

Le Directeur général adjoint à l'aménagement  
et au développement durables

Réf. : DDMH/SDMM/BDT/CG/N°  
Affaire suivie par : Camille Guipouy  
Tél. : 01 43 93 75 29

0166

A

MONSIEUR FRANCOIS-REGIS CYPRIANI  
DIRECTEUR DE L'AMÉNAGEMENT DE  
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL  
PLAINE COMMUNE  
21, AVENUE JULES-RIMET  
93 218 SAINT-DENIS CEDEX

Bobigny, le **29 SEP. 2017**

A l'attention de Madame Claire Goudour

Monsieur,

Nous avons bien reçu le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de La Courneuve arrêté par le conseil de territoire de Plaine Commune le 27 juin 2017, et vous en remercions.

Je vous prie désormais de bien vouloir trouver à la suite de ce courrier l'avis et les observations du Département de la Seine-Saint-Denis sur l'intégralité du projet de PLU.

Nous restons à votre disposition pour tout échange ou apport de précisions sur ces remarques.

Je vous prie de croire, Monsieur, à l'assurance de ma considération distinguée.

**Alexandre Fremiot**  
Directeur général adjoint

# Sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de La Courneuve arrêté en Conseil de Territoire le 27 juin 2017

## I- LE RAPPORT DE PRESENTATION

---

### 1.1 Déplacements, mobilités et voiries

Le diagnostic met en lumière à plusieurs reprises les nombreux enjeux de déplacements et de mobilités sur la commune. La présence de nombreuses routes départementales sur le territoire communal nous amène à formuler un certain nombre d'observations.

- **Le carrefour des Six-Routes et le projet de pôle**

- Page 59 « *Fonctionnement du réseau local et principaux nœuds de circulation* », la transformation du carrefour des Six-Routes est évoquée : « *Le carrefour va être rétréci et les ilots autour reconfigurés afin de permettre une plus grande présence des cycles dans l'espace public* ». Il est proposé de reformuler ce passage de la manière suivante par souci de précisions : « *Un projet de requalification du carrefour des Six-Routes est en cours de définition dans le cadre du projet de pôle qui associe le STIF, la SGP, L'EPT Plaine Commune, la ville et l'Etat sous le pilotage du Département* ».
- Page 78, « *Synthèse par fragment – Autour des six-routes : enjeu de centralité* », il conviendrait d'ajouter dans la partie « Projets » l'étude de requalification du carrefour des Six-Routes liée à l'arrivée du Grand Paris Express menée dans le cadre du projet de pôle.

- **Les mobilités actives**

Le Département partage l'enjeu de développement des mobilités actives détaillé dans le PLU. A ce titre, la carte page 66 ne tient pas compte de l'aménagement d'une bande cyclable réalisé en 2016 sur la RD114 sur l'un des tronçons qui traverse le parc (voir périmètre dans la carte en infra page 7 du présent avis).

- **Le projet de transformation de l'ex-RN2**

Page 65 du document 1.1 « Rapport de Présentation – Diagnostics », sur le pôle du 8 mai 1945, l'étude de transformation de l'ex-RN2 est évoquée mais il est indiqué que ce projet est conduit par la DDE. Pour rappel, la RN2 est un axe géré par le Département depuis le transfert par l'Etat des ex routes nationales. Le Département a engagé une démarche globale de transformation de cet axe en boulevard métropolitain afin d'améliorer son insertion urbaine et de rééquilibrer les usages notamment au profit des modes actifs.

### 1.2 Paysage, trame verte et bleue et biodiversité

Les enjeux liés au parc Georges Valbon sont bien identifiés dans le rapport de présentation mais un certain nombre de compléments et d'observations sont à prendre en compte :

- Dans la partie « synthèse par fragment », page 89 du document 1.1, sur la partie « environnement », il est indiqué comme enjeu la présence d'un « secteur comportant des terrains pollués mais déjà traités sur la partie des essences ». Il conviendrait de préciser que la dépollution pyrotechnique a été effectuée. La

dépollution industrielle interviendra dans le cadre du projet d'extension du parc Georges Valbon.

- Dans la partie « Espaces naturels et continuités écologiques » la carte page 134 du document 1.1 représente l'Espace Naturel Sensible (ENS) uniquement sur l'Aire des Vents (hachures jaunes), or l'intégralité du parc départemental Georges Valbon est classé en espace naturel sensible.
- Dans le document 1.2, « Rapport de présentation – Présentation du projet », les pages 127, 128 et 129 sont consacrées au terrain des Essences, projet d'extension du parc Georges Valbon, porté par le Département, dans le cadre d'une étude sur les abords de la gare T11 express de Dugny La Courneuve. Nous vous proposons de compléter cette partie par les éléments du projet qui concernent le territoire de La Courneuve, sur les Essences et sur les bassins de la Molette :

Le Département de la Seine-Saint-Denis a initié en 2015 un dialogue compétitif en partenariat avec les EPT Plaine Commune et Terres d'Envol afin de définir un projet aux abords de la gare T11 express autour de plusieurs objectifs : assurer la continuité entre la station de transports en commun et le centre-ville de Dugny, améliorer les interfaces ville / parc, conforter les spécificités écologiques du site. Le programme a intégré en cours de dialogue le projet olympique qui retient pour ce secteur des équipements sportifs temporaires et la construction de 4000 chambres reconverties en 1500 logements, au contact du centre principal des médias localisé dans le parc des expositions du Bourget.

L'équipe TVK a été désignée lauréate du dialogue en mai 2016. Son projet repose sur l'intégration du terrain des Essences à l'emprise du parc Georges Valbon et la création d'une nouvelle entrée de parc au plus près de la station du T11 sur trois temporalités :

- une première saison de préparation du site (dépollution, nivellement) et de renaturation partielle
- une deuxième saison d'implantation temporaire des infrastructures olympiques (2024)
- une troisième saison de poursuite et de finalisation des aménagements parc.

La conception du projet est en cours. A ce titre, il est indiqué page 129 la création d'un éco-musée, or ce projet n'a pas été évoqué avec les partenaires. Il n'est pas porté par le Département et ne fait pas partie du programme du projet. Les dessins, page suivante, illustrent les principes de phasage et d'aménagement à l'étape du plan guide : une végétalisation favorable à la biodiversité par la constitution d'habitats diversifiés (boisement, prairie), le développement de fonction de détente et de loisirs, l'amélioration de l'accessibilité au parc.

Le projet sera affiné dans les mois qui viennent, tant sur les volets programmatiques, paysagers pour inscrire cette nouvelle « pièce », comme partie intégrante du parc départemental. Cela s'accompagnera d'une réflexion globale sur la façade est du parc et les fonctions offertes aux usagers à proximité des entrées existantes (Marronniers, Tapis Vert) et future (Essences).

Il s'agira également de prendre en compte des enjeux de dépollution et de coordination des calendriers avec celui de la tenue des JOP et du projet urbain. Le projet sera enrichi pour tenir compte des orientations du plan pluriannuel d'investissement du Département « A Vos Parcs » (ouverture sur la ville, développement des activités, préservation du caractère naturel exceptionnel).



Le projet prévoit également des actions d'intégration urbaine des bassins de la Molette, situés pour l'essentiel sur le territoire de La Courneuve, en limite de Dugny et pour partie sur celui du Bourget. Cet équipement de lutte contre les inondations est constitué de trois bassins. Les bassins B2 en herbe et B3 en eau sont alimentés par surverse du bassin B1 revêtu de béton et alimenté par deux collecteurs.

Les orientations visent à supprimer les nuisances olfactives de B1, permettre le passage des futurs quartiers de Dugny, hérités du Village des Médias, et de La Comète vers la gare, et améliorer l'inscription du site dans la trame verte, par :

- la création de nouveaux parcours piétons, le renforcement de la présence végétale et le reprofilage des berges
- la restructuration du bassin B1, avec plusieurs hypothèses à l'étude dont la reconstruction d'un nouveau bassin enterré sur une partie de l'emprise actuelle, permettant de libérer une grande partie du terrain pour les aménagements futurs du quartier.



La boucle côté bassins de la Molette : créer de nouvelles liaisons vers la gare - Crédits : © TVK architectes urbanistes - image : Hotoma

Pour la bonne mise en œuvre de ce projet, plusieurs adaptations du projet de PLU vous sont proposées, dans la suite de cet avis notamment dans le PADD et le volet réglementaire (zonage, règlement, emplacements réservés).



### 1.3 Équipements

Il conviendrait, dans la partie du rapport de présentation consacré aux équipements (page 52 et page 53 du document 1.1), d'ajouter dans le paragraphe relatif aux collèges et aux lycées, la construction du collège expérimental sur le secteur des Quatre Routes, intégré comme la reconstruction de Jean Vilar au Plan pluriannuel d'investissement du Département (Plan Ambition collège 2016-2020).

Dans la partie relative aux équipements pour la jeunesse et la petite enfance, il n'est à aucun moment fait mention des quatre crèches départementales situées sur la commune, dont l'une d'entre elles, la crèche « Convention », figure par ailleurs dans le diagnostic patrimonial au titre des édifices édilitaires repérés.

Concernant les équipements sportifs, il est indiqué page 56 « *qu'une plus grande ouverture pour les courneuviens au parc interdépartemental des sports est demandée par la ville. Une réflexion intercommunale est en cours sur les usages de ses équipements* ». Cet enjeu est partagé par le Département qui mène également une réflexion depuis 2016 sur le devenir du Parc des Sports de Marville, propriété de la Ville de Paris et du Département de la Seine-Saint-Denis. Par ailleurs l'étude urbaine et paysagère et l'étude de voirie qui seront menées par le Département fin 2017 et courant 2018 a également pour objectif de répondre à cet enjeu d'ouverture du parc des sports vers la ville. Il conviendrait en cohérence avec le diagnostic d'ajuster la carte page 57 en identifiant le Parc des Sports comme « *Equipement public à rayonnement intercommunal* ».

### 1.4 Patrimoine

- **Concernant le document 1.1 Rapport de présentation / diagnostic urbain et ses références au patrimoine :**

Il convient de noter quelques incohérences entre le rapport de présentation (document 1.1 Diagnostics, page 27 et suivantes), qui fait uniquement référence à d'anciens documents relatifs au patrimoine cournevien (atlas du patrimoine de 2015 Khader Berrekla - KBA, volet patrimonial du PLU de 2007) sans évoquer le nouveau diagnostic patrimonial joint à la présente révision du PLU (cf. document 1.5.3 Diagnostic patrimonial).

Par ailleurs une confusion terminologique a été repérée, en page 28, entre « patrimoine culturel » et « patrimoine cultuel » (document 1.1 Rapport de présentation – Diagnostics).

Une incohérence a également été relevée concernant le patrimoine agricole : il est indiqué dans le rapport de présentation que celui-ci a « disparu aujourd'hui », alors que des édifices sont signalées dans d'autres documents du PLU. En effet, une vingtaine de références sont reprises dans la typologie « bâti d'origine rurale » pages 17 et 18 du diagnostic patrimonial (document 1.5.3 annexé au règlement) et sont repérés dans le Plan patrimoine sud (document 1.6.6).

→ Pour la suite de l'avis sur le volet patrimoine, se référer ci-dessous, partie 4.3, page 13 et 14 du présent avis.

## 1.5 Qualité de l'air

La partie relative à la qualité de l'air dans le diagnostic environnemental est riche en informations et permet d'appréhender les enjeux en matière de qualité de l'air sur la commune de La Courneuve.

Les enjeux mis évidence dans l'état initial de l'environnement sont par ailleurs bien pris en compte dans le PADD et le projet élaboré pour la commune, en témoigne notamment le tableau d'analyse thématique des orientations du PADD page 95 du document 1.2 du Rapport de présentation.

Par ailleurs, un effort d'articulation entre le Schéma Régional Climat – Air- Énergie (SRCE), le Plan de Protection de l'atmosphère (PPA) et le PLU de La Courneuve est notable (pages 70 et 71 du document 1.2 Rapport de présentation).

Ces éléments de diagnostic pourraient toutefois être complétés :

- par l'illustration des émissions des différents types de polluants par secteurs d'activité sur le département de Seine-Saint-Denis, notamment pour le dioxyde d'azote (NO<sub>2</sub>) et les particules (PM10), les deux polluants les plus problématiques dans la région. Cela permet de mettre en évidence les deux secteurs d'activité les plus impactants et sur lesquels il faut agir, à savoir le trafic routier et les secteurs résidentiels et tertiaires. Ces données sont disponibles sur le site Internet du Département : <http://www.seine-saint-denis.fr/La-qualite-de-l-air.html>
- par la cartographie et indicateurs de dépassement des valeurs limites de polluants atmosphériques sur votre commune. Ce document a été réalisé par Airparif suite à une demande de la DRIEE dans le cadre de la mise en œuvre de la mesure réglementaire n°8 du plan de protection de l'atmosphère (PPA) qui vise «à définir les attendus relatifs à la qualité de l'air à retrouver dans les documents d'urbanisme ». Les cartes présentent les concentrations annuelles en dioxyde d'azote (NO<sub>2</sub>) et en particules (PM10), les deux polluants les plus problématiques dans la région. L'intégration de ces cartes au sein du diagnostic permettrait de préciser que 27 % de la population est exposée au dépassement de la valeur limite annuelle de PM10 (données 2012).

Pour plus d'information vous pouvez contacter l'association Airparif qui vous fournira les cartographies en version numérique à intégrer dans votre rapport de présentation.

Pièce jointe en annexe 1 du présent avis :

*Cartographie et indicateurs de dépassement des valeurs limites de polluants atmosphériques sur la commune de la Courneuve (2012).*

## II- REMARQUES CONCERNANT LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

---

### 2.1 Paysage, trame verte et bleue et biodiversité

- **Prise en compte du parc départemental Georges-Valbon dans le PADD et les OAP**

Le PADD prend bien en compte les enjeux de paysage, de trame verte et bleue et de biodiversité. Toutefois le Département a un certain nombre de remarques à formuler.

- L'extension du parc Georges Valbon sur le terrain des Essences, prévue dans le Plan Pluriannuel d'Investissement « A vos Parcs » et définie dans le cadre d'une mission confiée au groupement TVK (cf point 1.2 de l'avis) doit figurer dans les cartes du PADD et de l'OAP trame verte (pp 11 et 15 du PADD ; pp 8 et 14 de l'OAP) comme espace vert, en cohérence avec le projet et son classement dans le règlement en zone N.
- L'intégration urbaine des bassins de la Molette et leur inscription dans la trame verte (également décrits en point 1.2 de l'avis) ne figurent ni dans le PADD ni dans les OAP. Il est souhaitable de les mentionner.
- De manière globale, le PADD fait l'objet de plusieurs ambitions qui ont des impacts potentiels pour le parc qu'il conviendrait de détailler davantage, à savoir :
  - la présence d'une trame "paysagère et active" permettant de lier les centralités de la commune : une augmentation de la fréquentation serait à prévoir au sein du parc. Si le renforcement des usages fait partie des orientations du département et des attentes des habitants et usagers (cf. concertation menée en 2015), il conviendrait de la prendre en compte dans le volet évaluation des incidences au titre de Natura 2000 de l'étude d'impact du PLU.
  - un nouveau franchissement de l'A1 reliant le parc au quartier des "4000 Nord" : cet aménagement figure dans les projets depuis plusieurs années, mais n'a jamais pu aboutir pour des questions de faisabilité technique et surtout financière. L'accessibilité des quartiers résidentiels de La Courneuve au parc est un enjeu partagé par le Département qui travaille par ailleurs à des cheminements apaisés le long de l'ex RN 301 (projet de Chemin des parcs). Si un franchissement de l'autoroute se précisait, il devra faire l'objet d'échanges avec le Département et les services du parc Georges-Valbon, afin de préserver autant que possible les secteurs à enjeux écologiques du parc, mais également pour assurer le bon fonctionnement et la bonne intégration de ce nouvel ouvrage au sein du parc.
  - la « trame bleue à redécouvrir vers la vieille mer » indiquée en légende et sur la carte page 11 sous-entend la présence de cours d'eau au niveau de l'ex-RN301, à découvrir ou la création de noues sur cet espace. Or, l'un des tronçons du projet de Chemin des Parcs porté par le Département concerne ce même secteur et ne prévoit pas à ce jour la création de noues malgré l'intérêt que porte le Département à la récupération des eaux pluviales. Il s'agirait donc de préciser ces éléments d'orientations au regard du projet

porté par le Département décrit succinctement ci-dessous. Par ailleurs, par souci de lisibilité et de compréhension, il serait pertinent de faire figurer le tracé de la Vieille Mer sur cette même carte.

Le Chemin des Parcs est un projet dont l'ambition est de relier les parcs et les espaces de nature du département par les liaisons piétonnes et cyclables à forte valeur écologique et paysagère. Le territoire de la Courneuve est concerné par deux tronçons du Chemin des Parcs (cf. carte en annexe 2 du présent avis) :

- l'un relie le Parc départemental Georges-Valbon au parc Jacques Duclos,  
- l'autre, relie le carrefour des Six Routes à l'entrée du parc dite "Pyrus" : ce tracé est actuellement en conception (cf. esquisse en annexe 2) et repose sur les items suivants :

- la diffusion de la naturalité du parc Georges Valbon dans la ville ;
- l'accessibilité facilitée et confortable au parc depuis les quartiers d'habitation et les transports en commun existants et en projet ;
- la reconquête et l'appropriation par les usagers des franges du parc départemental ;
- l'amélioration des accroches à la ville par le traitement des traversées.

- De manière plus précise, des modifications sont à apporter au sein du document et des cartes présentées afin de correspondre aux projets portés par le Département :
  - P. 10, il est inscrit comme objectif « d'assurer la bonne intégration du projet du terrain des Essences » sans plus de précision. Il conviendrait de compléter ce propos de la manière suivante : « *Assurer la renaturation du terrain des Essences, porté par le Département, et sa bonne intégration au reste du parc Georges Valbon dans le double objectif de développer les usages et l'accessibilité au parc pour tous ses usagers et d'améliorer les milieux favorables à la biodiversité, tout en permettant l'installation des équipements olympiques temporaires* ».
  - P.15, le symbole identifié sur le parc des sports « Lieu de rencontres (végétal – loisir) à créer ou à renforcer » parait peu explicite en l'état. Cette orientation mériterait d'être davantage précisée.

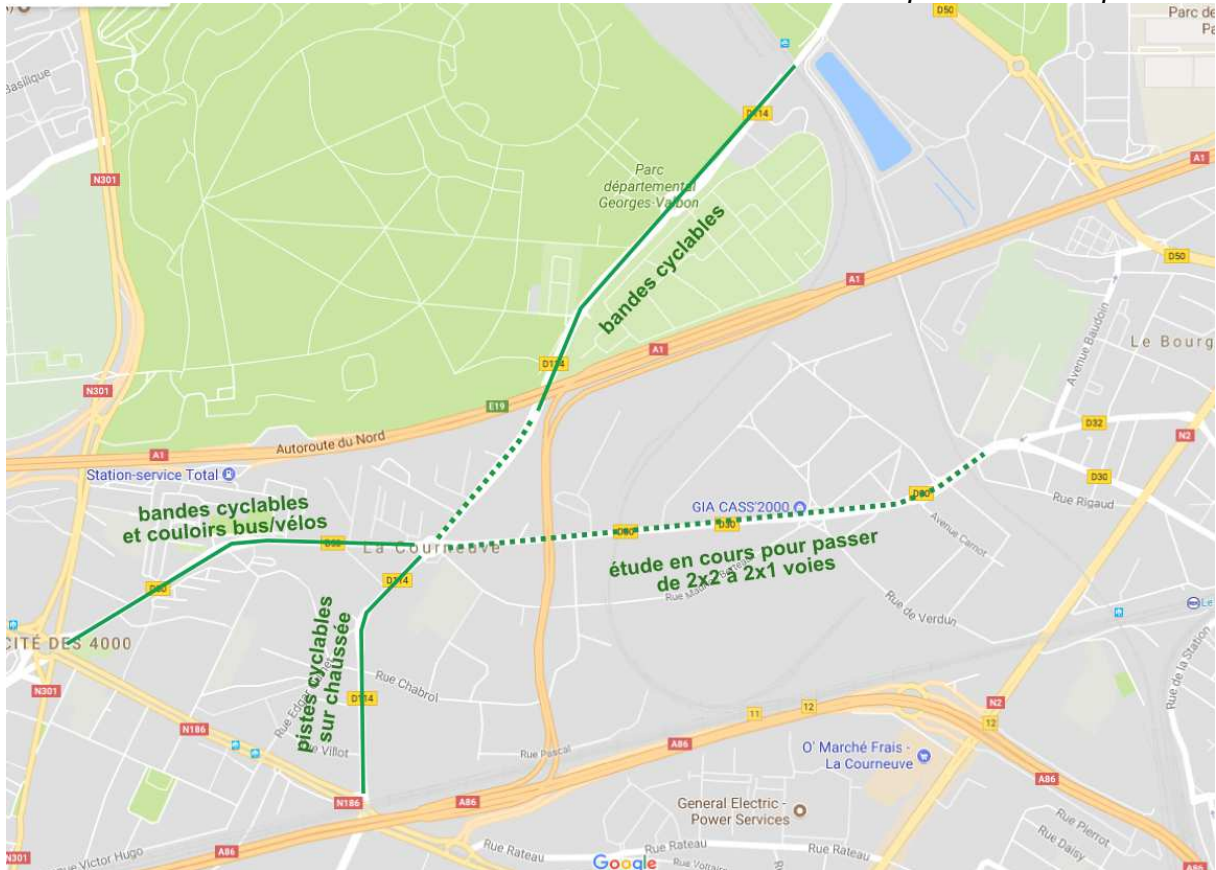
## 2.2 Déplacements, mobilités et voiries

L'enjeu des mobilités actives est retranscrit à plusieurs reprises dans le PADD et témoigne de l'ambition de la commune sur cette question. Cet enjeu d'apaisement et de développement des modes actifs est partagé par le Département qui étudie également la requalification de certains axes identifiés dans le PADD comme des coupures urbaines, notamment l'ex-RN301, la RD114 et la RD30 (page 22).

En effet, l'ex-RN301 en lien avec les deux parcs va faire l'objet d'une étude urbaine et paysagère et d'une étude de requalification en 2018 afin de proposer un plan d'action pour l'apaisement de cet axe très fortement impacté par les infrastructures autoroutières. Par ailleurs, des études amont et de diagnostic sont en cours au Département sur une partie de la RD114 et sur une partie de la RD30 (cf. carte ci-dessous) afin de mettre en place des bandes cyclables et ainsi favoriser les mobilités actives et participer à la réduction des nuisances liées à l'usage de la voiture.



Les sections des RD à l'étude sont représentées en pointillés



(source : googlemap)

Le carrefour des Six-Routes est également identifié comme l'un des éléments qui participe au morcellement de la ville « *Une ville morcelée par les infrastructures de transports régionales (A1, A86, RER) et locales (carrefour des Six-Routes, N186, RD30...)* », page 20 du PADD. En réponse à ces éléments de diagnostic que le Département partage, il conviendrait de préciser dans les orientations (page 20 et 21) en réponse au diagnostic, le projet de compactage et de requalification du carrefour étudié par le Département dans le cadre du projet de pôle et de l'arrivée du Grand Paris Express (GPE).

### III- LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP).

#### 3.1 L'OAP Trame verte et bleue

Il est satisfaisant de constater que cette OAP insiste sur l'importance de limiter l'imperméabilisation dans l'aménagement futur de la ville et sur la valorisation de la gestion à ciel ouvert des eaux afin de favoriser le développement végétal. Cependant, concernant « *la création d'une promenade bleue entre le quartier des 4000 et la Vieille Mer en ouvrant un passage à ciel ouvert* » (page 17 de l'OAP), le Département fait la même observation que celle formulée sur le PADD au regard du projet de Chemin des Parcs (voir supra, point 2.1). De la même façon il est demandé que les cartes intègrent l'extension du parc G Valbon sur le terrain des Essences (pp 8 et 14 de l'OAP).

### 3.2 L'OAP « Six-Routes »

Il serait opportun de rappeler que la requalification des parcours en modes doux entre la future gare des six routes et le parc Georges-Valbon est aujourd'hui à l'étude (phase PRO) au Département dans le cadre du Chemin des Parcs qui a pour objet de relier les grands espaces verts de la Seine-Saint-Denis par des liaisons douces à forte valeur écologique et paysagère (cf. description du projet page 6 du présent avis et cartes en annexe 2). Ce projet est bien cité page 28 de l'OAP.

Il est également important de rappeler que le Département mène une réflexion sur la requalification de l'ex-RN301 et les espaces publics entre les deux parcs, en lien avec le projet urbain des Six-Routes, l'étude de pôle et le Chemin des Parcs.

### 3.3 L'OAP Quatre-Routes

En lien avec la carte de l'OAP page 74, l'ex-RN2 est identifiée comme un axe sur lequel des liaisons actives sont à créer et une trame paysagère à créer ou à conforter. Cette orientation est un enjeu partagé par le Département et sur lequel la création d'une continuité cyclable est programmée dans le cadre du projet de transformation de l'axe en boulevard métropolitain.

### 3.4 L'OAP Marville

Cette OAP concerne exclusivement le parc des sports de Marville et ses abords immédiats. Il peut être intéressant de préciser dans la première partie sur les caractéristiques du site que le parc est à la fois propriété de la ville de Paris et propriété du Département de la Seine-Saint-Denis et que sa gestion est confiée au Syndicat Interdépartemental Paris – Saint-Denis.

Le parc des sports est un secteur de projet central du territoire, avec un fort enjeu d'amélioration de son accessibilité. Le site accueillera durant les Jeux Olympiques de 2024 la piscine de compétition de Waterpolo et des terrains d'entraînements et sera à terme un site sur lequel le Département souhaite densifier les usages. Situé en face du parc Georges Valbon, les circulations entre les deux équipements sont un enjeu important pour le Département qui souhaite requalifier l'ex-RN301 au droit des parcs. Ces ambitions pourront impacter les éléments existants tels que les alignements d'arbres comme l'OAP le décrit p.84. Ainsi nous proposons de reformuler ce paragraphe des objectifs d'aménagement, sans cibler les arbres d'alignement qui pourraient être impactés par le projet : *« Préserver et favoriser le développement de la végétation au sein du parc des sports et créer de nouveaux éléments de la trame verte comme par exemple des plantations de pieds d'arbre sous forme de bosquets ».*

L'une des orientations de l'OAP *« Aménager des lieux de rencontre intergénérationnels dans les secteurs de projet et dans les zones en mutation végétalisées et de loisirs, ils doivent permettre de réunir les populations »* mériterait d'être précisée, afin notamment de pouvoir l'intégrer dans les projets en cours au Département.

Par ailleurs concernant le schéma de l'OAP p.88, il conviendrait de modifier la légende des points 2 et 3 pour ne pas figer le statut des espaces au sein du parc des sports.

Nous proposons donc la modification de la légende de la manière suivante :

- Espace sportif de plein air à destination du public à intégrer dans le paysage
- Equipement sportif à destination du public à intégrer dans le paysage.

Le schéma de l'OAP figurant également dans le document 1.2 Rapport de présentation – Présentation du projet, il conviendra donc de modifier la carte également dans ce document.

### 4.1 Collèges



Une partie de la parcelle sur laquelle est implanté le collège Jean Vilar est identifiée dans le Plan Paysage du PLU comme « Espace paysagé protégé » (EPP).

Ce zonage implique un certain nombre d'obligations dans le règlement en matière de préservation de l'espace vert identifié et de reconstitution en cas de suppression de l'EPP.

Le Département demande la suppression de cet Espace Paysagé Protégé sur toute la parcelle du collège pour les raisons suivantes :

- Le zonage identifié ne correspond pas totalement à des espaces verts. C'est le cas par exemple du square Jollois existant qui, pour une majeure partie, présente un revêtement de sol propre aux parcs pour enfants.

- Ce plan paysage fige les masses végétales existantes alors qu'un projet est en cours sur la parcelle. Il se

superpose à la servitude de localisation EPT4 « Extension du square Jollois dans le cadre de la reconstruction du collège Jean Vilar » qui assure de la vocation d'espace vert de la parcelle qui sera rétrocédée à la ville (cf. voir le plan parcellaire de principe ci-dessous), étant donné que le Département deviendra propriétaire à terme de la parcelle au titre de l'article 79 de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004<sup>1</sup>.

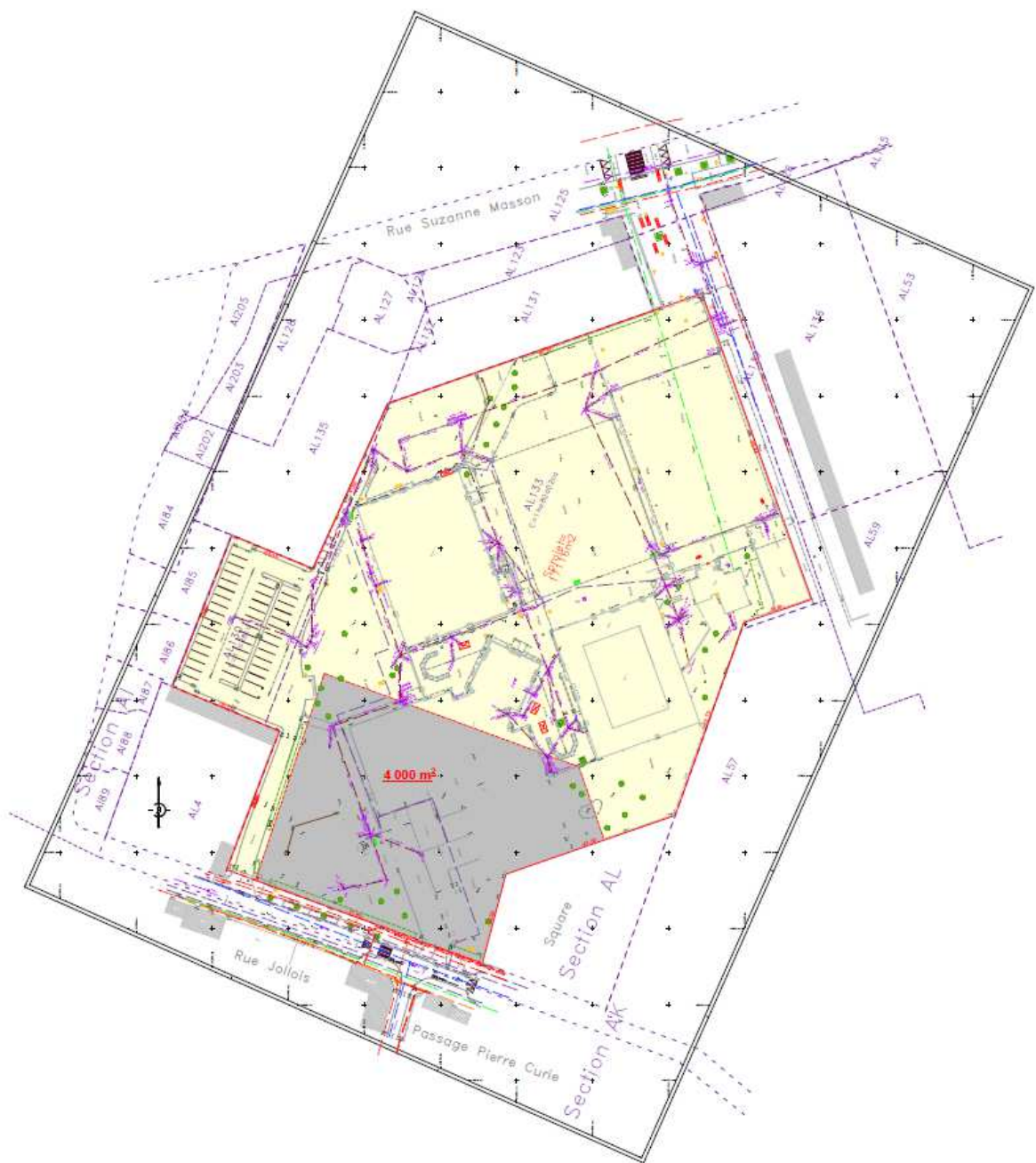
- Ce montage juridique et foncier exige la division de la parcelle dont le calendrier est encore incertain. Les modalités de calculs des espaces à préserver et à reconstituer sur la parcelle du collège ne seront donc pas les mêmes en fonction du phasage qui sera retenu pour ce montage.

→ Ainsi, afin d'éviter tout risque de recours, ou de refus du permis de construire et compte tenu de la garantie de la vocation d'espace vert du square Jollois par le Règlement, le Département demande la suppression de cet EPP sur toute la parcelle cadastrée AL0133.

→ Par ailleurs, le Département assure que des espaces végétalisés seront créés sur la parcelle dédié au collège en fonction et en cohérence avec le projet global de cet équipement scolaire.

---

<sup>1</sup> Article 79 de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales: transfert des biens immobiliers des collèges appartenant à une commune ou un groupement de communes. Ce texte prévoit que lorsque le département a effectué sur ces biens immobiliers des travaux de construction, de reconstruction ou d'extension, le transfert est de droit et ne donne lieu au versement d'aucun droit, taxe ou honoraire.



Ce plan parcellaire est un plan de principe.  
Source - Département de la Seine-Saint-Denis

## 4.2 Paysage et biodiversité

### • Zones N

Le parc Georges Valbon est couvert dans le règlement de zonage par quatre types de zones naturelles :

- deux pour le parc existant couvert par le site Natura 2000 en distinguant le parc (N 2000) du centre équestre (NI 2000)
- deux autres pour le terrain des Essences (N et Ne le long de la RD 114), future extension du parc, hors site Natura 2000.

Dans l'écriture actuelle du règlement, les seules destinations autorisées en N2000, NL2000 et N sont les locaux administratifs, les équipements sportifs, les installations liées au service public ou d'intérêt collectif (à vocation sportive, de loisir, ...) à condition qu'ils soient majoritairement de plein air. Ne n'autorise que les locaux administratifs et techniques.

Si la distinction des spécificités du secteur Natura 2000 et du centre équestre apparaît cohérente, le double zonage sur le terrain des Essences et l'inscription de la frange est du site en Ne qui « correspond aux délaissés des grandes infrastructures de transport » interroge sur cette future entrée de parc et n'apparaît pas justifiée par le projet décrit ci-avant qui vise à améliorer l'offre de services, notamment au niveau des accès (cf. point 1.2).

La zone Ne couvre par ailleurs les bassins de la Molette. Il y permet les aménagements paysagers et d'espaces publics envisagés mais n'ouvre pas de perspectives quant à un aménagement de la couverture potentielle du bassin B1 et à l'implantation de nouvelles fonctions venant animer les futurs cheminements (cf. point 1.2).

Pour le Département, il importe que le zonage et son règlement, tout en limitant strictement la constructibilité dans le parc, afin de maintenir l'état naturel et écologique des milieux, tel qu'exprimé dans le règlement, permette de développer ses usages et répondent aux orientations d'ouverture sur la ville et d'animation. Il apparaît nécessaire d'étendre certaines destinations et d'adapter les règles de volumétries et d'implantation pour permettre :

- l'implantation de programmes à même de renforcer les services offerts aux usagers, en matière de loisirs, de sport, de restauration, notamment au droit des entrées. La hauteur maximale autorisée de la zone Ne (à savoir un niveau RDC et 4 mètres hors tout) nous paraît trop contraignante pour répondre à cet objectif d'animation. Il conviendrait donc d'adapter cette règle en conséquence,
- l'implantation des installations olympiques temporaires (cf. plan GIP Paris 2024 – Egis Popoulos en annexe 3),
- la restructuration des entrées du parc et de ses limites (cf. Chemin des parcs notamment). Les prescriptions relatives aux clôtures détaillent de façon très précise les dimensionnements et la nature des clôtures et des matériaux. Si les objectifs de perméabilité, d'ouverture sur le paysage et de continuité écologique sont partagés, il nous semble que le règlement encadre trop strictement le projet, comme par exemple l'obligation de doubler chaque clôture de haies vives.
- la modernisation des infrastructures du centre équestre et le maintien de la constructibilité actuelle, ce dernier étant concerné par un projet de reconstruction qui sera défini courant 2018.

Nous vous soumettons ci-dessous une proposition de formulation, modifiant le règlement de zonage de la zone N formulé de la manière suivante :

"Dans les secteurs N strict, NI, NI2000, N2000 et Ne doivent être autorisées toutes les destinations liées aux fonctions de parc, d'animation et de loisirs (maison du parc, restauration, équipement de sport et de loisirs, locaux techniques nécessaires au fonctionnement du parc, ...) en cohérence avec les orientations du Programme



d'investissement et de modernisation des parcs départementaux (2016-2020) qui vise notamment à renforcer l'animation et les services dans les parcs, tout en garantissant les préservations des milieux ayant valu l'intégration au site Natura 2000 de Seine-Saint-Denis. »

- **Zone UV (parc interdépartemental des sports)**

En matière d'autorisation et pour répondre aux ambitions d'animation portés sur le site du parc des sports en vue des JOP2024 et après, il conviendrait d'étendre les destinations autorisées sur le site.

Nous vous proposons donc d'ajouter aux destinations inscrites (p. 174 – A.1) la possibilité d'autoriser toutes les destinations et services liées aux fonctions de parc des sports, d'animation et de loisirs, notamment restauration, équipements sportifs et de loisirs.

Les constructions en sous-sol sont interdites (B1.4), ce qui apparaît très restrictif. Cette prescription pourrait être reformulée et modulée, en la conditionnant à la problématique de la hauteur de la nappe phréatique. Il s'agit d'une spécificité du site qui sera en effet à intégrer à tous les projets.

Les prescriptions relatives aux clôtures visent des objectifs de perméabilité, d'ouverture sur le paysage et de continuité écologique qui sont partagés. Toutefois elles encadrent très strictement le projet en détaillant de façon très précise les matériaux ou les dimensionnements. Il apparaît notamment que la limitation à 1 mètre des parties non végétales des clôtures soit trop restrictive au regard des enjeux de sécurisation des équipements sportifs et des projets en cours sur le secteur. Il est également important que le règlement fasse preuve de souplesse par rapport aux aménagements provisoires qui pourraient être nécessaires dans le cadre des Jeux Olympiques de 2024, notamment en ce qui concerne les clôtures (page 187 et 188 – Point B.2.5).

### **4.3 Patrimoine**

Conformément à l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme (anciennement L.123-1.7°) et dans la prolongation de la démarche volontariste engagée depuis 1986 dans le POS, le projet de révision du PLU intègre, en annexe au règlement, une version largement enrichie de son volet patrimonial (document 1.5.3 PLU Diagnostic patrimonial).

On soulignera la qualité du travail mené pour préciser et compléter la sélection d'édifices et de sites patrimoniaux intéressants et remarquables référencés dans ce volet, celui-ci étant en outre accompagné à présent de prescriptions détaillées visant à guider au mieux les opérations futures.

Les fiches relatives au patrimoine industriel sont, à ce titre, particulièrement fournies et documentées et elles permettent d'envisager des interventions modulées en fonction de l'intérêt patrimonial des bâtiments sur des sites souvent vastes et méconnus.

Ce projet de PLU suscite néanmoins quelques observations du Département.

- **Concernant le patrimoine « contemporain » de la commune :**

Ce patrimoine plus récent, en particulier celui de la seconde moitié du XX<sup>ème</sup> siècle, qu'il soit édilitaire, du logement ou « contemporain », est largement évoqué en page 29 dans le diagnostic urbain repris dans le rapport de présentation du PLU (document 1.1 Rapport de présentation – Diagnostics). Le propos est encore confirmé dans la synthèse finale, en page 34 : « *Le patrimoine de l'édilité publique, disséminé sur l'ensemble de la commune et le*

*patrimoine de l'architecture moderne, sont autant d'atouts à même de valoriser l'image et le cadre de vie de la ville. La richesse du patrimoine bâti présent à la Courneuve constitue un important levier pour le développement de projets urbains de qualité ».*

Or la plupart des édifices ou ensembles les plus représentatifs de cette période contemporaine ont été presque totalement ignorés du volet patrimonial règlementaire adossé au règlement du PLU. On notera une exception notable avec le signallement au titre du patrimoine remarquable de la Cité Rateau, édifiée entre 1985 et 1987 par Jean Renaudie et Renée Gailhoustet. Cependant d'autres bâtiments, tel le foyer Ambroise Croizat, réalisation emblématique de l'AUA (Paul Chemetov, Jean Deroche, Annie Tribel,...), le stade Géo André (avec les interventions d'Alexandre Chemetoff et Marc Mimram) ou encore les quelques ensembles de logements ou bâtiments publics d'origine conservés dans le périmètre des 4000 Milles nord et sud (interventions de Bernard Paurd ou de Serge et Lipa Goldstein,...) mériteraient eux-aussi d'être repérés. Ce référencement plus exhaustif pourrait être envisagé dans le cadre d'un diagnostic patrimonial plus complet qui reste encore à mener.

- **Concernant le document « 1.5.3 Diagnostic patrimonial » :**

Quelques ajustements du document joint au règlement du PLU devraient être envisagés avant sa finalisation :

- une page introductive, à la suite du sommaire, explicitant les modalités d'utilisation des fiches par séquences remarquables, typologies ou détaillées serait propice à une bonne compréhension de cet outil à destination des habitants comme des services de la Ville,
- la numérotation des « édifices remarquables » et des « édifices intéressants » n'est reprise ni dans les fiches descriptives du document 1.5.3, ni sur les documents graphiques correspondants (1.6.5\_Patrimoine\_2500\_Nord et 1.6.6\_Patrimoine\_2500\_Sud), rendant le repérage des édifices et ensembles signalés particulièrement malaisé. Reprendre cette nomenclature dans les différents documents concernés du PLU permettrait de faciliter la lecture, la compréhension et l'appropriation du patrimoine de La Courneuve et valoriserait davantage le travail de recherche mené pour l'élaboration du diagnostic.

#### **4.4 Eau et assainissement**

En ce qui concerne la gestion des eaux pluviales, les prescriptions que l'on retrouve dans le règlement correspondent aux recommandations du Département. En effet, l'ensemble des documents reprennent les principes étudiés par Plaine Commune, en charge de l'assainissement pour la ville de la Courneuve, dans le cadre du Schéma Directeur d'Assainissement de l'EPT auquel la Direction de l'Eau et de l'Assainissement (DEA) a collaboré. Ainsi, les nombreux échanges entre les services du Département, de Plaine Commune et de l'Agence de l'Eau Seine Normandie ont permis d'aboutir à un zonage pluvial innovant que l'on retrouve en annexe. Le rapport de présentation précise donc les principes retenus pour gérer les eaux pluviales et le règlement les détaille pour chaque zone dans l'article 2 du chapitre C. Il est ainsi obligatoire d'infiltrer les eaux pluviales tombant sur sa parcelle pour au minimum les petites pluies (jusqu'à 8 mm) et jusqu'à la pluie décennale si cela est possible. Une justification sera demandée si un rejet au réseau est préconisé. Les contraintes de rejet au réseau (7 L/s/ha et 10 L/a/ha) correspondent au zonage pluvial départemental.

## V- LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS ET SERVITUDES DE LOCALISATION

---

### 5.1 Les emplacements réservés départementaux à conserver

Les deux emplacements réservés départementaux inscrits au plan de zonage sont à conserver.

- Il s'agit de l'emplacement réservé **D1** inscrit pour l'élargissement unilatéral est de la rue Raspail (RD114) entre la rue Alfred Jarry et la RN 186, emprise de 24 mètres. Il est important de noter que le périmètre de cet emplacement réservé a été modifié par la délibération n°06-03 du 23 février 2017 qui a supprimé une partie de la réserve située au nord de l'A86, les travaux n'étant plus d'actualité. La destination de la réserve reste la même et sa surface passe à 4 170 m<sup>2</sup>. Vous trouverez en annexe de l'avis PPA la délibération précitée ainsi que l'emprise à jour de l'ER.
- L'emplacement réservé **D3** qui a pour objet « *l'élargissement de la rue Crèvecoeur (RD27), entre la rue Claude Bernard et la rue Heurtault pour le réaménagement du carrefour de la RD27 et de la rue des Francs-Tireurs* » est à conserver et n'a pas fait l'objet de modification.

### 5.2 Un emplacement réservé départemental à créer sur le terrain des essences

Malgré le courrier du 27 février 2017 qui envisageait la suppression de l'emplacement réservé D6 qui couvrait partiellement le Terrain des essences, il semble plus prudent de réinscrire ce terrain, secteur de projet du Département, comme emplacement réservé départemental sur l'intégralité de l'emprise, en en modifiant l'objet initial par celui-ci : « *Extension du parc départemental Georges Valbon et accueil d'installations temporaires pendant les Jeux Olympiques de 2024* ». En effet, eu égard au zonage N Strict, il paraît cohérent de réinscrire le terrain des essences comme emplacement réservé en l'absence de maîtrise foncière. Rappelons que ce terrain est la propriété du Ministère des Armées et que les discussions relatives aux modalités de transfert de droit sont en cours. L'inscription des installations temporaires pour les Jeux Olympiques de 2024 au sein de l'objet de l'ER permettra l'implantation du stand de tir temporaire, tel qu'il a été prévu dans le dossier de candidature de Paris 2024.

Vous trouverez ci-dessous une carte du projet en cours d'élaboration pour le terrain des Essences et le périmètre à inscrire au PLU comme emplacement réservé départemental. La délibération relative à cet emplacement réservé vous sera transmise prochainement avant l'approbation définitive du PLU, ainsi que le fichier ArcGis correspondant.



#### 5.4 Autres observations sur les emplacements réservés

Un emplacement réservé (ER) de l'État au sein du parc départemental Georges Valbon est inscrit au PLU et dans le plan de zonage. Il s'agit de la réserve **E4** situé à l'est des voies de la grande ceinture, dans ou à proximité immédiate d'un des secteurs à forte sensibilité écologique du parc Celle-ci a pour objet la « *Création d'un terrain d'entraînement de lutte contre les incendies* ». Le Département n'a pas connaissance de cet ER et souhaiterait donc avoir des précisions sur ce projet et son actualité.



# AVIS DU DÉPARTEMENT DE LA SEINE-SAINT-DENIS

## LISTE DES ANNEXES

1. Qualité de l'air  
- Cartographie et indicateurs de dépassement des valeurs limites de polluants atmosphériques sur la commune de la Courneuve (2012).
2. Cartes du projet de Chemin des Parcs
3. Plan du GIP Paris 2024 – Egis Popoulos
4. Emplacements réservés  
- Délibération n° 06-03 du 23 février 2017 et carte représentant l'emprise de l'emplacement réservé départemental modifié.