

MODE D'EMPLOI

1-1



Approuvé par délibération du Conseil de Territoire le 25 février 2020
REVISION DU PLUi APPROUVEE EN CONSEIL DE TERRITOIRE DU 16 DECEMBRE 2025

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



SOMMAIRE

1	Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal : définition et cadre juridique	3
2	Le territoire de Plaine Commune	4
3	Les démarches successives d'élaboration, de modification et de revision du PLUi5	
4	Le contenu du dossier de PLUi et son utilisation	7
5	Comment utiliser le PLUi ?	9

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

Depuis le 1^{er} 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 MAPTAM¹ et NOTRE².

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 pour 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, notamment le Schéma métropolitain de Cohérence Territoriale de la Métropole du Grand Paris.

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 et rural 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 l'artificialisation des sols**, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme
- **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'Île-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 **447 000 habitants**. **201 000 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'Île-de-France, mais aussi parmi les plus précaires du pays.

QUI SOMMES-NOUS ?

- > **9**
VILLES AU NORD
DE PARIS
- > TERRITOIRE DU
GRAND PARIS
- > **447 000**
HABITANTS
- > TERRITOIRE DE
LA CULTURE ET
DE LA CREATION



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 1^{er} 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 connaît des mutations inédites en région parisienne**. Depuis la fin des années 1990, le territoire est en effet en plein renouvellement, sur un plan économique, urbain (mobilité comprise), social, culturel et environnemental.

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

3 LES DEMARCHES SUCCESSIVES D'ELABORATION, DE MODIFICATION ET DE REVISION DU PLUi

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

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 réglementaire 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

3.2 Les évolutions du PLUi

Le PLUi de Plaine Commune est un document évolutif qui a fait l'objet de plusieurs modifications, mises en compatibilité et mises à jour (document n°0-0-1 Procédure de mise à jour).

Le 14 février 2023, la révision du PLUi a été prescrite en conseil de territoire, de façon à réinterroger l'ambition commune des neuf villes guidées par un nouveau projet de territoire.

La démarche de révision du PLUi ambitionne d'orienter le document de planification vers des orientations stratégiques rediscutées en conseil de territoire, et qui amorcent notamment la période suivant les Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024. L'accueil de l'évènement mondial, devant

être suivi par l'arrivée des nouvelles lignes de métro du Grand Paris Express, s'accompagnera du développement d'un mode de vie intense et serein via l'urbanisme ayant à cœur les ambitions environnementales et la protection de la santé des populations, et de faciliter la reconnexion entre l'emploi et les habitants du territoire.

Extrait de la délibération du 14 février 2023, prescrivant la révision du PLUi

- Mettre le développement économique au service du territoire, en garantissant les conditions matérielles d'un territoire de réussites économiques, et en privilégiant les activités qui s'appuient sur les atouts humains du territoire et celles dont la nature même vient répondre à des besoins locaux des populations ;
- Favoriser un mode de vie intense et serein ; en organisant un cadre favorable à la santé et au bien-être, en constituant des quartiers vivants et résilients, en s'imposant comme une référence d'engagement collectif pour la transition écologique, en rendant possible une vie d'initiatives, de mobilisations, de création et en affirmant l'espace public comme l'un des biens communs essentiels,

L'élaboration du projet et la révision des pièces du PLUi : à partir du 14 février 2023, la révision a été menée grâce à la collaboration des divers services de l'EPT et en lien avec les communes membres. Tout au long de la démarche d'élaboration, les personnes publiques concernées ont été associés, les habitants, usagers du territoire ainsi que les personnes concernées ont été consultées au moyen de plusieurs réunions publiques.

La procédure a vu se superposer plusieurs tâches :

- **de mars à août 2023** : mise à jour du diagnostic et des enjeux territoriaux
- **d'avril 2023 à décembre 2024** : étude et révision du volet patrimonial du PLUi
- **27 Juin 2023** : débat sur les grandes orientations du PADD en Conseil de Territoire
- **septembre 2023 à juin 2024** : déclinaison des orientations du PADD dans les OAP et dans le règlement.
- **juillet à septembre 2024** : évaluation environnementale et finalisation des pièces du projet de PLUi
- **novembre / décembre 2024** : Arrêt du projet de PLUi en Conseil de territoire
- **janvier à septembre 2025** : procédures administratives et enquête publique
- **décembre 2025** : Approbation de la révision du PLUi

4 LE CONTENU DU DOSSIER DE PLUI ET SON UTILISATION

Le contenu du PLUi est encadré par le code de l'urbanisme³. Il contient plusieurs pièces :

- **TOME 0 – LES PIECES ADMINISTRATIVES**

Le tome 0 comprend le sommaire général du dossier de PLUi ainsi que les différents actes liés à son élaboration et ses évolutions.

- **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, 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 ;
- Le **résumé non technique** qui synthétise le PLUi et l'évaluation environnementale 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 prochaines années**, 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 d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le PADD est composé d'une introduction et de trois axes thématiques parmi lesquels sont réparties les 10 orientations.

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

Les OAP définissent, en cohérence avec le PADD, des orientations portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements⁴, le commerce et artisanat et les actions et opérations nécessaires pour

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

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

mettre en valeur les continuités écologiques⁵.

Les OAP du PLUi sont composées de :

- **8 OAP thématiques** applicables à l'ensemble du territoire :
 - Santé environnementale ;
 - Réhabilitation et la construction neuve ;
 - Trame verte et bleue ;
 - Mise en valeur du patrimoine ;
 - Développement économique ;
 - Grands axes et espace public ;
 - Paysage ;
 - Seine et le Canal Saint-Denis.
- **37 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 5 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 dispositions relatives au patrimoine arboré ;
 - **partie 5** : 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 ;
 - le plan de la trame verte et bleue ;
 - le plan du patrimoine bâti ;
 - le plan du patrimoine arboré ;
 - les plans de stationnement ;
 - le plan de zonage pluvial ;
 - le plan des périmètres d'obligation de mixité sociale ;
 - le plan des secteurs de servitude de taille minimale des logements ;
 - le plan des secteurs de bonus de constructibilité pour mixité sociale.

⁵ Article L. 151-6-2 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 :**
 - Le plan de la trame verte et bleue (document n°4-2-3) me permet d'identifier si mon projet est concerné par des règles de protection de la trame verte et bleue et de continuités écologiques, détaillées au Chapitre 4 Nature en ville des Dispositions générales (Partie 1 du règlement).
 - Les **plans de stationnement** (document n°4-2-4) 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°4-2-5) me permet d'identifier si mon projet est concerné par une protection patrimoniale.
 - Le **plan du patrimoine arboré** (document n°4-2-6) me permet d'identifier si mon projet est concerné par des règles de protection des arbres remarquables et d'intérêt détaillées au Chapitre 4 Nature en ville des Dispositions générales (Partie 1 du règlement).
 - Le **plan de zonage pluvial** (document n°4-2-7) 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 d'obligation de mixité sociale** (document n°4-2-8) 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°4-2-9) 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).
 - Le plan du bonus de constructibilité (document n°4-2-10) me permet de savoir si le bonus de constructibilité s'applique dans le secteur de mon projet. Les règles correspondantes sont décrites dans le chapitre 2 des Dispositions générales (Partie 1 du règlement).
- Si mon terrain est concerné par une protection patrimoniale, j'applique la **Partie 3 du règlement (document n°4-1-3)**.
- Si mon terrain est concerné par un arbre du patrimoine arboré, j'applique la **Partie 4 du règlement (document n°4-1-4)**.
- 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 OAP thématiques et sectorielles dans la conception de mon projet, en fonction de mon projet :

- Santé environnementale (document 3-2-1)
- Réhabilitation et construction neuve (document 3-2-2)
- Trame verte et bleue (document 3-2-3)
- Mise en valeur patrimoniale (document 3-2-4)
- Développement économique (document 3-2-5)
- Grands axes et espace public (document 3-2-6)
- Paysage (document 3-2-7)
- Seine et canal Saint-Denis (document 3-2-8)

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.