
Le Directeur de la valorisation et du patrimoine

Affaire suivie par :
Gabriel CHARASSE
Chef de projet
Direction de la Valorisation et du Patrimoine
T : 01 82 46 20 47
Gabriel.CHARASSE@societedugrandparis.fr

Monsieur Gilles Poux
Maire de La Courneuve
Vice-Président de Plaine Commune
délégué à l'aménagement

PLAINE COMMUNE
Unité Territoriale Foncier / Droit des
sols de la Courneuve
3 Mail de l'Égalité
93126 LA COURNEUVE CEDEX

Saint-Denis, le **06 OCT. 2017**

Objet : révision du Plan Local d'Urbanisme de La Courneuve – demande d'avis des personnes publiques associées

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la Courneuve, arrêté par le Conseil de Territoire de Plaine Commune du 27 Juin 2017, vous avez sollicité pour avis la Société du Grand Paris et je vous en remercie.

Après analyse du projet de PLU, il apparaît que celui-ci intègre l'essentiel des dispositions permettant l'implantation du réseau de transport public du Grand Paris sur le territoire de la Courneuve.

Toutefois, le règlement de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du quartier des Six Routes nécessite trois compléments ponctuels, afin de ne pas contraindre l'implantation de la gare du Grand Paris et du projet immobilier qui lui est associé.

Le Livret 1.4. de l'OAP (page 29), préconise en matière de traitement végétal du parvis de la gare du Grand Paris : « *une présence végétale en pleine terre (profondeur minimum 140 cm) comprise entre 10 et 15% de la surface du parvis devra être respectée* » ; « *le pied des bâtiments proposera des zones de pleine terre (profondeur minimum 140 cm) accueillant des essences locales végétales grimpantes* »

Cette disposition du PLU constitue un point incompatible fort au regard de la présence des ouvrages souterrains de la gare et de la présence du parking nécessaire à l'opération immobilière connexe à la gare. Ainsi, afin de ne pas obérer la possibilité d'aménagement du parvis compte tenu de ces contraintes

techniques, je vous propose de ne pas faire mention d'une notion de profondeur minimum de pleine-terre.

Le Livret 1.4. de l'OAP (page 41), indique sur le secteur de la gare une hauteur maximale du futur bâtiment connexe de R+13. Or le projet retenu dans le cadre de la consultation d'opérateurs immobilier lancée par la SGP en association étroite avec la ville de La Courneuve a permis de retenir un projet lauréat qui prévoit un bâtiment en R+15, avec une hauteur maximale de 50 m pour les derniers appartements accessibles. Afin de ne pas remettre en question le choix du projet lauréat, je vous propose de modifier l'OAP du PLU sur ce point et d'indiquer une hauteur maximale de 50m au dernier niveau accessible.

Enfin, au sein du chapitre 4 du livret de 1.4 relatif aux besoins en matière de stationnement, un complément devrait être inséré pour appliquer aux commerces inclus dans le permis de construire de la gare les mêmes règles que celles de l'équipement public, en précisant : « *Les équipements publics ne sont pas soumis aux orientations ci-dessous, ni locaux affectés aux commerces et aux services au sein des gares du réseau de transport public du Grand Paris.* »

Je vous remercie par avance pour la prise en compte de ces éléments, qui permettront d'assurer la parfaite compatibilité du PLU de la Courneuve révisé avec l'implantation du réseau de transport public du Grand Paris sur le territoire de la commune de La Courneuve.

Mes services restent à votre disposition pour tout échange ou précision complémentaire qui serait nécessaire.

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

Stéphane Caillaud



Benoit LABAT