

PRÉFET DE LA SEINE SAINT DENIS

Direction régionale et interdépartementale de  
l'équipement et de l'aménagement  
d'Ile-de-France

Bobigny, le

**22 SEP. 2017**

Unité départementale de la Seine-Saint-Denis

Service de l'aménagement durable des territoires

Pôle planification urbaine et aménagement

Monsieur le Président,

Par délibération du 27 juin 2017, le conseil de territoire de Plaine Commune a arrêté le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de La Courneuve. Cette décision et les pièces annexées ont été transmises à la préfecture de la Seine-Saint-Denis par courrier le 4 juillet 2017.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) est structuré autour de trois grands axes :

- Axe 1 : Une ville solidaire ;
- Axe 2 : Le cadre de vie comme support de développement de la ville ;
- Axe 3 : Pour des centres réaffirmés.

Ils ont été définis à partir des neufs objectifs thématiques suivants :

- Une ambition forte de maintien de l'activité économique destinée aux habitants ;
- Un projet environnemental au bénéfice de tous ;
- Favoriser le développement des mobilités actives sur le territoire ;
- Garantir des formes urbaines respectueuses de l'environnement ;
- Assurer le maintien du caractère pavillonnaire des secteurs d'habitat individuel ;
- Renforcer les centralités du territoire et développer le commerce de proximité dans les quartiers ;
- Construire des logements permettant de favoriser le maintien des habitants sur le territoire ;
- Protéger les populations des pollutions ;
- Réaliser des équipements publics adaptés à l'augmentation de la population.

Conformément à l'article R.153-4 du code de l'urbanisme, vous trouverez ci-après mes remarques sur ce projet.

**Monsieur Patrick Braouezec**  
**Président de l'établissement Public territorial**  
**de Plaine Commune**  
**21, avenue Jules-Rimet**  
**93218 Saint-Denis Cedex**

Copie à : Monsieur le Maire de La Courneuve

## 1. La Courneuve dans la Métropole du Grand Paris

L'attractivité et l'accessibilité de la Courneuve vont être renforcées par la desserte nouvelle en transports collectifs structurants à l'échelle de la métropole. Le document d'urbanisme accompagne l'arrivée sur le territoire du Grand Paris Express (GPE) et de la ligne T11, par le développement de projets d'aménagement et de logements ambitieux au sein de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de la gare des six routes, tout en veillant à la préservation et à la valorisation du patrimoine bâti et non bâti de la commune. Le PLU, et notamment le PADD, met en avant deux centralités urbaines structurantes pour la ville, celle constituée du tripôle six-routes / centre administratif / gare RER B qui est à inventer et celle des quatre routes qu'il convient de conforter.

- Jeux Olympiques et Paralympiques (JOP) 2024

Le rapport de présentation fait état des évolutions du règlement permettant d'accueillir les équipements des JOP 2024 sur le terrain des Essences et le site de Marville, objet d'une OAP plus large qui prévoit également de créer des coutures avec le parc Georges Valbon.

Les JOP 2024 ne sont cependant pas évoqués dans le PADD. Celui-ci devra donc être complété par une orientation visant explicitement leur accueil.

Le zonage et le règlement ont vocation à prendre en compte ces équipements sportifs tous en permettant de satisfaire aux objectifs environnementaux. Le site de Marville est ainsi classé en zone urbaine verte UV, autorisant les équipements sportifs. Le terrain des Essences est classé en zonages distincts naturel « N » et naturel à vocation d'équipements « Ne ». Le règlement de ces zones devra être mis en cohérence avec le projet olympique afin de garantir la renaturation du site et l'accueil temporaire des installations olympiques.

- Opérations d'aménagement et de programmation

Le projet de PLU fixe au travers du PADD des ambitions claires et spatialisées, dont certaines sont précisées par des OAP. Leur nombre important est un élément positif. Leur répartition sur le territoire communal permet également de poser les bases du développement urbain de la commune. Les schémas et les éléments textuels apportent des plus-values significatives vis-à-vis du plan de zonage et du PADD. Enfin une OAP thématique trame verte et bleue concerne l'ensemble de la commune et complète ce dispositif.

- *Le secteur de Six-routes Schramm*

L'OAP propose de restructurer le quartier 6 routes – Schramm autour de l'axe Salengro/Pasteur reliant la gare RER, la future gare GPE et le Parc Valbon, en s'appuyant notamment sur la mutation du site KDI. Elle vise une programmation mixte habitat/emploi, l'amélioration du cadre de vie et permettra de recoudre le quartier de la mairie avec le reste de la ville.

Il convient de saluer l'intérêt de cette OAP de secteur d'aménagement, sans complément réglementaire, qui laisse une place prédominante au projet urbain et s'inscrit ainsi pleinement dans l'esprit de la réforme de la planification de l'urbanisme.

- *Champagnole – Mécano et Quatre-Routes*

Les quartiers représentent des secteurs mixtes où cohabitent habitat, commerces et activités, équipements publics et services.

Pour ces deux secteurs, dont la vocation de centre-ville et de pôle d'équipements et de services doit être renforcée, les OAP permettent de formaliser et spatialiser les objectifs du PADD et de répondre aux enjeux du territoire, en lien notamment avec les transports en commun (ligne 7 du métro et T1) pour le quartier des Quatre-Routes.

- *Le secteur Babcock*

L'OAP inscrite sur le secteur Babcock reprend les objectifs définis sur ce secteur, dans le cadre de l'appel à projet Inventons la Métropole du Grand Paris.

- Liens avec les communes limitrophes

La création de la Métropole du Grand Paris et des établissements publics territoriaux (EPT) a porté les enjeux de l'urbanisme et de la planification à l'échelle intercommunale. Le PLU doit s'inscrire dans cette logique, en favorisant le développement de projets d'aménagement cohérents avec les communes limitrophes. Dans ce nouveau paysage institutionnel, il est essentiel d'exprimer la prise en compte du contexte territorial dans lequel s'inscrit La Courneuve, comme exprimé au travers des ambitions du PADD de se projeter en dehors des limites communales. Ce principe doit aussi se traduire par la représentation des communes limitrophes sur le plan de zonage.

Par ailleurs, afin de faciliter l'appropriation et la mise en œuvre du règlement, il est nécessaire de faire figurer au plan de zonage les éléments impactant directement les droits à construire tels les emplacements réservés et les servitudes autour des canalisations de transports de gaz, en application de l'article R.151-31.

## **2. Développement de l'offre de logements et densification**

La loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris fixe un objectif de production de 70 000 logements par an à atteindre en Île-de-France. Dans ce cadre, la déclinaison territoriale des objectifs de logements (TOL) à l'échelle de l'EPT « Plaine Commune » a été définie à 4 200 logements par an. En cohérence avec ces objectifs, le programme local de l'habitat intercommunal (PLHi) de Plaine Commune prévoit une production annuelle moyenne de 501 logements pour La Courneuve, hors ANRU.

- Construction de logements

Le PADD exprime une volonté de réalisation de logements ambitieuse pour les années à venir et des secteurs de projets (KDI, Six Routes, Babcock) situés à proximité immédiate d'infrastructures de transport d'envergure métropolitaine qui devraient répondre aux besoins locaux et attirer de nouvelles populations sur la commune. Pour cela elle souhaite maintenir un rythme de livraison des logements d'environ 500 logements par an sur 6 ans, avec un objectif global de 5 000 nouveaux logements sur 15 ans, dont 3 500 programmés, ANRU compris.

Le PLU devra être complété par un état des lieux du parc de logement existant et des programmations des opérations de démolition reconstruction des quartiers politique de la ville, afin d'asseoir ces objectifs et de lever toute ambiguïté concernant la prise en compte du nouveau programme de rénovation urbain (NPNRU).

- Densification :

Le SDRIF prescrit une densification de 15 % des espaces de la population et des espaces d'habitat, à l'horizon 2030, à l'échelle de la commune. La compatibilité du PLU avec cet objectif devra être inscrite au sein du PADD et la capacité du zonage réglementaire à y répondre justifiée dans le rapport de présentation.

Par ailleurs, conformément aux dispositions de la loi ALUR du 24 mars 2014 notamment de l'article L.151-4, le rapport de présentation devra être complété par une analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis. Cette analyse pourra contribuer à la justification de la compatibilité du PLU avec les objectifs du SDRIF.

- Développement d'une offre de logements diversifiée

La loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 a renforcé les obligations en matière de production de logement social, en fixant un seuil minimal de 25 % de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales. La Courneuve dispose actuellement d'une part d'environ 50 % de logements locatifs sociaux. Le PADD affiche une volonté de poursuivre les efforts engagés pour répondre aux besoins des Courneuviens et notamment des plus fragiles à travers le développement de l'offre sociale.

Il conviendra alors de veiller à sa localisation et à la cohérence avec le PLHi, qui indique une part de la production de logement locatif social de 29 %, hors reconstitution ANRU.

Les quartiers des 4 000 (Nord / convention centre-ville et Ouest) retenus dans le cadre du programme national de renouvellement urbain (PNRU) puis reconduits au titre du NPNRU, et qualifiés d'intérêt national, sont bien pris en compte dans le PLU.

La reconstitution de logements sociaux dans le cadre du NPNRU devra se faire selon la stratégie habitat élaborée à l'échelle de l'EPT et en majorité hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV). Cette stratégie permettra d'identifier les secteurs de développement d'une offre de LLS en QPV.

Le PLU prévoit des servitudes de production de logement sociaux en QPV (notamment dans l'OAP des six routes). Il conviendra d'assurer la cohérence de ces servitudes avec la stratégie en cours d'élaboration.

### **3. Prise en compte de l'environnement et amélioration du cadre de vie**

Le parc départemental Georges Valbon, qui est reconnu comme espace vert et de loisir d'intérêt régional, véritable cœur de biodiversité à l'échelle du département, est un élément majeur de la commune dont il reste isolé par l'autoroute A1. Sa préservation, au titre de Natura 2000 notamment, et sa valorisation, ainsi que celle de ses abords, sont bien inscrites dans le PLU. Le parc est identifié comme un cœur de biodiversité à protéger mais également comme un support de qualité urbaine et paysagère et de diffusion de la nature en ville.

Il convient de noter le souhait d'améliorer l'accès au parc par un nouveau franchissement de l'autoroute A1, qui se traduit dans le PLU par une servitude pour création d'ouvrage public au bénéfice de l'EPT Plaine Commune.

- Consommation des espaces

Le rapport de présentation propose une comparaison des évolutions des zonages par rapport au PLU de 2008. En application de l'article L.151-4 du code de l'urbanisme, il devra analyser la consommation réelle d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Le PADD devra fixer un objectif chiffré de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, en application de l'article L.151-5.

- Transition énergétique et écologique

Le PADD affiche des orientations ambitieuses en matière énergétique et il est satisfaisant de noter l'inscription d'un indicateur annuel de suivi du PLU relatif au nombre d'installations de dispositifs de production d'énergie renouvelable. Il affiche par ailleurs son souhait de contribuer, à l'amélioration du cadre de vie sur son territoire et prend bien en compte le schéma régional climat-air-énergie (SRCAE), ainsi que le plan climat-air-énergie territorial (PCAET).

Le règlement mobilise un panel d'outils pertinent. En effet, le PLU prévoit un bonus de constructibilité en cas de recours aux énergies renouvelables, aux matériaux biosourcés ou de valorisations des déchets dans la construction. Le règlement interdit les revêtements de couleur foncée en toiture terrasse non végétalisée sur toutes les zones. Sur la zone N les couleurs claires en façades sont préconisées, et la végétalisation des toitures imposée. Par ailleurs, il permet la pose d'une isolation thermique par l'extérieur en autorisant, par dérogation, de dépasser de 30 cm les limites imposées par les règles d'implantation.

Afin d'assurer la mise en œuvre de ces orientations ambitieuses, il serait souhaitable de ne pas en exclure certains bâtiments de par la nature de leurs matériaux (meulière ou pierre) et de préciser que les opérations de rénovation peuvent être menée en plusieurs étapes.

Enfin, l'instauration d'un coefficient de biotope encourageant la végétalisation des toitures, couplé à un bonus de constructibilité, autorisant un ou deux étages supplémentaires, se révèle très positif.

- Plan de déplacement

Le PLU décline les enjeux relatifs au plan de déplacements urbains de la région Île-de-France (PDUIF) et au plan local de déplacements (PLD) de l'établissement public territorial Plaine Commune. A ce titre, les OAP intègrent notamment des servitudes de localisation et des emplacements réservés pour la création de voiries et de mail piéton et des objectifs associés au développement des modes actifs.

Ces derniers sont analysés sur la base des documents cadres à savoir le schéma directeur des itinéraires cyclables de Plaine Commune. En complément de ces données, le schéma départemental des itinéraires cyclables pourrait également être évoqué.

Le PADD répond bien aux problématiques de sécurité routière identifiées dans le diagnostic avec notamment le développement d'un réseau d'itinéraires alternatifs et la facilitation des circulations actives. Cependant le

rapport de présentation pourrait être complété avec des indicateurs spécifiques relatifs à l'amélioration de la sécurité routière (cf annexe).

- Stationnement

Le PDUIF prescrit d'intégrer à l'article 12 du règlement des PLU des normes minimales pour les espaces dédiés au stationnement vélo dans les constructions nouvelles d'équipements publics. Le PLU ne prescrit aucune norme relative aux équipements publics et établissements scolaires pour les zones UM, UE, UC, UH, UV. Ce point devra être complété.

Il est satisfaisant de noter que le PADD a bien pris en considération la localisation des stations de transports en commun en appliquant des règles moins contraignantes dans un rayon de 500 m des transports en commun, afin de prendre en considération la proximité de modes de transports alternatifs à l'usage de la voiture et favoriser la densité des projets. Le taux de motorisation des ménages pourra toutefois être mentionné dans le règlement, afin de permettre le calcul des normes de stationnement.

#### 4. Justifications du PLU

L'article R. 151-2 du code de l'urbanisme dispose que le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le PADD et expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des OAP. Le rapport de présentation devra ainsi être complété afin de justifier la capacité des règles retenues à assurer la compatibilité du PLU avec les documents d'ordre supérieur.

\* \* \*

Sur la base de ces différentes remarques, j'émet un avis favorable conditionné par la levée des réserves suivantes :

- la mise en cohérence du zonage du terrain des Essences avec le projet olympique afin de garantir la renaturation du site et l'accueil temporaire des installations olympiques ;
- l'inscription et la démonstration de la compatibilité du PLU avec l'objectif de densification du SDRIF, l'objectif de production de logements du PLH et l'analyse des capacités de mutation ;
- l'analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers au regard de l'occupation du sol et la définition d'un objectif chiffré de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ;
- la mise en compatibilité du PLU avec le PDUIF.

Vous trouverez en annexe du présent courrier des observations plus techniques.

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

Le Préfet

  
**Pierre André DURAND**

## ANNEXE TECHNIQUE

- **Servitudes d'utilité publique**

La carte des servitudes d'utilité publique (SUP) devra être accompagnée de la liste des servitudes comportant notamment le service compétent pour chaque SUP.

Dans la liste des servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques « I4 », il conviendra de noter l'appellation complète de ces ouvrages et leur niveau de tension, ainsi que les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur le territoire de la Seine-Saint-Denis.

En ce qui concerne la servitude des emprises ferroviaires, il conviendra de mettre à jour le tableau de servitudes avec les nouvelles coordonnées du gestionnaire. De même en ce qui concerne les dossiers travaux à proximité des emprises ferrées, il conviendra de les adresser à la Direction Immobilière de la SNCF.

- **Espaces boisés classés**

Le PLU prend le parti de maintenir ses espaces boisés classés (EBC), bien que ceux-ci vise des parcs urbains entretenus. Leur classement en espaces paysager serait plus judicieux pour la Courneuve.

- **Eaux usées et eaux pluviales**

Le syndicat interdépartemental pour l'assainissement de l'agglomération parisienne (SIAAP) possède des ouvrages publics, d'importance capitale dans le système de l'assainissement francilien, de transport d'eaux usées et d'eau pluviales traversant et bordant le territoire de la commune de la Courneuve.

Il préconise la mise en œuvre de solutions alternatives ou un système de rétention à la parcelle pour limiter le rejet des eaux pluviales vers le réseau d'assainissement. Sur l'ensemble de la zone administrative du SIAAP, le débit de fuite maximum ne doit pas excéder 1 l/s/ha. Il est souhaitable de rappeler ces dispositions dans les dispositions générales du PLU ou dans les articles 3 ou 4 du règlement de zonage.

- **Santé publique**

### Eau

Il est nécessaire de mettre à jour les informations relatives à l'eau potable des pages 124 à 126 du diagnostic.

D'autre part, il serait souhaitable de voir apparaître dans l'annexe sanitaire un rappel de la réglementation relative à la réutilisation des eaux de pluies. En effet, il est rappelé que toute installation permettant la réutilisation des eaux de pluies devra être conforme à l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la réutilisation des eaux de pluies. Cet arrêté s'applique à l'ensemble des bâtiments, qu'ils soient raccordés ou non à un réseau public de distribution d'eau potable. Dans ces mêmes annexes, il conviendrait de remplacer le plan de réseau d'eau potable de la commune par une version actualisée.

### Qualité de l'air

La végétalisation des espaces publics doit prendre en compte le caractère allergisant des pollens de certaines espèces. Il serait utile de faire référence au site internet du réseau national de surveillance aérobiologique ([www.rnsa.asso.fr](http://www.rnsa.asso.fr)) ainsi qu'au guide d'information disponible sur le site <http://www.vegetation-en-ville.org>.

### Site et sol Pollués

La base de données BASOL (inventaire des sites et sols pollués ou potentiellement pollués) a identifié 3 sites sur la commune faisant l'objet d'une gestion par l'État. L'exhaustivité de cette base n'étant toutefois pas assurée, il conviendra avant tout projet d'aménagement, conformément à la circulaire du 8 février 2007 relative aux modalités de gestion et de réaménagement des sites pollués, de s'assurer de la compatibilité de l'état des milieux avec l'usage futur du site, notamment en ce qui concerne les établissements qui accueillent des personnes sensibles tels les enfants.

### Bruit

La commune est concernée par le plan de prévention du bruit dans l'environnement élaboré par le département et approuvé le 21 mai 2013.

Les données liées au bruit sont relativement complètes.

### Lutte contre le saturnisme

Dans le cadre du dispositif de lutte contre le saturnisme infantile, les articles L.1334-6, L.1334-7 et L.1334-8 du code de la santé publique prévoient la réalisation d'un constat de risques d'exposition au plomb (CREP) en cas de vente ou de nouveau contrat de location pour un immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation et construit avant le 1<sup>er</sup> janvier 1949.

Depuis le 12/08/2008, toutes les parties à usage commun d'un immeuble collectif affecté en tout ou en partie à usage d'habitation et construit avant le 1<sup>er</sup> janvier 1949 doivent avoir fait l'objet d'un CREP, et non contrairement à ce qui est écrit en page 167 du Rapport de présentation Diagnostics.

Ces dispositions et leurs conséquences, notamment l'obligation d'information des acquéreurs et de travaux doivent être annexées au PLU.

Il est recommandé de remplacer l'annexe sur l'existence de la zone de risque d'exposition au plomb sur l'ensemble de la commune au PLU par une annexe sur les dispositions de réalisation d'un Constat de Risque d'Exposition au Plomb.

### Lutte contre l'habitat insalubre

Il n'est pas fait mention d'arrêtés préfectoraux toujours en cours sur la commune.

Il est recommandé de le mentionner sur les notes de renseignement d'urbanisme demandés par le notaire en cas de vente, le défaut d'information étant source de litige potentiel entre le vendeur et l'acquéreur.

En outre, si des bâtiments frappé d'insalubrité ont été intégralement remis aux normes, il serait souhaitable que la municipalité invite le propriétaire à solliciter un arrêté de levé d'insalubrité.

### Champs électromagnétiques

Ce chapitre n'est pas abordé dans le PLU.

L'instruction du 15 avril 2013 relative à l'urbanisme à proximité des lignes de transport d'électricité qui recommande de ne pas implanter de nouveaux établissements sensibles dans les zones exposées à un champ magnétique supérieur à 1µT.

De plus, il est à préciser que la construction d'antennes-relais est soumise aux dispositions du PLU, qui peut prévoir des limitations à leur implantation, à condition de le justifier dans son rapport de présentation, ce point pourrait être utilement rajouté aux documents présentés.

- **Transition énergétique**

Un bonus de gabarit pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale, en application de l'article L. 151-28 du code de l'urbanisme fait l'objet de fiches d'instructions en annexe 1.5.3. Toutefois il conviendra s'assurer la cohérence entre le titre et le contenu des fiches et certaines fiches.

- **Sécurité routière**

La partie 4 du rapport de présentation consacrée aux indicateurs de suivi du PLU ne fait aucunement mention d'indicateurs relatifs à l'amélioration de la sécurité routière, malgré la volonté déclarée de tendre vers un développement des modes actifs. Seuls sont retenus des indicateurs relatifs au :

- linéaire de cheminement piétons et cycles créés,
- nombre d'arceaux de stationnement installés sur la voie publique.

Il serait donc opportun d'ajouter des indicateurs annuels de sécurité routière spécifiques, notamment :

- nombre d'accidents au total,
- nombre d'accidents impliquant un piéton,
- nombre d'accidents impliquant un cycle.

- **Mise en ligne du PLU**

Dans le cadre de l'application de la directive établissant une infrastructure d'information géographique dans la communauté européenne (INSPIRE) du 14 mars 2007 visant une meilleure diffusion des données concernant la protection de l'environnement, je vous invite à mettre en ligne le PLU de La Courneuve sur le site internet de la commune.