

LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE PLAINE COMMUNE

LES DOCUMENTS DE
RÉFÉRENCE

©Sergio Garza/Philippon Katt



plaine
commune

GRAND PARIS

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

DOCUMENT ADOPTÉ AU CONSEIL
TERRITORIAL DU 25 FÉVRIER 2020

SOMMAIRE

1/LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI) EN BREF	4
QU'EST-CE QUE LE PLUI ?.....	5
POURQUOI UN PLUI ?.....	9
2/LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)	10
UN DOCUMENT SOCLE QUI TRADUIT LE PROJET DE TERRITOIRE POUR LES 10 ANS À VENIR.....	11
UNE ORGANISATION EN CINQ CHAPITRES.....	11
3/LE VOLET RÉGLEMENTAIRE DU PLUI	14
DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) POUR LA MISE EN ŒUVRE D'UN URBANISME DE PROJET.....	15
UN RÈGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUE DÉFINISSANT DES RÈGLES DE CONSTRUCTION À LA PARCELLE.....	18
CARACTÉRISTIQUES ET ENJEUX DES ZONES.....	19
4/LE PLUI ET APRÈS : UN DOCUMENT ÉVOLUTIF	22
DES ÉVOLUTIONS INÉVITABLES ENCADRÉES PAR LE CODE DE L'URBANISME.....	23
UN SUIVI NÉCESSAIRE MENÉ PAR L'OBSERVATOIRE TERRITORIAL DE PLAINE COMMUNE.....	24
ANNEXES	26
GLOSSAIRE	31

/ PRÉAMBULE

9 VILLES, 1 PROJET

Après avoir été syndicat intercommunal Plaine Renaissance, communauté de communes, puis communauté d'agglomération de 2001 à 2016, Plaine Commune est, depuis le 1^{er} janvier 2016, un établissement public territorial (EPT) regroupant **9 villes et accueillant plus de 435 000 habitants** au sein de la Métropole du Grand Paris (MGP).

Cette histoire et cette expérience font aujourd'hui de Plaine Commune une référence en matière d'intercommunalité, notamment autour du principe de **coopérative de villes**, avec une vision commune portée par chacune d'entre elles : **construire un projet solidaire de développement, sur un espace qui connaît des mutations inédites en Île-de-France**. Depuis la fin des années 90, le territoire est en effet en plein renouvellement, sur un plan économique, urbain (mobilités comprises), social, culturel et environnemental.

Plaine Commune est aussi le **Territoire de la culture et de la création** du Grand Paris.

LE PLUI, NOUVEAU SOCLE DU PROJET DE TERRITOIRE

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal réaffirme le *Territoire de tous les possibles* qui place en son centre la qualité de vie au service des habitants et usagers. Il se nourrit des axes de développement stratégiques définis par Plaine Commune dans ses documents-cadres et amplifie leur impact en leur donnant un caractère tout autant incitatif que réglementaire.

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

D'étroites relations de travail ont été instaurées avec les villes afin de construire un projet cohérent, qui traduise les objectifs fixés à l'échelle de Plaine Commune et qui prenne aussi en compte les spécificités et enjeux locaux. Ce premier PLUi promeut un projet de territoire ambivalent au travers d'axes clairement définis :

- Un PLUi **pour construire une ville pour ses habitants**, réunissant l'ensemble des fonctions urbaines, assurant un développement harmonieux par la recherche d'un équilibre entre fonctions résidentielles et économiques, services, équipements et présence d'espaces verts ;

- Un PLUi **dynamique et protecteur** qui incite à construire davantage autour des gares et dans les secteurs opérationnels en limitant la densification hors de ces secteurs, qui protège les Zones d'Activité Économique (ZAE), les friches urbaines et les espaces verts ;

- Un PLUi **contraignant et exigeant** qui instaure des règles spécifiques pour tendre vers une ville durable et écologique ;

- Un PLUi pour **féderer et assurer la cohérence des projets** en articulant les projets publics et privés avec le grand paysage du territoire, les grands axes de son développement que constituent la trame verte et bleue, les grands axes urbains et son armature commerciale ;

- Un PLUi pour **une métropole polycentrique et solidaire** afin de promouvoir un projet métropolitain en adéquation avec le projet de territoire.



©Christophe Filieule/Plaine Commune

1/ LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI) EN BREF



/ QU'EST-CE QUE LE PLUI ?

LE DOCUMENT DE PLANIFICATION URBAINE DE PLAINE COMMUNE

Le PLUi a pour objet de définir et d'organiser le développement du territoire et le cadre de vie au sein des neuf communes qui le composent pour les dix prochaines années.

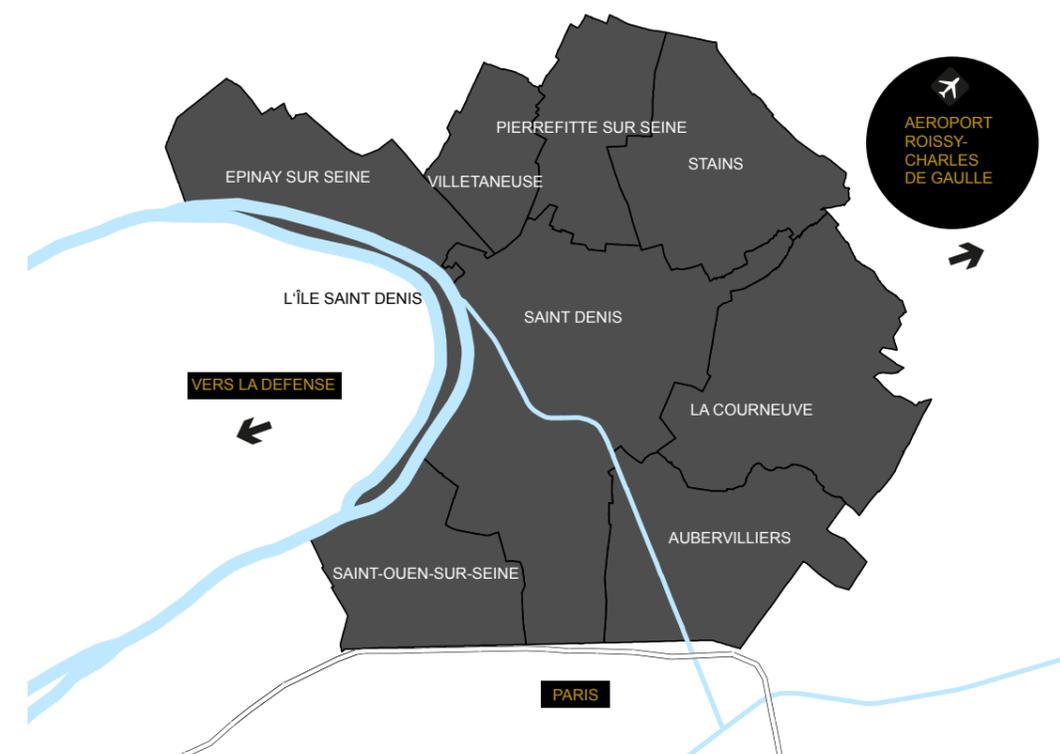
C'est à la fois un **document stratégique** qui formalise le projet politique de Plaine Commune pour le développement de son territoire, **et un document d'urbanisme réglementaire** qui établit les règles de construction et d'aménagement applicables à chaque terrain, qu'il soit public ou privé.

Il s'appuie sur un **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** qui établit des orientations stratégiques à horizon 2030 pour encadrer le développement territorial et répondre à la fois aux besoins des habitants et usagers du territoire, et aux défis environnementaux.

Le PLUi s'applique sur l'ensemble du territoire de Plaine Commune et **vient se substituer aux 9 PLU jusque-là en vigueur dans les villes.**

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, le PLUi de Plaine Commune est compatible avec des documents de portée juridique supérieure¹ : Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF), Plan de Déplacements Urbains de la Région Île-de-France (PDUiF), Plan Local de Déplacements de Plaine Commune (PLD), ou encore Programme Local de l'Habitat de Plaine Commune (PLH)². Il prend également en compte les Plans Climat Air Énergie Territoriaux (PCAET) de la Métropole du Grand Paris, de la Seine-Saint-Denis et de Plaine Commune (ce dernier ayant été approuvé en même temps que le PLUi le 25 février 2020).

/ LE TERRITOIRE DE PLAINE COMMUNE /



1. Sans obligation de stricte conformité avec les orientations données par ces documents
2. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Métropole du Grand Paris est toujours en cours d'élaboration

UNE ÉLABORATION EN QUATRE ÉTAPES

Le PLUi a été élaboré en **près de 2 ans et demi**, après un important travail réalisé en interne. Durant cette période, les habitants et usagers du territoire, les acteurs locaux, le conseil de développement, ont été consultés dans la démarche d'élaboration du projet, de même que les différents partenaires institutionnels.

1. En amont de l'arrêt du projet de PLUi

D'octobre 2017 à mars 2018

Élaboration du diagnostic et identification des grands enjeux du territoire

19 mars 2019

Arrêt du projet de PLUi par le conseil de territoire

D'avril à juillet 2018

Écriture du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ; Le 26 juin 2018, un débat en Conseil de territoire en valide les orientations générales après que les villes aient débattu de leur côté.

D'août 2018 à mars 2019

Déclinaison du PADD dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le règlement

2. D'avril à juillet 2019 : phase de consultation

Recueil des avis et observations sur le projet de PLUi arrêté auprès des Personnes Publiques Associées (PPA) et Consultées (PPC), des villes membres et de l'Autorité Environnementale.

Des avis favorables ont été recueillis, assortis d'observations techniques et de demandes de rectifications d'erreurs rédactionnelles et/ou graphiques.

3. Du 2 septembre au 4 octobre 2019 : phase d'enquête publique

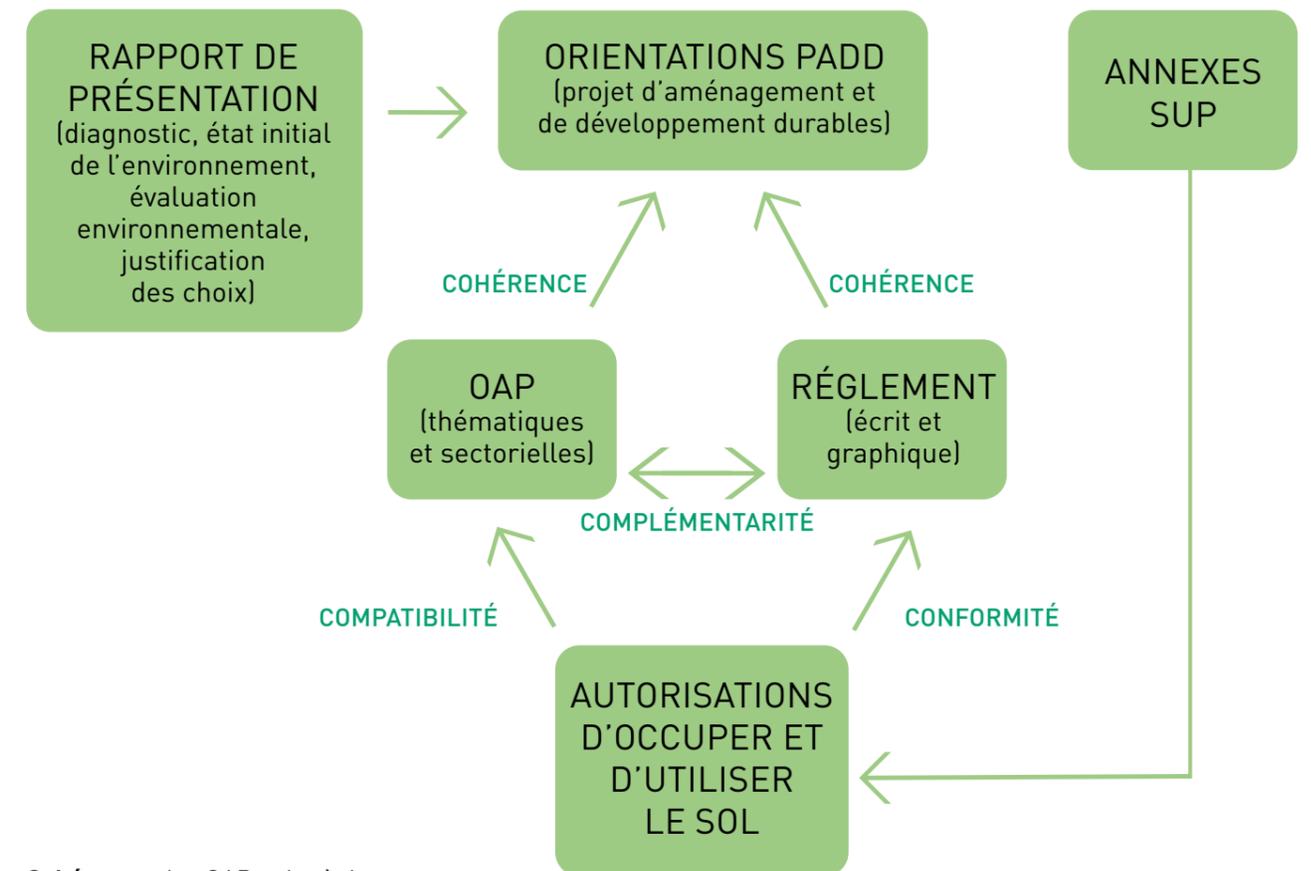
Cinq commissaires enquêteurs désignés par le tribunal administratif ont animé cette phase d'enquête publique.

4. De décembre 2019 à février 2020 : finalisation du PLUi

Le 19 décembre 2019, le rapport et les conclusions de la commission d'enquête publique ont été rendus. La commission a émis un avis favorable assorti de 3 réserves, qui ont été levées, et de 42 recommandations prises en compte pour partie.

25 février 2020 : Approbation du PLUi par le conseil de territoire.

PIÈCES CONSTITUTIVES DU PLUi



Cohérence : les OAP et le règlement découlent des orientations stratégiques du PADD

Conformité : le projet doit appliquer strictement le règlement

Compatibilité : le projet doit respecter les objectifs et principes définis dans les OAP

Complémentarité : règlement et OAP se complètent dans la détermination du cadre dans lequel le projet doit s'inscrire

Le PLUi est exécutoire depuis le 31 mars 2020 : il remplace depuis cette date les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) jusqu'ici en vigueur dans chacune des villes.

Retrouvez toutes les pièces composant le PLUi sur le site internet de Plaine Commune :

<https://plainecommune.fr/plui/>





/ POURQUOI UN PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL ?

NOUVELLE COMPÉTENCE, NOUVEL OUTIL

Depuis le 1^{er} janvier 2016, suite aux transferts de compétences introduits par les lois MAPTAM³ et NOTRe⁴, Plaine Commune est compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme en lieu et place des communes. L'élaboration du PLUi donne un nouvel élan au projet de territoire initié il y a 20 ans à l'aune des nouveaux défis auxquels le territoire est confronté, en ayant pour objectif de définir et d'organiser harmonieusement le développement et le cadre de vie au sein des 9 communes qui le composent. Son approbation permet de donner **plus de force et de cohérence** au projet de territoire de Plaine Commune, dans une période où celui-ci connaît de fortes mutations urbaines (adaptation au changement climatique, nombreux projets d'aménagement d'envergure, création de nouvelles lignes de métro, accueil des Jeux Olympiques et Paralympiques 2024) et institutionnelles, avec la création de la Métropole du Grand Paris notamment. En outre, la démarche d'élaboration du PLUi vise à doter Plaine Commune d'un **outil de planification urbaine** unique et partagé, adapté aux enjeux territoriaux, sociaux et environnementaux contemporains. Il vise en premier lieu à renforcer la solidarité et la cohésion urbaine au sein du territoire, à promouvoir un modèle de développement soutenable et améliorer la qualité de vie des habitants et usagers. Il est le résultat d'un travail collaboratif important, avec l'ensemble des neuf communes du territoire.



©Pierre Le Tuzo/Plaine Commune



Objectifs stratégiques du PLUi exposés dans la délibération du 17 octobre 2017 prescrivant son élaboration :

- Affirmer la place de Plaine Commune dans la métropole comme un *Territoire de tous les possibles* qui met l'accent sur la qualité de vie au service des habitants
- Assurer un développement soutenable pour progresser vers un territoire plus écologique
- Donner toute leur place aux enjeux intercommunaux (Seine et canal, grandes infrastructures de transports, trame verte et bleue, pôles universitaires)
- Réaffirmer l'identité de Plaine Commune comme Territoire de la culture et de la création
- Assurer un développement harmonieux entre les fonctions résidentielles et économiques, l'offre de services et d'équipements et la présence d'espaces verts
- Proposer un développement adapté au nord et au sud de Plaine Commune, en conciliant intensification urbaine et qualité du cadre de vie, cohérence et complémentarité entre les centralités existantes et à venir

3. Loi MAPTAM : loi du 27 janvier 2014 de Modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles
4. Loi NOTRe : loi du 7 août 2015 portant Nouvelle organisation territoriale de la République

2/ LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)



/ UN DOCUMENT SOCLE QUI TRADUIT LE PROJET DE TERRITOIRE POUR LES 10 ANS À VENIR

Le PADD définit les orientations générales d'aménagement du territoire. Il vise à répondre aux besoins et enjeux identifiés dans le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement tout en s'inscrivant dans les enjeux métropolitains et régionaux. Il décline aussi les objectifs liés à la mise en œuvre des politiques sectorielles et des plans ou programmes (Programme local de l'Habitat, Plan de Déplacements Urbains, Schéma Directeur de la Région Île-de-France, ...), dans l'objectif d'un développement durable et soutenable.

Il définit les orientations liées à la **protection des espaces naturels et agricoles** et à la préservation ou à la **restauration des continuités écologiques**, et fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

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

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

/ UNE ORGANISATION EN CINQ CHAPITRES

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

giques et complémentaires (habitat, écologie urbaine, développement économique, mobilités, aménagement et urbanisme).

Au travers de ces 5 axes, le PADD définit le développement du territoire en matière d'aménagement, d'équipements, de paysage, d'habitat, de transports et de déplacements, de développement économique et d'aménagement commercial.

Il pose les bases d'une nouvelle étape de développement du territoire de Plaine Commune mettant l'accent sur la qualité du développement urbain, avec comme principal objectif de garantir de meilleures conditions de vie à ses habitants.

Enfin, il donne des objectifs quantifiés pour les 10 ans à venir, conformes à ceux fixés dans le Programme Local de l'Habitat (PLH)

et le Plan Local de Déplacements (PLD) :

- 4 200 logements construits par an sous réserve d'un accompagnement financier de l'État ;
- Un taux de logement social conforme au PLH pour garantir une offre résidentielle pour toutes et tous ;
- 70 ha de nouveaux espaces verts (de plus d'1 ha) ;
- 200 000 m² de locaux d'activités ;
- 220 km de nouveaux itinéraires cyclables.



© Pierre Le Tulzo/Plaine Commune

1

AXE 1 DU PADD

Un territoire pour tous, solidaire et inclusif

État des lieux - diagnostic

- Une population diversifiée et jeune
- 62% des actifs sont ouvriers ou employés
- 1 ménage sur 2 sous le seuil de pauvreté
- Un parc locatif social important mais encore insuffisant face à la demande
- De forts enjeux de rénovation du parc de logement
- Des prix immobiliers en hausse
- Une offre d'équipements de proximité insuffisante

Objectifs

- Offrir des conditions d'habitat satisfaisantes pour tous
- Favoriser l'accès à la formation et à l'emploi
- Favoriser l'essor d'un territoire de culture et de création
- Proposer une offre d'équipements et de services de qualité adaptée aux besoins présents ; faire des Jeux Olympiques et Paralympiques 2024 une opportunité au service du projet de territoire

2

AXE 2 DU PADD

Un territoire écologiquement responsable, pour le bien-être de ses habitants

État des lieux - diagnostic

- Une grande diversité de paysages, des parcs remarquables, des espaces de biodiversité structurants, mais parfois insuffisamment valorisés
- Une présence du végétal variable (plus forte au nord du territoire), avec des secteurs en manque d'espaces de nature
- Des secteurs fortement exposés aux nuisances et à la pollution

Objectifs

- Développer et valoriser les espaces verts, concrétiser la trame verte et bleue et donner une place à l'agriculture urbaine
- Limiter fortement la consommation des espaces naturels et agricoles
- Préserver le bien-être des populations et réduire l'exposition aux pollutions
- Améliorer la performance énergétique du territoire, adapter le territoire aux premiers effets du changement climatique
- Promouvoir l'économie circulaire

3

AXE 3 DU PADD

Un territoire de diversité économique, productif et actif

État des lieux - diagnostic

- Une mutation économique spectaculaire durant les 25 dernières années
- Une forte diversité économique, mais une répartition inégale sur le territoire entre zones tertiaires en développement et activités économiques productives
- Une inadéquation entre l'offre et la demande d'emploi dans certains secteurs
- Des commerces de proximité et de centre-ville en difficulté

Objectifs

- Développer et moderniser les zones d'activité économiques (ZAE)
- Préserver les activités économiques en ville, protéger les tissus mixtes
- Renforcer la qualité urbaine des quartiers de bureaux, encourager la mixité des pôles économiques
- Favoriser la diversification et la montée en gamme de l'offre commerciale
- Développer les filières stratégiques, les domaines économiques émergents et les nouvelles formes de travail

4

AXE 4 DU PADD

Un territoire accessible et praticable, pour une mobilité durable

État des lieux - diagnostic

- Une forte croissance de la desserte par les transports collectifs, mais des secteurs encore mal desservis par les transports en commun
- Une population peu motorisée mais un réseau routier saturé
- De multiples coupures urbaines et des espaces publics encore trop peu favorables à la pratique des modes actifs
- Des flux de marchandises importants

Objectifs

- Maîtriser la croissance des déplacements en favorisant les mobilités non polluantes et en limitant la place de la voiture
- Compléter et améliorer l'offre de transports collectifs
- Relier les villes et les quartiers par une trame d'espaces publics intercommunale
- Améliorer les conditions de déplacements pour les modes actifs, favoriser les mobilités innovantes
- Optimiser l'organisation du transport de marchandises et de matériaux

5

AXE 5 DU PADD

Un territoire dynamique et protecteur, affirmant le droit à la centralité et respectueux des singularités des villes

État des lieux - diagnostic

- Un modèle polycentrique inabouti
- Des modèles urbains différenciés au nord et au sud de Plaine Commune
- Une *mosaïque urbaine* : des tissus urbains variés et juxtaposés selon des formes urbaines, des échelles et des époques variées
- Une puissance dynamique de transformation fondée sur les nombreux grands projets d'aménagement et de rénovation urbaine
- Une pression foncière croissante, des tissus urbains en forte mutation dans le diffus

Objectifs

- Structurer le territoire autour d'un réseau de centralités bien connectées entre elles et par un maillage de proximité
- Mettre en œuvre des modes de développement diversifiés et complémentaires
- Réussir les grands projets
- Préserver la mosaïque urbaine, mieux maîtriser les mutations dans le diffus



© Marc Mimram

3/ LE VOLET RÉGLEMENTAIRE DU PLUI



/ DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) POUR LA MISE EN ŒUVRE D'UN URBANISME DE PROJET



Les OAP constituent un guide à la conception des grands projets dans le respect des axes de développement du territoire définis par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), en matière d'aménagement, d'habitat, de transports et de déplacements.

Elles sont de deux types :

- **Trois OAP thématiques**, « Environnement et Santé », « Commerce et Artisanat » et « Grands axes et Urbanisme de liaison », concernant l'ensemble du territoire. Elles ont pour objectif de rendre lisibles et d'insister sur des priorités politiques du PADD, tout en précisant les orientations applicables sur ces thématiques en complément du règlement. Chacune de ces OAP thématiques comprend à la fois des orientations transversales, avec lesquelles tous les projets doivent être compatibles, quelle que soit leur localisation sur le territoire, et des orientations localisées qui concernent uniquement les projets situés dans certains secteurs stratégiques, identifiés dans l'OAP.

- **Trente-cinq OAP** sectorielles fixant à l'échelle d'un îlot urbain ou d'un quartier, les orientations d'aménagement validées (principes d'aménagement, organisation urbaine, schéma des espaces publics, etc.).



LES OAP THÉMATIQUES

	Environnement et santé	Commerce et artisanat	Grands axes et urbanisme de liaison
Objet	Traduire les objectifs environnementaux définis par le PADD et rendre opérationnelles les mesures correspondantes. Cette OAP complète le volet environnemental du règlement écrit et graphique du PLUi.	Traduire les objectifs définis par le PADD en matière d'implantation préférentielle du commerce sur le territoire et contribuer à la qualité des constructions dédiées aux activités commerciales, en complément du règlement du PLUi.	Traduire les objectifs définis par le PADD en matière de maillage viaire et de requalification des principaux axes routiers du territoire.
Orientations fondamentales	<ul style="list-style-type: none"> Améliorer le confort thermique, préserver et développer des espaces naturels et la biodiversité Lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur Préserver les milieux aquatiques Prendre en compte l'impact des pollutions liées aux grandes infrastructures de transport 	<ul style="list-style-type: none"> Renforcer l'attractivité commerciale du territoire Veiller à la complémentarité entre tous les sites commerciaux Renforcer en priorité les centres-villes et les grands axes commerçants Pérenniser le maillage commercial de proximité et maîtriser la production de locaux neufs et des centres commerciaux Concevoir des locaux commerciaux fonctionnels et pérennes Éviter les nouveaux centres commerciaux 	<ul style="list-style-type: none"> Mieux hiérarchiser le réseau routier Assurer une place pour tous les modes de déplacements Requalifier et apaiser les espaces publics de premier rang (armature principale) Améliorer l'insertion urbaine des autoroutes Travailler un <i>urbanisme de liaison</i> pour mieux relier les quartiers entre eux, faciliter les déplacements et l'accès à toutes les fonctions de la ville
Champ d'action	<ul style="list-style-type: none"> Mise en œuvre de la trame verte et bleue territoriale Végétalisation du territoire et valorisation des paysages Amélioration des performances environnementales des aménagements et des constructions Amélioration du cadre de vie et de la santé environnementale des populations 	<ul style="list-style-type: none"> Développement d'une offre commerciale adaptée à chaque partie du territoire, dans le respect des équilibres globaux Diversification et montée en gamme de cette offre, en fonction des besoins des populations 	<ul style="list-style-type: none"> Types de mobilités que chaque axe a vocation à accueillir Renforcement du maillage des espaces publics Actions de requalification à engager à court terme



Retrouvez en annexe les cartes de synthèse des OAP thématiques

LES OAP SECTORIELLES

Elles ont pour objet de définir des principes d'aménagement et d'organisation urbaine avec lesquels les projets développés dans ces secteurs à enjeux devront être compatibles. Leur intérêt est en particulier de pouvoir exprimer des objectifs qualitatifs et spatialisés. Elles complètent les dispositions du règlement et les OAP thématiques.

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

Ainsi, **35 secteurs** sont délimités et classés selon la nature des futurs projets d'aménagement et de programmation.



Retrouvez en annexe la carte de localisation des OAP sectorielles



CAS PARTICULIER : DES OAP « RÉGLEMENTAIRES »

L'OAP Six Routes - Schramm à La Courneuve (OAP sectorielle n°11) correspond à un secteur qui n'est pas régi par un règlement de zone et dans lequel seules sont applicables les dispositions contenues dans l'OAP, les dispositions graphiques figurant au plan de zonage et les dispositions relatives à la protection du patrimoine bâti.

L'OAP Plevel à Saint-Denis (OAP sectorielle n°22) correspond à un secteur régi par un règlement de zone peu détaillé. De nombreuses dispositions complémentaires au règlement figurent ainsi dans l'OAP, notamment concernant la répartition des différentes destinations autorisées, les hauteurs des constructions et leur volumétrie.

/ UN RÈGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUE DÉFINISSANT DES RÈGLES DE CONSTRUCTION À LA PARCELLE

Le règlement fixe les dispositions générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs de développement du territoire fixés dans le PADD.

Il détermine les règles qui s'appliquent à chaque parcelle pour les autorisations d'urbanisme (en tenant compte des compléments apportés par les OAP thématiques et sectorielles ainsi que par les annexes sur les Servitudes d'Utilité Publique et les annexes réglementaires).

Cinq axes ont guidé son écriture :

1. **La protection du diffus** (hors opérations d'aménagement) pour mieux encadrer ses mutations, en particulier dans les zones mixtes et pavillonnaires
2. **Le renforcement des règles environnementales** et en particulier celles liées à la pleine terre et à la végétalisation
3. **La préservation des activités économiques** tout en permettant leur modernisation
4. **La mise en cohérence des règles** portant sur les quartiers situés de part et d'autre d'une limite communale
5. **Le renforcement des équipements** publics et des espaces verts

Il est composé d'un règlement graphique et d'un règlement écrit.

Le règlement graphique : un zonage commun aux 9 villes

Le zonage a été défini à l'échelle du territoire, pour rendre plus lisibles l'organisation territoriale recherchée et les règles applicables.

Il résulte d'une harmonisation des zones issues des PLU communaux (lorsqu'elles portaient sur des tissus urbains équivalents et/ou poursuivaient des objectifs similaires, notamment dans les quartiers proches des limites communales) et d'une prise en compte des caractéristiques morphologiques locales, de la *mosaïque urbaine* de Plaine Commune, et des grands projets urbains (notamment ceux liés aux Jeux Olympiques et Paralympiques 2024 et au développement des gares du Grand Paris Express).

Le règlement du PLUi, unique pour l'ensemble du territoire, comporte un nombre réduit de zones : **12 contre 70 antérieurement** dans l'ensemble des 9 PLU communaux préexistants. Des sous-secteurs (au nombre de 33) et des règles graphiques permettent de bien prendre en compte les spécificités des villes.

Un règlement écrit qui définit les dispositions générales et spécifiques à chaque zone

Les règles établies portent sur la nature des constructions, les normes d'implantation et de volume, l'aspect des constructions, la végétalisation, la desserte et le stationnement ainsi que les réseaux et la gestion de l'eau.

Le règlement identifie par ailleurs des **bâtiments ou ensembles bâtis à protéger et mettre en valeur** pour des motifs d'ordre historique, architectural et/ou culturel. Les sites sont repérés et référencés sur des plans du patrimoine bâti.

Enfin, il définit des servitudes de localisation repérées sur les plans de zonage détaillés : des emplacements réservés (ER) et des servitudes de localisation (SL) pour voirie, équipements d'intérêt collectif, espaces verts, etc. ; ainsi que des périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG).



Le règlement du PLUi favorise notamment :

- **La nature en ville à travers différents dispositifs : la pleine terre, des règles de densité végétale, la végétalisation des toitures-terrasses, la préservation des secteurs humides, etc.**

- **La mixité fonctionnelle avec, par exemple, l'instauration de périmètres hôteliers, de linéaires commerciaux et de périmètres de maintien de l'activité**

- **La mixité sociale avec des périmètres au sein desquels tout programme d'habitation de plus de 100 logements environ doit obligatoirement comporter 25% de logements sociaux et des secteurs de servitude de taille minimale imposant une proportion de logements d'une taille minimale**

- **Des règles de préservation et de mise en valeur du patrimoine bâti et paysager, avec l'identification d'espaces végétalisés et de patrimoine bâti à préserver, d'arbres remarquables et d'alignements d'arbres à protéger, ...**



© Pierre Le Tutoz/Plaine Commune

/ CARACTÈRES ET ENJEUX DES ZONES

Les 12 zones du règlement se répartissent en 4 grandes catégories :

- **2 zones naturelles et agricoles, représentant 17% du territoire**, visant à préserver ces espaces de l'urbanisation ;
- **5 zones à vocation résidentielles, sur 45% du territoire**, ayant pour objectif de permettre la production d'une offre de qualité, accessible à tous et diversifiée ;

- **4 zones urbaines dites « fonctionnelles », représentant 28% du territoire**. Elles correspondent à des fonctions spécifiques distinctes : 2 types différents de zones économiques, les secteurs de grands services urbains et grands équipements, et les parcs et jardins. Elles allient des règles protectrices et dynamiques en particulier concernant les zones économiques et le commerce ;

- **1 zonage de projet, sur 10% du territoire**, avec des règles permettant la mise en œuvre des projets urbains existants ou programmés.

Zones naturelles et agricoles

Zones	Caractéristiques	Objectifs
A agricole	Espaces agricoles	<ul style="list-style-type: none"> • Préserver les rares espaces agricoles • Promouvoir l'agriculture urbaine et l'économie circulaire
N naturelle	Espaces sensibles au regard de leurs qualités paysagères, esthétiques ou écologiques	<ul style="list-style-type: none"> • Protéger ces espaces de toute construction ou installation non compatible avec le caractère de la zone • Développer de nouveaux espaces verts ouverts au public et créer des continuités vertes

Zones résidentielles

Zones	Caractéristiques	Objectifs
UH habitat pavillonnaire	Espaces à dominante pavillonnaire avec une part importante d'espaces végétalisés	<ul style="list-style-type: none"> • Améliorer le cadre de vie • Préserver les cœurs d'îlots végétalisés et les qualités architecturales et urbaines • Éviter les divisions pavillonnaires et parcellaires
UC habitat collectif	Ensembles de logements collectifs souvent implantés sur de vastes espaces libres	<ul style="list-style-type: none"> • Préserver leurs qualités paysagères et morphologiques • Préparer l'évolution des sites dans le cadre de projets globaux (type NPNRU)
UM mixte	Espaces urbains mixtes de densités intermédiaires	<ul style="list-style-type: none"> • Préserver la diversité des fonctions et la diversité morphologique du bâti • Maîtriser la densité en favorisant des cœurs d'îlots aérés
UMT mixte traditionnelle	Espaces denses des centres-villes anciens au tissu traditionnel	<ul style="list-style-type: none"> • Valoriser et préserver les caractéristiques urbaines de ces centres historiques tout en permettant leur renouvellement • Renforcer l'attractivité des centres historiques liée à leur multifonctionnalité
UMD mixte dense	Espaces denses bien desservis à proximité des pôles gares, les nouveaux quartiers mixtes et le long des grands axes urbains	<ul style="list-style-type: none"> • Développer mixité et densité dans ces secteurs

Zones urbaines fonctionnelles

Zones	Caractéristiques	Objectifs
UA activité économique	Espaces dédiés aux zones d'activités économiques (ZAE) avec une dominante d'activités productives	<ul style="list-style-type: none"> • Maintenir et dynamiser les ZAE • Permettre une montée en gamme des activités économiques • Améliorer la qualité urbaine et paysagère
UE économique mixte	Espaces dédiés aux activités économiques de toute nature, notamment celles du secteur tertiaire, les bureaux et les centres commerciaux	<ul style="list-style-type: none"> • Développer des pôles tertiaires denses et animés • Maîtriser le développement des centres commerciaux périphériques et requalifier le commerce de proximité dans les centres urbains
UG grands services urbains et grands équipements	Espaces dédiés aux grands services urbains et aux grands équipements tels que les emprises autoroutières et ferroviaires, les hôpitaux, universités,...	<ul style="list-style-type: none"> • Maintenir ces sites dans leur vocation principale tout en permettant une gestion adaptée à leurs besoins d'évolution
UVP urbaine verte et paysagère	Espaces verts et paysagers non naturels (jardins, parcs sportifs, squares, berges du canal...)	<ul style="list-style-type: none"> • Maintenir ou développer l'intérêt paysager de ces espaces • Favoriser ponctuellement l'accueil de certains usages contribuant à la valorisation et à l'animation de ces espaces

Zones de projet

Zones	Caractéristiques	Objectifs
UP urbaine de projet	Espaces dédiés aux projets urbains et aux opérations d'aménagement déjà engagées qui nécessitent des règles particulières	<ul style="list-style-type: none"> • Traduire les principes d'aménagement propres à chaque projet • Garantir la faisabilité des projets déjà engagés, en assurant une continuité des dispositions réglementaires applicables avant/après le PLUi

Le contenu des zones UP est majoritairement repris des PLU communaux, afin de permettre la mise en œuvre des projets déjà arrêtés.



Retrouvez le plan de zonage de synthèse en annexe



4/ LE PLU ET APRÈS : UN DOCUMENT ÉVOLUTIF



/ DES ÉVOLUTIONS INÉVITABLES ENCADRÉES PAR LE CODE DE L'URBANISME

Le PLUi sera inévitablement amené à évoluer. Il devra ainsi :

- Intégrer les projets portés par l'État (par exemple concernant les lignes du Grand Paris Express) ;
- Prendre en compte les nouvelles orientations pouvant être fixées par des documents d'urbanisme de portée supérieure (par exemple le futur SCOT métropolitain - si des problèmes de compatibilité se posent) ;
- Prendre en compte les inflexions pouvant être demandées par les élus – notamment au regard des résultats constatés du PLUi ;
- Prendre en compte l'évolution des politiques stratégiques portées par Plaine Commune et les villes (révision du Plan Local de Déplacement et étude sur la qualité de l'air...);

- Prendre en compte l'avancement opérationnel des projets (dans les OAP sectorielles, le règlement des zones UP ; intégration des projets du Nouveau Programme National de Renouveau Urbain - NPNRU) ;
- Intégrer les propositions d'amélioration de l'écriture du PLUi par les services (pour en faciliter l'usage et rectifier des erreurs rédactionnelles et / ou graphiques).

Les évolutions du PLUi sont encadrées par le Code de l'urbanisme (qui intégrera le 1^{er} avril 2021 l'ordonnance relative à la rationalisation de la hiérarchie des normes applicable aux documents d'urbanisme). Les types de procédures et les délais nécessaires à leur mise en œuvre, ainsi que les niveaux de consultation du public et d'association des personnes publiques associées (PPA), diffèrent de manière importante en fonction de la nature des modifications apportées.

Procédures (à ce jour)	Objet
Mise à jour	Modification des annexes
Mise en compatibilité avec une opération d'utilité publique ou d'intérêt général	Prise en compte d'opérations d'utilité publique ou d'intérêt général portées par l'EPT Plaine Commune ou d'autres représentants de la puissance publique
Modification (en fonction de son ampleur et de l'avis de l'Autorité Environnementale)	Modifications du règlement et / ou des OAP
Révision simplifiée (ou « allégée »)	Lorsque la révision ne porte pas atteinte aux orientations du PADD
Mise en compatibilité ou prise en compte d'un document de rang supérieur	Prise en compte de nouveaux documents avec lesquels le PLUi doit être compatible
Révision	Notamment lorsque l'EPT Plaine Commune décide de changer les orientations du PADD, de réduire un Espace Boisé Classé (EBC), une zone agricole ou naturelle, ...

/ UN SUIVI NÉCESSAIRE MENÉ PAR L'OBSERVATOIRE TERRITORIAL DE PLAINE COMMUNE

En tant que projet de territoire, le PLUi porte une grande ambition pour l'avenir de Plaine Commune, son développement soutenable et l'amélioration de la qualité de vie des habitants.

Conformément au Code de l'urbanisme, et afin de suivre l'avancée du projet, de mesurer le chemin parcouru et celui qui reste à parcourir, il est prévu que le PLUi fasse l'objet d'un suivi régulier et d'une évaluation à mi-parcours sur la base d'indicateurs qualitatifs et quantitatifs. Ces derniers répondent à chaque orientation stratégique définie dans le PADD.

Lors des phases de concertation menées aux différentes étapes de l'élaboration du PLUi, les habitants ont exprimé le souhait d'être associés à son suivi ainsi qu'à son évaluation.

Ce suivi-évaluation du PLUi est assuré par l'Observatoire territorial (au sein de la Délégation à la Stratégie Territoriale) – en liaison avec les différents observatoires existants au sein des autres directions de Plaine Commune et des villes.

Suite aux recommandations de la Commission d'enquête publique, les enjeux liés au suivi du PLUi et

aux études complémentaires ont été identifiés dans les domaines suivants :

- Finalisation du programme d'équipements publics de proximité répondant à la fois aux principales carences actuelles et aux besoins prévisibles d'ici 2030 ;
- Élaboration d'une trame sportive territoriale ;
- Poursuite des inventaires des espaces verts, des plantations, des alignements d'arbres, du patrimoine paysager ;
- Recherche d'une homogénéisation du recensement patrimonial, actuellement très inégal d'une commune à l'autre, en associant notamment les propositions émises par l'ensemble des acteurs engagés dans la protection du patrimoine ;
- Mise en place d'un observatoire des friches ;
- Élaboration d'une stratégie logistique territoriale sur tous les maillons de la chaîne logistique.



© Pierre Le Tuzo/Plaine Commune



© William Beaucardet - RATP

ANNEXES/



1- Conjuguer le développement urbain au bien-être et à la qualité de vie des habitants

- Créer des espaces verts publics dans les périmètres de projets
- Renforcer et ouvrir les espaces à fort enjeu écologique
- Développer des continuités végétales et paysagères

2-Limiter l'exposition des populations aux pollutions associées aux grandes infrastructures

3-Préserver et renforcer la trame verte

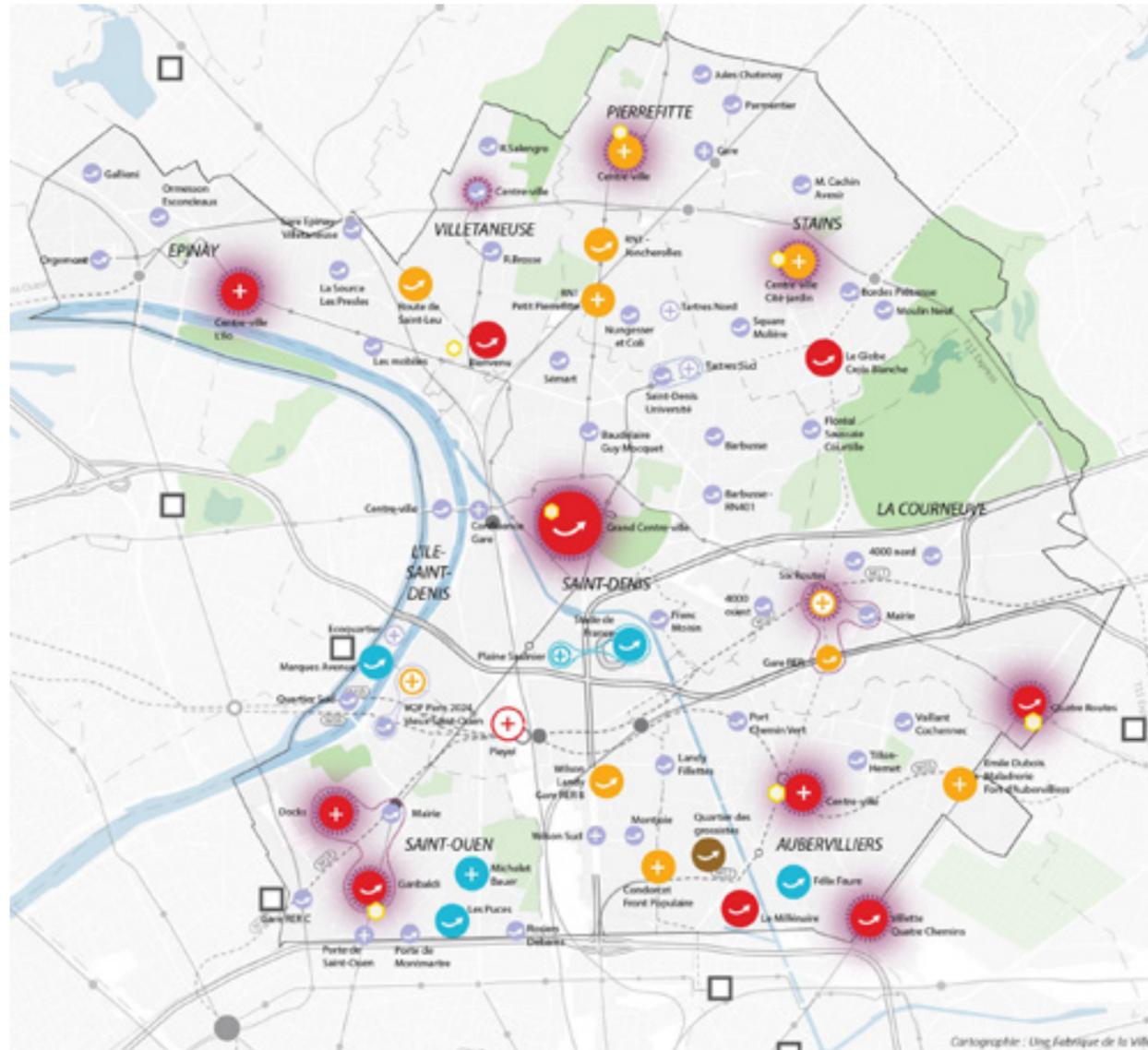
- Renforcer la prise en compte de la biodiversité
- Conforter les zones-tampons autour des noyaux de biodiversité
- Intégrer les zones-relais à la conception des projets d'aménagement et de construction
- Renforcer la fonction écologique des infrastructures

4. Soutenir les espaces de maraichage et d'agriculture urbaine

- Préserver les espaces maraichers et les jardins partagés existants
- Développer les programmes et les usages associés à l'agriculture urbaine

5. Faire vivre la trame bleue

- Affirmer la Seine comme continuité à la fois urbaine et écologique
- Renaturer le ru de la Vieille-Mer et le Ru des Arras
- Mettre en valeur les berges du Canal Saint-Denis et les accompagner par un réseau de squares et de parcs



OAP Commerce et artisanat
Armature commerciale ciblée

Pôles commerciaux existants / projetés

- Pôle structurant
- Pôle intermédiaire
- Pôle de proximité
- Site spécifique
- Commerce de gros
- Ensembles urbains et commerciaux cohérents

Orientations spécifiques des sites

- + Site à conforter, adapter et/ou faire monter en gamme
- + Site à développer
- Centralité urbaine et commerciale prioritaire

Éléments de contexte

- Gare ou station de métro existante / future
- Principaux marchés forains alimentaires
- Principaux centres commerciaux existants à proximité de Plaine Commune

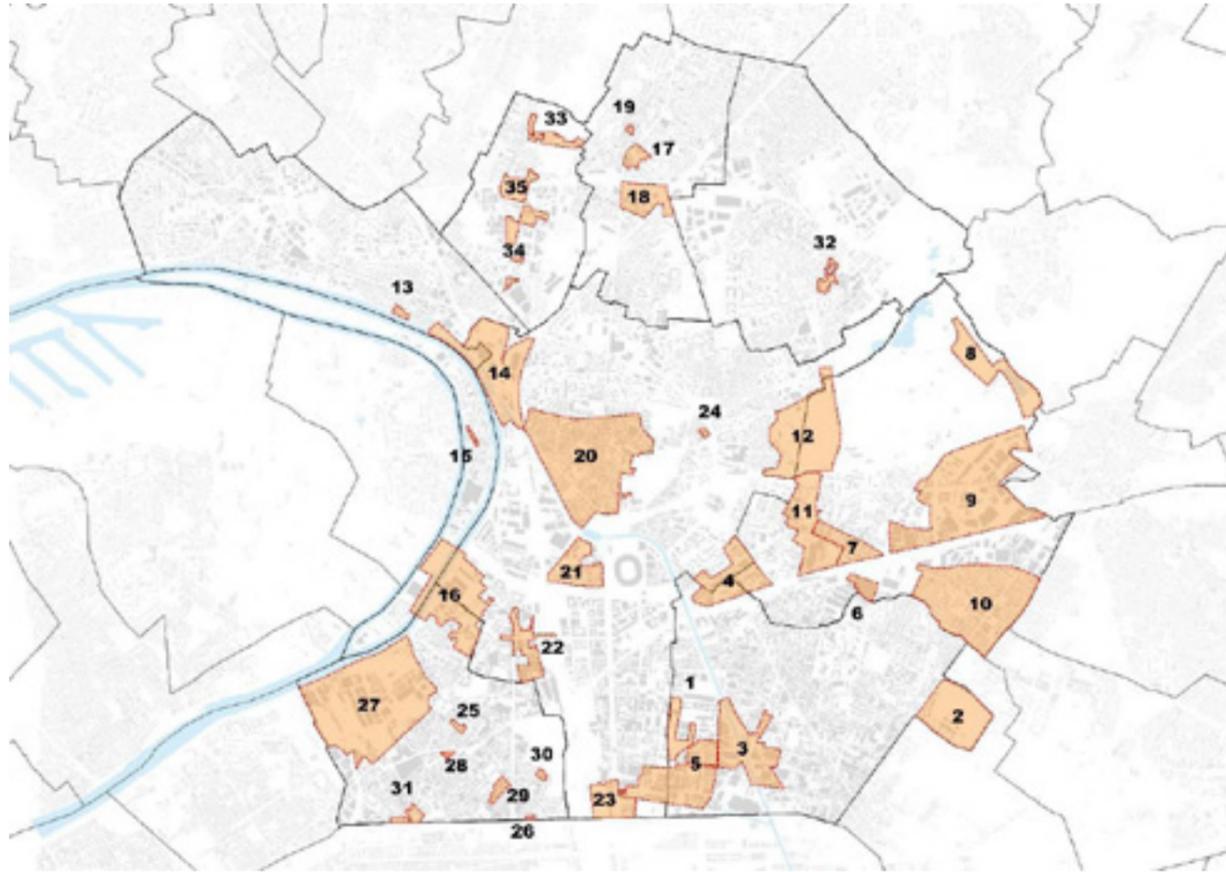
Cartographe : Uing Fabrique de la Ville



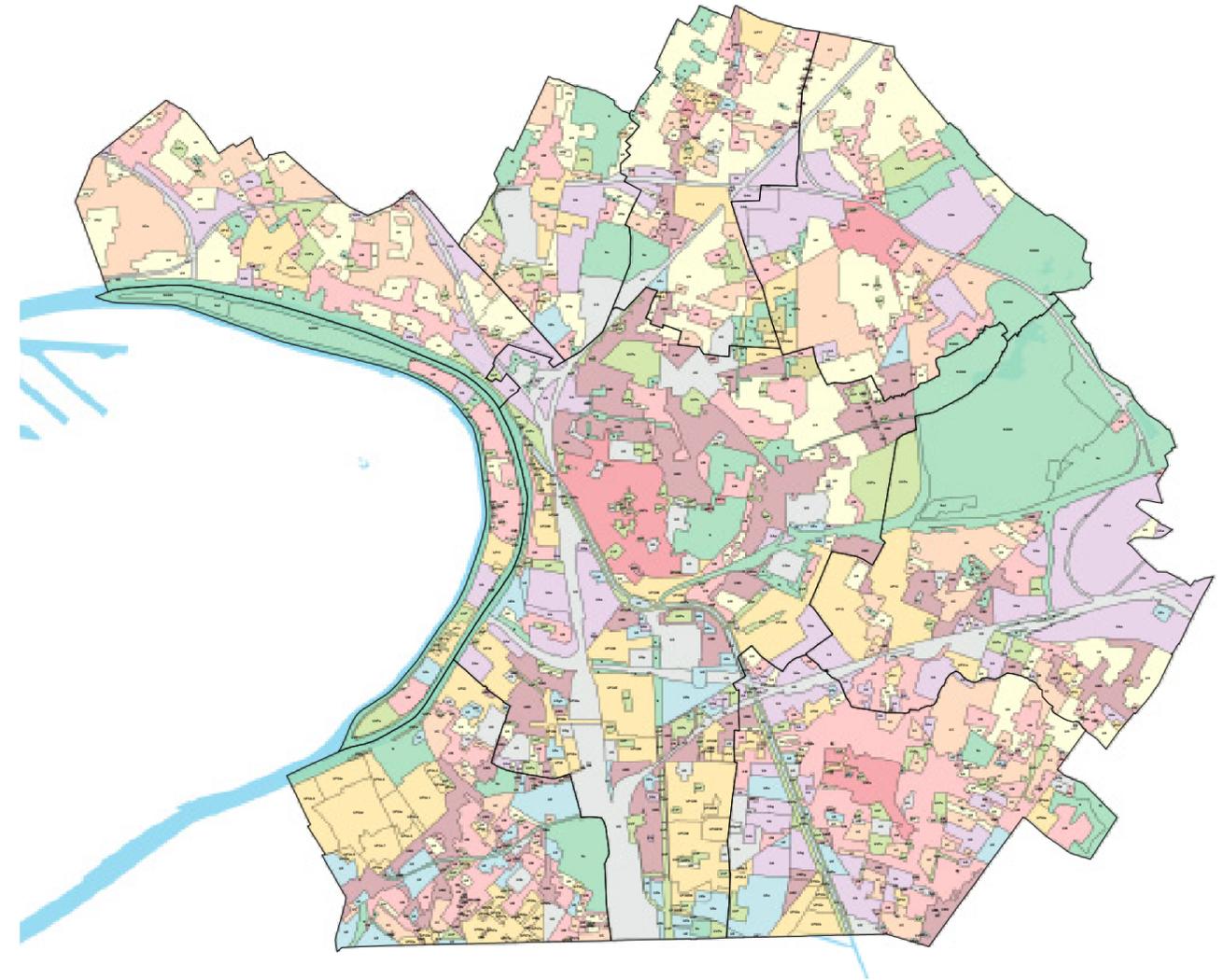
Objectifs de renforcement du maillage des espaces publics

- Résorber les coupures liées aux autoroutes et à leurs échangeurs, achever l'effacement de l'autoroute A1
- + Créer de nouveaux franchissements
- + Améliorer les franchissements existants
- + Aménager et relier les «places» et abords des gares, supports d'intensité urbaine
- + Requalifier les Portes et les espaces de liaison avec Paris
- + Assurer la continuité des berges

- Principaux secteurs de projet d'aménagement
- Principaux secteurs de renouvellement urbain (NPNRU)



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



- Zones et secteurs:**
- UMD Mixte dense (UMDm et UMDg)
 - UMT Mixte traditionnelle (UMTa et UMTb)
 - UM Mixte (UMh et UMs)
 - UC Habitat collectif (UCa)
 - UH Habitat pavillonnaire (UHj1, UHj2, UHj3, UHp)
 - UA Activité économique (UAa, UAAb, UAe, UAg)
 - UE Economique mixte (UEb, UEc, UEe, UEgh)
 - UG Grands services urbains (UGb, UGc, UGged, UGg, UGm, UGp)
 - UP Projet (UP01, UP02, UP03...)
 - UVP Urbaine verte et paysagère (UVPc, UVPs, UVPu)
 - N Naturelle (N2000, Nj, Nc, Ns1, Ns2)
 - A Agricole

GLOSSAIRE /



©Emmanuelle Le Grand/Plaine Commune

EBC : Espace Boisé Classé

ER : Emplacement Réservé

MAPTAM : Loi du 27 janvier 2017 de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d’Affirmation des Métropoles

MGP : Métropole du Grand Paris

NOTRe : Loi du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République

NPNRU : Nouveau Programme National de Renouveau Urbain

OAP : Orientation d’Aménagement et de Programmation

PADD : Projet d’Aménagement et de Développement Durables

PAPAG : Périmètre d’Attente de Projet d’Aménagement Global

PCAET : Plan Climat Air Énergie Territorial

PDUIF : Plan de Déplacements Urbains de la Région Île-de-France

PLD : Plan Local de Déplacements

PLH : Plan Local de l’Habitat

PLU : Plan Local d’Urbanisme

PLUi : Plan Local d’Urbanisme intercommunal

PPA : Personnes Publiques Associées

PPC : Personnes Publiques Consultées

SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale

SDRIF : Schéma Directeur de la Région Île-de-France

SL : Servitude de Localisation

SUP : Servitude d’Utilité Publique

ZAC : Zone d’Aménagement Concerté

ZAE : Zone d’Activité Économique



© Virginie Salod/Mille de La Courneuve

Parc départemental Georges Valbon



© Mir

Maison des chercheurs du Campus Condorcet



© 163 Ateliers Sretchko Markovic

Perspective de la Tour Pleyel



© Fabrice Gabarrau/Plaine Commune

Street Art avenue



© Pierre Le Tutuz/Plaine Commune

Cité-jardin de Stains



GRAND PARIS

PLAINE COMMUNE
21 AVENUE JULES-RIMET
93218 SAINT-DENIS CEDEX
PÔLE ÉTUDES ET STRATÉGIE,
DÉLÉGATION À LA STRATÉGIE
TERRITORIALE

www.plainecommune.fr