



# NOUVEAU PLUi, POUR UN TERRITOIRE À VIVRE

Réunion publique du 26 septembre 2023

plan local d'urbanisme

intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse

Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis



## Les intervenants

- **Adel ZIANE**, vice-président en charge de l'Aménagement et l'Urbanisme
- **Adrien DELACROIX**, conseiller territorial en charge de l'Habitat et du Foncier

plan local d'urbanisme  
intercommunal

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



## Qu'est ce que le PLUi ?

Le PLUi a pour objectif de définir et d'organiser le développement du territoire et le cadre de vie des 9 villes qui le composent pour les 10 prochaines années.

C'est un document opérationnel qui se compose :

- d'un volet stratégique qui traduit le projet politique pour le développement de son territoire
- d'un volet réglementaire qui établit les règles de construction pour mettre en œuvre le projet de développement

plan local d'urbanisme

intercommunal

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



# Les pièces constitutives du PLUi ?



## LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

**Diagnostic du territoire,** évaluation environnementale et justification des choix de développement retenus



## LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

**Stratégie et objectifs de développement du territoire**

notamment pour les besoins de logement des habitants, de qualité du cadre de vie, d'adaptation aux enjeux climatiques et de développement économique au service du territoire et de l'emploi local



## LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

**Schéma d'aménagement pour des sites et thèmes à enjeux** (OAP sectorielles, OAP thématiques)



## LES RÈGLEMENTS ÉCRIT ET GRAPHIQUE

**Traduction réglementaire du projet** fixant les règles applicables aux autorisations de construire par type de zone et de destination



## LES ANNEXES

Plans de réseaux, servitudes d'utilité publique, documents complémentaires informatifs, le référentiel d'aménagement soutenable, la convention qualité constructions neuves

plan local d'urbanisme  
intercommunal

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



## Pourquoi réviser le PLUi ?

- L'objectif de la révision est de traduire le nouveau projet de territoire de manière réglementaire pour faire de Plaine Commune **un territoire résilient et durable**.

## Quels sont les objectifs de la révision ?

- 1 Transcrire le nouveau projet de territoire
- 2 Intégrer les orientations des documents supra-territoriaux et documents cadres
- 3 Adapter les outils réglementaires aux projets

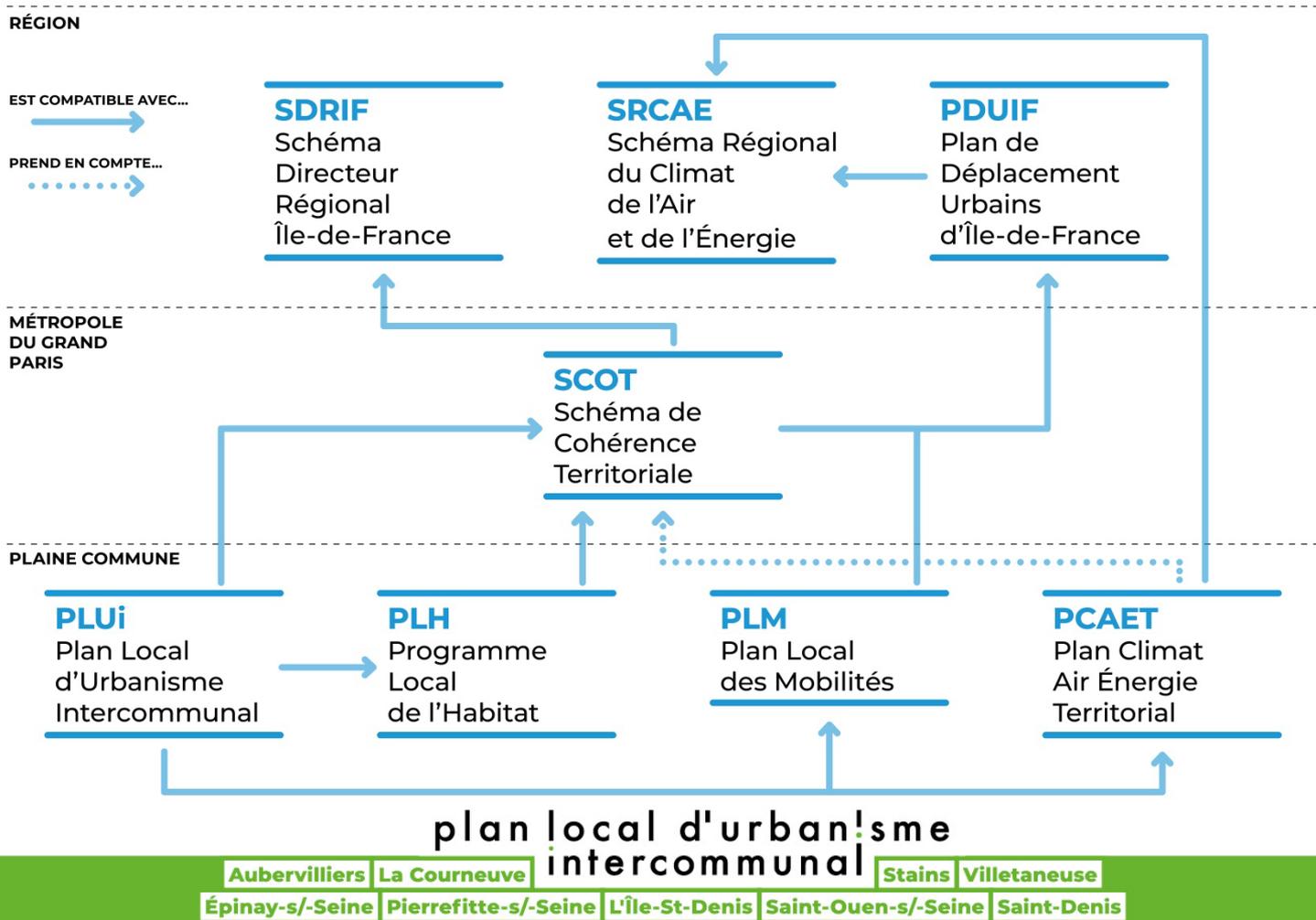
plan local d'urbanisme

intercommunal

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



# Les documents supra-territoriaux





# Les éléments du diagnostic de territoire

plan local d'urbanisme  
intercommunal

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

# POPULATION

**450 000** habitants (en 2019)

**12 %** d'augmentation de la population depuis 2008

Soit l'équivalent de la population de La Courneuve (+ 45 000 habitants)

Evolution des CSP entre 2008 et 2019

- + **22 %** d'augmentation des **cadres et professions intellectuelles supérieures**
- **Stabilité** de la part des **ouvriers**
- + **3 %** d'augmentation des **employés**

Pour comparaison :

*Cadres et professions*

*intellectuelles supérieures :*

- Paris : + **7 %**
- Ile de France + **16 %**
- Seine-Saint-Denis : + **35 %**

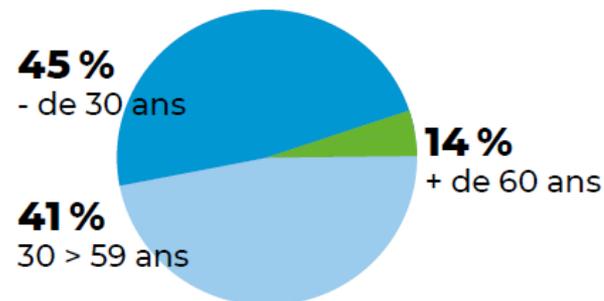
*Ouvriers :*

- Paris : - **20 %**
- Ile de France - **7 %**
- Seine-Saint-Denis : - **3 %**

*Employés :*

- Paris : **Stabilité**
- Ile de France - **2 %**
- Seine-Saint-Denis : + **3 %**

Une population majoritairement jeune (2019)



Pour comparaison, la part des -30 ans :

- Paris **37 %**
- Ile de France **40 %**
- Seine Saint Denis **42 %**

## ÉLÉMENTS CLÉS

- **Une population qui croît fortement**, essentiellement **grâce aux naissances** et non au solde migratoire. De fait, il s'agit d'un **territoire jeune**.
- **La diminution de la taille des ménages est moins forte** que la moyenne nationale. La taille moyenne des ménages est de 2,54 personnes par ménage alors qu'elle est de 2,17 personnes par ménage à l'échelle de la Métropole du Grand Paris,
- **Le profil socio-économique de la population change mais reste contrasté** : les classes les plus aisées sont de plus en plus nombreuses, avec cependant, une partie de la population qui demeure particulièrement touchée par la pauvreté et l'isolement social.

plan local d'urbanisme

intercommunal

Aubervilliers

La Courneuve

Stains

Villetaneuse

Épinay-s/-Seine

Pierrefitte-s/-Seine

L'île-St-Denis

Saint-Ouen-s/-Seine

Saint-Denis

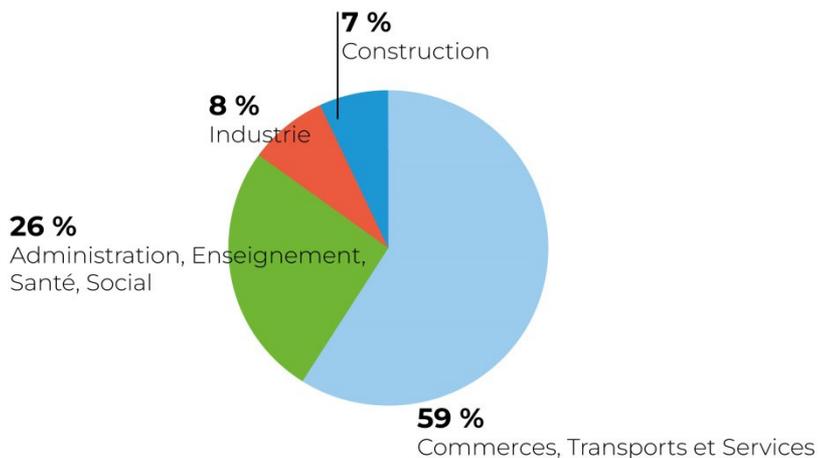
# ECONOMIE

**201 000 emplois** sur le territoire (en 2019)  
**+ 25 000 emplois, soit 15 %** d'augmentation par rapport à 2008

**168 000 actifs en activité** sur le territoire (en 2019)  
**10,5 %** d'augmentation par rapport à 2008  
**58 000 habitants** de Plaine Commune travaillent sur le territoire

**14 500 entreprises employeurs**  
**49 000 entreprises sans employé**

## Structure de l'emploi du territoire



**4<sup>e</sup> pôle tertiaire de la Métropole du Grand Paris**  
Derrière Paris, l'EPT Paris Ouest La Défense et l'EPT Seine Bièvre

## Le taux de chômage (en 2019)



**21 %**  
de chômage

- Paris **11 %**
- Seine Saint Denis **18 %**
- Métropole du Grand Paris **12 %**



**34 %**  
de chômage  
chez les jeunes

- Paris **19 %**
- Seine Saint Denis **32 %**
- Métropole du Grand Paris **23 %**



**23 %**  
de chômage  
chez les femmes

- Paris **12 %**
- Seine Saint Denis **19 %**
- Métropole du Grand Paris **13 %**

## ÉLÉMENTS CLÉS

- **Un taux de chômage élevé**, notamment chez les jeunes et les femmes
- **Une diversité économique du territoire** qui offre une grande variété d'emplois
- **De grands quartiers monofonctionnel** (bureaux, locaux d'activités ou d'artisanat)
- **Une forte présence de l'activité de bureau** dans la structure de l'emploi du territoire
- **Les emplois du territoire sont peu occupés par la population active résidente.**

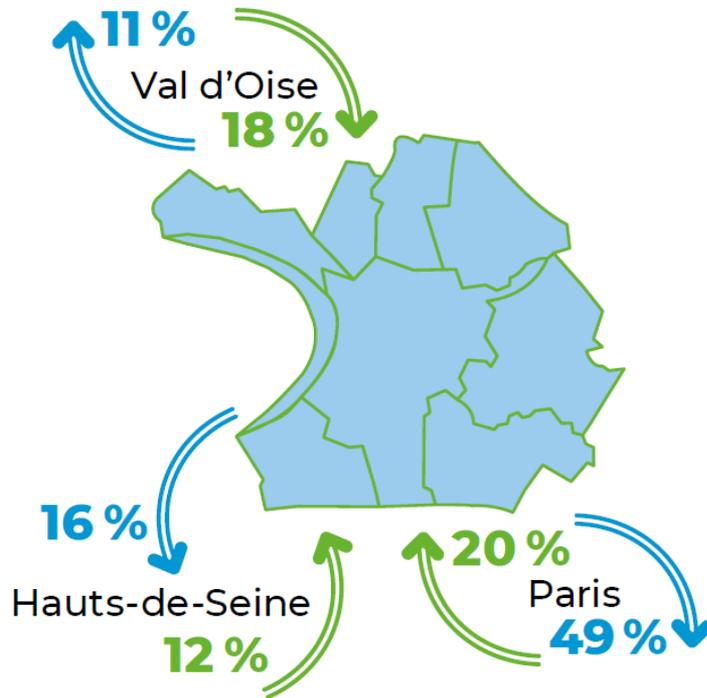
plan local d'urbanisme

intercommunal

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

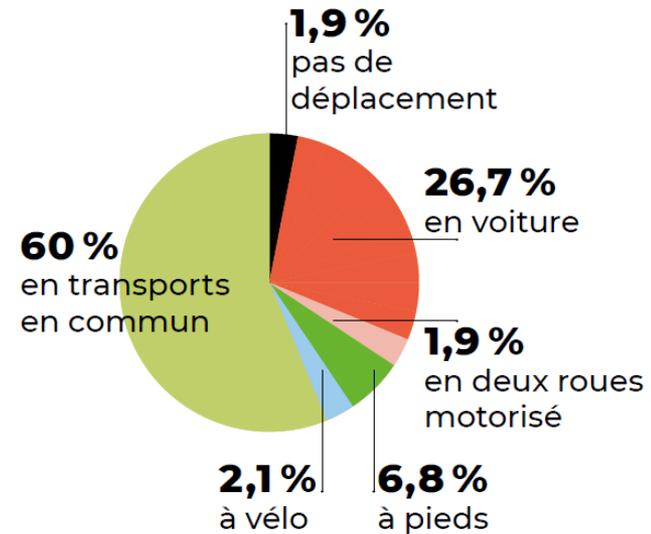
**141 000** travailleurs viennent travailler à Plaine Commune

**107 000** habitants travaillent sur un autre territoire



**Un taux de motorisation faible : 50 % des ménages sont équipés d'un véhicule** contre 66% des franciliens

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



**3** lignes de **RER**

**1** ligne de **Transilien**

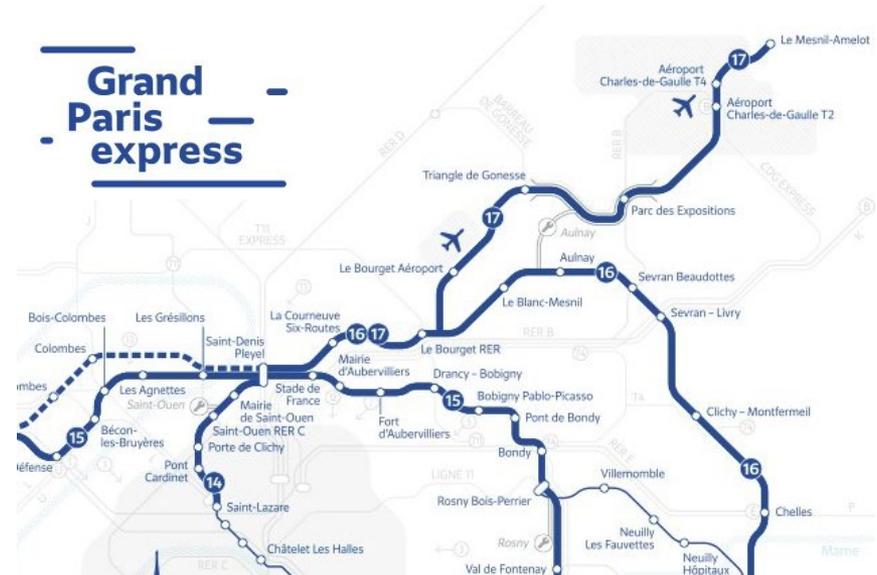
**4** lignes de **métro**

**4** lignes de **Tram**

plan local d'urbanisme  
intercommunal

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

- Des projets en cours de réalisation :
  - le **prolongement du T8** reliant Saint-Denis Porte de Paris à la gare Rosa Parks
  - le **prolongement de la ligne 14** de Mairie de Saint-Ouen à Saint-Denis Pleyel
  - le projet du **Grand Paris Express** desservira le territoire avec les lignes 15, 16 et 17
- Des projets à l'étude :
  - la création d'une ligne de **Transports Collectifs en Site Propre (TCSP)** à Stains
  - le **prolongement du T11** vers Sartrouville



## ÉLÉMENTS CLÉS

- **Un réseau de transports en commun dense** qui participe au **désenclavement** du territoire et a une meilleure mobilité des habitants
- **Un partage de l'espace public insuffisant et parfois de mauvaise qualité** entre les différents modes de déplacements
- **Plusieurs coupures liées aux infrastructures** nuisent à **l'accessibilité et la porosité du territoire**
- **De nombreuses infrastructures routières et ferroviaires** générant des **nuisances et pollutions** pour la population

plan local d'urbanisme

intercommunal

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

# HABITAT

17 % de logements en parc privé  
potentiellement indigne

49 % de logements locatifs sociaux

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

**6 110 logements étudiants**

**185 000 logements** dont :



**88 %** de logements collectifs



**12 %** de logements individuels

## ÉLÉMENTS CLÉS

- Beaucoup de **logement sans confort et potentiellement indigne**
- **Importante augmentation du prix dans l'ancien** pour le parc privé :  
4 290 € / m<sup>2</sup> en 2022 (+32% depuis 2017)
- **Fort engagement dans la réhabilitation** notamment dans le parc social grâce aux **projets NPNRU 1 et 2**
- **La poursuite d'une construction neuve ambitieuse** caractérisée par une diversification des produits (accession libre / accession Sociale / locatif libre) dans le respect de charte construction neuve

plan local d'urbanisme  
intercommunal

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

# PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

## AGRICULTURE URBAINE

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

## BIODIVERSITE ET FRICHES URBAINES

**217 espaces verts** sur 665 hectares

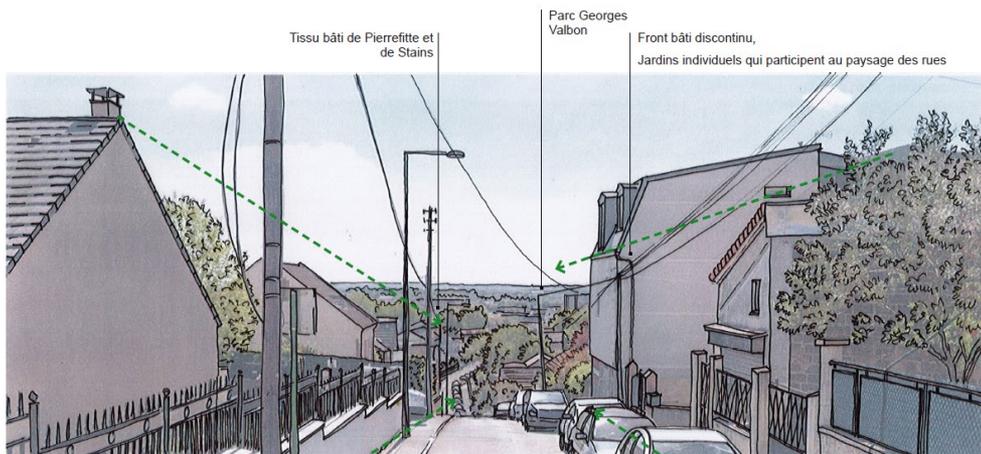
Soit **14 %** du territoire

Soit **15 m<sup>2</sup>** d'espace vert public par habitant

## 2 sites Natura 2000

- Parc Georges Valbon, 420 hectares dont 310 en Natura 2000
- Parc de L'Île-Saint-Denis 23 hectares

## PERSPECTIVES PAYSAGERES



## POLLUTIONS DES SOLS

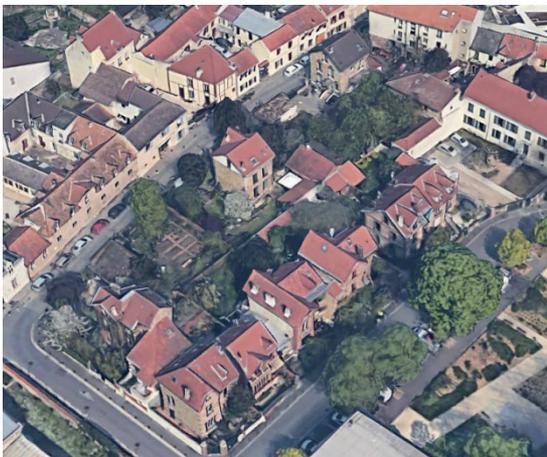
**Environ 2 000 sites potentiellement pollués** sur le territoire majoritairement concentrés dans le Sud ainsi que sur le long de l'axe Seine

## ÉLÉMENTS CLÉS

- **De nombreux espaces naturels à préserver**
- **Une forte disparité dans la proximité et l'accessibilité aux espaces verts publics** entre les habitants du Nord du territoire et ceux du Sud
- **Un territoire marqué par la pollution de son passé industriel**
- **Des vues et perspectives à conserver**

plan local d'urbanisme

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



■ **L'urbanisme planifié** (Habitat individuel et Habitat collectif)



■ **Le tissu d'activité** (Industries, tertiaire, agricole)



■ **Les centres anciens** (Centre de Saint-Denis, bourgs d'origine agricole)



■ **L'urbanisme spontané** (faubourgs)

plan local d'urbanisme

intercommunal

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

- 1065 fiches patrimoniales dans le PLUi

- 31 monuments historiques



1, rue Mulot, Épinay-sur-Seine



Manufacture des allumettes  
d'Aubervilliers



Cité-jardin de Stains

## OBJECTIF

- Sécuriser et compléter l'identification du patrimoine de Plaine Commune

plan local d'urbanisme

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



# Retour sur le questionnaire

un premier ressenti du territoire

plan local d'urbanisme  
intercommunal

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

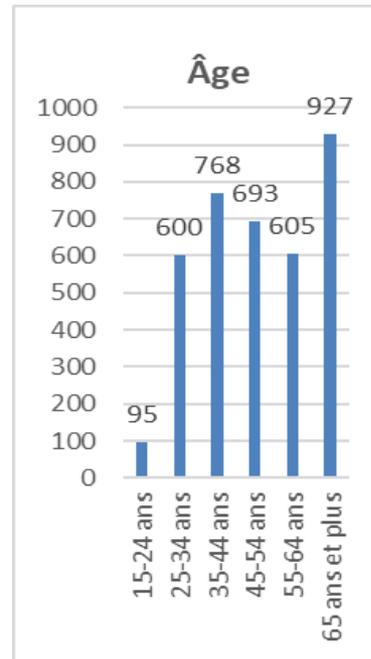


# Le profil des répondants

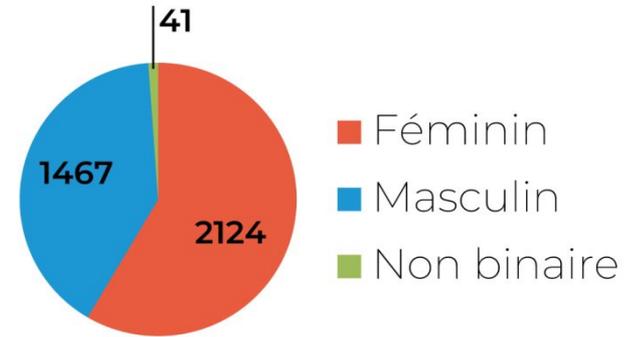
## NOMBRE DE PARTICIPANTS

3 730 répondants

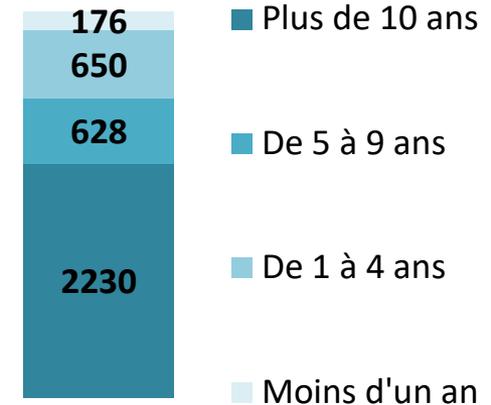
- Une plus forte proportion de répondants **femmes, cadres, employés ou retraités**
- Une très grande proportion de répondants **habitant depuis plus de 10 ans sur le territoire.**
- La **répartition des âges des répondants est assez égale**, avec tout de même une faible proportion de réponses des 15-24 ans, et une plus forte proportion des 65 ans et plus



## Genre



## Ancienneté sur le territoire



## plan local d'urbanisme intercommunal

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



# Les thématiques prioritaires : la végétalisation et les mobilités

Le thème principal ressortant des questionnaires concerne la thématique de **la végétalisation** (60%)  
La seconde thématique prioritaire à un horizon de 10 ans concerne **les mobilités** (50%)

**Développer les transports en commun**  
(13%)

**Plus d'espaces verts,  
plus de parcs**  
(25%)

**Plus d'arbres**  
(10%)

**Limiter la place de la voiture**  
(10%)

**Circulation des piétons**  
(4%)

**Végétaliser les trottoirs, les  
rues, les espaces publics**  
(23%)

**Favoriser le vélo**  
(11%)

plan local d'urbanisme  
intercommunal

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



# Le nouveau projet de PADD

plan local d'urbanisme

intercommunal

Aubervilliers

La Courneuve

Stains

Villetaneuse

Épinay-s/-Seine

Pierrefitte-s/-Seine

L'île-St-Denis

Saint-Ouen-s/-Seine

Saint-Denis



## Qu'est-ce que le PADD ?

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** détermine les **grandes orientations d'aménagement du territoire** pour les années à venir, à partir des **enjeux identifiés** au sein du diagnostic.

### Contenu et portée du PADD

- **Document pivot du PLUi**
- **Orientations générales du développement du territoire**
- Appuyé sur un **diagnostic**
- **Pas de portée normative** mais les OAP et le règlement doivent être en cohérence avec le PADD

**Sujets abordés** : Aménagement et urbanisme, habitat, mobilités, équipements, protection des espaces, continuités écologiques

**COMPATIBILITE  
AVEC LES  
DOCUMENTS  
SUPRA**



- **SCoT Métropole du Grand Paris**
- **SDRIF-E** région, en cours d'élaboration
- **MOBIDF** Ile-de-France Mobilités, en cours d'élaboration

**plan local d'urbanisme  
intercommunal**

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



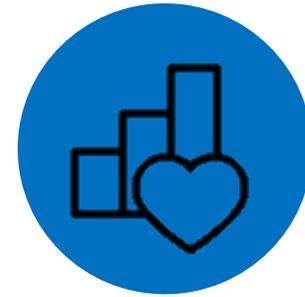
## Les 3 axes du PADD



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



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



Pour un *développement  
économique au service  
de l'intérêt général*

plan local d'urbanisme  
intercommunal

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

# Transition écologique, santé et résilience



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

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

Parti pris: *atténuation* par la stratégie énergie et la sobriété et *adaptation* aux crises

stratégie  
énergie

jardins

sobriété

espaces refuges

métabolisme  
urbain

pleine terre / végétalisation



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

Garantir un urbanisme **favorable à la santé**

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

bruit

sols

risques naturels /  
technologiques

air

eau



Pour un  
développement  
économique au  
service de  
l'intérêt général

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

Parti pris : *Concilier* préservation et développement de la *biodiversité avec un développement urbain dense*, des usages et le développement de l'attractivité du territoire

TVB

biodiversité

corridors

ZAN / ZAB

végétation 2050

Nouveaux  
noyaux

plan local d'urbanisme

intercommunal

Aubervilliers

La Courneuve

Stains

Villetaneuse

Épinay-s/-Seine

Pierrefitte-s/-Seine

L'île-St-Denis

Saint-Ouen-s/-Seine

Saint-Denis

# Pour une vie intense et sereine



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

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

Parti pris : Mener de front la politique de *construction neuve* et la nécessaire intensification de la *rénovation* de l'existant

architecture

rénovation

logement spécifique

Habitat indigne

division pavillonnaire

qualité  
écologique

Offre nouvelle de  
qualité et  
abordable

Développer des **quartiers vivants et multifonctionnels**

Parti pris : Offrir une *ville de proximité* en conditionnant le développement immobilier à l'*offre d'équipements et d'aménités* (et importance d'une anticipation par la maîtrise publique du foncier)

Équipements / aménités

Densités

Nouveaux quartiers  
Figures urbaines

Formes urbaines

maîtrise foncière

ville intelligente

Accentuer l'**hospitalité d'un territoire de rencontre**

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

grands évènements

Intégration-interaction

culture

territoire d'accueil

attractivité tourisme loisirs

étudiant.es



Pour un  
développement  
économique au  
service de  
l'intérêt général

plan local d'urbanisme

intercommunal

Aubervilliers

La Courneuve

Stains

Villetaneuse

Épinay-s/-Seine

Pierrefitte-s/-Seine

L'île-St-Denis

Saint-Ouen-s/-Seine

Saint-Denis

# Pour une vie intense et sereine



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



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



Pour un  
développement  
économique au  
service de  
l'intérêt général

Garantir une **expérience enthousiasmante de l'espace public**

Parti pris : L'espace public est le lieu et la **condition de la rencontre** entre individus. L'expérience de l'espace public doit être soignée : **abords, animation, équipement**

patrimoine

front urbain

continuité

hiérarchisation

équipements

Rez-de-chaussée

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

Parti pris : **Priorité 1 piétons**, priorité 2 cyclistes et transports en commun, puis seulement la voiture

stationnement

Logistique

avitaillement

attractivité des transports  
en commun

fleuve, cyclo-logistique

marche

comme mode central

Écosystème vélo

plan local d'urbanisme  
intercommunal

Aubervilliers

La Courneuve

Stains

Villetaneuse

Épinay-s/-Seine

Pierrefitte-s/-Seine

L'île-St-Denis

Saint-Ouen-s/-Seine

Saint-Denis

# Développement économique



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



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



Pour un  
développement  
économique au  
service de  
l'intérêt général

Favoriser les **filières appuyées sur les atouts humains** et qui répondent à des **besoins locaux**

*Parti pris: Sortir de la logique de base arrière de la métropole et concentrer les efforts sur les **sujets pour lesquels le marché ne propose pas de réponse satisfaisante***

**pôles touristiques**  
*loisirs, filières hôtelières*

*Petite production et artisanat*

*transport*

*santé  
production*

*agriculture  
urbaine*

*économie circulaire*

*innovation*

**TPE, économie sociale  
et solidaire, économie circulaire**

Offrir aux activités économiques un **cadre urbain accueillant** et ouvert sur la ville  
*Parti pris: Un aménagement **qui préserve le volume de surfaces dédiées aux espaces économiques** avec une **meilleure intégration urbaine***

*polyvalence*

**Sanctuariser / diversifier**

*qualité  
architecturale /  
environnementale*

*services*

*chronotopie*

**plan local d'urbanisme**

**intercommunal**

Aubervilliers

La Courneuve

Stains

Villetaneuse

Épinay-s/-Seine

Pierrefitte-s/-Seine

L'île-St-Denis

Saint-Ouen-s/-Seine

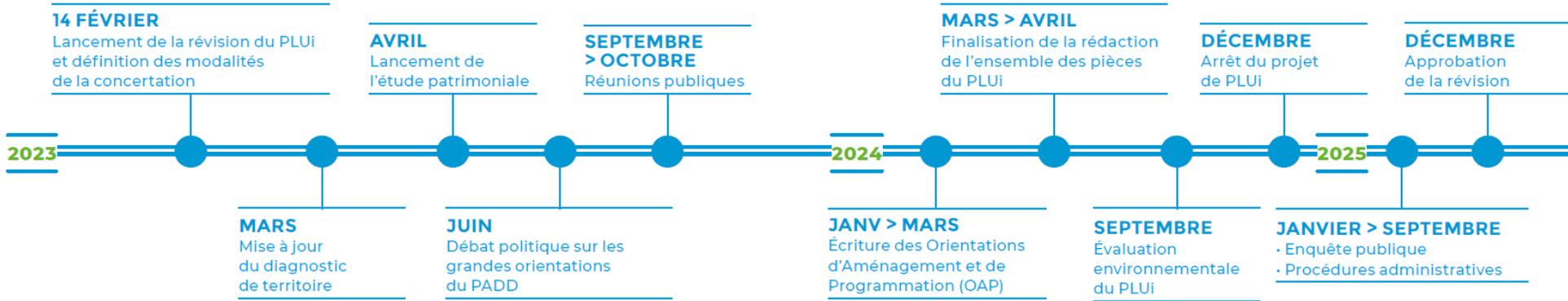
Saint-Denis



# Calendrier de la révision

## Calendrier

Lancée le 14 février 2023, la révision du PLUI sera réalisée d'ici à la fin de l'année 2025 pour mettre en œuvre le nouveau projet de territoire de Plaine Commune



plan local d'urbanisme  
intercommunal

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





# On vous consulte !

## Par mail

[concertationplui@plainecommune.fr](mailto:concertationplui@plainecommune.fr)

## Par internet

[plainecommune.fr/revision-plui/](https://plainecommune.fr/revision-plui/)

## Par courrier

Plaine Commune  
Direction de l'urbanisme règlementaire  
Concertation sur la révision du PLUi  
21 avenue Jules Rimet - 93218 Saint Denis CEDEX

## Lors des réunions publiques

26 septembre 2023 à la **médiathèque Persépolis**  
4 Av. Gabriel Péri, 93400 Saint-Ouen-sur-Seine  
  
10 octobre 2023 à la **médiathèque Flora Tristan**  
43 Bd Jean Mermoz, 93380 Pierrefitte-sur-Seine

plan local d'urbanisme  
intercommunal

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