



Note d'enjeux de l'État Révision du PLUi de Plaine commune

Table des matières

1. Urbanisme et habitat.....	1
1.1. Le PLUI comme levier de réalisation de la stratégie habitat de Plaine Commune en conformité avec les documents supérieurs.....	1
1.2. Le PLUI, comme levier de l'amélioration de la qualité des logements et de la prise en compte de la transition écologique.....	3
1.3. Le PLUI comme levier de la qualité du cadre de vie au-delà des secteurs de projet urbain.....	3
2. Urbanisme et cadre de vie.....	5
2.1. Mobilités.....	5
2.2. Urbanisme favorable à la santé.....	6
2.3. Nature en ville.....	6
3. Urbanisme et économie.....	7

1. Urbanisme et habitat

1.1. Le PLUI comme levier de réalisation de la stratégie habitat de Plaine Commune en conformité avec les documents supérieurs

La production de logements à Plaine Commune est encadré par les documents stratégiques supérieurs. A l'horizon de l'arrêt du PLUI, le schéma directeur régional d'Île-de-France (SDRIF) sera révisé. Les orientations du document arrêté prévoient une densification de 17 % sur le territoire de Plaine Commune que l'État entend voir comme un plancher. En outre, dans le cadre de la révision du schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) et dans l'attente du plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement (PMHH), je vous ai fait part de la proposition de l'État d'une territorialisation de l'offre de logements de 3 709 logements/an pour le territoire. Cet objectif tient compte de la place du territoire dans la métropole et notamment du cumul de nuisances sur les territoires, des projets d'amélioration de la desserte en transports en commun et de l'importance du non et du mal logement (16,6 % des résidences principales selon Otelo, 1^{er} territoire d'Île-de-France, double de la moyenne régionale).

Le PLUi devra en conséquence permettre l'atteinte de ces objectifs. A cette fin, il pourra mobiliser les outils prévus par le code de l'urbanisme, notamment :

- permettre une augmentation du volume constructible dans la limite de 20 % pour favoriser l'évolution des constructions existantes à destination d'habitation (R.151-37 du code de l'urbanisme) ;
- dans les secteurs où l'intervention urbaine est plus structurante que pour des projets ponctuels, le PLUI peut prévoir des règles de morphologie urbaine (emprise, hauteur, implantations, aménagement des espaces extérieurs) différentes qui génèrent un plus grand potentiel constructible (R.151-21 du code de l'urbanisme) ;
- en complément du règlement écrit et graphique, la mobilisation des OAP sectorielles demeure le levier le plus pertinent pour orienter les interventions publiques et privées vers une qualité architecturale, urbaine et paysagère préalablement élaborée par la collectivité.

Cet objectif de production de logements pour le territoire nécessite un surcroît d'effort au regard de la production moyenne annuelle constatée entre 2017 et 2021 (3 351 logements). Les grands projets publics d'aménagement (les projets urbains de l'EPT et de la métropole, les gares du Grand Paris Express, les opérations du NPNRU et la requalification structurante de l'habitat privé dégradé) doivent poursuivre leur concours primordial à l'atteinte de ces objectifs, aux côtés des initiatives privées. De plus, les voiries structurantes, supports de transports en commun de surface pourront constituer des secteurs de densification à privilégier, afin de contribuer à l'émergence d'axes urbains de type avenue ou boulevard métropolitains (tramways T1, T5 et T8 sur son tracé existant et son prolongement). En outre, la production de logements doit être facilitée par la réduction des zonages monofonctionnels au profit de l'immobilier tertiaire en vigueur notamment dans le sud. La vacance de bureaux actuelle, prégnante dans le sud de Plaine Commune, est une opportunité pour y développer les fonctions résidentielles et de service pour que ce secteur reste attractif.

Enfin, l'intervention dans le tissu pavillonnaire doit permettre de contribuer à l'atteinte de cet objectif de production de logements, tout en luttant contre la dégradation de cet habitat. La production de petites opérations de logement social peut ainsi permettre de lutter contre la division pavillonnaire et répondre à son besoin de rénovation thermique globale. Dans cette perspective, il convient ainsi de qualifier et de spatialiser les tissus pavillonnaires à préserver (cités jardins, bâtiments remarquables) et ceux qui pourraient évoluer vers une plus grande intensité urbaine, notamment dans les secteurs bien desservis par les transports et aux franges d'autres espaces d'habitat (grands ensembles) dans la perspective d'une meilleure insertion urbaine, ainsi qu'en proximité de zones d'activités ou d'infrastructures, hors de leur aire de nuisances et de pollution le cas échéant.

Vos objectifs de production de logements locatifs sociaux sont cohérents avec les documents supérieurs et au regard de l'enjeu de la reconstitution de l'offre démolie dans le cadre de l'ANRU. Cette perspective partagée doit permettre une plus grande mixité en réduisant les disparités entre les communes et entre les quartiers et en favorisant la production de logements sociaux en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville et prioritairement à proximité des gares. Dans cette optique, vous pourrez mobiliser les outils suivants permettant de spatialiser finement la production de logements locatifs sociaux :

- instauration de servitudes de mixité sociale. Celles-ci peuvent imposer de créer un taux minimal de logements sociaux dans tout programme de construction, d'aménagement ou de changement de destination de locaux à partir d'une surface de plancher, au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme ;
- instauration d'emplacements réservés à destination de logements sociaux, en application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme ;
- instauration de secteurs de majoration des droits à construire pour la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux et/ou des logements intermédiaires, conformément aux articles L.151-28.2° et L.151-28.4° du code de l'urbanisme.

Certains de ces leviers peuvent être mobilisés pour répondre à l'enjeu du traitement des 11 FTM du territoire à requalifier en résidence sociale en général sur site avec un site de desserrement.

Je souhaite également attirer votre attention sur l'enjeu prégnant de l'habitat privé dégradé du territoire et l'opportunité que le PLUI accompagne sa requalification. Le document d'urbanisme doit faciliter et cadrer l'initiative privée pour y remédier, là où le territoire est attractif, notamment en permettant des dérogations :

- imposer la démolition de certaines constructions présentes sur l'unité foncière pour permettre la délivrance d'un permis de construire ou d'aménager (L.151-10 du code de l'urbanisme) ;
- définir des règles différentes pour les constructions neuves et pour les constructions anciennes (L.151-7 et R.151-7 du code de l'urbanisme) ;

Je souhaite qu'il en soit de même pour assurer une offre de logements pour l'ensemble des publics spécifiques. A ce titre, le schéma départemental d'accueil des gens du voyage fixe des objectifs en équipement et habitat pour ces populations. Il prévoit l'installation de deux aires d'accueil supplémentaires sur la commune de Stains pour 24 places de caravanes et de 24 places à Saint-Denis. Le territoire présente des situations d'ancrage territorial de famille de gens du voyage qu'il est nécessaire d'accompagner par de l'habitat spécifique à développer et adapter selon le besoin des ménages.

1.2. Le PLUI, comme levier de l'amélioration de la qualité des logements et de la prise en compte de la transition écologique

La révision du PLUI peut être l'occasion de favoriser la construction de logements répondant, en termes de décence et de confort, aux besoins des populations actuelles et futures. L'ARS souhaite que soit rappelée dans le PLUI l'obligation, pour tous les nouveaux logements construits ou rénovés, de répondre aux critères de décence faisant référence du point de vue sanitaire. Le règlement écrit en définissant le gabarit des immeubles autorisés peut le permettre.

Autre signe du mal logement, le territoire se caractérise par l'importance du parc de logements de petite taille, en inadéquation avec la part de grands ménages présents sur le territoire. La sous-représentation notable de logements de plus de 4 pièces peut être réduite par la création de « secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements de taille minimale » (L.151-6 du code de l'urbanisme).

L'amélioration du parc existant est un enjeu important du territoire sur tous les champs de l'habitat dégradé et de faible performance énergétique. Le besoin de sortie des situations de passoire thermique et de déploiement de rénovation performante est accru sur les grandes copropriétés présentant des signes de fragilité. Peuvent notamment être définis des secteurs dans lesquels les performances énergétiques et environnementales sont renforcées au regard des normes en vigueur, où une production minimale d'énergie renouvelable est imposée en fonction des caractéristiques du projet et de la consommation des sites concernés (L.151-21 et R.151-42 du code de l'urbanisme).

L'application de critères de qualité des logements doit être généralisée, notamment l'attention au confort thermique d'hiver et d'été, de même que l'utilisation de matériaux peu émissifs en gaz à effet de serre et à effet de stockage carbone. La rénovation des logements incombe aux propriétaires, soutenus financièrement par des aides d'État, mais ces travaux ne sont possibles que s'ils sont autorisés. Ainsi, il est rappelé les dérogations aux règles du PLUI permises par le code de l'urbanisme lorsque les demandes de permis de construire visent à la réalisation de travaux d'isolation :

- les articles L.152-5 et L.152-5-1 permettent de déroger aux règles du PLUI relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions ;
- l'article L.111-16, complété par l'article R.111-23, précise notamment que « le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre ».

Outre les dérogations rendues possibles par le code de l'urbanisme, le PLUI de Plaine Commune devra s'inscrire dans la lutte contre le réchauffement climatique et autoriser voire encourager l'usage de matériaux de construction vertueux. L'épaississement des façades lié à l'isolation par l'extérieur devra être anticipé et pris en compte en amont dans les dispositions relatives aux marges de recul.

Suite à la promulgation de la loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, le PLUI pourra se saisir des nouvelles dispositions introduites en veillant à équilibrer le déploiement des panneaux photovoltaïques au regard de leur contribution à l'effet d'îlot de chaleur urbain. Le territoire bénéficie de réseaux de chaleur urbain dont le déploiement est attendu et d'importants data centers dont la récupération de la chaleur fatale est souhaitable.

1.3. Le PLUI comme levier de la qualité du cadre de vie au-delà des secteurs de projet urbain

La révision du PLUI de Plaine Commune se justifie notamment par les grandes opérations publiques d'aménagement en cours ou à venir. A ce titre, le document de planification prend la tournure de l'urbanisme opérationnel. Il convient d'en tirer tout l'intérêt, certes par l'ajustement des règles écrites et graphiques au service des projets urbains, mais au-delà pour améliorer leur connexion au tissu environnant par un travail fin sur leur insertion urbaine, architecturale et paysagère (gabarit, alignement, trame viaire, secteur de renaturation...) et éviter l'écueil des effets de marge ou

d'arrière-cour. En complément du règlement, l'élaboration d'OAP sectorielles à une échelle légèrement dézoomée du projet urbain est l'opportunité d'améliorer la qualité paysagère du territoire. En effet, la qualité des espaces publics s'appuie notamment sur le paysage qu'ils donnent à voir en partage. Dans cette perspective, les OAP peuvent contribuer à ménager des vues sur les monuments historiques et plus largement le patrimoine bâti, paysager et arboricole que le PLUI aura repéré.

Je souhaite que cette dynamique puisse notamment profiter aux grands projets d'aménagement que l'État porte dans le territoire : village des athlètes, fort d'Aubervilliers. En outre, je vous demande de prendre en compte les besoins spécifiques des projets portés de l'État (le site unique du ministère de l'intérieur et l'extension des Archives nationales). Comme déjà évoqué, cette dynamique doit aussi accompagner l'amélioration de la desserte en transport en commun (Grand Paris Express, prolongements métro 7, 12, prolongement du T8) et de la couture urbaine par les franchissements urbains que l'État soutient par ailleurs.

Plus spécifiquement, je vous demande, en application de l'article L.153-49 du code de l'urbanisme et dans le cadre du renouvellement de la qualification de projet d'intérêt général par arrêté préfectoral du 2 juin 2022, que cette procédure de révision du PLUI permette la réalisation du centre hospitalo-universitaire du Grand Paris Nord à Saint-Ouen. Il pourra à cet effet être utilement pris pour référence le dossier de mise en compatibilité établi dans le cadre de la déclaration d'utilité publique du projet.

Ces interventions de l'État sur le territoire viennent concrétiser les principes d'aménagement durable et notamment, à l'échelle de la métropole, la promotion d'une armature polycentrique plus affirmée, que le PLUI doit contribuer à mettre en œuvre :

- conforter les centralités existantes en mettant en valeur le patrimoine des centres anciens (Saint-Denis, Saint-Ouen, Aubervilliers, Pierrefitte-sur-Seine, Stains...);
- développer de nouvelles centralités dans les quartiers de gare à la faveur de l'arrivée du Grand Paris Express en requalifiant ou en confortant la grande centralité ayant vocation à rayonner à l'échelle métropolitaine (Saint-Denis-Pleyel) ou territoriale (La Courneuve-Six-Routes, Front populaire à Aubervilliers) et en assurant leur complémentarité avec les centralités existantes.

De plus, la transformation à l'œuvre sur le territoire de Plaine Commune (JOP, Grand Paris Express) doit être l'occasion d'en renforcer l'armature polycentrique interne, notamment en veillant à la bonne répartition sur le territoire des équipements, services et commerces essentiels. Il serait à cet égard utile de s'appuyer sur une carte du maillage en équipements, services et commerces essentiels, pour identifier les secteurs les plus carencés, sur un territoire en grande tension sociale, où améliorer l'accès aux services est une priorité.

Le PLUI doit permettre la réalisation de cet objectif de centralités fortes et multifonctionnelles, venant compléter l'hyper-centralité parisienne, par :

- une plus grande intensité urbaine (articles L.151-26 et R.151-39 du code de l'urbanisme permettant une densité minimale) ;
- des services (commerces, équipements et espaces verts) avec des rez-de-chaussée actifs (linéaire, dérogation de hauteur) et des emplacements réservés pour les équipements (France Services, scolarité, santé, culture et loisirs), l'intermodalité et les espaces verts, qui pourront également bénéficier des secteurs de renaturation (article L.151-41 et R.151-43 du code de l'urbanisme) ;
- une mixité des fonctions en permettant le développement de l'emploi par des activités non génératrices de nuisances ;
- une trame viaire favorisant les mobilités actives dans un environnement renaturé (article L.151-7 du code de l'urbanisme).

Dans les secteurs où les projets urbains ne sont pas mûrs ou les études ne seront pas livrées dans le calendrier d'arrêt du PLUI, je vous invite à instaurer des PAPAG.

2. Urbanisme et cadre de vie

2.1. Mobilités

Alors que l'EPT a lancé l'élaboration de son plan local de mobilité, il convient d'articuler ces démarches pour mobiliser le levier réglementaire du plan local d'urbanisme intercommunal au service du développement des modes actifs, pratiques favorables à la santé, et des transports collectifs afin de réduire le trafic routier, facteur de bruit et de pollutions.

Accès aux services et mobilité pour tous

Il s'agit de veiller à l'accès aux services et à la mobilité pour tous et sur tout le territoire, pour satisfaire à la fois des besoins locaux différents (centres-villes, centres-gares, quartiers prioritaires de la politique de la ville enclavés, zones d'activité économique) et aux attentes particulières des populations spécifiques (personnes âgées, jeunes, handicapés, à revenus modestes...). A cet égard, une attention particulière doit être portée au quart nord-est du territoire, moins desservi en transports en commun. La création de la gare de La Courneuve-Six-routes desservie par les lignes 16 et 17 du Grand Paris Express doit être accompagnée de mesures favorisant le rabattement à une échelle dézoomée.

Accès à l'emploi

L'aggravation des déséquilibres habitat-emploi infra-métropolitains pèse de façon croissante sur la vie quotidienne des habitants du fait :

- de l'allongement des trajets domicile-travail ;
- de la saturation des réseaux de transport ;
- des effets de la hausse des circulations motorisées sur la dégradation de la qualité de l'air, la santé et au-delà l'aggravation de l'effet de serre.

L'un des objectifs du projet spatial du SDRIF (volet 2, p.92) est ainsi de « *favoriser un rapprochement de la géographie de l'emploi et du développement de l'offre résidentielle [à l'échelle des bassins de vie] afin d'améliorer les conditions d'accès à l'emploi des Franciliens et de réduire le temps moyen consacré aux navettes domicile-travail par les actifs de la région.* ». Le développement du réseau de transport doit permettre la diminution du temps de trajet domicile/travail et favoriser l'usage de modes de transport alternatifs à l'automobile, afin d'améliorer la qualité de vie et les conditions d'accès à l'emploi des actifs. Le PLUI de Plaine Commune doit donc s'inscrire dans ces quatre axes prioritaires :

- encourager les emplois dans les territoires résidentiels ;
- encourager les logements dans les territoires déjà riches en emplois ;
- localiser les logements et les activités dans les secteurs les plus accessibles en transports collectifs ;
- généraliser la mixité fonctionnelle des tissus urbains, sauf pour les activités nuisantes.

Elaboration du PLM

Les concertations pour l'élaboration des PLM et PLUI doivent permettre d'établir une stratégie de hiérarchisation et de développement de la trame viaire. Un réseau d'avenues et de boulevards urbains pourra être identifié pour connecter les centralités du territoire, entre elles et avec celles des collectivités voisines, en lien avec les transports en commun en surface existant et à venir. Cette classification favorise la structuration des tissus urbains alentours.

Enfin, les enjeux de sécurité routière du territoire justifie d'établir un plan de circulation pour orienter les flux routiers entre les différents niveaux hiérarchiques de la voirie, en s'appuyant sur un diagnostic de sécurité routière à jour. Le PDUIF (en cours de révision) identifiait des discontinuités contrariant le recours aux modes actifs qui perdurent malgré les projets existant pour contribuer à les résorber : porte de la Chapelle, porte de Clignancourt, carrefour Pleyel, pont d'Epinais-sur-Seine, St-Denis Confluence, pont de Saint-Ouen, franchissement du réseau ferré de l'axe Nord et le parc

de La Courneuve. A l'instar des franchissements prévus pour les JOP, le PLUI peut permettre de planifier leur résorption en les spatialisant.

Le développement des modes de déplacement actifs (espaces piétons, itinéraires cyclables sécurisés, voies vertes, stationnement dédié et sécurisé), les modes collectifs ou collaboratifs (vélos ou voitures en mode libre-service) doit être systématisé. Au service de ces enjeux, le PLUI pourra mobiliser les leviers suivants :

- Emplacement réservé pour la création des différents niveaux de voies et espaces publics, de pistes cyclables sur les voiries, des ouvrages nécessaires à l'intermodalité et à la résorption de coupures urbaines (articles L. 151-41 et R. 151-48 du code urbanisme)
- OAP thématique pour la mobilité en général ou pour les futurs quartiers de gare du Grand Paris Express (articles L. 151-6, L. 151-7 et L. 151-7-1 du code urbanisme)
- OAP sectorielle pour les secteurs nécessitant de structurer les interventions publiques et privées au service de la mobilité (article précités).

2.2. Urbanisme favorable à la santé

Le territoire souffre d'une qualité de l'air dégradée et de nuisances sonores importantes, du fait notamment de la présence de nombreux axes de transport. De ce fait, le premier levier du PLUI est de ne pas permettre la construction de logements exposés directement aux infrastructures et aux zones économiques nuisantes. Le second est de moduler cette possibilité en limitant l'exposition aux nuisances (bâtiment écran, orientation des logements, isolation acoustique...).

Il en est de même pour la pollution des sols, importante sur le territoire du fait de son histoire industrielle et de l'apport de terres de mauvaise qualité (concentration quasi systématique en métaux lourds supérieurs au bruit). Cet enjeu est majeur sur ce territoire, où chaque projet doit être étudié au regard de la pollution des sols, afin de s'assurer de la compatibilité avec l'usage projeté. Dans cette perspective, le règlement du PLUI peut s'appuyer sur l'amélioration de la connaissance de ces pollutions (secteur d'information des sols notamment, voir IV.9.3 du PAC) pour adapter la destination des constructions à la qualité des sols a priori et le cas échéant, à leur éventuel traitement. A ce titre, il convient de rappeler l'esprit de la circulaire DEVP0700226C du 8 février 2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles.

Enfin, l'urbanisme favorable à la santé s'entend d'abord et avant tout par la protection des populations face aux risques, naturels ou technologiques. A ce titre, je vous rappelle la nécessité d'intégrer dans le règlement du PLUI, et non pas seulement en annexe, les secteurs où les constructions et installations sont soumises à des conditions spéciales (protection contre les nuisances, existence de risques naturels, miniers, technologiques...). De la même façon, la révision du PLUI est l'occasion de veiller à la représentation graphique des servitudes d'utilité publique, afin de préserver le caractère restrictif de la diffusion de données sensibles en particulier celles relatives à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transports de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques et de certaines canalisations de distribution de gaz.

2.3. Nature en ville

De façon liminaire, il convient de souligner que le territoire de Plaine Commune bénéficie de parcs de rayonnement métropolitain et local, que le PLUI doit protéger. Le zonage N de ces secteurs constitue l'un des meilleurs leviers de leur préservation. L'implantation de construction nouvelle, par la création ou l'extension de STECAL, doit rester exceptionnelle. Il convient enfin d'exclure de ce zonage les espaces qui ne répondent aux critères de l'article R.151-24 du code de l'urbanisme (autoroutes particulièrement).

Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE), adopté le 21 octobre 2013, fixe les priorités régionales pour la préservation et la restauration des continuités écologiques. Le SCOT

métropolitain a affiné la trame verte et bleue à son échelle. La révision du PLUI est l'occasion d'affiner encore cette cartographie à l'échelle du territoire pour être pertinente et plus précise. Les choix d'aménagement du PLUI devront également intégrer la gestion des eaux et du risque d'inondation.

La gestion des eaux doit être cohérente avec les objectifs du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Seine Normandie et du SAGE du Croult-Enguien-Vieille Mer, qui a décliné plusieurs ressources documentaires à utiliser dans les documents d'urbanisme. Dans ce cadre, il convient de souligner le rôle structurant du PLUI pour planifier la réouverture de la rivière de la Vieille Mer et du ru d'Arra, aujourd'hui principalement busés et enterrés. En raison de l'enjeu aigu des îlots de chaleur urbains sur le territoire, les actions de désimperméabilisation des sols ou plus encore de leur végétalisation doivent permettre de limiter les conséquences du changement climatique et des périodes de fortes chaleurs.

Outre les bénéfices environnementaux, l'accès à la nature en ville nécessite d'être encouragé, via le PLUI, tant elle a un impact favorable sur la santé globale des individus. Or, le territoire de Plaine Commune présente des scores très faibles en termes de cadre de vie (carte de multi-expositions environnementales développées par l'observatoire régional de la santé et l'institut Paris région), déterminant de santé, en tant que zone urbaine particulièrement vulnérable pour les populations en raison des effets des îlots de chaleurs, de la pollution de l'air par les particules fines et de la carence en espaces verts.

Schématiquement, le nord de Plaine Commune est doté de plusieurs parcs de taille moyenne à importante, ainsi que d'un tissu pavillonnaire offrant des espaces verts de proximité privés. C'est donc au sud que la carence d'espaces verts est la plus prégnante et nécessite de planifier la création d'espaces naturels de proximité. Cette perspective mérite d'être complétée pour l'ensemble du territoire par une dynamique de renaturation au service de la qualité des espaces publics.

Pour servir la renaturation du territoire et le renforcement de la trame verte et bleue sur le territoire, le PLUI peut :

- établir des emplacements réservés (L. 151-41 du code de l'urbanisme) pour :
 - sécuriser le foncier des berges et rendre possible des projets de renaturation de cours d'eau ;
 - planifier la création d'espaces verts ;
- annexer le zonage pluvial au PLUI pour sensibiliser aux enjeux du ruissellement et prendre en compte la gestion de l'eau dans les projets urbains ;
- définir dans les OAP des secteurs à renaturer, en cohérence avec la trame verte et bleue et l'enjeu d'îlot de chaleur urbain. Ces zones de renaturation préférentielle peuvent bénéficier en priorité des mesures de compensation des atteintes à la biodiversité encadrée par l'article L. 163-1 du code de l'environnement (L. 151-7 du code de l'urbanisme). Le dispositif ambitieux, introduit récemment dans le PLUI de Plaine commune, de compensation par trois des arbres abattus pourra être mobilisé dans ces secteurs.

3. Urbanisme et économie

En matière de développement économique, le SDRIFE préconise de préserver le foncier productif d'intérêt régional et de « préserver la possibilité d'accueillir des activités diversifiées, notamment des activités productives, dans la zone urbaine dense de la métropole [...] pour offrir aux habitants des emplois répondant à leurs différentes qualifications » (p.22). En cohérence avec le SDRIFE, le PADD du PLUI en vigueur précise le projet territorial dans les termes suivants :

- « assurer un développement harmonieux par la recherche d'un équilibre entre fonctions résidentielles et économiques » (p.5) ;
- « préserver la possibilité d'accueillir des activités diversifiées, notamment des activités productives, dans la zone urbaine dense de la métropole [...] pour offrir aux habitants des emplois répondant à leurs différentes qualifications » (p.22) ;

- « renforcer la qualité urbaine des quartiers de bureaux et encourager la mixité des pôles économiques » (p.24).

Il conviendra donc que la révision du PLUi de Plaine Commune poursuive ces orientations. Celles-ci contribuent en effet au rapprochement des actifs de leur lieu de travail (grâce à l'amélioration de l'adéquation entre emplois offerts et qualification des actifs résidents) et du même coup limite les déplacements pendulaires entre les communes du territoire et les autres territoires de la métropole et au-dehors.

Limiter la construction de bureaux

Dans le cas de Plaine Commune, il s'agit d'augmenter l'offre de locaux d'activités tout en limitant la construction de bureaux, en raison d'une vacance constatée sur ce secteur. Une attention particulière devra être portée aux communes de Saint-Denis et de Saint-Ouen-sur-Seine au regard de la mixité fonctionnelle des opérations de bureaux : ces deux communes ont été ajoutées en 2021 au périmètre d'attention renforcé de la politique de l'agrément préfectoral. Ce périmètre d'attention renforcée vise à rééquilibrer les surfaces construites en opération de bureaux et de logements.

Au regard des enjeux du territoire, il est opportun que l'équilibre attendu par l'agrément préfectoral pour les opérations de création de surface immobilière tertiaire soit l'occasion d'une réhabilitation des logements insalubres à proximité.

Utiliser les leviers réglementaires du PLUi pour améliorer le développement économique

Le PLUi, par son zonage et le règlement associé, devra contribuer à :

- mettre fin à la production massive de bureaux,
- promouvoir la qualité urbaine des zones économiques,
- développer les activités répondant à la demande d'emploi local,
- répondre aux besoins locaux (par exemple : équipements médico-sociaux, d'éducation et de loisirs pour la diversité des classes d'âge de l'importante population jeune du territoire),
- diversifier l'offre commerciale, l'offre de santé, l'offre alimentaire, etc.,
- densifier les ZAE,
- développer l'activité logistique au profit du fret ferroviaire et fluvial, en adéquation avec le schéma logistique de la métropole (diminution des kilomètres parcourus, préservation des espaces logistiques, émergence de nouvelles pratiques). Ainsi, Les 4 ports fluviaux et les 14 ports sur le canal de Saint-Denis doivent être aménagés de manière pérenne et contribuer à l'amélioration de la logistique.

L'inventaire des ZAE, requis par la loi « Climat et Résilience », doit permettre d'apprécier le potentiel et les besoins du territoire. Il doit également, tout au long de son élaboration, apporter un éclairage suffisant sur les effets éventuels, désirables ou indésirables des projets. Il constitue une première étape en vue de la requalification et de la densification des ZAE. A terme, il peut conduire à mettre en demeure les propriétaires de procéder à la réhabilitation des locaux, terrains ou équipements concernés, voire engager une procédure d'expropriation, dans les conditions définies à l'article L.300-8 du code de l'urbanisme, à l'instar de ce que permettait déjà l'article L. 300-7 code de l'urbanisme pour les ensembles commerciaux en quartier prioritaire de la politique de la ville.

Déclinaison territoriale

A l'échelle du territoire de Plaine Commune, un différentiel de développement significatif persiste entre le Sud du territoire, inscrit dans une dynamique économique forte, à proximité immédiate de Paris et le Nord, plus résidentiel, plus pauvre et plus éloigné du cœur d'agglomération. Le PLUi devra renforcer le potentiel de développement de locaux d'activités au Nord du territoire. En cohérence avec les orientations du SDRIFE, les zones d'activités existantes seront confortées dans leur vocation, et notamment l'Arc Nord et Jean Mermoz.

La ZAE Jean Mermoz à la Courneuve a été identifiée par l'État comme une zone d'activité à fort potentiel dans le cadre des réflexions menées pour le SDRIFE. Pour ce site associé au « corridor métropolitain » Roissy-Le Bourget, le PLUi devra permettre d'affirmer la vocation économique du site par sa densification et sa montée en qualité, renforcer la qualité urbaine et paysagère du site,

végétaliser le site et permettre la création d'espaces verts de pleine terre et améliorer les déplacements et l'accessibilité du site,

Lorsque cela s'avère possible, les programmes de construction viseront à associer des activités productives ou tertiaires à des activités de culture ou de création, par exemple sur les sites de Pleyel, Babcock, ou encore des Puces.