



NOUVEAU PLUi, POUR UN TERRITOIRE À VIVRE

Réunion publique du 19 mars 2024

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



Intervenants

- **Gilles POUX**, Maire de La Courneuve et conseiller territorial
- **Adrien DELACROIX**, Conseiller territorial en charge de l'Habitat, de Foncier, de l'Urbanisme et de l'Aménagement

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



La révision du PLUi 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



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 habitants 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 ÉCRITS ET GRAPHIQUES

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'utilités publiques, documents complémentaires informatifs ...

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 accueillant, 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 cadre de Plaine Commune
- 3 Adapter les outils réglementaires aux projets

plan local d'urbanisme
intercommunal

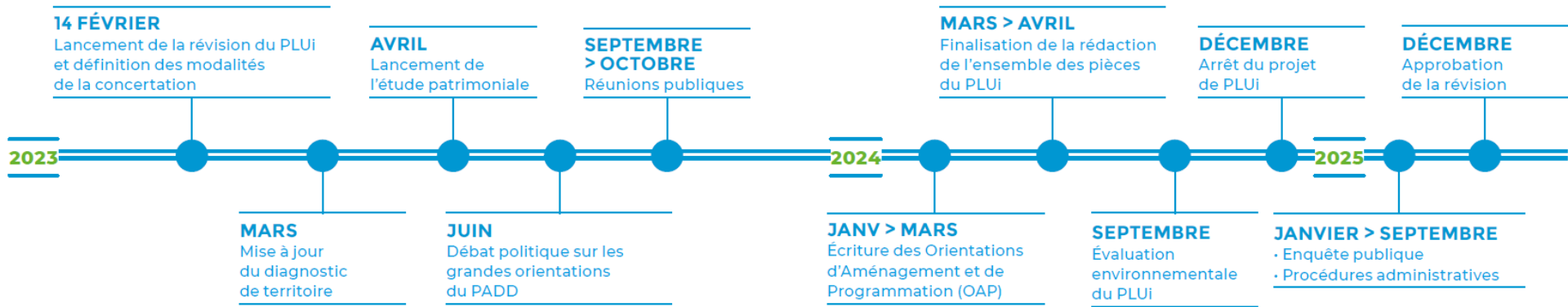
Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse
Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis



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





Les orientations d'aménagement et de programmation

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 qu'une orientation d'aménagement et de programmation ?

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) constituent une pièce spécifique du PLUi. Elles servent de cadre au projet urbain de Plaine Commune.

Il existe deux types d'OAP :

- **les OAP thématiques** : elles portent sur une déclinaison thématique sur l'ensemble du territoire
- **Les OAP sectorielles** : elles portent sur un secteur donné du territoire et définissent les conditions d'aménagement

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



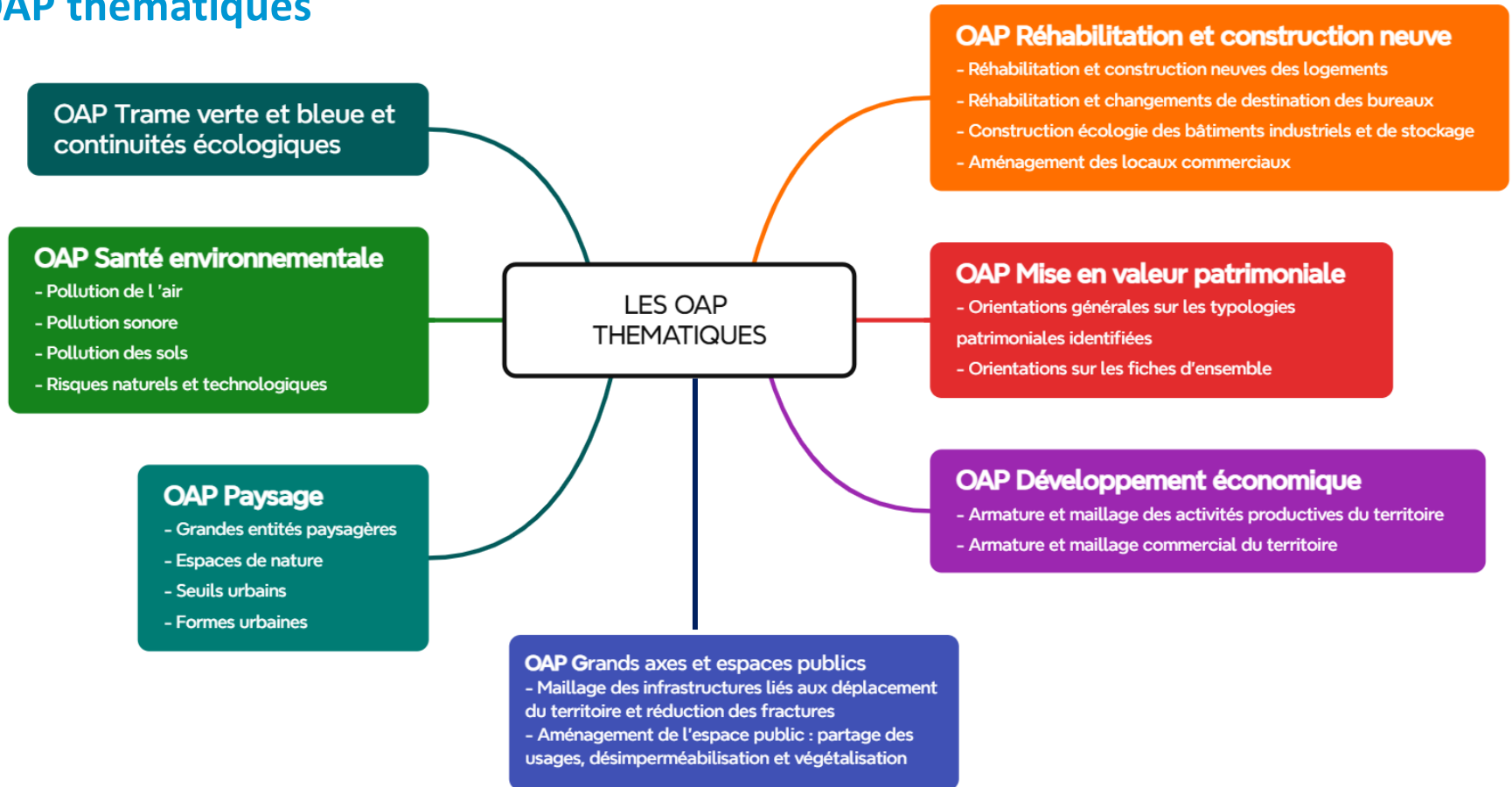
Les OAP thématiques

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



7 OAP thématiques



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



L'OAP Santé environnementale

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



L'OAP Santé environnementale


- Limiter l'impact de la pollution atmosphérique


Périmètre interdiction

 zone de dépassement de la valeur limite de dioxyde d'azote (40 microgrammes/m³)

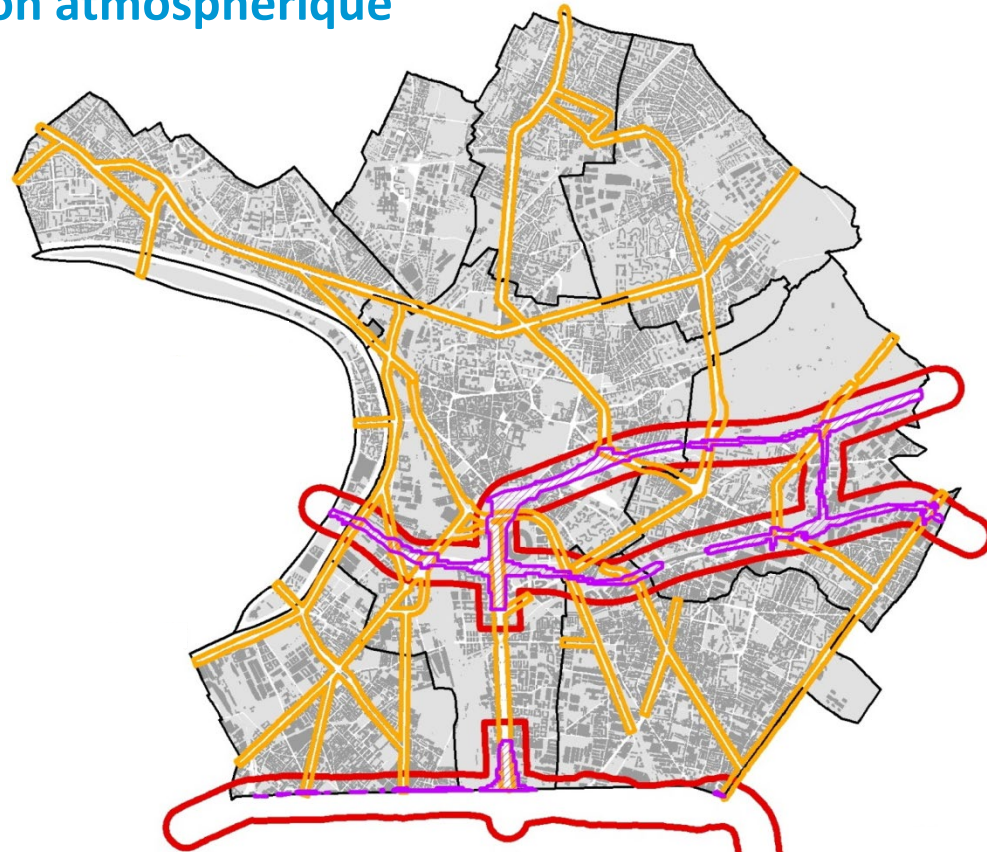
Source : Airparif 2021, concentration en dioxyde d'azote (NO₂)

Périmètres vigilance (étude Modelairurba)

 bande de 200 mètres autour des voies à très fort trafic (A1, A86, périphérique)

 bande de 35 mètres (trafic > 10000 véhicules/jour)

Source : Département de la Seine-Saint-Denis,
Trafic Moyen Journalier Annuel sur le réseau départemental,
comptage 2013 à 2022



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



L'OAP Santé environnementale

■ Limiter l'impact de la pollution atmosphérique

Un secteur de dépassement des seuils réglementaires délimité aux abords des autoroutes et du boulevard périphérique à partir des données AirParif 2022

→ Sont interdits

- les logements familiaux
- les aménagements de plein air, aire de jeux ou de sports
- les équipements sensibles :
 - établissements d'accueil pour la petite enfance
 - établissements scolaires publics ou privés de la maternelle au lycée
 - établissements hospitaliers ou médicaux-sociaux
 - établissements sportifs en extérieur ou intérieur

Les autres destinations autorisées (bureau, hôtel, activité) sont soumis à une étude de qualité de l'air

Un secteur de surveillance délimité aux abords des principaux axes routiers :

- 200 mètres de part et d'autre des autoroutes et du boulevard périphérique
- 35 mètres de part et d'autre des voies dont le trafic > 10 000 véhicules / jour

→ Tout projet est soumis à une étude de qualité de l'air (sauf logement individuel)

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



L'OAP Santé environnementale

- Limiter l'impact du bruit

Bruit routier



Source : Bruitparif, 2022



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



L'OAP Santé environnementale

- Limiter l'impact du bruit

Un secteur de surveillance délimité dans les secteurs de dépassement des seuils réglementaires à partir des données BruitParif 2022

→ Tout projet devra fournir une notice technique sur la prise en compte du bruit (sauf le logement individuel)

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



L'OAP Réhabilitation et 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



L'OAP Réhabilitation et construction neuve

■ Favoriser la réhabilitation et justifier la démolition

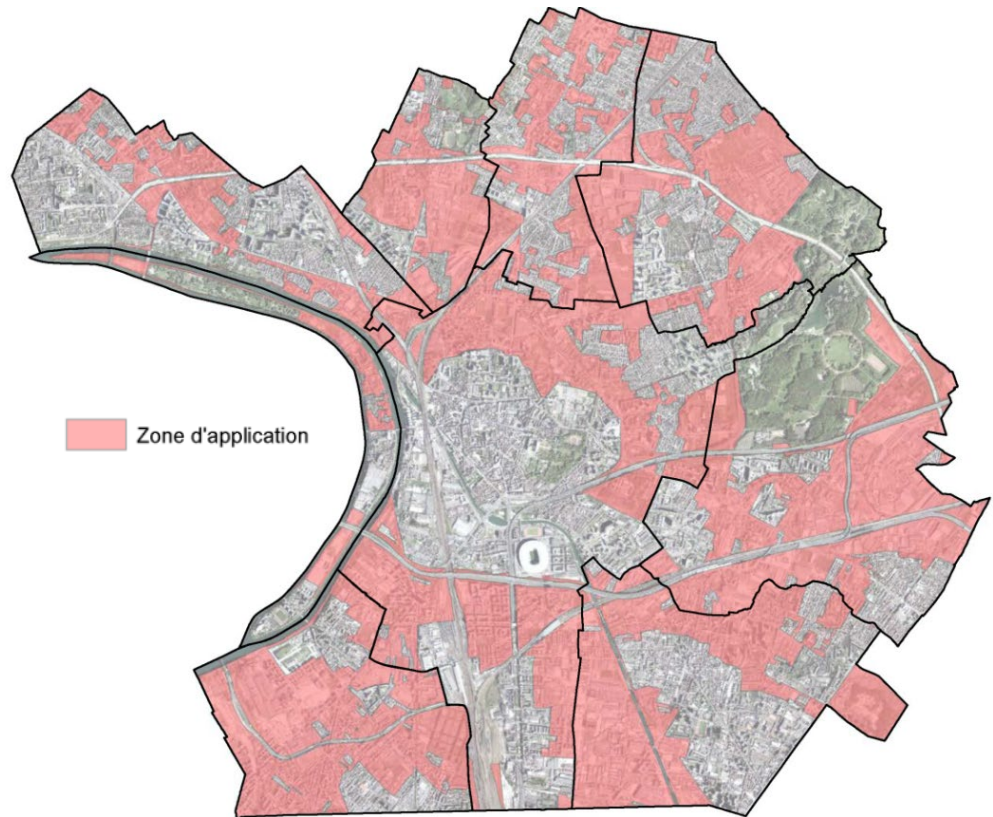
→ **Avant autorisation de démolition diagnostics préalables obligatoires :**

- Technique
- Patrimonial
- Energétique et environnemental
- Economie de la construction
- Habitabilité

Cette obligation de diagnostics s'applique aux projets de démolition de plus de 500 m² de SDP et de plus de 1000 m² de SDP pour les logements

→ **En cas de démolition : Démolition raisonnée**

- Réemploi et réutilisation des matériaux



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



L'OAP Réhabilitation et construction neuve

■ Privilégier les matériaux durables et décarbonés

→ **Privilégier des matériaux à faible impact carbone :**

- Matériaux issus du réemploi et du recyclage
- Matériaux biosourcés et géosourcés (bois, béton de chanvre, ouate de cellulose,...)

→ **Privilégier des matériaux à forte performance environnementale :**

- Résistance et inertie thermique
- Réfléchissant les rayonnements du soleil (albedo)

→ **Privilégier des matériaux pérennes et faciles d'entretien**

Le choix des matériaux relève d'un arbitrage entre leur bilan carbone, leur performance technique et leur pérennité

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



L'OAP Réhabilitation et construction neuve

■ Préférer les systèmes énergétiques performants

→ Des systèmes énergétiques performants

- Raccordement obligatoire au réseau de chaleur sauf impossibilité technique
- Privilégier un système de chauffage efficace, sain et économe
- Mettre en place des systèmes de ventilation efficaces
- Produire des énergies renouvelables

→ Encourager une rénovation énergétique responsable

Options d'isolation thermique envisageables (au cas par cas) :

- Isolation thermique par l'extérieur
- Isolation thermique par l'intérieur
- Corrections thermiques
- Pose d'une double-peau
- Changement des menuiseries, isolation des planchers,..

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'OAP Réhabilitation et construction neuve

■ Orientations spécifiques au logement

- Reprises des éléments de la Convention Qualité Constructions Neuves (CQCN)
- Des immeubles de qualité
 - > Parties communes éclairées et ventilées naturellement
 - > Nombre limité de logements par palier (5 maximum recommandé)
 - Des logements confortables
 - > Taille minimum en fonction de la typologie (du T1 au T5)
 - > Double orientation systématique à partir du T3
 - > Cuisines séparables, salles de bains éclairées et ventilées naturellement
 - > Un espace extérieur pour chaque logement
 - > Protections solaires externes
 - Des espaces extérieurs de qualité
 - > Des espaces libres en pleine terre
 - > Sobriété de l'éclairage artificiel

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



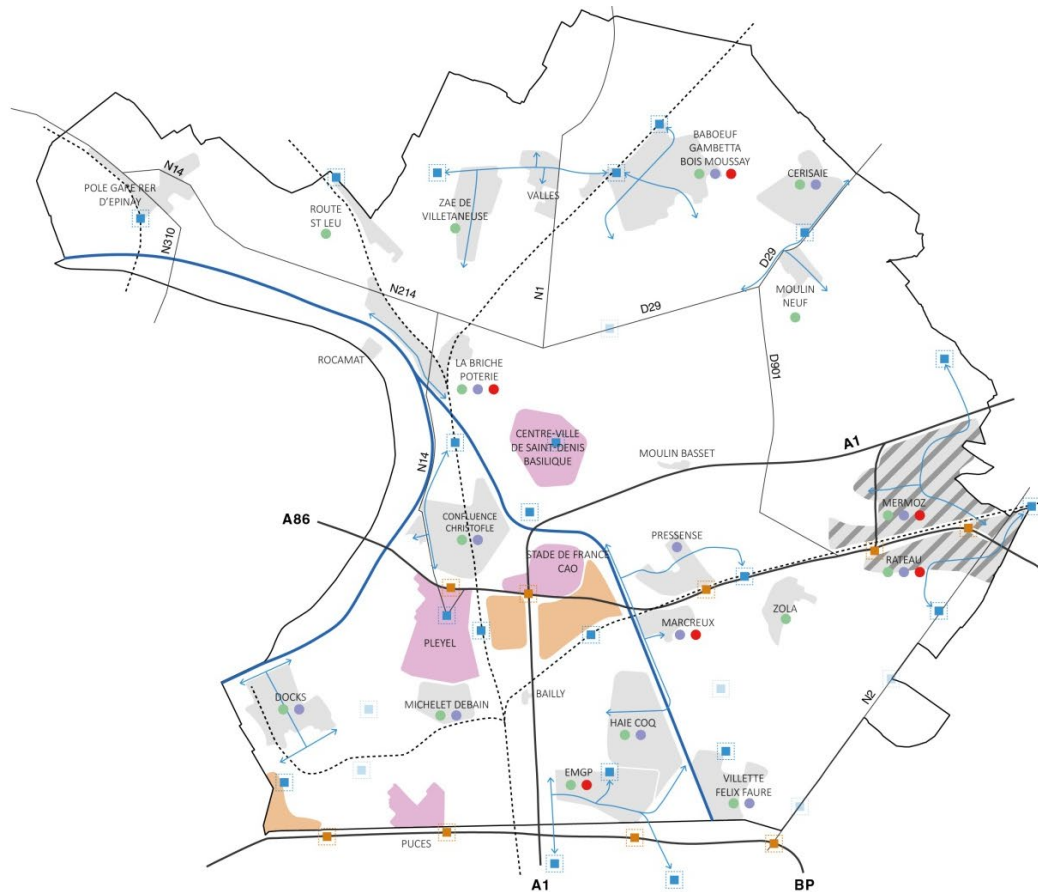
L'OAP Développement économique

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






L'OAP Développement économique






ESPACES ÉCONOMIQUES

-  Espace à dominante d'activité industrielle, artisanale ou de grands services urbains
Préserver les zones d'activités, accompagner leur montée en qualité et leur résilience
-  Espace à dominante d'activité industrielle, artisanale ou de grands services urbains identifié comme site d'intérêt régional
-  Espace à dominante tertiaire
Favoriser la transformation des plaques monofonctionnelles vers des usages plus mixtes et mieux intégrés
-  Espace de rayonnement métropolitain et national
Consolider les pôles de tourisme et de loisirs et développer une nouvelle polarité à Pleyel

LES ENJEUX DES ZAE

-  Désimperméabiliser les zones d'activités et résorber les principaux îlots de chaleur
-  Prioriser l'implantation de l'activité de logistique métropolitaine de proximité des infrastructures d'échange (faisceaux ferrés, voies d'eau, échangeurs) ou en entrée de territoire
-  Protéger les éléments de patrimoine architectural productifs

ACCESSIBILITÉ DES ESPACES ÉCONOMIQUES

-  Gare de transports en commun structurants desservant directement un ou plusieurs espaces économiques
-  Echangeur / diffuseur autoroutiers desservant directement un ou plusieurs espaces économiques
-  Améliorer la desserte en modes actifs des ZAE

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'OAP Développement économique

■ Requalifier les zones d'activités économiques

- Protéger et développer les activités économiques des ZAE
- Compacter l'activité économique pour libérer de l'espace libre de pleine terre
- Améliorer leur qualité urbaine
- Protéger le patrimoine industriel historique et encourager la qualité architecturale
- Traiter les franges entre les zones d'activités et les zones résidentielles
- Adapter les zones d'activités économiques au dérèglement climatique

■ Faire muter les plaques tertiaires de bureaux

- Développer la mixité dans les quartier de bureaux
- Permettre et encadrer le changement de destination des immeubles de bureaux

■ Développer l'attractivité touristique du territoire

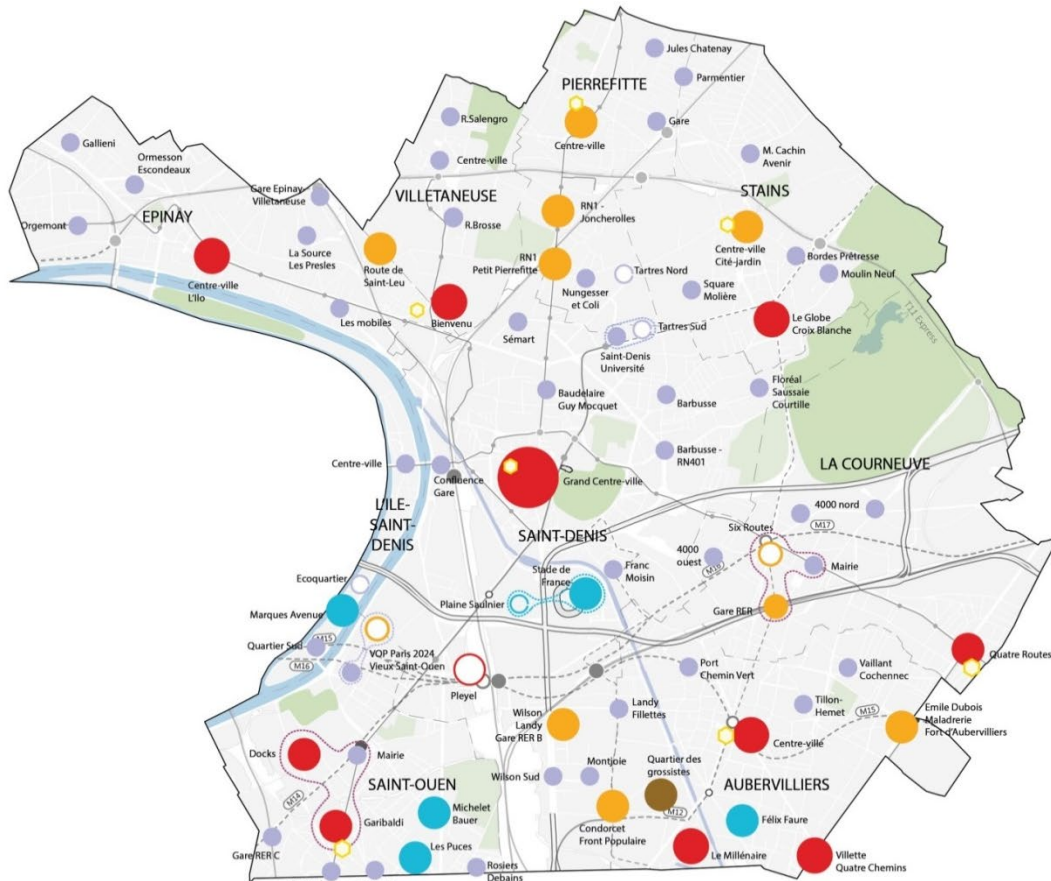
- Développer les pôles touristiques pour accueillir en priorité les projets participant à l'attractivité et la notoriété du territoire

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



L'OAP Développement économique



PÔLES COMMERCIAUX EXISTANTS / PROJÉTÉS

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

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

- Gare ou station de métro existante / future
- Principaux marchés forains alimentaires

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



L'OAP Développement économique

■ L'organisation du développement commercial

- Adapter, requalifier et diversifier l'offre au sein des sites existants
- Préserver les équilibres territoriaux
- Protéger le commerce local de proximité
- Améliorer la qualité urbaine et environnementale des pôles commerciaux
 - Améliorer l'intégration urbaine, paysagère, architecturale
 - Économiser l'espace et renforcer la mixité des fonctions
 - Optimiser la desserte et le stationnement

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



L'OAP Grands axes et espace public

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







L'OAP Grands axes et espace public

- Maillage des infrastructures liées aux mobilités et réductions des fractures



Objectifs de hiérarchisation du réseau

-  Réseau magistral (voies de transit)
-  Réseau métropolitain
-  Réseau d'agglomération local
-  Poches de tranquillité (desserte locale et micro-mobilités)

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



L'OAP Grands axes et espace public

- Aménagement de l'espace public : partage des usages, désimperméabilisation et végétalisation

- Définir la vocation des axes en termes de mobilité et définir le partage entre transports en commun, mobilités actives et véhicules motorisés
- Adapter l'espace public au dérèglement climatique, notamment en intégrant les dispositions du **plan de végétalisation et de rafraîchissement**, afin d'aménager des parcours de fraîcheur sur l'ensemble du territoire en désimperméabilisant et végétalisant l'espace public.

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



L'OAP Paysage

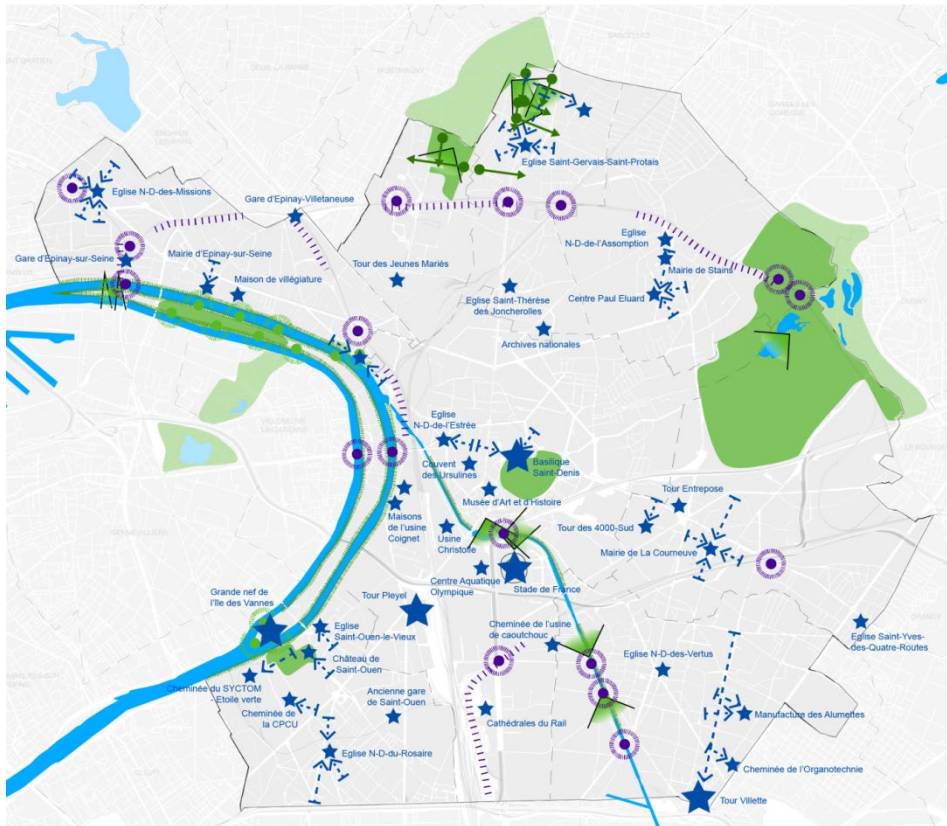
plan local d'urbanisme
intercommunal

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





L'OAP Paysage



■ Protéger et mettre en valeur les vues et percées visuelles








Contexte

-  Point haut - pour les piétons et usagers des transports en commun
-  Perception dynamique pour les usagers des transports ferroviaires

Éléments repères

-  d'échelle métropolitaine
-  d'échelle locale

Vues et percées visuelles

-  Perspective sur un élément repère
-  Ouverture paysagère
-  Perspective paysagère
-  Ouverture sur la Seine / le canal (rives)
-  Vue sur la Seine

plan local d'urbanisme

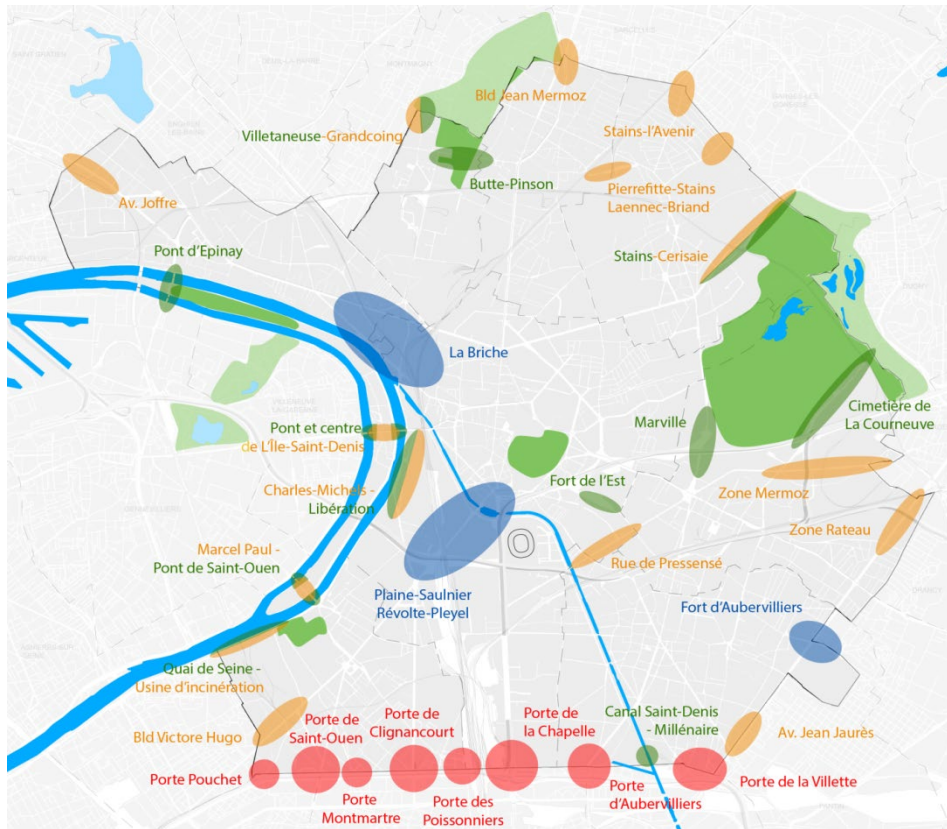
intercommunal

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



L'OAP Paysage

Améliorer le traitement des seuils urbains



- **Unifier l'espace perçu** : seuils urbains à dominante urbaine (activités économiques, habitat de faubourg, pavillonnaire...)
- **Connecter l'espace public aux espaces de respiration voisins** : seuils urbains à dominante d'espaces naturel et ouverts
- **Créer des continuités urbaines entre Plaine Commune et Paris** : Portes de Paris
- **Atténuer les fractures et concevoir la dimension paysagère des projets d'aménagement** : seuils à fort enjeu de coupures urbaines et paysagères :

plan local d'urbanisme

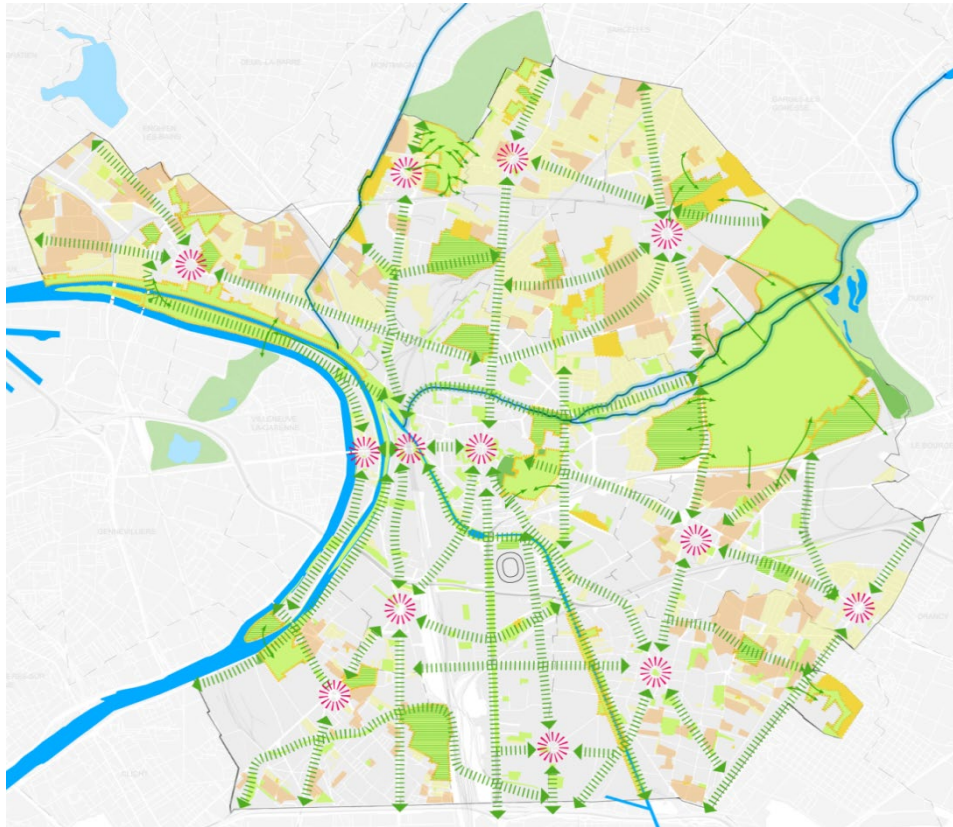
intercommunal

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



L'OAP Paysage

■ Conforter le maillage des espace de respiration



Espaces d'eau

- Grande pièce d'eau
- Anciens rus à réouvrir ou évoquer

Espaces végétalisés

- Trame végétale existante (espaces verts)
- ▨ Espaces ouverts à valoriser
- Espaces cultivés à protéger et développer
- ▨ Patrimoine végétal du tissu pavillonnaire à sanctuariser
- Patrimoine végétal des cités d'habitat collectif à mettre en valeur

Interactions et interfaces : entre les espaces de respiration et avec l'espace habité

- ▨ Aménager une transition paysagère plantée sur les parcelles attenantes aux pièces végétales
- Accès aux espaces de nature à faciliter et valoriser
- ★ Centralités urbaines à valoriser par le maillage paysager
- ▨ Principe de liaison du maillage paysager et de la trame arborée

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



L'OAP Trame verte et bleue et continuités écologiques

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



L'OAP Trame verte et bleue et continuités écologiques (en cours d'actualisation)

- Préserver les réservoirs de biodiversité (espace de nature de + 53 ha), les noyaux primaires de biodiversité (espace de nature de + 4,4 ha) et favoriser l'élargissement de ces espaces
- Garantir la préservation des fonctionnalités écologiques des noyaux secondaires de biodiversité (espace de nature de + 1 ha)
- Développer les corridors écologiques pour faciliter la circulation des espèces
- Participer à la résorption des coupures écologiques
- Préserver le corridor trame bleue de la Seine et développer le corridor écologique du canal Saint-Denis
- S'assurer que les dispositifs de gestion des eaux soient favorables au développement de la biodiversité des zones humides

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



L'OAP Mise en valeur patrimoniale

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



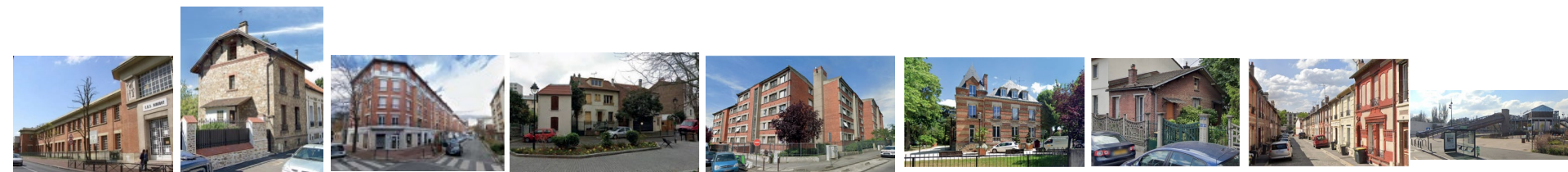
L'OAP Mise en valeur patrimoniale

De quel patrimoine parle-t-on ?

→ On parle ici du patrimoine bâti, « bien commun », marqueur de l'identité du territoire

Une OAP qui porte sur le patrimoine bâti de l'ensemble du territoire de Plaine Commune

→ Elle concerne des bâtiments qui ne sont pas protégés par des protections nationales (Monuments historiques, bâtiments situés dans le Site Patrimonial Remarquable des Pucés à Saint-Ouen-sur-Seine).



Aubervilliers

Epinay

La Courneuve

L'Île-Saint-Denis

Stains

Pierrefitte / Seine

St-Ouen/Seine

Saint-Denis

Villetaneuse

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'OAP Mise en valeur patrimoniale

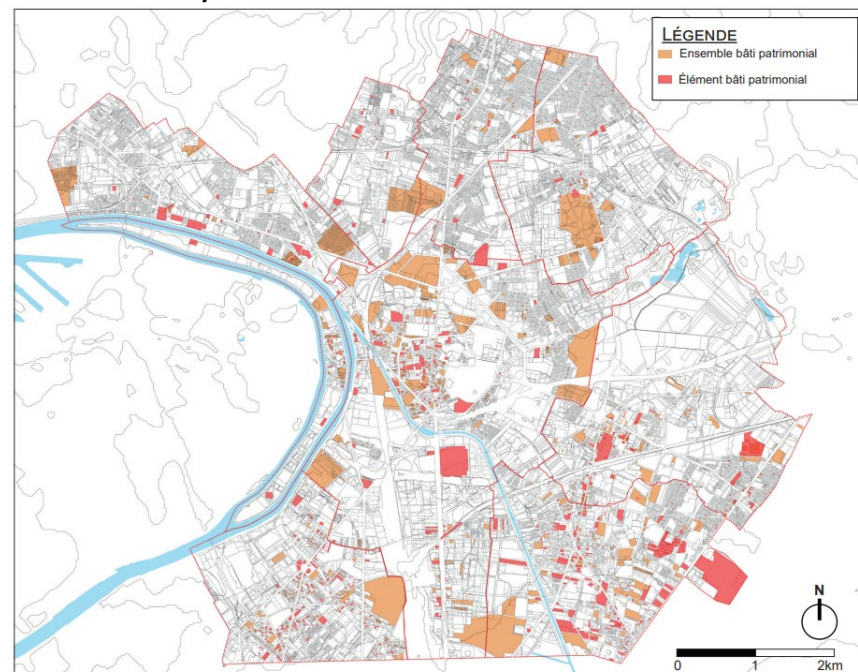
Axe 1 : Richesse patrimoniale du territoire et mesures de protection dans le PLUi

→ Le PLUi permet de protéger des constructions pour des motifs d'ordre culturel, historique et/ou architectural (Code de l'Urbanisme)

■ Mesures de protection définies dans le PLUi

→ 1065 bâtis isolés et ensembles bâtis identifiés représentatifs des différentes typologies existantes (habitat individuel/ collectif, équipements, lieux de travail, éléments ponctuels (statue, ...))

→ Des règles de protection écrites et graphiques qui vont être confortées dans le cadre de la procédure de révision



Repérage des immeubles et ensembles identifiés et protégés au titre du PLUi, octobre 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



L'OAP Mise en valeur patrimoniale

Axe 2 : Méthodologie d'intervention recommandée

Pour les travaux de restauration, d'entretien, de mise aux normes, d'extension :

- Réaliser préalablement à toute intervention un diagnostic global de l'existant (en prenant bien en compte ce qui fait l'intérêt patrimonial du bâti / les prescriptions réglementaires du PLUi)
- Adapter les modes d'intervention aux caractéristiques du bâti (par ex en termes de préservation / remise en état / remplacement par des éléments identiques de ce qui fait la valeur patrimoniale d'un bâtiment)
- Veiller à la bonne intégration du projet dans son environnement (voisinage direct, rue, voire paysage urbain)

→ Des démolitions totales ou partielles très encadrées

→ Eviter la « banalisation » du bâti

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



L'OAP Mise en valeur patrimoniale

Axe 3 : Prise en compte des enjeux de transition climatique et écologique

- **Un diagnostic global qui doit intégrer les objectifs suivants :**
 - Maîtrise de la consommation d'énergie / amélioration de la performance énergétique et environnementale
 - Réduction des émissions de gaz à effet de serre
- **Recherche de solutions adaptées aux caractéristiques patrimoniales du bâti** (par ex : isolation thermique par l'extérieur uniquement en façade arrière ; matériaux isolants laissant passer l'humidité ambiante)
- **Privilégier une gestion « durable » des chantiers** : logique d'économie de la ressource et du circuit court ; de « réversibilité » des travaux ; de maintien ou réemploi des éléments de second œuvre (fenêtres en particulier)

→ Pas de réponse standard / des solutions techniques adaptées

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



L'étude patrimoine

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



Une étude patrimoine confiée à un groupement

Groupement : **AEI** **RESPUBLICA** **FIDAL**

Objet : Sécurisation et confortation du volet patrimonial du PLUi

- 1065 fiches d'identification de bâtis et ensembles bâtis à protéger et mettre en valeur (en dehors des Monuments Historiques)
- Portée réglementaire (opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme)
- Repérées graphiquement dans des plans de zonage

4 phases :

- **Phase 1 : diagnostic de l'existant - achevée en septembre 2023**
- **Phase 2 : actualisation et sécurisation des 1065 fiches actuelles qui vont alimenter la révision du PLUi**
- Phase 3 : ajout de nouvelles fiches de protection (environ 300 sur l'ensemble du territoire)
- Phase 4 : élaboration de supports pédagogiques à destination des habitants et des professionnels

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



Une nouvelle hiérarchisation du bâti protégé

■ Immeubles isolés et éléments bâtis



Conservatoire de musique Edith Nave-Olivaux,
Pierrefitte-sur-Seine

→ Les immeubles Remarquables

- Représentatifs d'un type architectural,
- Caractère unique de la construction



Avenue Paul Vaillant Couturier, La Courneuve

→ Les immeubles d'Intérêt

- Représentatifs d'un type architectural
- Sans caractère unique
- Possibilité d'altérations importantes

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



Une nouvelle hiérarchisation du bâti protégé

■ Les ensembles



Immeubles, av. Louis Bordes, Stains

→ Les ensembles bâtis

- Ensemble (d'au moins trois d'édifices)
- Unité et cohérence entre plusieurs immeubles mitoyens ou très proches géographiquement.



Cité-Jardin Blumenthal, Epinay-sur-Seine

→ Les ensembles urbains et paysagers

- Rues, ensembles de constructions
- Cohérence paysagère et urbaine

plan local d'urbanisme
intercommunal

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



On vous consulte sur le volet patrimonial du PLUi!

3 ateliers citoyens au siège de Plaine Commune

- Mercredi 3 avril 2024 de 18h30 à 21h30
- Mardi 14 mai 2024 de 18h30 à 21h30
- Mardi 4 juin de 18h30 à 21h30

3 balades ateliers :

- Samedi 27 avril 2024 de 9h30 à 12h30
- Samedi 1^{er} juin 2024 de 9h30 à 12h30
- Samedi 29 juin 2024 de 9h30 à 12h30

Pour s'engager dans la démarche :

--> Un questionnaire:



<https://plaine-co-patrimoine.jenparle.net/>

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 OAP sectorielles

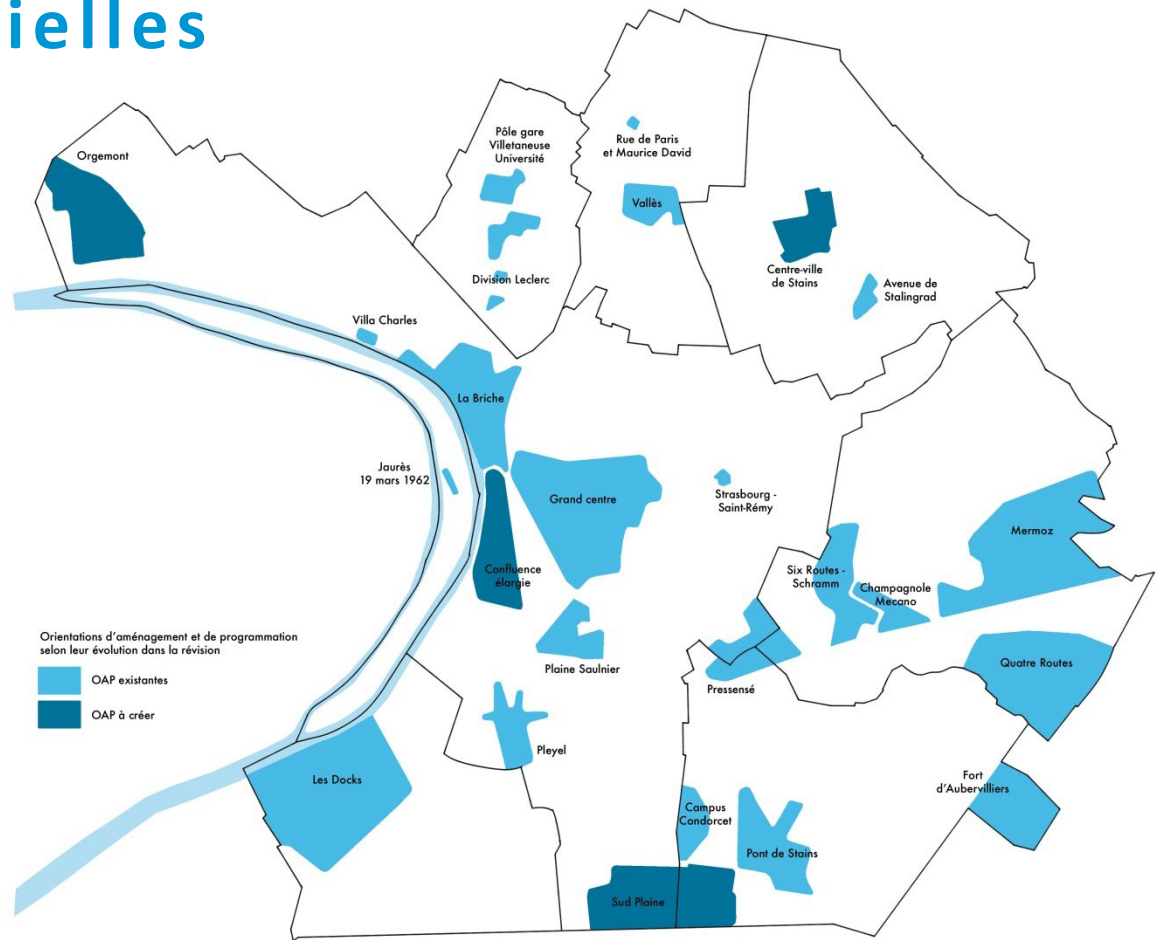
plan local d'urbanisme
intercommunal

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



Les OAP sectorielles

Plaine Commune compte une trentaine d'orientations d'aménagement et de programmation dont une dizaine nouvellement créées pour la révision du PLUi



plan local d'urbanisme

intercommunal

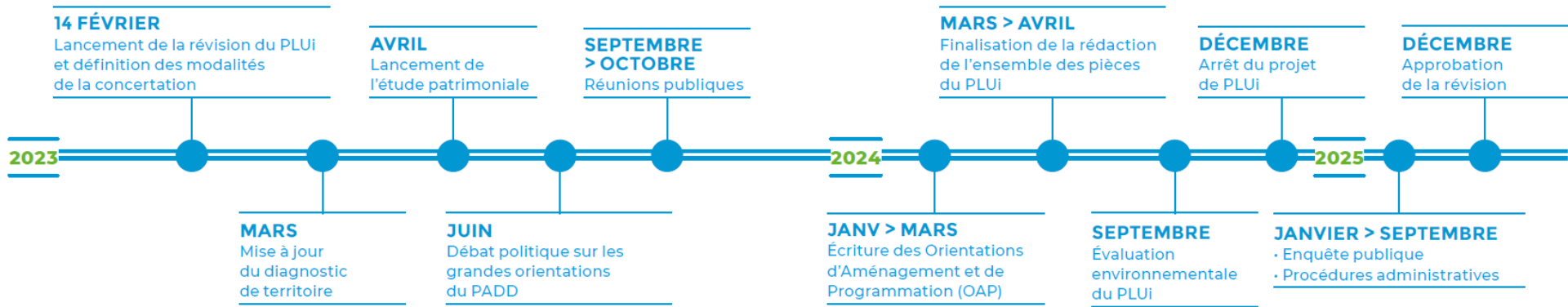
Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse
Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis



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 concerte !

Par mail

concertationplui@plainecommune.fr

Par internet

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

5 mars 2024 à la **Plaine Commune**
21 Av. Jules-Rimet, 93218 Saint-Denis
19 mars 2024 à la **médiathèque Aimé Césaire**
1 mail de l'égalité, 93120 La Courneuve

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