

PRÉFET DE LA SEINE SAINT DENIS

Direction Régionale et Interdépartementale de
l'Équipement et de l'Aménagement
de la Seine Saint Denis

Bobigny, le 24 MARS 2016

Direction Territoriale de la Seine-Saint-Denis

Service de l'Aménagement Durable des Territoires

Pôle Planification Urbaine et Aménagement

Affaire suivie par : Gautier LLEXA

Courriel : gautier.llexa@developpement-durable.gouv.fr

Tel : 01 41 60 67 34

16 / 095

Monsieur le Président,

Par délibération en date du 18 décembre 2014, le conseil municipal de La Courneuve a engagé la révision du projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune.

Conformément aux articles L.121-2 et R.121-1 du code de l'urbanisme, l'État porte à votre connaissance les informations nécessaires à l'exercice de votre compétence en matière d'urbanisme. Un PAC départemental est disponible sur le site internet de la Préfecture au lien suivant :

<http://www.seine-saint-denis.gouv.fr/Politiques-publiques/Aménagement-du-territoire-et-construction/Documents-d-urbanisme/Porter-a-connaissance-departemental-PLU>

Ce document met en évidence les évolutions portées par les dispositions législatives récentes ayant profondément impacté le code de l'urbanisme, en particulier le Schéma directeur d'Île-de-France (SDRIF) du 27 décembre 2013, la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 ainsi que la loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010 qui inscrivent pour La Courneuve un certain nombre d'obligations nouvelles à appliquer dans les PLU.

Je porte aujourd'hui à votre connaissance les enjeux identifiés par l'État, dans le cadre de la révision du PLU de La Courneuve, et conditionnant une planification durable des territoires. Vous trouverez par ailleurs, joints à ce courrier, des documents annexes au porter-à-connaissance, dont notamment les servitudes d'utilité publique s'appliquant sur le territoire de La Courneuve, y compris les aspects relatifs au bruit et à l'environnement.

Les communes limitrophes de Dugny, du Bourget, de Drancy, Bobigny, Aubervilliers et Saint-Denis révisent leur PLU. Je serai particulièrement attentif à la cohérence des projets territoriaux et au respect des continuités écologiques.

Monsieur Patrick BRAOUEZEC
Président de l'EPT Plaine Commune
21 avenue Jules-Rimet
93218 Saint-Denis CEDEX

Copie : Monsieur le Maire de la Courneuve
Madame la Sous-préfète de l'arrondissement de Saint-Denis

1. La Courneuve dans la Métropole du Grand Paris

Contexte métropolitain

La commune de La Courneuve est un territoire à enjeux pour la mise en œuvre du projet du Grand Paris. À l'échelle métropolitaine, la commune est inscrite au titre du SDRIF dans le territoire d'intérêt métropolitain de la Plaine Saint-Denis, polarité urbaine majeure entre Paris et le territoire du Grand Roissy, à proximité du Bourget. Le PLU de La Courneuve devra être compatible avec les objectifs du SCOT de Plaine Commune approuvé le 23 octobre 2007 et actuellement en révision par délibération du conseil communautaire de Plaine Commune le 24 janvier 2014. Le PLU devra également permettre la mise en œuvre de deux contrats de développement territoriaux (CDT) : celui du territoire de la Culture et de la Création, signé le 22 janvier 2014, et celui du Pôle métropolitain du Bourget, validé en comité de pilotage du 12 juillet 2013, en présence du préfet de région.

Les secteurs Mairie, Six Routes et gare TLN Dugny – La Courneuve

Les enjeux socio-économiques que présente le développement de l'offre en transport en commun sont forts à l'échelle du territoire : 81,7% des actifs résidant à La Courneuve travaillent en dehors de la commune, induisant des migrations pendulaires importantes. L'identification de secteurs préférentiels de densification pourra être un des leviers pour assurer un report modal vers les réseaux de transport en commun à venir.

La gare du grand paris express (GPE) programmée au niveau du carrefour des Six Routes et la gare de la tangentielle légère Nord (TLN) à l'Est du parc Départemental Georges Valbon constitueront des opportunités exceptionnelles pour La Courneuve. Je note avec intérêt que la délibération du 18 décembre 2014, prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme, mentionne l'arrivée de ces nouveaux équipements. Le secteur des Six Routes présente actuellement une densité moyenne de 36 logements à l'hectare, ce qui est en deçà de la moyenne communale constatée (44 logements à l'hectare). Cette gare GPE, dont les travaux démarreront en 2017, fait de ce secteur un lieu stratégique pour le développement de La Courneuve, au sein duquel pourront s'opérer des opérations de densification. La valorisation des terrains acquis par l'EPIFIF sur votre territoire pourra s'effectuer dans ce sens. La gare TLN Dugny – La Courneuve s'inscrit à proximité d'une zone Natura 2000 et a fait l'objet d'études portées par le CD93 sur le site des Essences. Je serai attentif aux propositions qui pourraient être faites sur ce secteur, au regard notamment des impératifs environnementaux.

Le PLU, à travers la mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) pour chacun de ces quartiers appelés à évoluer, pourra encadrer leur développement, de manière à garantir un haut niveau en matière de qualité urbaine, architecturale et d'espaces publics. Le projet de PLU pourra également permettre d'aborder les problématiques d'accessibilités piétonnes aux quartiers de gare depuis la partie Nord de la commune.

Les secteurs Babcock – Zola et quartier de la gare

Le secteur Babcock – Zola est identifié au CDT territoire de la culture et de la création comme secteur de densification et grand secteur de mutation. Il représente un lieu stratégique pour le développement de la commune. Son développement pourra accompagner celui du centre-ville et du carrefour des Six Routes, directement lié à l'arrivée des infrastructures de transport. Le projet de PLU pourra permettre la mutation de ce secteur vers une plus forte intensité urbaine.

Le secteur Mermoz

La zone d'activités économiques Jean Mermoz s'étend en majeure partie sur La Courneuve et se prolonge sur Le Bourget. Le potentiel de requalification que présente cette zone est important, et pourra bénéficier de la dynamique engendrée par l'arrivée de la gare TLN et des lignes 16 et 17 du GPE au niveau de la gare RER du Bourget, inscrite au projet de CDT du pôle métropolitain du Bourget. Le projet de PLU pourra s'appuyer sur les terrains placés en veille foncière prospective par l'EPFIF et sur la friche occasionnée par la délocalisation récente d'Airbus Helicopter (Eurocopter) pour initier des mutations. Des synergies pourront également être proposées avec la commune du Bourget, qui pourront contribuer au désenclavement du secteur Mermoz.

2. Le développement de l'offre de logements et le renouvellement urbain

Au regard des enjeux régionaux, le SDRIF, approuvé le 28 décembre 2013, fixe un objectif de création de 70 000 logements par an, couplé à des objectifs de densification et de limitation de consommation des espaces non bâtis. Pour La Courneuve, ils correspondent à un accroissement de 15 % de la densité humaine et bâtie de vos espaces d'habitat d'ici 2030 et à un rythme de construction décliné comme suit dans le PLH arrêté le 15 décembre 2015 : 3 058 logements à l'échéance du document, soit 510 logements/an.

En moyenne 230 logements par an sont autorisés depuis 2013 sur le territoire de La Courneuve. La production de logements doit donc être encouragée, pour atteindre les objectifs inscrits dans le PLH. Le projet de PLU devra permettre ce développement résidentiel, qui constituera un levier clef pour accompagner la transformation du territoire, tout en proposant des aménagements adaptés en termes de qualité urbaine et dans un souci de mixité sociale (le taux de logements sociaux implantés dans un tissu résidentiel assez dense, s'élève à plus de 51,8 % pour La Courneuve). La commune pourra à ce titre mobiliser un certain nombre d'outils d'aide à la création de logements, comme l'aide aux maires bâtisseurs, la TVA réduite à 5,5 % au sein du périmètre des quartiers prioritaires élargi de 300m ou l'augmentation des droits à construire sous réserve du respect d'un haut niveau de performance énergétique du bâti.

Le quartier des 4000, reconnu prioritaire au titre de la politique de la ville, fera l'objet d'un projet d'intérêt national dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU). L'intégration de la gare des Six Routes devra être une composante principale du projet. Par ailleurs, la cohérence et la complémentarité des projets de renouvellement urbain des quartiers situés autour de cette gare le long des axes RD30/RN301 (les 4000 à La Courneuve, Floréal Saussaie Courtille et Franc Moisis à Saint-Denis) devront faire l'objet d'une vigilance renforcée, pour que les habitants de ces quartiers prioritaires puissent accéder à cette gare de transport lourd.

Afin de favoriser le développement de la mixité sociale, une stratégie de rééquilibrage de l'offre de logement social devra être élaborée à l'échelle communautaire dans le cadre de la mise en œuvre du protocole de préfiguration du NPNRU de Plaine commune. Elle devra conduire à reconstituer l'offre de logement social démolie et à territorialiser l'offre nouvelle (PLUS-PLAI) prioritairement hors quartiers de la politique de la ville, à proximité immédiate des gares et dans des sections cadastrales présentant un taux de logement social inférieur à 50 %. La production de logements sociaux devra être territorialisée sur le foncier à muter et à densifier accueillant des activités (secteurs Babcock et Mermoz notamment). Le PLU pourra donc définir ces secteurs de développement de l'offre de logement social.

3. Prise en compte de l'environnement et cadre de vie

Nuisances sonores

Si le réseau routier de La Courneuve constitue un atout en termes d'accessibilité, il est également un obstacle à l'aménagement durable du territoire et à la qualité du cadre de vie (trafic, nuisances, pollution...). Traversée par deux autoroutes, l'A1 et l'A86, la commune comporte également de nombreux autres axes routiers structurants. L'A1, l'A86 et la voie ferrée de la Grande Ceinture (à laquelle est accolée la future TLN) sont classées catégorie 1 (la plus bruyante) dans le classement sonore des infrastructures terrestres de mars 2000 et la ligne du RER B est classée catégorie 2. Depuis 2000, des actions curatives ont été entreprises sur les réseaux routiers et ferrés. Le projet de PLU devra se référer au plan de prévention au bruit dans l'environnement (PPBE) de Plaine Commune, document opérationnel sans portée réglementaire validé le 20 mai 2014.

Patrimoine naturel et paysager

Le site Natura 2000 de la Seine-Saint-Denis a été désigné en 2006 au titre de la directive « oiseaux » pour la conservation de 12 espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire. Le PLU devra faire l'objet d'une évaluation environnementale au titre de la présence du périmètre Natura 2000.

Le PLU devra protéger le parc départemental Georges Valbon. La préservation de cette entité naturelle est primordiale pour l'intégrité des trames vertes et bleues. La recherche de solutions d'aménagement pourra intégrer notamment l'amélioration de la qualité des aménagements paysagers, la lisibilité et surtout, l'accessibilité du parc départemental Georges Valbon pour les Courneuviens, en lien avec les actions proposées dans le CDT du territoire de la Culture et de la Création. Le zonage et le règlement devront prendre en compte le périmètre Natura 2000, en privilégiant un zonage N, afin de veiller au respect des mesures de restauration et de conservation des espèces et habitats d'espèces prévues par le document d'objectifs.

La Courneuve est également concernée par une zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) plans d'eau et par les friches du Parc départemental Georges Valbon. Ces périmètres, attestant d'enjeux environnementaux importants, impliquent, entre autres, de respecter un certain nombre de prescriptions sur l'utilisation du sol (constructions, assainissement, parcs de stationnements).

Concernant la trame verte et bleue, le PLU devra prendre en compte, au titre du schéma régional de cohérence écologique (SRCE) adopté par l'arrêté du préfet de région du 21 octobre 2013, l'ensemble des enjeux suivants :

- la préservation des réservoirs de biodiversité et milieux humides sur le Parc départemental Georges Valbon ;
- le traitement prioritaire des éléments fragmentants, notamment le projet de réouverture de l'ancien cours d'eau de la Vieille Mer, secteur reconnu pour son intérêt écologique en milieu urbain ;
- le maintien des liaisons reconnues pour leur intérêt écologique : le chemin des Parcs entre grands espaces verts intra et périurbains).

Transition énergétique

Le PLH de Plaine Commune intègre des mesures relatives à la lutte contre la précarité énergétique : 67 % du parc de la commune de La Courneuve, soit environ 10 400 logements, a été construit avant 1975, date d'entrée en vigueur de la première réglementation thermique. Le PLU pourra par exemple autoriser l'installation de dispositifs d'isolation thermique à l'intérieur des marges de retrait par rapport aux voies et aux limites séparatives.

En conclusion le projet de territoire de la Courneuve devra veiller à la prise en compte des enjeux suivants :

- le développement de l'offre en logement, permettant l'émergence du quartier de gare des 6 Routes et soutenant les potentiels de requalification du secteur Mermoz et du site d'Airbus Helicopter ;
- les liens avec les communes du Bourget et de Dugny, pour que La Courneuve profite également des infrastructures de transports nouvelles (TLN et GPE) et induise plus largement un développement urbain cohérent ;
- l'identification des secteurs de développement, permettant l'émergence de projets urbains de qualité sur les emprises foncières de l'EPFIF par exemple, tout en prenant en compte le périmètre Natura 2000 du parc départemental Georges Valbon.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération très distinguée.

de

Le Préfet



Philippe GALLI

