1-1

RAPPORT DE PRÉSENTATION

> MODE D'EMPLOI

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

Mis en compatibilité par délibération du Conseil de Territoire le 13 octobre 2020 (MECDU Village Olympique)

Mis en compatibilité par arrêté préfectoral du 9 novembre 2021 déclarant d'intérêt général le projet de site unique du ministère de l'intérieur valant mise en compatibilité du document d'urbanisme de plaine commune (MECDU PSU St Ouen)
Mis en compatibilité par arrêté inter-préfectoral du 2 décembre 2021 portant modification de la déclaration d'utilité publique relative aux travaux nécessaires à la réalisation de la ligne 15 Est
Mis en compatibilité par arrêté préfectoral du 14 mars 2022 déclarant d'utilité publique le projet de réalisation du campus hospitalo-universitaire Grand Paris Nord « CHUGPN » et emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'établissement public territorial Plaine Commune (MECDU CHUGPN)
Modifié par délibération du Conseil de Territoire le 29 mars 2022 (Modification n°1 du PLUi)
Mis en compatibilité par décret du Conseil d'Etat en date du 30 mars 2022 modifiant le décret no 2016-1566 du 21 novembre 2016 déclarant d'utilité publique et urgents les travaux nécessaires à la réalisation du tronçon de métro automatique du réseau de transport public du Grand Paris reliant les gares de Pont-de- Sèvres et de Saint-Denis Pleyel, dans les départements des Hauts-de-Seine et de Seine- Saint-Denis et emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme des communes de Bois Colombes, Courbevoie, Gennevilliers, Nanterre, Rueil-Malmaison, Saint-Cloud et Suresnes et de l'établissement public territorial Plaine Commune (MECDU ligne 15 Ouest)
Mise à Jour N°2 des annexes par arrêté du Président de l'EPT Plaine Commune du 16 août 2022
Modifié par délibération du Conseil de Territoire en da te du 11 avril 2023 (Modification n°3)
Mise à jour n°3 des annexes par arrêté du Président de l'EPT Plaine Commune du 15 mai 2023
Mis en compatibilité par délibération du Conseil de Territoire du 27 juin 2023 déclarant d'intérêt général le projet de la Tony Parker Academy et emportant mise en compatibilité du PLUi
Modifié par délibération du Conseil de Territoire en date du 18 septembre 2023 (modification simplifiée n°1)
Mise à jour n°4 des annexes par arrêté du Président de l'EPT Plaine Commune du 19 décembre 2023
Mis en compatibilité par arrêté préfectoral du 2 janvier 2024 approuvant la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal de l'établissement public territorial de Plaine Commune pour l'extension des Archives nationales à Pierrefitte-sur-Seine
Modifié par délibération du Conseil de Territoire en date du 25 juin 2024 (Modification n°4)
Mis en compatibilité par arrêté inter-préfectoral du 20 mars 2025 approuvant la déclaration d'utilité publique emportant la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal pour le prolongement du T8 Sud de Saint-Denis-Porte de Paris à la Gare RER E Rosa Parks à Paris

plaine
commune
GRAND PARIS

SOMMAIRE

1 Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal : définition et cadre juridique 4

2 Le territoire de Plaine Commune 5

3 La démarche d'élaboration du PLUi de Plaine Commune 7

4 Le contenu du dossier de PLUi et son utilisation 8

5 Comment utiliser le PLUi ? 12

1 LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL : DEFINITION ET CADRE JURIDIQUE

Depuis le 1er janvier 2016, l'Etablissement public territorial (EPT) Plaine Commune est compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) en lieu et place des communes, conséquence des transferts de compétences des lois MAPTAM[1] et NOTRE[2].

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) est le document de **planification urbaine** de Plaine Commune. Il a pour objet de définir et d'organiser le développement du territoire et le cadre de vie au sein des neuf communes du Territoire.

Il s'appuie sur un projet d'aménagement et de développement durables qui établit des orientations mieux **encadrer le développement territorial** et répondre à la fois aux **besoins des habitants** et usagers du territoire et aux **défis environnementaux**, pour les quinze prochaines années.

Le PLUi est donc à la fois un **projet politique,** porteur d'une vision pour l'avenir de Plaine Commune, 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.

Les objectifs et le contenu du dossier de PLUi sont définis par le **code de l'urbanisme**. Ils évoluent en fonction des avancées législatives et des innovations en termes de fabrication de la ville. **La structure des PLUi a notamment évolué avec le décret du 28 décembre 2015** qui a permis de simplifier le règlement des PLUi, de mieux s'adapter à chaque territoire et d'être plus favorable à l'urbanisme de projet.

Le PLUi s'inscrit également dans la hiérarchie juridique de l'aménagement et de l'urbanisme. Il doit être compatible avec certains documents de portée juridique supérieure, par exemple le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF).

Les objectifs de l'action publique en matière d'urbanisme

Extrait de l'article L101-2 du code de l'urbanisme

- **L'équilibre entre** :
  a) Les populations des zones urbaines et rurales ;
  b) Le renouvellement urbain, le développement urbain 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.
- **La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville**
- **La diversité des fonctions et la mixité sociale**
- **La sécurité et la salubrité publiques**
- **La prévention des risques** naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
- **La protection des milieux naturels et des paysages**, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.
- **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 de sources renouvelables ?
- **La promotion d'une société inclusive** vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie.

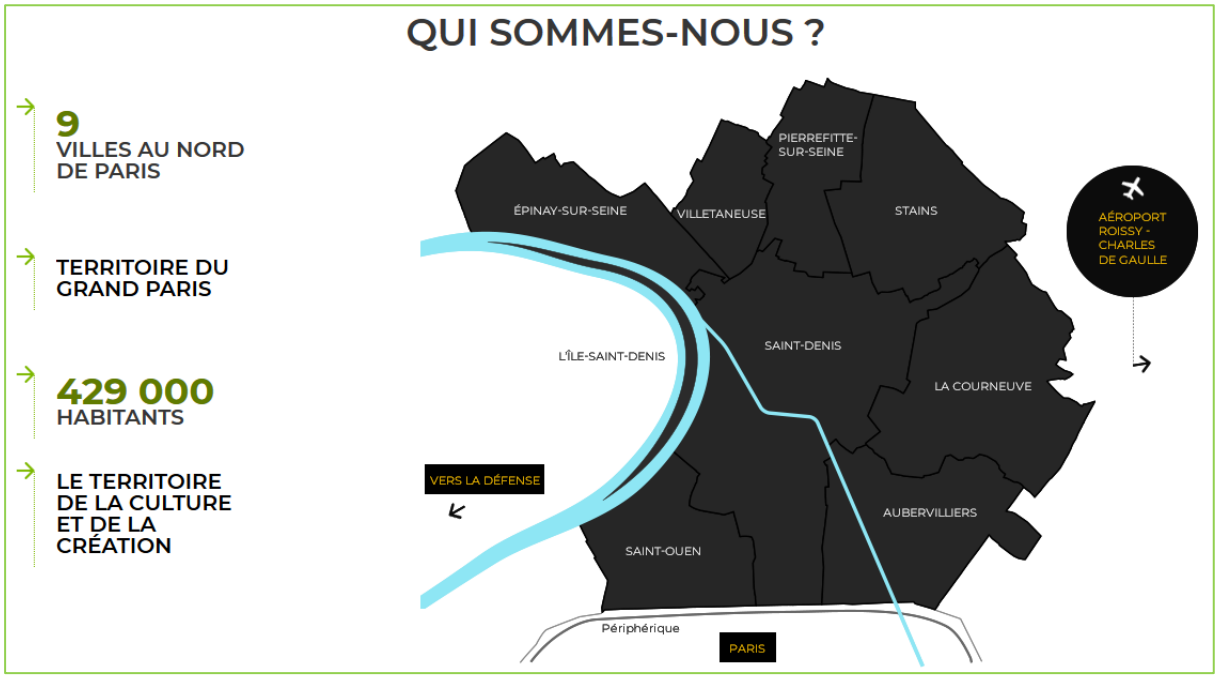
[1] Loi du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles
[2] Loi du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République

2 LE TERRITOIRE DE PLAINE COMMUNE

2.1 Le PLUi s'applique sur l'ensemble du territoire de Plaine Commune

L'Etablissement Public Territorial (EPT) Plaine Commune se situe dans le département de la Seine-Saint-Denis, en limite nord de Paris. Il comprend neuf communes : Aubervilliers, Epinay-sur-Seine, L'Ile-Saint-Denis, La Courneuve, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine, Stains et Villetaneuse. Le PLUi s'applique sur l'ensemble de ce territoire.

Sur ce territoire d'une superficie d'environ **4 700 hectares**, soit la moitié de la ville de Paris, vivent plus de **429 000 habitants. 196 000 personnes y travaillent chaque jour**. Plaine Commune est caractérisée par une population d'une grande diversité, une forte présence de l'activité économique, un réseau de transports dense, la présence de la Seine, du Canal Saint-Denis et de grands parcs. Les neuf villes accueillent la population la plus jeune de l'Ile-de-France, mais aussi parmi les plus précaires du pays.



2.2 9 villes et 1 projet

Après avoir été syndicat intercommunal Plaine Renaissance, communauté de communes, puis communauté d'agglomération de 2001 à 2016, **Plaine Commune est devenue, depuis le 1er janvier 2016, un établissement public territorial (EPT), suite à la création de la Métropole du Grand Paris.**

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**. Les neuf communes se sont en effet fédérées autour d'un projet commun : **construire un projet solidaire de développement, sur un espace qui connait des mutations inédites en région parisienne.** Depuis la fin des années 90, le territoire est en effet en plein renouvellement**,** sur un plan économique, urbain (mobilité comprise), social, culturel, environnemental

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

3 LA DEMARCHE D'ELABORATION DU PLUI DE PLAINE COMMUNE

Le 17 Octobre 2017, le conseil de territoire de Plaine Commune a délibéré pour prescrire l'élaboration de son premier Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Cette délibération a permis à Plaine Commune et aux neuf villes membres d'engager la première démarche intercommunale d'urbanisme réglementaire au sein de la Métropole du Grand Paris.

3.1 Un PLUi pour aménager ensemble le territoire de demain

La démarche d'élaboration du PLUi vise à doter Plaine Commune d'un outil de planification urbaine unique et adapté aux enjeux territoriaux, sociaux et environnementaux contemporains. Le PLUi permet de donner plus de force au projet de territoire de Plaine Commune, dans une période où la métropole et le Territoire vont connaître de puissantes mutations urbaines et institutionnelles : création de nouvelles lignes de métro, accueil des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024, création de la Métropole du Grand Paris... Ce projet vise en premier lieu à **renforcer la solidarité et la cohésion urbaine au sein du territoire, promouvoir un modèle de développement soutenable et améliorer la qualité de vie des habitants et usagers.**

Les objectifs stratégiques du PLUi, exposés dans la délibération du 17 octobre 2017 :

- 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, de mettre l'accent sur la qualité de vie des habitants ;
- Assurer un développement soutenable pour progresser vers un territoire plus écologique
- Donner toute leur place aux enjeux intercommunaux (par exemple : berges de la Seine, canal, grandes infrastructures de transports, Trame Verte et Bleue, Pôles universitaires, Campus Condorcet, futur hôpital Nord, les Tartres, les grands parcs naturels et urbains…), traiter les secteurs en limites communales ainsi que les franges du territoire
- Réaffirmer l'identité de Plaine Commune comme « Territoire de la Culture et de la création »;
- Assurer un développement harmonieux par la recherche d'un équilibre entre 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, et en créant cohérence et complémentarité entre les centralités existantes et à venir

3.2 Un PLUi collaboratif, élaboré en trois temps

L'élaboration du projet : le PLUi de Plaine Commune a été élaboré en étroite collaboration avec l'ensemble des communes. Les habitants et usagers du territoire ont été consultés tout au long de la démarche d'élaboration du projet, de même que les différents partenaires institutionnels.

Après une première phase de travail en amont, ce travail collaboratif a été mené en trois grandes phases, sur une période d'environ 18 mois :

1. D'octobre 2017 à mars 2018 : le diagnostic et les grands enjeux du territoire ;
2. D'avril à juillet 2018 : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
3. D'Août 2018 à Mars 2019 : la déclinaison règlementaire dans les OAP et le règlement.

19 mars 2019 : Arrêt du projet de PLUi par le Conseil de territoire

Du 2 septembre au 4 octobre 2019 : Enquête publique

25 février 2020 : Approbation du PLUi par le Conseil de territoire puis entrée en vigueur.

4 LE CONTENU DU DOSSIER DE PLUI ET SON UTILISATION

Le contenu du PLUi est encadré par le code de l'urbanisme[3]. Il contient plusieurs pièces :

- **TOME 0 – LES PIECES ADMINISTRATIVES**

  Le tome 0 comprend le sommaire général du dossier de PLUi ainsi que les différentes délibérations liées à son élaboration.

- **TOME 1 – LE RAPPORT DE PRESENTATION**

Le rapport de présentation du PLUi est composé de plusieurs pièces :

- Le présent **mode d'emploi**.
- Le **diagnostic territorial**, qui analyse les caractéristiques du territoire dans ses différentes dimensions afin de déterminer les enjeux qui en découlent. Il est composé de cinq chapitres thématiques portant sur la présentation du territoire de Plaine Commune, l'analyse socio-économique et résidentielle, les activités économiques et commerciales, les mobilités et déplacements et enfin l'analyse urbaine et paysagère.
- **L'état initial de l'environnement**, qui complète le diagnostic sur le plan environnemental et définit les enjeux qui y sont liés.
- **L'évaluation environnementale**, qui analyse et évalue les incidences de la mise en œuvre du PLUi sur l'environnement ;
- Les modalités de **suivi et évaluation** de la mise en œuvre du PLUi.
- La **justification des choix** retenus pour établir les différentes pièces du PLUi.

- **TOME 2 – LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)**

Le PADD définit les **orientations générales d'aménagement du territoire de Plaine Commune pour les 15 ans à venir,** pour améliorer le territoire en matière d'aménagement, d'équipement, de paysage, d'habitat, de transports et de déplacements, de développement économique et d'aménagement commercial.

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.

Le PADD est composé d'une introduction, de cinq chapitres thématiques et de plusieurs cartes.

[3] Articles L151-1 et suivants du code de l'urbanisme

- **TOME 3 - LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)**

Les OAP définissent, en cohérence avec le Projet d'aménagement et de Développement Durables, des orientations portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements[4] et le commerce et artisanat.

Les OAP du PLUi sont composées de :

- **3 OAP thématiques** applicables à l'ensemble du territoire et portant sur l'Environnement et la santé ; le Commerce et l'artisanat ; les Grands axes et l'urbanisme de liaison.
- **35 OAP sectorielles** portant sur des secteurs stratégiques pour le devenir du territoire et comportant chacune un schéma d'aménagement.

- **TOME 4 - LE REGLEMENT**

Le règlement fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3.

Le règlement se compose :

- D'un **règlement écrit** organisé en 4 parties :
  - **Partie 1** : Les définitions et dispositions générales applicables à toutes les zones
  - **Partie 2** : Les règlements de zones
  - **Partie 3** : Les dispositions relatives au patrimoine bâti
  - **Partie 4** : Les listes des emplacements réservés, servitudes de localisation et périmètres d'attente de projet d'aménagement global.
- D'un **règlement graphique** comprenant **:**
  - Le plan de zonage de synthèse à l'échelle intercommunale
  - Les plans de zonages détaillés à l'échelle communale, comportant l'ensemble des règles graphiques applicables
  - Les plans de stationnement
  - Le plan du patrimoine bâti
  - Le plan de zonage pluvial
  - Le plan des périmètres de mixité sociale
  - Le plan des secteurs de servitude de taille minimale des logements.

[4] Article L 151-6 du code de l'urbanisme

- **TOME 5 - LES ANNEXES DU PLUI**

Le PLUi contient des document annexes qui fournissent un ensemble d'informations à prendre en compte, et dont certains comprennent des dispositions opposables aux demandes d'autorisation. C'est pourquoi les annexes sont organisées en trois catégories :

1. Les **servitudes d'utilité publique**, dont les dispositions s'imposent au PLUi et constituent des charges ayant pour effet d'encadrer, de limiter, voire d'interdire la réalisation de certains travaux ;
2. Les **autres annexes règlementaires**, également opposables ;
3. Les **annexes informatives.**

5 COMMENT UTILISER LE PLUI ?

Le PLUi s'applique sur l'ensemble du territoire de Plaine Commune et des villes membres.

Les pièces du PLUi sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir, déclaration préalable de travaux). Elles doivent donc impérativement être prises en compte dans la conception des projets.

Plus précisément, **tout projet de construction ou d'aménagement, qu'il nécessite ou non une autorisation d'urbanisme, doit être :**

- **Conforme au règlement écrit et graphique (Tome 4),** c'est-à-dire qu'il ne peut exister aucune différence entre le projet et la règle. Seules des adaptations mineures peuvent être, sous conditions, tolérées.
- **Compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (Tome 3),** c'est-à-dire qu'il ne doit exister aucune contradiction majeure entre le projet et l'OAP. Le projet ne doit pas remettre en cause les objectifs et principes de l'OAP.

Le mode d'emploi du PLUi à l'attention des porteurs de projet est précisé ci-dessous.

LA DEMARCHE A SUIVRE POUR CHAQUE PROJET :

1. Je repère l'emplacement de mon projet sur le plan de zonage détaillé (règlement graphique, document n°4-2-2), pour identifier :

- La **zone** dans laquelle se situe le terrain concerné ;
- Si le terrain est concerné par un ou plusieurs **règles graphiques** particulières ;
- Si le terrain se situe dans le périmètre d'une **OAP sectorielle**.

2. Je consulte et j'applique les dispositions du règlement, à savoir :

- **Les Dispositions générales (Partie 1 du règlement, document n°4-1-1) et les dispositions spécifiques à ma zone (Partie 2 du règlement, document n°4-1-2)**

- **Les autres pièces du règlement graphique :**

  - Les **plans de stationnement** (document n°4-2-3) me permettent d'identifier dans quelle zone de stationnement se situe mon projet. Les règles correspondantes sont décrites dans le chapitre 5 des Dispositions générales (Partie 1 du règlement).
  - Le **plan du patrimoine bâti** (document n°4-2-4) me permet d'identifier si mon projet est concerné par une protection patrimoniale.
  - Le **plan de zonage pluvial** (document n°4-2-5) me permet d'identifier le secteur de gestion des eaux pluviales dans lequel se situe mon projet. Les règles correspondantes sont décrites dans le chapitre 6 des Dispositions générales (Partie 1 du règlement).
  - Le plan des **périmètres de mixité sociale** (document n°4-2-6) me permet d'identifier si mon projet est concerné par un périmètre de mixité sociale. Les règles correspondantes sont décrites dans le chapitre 1 des Dispositions générales (Partie 1 du règlement).
  - Le plan des **secteurs de servitude de taille minimale des logements** (document n°4-2-7) me permet d'identifier si mon projet est concerné par l'application d'une règle de taille minimale des logements. Les règles correspondantes sont décrites dans le chapitre 1 des Dispositions générales (Partie 1 du règlement).

- Si mon terrain est concerné par une protection patrimoniale, j'applique la **Partie 3 du règlement (fiches patrimoine, document n°4-1-3-2).**

- Si mon terrain est concerné par un emplacement réservé, une servitude de localisation ou un périmètre d'attente de projet d'aménagement global figurant au plan de zonage détaillé, je consulte la **Partie 4 du règlement** (document n°4-1-4)**.**

3. Je prends en compte les orientations des 3 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques dans la conception de mon projet, en fonction des thématiques qui concernent mon projet et de sa localisation **:**

- Environnement et santé (document n°3-2-1)
- Commerce et artisanat (document n°3-2-2)
- Grands axes et urbanisme de liaison (document n°3-2-3)

4. Je consulte les annexes opposables du PLUi (Servitudes d'utilité publique et Autres annexes réglementaires, documents n°5-1 et 5-2). *Si mon terrain est concerné,* j'applique les dispositions associées.

Au final, mon projet devra donc être à la fois :

- Conforme au règlement écrit et graphique ;
- Compatible avec les OAP thématiques et, s'il est concerné par un périmètre d'OAP sectorielle, avec cette OAP sectorielle. La compatibilité implique que le projet ne soit pas contraire aux objectifs fixés par l'OAP.
- Le cas échéant, conforme aux annexes du PLUi.