Terrain 1-2 : hypothèse extension par surélévation



ETAT INITIAL

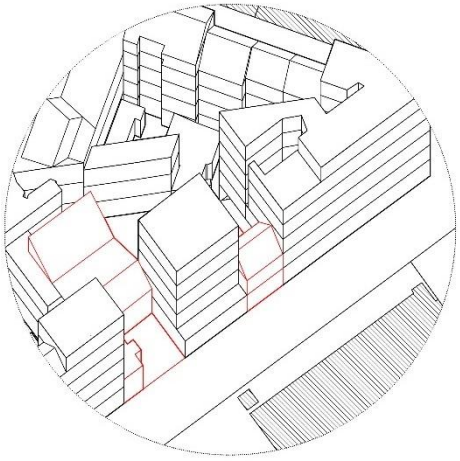
Surface du terrain : 200 m²
Construction : 1
Destination principale: restauration
Surface de plancher : 324 m²
Hauteur : R+1
Nombre de logement : 0



ETAT FUTUR POTENTIEL

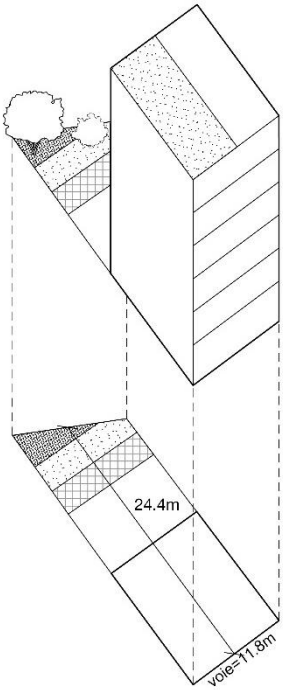
Surface du terrain : 200 m²
Constructions : 1
Destination principale : logement
Surface de plancher : 794 m²
Hauteur : R+7
Nombre de logement : 9

Terrain 1-3 : hypothèse extension par surélévation



ETAT INITIAL

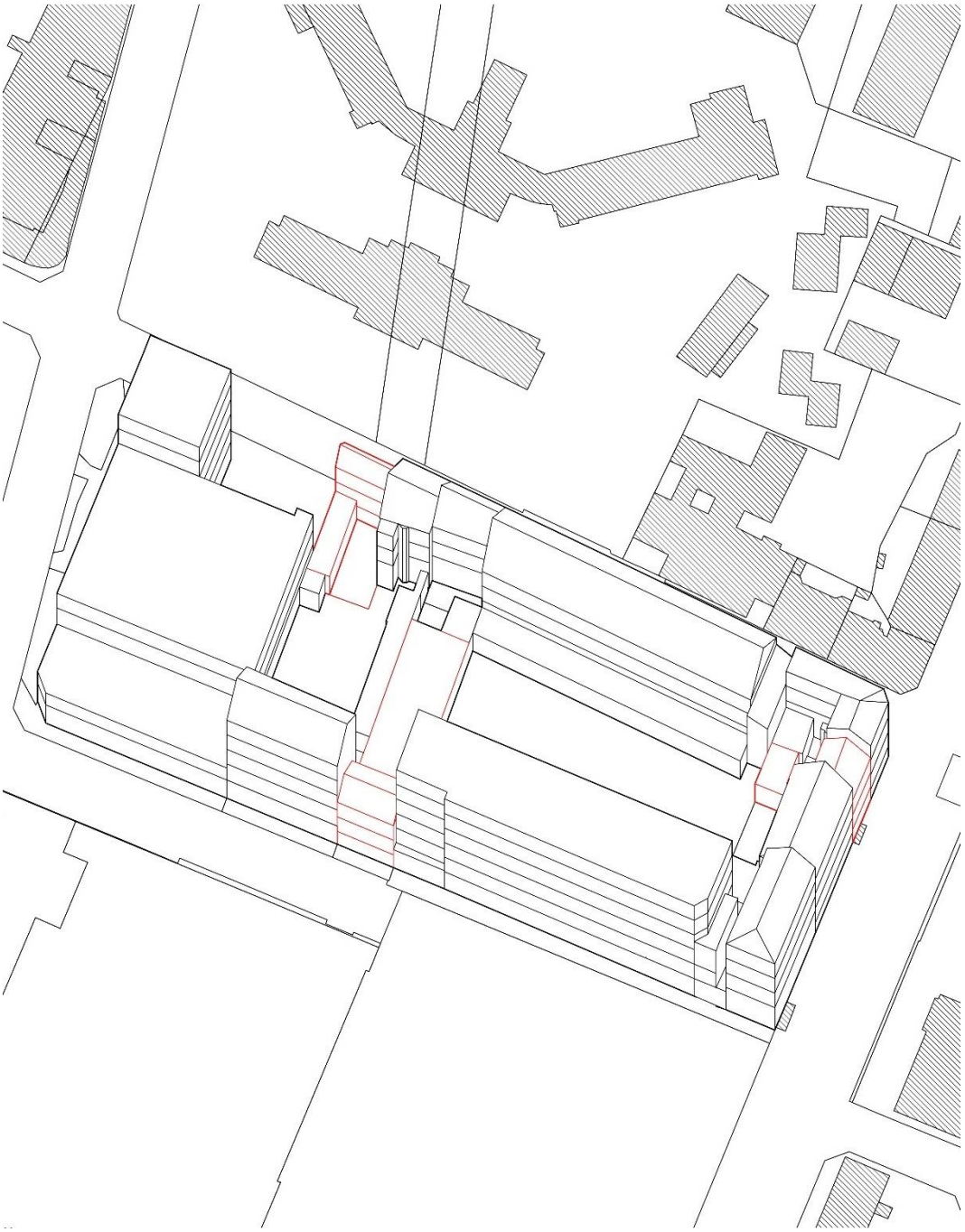
Surface du terrain : 114 m²
Constructions : 2
Destination principale: logement
Surface de plancher : 130 m²
Hauteur construction A: R+1
Hauteur construction B : RDC
Nombre de logement : non renseigné



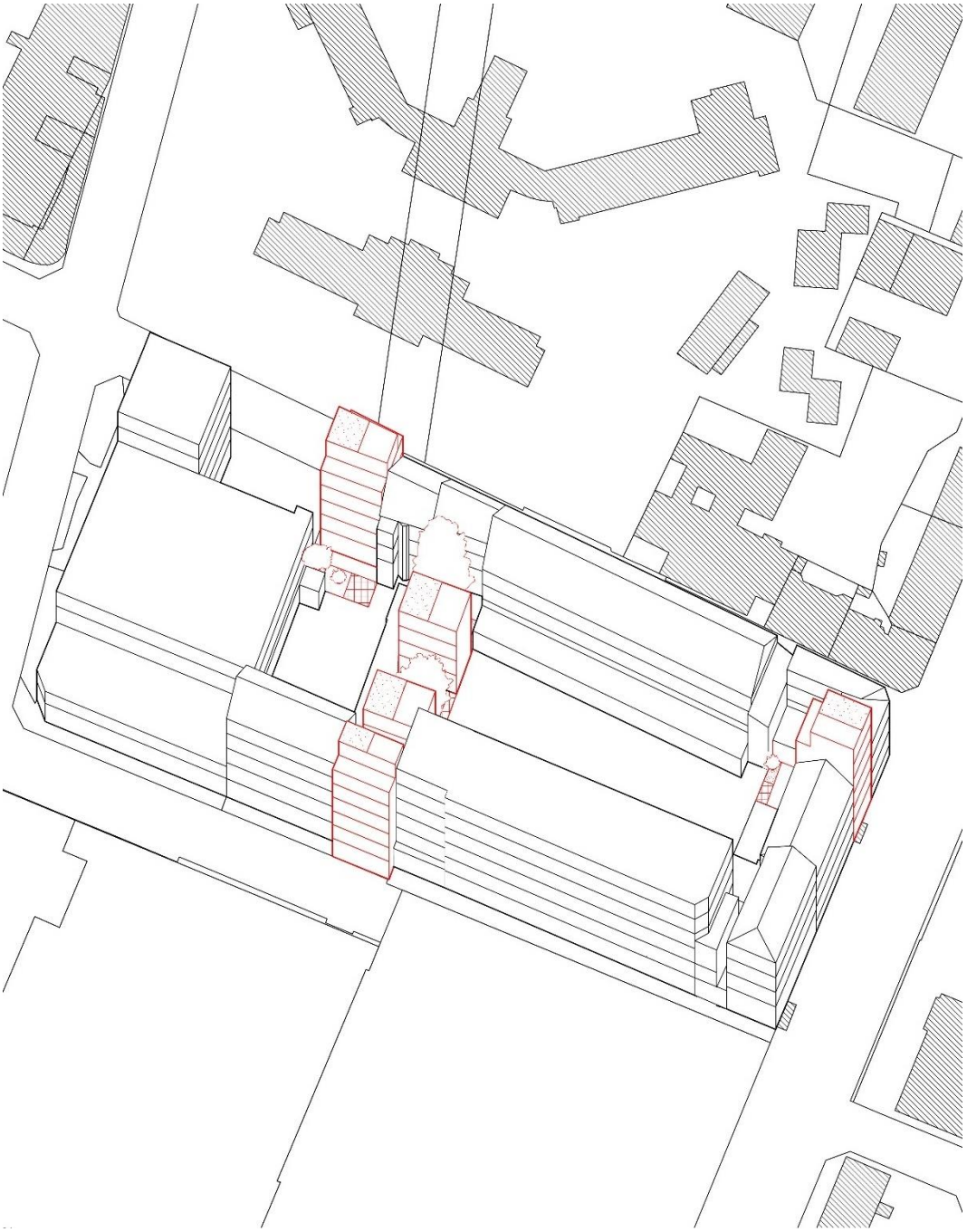
ETAT FUTUR POTENTIEL

Surface du terrain : 114m²
Construction : 1
Destination principale : logement
Surface de plancher : 385 m²
Hauteur : R+5
Nombre de logement : 5

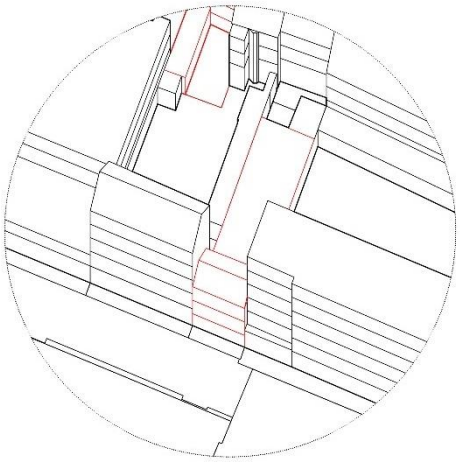
Ilot-test n°2 à Saint-Denis : état initial



Ilot-test n°2 à Saint-Denis : état futur potentiel



Terrain 2-1 : hypothèse démolition-reconstruction

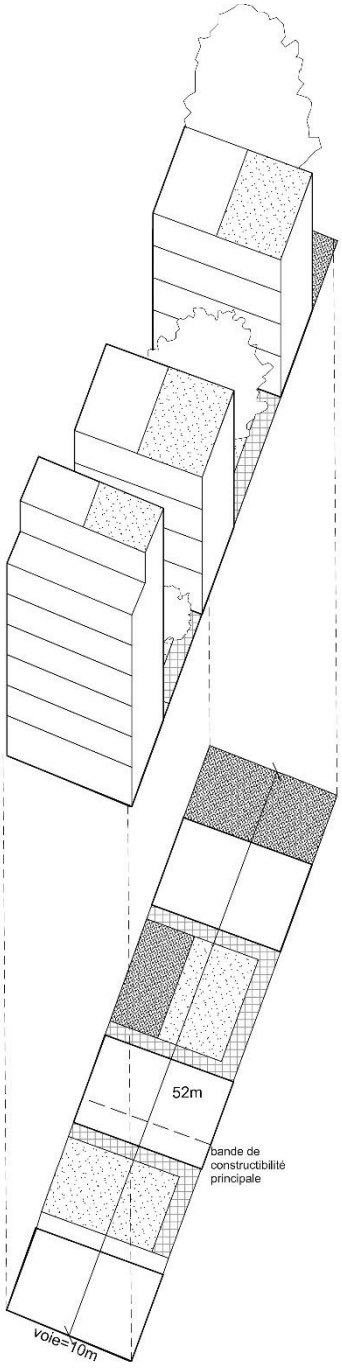


ETAT INITIAL

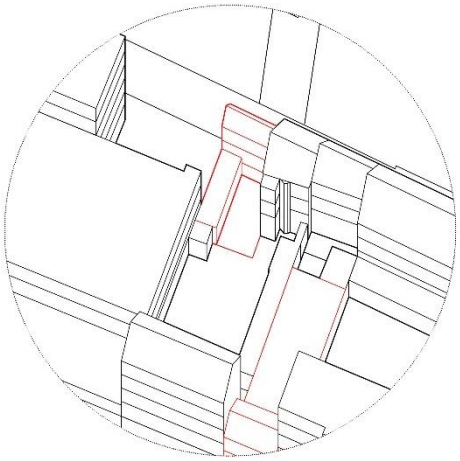
Surface du terrain : 617 m²
Construction : 1
Destination principale: logement
Surface de plancher : 650 m²
Hauteur : R+2 +combles
Nombre de logement : 4

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

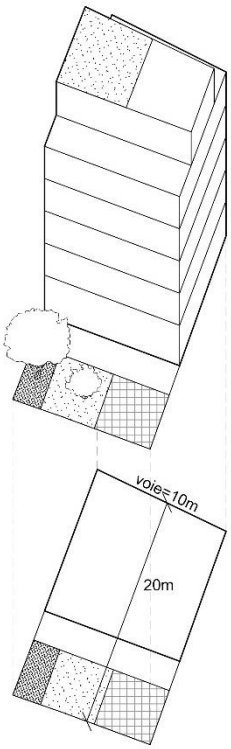


Terrain 2-2 : hypothèse extension par surélévation



ETAT INITIAL

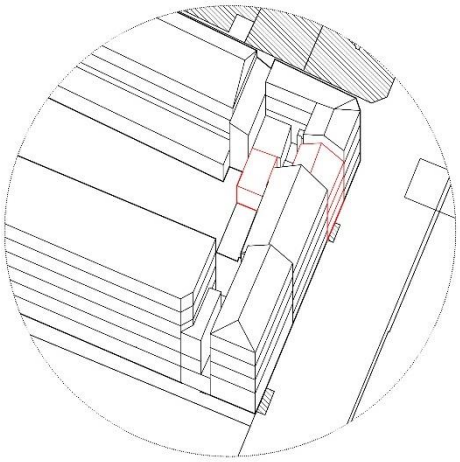
Surface du terrain : 532 m²
Construction : 1
Destination principale: restauration
Surface de plancher : 158 m²
Hauteur : R+2 +combles
Nombre de logement : 1



ETAT FUTUR POTENTIEL

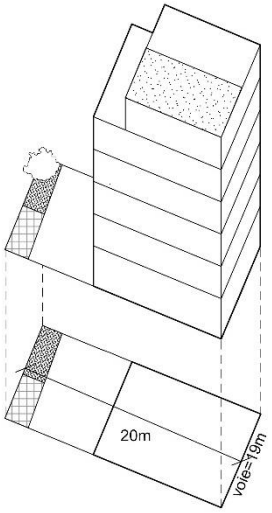
Surface du terrain : 532 m²
Constructions : 1
Destination principale : logement
Surface de plancher : 759 m²
Hauteur : R+5 + attique
Nombre de logement : 7

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

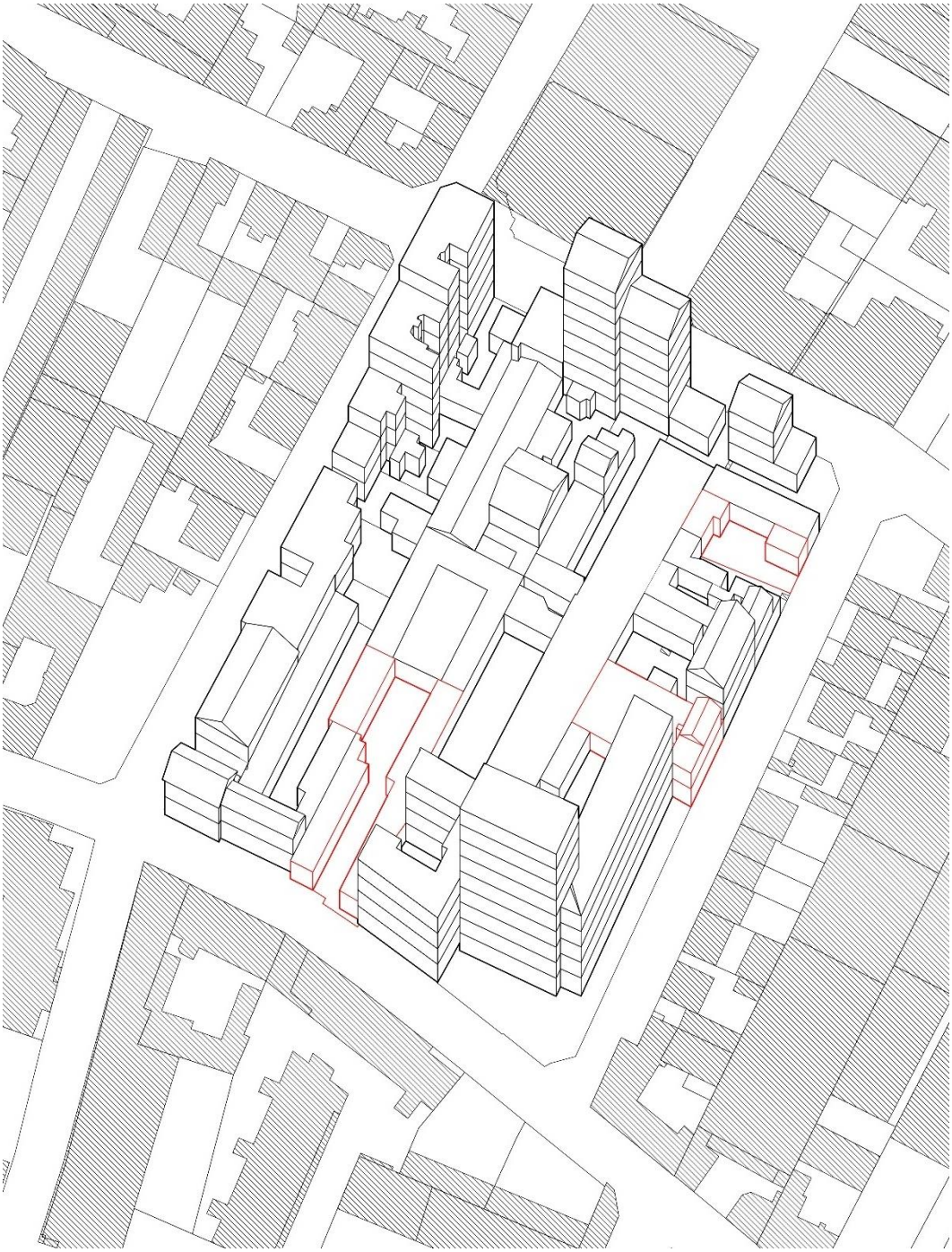
Surface du terrain : 178 m²
Constructions : 1
Destination principale : logement
Surface de plancher : 399 m²
Hauteur : R+4 + attique
Nombre de logement : 5

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.

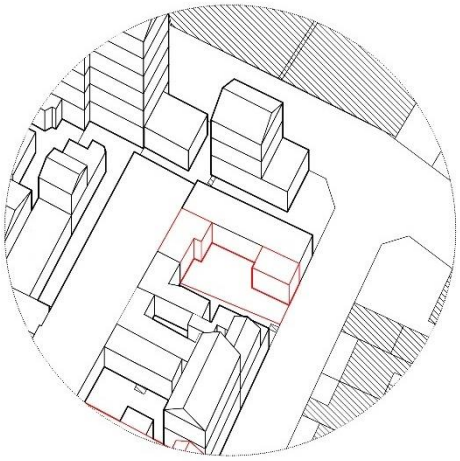
Ilot-test n°3 à Aubervilliers (secteur UMTa) : état initial



Ilot-test n°3 à Aubervilliers (secteur UMTa) : état futur potentiel

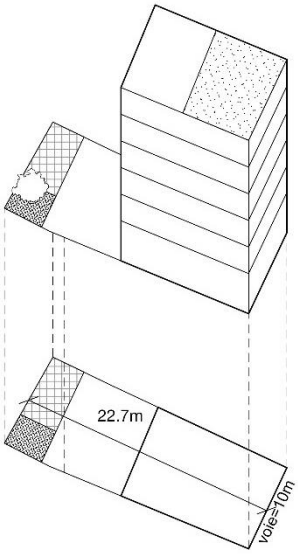


Terrain 3-1 : hypothèse démolition/reconstruction



ETAT INITIAL

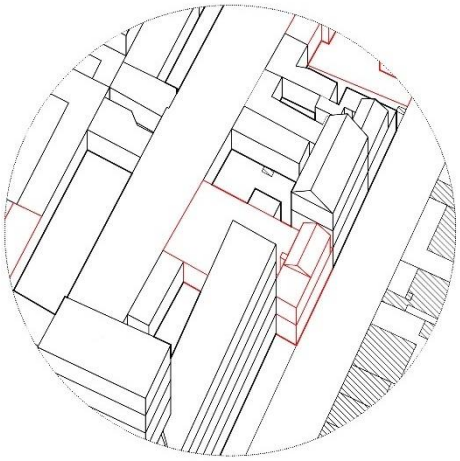
Surface du terrain : 189 m²
Constructions : 2
Destination principale: logement
Surface de plancher : 47 m²
Hauteur : RDC
Nombre de logement : non renseigné



ETAT FUTUR POTENTIEL

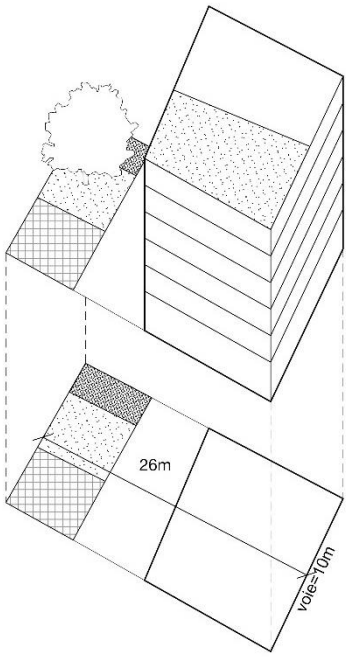
Surface du terrain : 189 m²
Construction : 1
Destination principale : logement
Surface de plancher : 399 m²
Hauteur : R+5
Nombre de logement : 6

Terrain 3-2 : hypothèse démolition-reconstruction



ETAT INITIAL

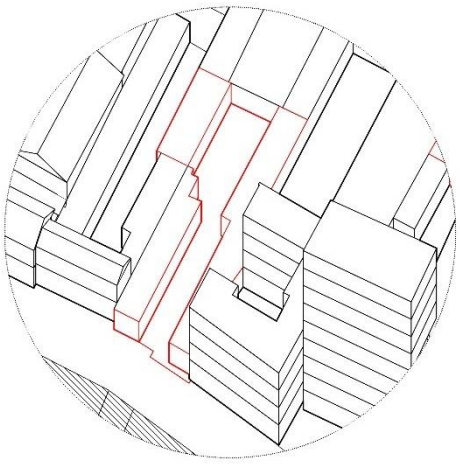
Surface du terrain : 371 m²
Construction : 1
Destination principale: logement
Surface de plancher : 79 m²
Hauteur : R+1
Nombre de logement : non renseigné



ETAT FUTUR POTENTIEL

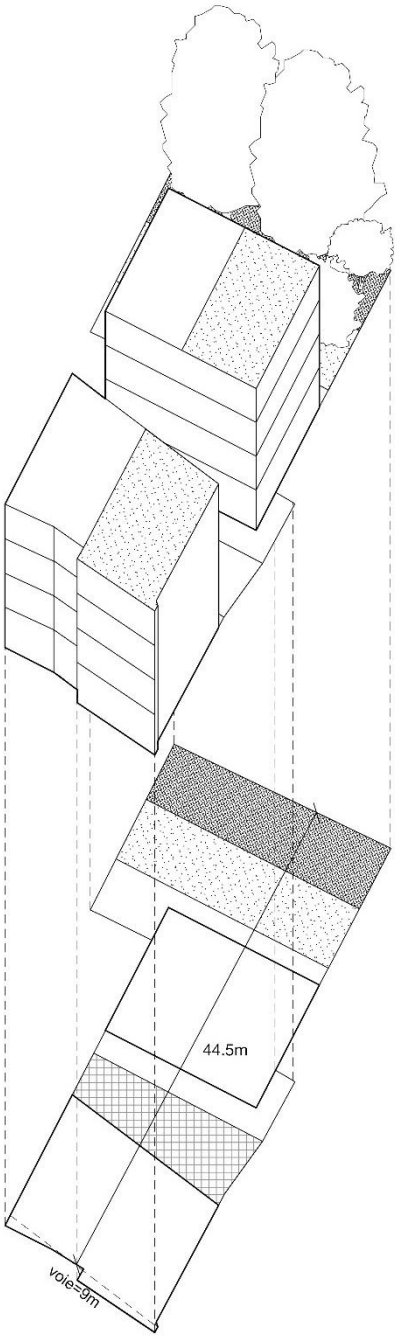
Surface du terrain : 371 m²
Construction : 1
Destination principale : logement
Surface de plancher : 714 m²
Hauteur : R+5
Nombre de logement : 10

Terrain 3-3 : hypothèse démolition/reconstruction



ETAT INITIAL

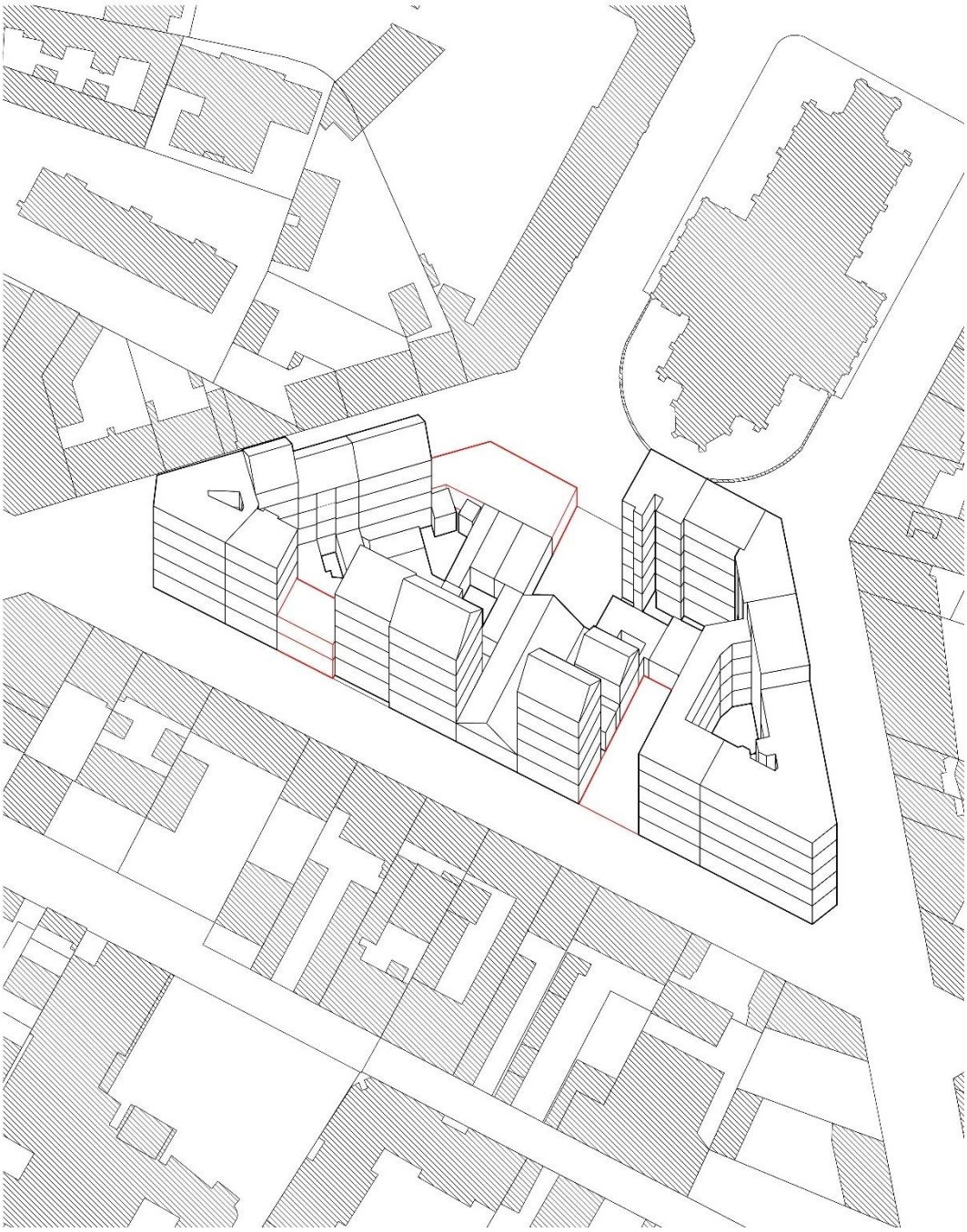
Surface du terrain : 792 m²
Constructions : 3
Destination principale: autre activité du secteur secondaire
Surface de plancher : 353 m²
Hauteur : RDC
Nombre de logement : non renseigné



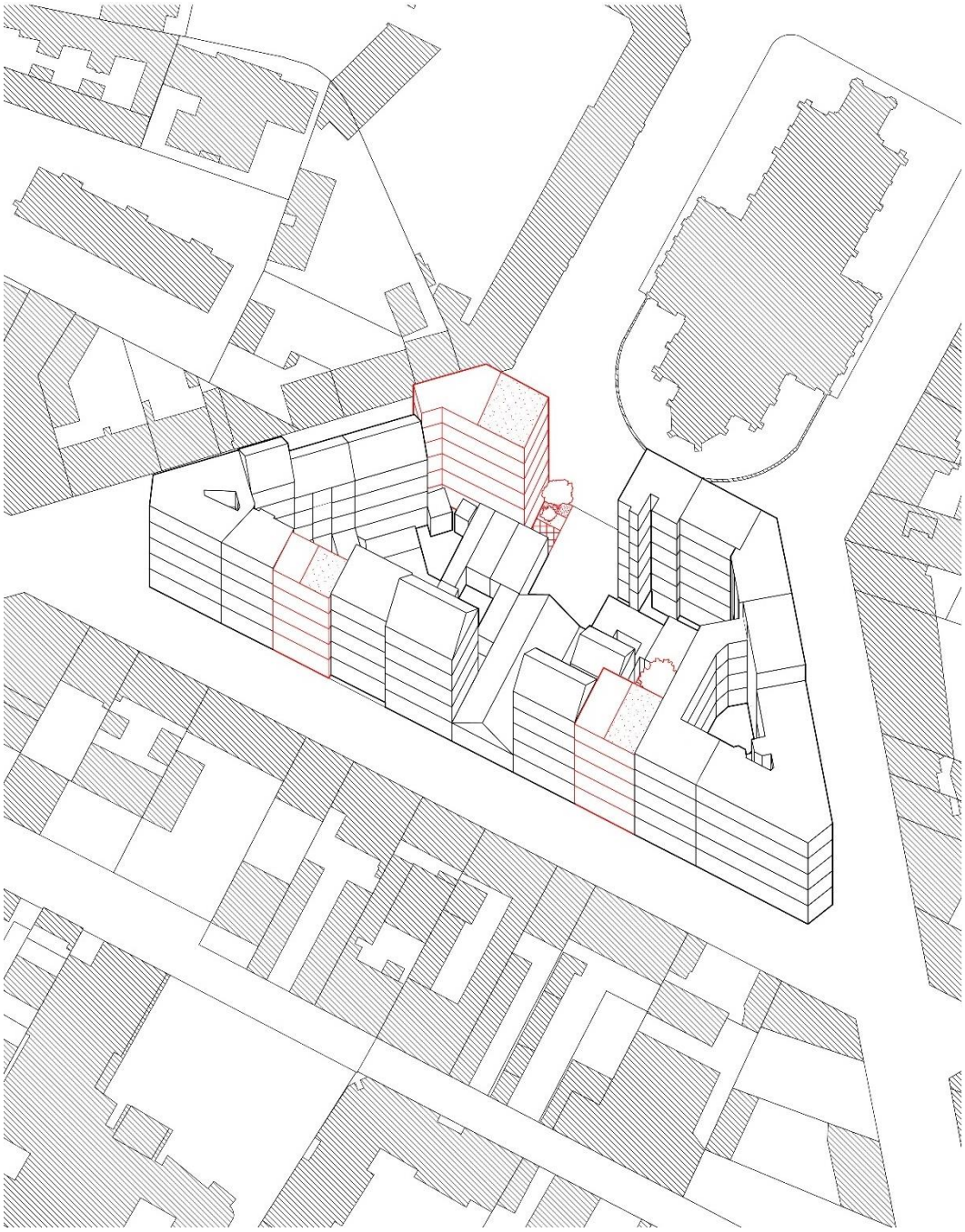
ETAT FUTUR POTENTIEL

Surface du terrain : 792 m²
Constructions : 2
Destination principale : logement
Surface de plancher : 1011 m²
Hauteur : R+3
Nombre de logement : 14

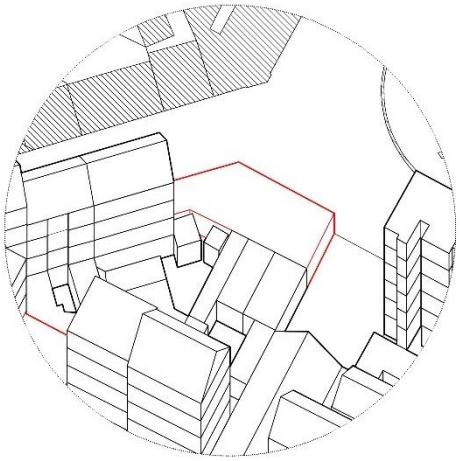
Ilot-test n°4 à Saint-Denis (secteur UMTb) : état initial



Ilot-test n°4 à Saint-Denis : état futur potentiel

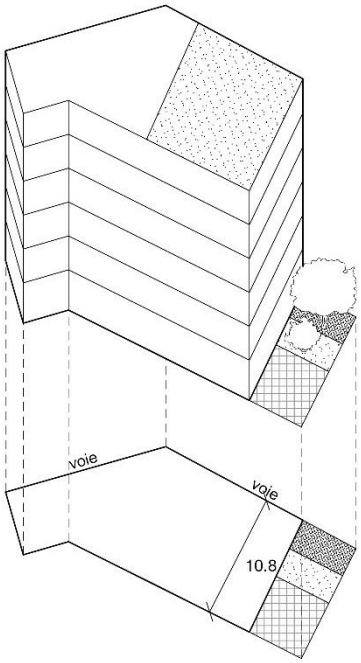


Terrain 4-1 : hypothèse extension par surélévation



ETAT INITIAL

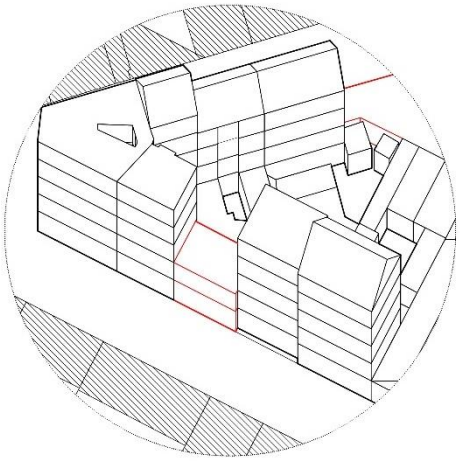
Surface du terrain : 277 m²
Construction : 1
Destination principale: artisanat et commerce de détail
Surface de plancher : 179 m²
Hauteur : RDC
Nombre de logement : 0



ETAT FUTUR POTENTIEL

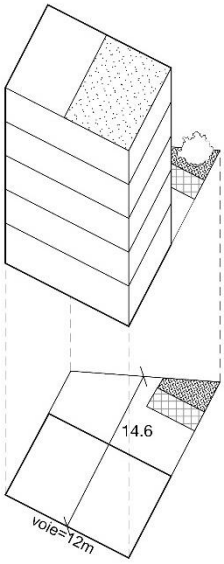
Surface du terrain : 277 m²
Construction : 1
Destination principale : logement
Surface de plancher : 947 m²
Hauteur R+5
Nombre de logement : 13

Terrain 4-2 : hypothèse extension par surélévation



ETAT INITIAL

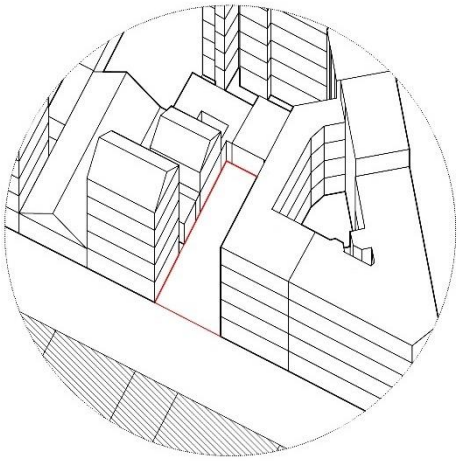
Surface du terrain : 176 m²
Constructions : 2
Destination principale: artisanat et commerce de détail et logement
Surface de plancher : 225 m²
Hauteur construction A : RDC
Hauteur construction B : R+1
Nombre de logement : non renseigné



ETAT FUTUR POTENTIEL

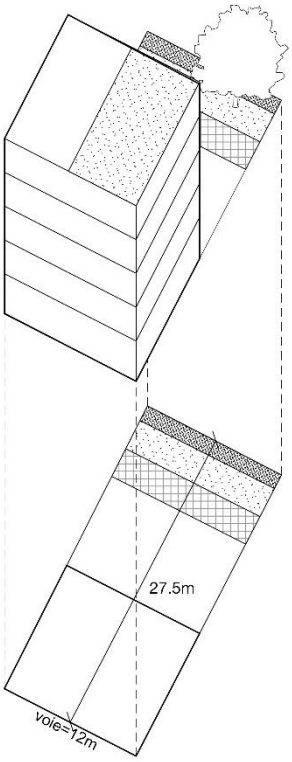
Surface du terrain : 176 m²
Constructions : 1
Destination principale : logement
Surface de plancher : 342 m²
Hauteur : R+4
Nombre de logement : 5

Terrain 4-3 : hypothèse comblement de dent creuse



ETAT INITIAL

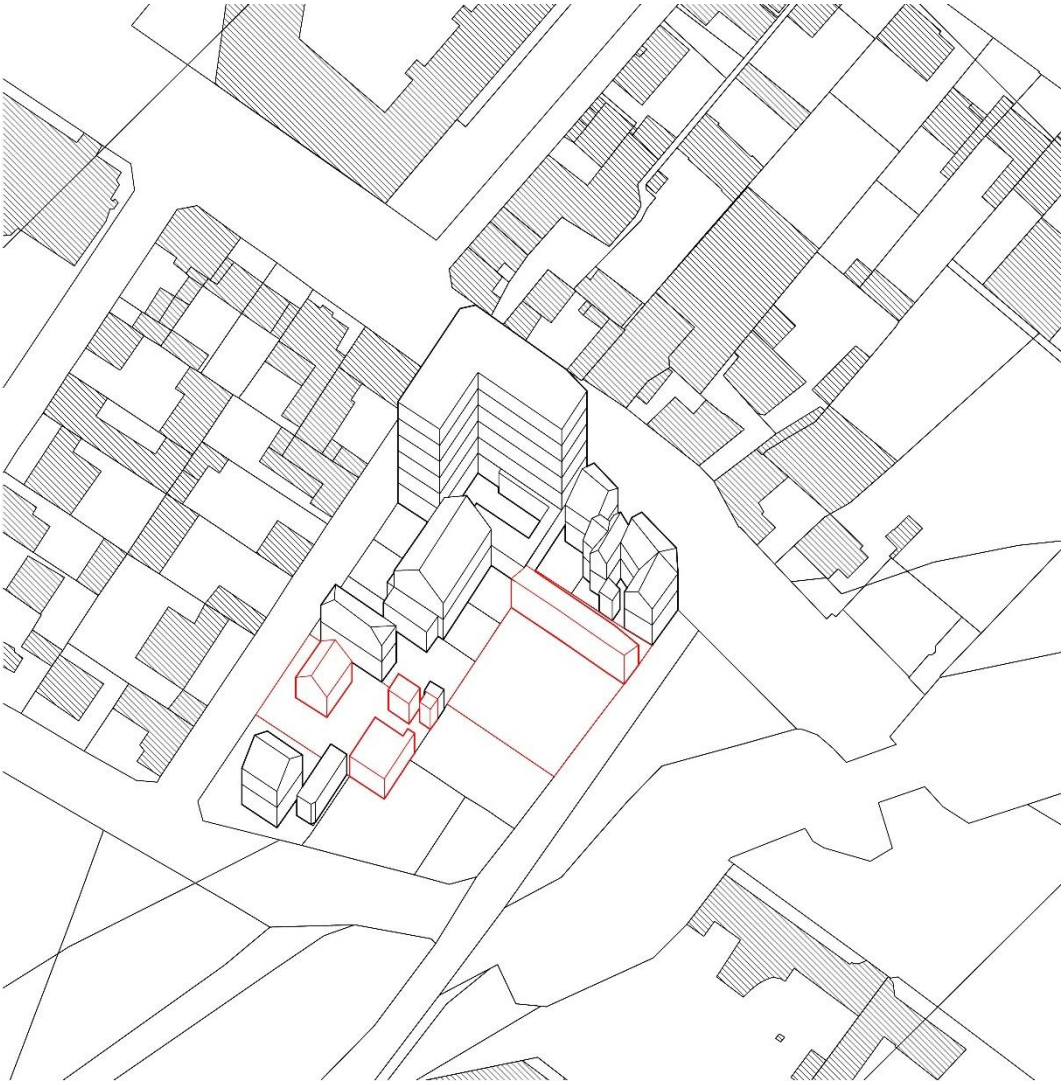
Surface du terrain : 357 m²
Construction : 0



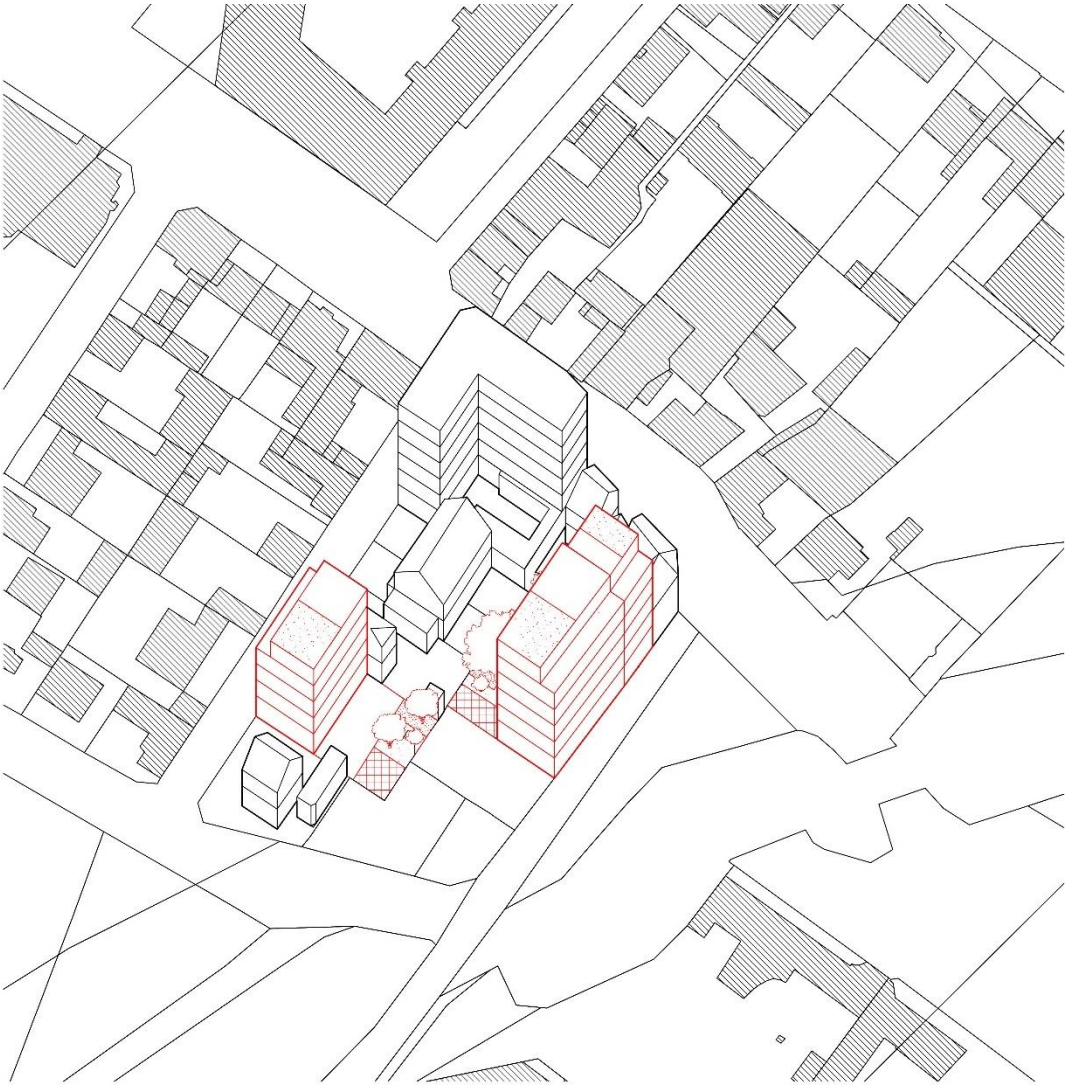
ETAT FUTUR POTENTIEL

Surface du terrain : 357 m²
Constructions : 1
Destination principale : logement
Surface de plancher : 547 m²
Hauteur : R+4
Nombre de logement : 8

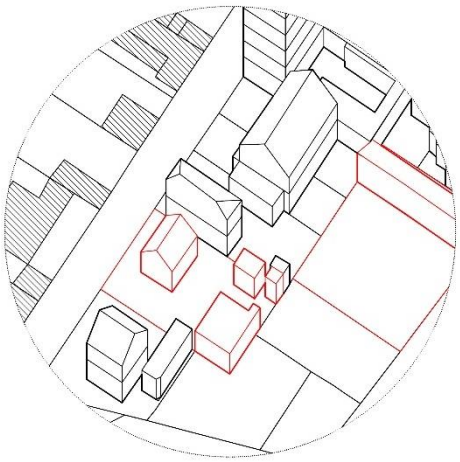
Ilot-test n°5 à Stains (secteur UMTb) : état initial



Ilot-test n°5 à Stains (secteur UMTb) : état futur potentiel

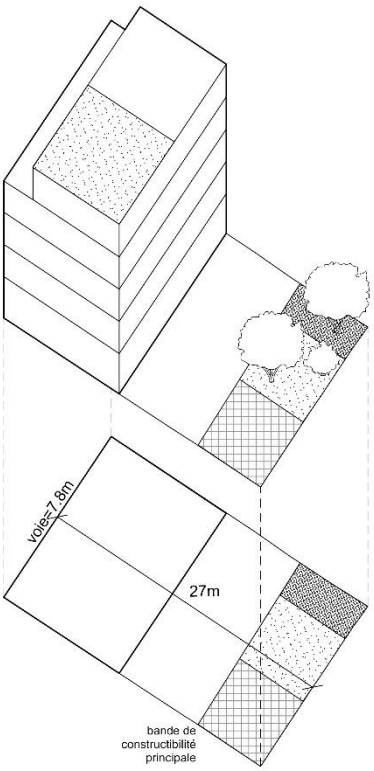


Terrain 5-1 : hypothèse démolition-reconstruction



ETAT INITIAL

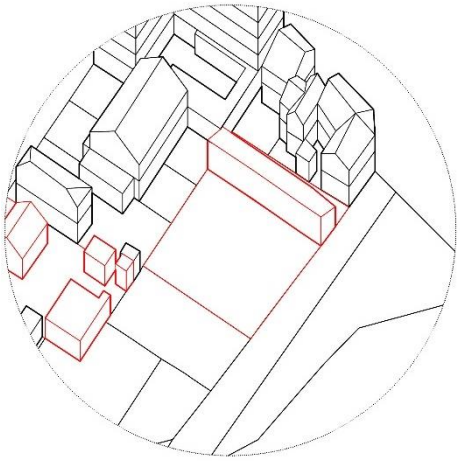
Surface du terrain : 445 m²
Construction : 4
Destination principale: logement
Surface de plancher : 130 m²
Hauteur construction A : RDC+combles
Hauteur construction B : RDC
Nombre de logement : 1



ETAT FUTUR POTENTIEL

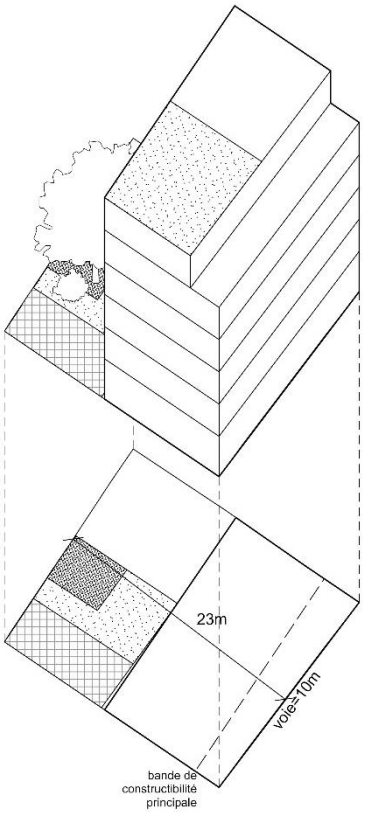
Surface du terrain : 445 m²
Construction : 1
Destination principale : logement
Surface de plancher : 672 m²
Hauteur : R+3 +attique
Nombre de logement : 9

Terrain 5-2 : hypothèse densification sur dent creuse



ETAT INITIAL

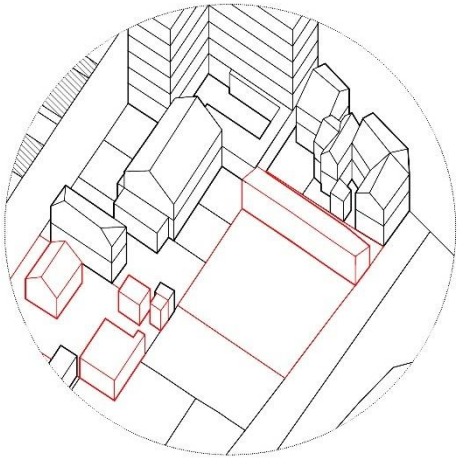
Surface du terrain : 465 m²
Construction : 0



ETAT FUTUR POTENTIEL

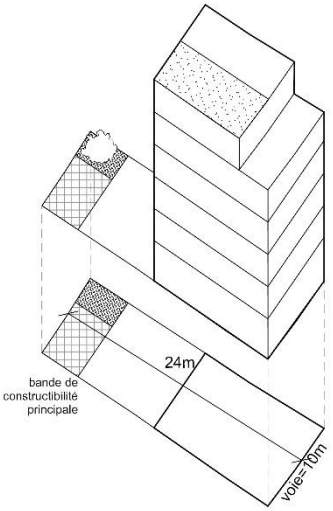
Surface du terrain : 465 m²
Construction : 1
Destination principale : logement
Surface de plancher : 1074 m²
Hauteur : R+4 + attique
Nombre de logement : 15

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

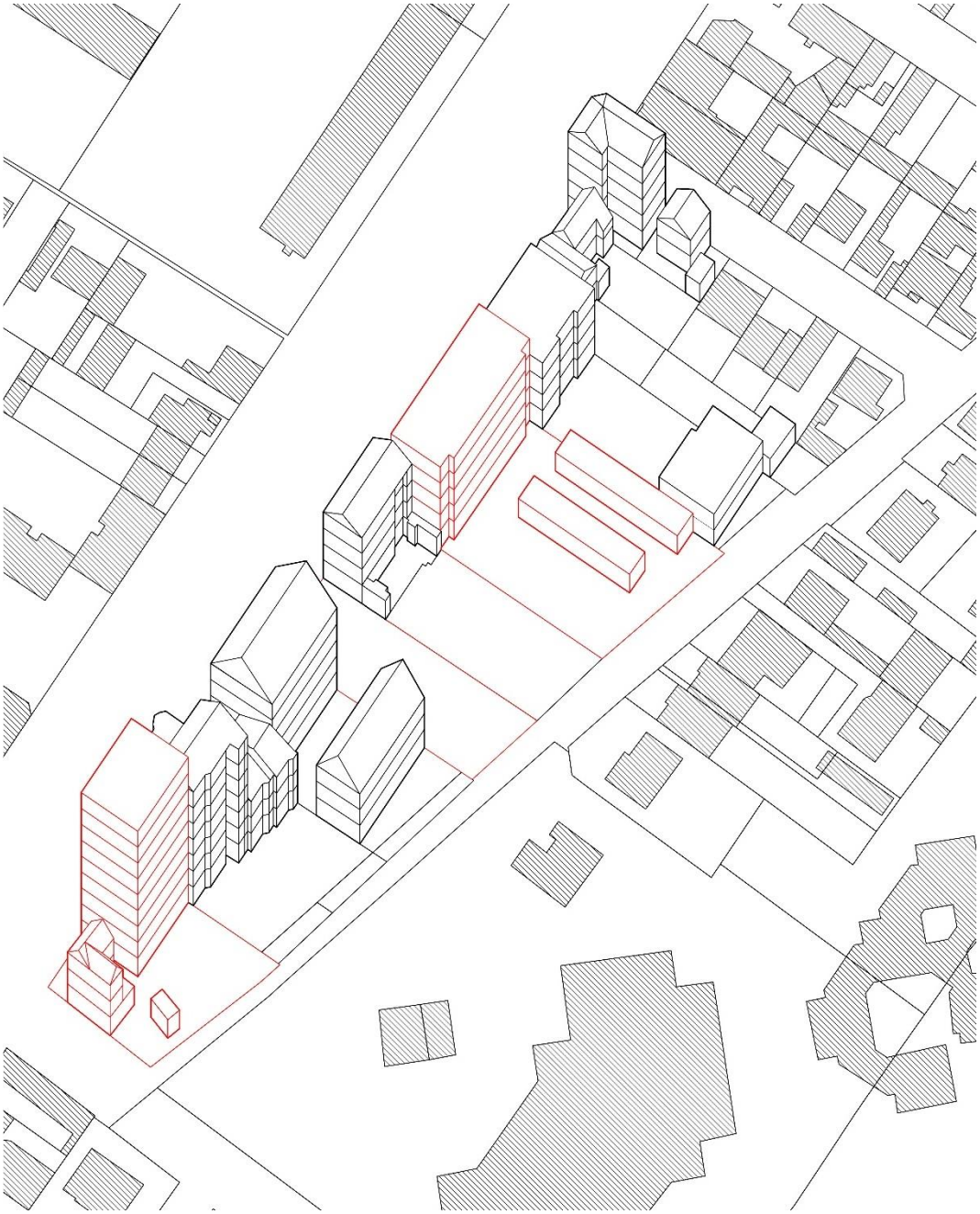
Surface du terrain : 190 m²
Construction : 1
Destination principale : logement
Surface de plancher : 398 m²
Hauteur : R+4 +attique
Nombre de logement : 6

5.3.2.5 La zone UM – mixte

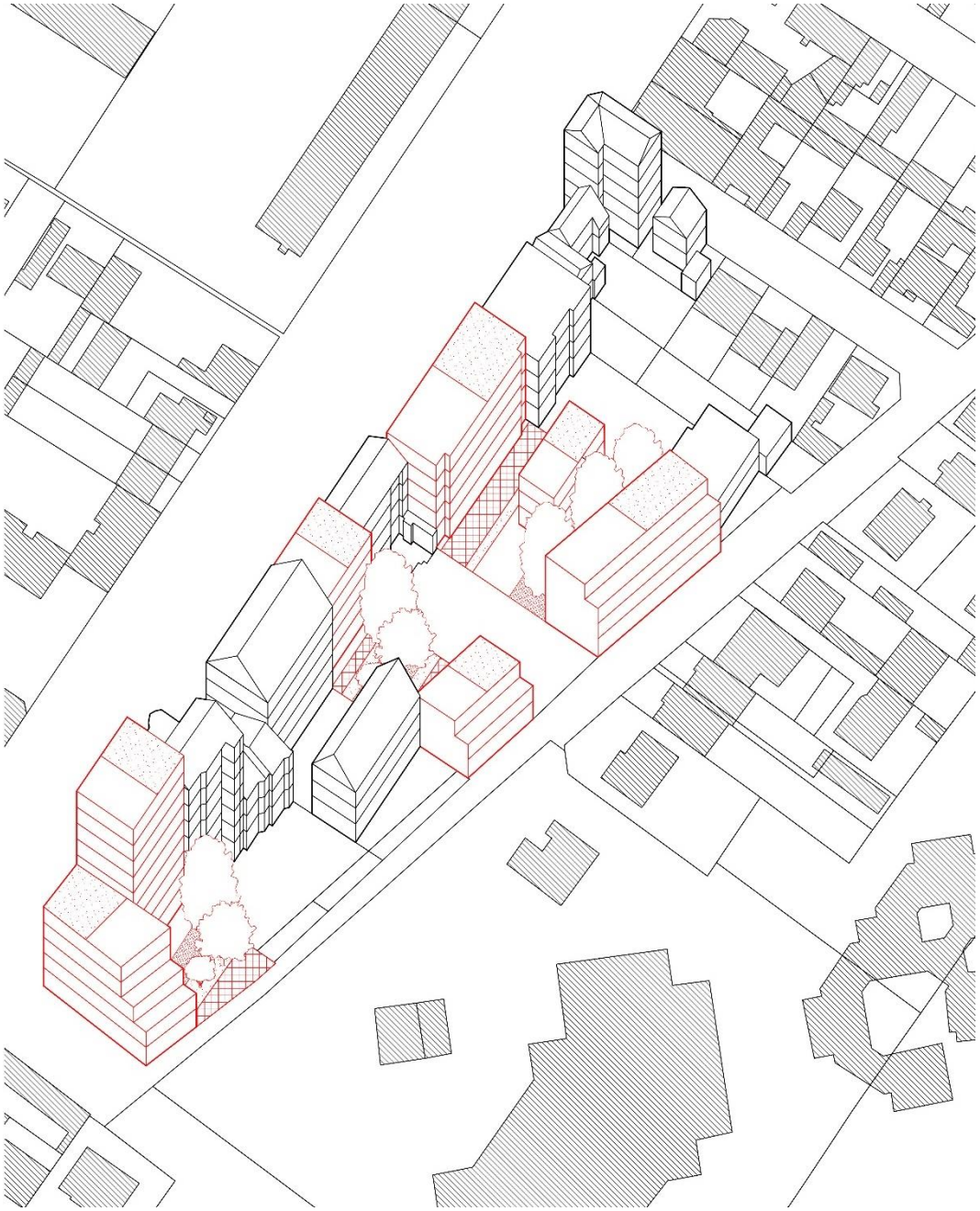
La zone UM correspond à des espaces de densités intermédiaires, au parcellaire et au bâti hétérogène plus hétérogènes que dans les zones UMD et UMT. L'objectif est de **modérer les possibilités de densification** du tissu **et d'éviter sa mutation désordonnée.** Pour cela, les dispositions du règlement du PLUi :

- Imposent des hauteurs maximales plus modérées que dans les zones UMD et UMT
- Imposent des hauteurs différentes en fonction de la largeur des voies, afin d'assurer une qualité d'habitabilité et d'insertion pour les constructions au sein des rues étroites
- 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.

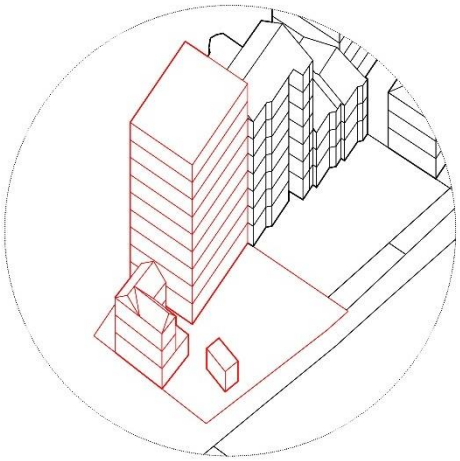
Ilot test n°6 à Epinay-sur-Seine : état initial

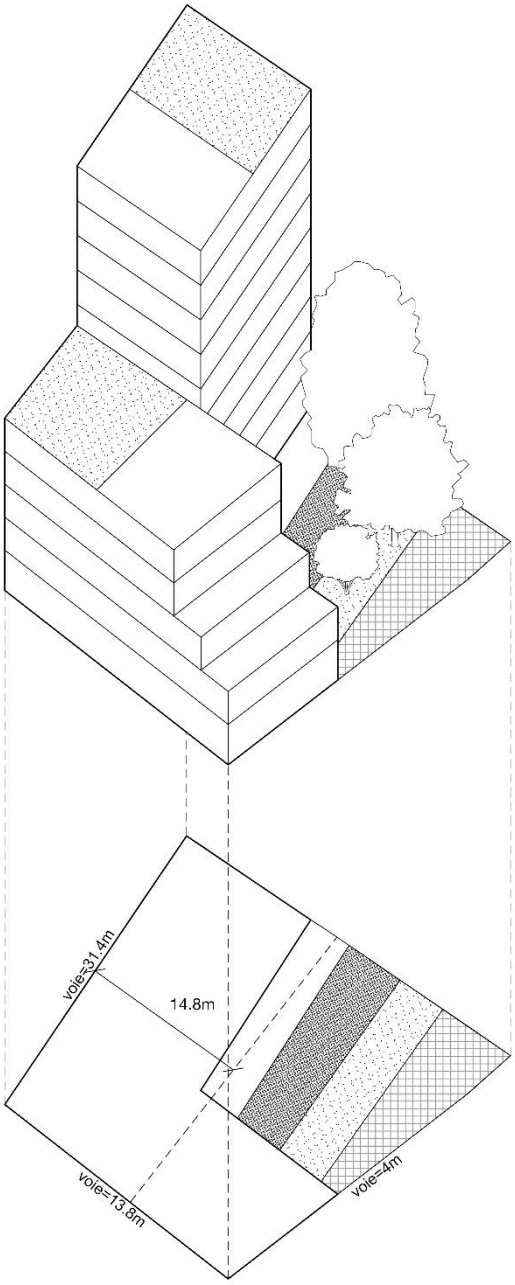


Ilot test n°6 à Epinay-sur-Seine : état futur potentiel



Terrain 6-1 : hypothèse extension et densification de l'existant





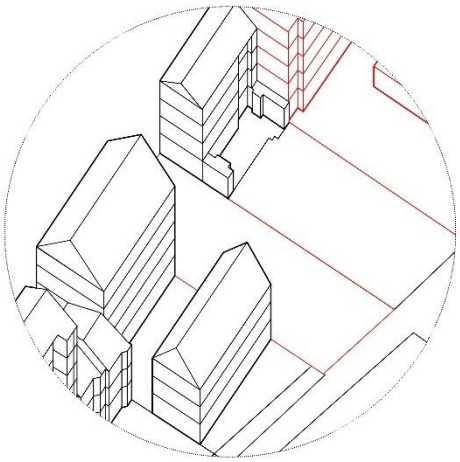
ETAT INITIAL

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

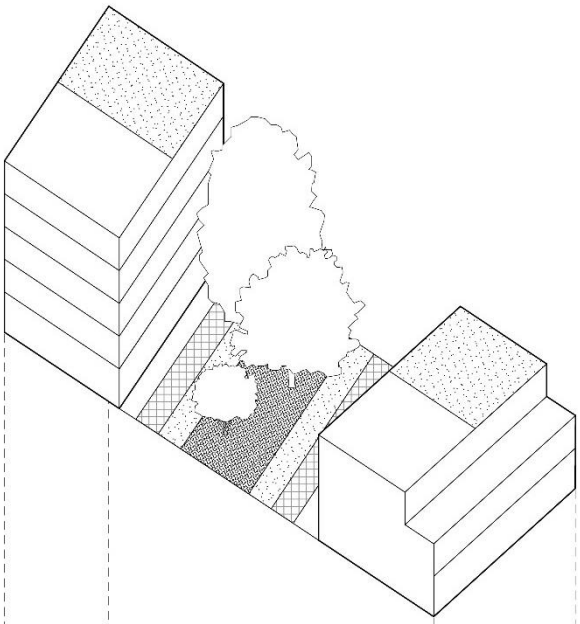
Surface du terrain : 856.6 m²
Constructions : 2
Destination principale : logement
Surface de plancher : 2192 m²
Hauteur construction A : R+8
Hauteur construction B : R+4
Nombre de logement : 27

Terrain 6-2 : hypothèse comblement de dent creuse



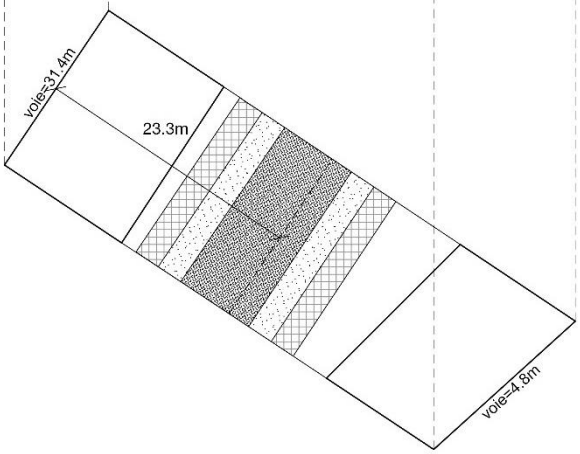
ETAT INITIAL

Surface du terrain : 753.4m²
Construction : 0

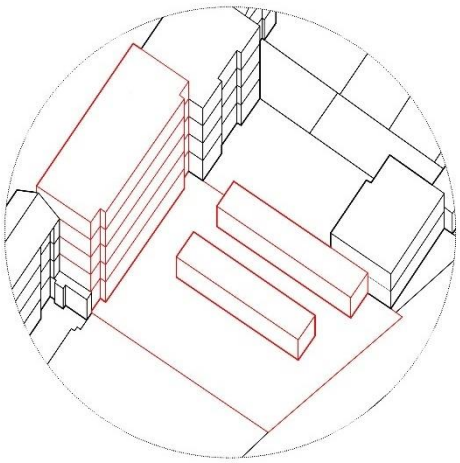


ETAT FUTUR POTENTIEL

Surface du terrain : 753.4 m²
Constructions : 2
Destination principale : logement
Surface de plancher : 1116 m²
Hauteur construction A : R+4
Hauteur construction B : R+1+attique
Nombre de logement : 11

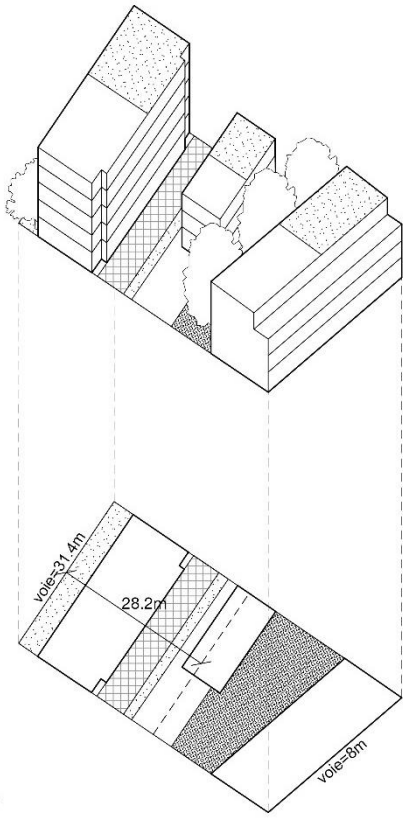


Terrain 6-3 : hypothèse démolition/reconstruction



ETAT INITIAL

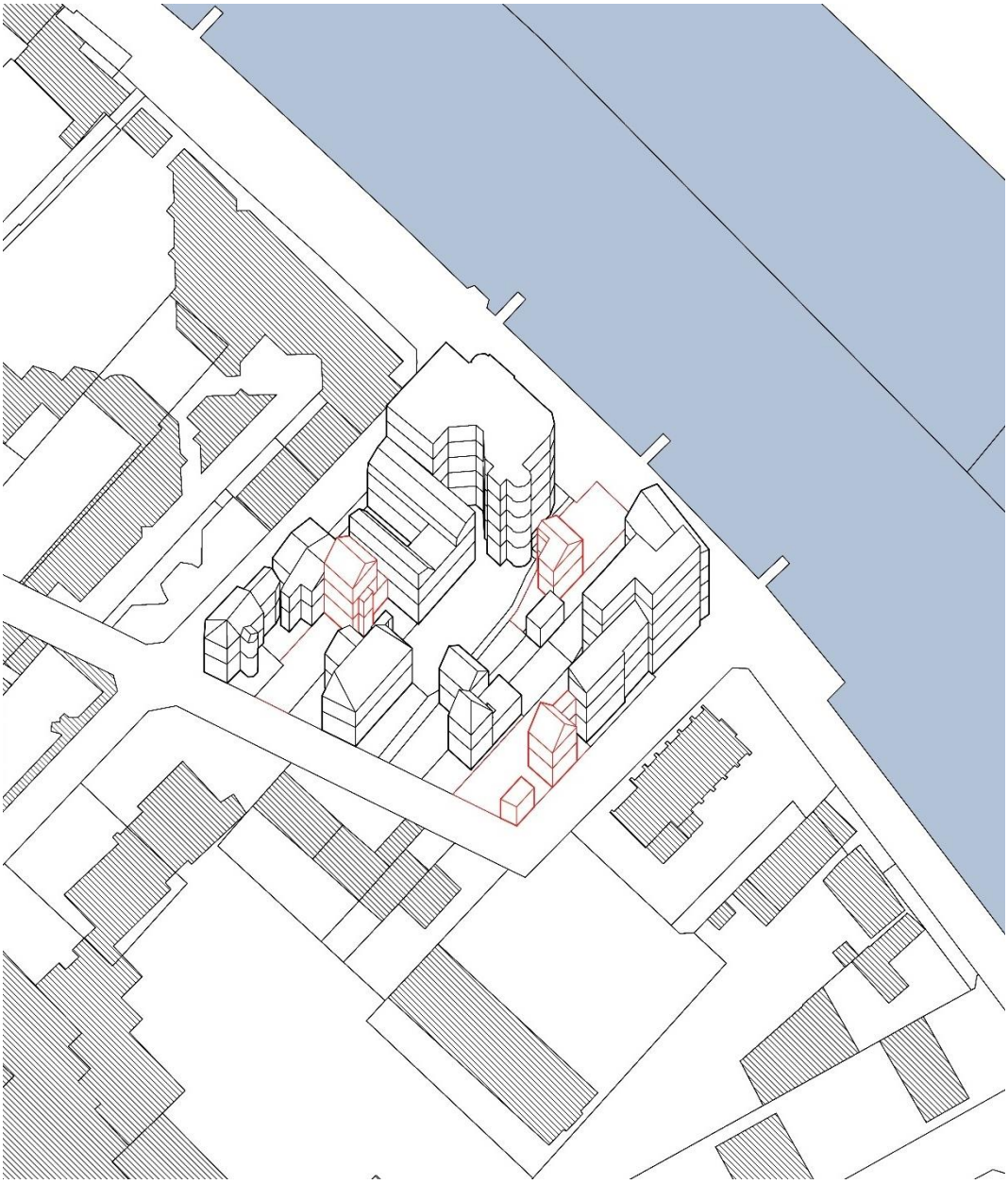
Surface du terrain : 1677m²
Construction : 1
Destination principale: logement
Surface de plancher : 1291
Hauteur : R+4
Nombre de logement : 18



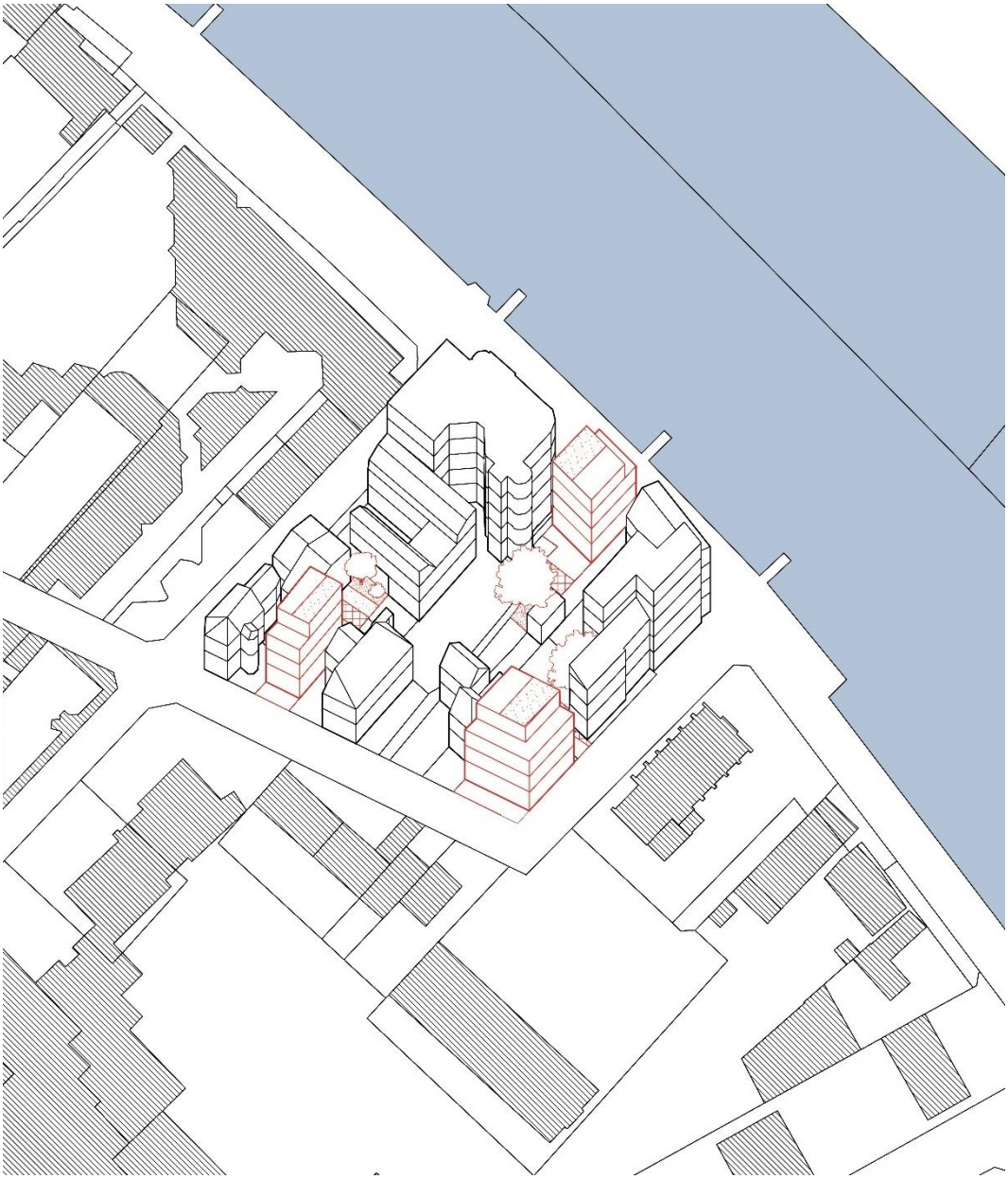
ETAT FUTUR POTENTIEL

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

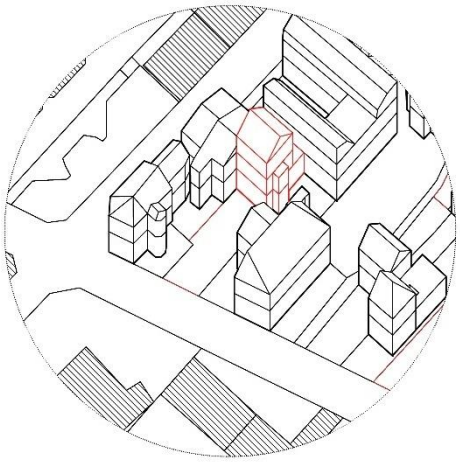
Ilot-test n°7 à L'Ile-Saint-Denis : état initial



Ilot-test n°7 à L'Ile-Saint-Denis : état futur potentiel

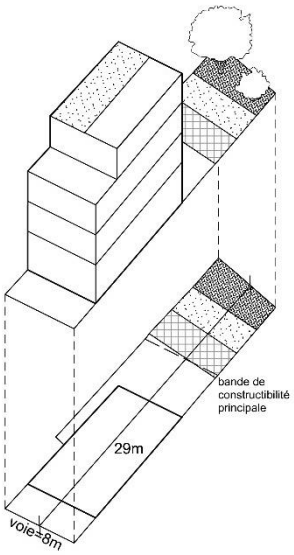


Terrain 7-1 : hypothèse démolition-reconstruction



ETAT INITIAL

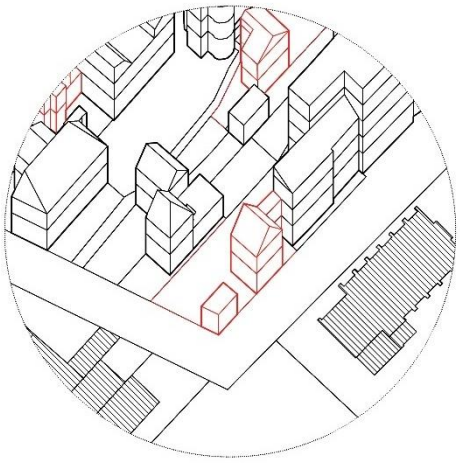
Surface du terrain : 203 m²
Constructions : 1
Destination principale: logement
Surface de plancher : 113 m²
Hauteur : R+2 + combles
Nombre de logement : 2



ETAT FUTUR POTENTIEL

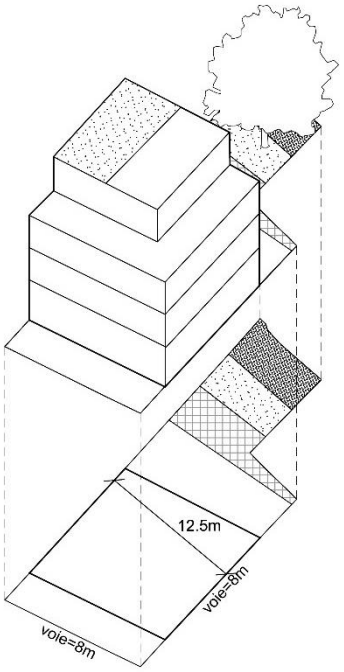
Surface du terrain : 203 m²
Constructions : 1
Destination principale : logement
Surface de plancher : 310 m²
Hauteur : R+2 +attique
Nombre de logement : 4

Terrain 7-2 : hypothèse démolition-reconstruction



ETAT INITIAL

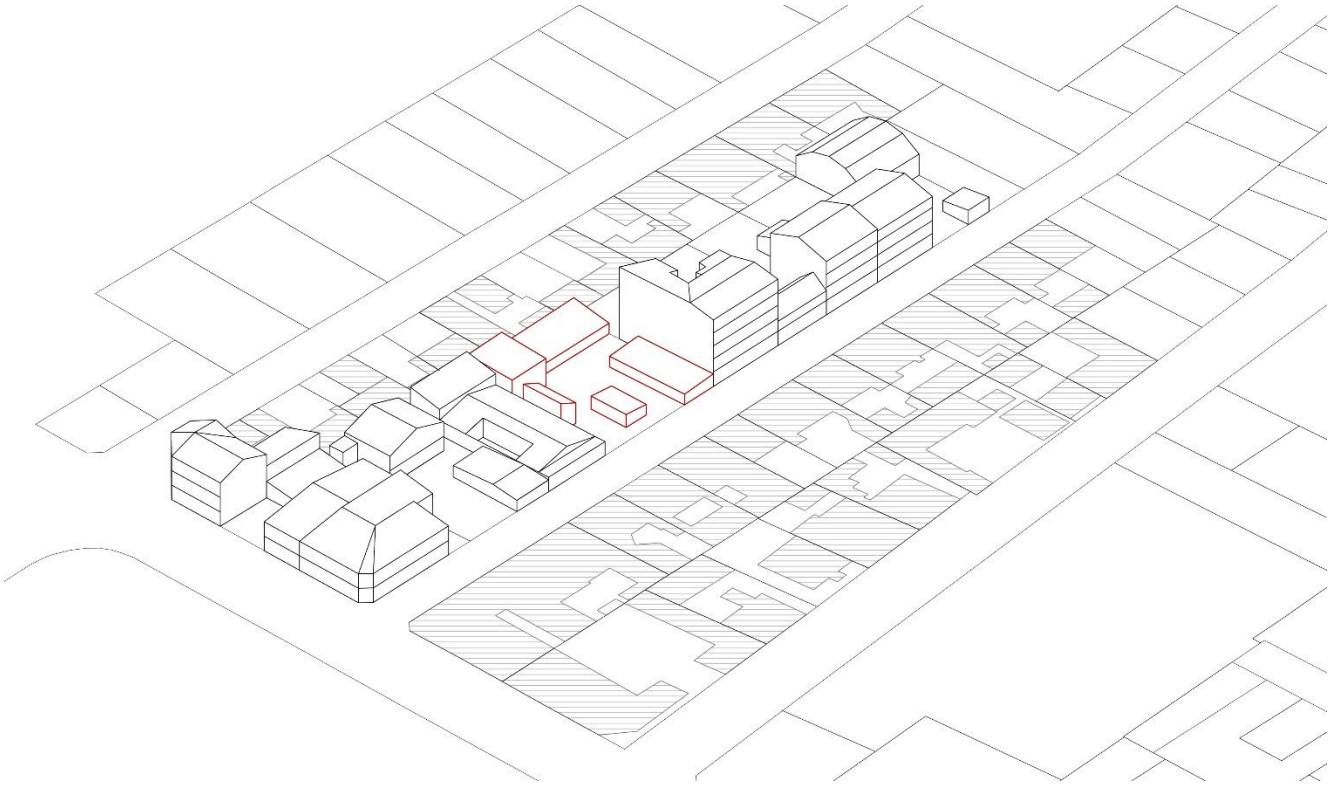
Surface du terrain : 342 m²
Constructions : 2
Destination principale: logement
Surface de plancher : 70 m²
Hauteur construction A : R+1 + combles
Hauteur construction B : RDC
Nombre de logement : 1



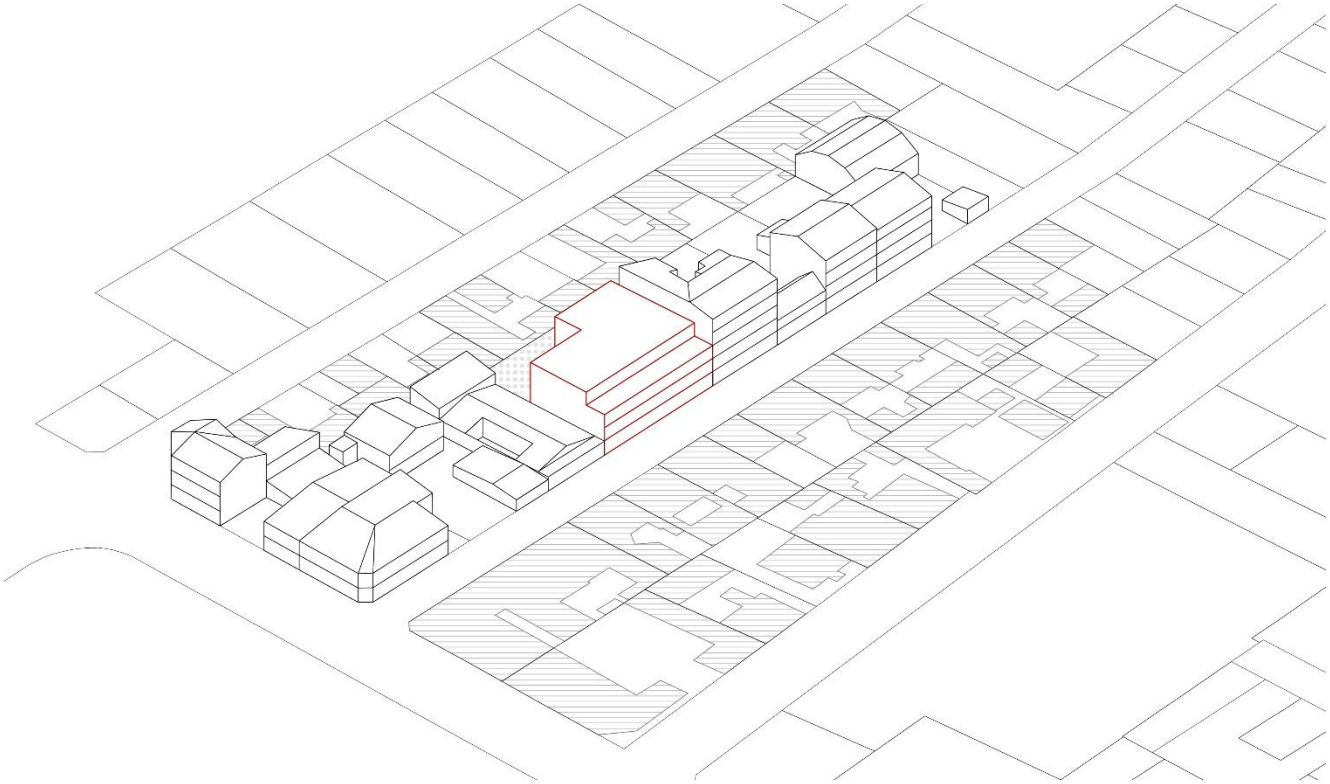
ETAT FUTUR POTENTIEL

Surface du terrain : 342 m²
Construction : 1
Destination principale : logement
Surface de plancher : 386 m²
Hauteur : R+2+ attique
Nombre de logement : 5

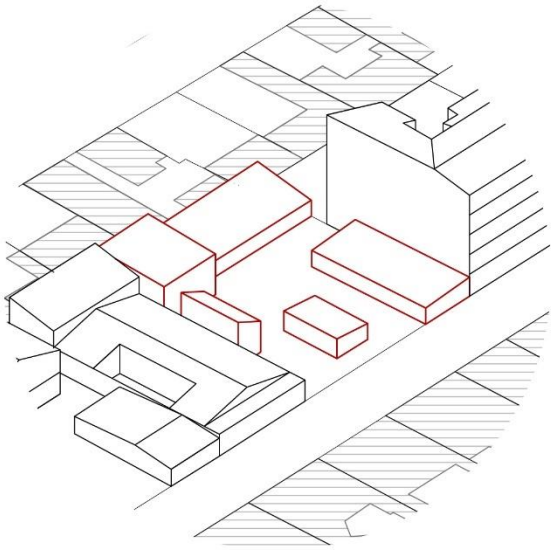
Ilot-test n°8 à Saint-Ouen-Sur-Seine : état initial



Ilot-test n°8 à Saint-Ouen-Sur-Seine : état futur potentiel

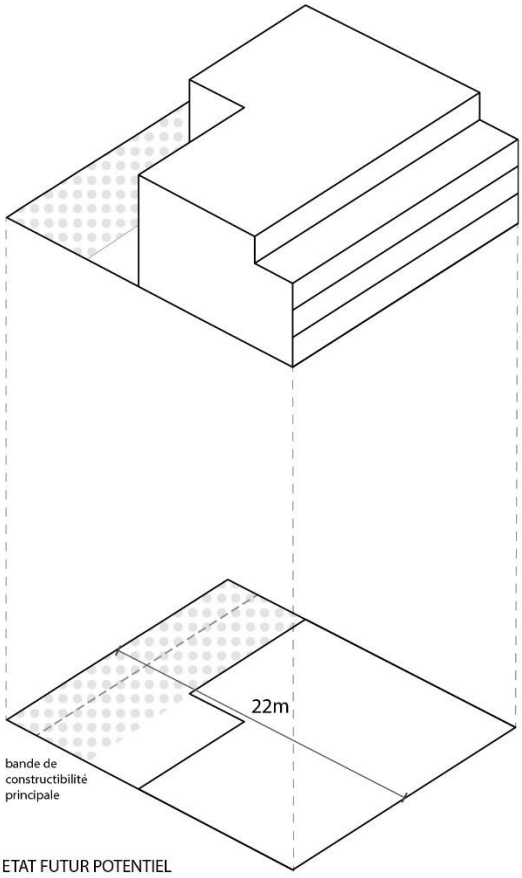


Terrain 8 : hypothèse démolition-reconstruction



ETAT INITIAL

Surface du terrain : 427 m²
Constructions : 2
Destination principale : logement
Surface de plancher : 150m²
Nombre de logement : 2



ETAT FUTUR POTENTIEL

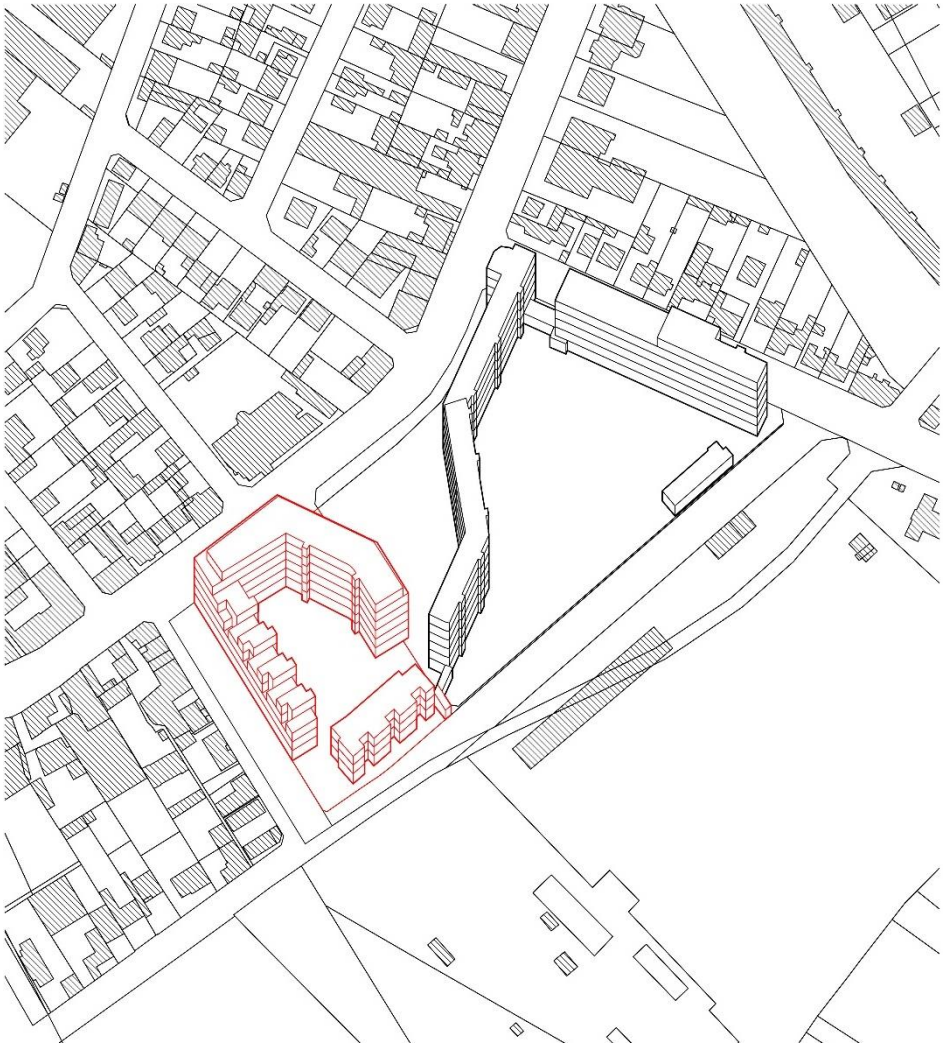
Surface du terrain : 427 m²
Constructions : 1
Destination principale : logement
Surface de plancher : 730m²
Nombre de logement : 10

5.3.2.6 La zone UC – habitat collectif

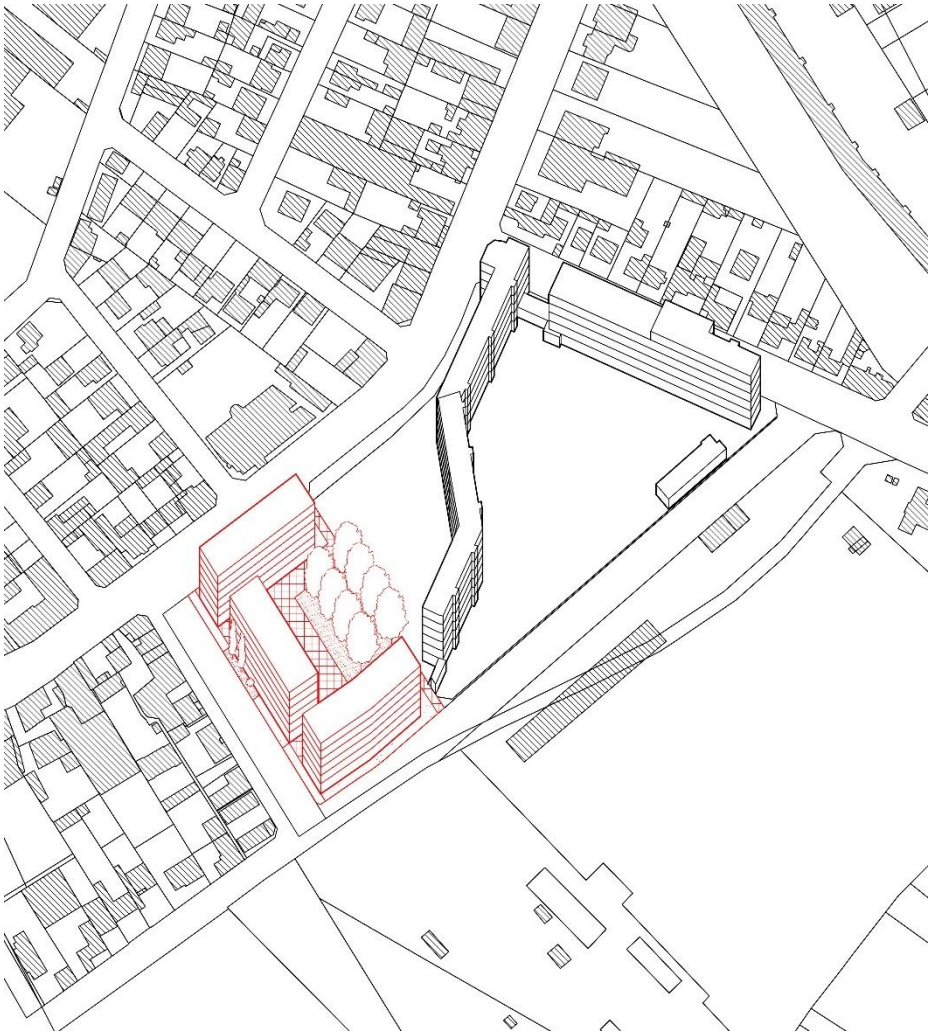
La zone UC, à dominante résidentielle, regroupe des ensembles de logements collectifs, majoritairement à caractère social et souvent implantés sur de vastes emprises foncières. Ils comprennent ponctuellement d'autres fonctions urbaines telles que des équipements ou des commerces. L'objectif est de rendre 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 (EVPr) figurant au plan de zonage.

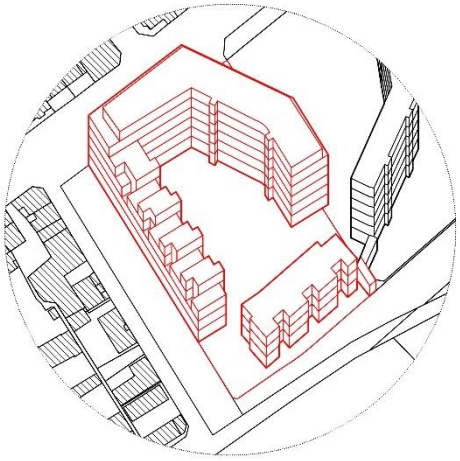
Ilot-test n°9 à Stains – état initial

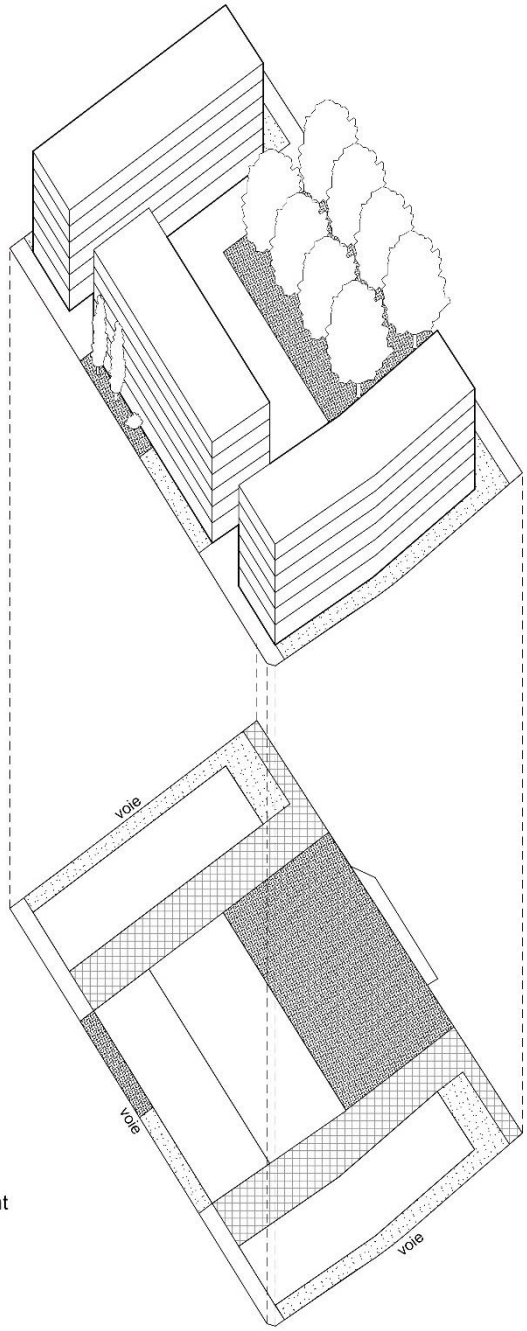


Ilot-test n°9 à Stains – état futur potentiel



Terrain 9-1 : hypothèse démolition-reconstruction





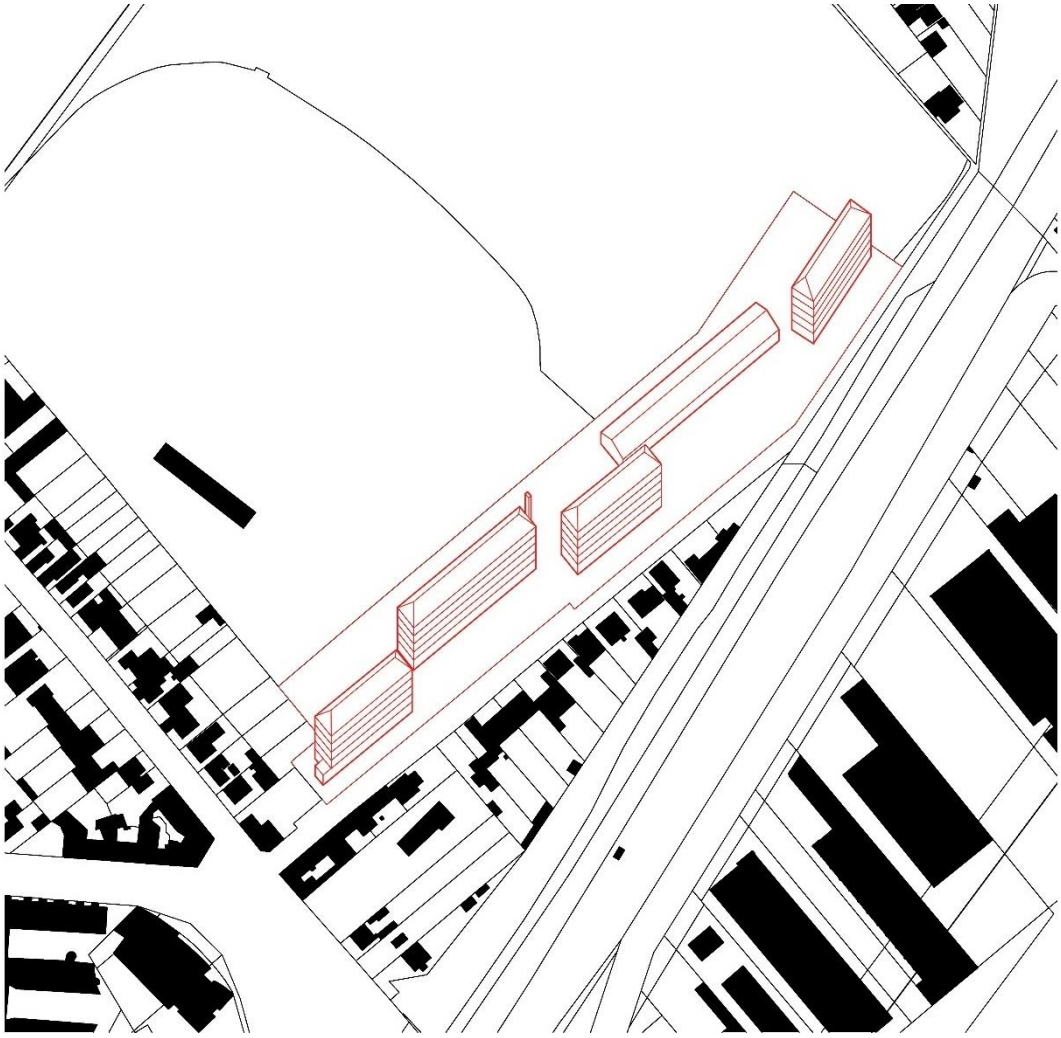
ETAT INITIAL

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

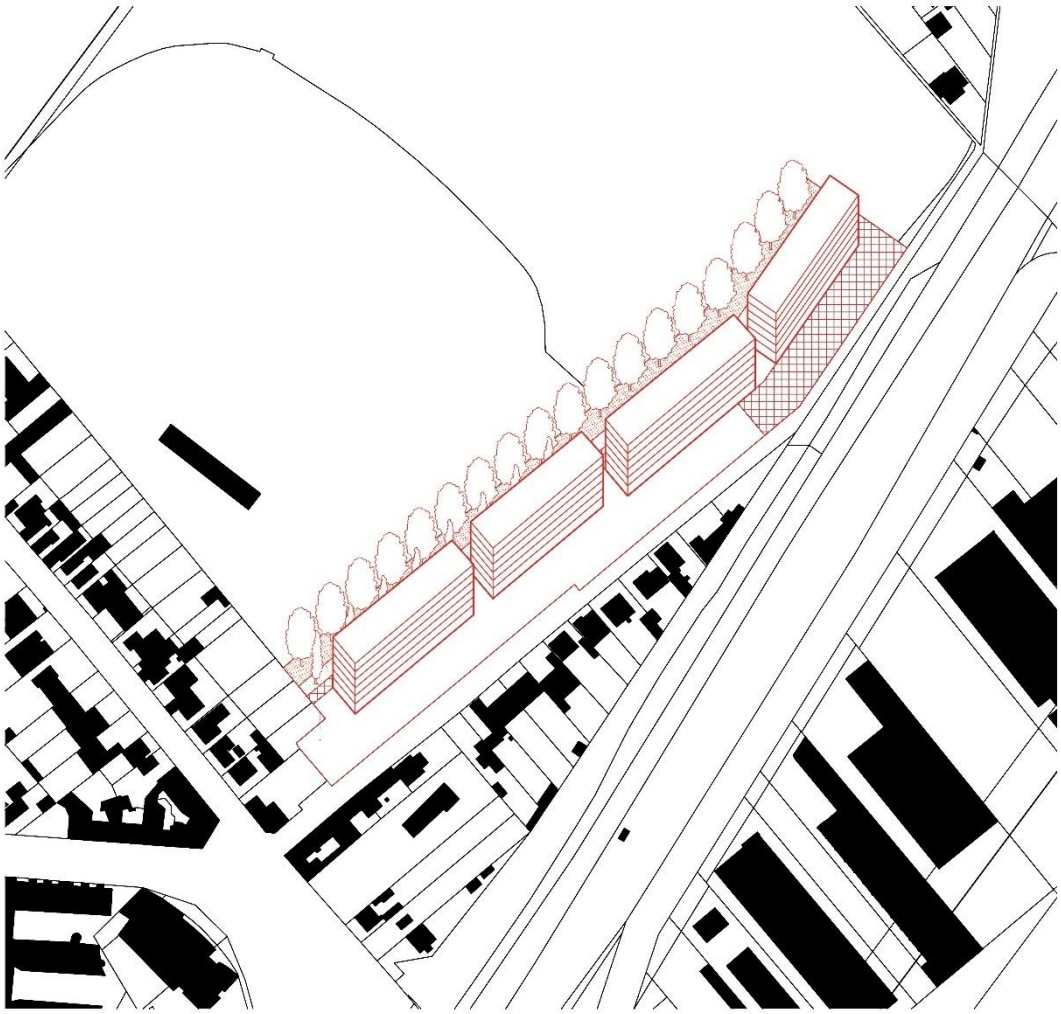
ETAT FUTUR POTENTIEL

Surface du terrain : 4746 m²
Constructions : 3
Destination principale : logement
Surface de plancher : 4167m²
Hauteur : R+5
Nombre de logement : 89

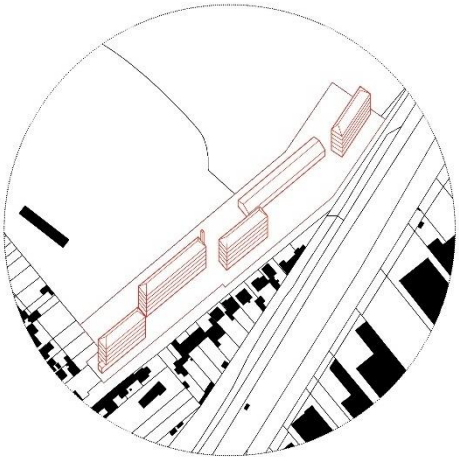
Ilot-test n°10 à Villetaneuse : état initial



Ilot-test n°10 à Villetaneuse : état futur projeté

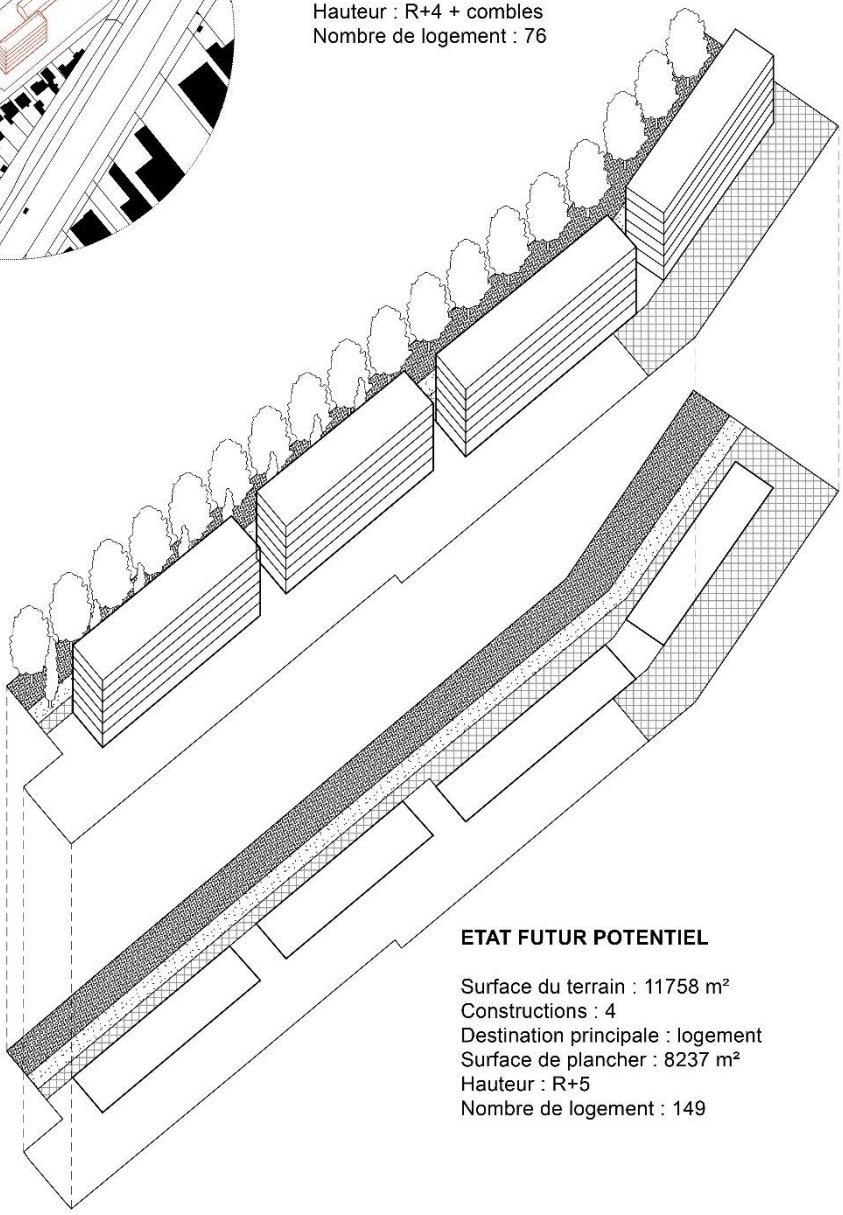


Terrain 10-1 : hypothèse démolition-reconstruction



ETAT INITIAL

Surface du terrain : 11758 m²
Constructions : 5
Destination principale: logement
Surface de plancher : 5511 m²
Hauteur : R+4 + combles
Nombre de logement : 76



ETAT FUTUR POTENTIEL

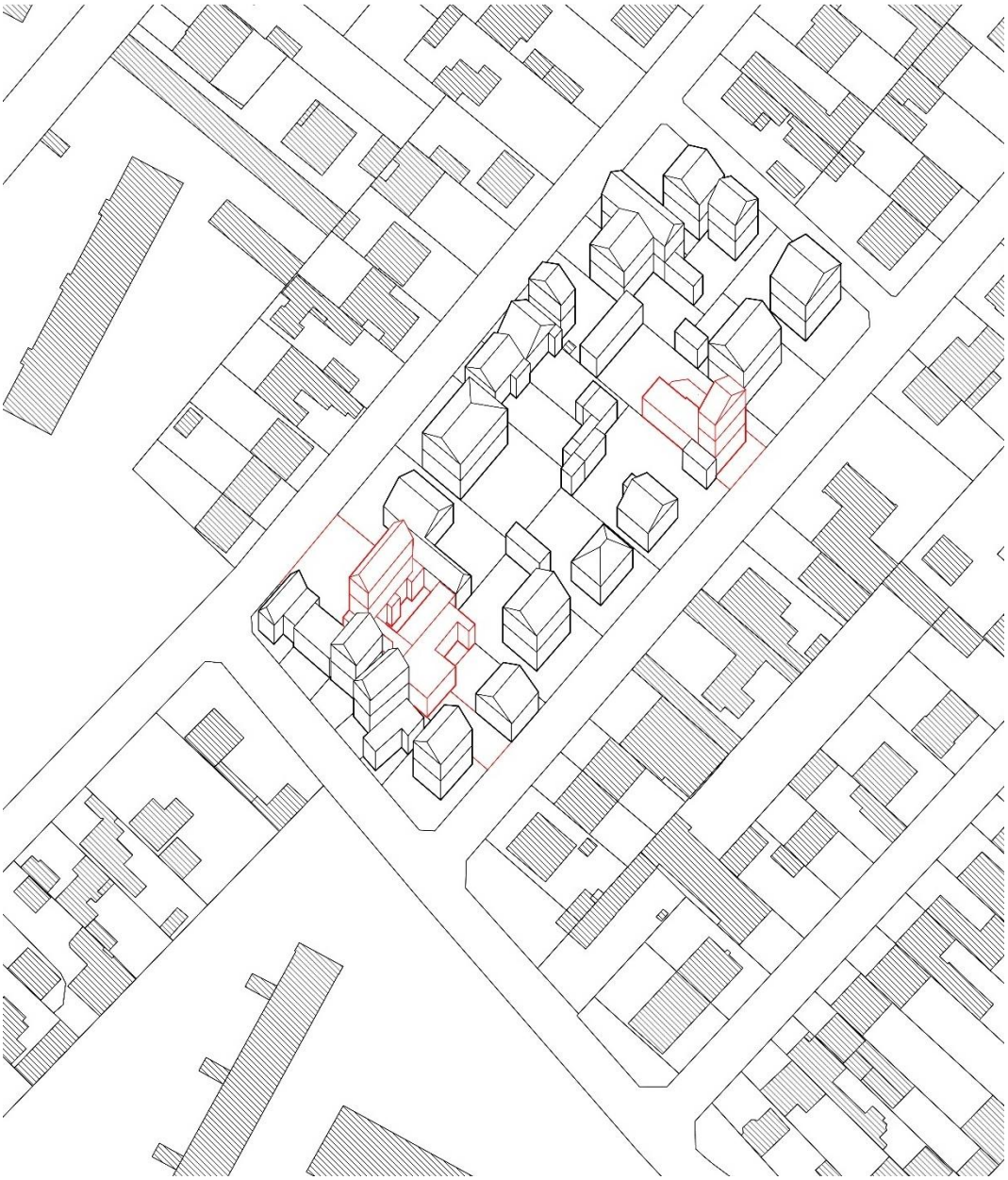
Surface du terrain : 11758 m²
Constructions : 4
Destination principale : logement
Surface de plancher : 8237 m²
Hauteur : R+5
Nombre de logement : 149

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.

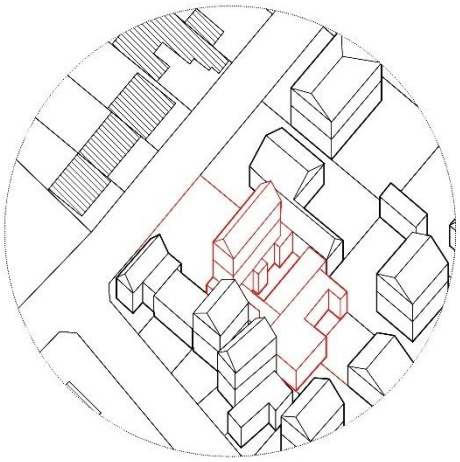
Ilot-test n°11 à Pierrefitte-sur-Seine – état initial



Ilot-test n°11 à Pierrefitte-sur-Seine – état futur potentiel

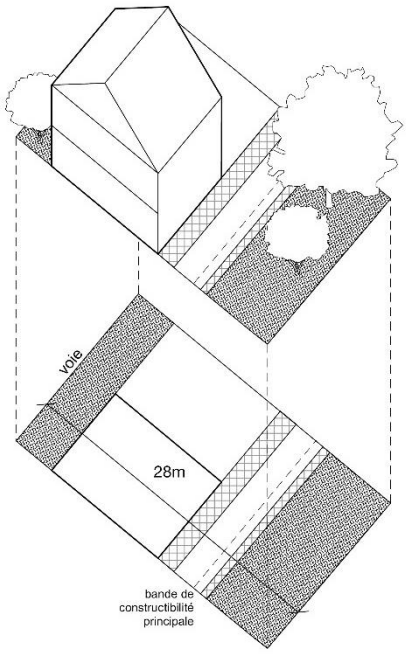


Terrain 11-1 : hypothèse démolition/reconstruction



ETAT INITIAL

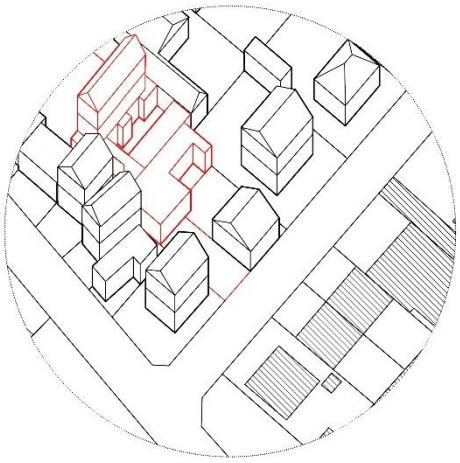
Surface du terrain : 471 m²
Construction : 1
Destination principale: logement
Surface de plancher : 324 m²
Hauteur : R+2+combles
Nombre de logement : non renseigné



ETAT FUTUR POTENTIEL

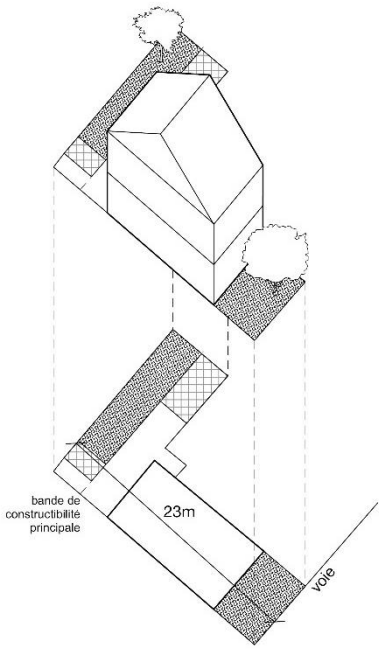
Surface du terrain : 471 m²
Construction : 1
Destination principale : logement
Surface de plancher : 167 m²
Hauteur : R+1+combles
Nombre de logement : 1

Terrain 11-2 : hypothèse démolition/reconstruction



ETAT INITIAL

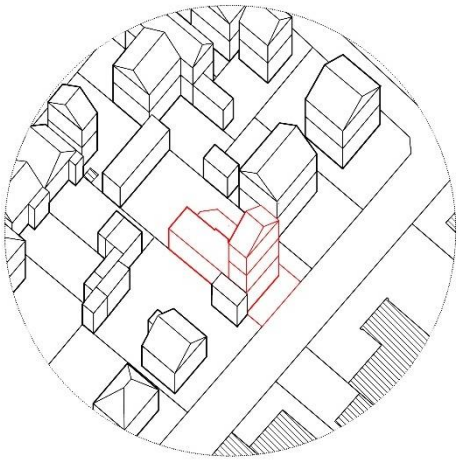
Surface du terrain : 214m²
Construction : 1
Destination principale: logement
Surface de plancher : 81 m²
Hauteur : RDC
Nombre de logement : non renseigné



ETAT FUTUR POTENTIEL

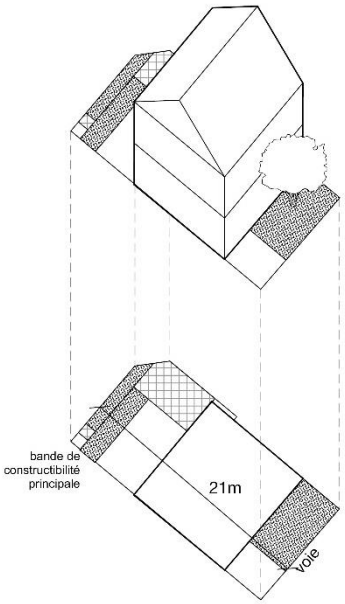
Surface du terrain : 214 m²
Constructions : 1
Destination principale : logement
Surface de plancher : 130 m²
Hauteur : R+1+combles
Nombre de logement : 1

Terrain 11-3 : hypothèse démolition/reconstruction



ETAT INITIAL

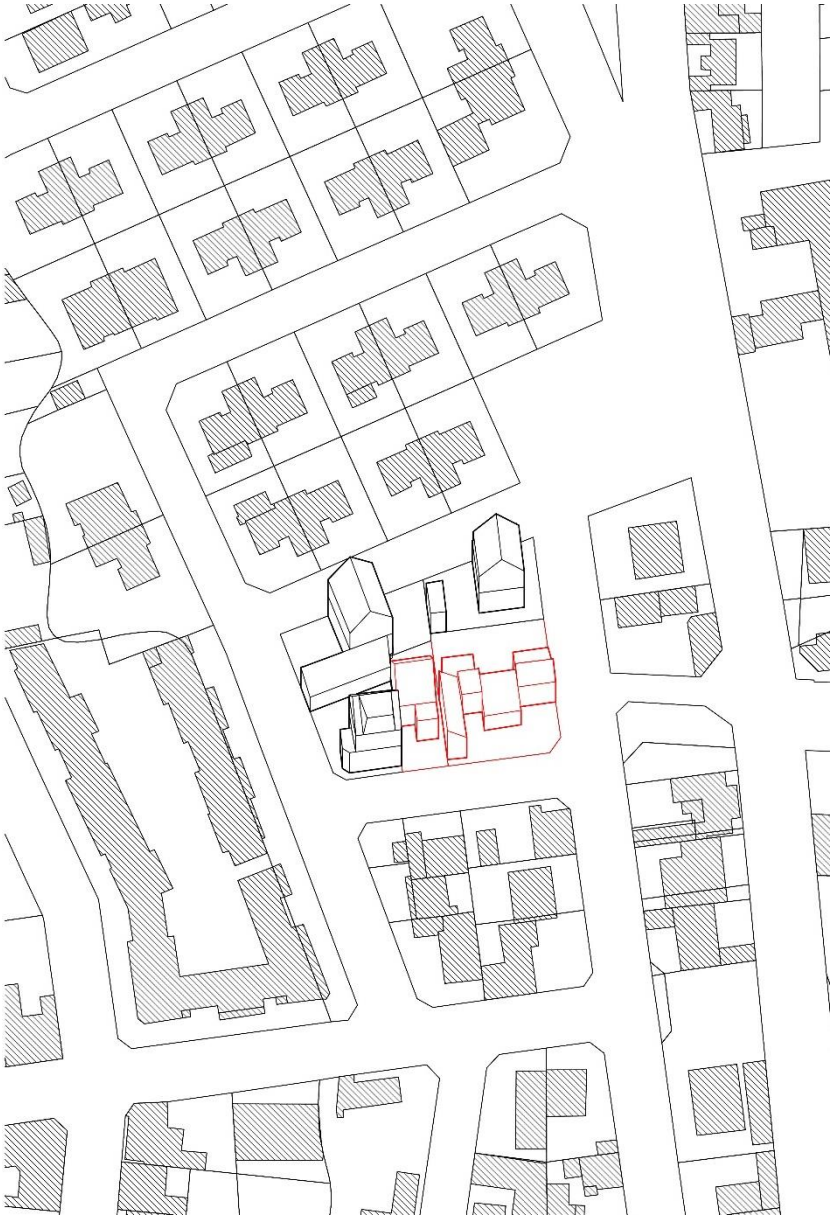
Surface du terrain : 217,5 m²
Construction : 1
Destination principale: logement
Surface de plancher : 140 m²
Hauteur : R+2+combles
Nombre de logement : non renseigné



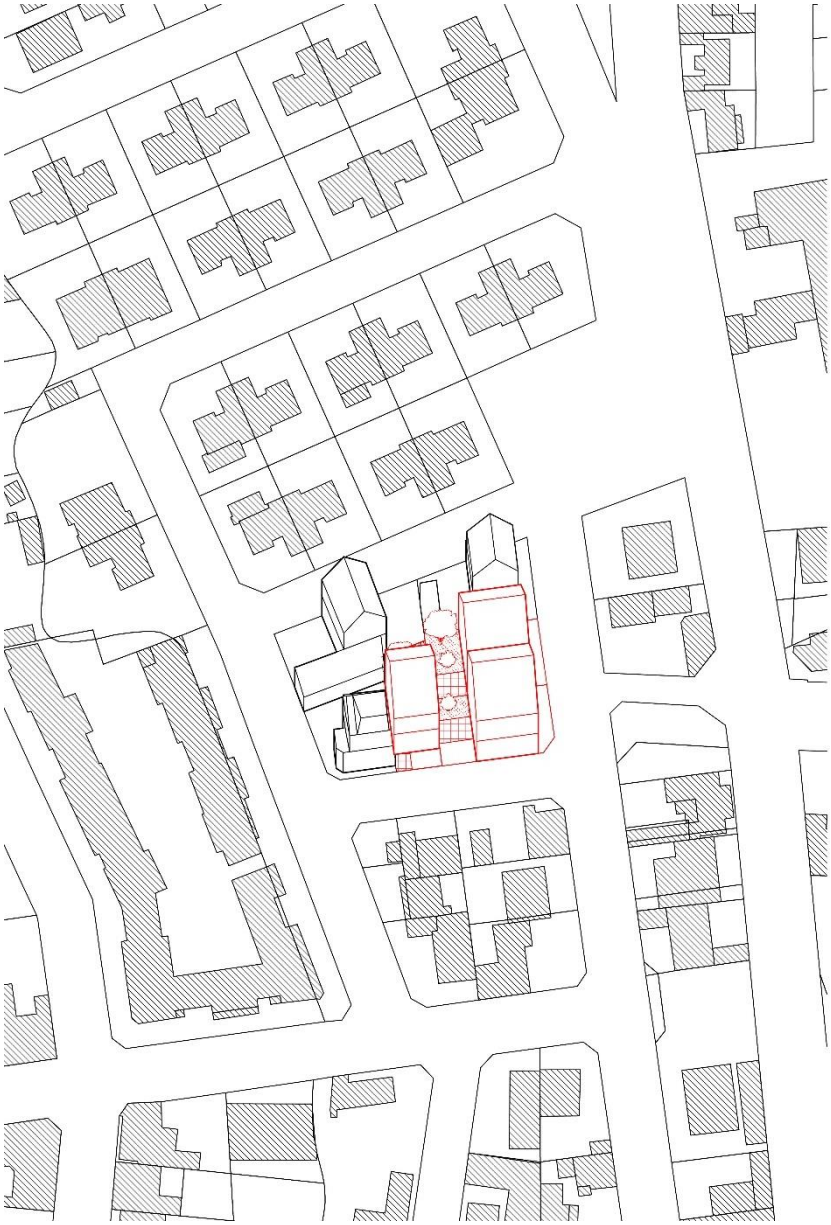
ETAT FUTUR POTENTIEL

Surface du terrain : 217,5 m²
Constructions : 1
Destination principale : logement
Surface de plancher : 168 m²
Hauteur : R+1+combles
Nombre de logement : 1

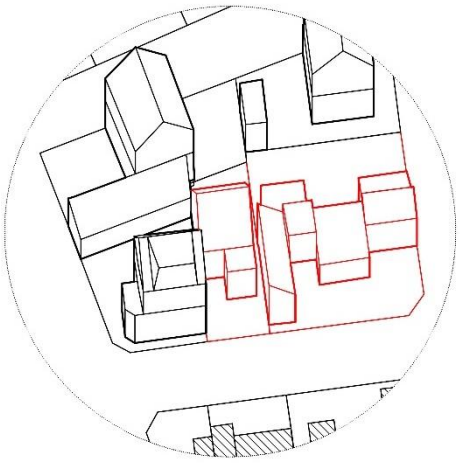
Ilot-test n°12 à Saint-Denis– état initial



Ilot-test n°12 à Saint-Denis– état futur potentiel

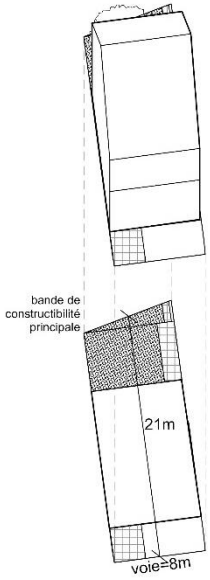


Terrain 12-1 : hypothèse démolition-reconstruction



ETAT INITIAL

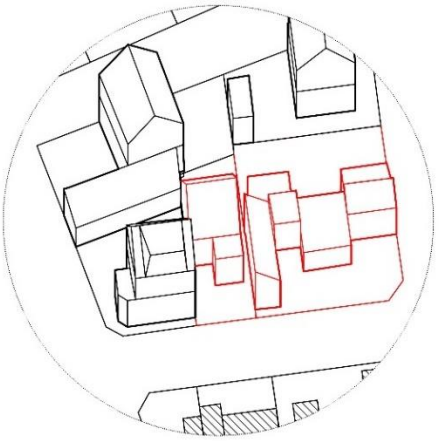
Surface du terrain : 176 m²
Construction : 1
Destination principale: logement
Surface de plancher : 84 m²
Hauteur : R+1+combles
Nombre de logement : 1



ETAT FUTUR POTENTIEL

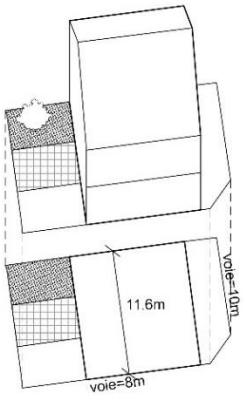
Surface du terrain : 176 m²
Constructions : 1
Destination principale : logement
Surface de plancher : 130 m²
Hauteur : R+1+combles
Nombre de logement : 1

Terrain 12-2 : hypothèse démolition-reconstruction



ETAT INITIAL

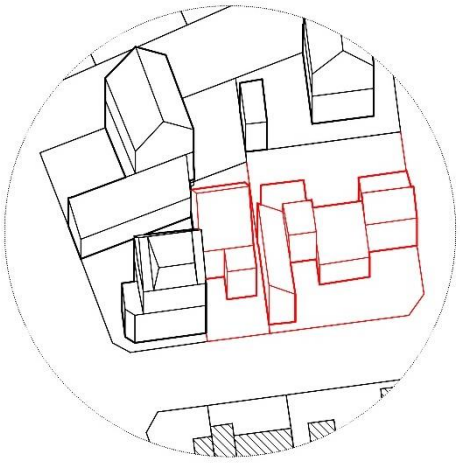
Surface du terrain : 229m²
Construction : 4
Destination principale: logement
Surface de plancher : 71 m²
Hauteur : RDC
Nombre de logement : 1



ETAT FUTUR POTENTIEL

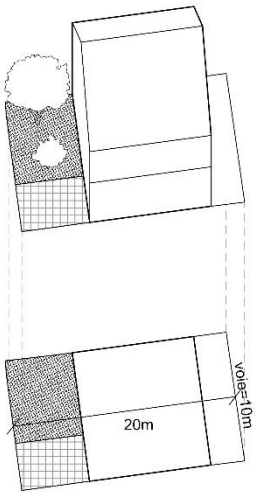
Surface du terrain : 229 m²
Constructions : 1
Destination principale : logement
Surface de plancher : 172 m²
Hauteur : R+1+combles
Nombre de logement : 1

Terrain 12-3 : 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

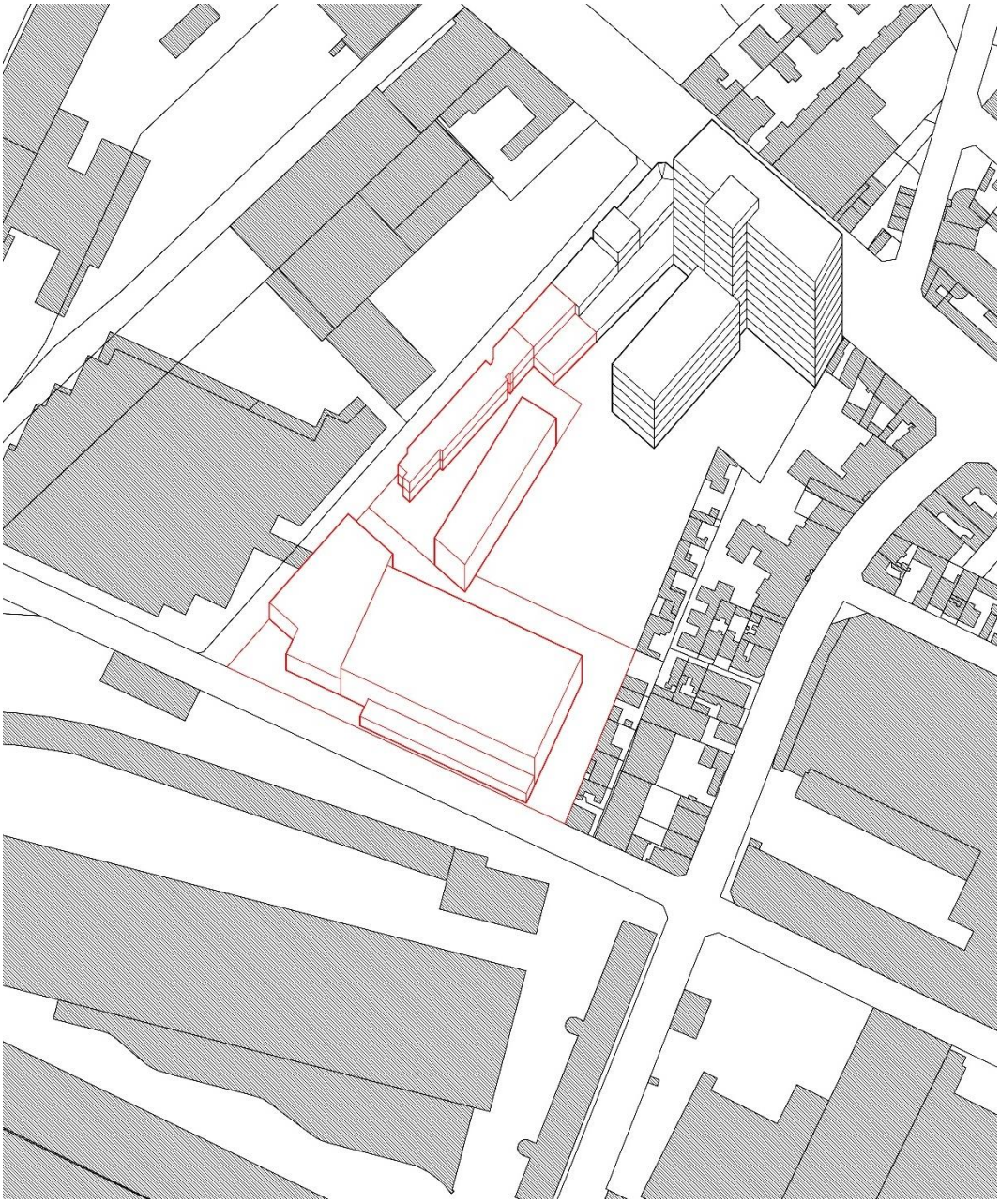
Surface du terrain : 229 m²
Constructions : 1
Destination principale : logement
Surface de plancher : 171 m²
Hauteur : R+1+combles
Nombre de logement : 1

5.3.2.8 La zone UE – économique mixte

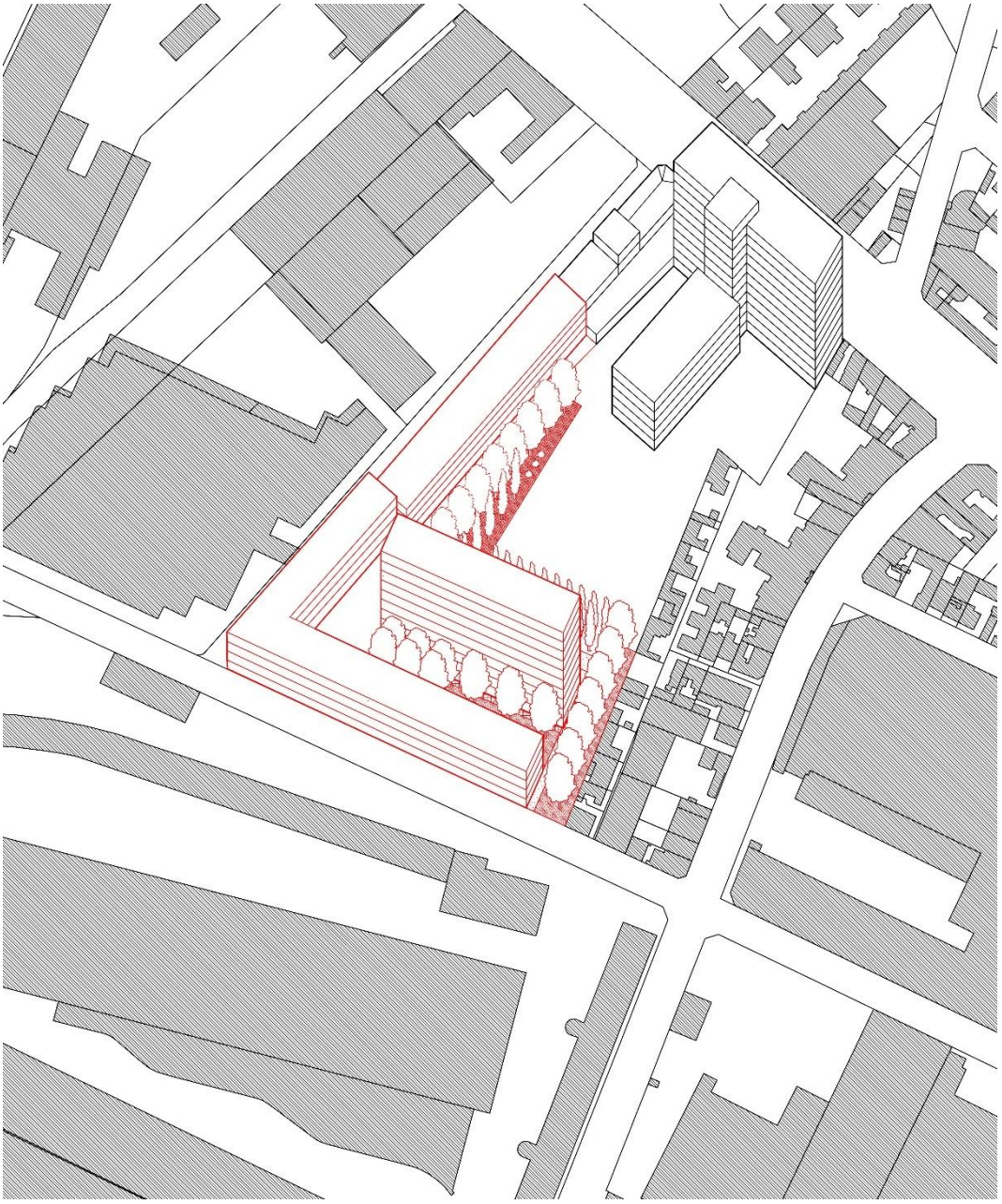
La zone UE est destinée à accueillir des activités économiques mixtes, notamment celles du secteur tertiaire comprenant les bureaux, ainsi que les grands ensembles commerciaux. L'objectif est d'affirmer la densification du tissu, afin d'accueillir des pôles tertiaires denses et animés autour des centralités 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.

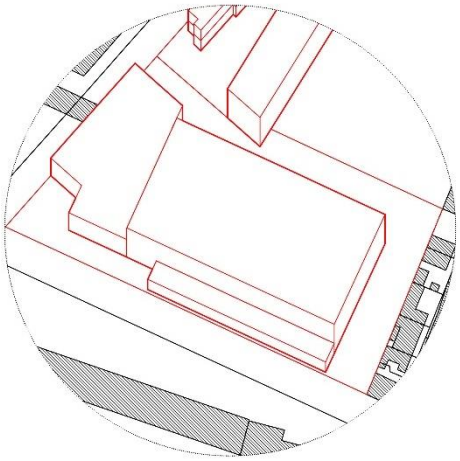
Ilot test n°13 à Saint-Ouen-sur-Seine : état initial



Ilot test n°13 à Saint-Ouen-sur-Seine : état futur potentiel

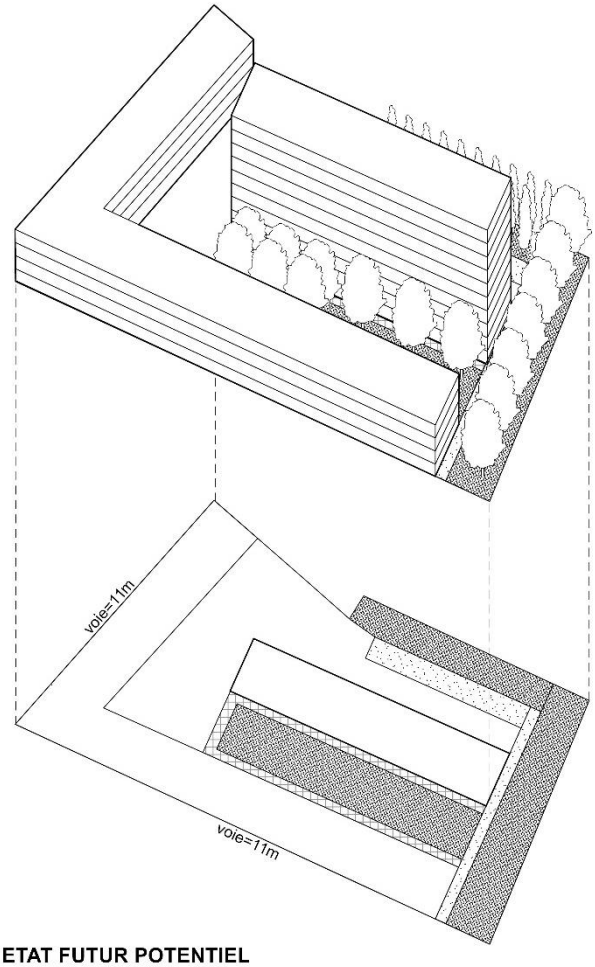


Terrain 13-1 : hypothèse démolition/reconstruction



ETAT INITIAL

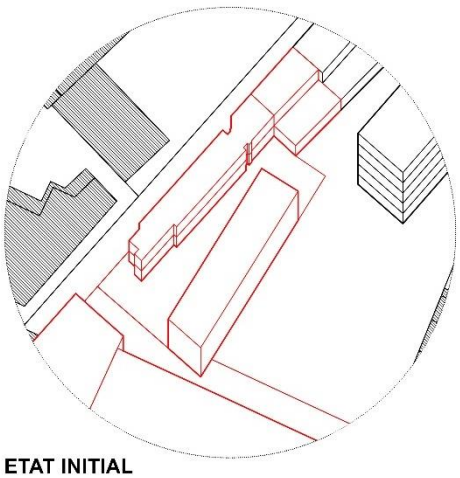
Surface du terrain : 8500 m²
Constructions : 2
Destination principale: industrie
Surface de plancher : 3758 m²
Hauteur : RDC
Nombre de logement : 0



ETAT FUTUR POTENTIEL

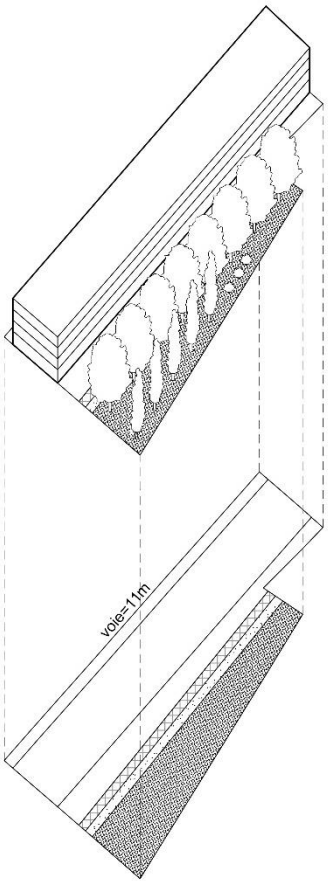
Surface du terrain : 8500 m²
Constructions : 2
Destination principale : bureau
Surface de plancher : 17224 m²
Hauteur construction A: R+3
Hauteur construction B: R+9
Nombre de logement : 0

Terrain 13-2 : hypothèse démolition/reconstruction



ETAT INITIAL

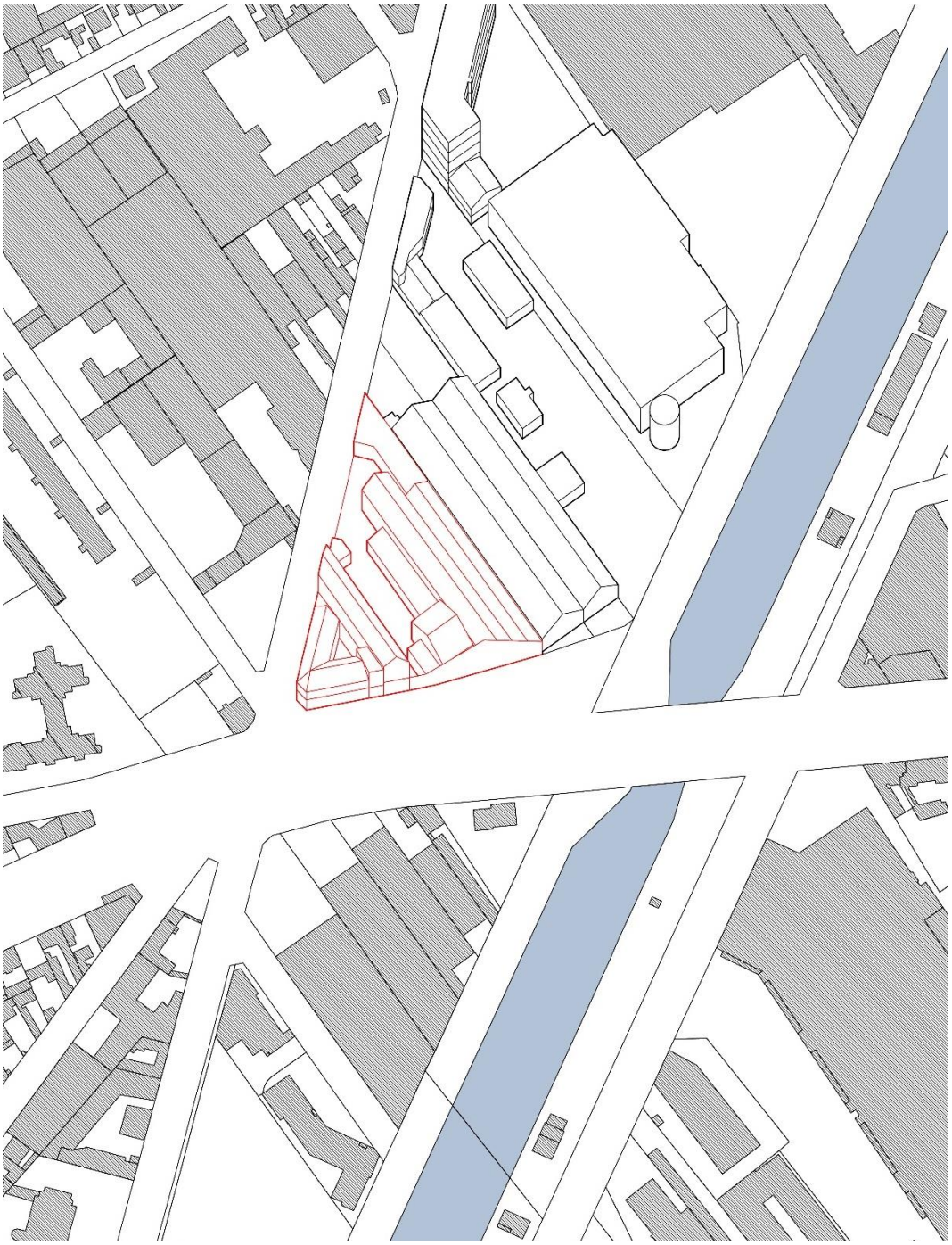
Surface du terrain : 3626 m²
Construction : 2
Destination principale: artisanat et commerce de détail et logement
Surface de plancher : 2436 m²
Hauteur construction A : RDC
Hauteur construction B : R+1
Nombre de logement : 11



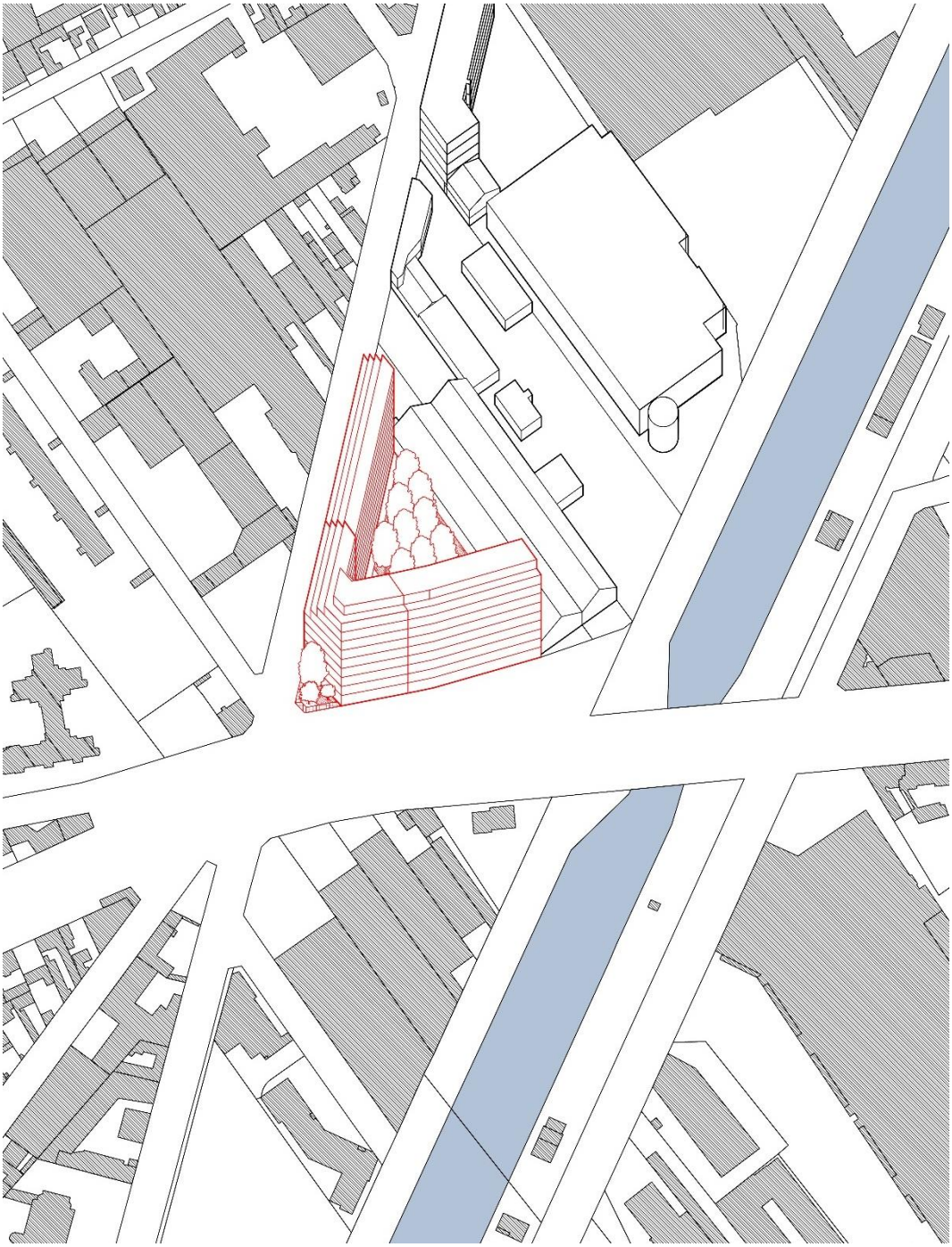
ETAT FUTUR POTENTIEL

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

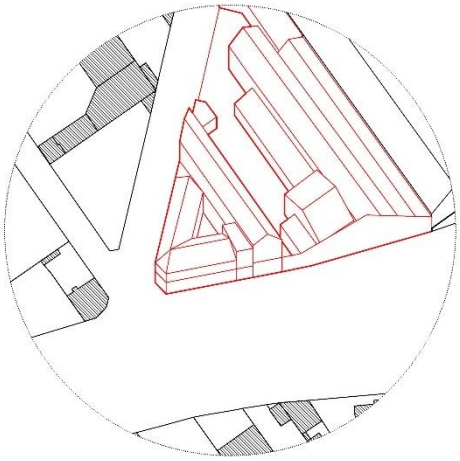
Ilot-test n°14 à Aubervilliers : état initial



Ilot-test n°14 à Aubervilliers : état futur potentiel

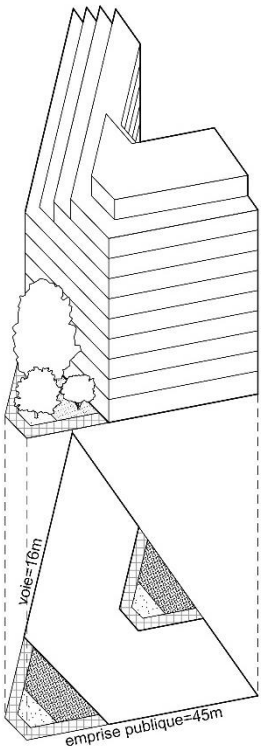


Terrain 14-1 : hypothèse démolition/reconstruction



ETAT INITIAL

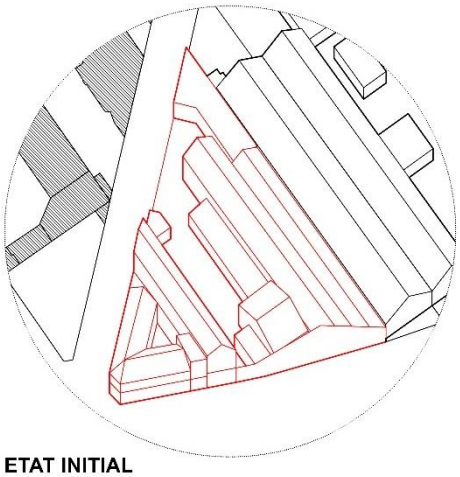
Surface du terrain : 1158 m²
Constructions : 2
Destination principale: industrie
Surface de plancher :1709 m²
Hauteur : R+1
Nombre de logement : 0



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

Terrain 14-2 : hypothèse démolition/reconstruction

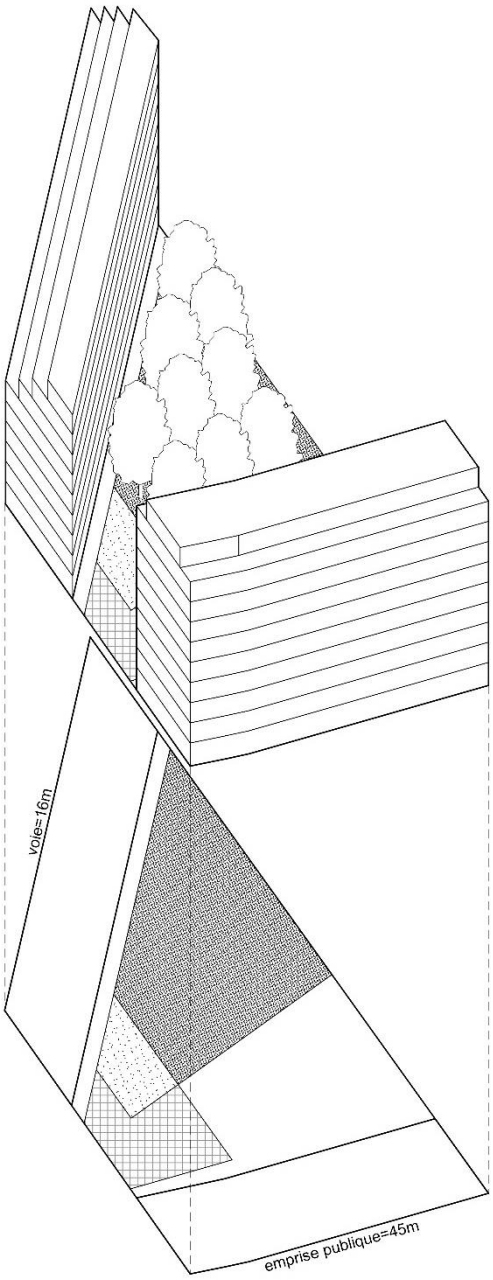


ETAT INITIAL

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

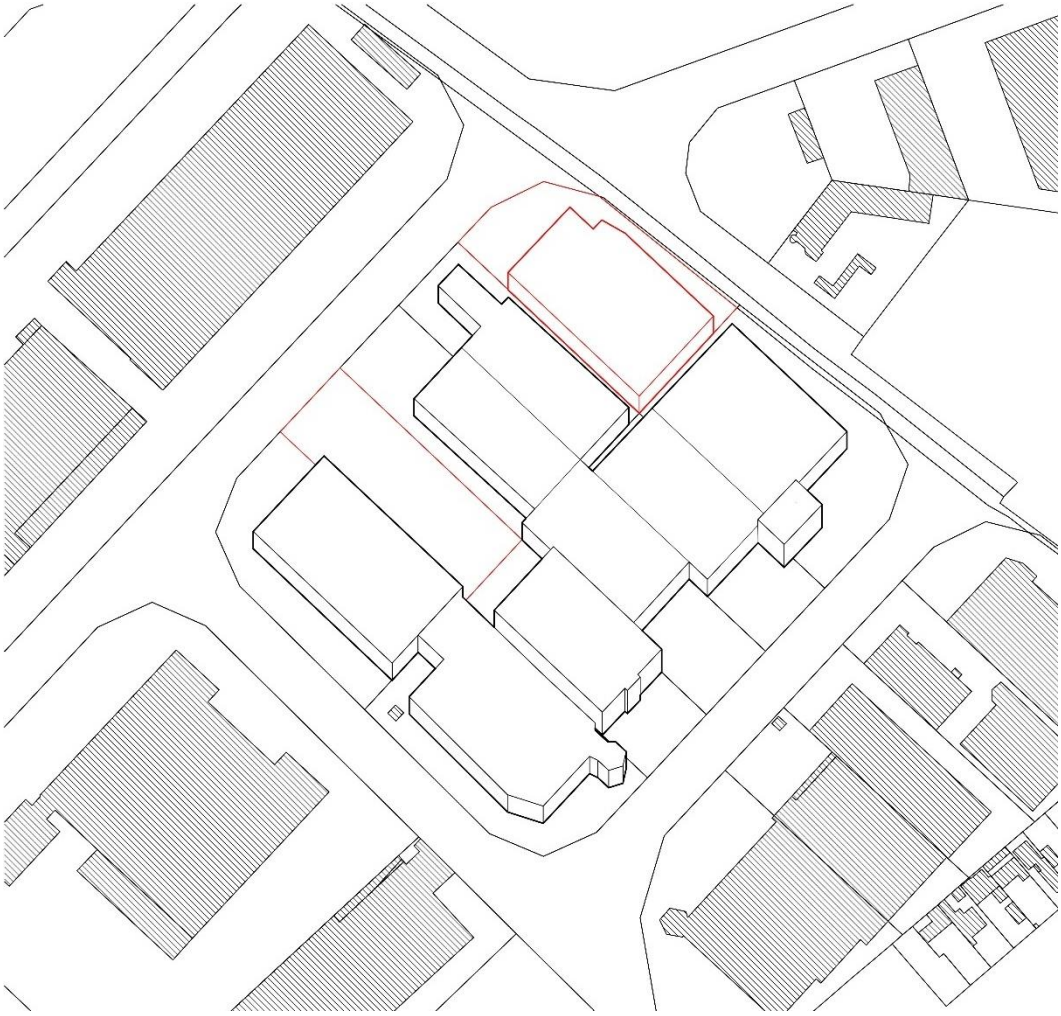


5.3.2.9 La zone UA – activités

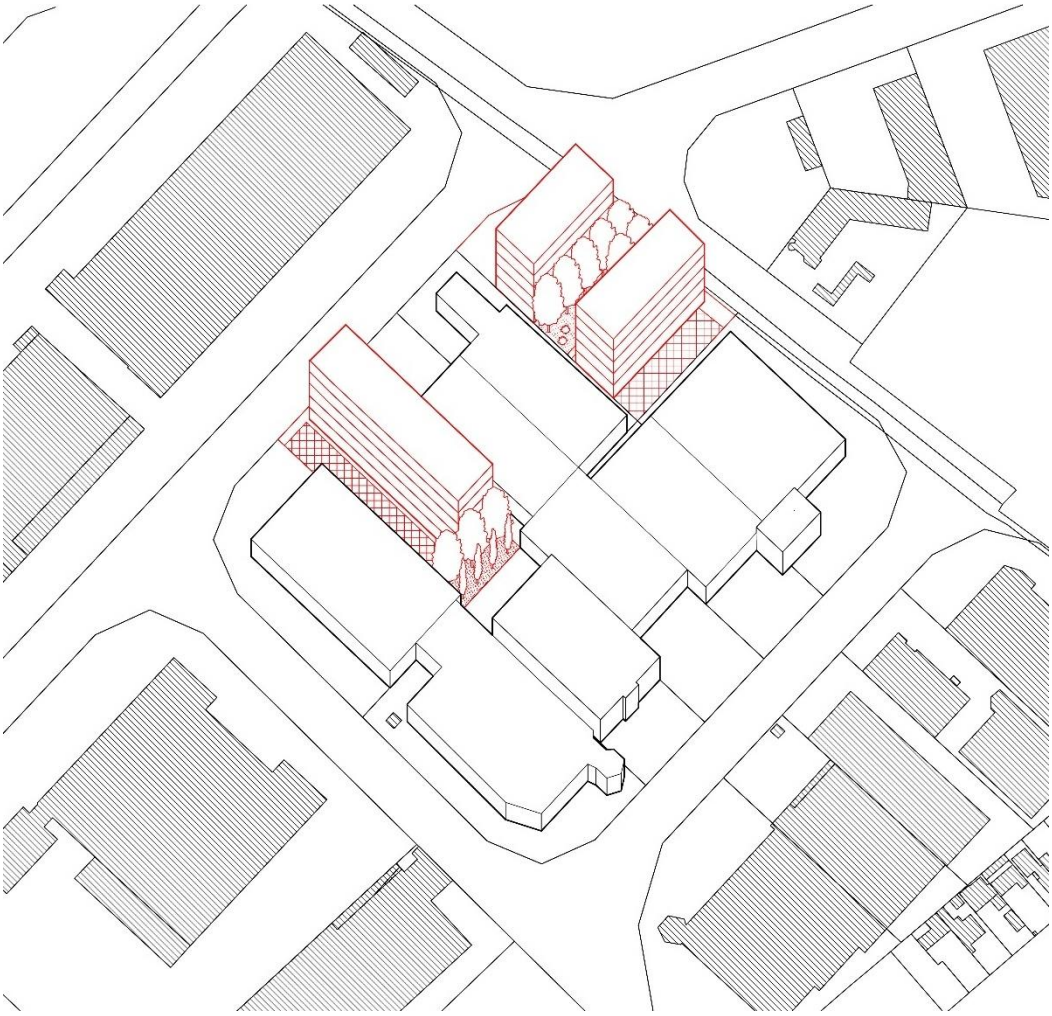
La zone UA regroupe les grandes zones d'activité économique à dominante d'activité du secteur secondaire ou non tertiaire. Dans cette zone l'objectif est de permettre la densification du tissu et de le valoriser afin d'accueillir des activités nouvelles plus compactes tout en améliorant la qualité urbaine, 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.

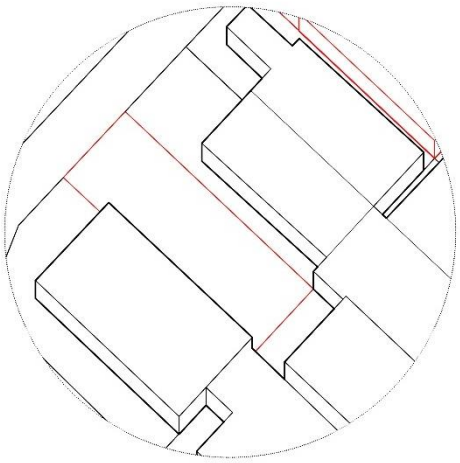
Ilot-test n°15 à La Courneuve : état initial



Ilot-test n°15 à La Courneuve : état futur potentiel

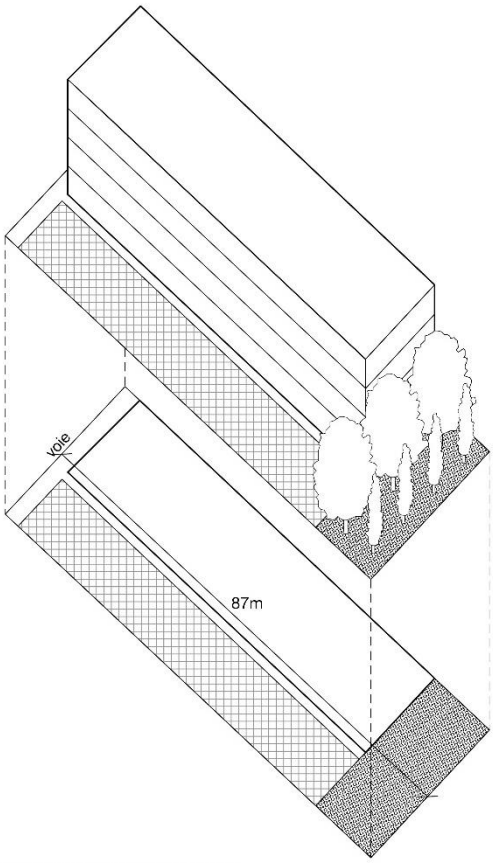


Terrain 15-1 : hypothèse construction sur terrain libre



ETAT INITIAL

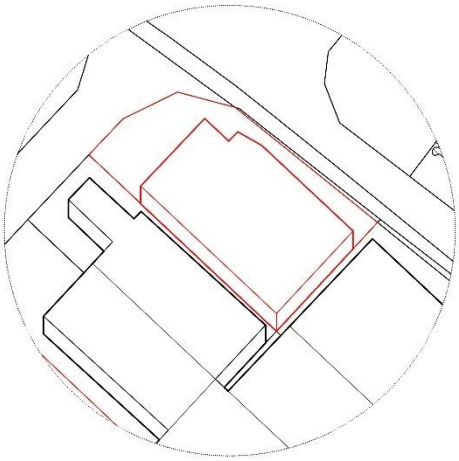
Surface du terrain : 2638 m²
Construction : 0



ETAT FUTUR POTENTIEL

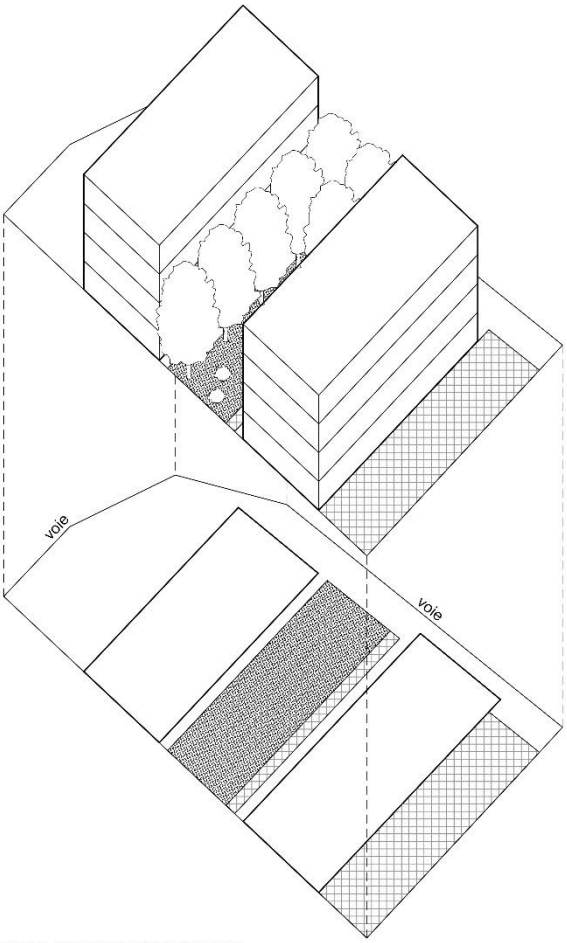
Surface du terrain : 2638 m²
Constructions : 1
Destination principale : industrie
Surface de plancher : 4031 m²
Hauteur : R+3
Nombre de logement : 0

Terrain 15-2 : hypothèse démolition-reconstruction



ETAT INITIAL

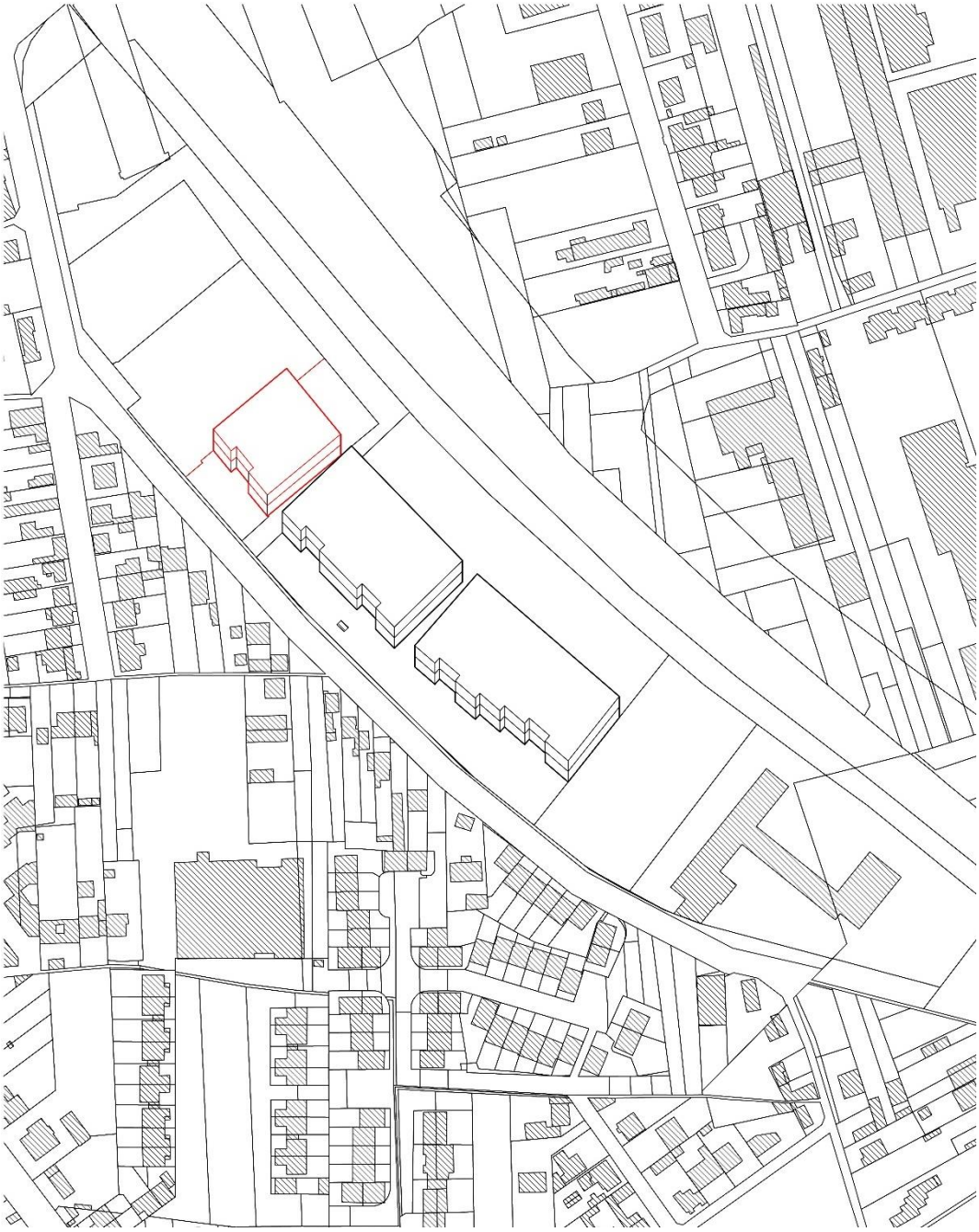
Surface du terrain : 3835 m²
Construction : 1
Destination principale: industrie
Hauteur : RDC
Surface de plancher : 1847 m²



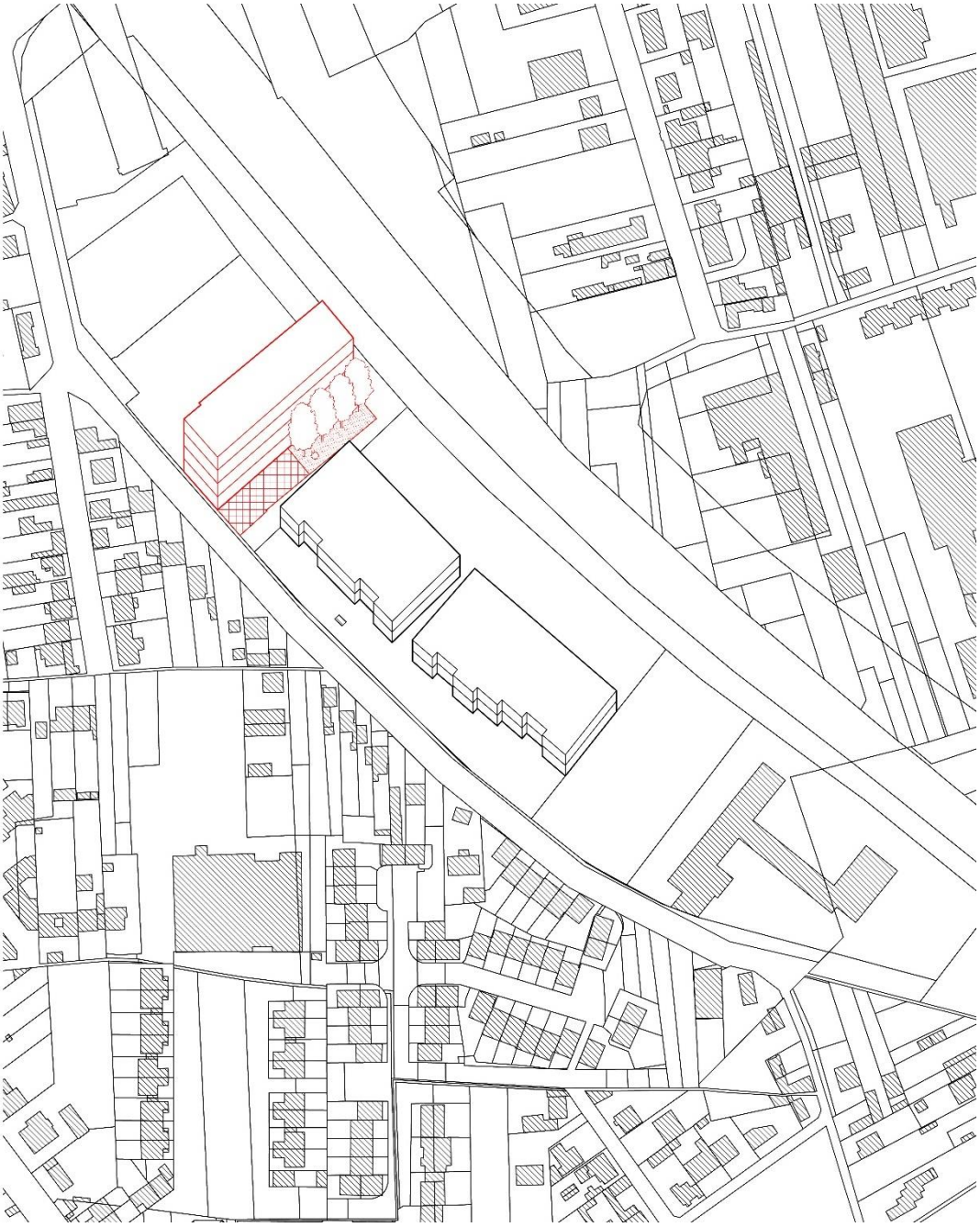
ETAT FUTUR POTENTIEL

Surface du terrain : 3835 m²
Constructions : 2
Destination principale : industrie
Surface de plancher : 4910 m²
Hauteur : R+3
Nombre de logement : 0

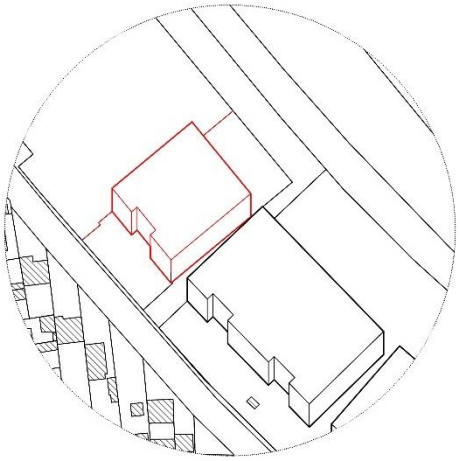
Ilot-test n°16 à Pierrefitte-sur-Seine : état initial



Ilot-test n°16 à Pierrefitte-sur-Seine : état futur potentiel

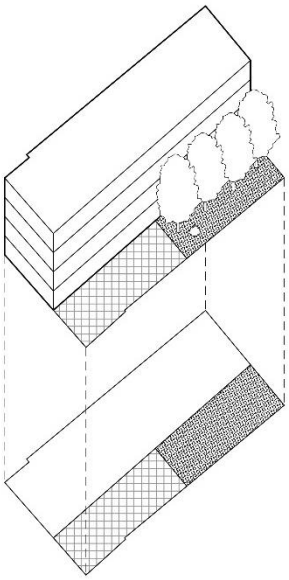


Terrain 16-1 : hypothèse démolition-reconstruction



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