PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

2

PLUi approuvé par délibération du Conseil de Territoire le 25 février 2020
REVISION DU PLUi APPROUVÉE EN CONSEIL DE TERRITOIRE DU 16 DECEMBRE 2025

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse
Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

Plaine commune GRAND PARIS

INTRODUCTION

Plaine Commune est le fruit d'un travail précurseur de coopération entre communes, pour un territoire qui a fait le choix de prendre en main son destin. L'ambition forte de l'action publique locale, et la culture interventionniste qui s'appuie sur une échelle intercommunale puissante et cohérente, est étroitement liée à ses spécificités territoriales et à son histoire. Ses prémisses datent des années 1980, avec la création du syndicat Plaine Renaissance. Après avoir connu un fort déclin lié à la désindustrialisation, c'est bien la coopération et le travail de la puissance publique qui ont permis la reconversion vers ce qui est désormais le troisième pôle d'emploi régional, et une terre d'accueil de 440.000 habitants, avec la plus forte croissance démographique de la métropole. Cette grande centralité francilienne, stratégiquement située en bord de Seine et aux portes nord de Paris, fédère les villes d'Aubervilliers, Epinay-sur-Seine, La Courneuve, L'Île-Saint-Denis, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, Saint-Ouen, Stains et Villetaneuse. Au croisement d'axes de communication majeurs, et à proximité d'autres pôles de développement, les 47 km² du territoire bénéficient par ailleurs d'une bonne desserte par les réseaux de transports existants et futurs. Plus largement, Plaine Commune s'inscrit dans un contexte métropolitain et régional, qui n'a de sens que s'il s'appuie sur la richesse et la complémentarité des territoires, tout en organisant leur nécessaire solidarité.

Manifeste pour un territoire à vivre

Des évolutions sociétales profondes et exogènes viennent réinterroger la stratégie politique déployée depuis la création de Plaine Commune : l'urgence de la lutte contre le dérèglement climatique et le besoin d'adaptation à ce changement, la multiplication des crises actuelles et à venir, notamment sanitaires qui impacteront en premier lieu les populations les plus fragiles, la poursuite de la pression démographique, la tentation du repli sur soi, et plus simplement une évolution des aspirations individuelles relatives aux modes de vie (densité moindre, appel des grands espaces, bien-être), aux façons de travailler (télétravail, perte de pertinence de l'immobilier de bureau, prise de vitesse de l'entreprenariat individuel par rapport à l'emploi salarié), et aux façons d'habiter (attentes davantage portées sur les services et la qualité de vie).

L'ensemble de ces transformations a conduit Plaine Commune à réorienter sa stratégie de développement, dans un « **Manifeste pour un territoire à vivre** » adopté le 28 juin 2022. Celui-ci revendique un développement économique remis au service du territoire, et détaille les conditions d'un mode de vie intense et serein. Il projette le territoire dans l'adaptation aux crises contemporaines, tout en renforçant l'attractivité au bénéfice des habitants et visiteurs. Il vise à révéler et à capitaliser sur la singularité de Plaine Commune, pour en faire un lieu qui suscite la curiosité de venir, et le désir d'y rester pour vivre, étudier, travailler, s'engager, créer ! »

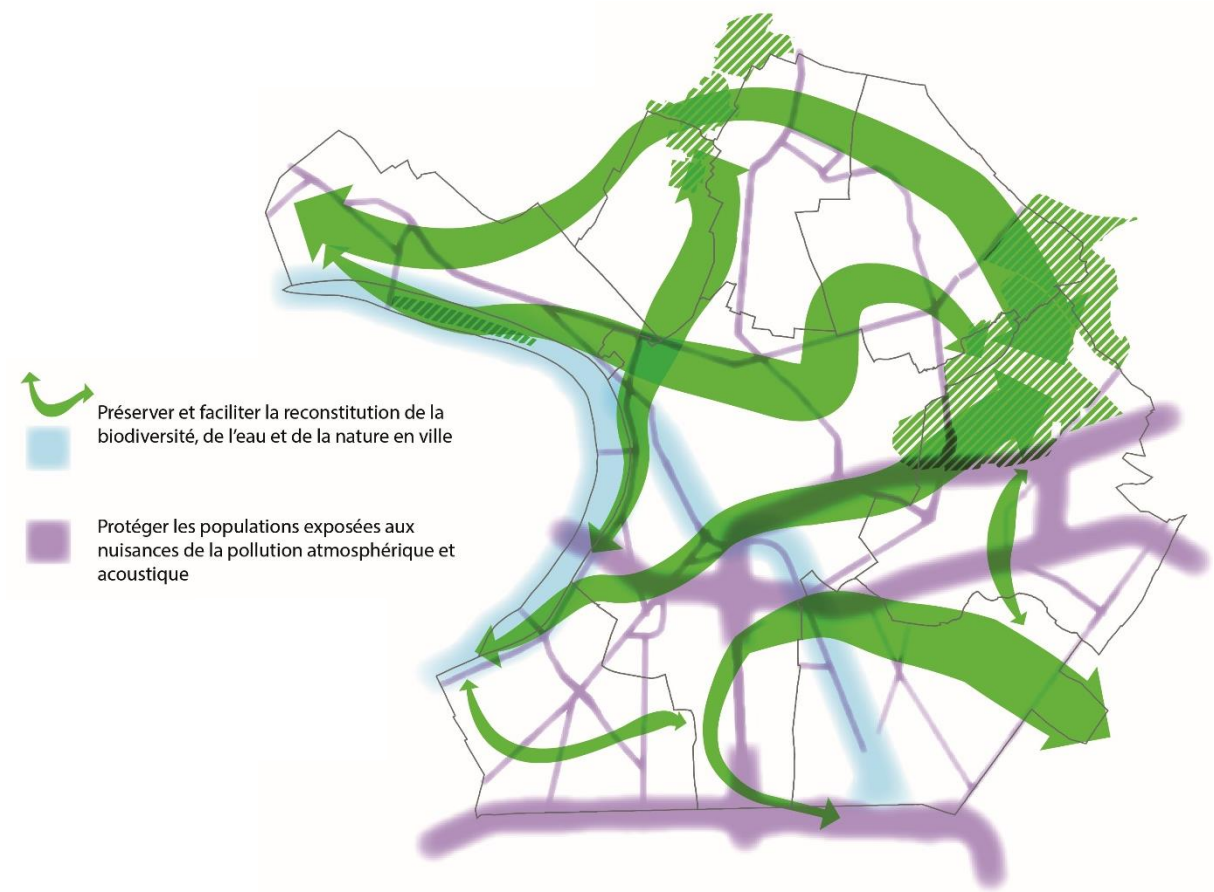
En déclinant la stratégie de ce manifeste, et en articulation avec la révision de son Plan Climat Air Energie Territorial, le Plan Local des Mobilités, le PLH et les grands documents cadres de Plaine Commune, **la révision du PLUi** actée le 14 février 2023, facilite la réalisation d'un projet de territoire de moyen et long terme, tout en s'inscrivant dans une trajectoire de neutralité carbone à l'horizon 2050. Le PLUi a vocation à permettre la réalisation des projets concourant à la concrétisation de cette vision, à poser des exigences fortes qui orientent la façon de faire une ville soutenable et déterminent les usages des espaces, et à préserver ce qui fait l'identité particulière de Plaine Commune.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, **qui constitue le cœur politique du PLUi,** se compose de dix orientations regroupées en trois axes stratégiques, du plus transversal au plus particulier :

- Axe I - Transition écologique, santé et résilience, pour aborder l'avenir avec confiance.
- Axe II - Pour une vie intense et sereine, de l'échelle du logement jusqu'à celle du territoire.
- Axe III - Pour un développement économique au service de l'intérêt général.

I. TRANSITION ECOLOGIQUE, SANTE ET RESILIENCE, POUR ABORDER L'AVENIR AVEC CONFIANCE

Une fonction essentielle de l'action publique, et par extension de la planification urbaine, est la protection des populations et la capacité à inscrire l'activité humaine dans la durée. C'est avec conviction que Plaine Commune souhaite être ce territoire qui, en coopération avec le vivant, protège et contribue à réduire les impacts anthropiques sur l'environnement. Face aux crises actuelles et futures, il s'agit d'offrir aux habitants et usagers des perspectives, et des modes de vie décarbonés et résilients. Plus largement, Plaine Commune doit contribuer à son échelle au retour sous le seuil de dépassement de la consommation des ressources planétaires.



Orientation 1 – Accélérer radicalement la réduction des émissions vers la neutralité carbone 2050 et adapter le territoire aux effets des changements climatiques

La lutte et l'adaptation au changement climatique sont une priorité. Les impacts des transformations climatiques se traduisent déjà par la multiplication d'évènements météorologiques extrêmes, de crises sanitaires, par l'effondrement de la biodiversité, la raréfaction des ressources et l'explosion de leurs coûts (énergie, alimentation, eau), aux conséquences sociales et économiques marquées. Plaine Commune souhaite renforcer sa contribution à l'atténuation globale du changement climatique. Toutefois, face aux conséquences déjà à l'œuvre du règlement climatique, le territoire engage son adaptation sans attendre. Aux enjeux communs s'ajoutent des enjeux locaux spécifiques liés à la grande vulnérabilité des habitants de Plaine Commune. Précarité énergétique des ménages, fortes chaleurs accentuées par la forte minéralité du territoire, risques d'inondation et de retrait-gonflement d'argile, pollution de l'air générée par les axes routiers et les chantiers, forte captivité des habitants : à Plaine

Commune la lutte contre le changement climatique et ses effets est également un impératif de justice sociale, auquel la politique d'urbanisme doit contribuer.

Atténuation du changement climatique

Le territoire a déclaré dès 2020 la situation d'urgence climatique, tout en s'inscrivant dans la trajectoire de la neutralité carbone 2050, actée par les Accords de Paris de 2015. Cet objectif sera atteint en menant de front sobriété, efficacité énergétique, part accrue des énergies renouvelables et de récupération dans le mix énergétique et compensation par les solutions les plus locales possibles.

La réduction des sources de gaz à effet de serre passe nécessairement par des interventions particulièrement volontaristes sur la mobilité et le secteur du bâtiment, qui représentent 90% des émissions (scope 1 et 2[1]). Pour ces secteurs, la transition vers des modes d'organisation appuyés sur des **ressources moins émettrices** fait l'objet d'une politique volontariste : réorientation des parts modales transports vers les modes moins carbonés, promotion des énergies renouvelables et de récupération, développement et raccordement au réseau de chaleur urbain, verdissement du mix énergétique.

Par ailleurs, Plaine Commune affirme la nécessité d'une **réduction de la consommation d'énergie et de ressources** par le territoire :

- la réduction générale des **consommations énergétiques**. En déclinaison de sa stratégie énergie, Plaine Commune déploie dans le PLUi plusieurs mesures en ce sens : incitation à la sobriété énergétique individuelle et collective, encouragement à la rénovation énergétique du bâti existant dans le respect du contexte patrimonial et paysager du projet, efficacité énergétique des constructions neuves, avec une approche bioclimatique, facilitation des installations de solutions de production locale d'énergie renouvelable et de récupération, et raccordement au réseau de chaleur urbain, réduction de la place de la voiture et priorité aux mobilités actives, collectives et partagées ;
- la réduction des **consommations foncières** dans le développement urbain, qui passe en partie par des possibilités de densification, et de hauteurs de bâtiments supérieures à l'existant, différenciées selon les secteurs (cf. Orientation 5) ;
- dans la fabrication de la ville, la **réduction de l'utilisation des matériaux** neufs, consommateurs de ressources, ou émetteurs de carbone. Ainsi le recours aux matériaux issus de l'économie circulaire, biosourcés, géosourcés, sera favorisé, dans la construction neuve, comme dans la réhabilitation ou même dans l'aménagement de la ville en général. En particulier, la facilitation du travail des acteurs de l'économie circulaire appliquée aux chantiers de BTP permettra de réemployer les matériaux issus des chantiers locaux, pour un territoire qui importe chaque année plus d'1 million de tonnes de matériaux ;
- l'amélioration de la gestion de la **ressource en eau** en veillant notamment à limiter les rejets d'eau pluviale vers le réseau d'assainissement.

Adaptation à la multiplication future des crises

Les territoires engagés dans une démarche de réduction des émissions de gaz à effet et de serre et de sobriété sont intrinsèquement déjà plus résilients. La **reterritorialisation de certaines ressources**, permettant de réduire la dépendance à l'extérieur, est également encouragée pour adapter davantage le territoire de Plaine Commune à la multiplication des crises.

La production d'énergie locale sera ainsi favorisée, ainsi que la fiabilisation des réseaux de gaz et d'électricité alimentant le territoire. Sont également encouragées les activités économiques de proximité, l'économie circulaire, en particulier appliquée aux chantiers de BTP du territoire, et les activités liées à la production alimentaire. En lien avec la trame verte et bleue et le Plan Alimentaire Territorial, Plaine Commune porte notamment une vigilance sur la préservation des jardins ouvriers et

[1] Le scope 1 correspond aux émissions directes de GES émises sur le territoire (consommation de carburant, chauffage au gaz), et le scope 2 aux émissions indirectes liées à la production d'énergie en-dehors du territoire (principalement l'électricité). Le scope 3 recouvre toutes les autres émissions indirectes (alimentation, consommation de produits et de services, etc.) qui représentent des émissions considérables.

familiaux existants. Si ces jardins n'ont bien évidemment pas directement vocation à alimenter massivement le territoire, ils sont en effet des espaces de lien social et de sensibilisation aux enjeux alimentaires, en plus d'offrir des espaces de respiration et de rafraichissement. L'ensemble de ces fonctionnalités urbaines feront l'objet **d'espaces réservés** dans le tissu urbain de Plaine Commune.

Enfin, les défis liés aux épisodes récurrents de fortes chaleurs exigent une approche globale du **rafraîchissement** et du **bioclimatisme**, dans les espaces publics comme dans les bâtiments. Il s'agira d'activer tous les leviers possibles : conception bioclimatique, espaces de pleine terre (désartificialiser d'avantage les espaces publics et espaces privés libre), plantation d'arbres, végétalisation, plus grande présence de l'eau dans la ville, choix de matériaux adaptés, solutions d'ombrage, accès à la nature, etc. Les espaces publics notamment offriront des parcours rafraîchis et des espaces refuges.

Orientation 2 - Garantir un urbanisme favorable à la santé

Urbanisme et santé humaine sont deux dimensions profondément imbriquées. Les préoccupations de santé publique ont historiquement alimenté les grandes réflexions d'aménagement des espaces urbains (urbanisme hygiéniste du XIXème siècle par exemple), et la notion d'urbanisme favorable à la santé est aujourd'hui largement promue par les organismes de santé, au premier rang desquels l'Organisation Mondiale de la Santé. L'approche vise à repositionner l'ensemble des choix d'aménagement et d'équipements pour qu'ils constituent des facteurs de protection et d'amélioration de la santé et du bien-être des habitants. Plaine Commune souhaite que son développement urbain permette à chacun de vivre dans un environnement respectueux de sa santé et de son bien-être, et réduise les inégalités socio-spatiales de santé : en garantissant l'accès aux soins, à une alimentation de qualité, à des espaces de nature et de loisirs, en faisant reculer la place de la voiture, promouvant les mobilités actives, collectives et partagées, et en proposant des espaces de vie qui ne surexposent par les populations à des risques et pollutions. Plusieurs éléments urbains aggravent les facteurs de risques pour la santé des populations du territoire (grandes infrastructures routières, voies ferrées, proximité de la plateforme aéroportuaire du Bourget, héritage industriel).

En particulier, le PLUi de Plaine Commune vise la réduction des pollutions et des risques :

- **réduction de l'exposition à la pollution atmosphérique.** L'aménagement du territoire doit significativement réduire l'exposition des habitants, notamment dans les secteurs présentant les plus importants niveaux de diffusions de polluants atmosphériques, à proximité des infrastructures routières et ferroviaires notamment. Plaine Commune pose dans le PLUi des restrictions et des règles strictes en matière de construction, ainsi que des incitations à modéliser précisément les diffusions de polluants et à adapter les modalités d'aménagement, la programmation et les morphologies urbaines afin de limiter la diffusion des polluants et de limiter l'exposition des populations dans les secteurs les plus touchés, tout en travaillant à la réduction à la source de la pollution de fond qui concerne l'ensemble du territoire (partenariat avec l'État sur l'évolution des usages des infrastructures autoroutières, etc.). Le rapport urbain aux abords des infrastructures est plus largement exposé dans l'Orientation 5 ;
- **confort acoustique**. L'exposition des habitants et usagers au bruit a des conséquences majeures sur la santé. La réduction de celle-ci se traduit en partie par la constitution de poches de tranquillité, un recul de la place de la voiture et des pollutions générées par la circulation routière. Pour les axes majeurs, la réduction du bruit à la source ainsi que la constitution de protections acoustiques seront favorisées, et assorties d'obligations techniques et d'adaptation des possibilités de construire des immeubles à usage d'habitation ou des équipements sensibles. Enfin, un travail avec l'État devra être conduit sur la réduction à la source des pollutions liées au trafic aérien ;
- **qualité des sols** et réduction de l'exposition aux pollutions industrielles et pyrotechniques. Le passé industriel du territoire confère à la dépollution une importance particulière, en vue d'un aménagement qui ne mette en cause ni la santé des habitants, ni la biodiversité du territoire.

Une vigilance poussée sur les analyses de la qualité des sols, et sur les chantiers de dépollution et de réutilisation des terres sera nécessaire ;

- réduction de l'**exposition aux risques naturels.** En matière de risques d'inondation, le PLUi s'inscrit dans le respect des mesures du PPRI. Au-delà de celui-ci Plaine Commune souhaite anticiper les phénomènes de ruissellement des eaux de pluie, de remontée de nappes et de déformation de terrain dans son aménagement, en adaptant celui-ci aux caractéristiques hydrauliques des sols et en renforçant la désimperméabilisation ;
- **qualité de l'eau**. La gestion pragmatique des eaux (potables, grises, usées) permet d'en garantir la qualité. La gestion des épisodes d'intempéries pour limiter les rejets pollués dans les cours d'eau, ou encore la dépollution des sols pour favoriser l'épuration naturelle des eaux de pluies, doivent faire l'objet d'une attention particulière ;
- réduction de l'exposition aux **risques technologiques.** Au-delà des mesures réglementaires existantes relatives aux risques industriels et technologiques, Plaine Commune porte une attention particulière aux choix d'implantations des équipements à rayonnements électromagnétiques (antennes relais de la téléphonie mobile), particulièrement à proximité des habitations et des équipements sensibles.

Orientation 3 - La place du vivant : préserver et faciliter la reconstitution de la biodiversité, de l'eau et de la nature en ville.

Plaine Commune est un territoire urbanisé, qui accueille pourtant des milieux étonnamment variés et constituant des refuges pour des espèces végétales et animales, contribuant à son identité singulière (deux zones Natura 2000, mais également de nombreux espaces de biodiversité). Cependant, celles-ci sont soumises à de fortes pressions anthropiques qui mettent localement leur existence en péril. Cette logique s'inscrit dans un phénomène plus global d'érosion de la biodiversité puisqu'aujourd'hui environ 1 million d'espèces animales et végétales sont menacées[2]. Cette tendance est en partie liée au recul de la place de la nature en ville et à la fragmentation et destruction des milieux. Le PLUi affirme la volonté de concilier préservation et développement de la biodiversité avec un développement urbain dense, et un souhait de renforcer l'attractivité du territoire.

Pour amplifier la trame verte et bleue du territoire, Plaine Commune, pose les principes suivants :

- **préserver les noyaux primaires** de biodiversité ainsi que, dans la mesure de la compatibilité avec les autres politiques publiques, les fonctionnalités écologiques des **noyaux secondaires**. Ils devront maintenir leurs fonctions d'accueil de la biodiversité, qui ne saura être garantie qu'en préservant à la fois leur surface, et en prévoyant des modes de gestion adaptés. Le maintien de l'existant devra être favorisé, selon les principes « éviter-réduire-compenser » (éviter les atteintes à l'environnement, réduire les impacts inévitables, et en fin seulement compenser ce qui ne peut être évité ni réduit). Au-delà de la compensation, de **nouveaux noyaux** seront également développés ;
- **conserver et amplifier les continuités écologiques,** en lien avec les territoires voisins. Concrètement, Plaine Commune veille par ses politiques d'urbanisme à diversifier et améliorer la qualité des zones relais entre les noyaux de biodiversité ;
- **adapter les modalités de gestion** des espaces, privés ou publics, à leur contexte pour maintenir et diversifier les habitats favorables aux guildes écologiques locales ;
- préserver et développer autant que possible la **pleine terre**, au regard de ses fonctions de support de la biodiversité dans une approche de **sols vivants**, et permettant l'infiltration des eaux de pluie ainsi que le rafraichissement. En complément, la production de **toitures végétalisées** doit permettre d'offrir des habitats ponctuels de biodiversité ;

[2] Plateforme Intergouvernementale sur la biodiversité et les services écosystémiques.

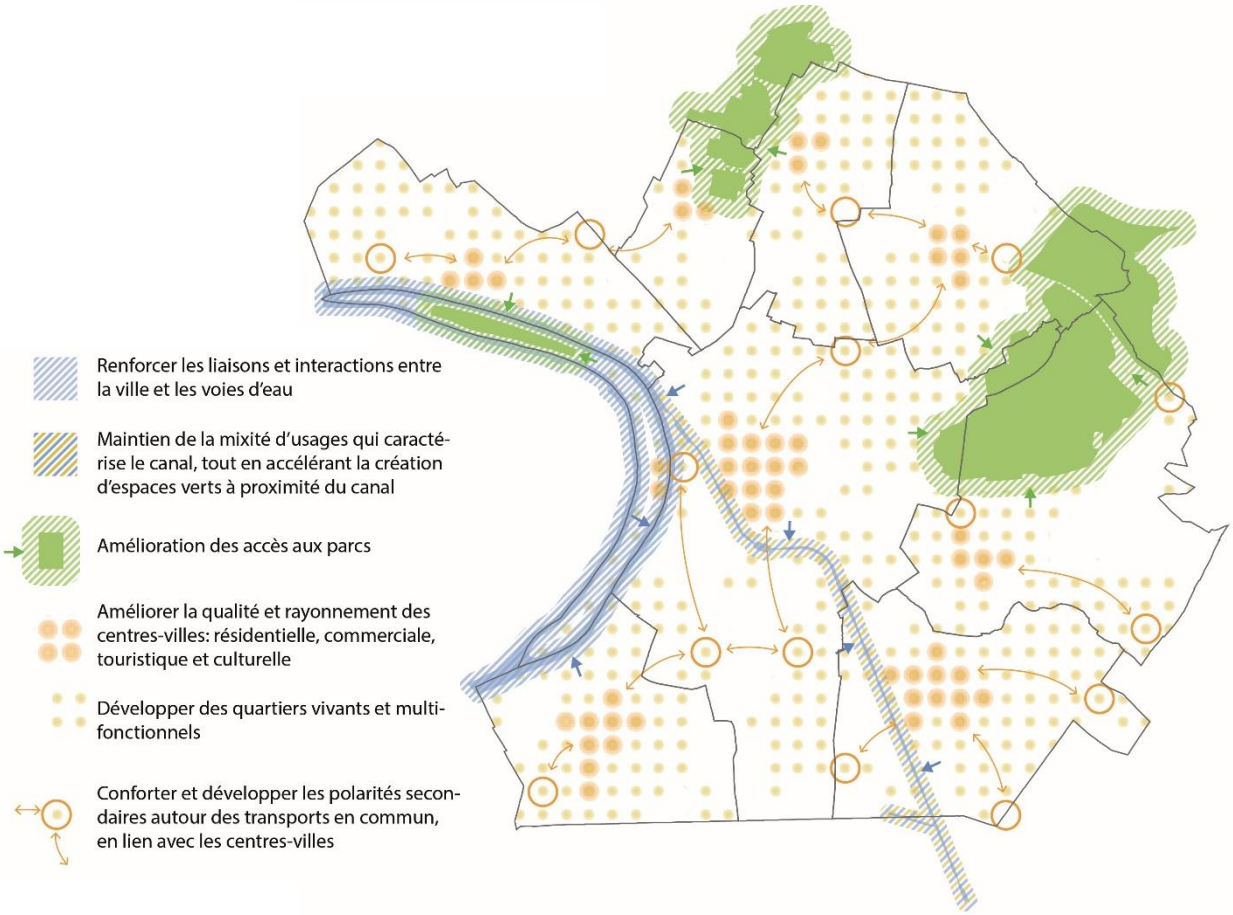
- privilégier pour les plantations des **essences endogènes, diverses et adaptées au climat local actuel et futur**, afin de limiter la disparition des milieux et de limiter l'érosion de la biodiversité dans les années à venir. Protéger la place de l'arbre dans la biodiversité du territoire ;
- **activer la trame bleue**, pour l'ensemble des usages (biodiversité, promenade, loisirs) et en premier lieu la Seine et le Canal, notamment par la création de nouvelles zones humides, et poursuivre le déploiement de réseaux de noues humides à l'échelle du territoire. La renaturation de certains cours d'eau sera encouragée, sous réserve des modalités techniques de mise en œuvre, et notamment pour le Croult, la Vieille Mer et le ru d'Arra ;
- intégrer la place du vivant à toutes les étapes des **projets d'aménagement.**

De façon générale, si les espaces de nature doivent continuer à répondre à des usages d'habitants et visiteurs (attractivité du territoire, sérénité, espaces de respiration, de loisirs), cette cohabitation devra être travaillée dans le sens de la préservation de la biodiversité.

Sur le plan quantitatif, les projections de surfaces de grands espaces verts, et d'espaces verts privatifs, seront précisées. Plaine Commune s'inscrira dans la déclinaison des limites de consommations d'espaces naturels agricoles et forestiers posés par le Schéma de Développement de la Région Île-de-France, et le Schéma de Cohérence Territoriale de la Métropole du Grand Paris.

II. POUR UNE VIE INTENSE ET SEREINE, DE L'ECHELLE DU LOGEMENT JUSQU'À CELLE DU TERRITOIRE

Le « Manifeste pour un territoire à vivre » de Plaine Commune vise un positionnement singulier du territoire dans une métropole faite d'identités urbaines diverses et devant être solidaires. Entre la voie du quotidien dans les grands centres métropolitains et celle du fantasme de l'exode urbain, Plaine Commune proposera une alternative plus innovante, qui répond à de nombreuses aspirations contemporaines. La première peut être perçue comme aliénante car trop dense, trop chère, trop chaude, coupée du vivant ; la seconde, au-delà du fait qu'elle ne soit ni accessible à tous, ni forcément la plus écologique (habitat individuel, mobilités carbonées) présente parfois une trop faible densité de vie sociale, d'animation, de services et d'activités. À Plaine Commune, une autre façon de penser la ville, synthèse d'une histoire locale et d'une nouvelle projection politique, vise à allier le meilleur des deux mondes. Plaine Commune n'est ni Paris (plus de deux fois moins dense), ni la ruralité, mais certainement pas non plus le périurbain. Elle est un autre modèle. À Plaine Commune on cherche à trouver le confort de vie sans l'isolement. La vitalité mais aussi la respiration. Le foisonnement des initiatives et le grand paysage, avec des voies d'eau et un patrimoine naturel exceptionnels. En deux mots : l'intensité et la sérénité.



Orientation 4 - Assurer l'accès de tous à des logements divers et de qualité

En s'appuyant sur une analyse détaillée du territoire et des besoins des habitants, Plaine Commune a arrêté en 2022 son Programme Local de l'Habitat. Il vise à favoriser l'accès au logement au sein d'un territoire plus équilibré, à proposer des conditions d'habitat de qualité pour toutes et tous, et à répondre

aux besoins de l'ensemble des habitants dans leur diversité en les accompagnant dans l'évolution de leurs parcours résidentiels. Le PLUi a vocation à traduire les objectifs du PLH en mesures réglementaires, et à permettre de faire aboutir le souhait de **mener de front la politique de construction neuve et la nécessaire intensification de la rénovation** de l'existant.

Rénovation

Plaine Commune mobilisera l'ensemble des leviers, y compris réglementaires, pour **accompagner les acteurs dans l'amélioration du parc de logements** existants et sa transition écologique. Il s'agit à la fois d'un impératif de justice écologique, et d'un impératif de justice sociale, l'action sur l'existant étant l'approche la plus vertueuse en matière d'écologie (impact carbone) et de sobriété. À l'inverse les démolitions systématiques d'immeubles patrimoniaux n'interviendront que si la nécessité en est avérée.

Les efforts relatifs à la prévention et au redressement des copropriétés dégradées continueront à être déployés, avec un objectif de **recul de l'habitat indigne**. Au croisement des enjeux de santé, de pauvreté et de transition écologique, la lutte contre la précarité énergétique et les passoires thermiques (confort d'été et confort d'hiver) nécessitera d'être amplifiée.

De nombreux dispositifs actuellement mis en œuvre concourent à ces objectifs. Ils continueront à être mobilisés et seront renforcés. Il s'agira de :

- finaliser le déploiement du **Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés**, qui s'attache en particulier à l'amélioration des conditions d'habitat dans les centres anciens du territoire ;
- mettre en œuvre, via les adaptations d'urbanisme nécessaire, les actions du **Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain** couvrant 14 quartiers sur l'ensemble du territoire, avec des ambitions fortes d'amélioration de la qualité de vie et des logements ;
- poursuivre la **mobilisation des dispositifs de lutte contre l'insalubrité**, visant principalement les copropriétés ;
- lutter contre les **divisions pavillonnaires**, qui génèrent une surproduction de petits logements, inconfortables, ne répondant pas aux besoins des ménages et dans des secteurs à l'écart des centralités. De même, les **divisions de parcelles** qui génèrent une imperméabilisation des sols et des surfaces de logements insuffisantes seront encadrées dans les quartiers pavillonnaires ;
- généraliser le recours au **permis de louer**, qui permet, en contrôlant les modalités et la qualité des mises en locations de biens, de limiter les effets délétères de l'action des marchands de sommeil. Plus largement, l'offre locative privée doit concourir à l'accès de tous aux logements et s'inscrire dans une stratégie plus large de parcours résidentiels. C'est dans cette logique, et pour éviter l'inflation des valeurs locatives, que Plaine Commune met également en place un dispositif d'encadrement de loyer.

Enfin, un sujet particulier de rénovation concerne les transformations et changements d'usages. Le PLUi encourage la réversibilité, et notamment la **transformation d'immeubles de bureaux en logements**, en anticipation de l'obsolescence généralisée du parc tertiaire de Plaine Commune, et en lien avec la forte réduction de la demande d'usages classiques de bureaux.

Construction

Plaine Commune affirme son rôle de **territoire bâtisseur** au sein de la Région Île-de-France. Au regard des tendances démographiques régionales, la cadence de construction actuelle ne permet pas de répondre aux besoins en logements des populations actuelles et futures. La stratégie de construction de logements de Plaine Commune vise à contribuer à la réduction de cet écart, tout en limitant le plus possible l'inévitable impact écologique de la construction neuve.

Dans ce cadre, Plaine Commune affirme sa volonté de concourir à la construction **de 3 500 logements par an**, soit 21 000 logements de 2022 à 2027. Les capacités d'accompagnement en production d'équipements et services conditionnent ce rythme. L'offre neuve doit par ailleurs répondre à des impératifs de qualité, et également s'adresser en priorité aux habitants et travailleurs du territoire :

- en ce qui concerne la qualité du bâti, Plaine Commune a établi des normes visant à **promouvoir la qualité** dans le choix des matériaux, l'orientation des logements, les typologies favorisant les plus grandes surfaces, et le confort y compris bioclimatique. Ces standards sont intégrés, entre autres, dans la Convention Qualité des Constructions Neuves, et assortis d'une labélisation des programmes ;
- l'habitat concentre de nombreux enjeux de la transition écologique du territoire. Concernant **la réduction de l'impact écologique des constructions** neuves, de nombreux leviers identifiés par le Programme Local de l'Habitat et la Convention Qualité des Constructions Neuves devront être mobilisés par les opérateurs de la construction : utilisation du bois et plus largement des matériaux biosourcés et géosourcés, utilisation de matériaux issus du réemploi en appui sur les viviers générés par la forte structuration locale des acteurs de l'économie circulaire, constructions bas-carbone ;
- au-delà de ces critères, une attention forte sera portée à la **qualité architecturale** des opérations réalisées, qui concoure à la qualité générale de l'expérience urbaine des habitants et usagers du territoire ;
- enfin, les **espaces extérieurs privatifs** des logements méritent une attention particulière, dans la qualité de la conception comme dans les surfaces dédiées : jardins en rez-de-chaussée, usages des terrasses et toitures, etc.

La création de cette offre nouvelle doit veiller à proposer des prix accessibles, à fortiori dans un territoire populaire en pleine mutation et dont l'attractivité se développe. Pour ce faire, outre la création de logements locatifs sociaux (notamment en reconstitution des logements démolis), Plaine Commune développera massivement **l'accession sociale** à la propriété, notamment via l'utilisation du Bail Réel Solidaire. Ce dispositif novateur, qui permet de dissocier la propriété du foncier de celle du bâti, permet à des ménages qui n'ont pas la possibilité d'accéder à la propriété via le marché classique d'acquérir un logement à des prix entre 20% et 40% moins chers et de façon sécurisée. Au total ce sera donc **45% de la production neuve de logements qui sera sociale** (accession sociale ou locatif social), avec la répartition ciblée suivante :

- 50% de la production en accession libre à la propriété ;
- 25% de logements locatifs sociaux ;
- 20% en accession sociale à la propriété ;
- 5% maximum de logements locatifs intermédiaires, dans un souci de maîtrise du développement de ce produit immobilier.

Inclusivité

Dans l'ancien via la réhabilitation, comme dans le neuf, l'amélioration de la situation des habitants les plus fragilisés est une priorité de Plaine Commune. Les besoins en logements spécifiques de ces habitants sortent de l'offre traditionnelle. Plaine Commune, via l'ensemble de ses politiques d'urbanisme et d'habitat, veillera ainsi à la requalification des Foyers de Travailleurs Migrants, à l'adaptation des logements au grand âge, au handicap, au respect du cadre réglementaire relatif aux espaces d'accueil des gens du voyage tout comme à leur sédentarisation, à l'offre destinée aux jeunes, à la prise en compte des besoins spécifiques des femmes, et plus largement à l'habitat inclusif.

Orientation 5 - Développer des quartiers vivants et multifonctionnels

Fondamentaux d'un quartier de Plaine Commune

Un axe stratégique du projet de territoire de Plaine Commune consiste à sortir de l'écueil d'un urbanisme de base arrière de la métropole, et à retrouver une plus grande autonomie locale dans l'organisation urbaine des quartiers. Les politiques d'urbanisme de Plaine Commune ont ainsi vocation à ce que chaque centralité du territoire puisse « faire cité », en s'assurant que l'ensemble des aménités fondamentales à la vie humaine et à la résilience des territoires soit accessible à une distance

raisonnable, à pied. Ces fondamentaux, qui doivent être développés dans les quartiers existants et conditionner le développement des nouveaux quartiers, sont les suivants :

- **services publics fondamentaux et équipements scolaires.** Le territoire est actuellement carencé en équipements, et visera le rattrapage de la moyenne régionale par habitant. La capacité de production des équipements sera un prérequis systématique pour la réalisation des opérations d'aménagement publiques comme privées, avec l'objectif de répondre aux besoins existants et futurs. En matière d'offre scolaire, il conviendra de poursuivre la dynamique de création et de requalification des écoles, collèges et lycées, en lien avec les dynamiques démographiques. Une attention particulière sera portée à la production des équipements d'accueil de la petite enfance, particulièrement en retard par rapport aux moyennes régionales. L'ensemble de cette programmation sera travaillé en lien étroit avec les projections démographiques ;

- **culture et création**. Territoire de la Culture et de la Création, Plaine Commune peut compter sur le foisonnement des lieux de création, de production artistique, des évènements d'envergure métropolitaine ou nationale. Le réseau des médiathèques constitue un ensemble d'équipements majeur de ce réseau, en rendant accessible au plus près des habitants une offre éducative et culturelle gratuite à tous. Cet écosystème riche a vocation à être amplifié, avec une présence dans les différents quartiers du territoire. La production de nouveaux équipements d'envergure sera menée de front avec la rénovation de l'existant, tout en poursuivant le travail d'animation du réseau d'acteurs et d'initiatives ;

- **santé et accès aux soins**. En compléments des équipements métropolitains (Hôpital Delafontaine, Centre Cardiologique du Nord, CHU Saint Ouen Grand Paris Nord, etc.), les centres sociaux, les centres municipaux de santé, ainsi que l'offre libérale devront être intégrés à la conception des nouveaux quartiers ;

- **offre commerciale et alimentaire de proximité**. Le développement commercial doit également participer de cette logique de grande proximité, de résilience, et de limitation de l'usage de déplacements carbonés pour la réponse aux besoins vitaux fondamentaux. Le travail sur le maillage de l'offre commerciale, sur les rez-de-chaussée, et sur les destinations des programmes, devra veiller à favoriser d'un côté la pérennisation de grandes polarités commerciales, et de l'autre une présence densifiée du commerce de proximité, notamment dans les centres-villes. À l'exception de quelques grandes nouvelles centralités (par exemple, le futur pôle d'intensité Pleyel), il conviendra de ne pas développer de nouveaux grands équipements commerciaux du type centre-commercial, afin de ne pas venir assécher l'offre diffuse. Par ailleurs, l'offre commerciale de type *dark stores* sera interdite dès que possible ;

- **logistique de proximité.** Enfin, les flux logistiques nécessaires au fonctionnement d'une ville au plus proche des habitants devront être organisés de façon à limiter les pollutions, et favoriser le dégroupage dans les quartiers, pour la livraison du dernier kilomètre. Chaque nouveau quartier aménagé devra ainsi développer des espaces de logistique de proximité, permettant de dégrouper les flux et d'éviter la présence de la logistique de masse dans les quartiers, au profit de formes plus pacifiées (livraison à pied, cyclo-logistique, petits véhicules, etc.). Un effort similaire sera mené pour les quartiers existants, en lien avec les disponibilités foncières ;

- enfin, la programmation **d'espaces verts** dans chaque quartier devra être poursuivie, articulée à la trame verte et bleue du territoire et aux parcours actifs.

Cette vision de l'aménagement de grande proximité ne doit pas totalement nier les interdépendances et les fonctionnalités métropolitaines du territoire de Plaine Commune. Le territoire accueille d'ores et déjà des équipements à rayonnement métropolitain et national, qu'ils soient universitaires (Paris 8, Paris 13, Condorcet), culturels (salles de spectacle, archives nationales), sportifs (stade de France, centre aquatique olympique), de santé ou même naturels (Seine, parc Georges Valbon). De nouveaux équipements à **rayonnement d'envergure métropolitaine** pourront ainsi être développés, sous

réserve d'un fort **travail sur l'insertion urbaine, l'ancrage local, et les services rendus** aux populations locales.

Formes urbaines et grandes figures urbaines.

De façon générale, Plaine Commune revendique sa **grande hétérogénéité urbaine**, qui doit être recherchée dans la poursuite du développement urbain. Des volumétries et des architectures variées coexistent déjà, et dynamisent l'expérience de la ville, en évitant les monotonies de style. L'urbanisation de Plaine Commune devra désormais être aux antipodes d'un urbanisme uniformisant. Il s'agira de poursuivre cette dynamique particulière, qui articule un appui sur l'existant, et une **ambition architecturale** forte, et en font un territoire d'audace et d'expérimentations. Les pensées architecturales les plus contemporaines, notamment en matière d'architecture bioclimatique, seront fortement encouragées. Concernant la **densité,** Plaine Commune souhaite articuler le sujet des hauteurs à celui de la résilience territoriale et de la libération d'espaces de pleine terre dans les projets. L'élévation en hauteur permet d'accueillir de nouvelles populations, et de répondre partiellement au déficit de logement, tout en évitant surconsommation et artificialisation des sols. Plus largement, la densité doit être pensée de façon systémique, en lien étroit avec les densités d'usages, de services et d'espaces publics accessibles, et dans le respect de l'histoire du territoire, de l'identité de ses quartiers et de ses qualités patrimoniales à préserver, qu'elles soient architecturales, urbaines ou paysagères. Ainsi, il ne peut y avoir d'approche unique de la « densité vivable », mais plutôt une approche selon les contextes :

- **densification** des grandes centralités urbaines et à proximité des pôles de transports en commun actuels et futurs ;
- **maintien d'une densité modérée** pour les secteurs plus périphériques, dans les zones contraintes par les faibles possibilités de remembrement foncier et dans les zones avec une moindre densité d'usages et d'équipements ;
- **densité faible à préserver** pour les secteurs pavillonnaires.

De façon plus thématique, Plaine Commune porte une vision de l'aménagement futur sur quelques grandes figures urbaines intercommunales :

- **la Seine**. Plaine Commune a longtemps hérité d'un aménagement qui tourne le dos à son fleuve, malgré un intérêt patrimonial, écologique et paysager exceptionnels. L'approche très infrastructurelle d'un fleuve bordé de routes départementales hostiles aux piétons en témoigne. Plaine Commune s'attachera à renouer avec le fleuve, dans la continuité des aménagements réalisés pour le village des athlètes olympiques et paralympiques 2024. Écologie et biodiversité sont placées au cœur de la stratégie d'attractivité le long de la Seine. Certains secteurs bénéficieront à cette fin d'une attention particulière : Berges de Seine à Epinay-sur-Seine en lien avec le projet de réserve naturelle, et projet urbain de la Briche à Epinay-sur-Seine et Saint-Denis. Plaine Commune s'attachera par ailleurs à faire coexister de façon vertueuse d'un côté l'enjeu de restituer le fleuve aux piétons et aux habitants (pacification des voies sur berges), la continuité des parcours, de la promenade, et la consolidation de réserves écologiques, et de l'autre le maintien des fonctions économiques du fleuve, vitales pour le territoire. Les ports logistiques à maintenir en activités et à réactiver sont concentrés sur le grand bras de la Seine à l'Est de L'Île-Saint-Denis (port de l'étoile à Saint-Denis, port de Saint-Ouen, etc.). Leurs fonctions pourront être diversifiées, au-delà de la logistique du BTP (logistique du dernier kilomètre, alimentaire, etc.), toujours au service du territoire, et en faisant cohabiter les fonctions avec les usages touristiques et de promenade. La finalité récréative et pédagogique du petit bras de Seine, longeant L'Île-Saint-Denis à l'Ouest est quant à elle réaffirmée et devra s'accompagner des équipements nécessaires (installations nautiques et de loisirs) et de la pacification du trafic fluvial ;
- **le Canal.** Cet objet urbain majeur traverse le territoire et se caractérise par la grande diversité et la cohabitation de ses usages, économiques et industriels, résidentiels, de loisirs, de culture et de biodiversité. La dynamique de création d'espaces verts à proximité du Canal sera accélérée, tout en faisant le choix d'un maintien de cette grande mixité d'usage. La conservation

de l'armature logistique du Canal, permettant d'ancrer les ambitions vertueuses et écologiques de part modale fluviale importante dans la logistique territoriale, devra comme pour la Seine s'assortir d'une diversification, pour des usages qui ne soient pas exclusivement concentrés sur la logistique des chantiers. Cette vocation économique ira de pair avec des options d'aménagement permettant d'intensifier les usages de loisirs des berges, accélérés par le réaménagement des deux berges ;

- **les grandes infrastructures**. Plaine Commune est un territoire historiquement marqué par de grandes infrastructures routières et ferroviaires qui constituent des fractures urbaines. Au-delà des enjeux de qualité de l'air et de bruit évoqués dans le premier axe du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, ces infrastructures doivent faire l'objet d'un traitement urbain particulier. Tout d'abord en intervenant à la source, sur les pollutions générées, avec notamment l'enjeu de transformer l'autoroute A1 en boulevard urbain, de Paris jusqu'au barreau de liaison avec l'autoroute A86 à La Courneuve, en lien avec l'évolution des usages du boulevard périphérique. C'est également à la source que doit intervenir le nécessaire traitement acoustique de l'ensemble des infrastructures générant des pollutions sonores (murs antibruit, revêtements phoniques, etc.), ainsi que les mesures de protection atmosphérique. Par ailleurs, l'aménagement de franchissements qui permettent d'effacer en partie les coupures générées par ces infrastructures doit être poursuivi. Pour d'autres politiques publiques, ces grandes infrastructures présentent à l'inverse des points d'appui stratégiques à mieux mobiliser. Le projet de développement économique (cf. axe III) doit ainsi s'appuyer sur la réservation de fonciers économiques et logistiques accessibles depuis les infrastructures, notamment ferroviaires. De même, les talus de certaines infrastructures (ferroviaire notamment) constituent des réservoirs de biodiversité, à protéger et conforter ;

- **la zone des grands parcs**. Étendu au nord du territoire, autour des principaux parcs de grande envergure, et irrigué par le T11 Express, le domaine des grands parcs est marqué par des singularités urbaines à conserver et renforcer. Il se caractérise par une place importante du paysage, une densité inférieure à celle du reste du territoire, et un urbanisme de pavillons et grands ensembles. Cette figure est marquée par la présence de jardins privés (tissus pavillonnaires), de cœur d'îlots végétalisés (grands ensembles), qui présentent des intérêts à préserver en faveur de la biodiversité, et du rafraîchissement des habitants. Cette identité particulière s'ancre également dans la forte présence de jardins familiaux, agricoles et partagés, qui participent de cette dynamique, et font écho à l'histoire agricole de la plaine nourricière. Tout en préservant l'ensemble de ces qualités, les politiques d'urbanisme de Plaine Commune s'attacheront à améliorer la desserte de ces secteurs, plus carencés en offres de mobilité, particulièrement dans le secteur de Stains et des abords du parc Georges Valbon. La connexion aux grandes infrastructures de transports en commun sera encouragée, ainsi que de l'amélioration de l'accessibilité aux grands parcs et espaces de nature depuis les gares et centres-villes. (Parc des buttes pinson, Parc Départemental Georges Valbon, Parc de L'Île-Saint-Denis, berges de Seine à Epinay-sur-Seine) ;

- **les centres-villes.** Plaine Commune est constitué d'un réseau de centres-villes au cœur de son identité, mais qui sont parfois encore insuffisamment constitués en véritables centralités du territoire. Après une dynamique urbaine longtemps concentrée sur la reconquête des friches et l'accompagnement du développement de nouveaux quartiers, il est désormais nécessaire d'intensifier les efforts sur ces centres-villes. La stratégie de Plaine Commune vise ainsi à améliorer l'attractivité résidentielle, commerciale, touristique et culturelle de ces espaces à l'identité forte, pour les réaffirmer comme les principaux marqueurs urbains du territoire. À cette fin, la rénovation des bâtiments, notamment la valorisation du patrimoine historique et la lutte contre l'habitat indigne, ainsi que la requalification commerciale des rez-de-chaussée et la création de poches de tranquillité, seront les axes de travail prioritaires. Les liens entre ces centralités et le reste du territoire devront être renforcés, en premier lieu par la desserte en

transports en commun, mais également par la connexion aux grands éléments de paysage (liens urbains entre les centres-villes et l'eau, et entre les centres-villes et les parcs).

De façon générale, Plaine Commune est un territoire avec un héritage historique particulièrement fort qui se traduit par des constructions et ensembles bâtis présentant des caractéristiques culturelles, historiques et/ou architecturales variées. Tel est le cas du centre-ville de Saint-Denis mais aussi, au-delà des seuls centres-villes, du patrimoine industriel du territoire, des monuments religieux, immeubles d'habitation, cités-jardins, équipements et ouvrage d'infrastructure qui font l'identité du territoire. Il conviendra de préserver et de mettre davantage en valeur ce **patrimoine bâti** en incitant à des restaurations et requalifications de qualité.

Une vision territoriale de l'aménagement implique par ailleurs de façon transversale une vigilance sur l'aménagement des **coutures intercommunales**, **entrées de villes**, et liens urbains avec les **territoires voisins**, et notamment avec Paris.

Enfin, il convient de réaffirmer la culture de l'aménagement public porté par l'Etablissement Public Territorial. Les ambitions environnementales et de qualité des opérations d'aménagement portées par la collectivité seront particulièrement poussées, en déclinaison du Référentiel d'Aménagement Soutenable de Plaine Commune. Cette volonté d'impulser l'avenir du territoire s'appuie notamment sur un **grand volontarisme en matière de politique foncière**. Plaine Commune porte une ambition de forte maîtrise publique du foncier, en lien étroit avec ses partenaires : Etablissement Public Foncier Île-de-France, Foncière Commune, Plaine Commune Développement. Cette stratégie est la traduction en mesures d'anticipation foncière des grandes orientations urbaines du territoire. En intervenant en amont sur la matière première nécessaire à la fabrique de la ville, elle permet de mener de front l'approvisionnement en espaces constructibles, la limitation des consommations foncières, et la maîtrise des hausses excessives des valeurs foncières.

Pilotage intelligent des quartiers et communications numériques

L'utilisation intelligente des données devra être une composante du pilotage des quartiers existants et futurs. Les solutions technologiques de gestion de la ville ne devront cependant être privilégiées que si la plus-value écologique est avérée par rapport aux approches *low-tech*, restant par défaut les options les plus sobres en ressources et les plus simples en gestion.

L'utilisation et la mise en réseau des données numériques issues des services urbains présents dans les quartiers, intégrées dès leur conception, devra permettre d'améliorer l'expérience usager quotidienne. Surtout, elle visera à optimiser le pilotage des consommations de ressources (énergie, eaux, mobilité, déchets) pour d'avantage de sobriété dans le fonctionnement du territoire. Retours d'expérience, traçabilité des défauts et surconsommations, gestion des flux, ponts entre données issues de différents services et équipements urbains, sont autant de perspectives pour la ville intelligente au service de la transition écologique des quartiers.

Plus largement, Plaine Commune vise à promouvoir une couverture en très haut débit pour l'ensemble des communications numériques sur le territoire. En cohérence avec le schéma directeur territorial d'aménagement numérique de la Seine-Saint-Denis, le constat est posé d'une suffisance des initiatives publiques et privées en ce sens, ne nécessitant pas d'actions de grande ampleur pour atteindre l'objectif fixé. Le PLUi favorise cependant les projets favorables à la desserte interne à très haut débit des quartiers, notamment des zones d'activités économiques, la mise à niveau des réseaux existants, ainsi que les compléments de couverture pour les zones carencées.

Orientation 6 – Accentuer l'hospitalité d'un territoire de rencontre.

Plaine Commune est une terre d'accueil, qui reçoit chaque année de nombreux visiteurs, des nationalités du monde entier, des étudiants, et est rythmé par la tenue de grands évènements. Ce n'est pas un hasard si le territoire a été retenu pour les jeux olympiques et paralympiques 2024. Il convient aujourd'hui d'aller plus loin, et de renforcer les conditions d'accueil et d'attractivité du territoire pour les habitants et usagers, afin de dynamiser l'économie et la vie sociale, et favoriser leur développement.

Afin d'intensifier cette spécificité territoriale, le territoire peut compter sur ses atouts géostratégiques. Au croisement d'axes de transports majeurs, Plaine Commune est traversé par des flux touristiques, qu'il s'attachera désormais à capter. Il s'agira ainsi de **consolider de grands pôles de tourisme et de loisirs**, incluant également l'ensemble des grands services urbains indispensables à leur fonctionnement. La **constitution d'offres hôtelières massives** sera ainsi nécessaire, par exemple dans le pôle de Pleyel à Saint-Denis. Afin de garantir la qualité de l'accueil, et d'éviter les effets de grignotage de l'offre de logement, les locations de meublés de tourisme seront par en parallèle encadrée. L'ensemble de la stratégie culturelle, de la stratégie d'attractivité, et de l'accueil et l'héritage des grands évènements iront dans le sens de cette intensification de la densité de loisirs à Plaine Commune, pour en faire un **territoire à vivre**.

Au-delà de l'accueil de touristes, Plaine Commune est également une terre d'hospitalité pour les étudiants. Le territoire comporte ainsi 47 000 étudiants, 4 500 enseignants-chercheurs, 2 universités majeures, le campus Condorcet. Malgré cette population estudiantine comparable à celle de grandes villes universitaires françaises, Plaine Commune ne se représente pas comme territoire étudiant. Il s'agit désormais **d'assumer ce statut de territoire étudiant**, et de travailler en profondeur la question du rapport entre les étudiants et le territoire, dans une logique d'intégration et d'interactions. En effet, la plupart des équipements universitaires fonctionnent aujourd'hui en circuit fermé, avec un faible rayonnement sur le territoire. L'hospitalité du territoire devra donc aller de pair avec un travail d'insertion urbaine et de plus grande porosité entre les équipements universitaires et le reste du territoire.

Enfin, Plaine Commune est, et à vocation à rester, ce **territoire monde**, accueil de l'immigration, représentant la diversité qui fait sa force. Aux avant-postes de la ville du futur, le territoire est composé de 135 nationalités parlant 150 langues, qui font société, créent des initiatives, se rencontrent.

Orientation 7 – Garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public.

L'espace public constitue l'un des biens communs essentiels. Il est le lieu et la condition de la rencontre et de la convivialité entre individus. Ce que ces derniers y ressentent, leur expérience de l'espace public, est donc capitale. Un soin particulier doit ainsi être accordé à ses abords directs, son animation, et ses qualités intrinsèques.

Les **abords** sont en effet au cœur de l'expérience de l'espace public, avant même l'infrastructure. Plaine Commune porte ainsi un regard vigilant sur le patrimoine naturel et architectural notamment, mais pas exclusivement, lorsque celui-ci est visible depuis l'espace public. Ce **patrimoine doit être protégé**, dans les centres anciens mais aussi au-delà, en articulation avec les périmètres de protection patrimoniale des Monuments Historiques, le site patrimonial remarquable des puces de Saint-Ouen et la cité jardin de Stains. Plus largement, la qualité architecturale de l'ensemble des bâtiments neufs, et le travail sur leur bonne insertion urbaine, sera au cœur des préoccupations en matière d'aménagement. Enfin, concernant le patrimoine naturel, il s'agira d'apporter une attention particulière aux cônes de vue, aux continuités, permettant de **remettre en valeur les grands éléments de paysage** que constituent la Seine et ses berges, le Canal et les grands parcs et espaces végétaux (parc de L'Île-Saint-Denis, Butte Pinson, Parc Georges Valbon, Tartres, Fort d'Aubervilliers). Ce travail sur les abords s'accompagne d'une mise en valeur lumineuse par l'éclairage public, dans le cadre du Schéma directeur des aménagements lumineux de Plaine Commune.

Pour une expérience enthousiasmante de l'espace public, la **rue doit être vivante**. Les règles d'urbanisme portent en ce sens des ambitions fortes sur le rapport aux rez-de-chaussée. Les rez-de-chaussée et pieds d'immeubles devront faire l'objet d'un travail architectural qui **marque les socles**, et qui, dans les secteurs de centralités, anime ces socles, notamment par la présence et l'ouverture sur la ville d'espaces de commerces, d'équipements ou de petite logistique de proximité. Une expérience animée de la rue se travaille également par la multiplication de la présence d'équipements sportifs de proximité, pensés selon une **Trame Active et Ludo Sportive** à l'échelle territoriale, et qui a par ailleurs le mérite de venir partiellement combler la carence en équipements sportifs lourds du territoire. Enfin, la stratégie de culture dans la ville, que ce soit par la présence d'œuvres (sculpture dans la rue, œuvres

monumentales, Street Art Avenue à Aubervilliers) ou dans sa dimension plus évènementielle, participe à cette expérience joyeuse de l'espace public.

Enfin, Plaine Commune prône des principes généraux relatifs à **l'espace public en tant qu'infrastructure** (la rue au sens matériel du terme) tout en respectant la diversité des identités des espaces, pour ne pas tomber dans le travers de la standardisation. En premier lieu, il s'agira de venir **requalifier et apaiser l'armature des espaces publics**. La hiérarchisation de ces derniers est définie en lien avec la maîtrise de l'accessibilité routière du territoire affirmée dans le Plan Local des Mobilités. Des **poches de tranquillité** seront constituées, avec une accessibilité réduite de l'automobile, un dimensionnement adapté des chaussées, et des approches différenciées selon l'intensité des usages (poches de tranquillité résidentielle ou de centre-ville). De façon générale, **la place du stationnement automobile sera nécessairement réduite** dans l'espace public, en lien avec les impératifs de la Loi d'Orientation des Mobilités. Enfin, les nécessaires **végétalisation et rafraîchissement** de l'espace public seront garantis par Plaine Commune : plan de végétalisation et de rafraîchissement, plan arbres, développement de nouveaux espaces verts et zones de repos, et encouragement des actions de déminéralisation des sols. Une mise en réseau des espaces de fraîcheur, sous la forme de parcours de fraîcheur, sera entreprise.

La question des continuités de cet espace public est également centrale. Elle pourra être travaillée en levant les freins matériels (franchissements, évoqués en Orientation 5), mais également par un plan d'éclairage qui, bien qu'économe en énergie et favorable à la biodiversité, permette d'éviter les déplacements anxiogènes. La signalétique permettra également la réalisation de continuités, et la mise en valeur des atouts du territoire.

Enfin, et de façon transversale, pour que l'espace public soit réellement accessible à tous, les conceptions des aménagements intégreront les questions d'accessibilité universelle, et notamment de handicap, de genre et de vieillissement. Les pratiques de l'espace public sont influencées par ses formes, ses équipements, son éclairage et sa mise en sécurité. En intervenant sur ces différents facteurs, Plaine Commune contribuera à résorber les constructions sociales et les freins matériels qui limitent l'accès de certaines catégories de population à l'espace public et accentuent leur marginalisation.

Orientation 8 – Accompagner l'augmentation de la part de déplacements décarbonés, et assurer une mobilité confortable.

Mobilité des personnes

En accord avec les grandes orientations du Plan Local des Mobilités, et dans la continuité de l'axe 1 du PADD, Plaine Commune affirme la priorité modale suivante : en premier lieu les piétons, en deuxième les déplacements des cyclistes et usagers des transports collectifs, et enfin seulement la voiture.

En effet, si Plaine Commune est d'ores et déjà l'un des territoires avec le plus faible taux de motorisation des ménages en Île-de-France, la densité des possibilités de déplacements alternatives à l'automobile doit encore être renforcée, pour permettre une mobilité efficace, plus écologique et moins polluante pour le territoire. Elle va de pair avec la réduction des besoins de déplacements, permise par la constitution de quartiers vivants et multifonctionnels évoquée à l'Orientation 5.

- concernant le déplacement des personnes, il s'agira alors de réaliser les aménagements et les requalifications permettant de **conforter la marche comme mode central** : création de continuités piétonnes, traitement des points noirs marche, appui sur les poches de tranquillité, et travail sur le jalonnement ;
- par ailleurs, la **richesse déjà existante de l'écosystème vélo sera développée**, avec l'accroissement de l'offre de vélo en libre-service, le développement du réseau avec un objectif à terme de 260 kilomètres d'aménagements cyclables, le triplement de l'offre de stationnement sur l'espace public, et le maintien d'obligations fortes dans les constructions neuves, qui devront également intégrer les normes permettant d'accompagner l'usage du vélo-cargo et du Vélo à Assistance Électrique ;

- concernant les transports collectifs, il s'agira de venir renforcer l'attractivité du réseau. Tout d'abord, en **complétant l'offre de transports structurants** dans les secteurs carencés et dans les futures centralités territoriales. Au-delà des cinq futures stations du Grand Paris Express, et des prolongations récentes de lignes de métro, le développement d'un transport en commun en site propre à Stains, sur voirie départementale, permettra de compléter le maillage du territoire. La création d'un nouvel arrêt de la ligne 13 dans le secteur Plaine Saulnier permettra par ailleurs la bonne desserte d'un futur hub de loisirs et de sports, en proximité immédiate du Centre Aquatique Olympique construit pour les Jeux de 2024. Plus largement, Plaine Commune s'attachera à assurer le caractère agréable, inséré et fonctionnel des pôles de transports, et la bonne accessibilité des arrêts de bus ;

- concernant les déplacements automobiles, il s'agira en premier lieu d'accompagner les **évolutions des modes de motorisation**, en renforçant le maillage des installations de recharge des véhicules électriques (stations dans l'espace public, mais également normes dans les copropriétés d'habitat, dans le logement social, dans les immeubles tertiaires), ainsi que les stations GNV. Cette approche est parallèle au déploiement progressif de la Zone à Faible Émission portée par le Plan Climat Air Energie de la Métropole du Grand Paris. Les pratiques alternatives et plus vertueuses de la voiture seront encouragées en parallèle, avec notamment des réflexions sur le déploiement de services d'autopartage. Concernant le stationnement des véhicules, la proximité de pôles de transports en commun s'assortira ponctuellement d'**approches plus souples des obligations de production de places de parkings** dans les opérations immobilières. Elles iront de pair avec une politique de stationnement intégrée, qui traite en commun la question du stationnement sur l'espace public et des parkings publics en ouvrage, dans le cadre du Plan Territorial de Stationnement de Plaine Commune.

Déplacement des biens et matériaux

Plaine Commune est un territoire d'habitation, de consommation, et d'activités, qui génèrent intrinsèquement des besoins de logistique urbaine. Par ailleurs, son positionnement en porte d'entrée nord de la capitale, ses disponibilités foncières et sa grande connexion aux infrastructures de transports le rende particulièrement attractif pour les acteurs de la logistique. Plaine Commune visera à améliorer le système général de logistique sur son territoire, pour minimiser les pollutions subies, et favoriser la logistique directement nécessaire au territoire.

Pour ce faire, il s'agira de mieux organiser la circulation et la livraison des marchandises, notamment par les réglementations contraignantes ou incitatives, mais également d'accompagner et encadrer le développement immobilier logistique, par l'identification des zones de développement (notamment dans les zones d'activités et à proximité des infrastructures), et par l'encouragement des formes immobilières innovantes et plus compactes. Enfin, Plaine Commune favorisera le report modal logistique :

- vers le fluvial, avec une sanctuarisation des 11 ports logistiques du Canal et de la Seine, présents sur le territoire ;

- vers la cyclologistique, en intégrant les gabarits vélo-cargo à l'aménagement des voies cyclables, comme aux aménagements intérieurs de bâtiments ayant vocation à accueillir du stationnement vélo ;

- vers le ferroviaire à terme, en préservant les embranchements ferrés existants (voie des Bas Martineau à La Courneuve, CPCU à Saint-Ouen), et les destinations économiques des zones avoisinantes, pour crédibiliser et encourager les potentialités futures de redéploiement de fret ferroviaire.

III. POUR UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE AU SERVICE DE L'INTERET GENERAL

Plaine Commune souhaite une approche du développement économique qui recentre la notion de richesse sur la réponse aux besoins locaux, et non pas sur la croissance économique générée, ou le nombre d'entreprises. L'histoire économique de Plaine Commune a en effet longtemps été celle d'un territoire servant, de la plaine nourricière de Paris, à la force industrielle de la métropole, et jusqu'à la stratégie récente d'implantation de grands sièges sociaux aux retombées économiques locales peu perceptibles. Le projet de développement économique vise à sortir de ce cycle, en se concentrant sur les bénéfices d'intérêt général pour les habitants et usagers.

Orientation 9 – Favoriser les filières qui s'appuient sur les atouts humains du territoire, et qui répondent à des besoins locaux

Filières économiques

Pour bénéficier au territoire, le projet de développement doit se concentrer sur les deux richesses locales que peut créer le foisonnement économique :

- l'offre d'emploi. Le projet d'urbanisme de Plaine Commune visera ainsi à **favoriser les activités qui s'appuient sur les atouts humains du territoire**, c'est-à-dire les activités qui concourent à augmenter l'offre d'emploi local, non délocalisable, et adapté aux typologies de formation de la population. Sur ce point, il convient de noter les particularités et l'hétérogénéité des niveaux de formation, avec un niveau de qualification inférieur à la moyenne régionale, mais également la présence de nombreux habitants ayant suivi des études supérieures, en lien avec l'offre universitaire. Une attention particulière sera portée aux activités s'adressant aux talents et populations les plus éloignées de l'emploi (les jeunes, les femmes, les étrangers) ;

- l'offre de biens et service répondant à un besoin local. Les politiques urbaines viseront également à favoriser le **développement des activités qui concourent à améliorer la qualité de la vie locale**, que ce soit par la diversification de l'offre commerciale et de loisirs, la vie culturelle, l'offre de santé, l'offre alimentaire de qualité, l'industrie légère, l'artisanat ou la qualité écologique.

Plusieurs filières répondent à ces critères pour le territoire :

- le renforcement de la vocation **d'accueil, tourisme et loisirs** du territoire. En lien avec l'orientation 6, Plaine Commune encouragera les projets concourant au développement d'une filière qui tire pleinement parti de la position du territoire dans la métropole, du multilinguisme local, et du contexte francilien d'atomisation de l'offre hôtelière. Ce projet se matérialisera dans quelques centralités tout en fournissant massivement de l'emploi local non délocalisable rayonnant sur l'ensemble des villes (de 0,1 à 1 emploi par chambre d'hôtel). Il participe à la constitution d'une ville plus intense, plus animée pour tous. Cette filière pose des enjeux logistiques importants, à accompagner par le déploiement des fonctions logistiques qui lui sont directement nécessaires ;
- l'affirmation d'un maintien des **fonctions productives** de la ville, qui va de la petite production, l'artisanat, le prototypage, jusqu'aux industries plus lourdes de production industrielle ou de transformation ;
- les activités de la **transition écologique** : économie circulaire, rénovation énergétique et construction bas carbone, production locale d'énergie, nature en ville, agriculture et alimentation. En matière d'économie circulaire, la démarche locale de métabolisme urbain, qui structure les filières de réemploi des matériaux du BTP fait l'objet d'une attention particulière. Le territoire de Plaine Commune est en effet en forte transformation, et constitue à la fois ainsi un important réservoir et utilisateur de matériaux, avec un enjeu de réduire les flux entrants et sortants. Des plateformes d'économie circulaire, pérennes ou temporaires, dédiés au stockage et à la transformation de ces matériaux seront réservés, en lien avec les localisations des chantiers, des axes de circulation et avec une attention particulière portée à la bonne insertion urbaine.
- le territoire de **la Culture et de la Création** continue à constituer un axe de développement important du territoire, avec un effort particulier consacré aux activités de studio de cinéma, et plus largement à l'industrie audiovisuelle ;
- les activités de **transport collectif**, entendu au sens large. Les entreprises de la mobilité des personnes constituent d'ores et déjà des employeurs majeurs du territoire, et dont l'activité rend des services concrets et quotidiens à la population locale, métropolitaine et nationale. Il conviendra d'appuyer cette filière ;
- la filière **recherche et innovation**. Il conviendra ici de tirer parti de l'offre de formation supérieure, très représentée sur le territoire, mais dont les débouchés locaux restent limités. Encore une fois, il s'agit de favoriser les entreprises qui s'appuient sur les atouts humains du territoire ;
- l'ensemble de la filière **santé** devra être encouragée, pour combler les déficits locaux d'offre de soin. La réalisation à Saint-Ouen du Projet d'Intérêt Général du Campus Hospitalo-Universitaire Grand Paris Nord s'inscrit dans cette dynamique, qui doit se diffuser à des échelles plus locales ;
- enfin, les **activités logistiques** nécessaires au développement et au fonctionnement de l'ensemble des filières précédemment citées, offrant par ailleurs une large palette d'emplois locaux, assortie de parcours de formation adaptés aux niveaux de qualification actuels d'une partie de la population. Plaine Commune accompagnera et encadrera le développement foncier et immobilier logistique, en veillant à favoriser la présence des modes décarbonés et non

routiers dans les chaînes logistiques. De même, les activités de transports de biens et matériaux.

L'ensemble des **politiques d'emploi** de Plaine Commune viendront appuyer cette nouvelle approche économique du territoire, en travaillant la question de la formation initiale, des parcours éducatifs et de formation en continu, mais également en encourageant des approches ciblées des politiques d'insertion et d'accompagnement vers l'emploi.

À l'inverse des filières précédemment citées, et afin de sortir de la logique de base arrière de la métropole, Plaine Commune assume des approches très prudentielles voire restrictives des filières suivantes :

- activités de bureaux. Plaine Commune souhaite ainsi **freiner la production massive de bureaux sur le territoire**, tout en anticipant l'obsolescence et la nécessaire reconversion à venir du patrimoine actuel ;
- **activités de stockage de données**. Plaine Commune accueille de nombreux ***data centers***. Il est désormais nécessaire de ralentir cette dynamique, qui offre déjà une contribution plus que large à des besoins extraterritoriaux. À l'avenir, les unités de taille plus modeste que les implantations actuelles pourraient être privilégiées, et sous réserve d'une maximisation de l'intérêt pour le territoire via une contribution aux efforts d'aménagement (réutilisation locale de la chaleur fatale par exemple) ;
- activités de **stockage longue durée**. Les activités logistiques plus vertueuses et en phase avec les besoins locaux sont privilégiées par rapport aux entrepôts de stockage de longue durée, qui stockent des biens et matériaux sans générer d'emploi, et sans répondre aux besoins logistiques du territoire.

Carences du marché immobilier

L'ensemble des filières à encourager ne nécessitent pas le même niveau d'accompagnement par la puissance public, et une attention particulière sera portée sur les sujets pour lequel le marché ne propose pas de réponse satisfaisante.

Dans un contexte de renchérissement du foncier, le constat est posé d'une **inadéquation entre l'offre de marché et les besoins de locaux** pour les TPE, les PME, les acteurs de l'Économie Sociale et Solidaire, l'économie circulaire, la santé et la petite enfance, certaines offres commerciales, ou encore les fabriques de culture. L'action publique visera à favoriser l'émergence d'une offre adaptée dans ses formes et financièrement accessible aux acteurs locaux, dans le cadre d'une réflexion plus globale sur les parcours résidentiels des acteurs économiques du territoire. Outre la production de locaux spécifiques autonomes, les intégrations en pieds d'immeuble pourront constituer un levier à l'essaimage de ces activités dans les différents espaces urbains.

Orientation 10 – Offrir aux activités économiques un cadre urbain accueillant et ouvert sur la ville

Depuis les années 80, l'Île-de-France est confrontée à un phénomène de centrifugation économique. Les logiques de marché président aux grandes mutations urbaines : un foncier a ainsi naturellement tendance à muter dès lors que sa valeur de développement est fortement supérieure à sa valeur d'usage actuelle. Les activités économiques primaires et secondaires, à faible valeur d'usage, ont ainsi laissé la place à d'autres destinations, d'habitat et de bureau. Plaine Commune n'a pas échappé à cette dynamique et observe chaque année une réduction des surfaces de locaux d'activités, dont la présence en zone dense constitue pourtant un atout pour l'emploi local. Le PLUi pose l'ambition d'un aménagement qui ne vienne plus réduire le volume d'activités économiques du territoire, et qui **préserve à minima à l'identique le volume de surfaces dédiés aux espaces économiques,** ZAE et parcs d'activités.

Cette approche se déclinera de façon variable dans les différentes zones du territoire. D'un côté, il s'agit de sanctuariser les finalités industrielles, de logistique et d'économie de production de certains secteurs, en assumant la part de pollutions nécessaires générées par ces activités essentielles pour le territoire (bruit, flux, etc.). De l'autre des diversifications des fonctions (avec par exemple d'avantage de loisirs aux franges, ou de place accordée à l'Économie Sociale et Solidaire) seront encouragées pour les espaces économiques pour lesquels une mutation est déjà engagée ou envisagée.

En parallèle, Plaine Commune porte des **exigences renforcées sur la qualité, l'attractivité et l'ouverture sur la ville de ces zones**. Les espaces économiques du territoire sont souvent pensés pour la voiture, délaissant la qualité des espaces publics. Ils devront désormais gagner en qualité pour favoriser l'urbanité et les déplacements non motorisés, la marchabilité et se connecter au réseau cyclable. D'autres améliorations du fonctionnement urbain, au profit des activités, seront favorisées : encouragement des services et équipements mutualisés inter-entreprises, couverture par un réseau numérique de qualité, et présence systématique des équipements nécessaires à la logistique. Enfin, certains espaces économiques constituent des îlots de chaleur importants, et devront faire l'objet de rafraîchissement, entre autres via la désimperméabilisation des sols : Mermoz, Rateau, Cerisaie, Bois-Moussay, Villetaneuse, EMGP. Plus largement, la diversification paysagère des espaces économiques, avec une part plus forte laissé au végétal, sera encouragée.

Concernant la conception même des locaux économiques, Plaine Commune souhaite désormais garantir et favoriser une **meilleure qualité environnementale**, vers une construction bas carbone, et une **meilleure qualité architecturale**. En particulier, l'adaptabilité (sur le temps court) et l'évolutivité (sur le temps long) du bâti devront être intégrées à la conception et la rénovation des bâtiments.