

**REUNION PUBLIQUE
ENQUÊTE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE
MODIFICATION N°1 DU PLUI DE PLAINE
COMMUNE**

Lundi 22 novembre 2021

Commission d'enquête (Edith Laquenaire, Jordan Bonaty, Meril Decimus)
Direction de l'urbanisme règlementaire

GRAND PARIS

**plaine
commune**

SOMMAIRE

PRESENTATION DU CONTEXTE

- Pourquoi une première modification du PLUi de Plaine Commune ?
- Contexte réglementaire
- Objectif de la réunion publique

PRESENTATION DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE ET DES PROPOSITIONS DE MODIFICATION

- Les pièces du dossier
- Les modifications par grands thèmes
- Les modifications par ville

QUELLES SUITES POUR L'EVOLUTION DU PLUI ?

QUESTIONS REPONSES

PRESENTATION DU CONTEXTE

POURQUOI UNE PREMIERE MODIFICATION DU PLUI DE PLAINE COMMUNE

- **Approbation du PLUi le 25 février 2020**, impliquant la finalisation du travail de rédaction des documents début 2019.
- **Application pendant une année des règles du PLUi** a montré des difficultés d'application de certaines règles, des difficultés de compréhension pour les services et les usagers, des règles qui n'étaient plus adaptées aux projets urbains dans certains secteurs
- En deux ans, **de nouveaux projets ont émergé** pour lesquels des adaptations sont nécessaires aussi bien en termes de règles graphiques que de règles écrites

PRESENTATION DU CONTEXTE

Contexte réglementaire

▪ Article L153-41 du code de l'urbanisme (modification de droit commun)

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'EPCI lorsqu'il a pour effet :

- 1) Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan
- 2) Soit de diminuer ces possibilités de construire
- 3) Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser

Obligation légale de procéder à une enquête publique pour modifier le document.

Pourquoi la procédure entre dans le champ de la modification : réduction des possibilités de construire (passage d'UM ou Umd vers UH) et réduction de la surface d'une zone urbaine (zone Nj pour le jardin de l'impasse juif)

- **Dossier de modification a été envoyé à l'autorité environnementale** (MRAE 93) pour une demande de cas par cas conformément aux exigences du code de l'environnement : le dossier a été exonéré d'évaluation environnementale par décision du 29 juillet 2021.
- **Modification du dossier après l'enquête publique** : seules les demandes d'ajouts ou de modifications qui entrent dans le champ de la présente modification pourraient être intégrées avant l'approbation de la modification n°1.

PRESENTATION DU CONTEXTE

- Objectif de la réunion publique

La commission d'enquête a souhaité organiser une réunion publique pour une meilleure information du public.

L'objectif principal de cette réunion publique est d'expliquer le dossier de modification afin que chacun puisse s'y repérer, comprendre les enjeux et prononcer son avis sur les pièces et documents modifiés.

Il est rappelé que cette réunion, qui se tient dans le cadre réglementaire de la modification N° 1 du PLUI, ne traitera que des points et des secteurs impactés par les règles modifiées présentes dans le dossier mis à enquête.

Les secteurs non touchés (Opérations olympiques, Grand Hôpital Nord, Piscine à vocation Olympique) et les règles inchangées ne feront pas l'objet d'une présentation.

La prolongation jusqu'au 3 décembre 2021 de l'enquête publique permettra aux habitants de prendre en compte les éléments complémentaires apportés lors de cette réunion publique.

PRESENTATION DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE ET DES PROPOSITIONS DE MODIFICATIONS

Le dossier de modification ne présente au public que les pièces qui vont être modifiées après l'enquête publique et le rapport de la commission d'enquête; raison pour laquelle, le dossier complet du PLUi ne s'y trouve pas.

Il est composé de plusieurs parties:

- une partie administrative regroupant : l'arrêté d'ouverture d'enquête, la décision du tribunal pour la nomination de la commission, l'avis de la MRAE 93, les courriers de notifications envoyés avant le début de l'enquête aux personnes publiques associées (PPA)
- une partie sur la composition du dossier : tableau de bord de lecture de la notice (pour une vision des modifications par ville membres), fiche explicative pour la prise en main du dossier, notice explicative, sommaire détaillé présentant les pièces modifiées,
- les pièces modifiées (avant et après modification)
- retour des PPA, partie qui est abondée au fur et à mesure des retours qui peuvent avoir lieu jusqu'à la clôture de l'enquête.

PRESENTATION DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE ET DES PROPOSITIONS DE MODIFICATIONS













Rappel :

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal détermine les conditions d'aménagement et d'utilisation des sols, principalement sur les parcelles privées. Il constitue un outil central pour encadrer l'aménagement opérationnel : ses prescriptions s'imposent aux travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ainsi que, le cas échéant, aux ouvertures d'installations classées appartenant aux catégories visées par le PLU(i).

Il se décompose en 5 tomes : rapport de présentation, Projet d'Aménagement et de Développement Durables, Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), règlements écrits et graphiques, annexes

Les principales zones du PLUi sont les suivantes :

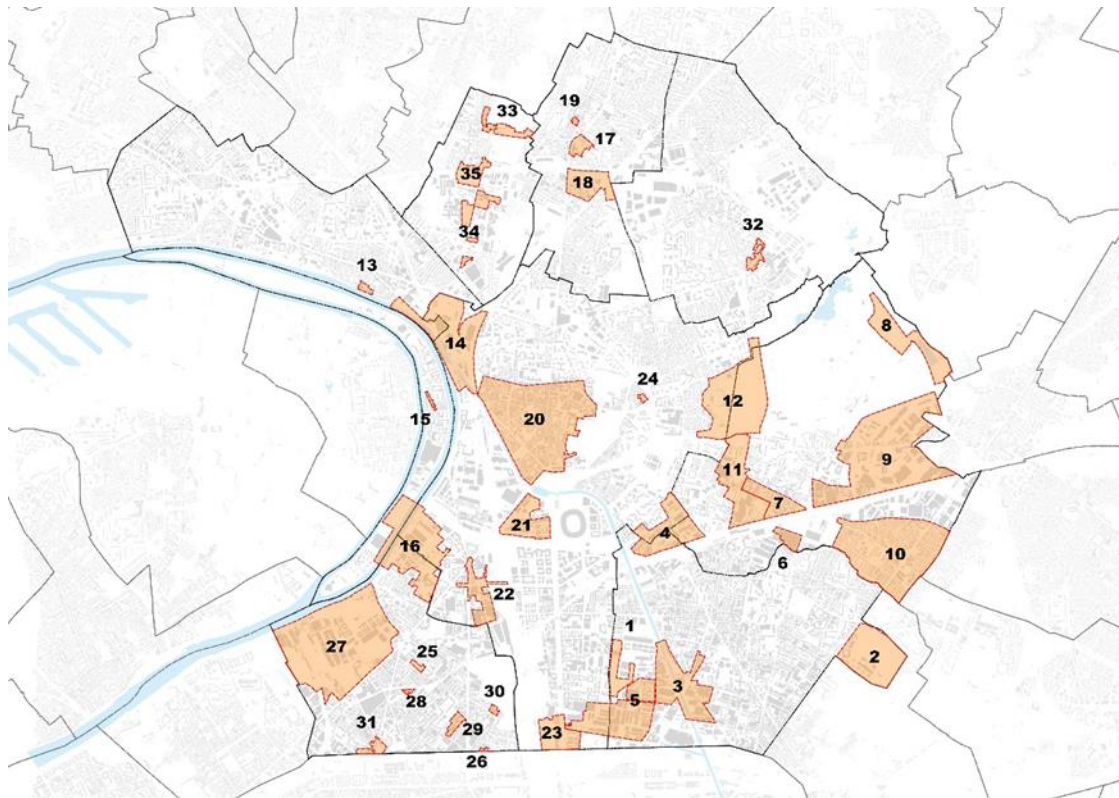
Zones et secteurs

	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, UAb, UAe, UAg)
	UE Economique mixte (UEb, UEc, UEe, UEgh)
	UG Grands services urbains et grands équipements (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

PRESENTATION DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE ET DES PROPOSITIONS DE MODIFICATIONS

Les pièces modifiées dans le cadre de cette modifications sont les suivantes :

- 4 OAP sectorielles : OAP 11 La Courneuve Six Routes-Schramm , OAP 15 L'Île St Denis Jaures 19 mars 1962, OAP 16 Village Olympique Saint-Denis et Saint-Ouen-sur-Seine , OAP 27 Saint-Ouen-sur-Seine les Docks



PRESENTATION DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE ET DES PROPOSITIONS DE MODIFICATIONS

Les pièces modifiées dans le cadre de cette modifications sont les suivantes :

- Partie 4 Règlements écrits et graphiques :
 - Règlements écrits : dispositions générales applicables à toutes les zones, les règlements de zones et les règlements de zones UP (zones de projets), certaines fiches relatives à la protection du patrimoine bâti (principalement des ajouts et une suppression), la liste des emplacements réservés, des servitudes de localisation et des périmètres d'attente de programmation d'aménagement global (PAPAG) ,
 - Règlements graphiques : plan de zonage général et plans de zonages détaillés, plan du patrimoine bâti, plan de zonage fluvial, plan des périmètres de mixité sociale, plan des secteurs de taille minimales de logements.

- Annexes : mises à jour des annexes et compléments en fonction des délibérations qui ont été prises par l'EPT (périmètres de sursis à statuer, gestion des déchets)

PRESENTATION DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE ET DES PROPOSITIONS DE MODIFICATIONS

Les objectifs de la modification n ° 1 :

- Corriger les erreurs matérielles, dans le règlement écrit et graphique,
- Clarifier certaines règles pour faciliter l'instruction des autorisations du droit des sols (amélioration de la rédaction, ajout et modification de définitions dans le lexique, réorganisation de certains articles sans en changer le sens) et la compréhension des règles par le public notamment en clarifiant/corrigéant certains points qui présentent des difficultés d'interprétation,
- Modifier certaines dispositions réglementaires qui bloquent la réalisation de projets d'aménagement engagés par l'EPT et les communes le constituant,
- Intégrer les règles de droit commun des dispositions générales dans certains règlements de zones UP

Les modifications proposées sont en adéquation avec les dispositions du PADD tel qu'il a été approuvé en février 2020 , elles ne remettent pas en cause l'équilibre général du PLUi en vigueur. Elles ne reviennent pas sur des protections patrimoniales ou environnementales qui ont été instituées afin de rester dans la procédure de modification prévue par le code de l'urbanisme.

PRESENTATION DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE ET DES PROPOSITIONS DE MODIFICATIONS

SYNTHESE DES MODIFICATIONS PROPOSEES PAR GRANDS THEMES (1/6) :

Modifications des dispositions générales principales :

- définition du co living,
- règles spécifiques aux constructions en structure bois,
- compensation des arbres abattus (3 arbres plantés pour un arbre abattu) et précisions sur la définition des arbres pour le calcul des unités de plantation,
- précision de la définition de clôture à l'alignement pour permettre la création de clôtures végétalisées sans mur bahut,
- Précisions concernant le stationnement deux roues non motorisés = possibilité d'en réaliser une partie en sous sol, possibilité d'utiliser des systèmes d'accroche avec réduction partielle de la surface du local,
- Augmentation du ratio exigé pour la stationnement deux roues non motorisés = 1,5 m² par logement (T1 et T2) et 3m² par logement (T3 et plus) ; pour les bureaux 3% de la surface de plancher
- Mise en cohérence des règles relatives au réseau de chaleur suite au classement du réseau de chaleur par le SMIREC (obligation de raccordement dans certains secteurs définis avec carte jointe)
- Précisions sur les modalités de réalisation des locaux pour les ordures ménagères (hauteur du local, changement de destination)

PRESENTATION DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE ET DES PROPOSITIONS DE MODIFICATIONS

SYNTHESE DES MODIFICATIONS PROPOSEES PAR GRANDS THEMES (2/6) :

Modifications des règles dans les règlements de zones et zones UP :

- UP 11/UP 37 – Epinay = nouvelle définition de « baie » et mise en adéquation des règles
- UP 20a/UP20b – ZAC intercommunale des Tartres = nouvelles définitions et adaptations des règles pour le projet qui a évolué (saillies, végétalisation des terrasses, principes d'épannelage)
- UP 11 – ZAC eco quartier L'Île Saint Denis = dérogations pour les constructions structure bois, végétation en toiture terrasse, précision sur la surface d'une place de stationnement deux roues non motorisé, règles relatives à la collecte des déchets
- zone UH toutes villes membres : Précisions sur l'application des obligations en matière de stationnement vélos et locaux OM = les dispositions générales s'appliquent dès que la construction prévoit plus de 2 logements.
- Zone Uca (Epinay) = modification des règles d'implantation des constructions au-delà du secteur de continuité (au-delà de 25m)
- Zone UGb (St Ouen sur Seine, zone stade Bauer) = précisions sur l'obligation de végétalisation du recul paysager et végétalisé.

PRESENTATION DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE ET DES PROPOSITIONS DE MODIFICATIONS

SYNTHESE DES MODIFICATIONS PROPOSEES PAR GRANDS THEMES (3/6) :

Modifications apportées sur les OAP sectorielles :

- OAP n° 11 Six Routes Schramm – La Courneuve : création d'une servitude de taille minimale des logements et d'un périmètre de hauteur plafond sur les parcelles n'appartenant pas à la ZAC / modifications de l'OAP pour prendre en compte les risques liés à la pollution et le devenir de la tour Entrepose
- OAP n° 15 Jaurès – L'Île Saint Denis : réduction du pourcentage d'activité exigée dans la programmation (passage de 50% à 25%)
- OAP n° 16 Village Olympique Saint-Denis/Saint-Ouen : Mise en cohérence des documents graphiques de l'OAP avec la mise en compatibilité qui a été approuvée en octobre 2020 et qui ne prévoyait pas ces ajustements (oubli). Cette mise en cohérence ne vient pas modifier les règles approuvées par MECDU
- OAP n° 27 Docks de Saint-Ouen : relocalisation de l'espace vert de 4500 m² prévu dans l'OAP pour jouer un rôle de liaison entre la ville et le fleuve. Cette relocalisation entraine la modification de plusieurs documents graphiques de l'OAP.

SYNTHESE DES MODIFICATIONS PROPOSEES PAR GRANDS THEMES (4/6) :

Modifications de zonage :

- plusieurs passages du zonage UM (mixte) vers UH (pavillonnaire) pour préservation des tissus pavillonnaires
- plusieurs passages de zones mixtes vers des zones économiques ou d'activités pour permettre l'installation d'activités économiques dans ces secteurs
- plusieurs passages en zone UVP pour sanctuariser des espaces verts + un passage en zone Nj (impasse Juif à St Ouen sur Seine) pour pérenniser un jardin partagé
- plusieurs passages de zones d'activités vers zones mixtes afin de favoriser le développement de quartiers mixtes dans des secteurs bien définis.
- plusieurs passages de zone UC (grands collectifs) vers du tissu mixte plus classique et inversement.

Ces modifications vont avoir un impact sur la constructibilité des parcelles et les occupations des sols autorisées.

SYNTHESE DES MODIFICATIONS PROPOSEES PAR GRANDS THEMES (5/6)

Modifications des servitudes applicables sur les parcelles privées (1/2)

- Création/ suppression/ modification de Périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG): 2 suppressions (St Denis) 3 créations (St Denis et Epinay) 3 modifications (St Denis et La Courneuve)
- Création/suppression/modification de périmètre de hauteur plafond : 1 modification (Epinay), 5 créations (Epinay, Pierrefitte, St Ouen), 1 suppression (St Ouen)
- Création/suppression/modification filet de hauteur à l'alignement : 2 créations (Epinay), 1 suppression (St Ouen)
- Création/suppression/modification linéaires commerciaux : 1 création (St Denis), 3 suppressions (Pierrefitte, St Ouen)
- Extension d'un espace vert protégé (EVPr) à La Courneuve
- Suppression de périmètre de maintien de l'activité : Pierrefitte, St Ouen

PRESENTATION DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE ET DES PROPOSITIONS DE MODIFICATIONS

SYNTHESE DES MODIFICATIONS PROPOSEES PAR GRANDS THEMES (6/6)

Modifications des servitudes applicables sur les parcelles privées (2/2)

- précisions sur les catégories de logements sociaux auxquelles s'appliquent les pourcentages mentionnés dans les ER

	Création	Modification	Suppression
Emplacements réservés (ER)	1 (Stains)	3 (St Denis, St Ouen, Stains)	4 (Epinay, St Denis, L'Île Saint Denis)
Emplacements réservés pour logement (Erlogement)	5 (St Denis, L'Île Saint Denis)	4 (St Denis)	
Servitudes de localisation (SL)	4 (Aubervilliers, St Denis)	36	5 (Aubervilliers, St Ouen, St Denis, Villetaneuse)

PRESENTATION DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE ET DES PROPOSITIONS DE MODIFICATIONS

SYNTHESE DES MODIFICATIONS PROPOSEES PAR VILLE (1/9)

EPT Plaine Commune - Dossier de modification n° 1 - Enquête publique du 12 octobre 2021 au 19 novembre 2021 - Tableau de bord - Lecture de la notice																	Ce																									
document a pour objectif de faciliter la prise en main de la notice afin de retrouver facilement les modifications proposées pour chaque commune																	2.5 zone UP : entrée de certaines règles dans le droit commun																									
Commune	2.1 Correction des erreurs matérielles		2.2 Amélioration de la rédaction et de la compréhension du règlement				2.3 Adaptation du PLUi aux évolutions du contexte urbain					2.4 Mise à jour des emplacements réservés (ER) et servitudes de localisation (SL)																														
	✓	☐	2.2.1 Reprise des règles des dispositons générales applicables à toutes les zones		2.2.2 Adaptations des règles particulières pour une meilleure compréhension		2.3.1 Pour les modifications dans les règlements écrits		2.3.2 Pour les modifications dans les OAP sectorielles		2.3.3 Pour les modifications graphiques autres que des modifications de zonage		2.3.4 Pour les modifications de zonage		2.4.1 Modification de la surface des ER	2.4.2 Modification de la surface des SL			2.4.3 Suppression d'un ER	2.4.4 Suppression d'une SL	2.4.5 Création d'une SL ou d'un ER	2.4.6 ER pour logement																				
Aubervilliers	✓	☐	p 12	✓	☐	p 17-33							✓	☐	p 99-100			✓	☐	p 104-105			✓	☐	p 110	✓	☐	p 110														
Epinay-Sur-Seine				✓	☐	p 17-33	✓	☐	p 33-34	✓	☐	p 46			✓	☐	p 69-73	✓	☐	p 92-95			✓	☐	p 109																	
La Courneuve	✓	☐	p 12	✓	☐	p 17-33	✓	☐	p 43-45				✓	☐	p 47-55	✓	☐	p 66-68	✓	☐	p 89-91							✓	☐	p 112												
L'île Saint Denis	✓	☐	p 12	✓	☐	p 17-33	✓	☐	p 40-43				✓	☐	p 56-57					✓	☐	p 98-99			✓	☐	p 109			✓	☐	p 112										
Pierrefitte-sur-Seine				✓	☐	p 17-33	✓	☐	p 34-40						✓	☐	p 74-76	✓	☐	p 79-82			✓	☐	p 106					✓	☐	p 113-114										
Saint-Denis	✓	☐	p 10-11	✓	☐	p 17-33	✓	☐	p 34-40				✓	☐	p 58	✓	☐	p 62-66	✓	☐	p 85-89	✓	☐	p 104	✓	☐	p 106	✓	☐	p 109	✓	☐	p 110	✓	☐	p 111	✓	☐	p 111-112	✓	☐	p 113
Saint-Ouen Sur Seine	✓	☐	p 14-16	✓	☐	p 17-33				✓	☐	p 47	✓	☐	p 59-61	✓	☐	p 76-79	✓	☐	p 83-84	✓	☐	p 104	✓	☐	p 106-108			✓	☐	p 110										
Stains				✓	☐	p 17-33	✓	☐	p 34-40											✓	☐	p 96-97	✓	☐	p 104							✓	☐	p 110								
Villetaneuse	✓	☐	p 12	✓	☐	p 17-33																																				

PRESENTATION DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE ET DES PROPOSITIONS DE MODIFICATIONS

LES SUITES DE L'ENQUETE PUBLIQUE :

- Prolongation de l'enquête publique jusqu'au 3 décembre 2021
- Pv de synthèse de la commission d'enquête dans les 8 jours. Le délai de 8 jours court à compter de la réception par le président de la commission d'enquête des registres d'enquête et des documents annexés
- Réponse de l'EPT dans les 15 jours
- Rapport et conclusions de la commission d'enquête : janvier 2022
- Modifications du dossier d'enquête publique pour prendre en compte les observations faites dans le cadre de l'enquête publique lorsqu'elles entrent dans le champ de la modification
- Approbation Conseil de Territoire du 29 mars 2022
- Application fin avril 2022

QUELLES SUITES POUR L'EVOLUTION DU PLUI?

Modification n° 2 : modification dédiée à la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans le Parc Georges Valbon pour le projet de Baignade portée par le département.

Lancement : début 2022 pour une enquête à la fin du premier trimestre 2022 et une approbation en septembre/octobre 2022

Précisions post réunion publique

Modification n° 3 : lancement du travail technique début 2022 (pour une approbation prévisionnelle fin 2023)

Révision : Lancement du travail technique début 2023 + mise en place des modalités de concertation (pour une approbation prévisionnelle 1ere semestre 2025

Mise en compatibilité :

Déclaration d'utilité publique pour la ligne 15 Est (fin 2021/début 2022)

Déclaration d'utilité publique pour la ligne 15 Ouest (début 2022)

Déclaration d'utilité publique pour le Grand Hôpital Nord Parisien de Saint Ouen (enquête publique qui s'est terminée le 15 octobre 2021)

MERCI POUR VOTRE ATTENTION