

OAP THÉMATIQUES

3-2



OAP THÉMATIQUE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Approuvé par délibération du Conseil de Territoire le 25 février 2020

REVISION du PLUi ARRETEE EN CONSEIL DE TERRITOIRE DU 19 NOVEMBRE 2024



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

INTRODUCTION	5
Qu'est-ce que l'OAP Développement économiques ?	5
Les points clés du diagnostic	5
Les grands enjeux de l'OAP Développement économique	6
ORIENTATIONS	9
I. LE DÉVELOPPEMENT DES PÔLES ÉCONOMIQUES ET PRODUCTIFS DU TERRITOIRE	9
I-1. PRÉSERVER ET DÉVELOPPER LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DES ZAE DU TERRITOIRE ET CONTRIBUER À L'AMÉLIORATION DE LEUR QUALITÉ URBAINE ET À LEUR MONTÉE EN GAMME	10
Préserver et développer la vocation économique des ZAE et optimiser leur fonctionnement	10
Améliorer la qualité urbaine et les aménités des ZAE	11
Adapter les ZAE aux défis écologiques	12
I-2. FAIRE MUTER LES PLAQUES TERTIAIRES	14
Limiter le développement des plaques tertiaires	14
Permettre le changement de destination des immeubles de bureaux	14
I-3. DIVERSIFIER L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE	15
Développer de l'activité touristique	15
Une place pour l'économie sociale et solidaire.....	15
Développer/Encourager les activités liées à la « Boucle Alimentaire Locale »	15
II. LE DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL DU TERRITOIRE	16
II-1. L'ARMATURE COMMERCIALE CIBLE	16
II-2. LES ENJEUX TRANVERSAUX	17
Adapter, requalifier et diversifier l'offre au sein des sites existants	17
Préserver les équilibres territoriaux	17
Améliorer la qualité urbaine et environnementale du commerce	17
II-2. LES ORIENTATIONS PAR TYPE DE PÔLE COMMERCIAL	19
Les pôles structurants	19
Les pôles intermédiaires	20
Les pôles de proximités.....	20
Les sites spécifiques	21
Le site dédié au commerce de gros.....	21

INTRODUCTION



QU'EST-CE QUE L'OAP DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUES ?

L'orientation d'aménagement et de programmation Développement économique a pour enjeu de définir les orientations en matière d'implantation préférentielle de l'activité économique. Elle traite de l'implantation des commerces ainsi que de l'activité productive et artisanale, de l'activité tertiaire et de l'activité touristique.

L'OAP expose la stratégie de Plaine Commune et des neuf villes en matière d'implantation de l'activité économique à l'échelle du territoire.

L'OAP définit aussi les orientations générales en matière de développement des pôles économiques et productif du territoire. Elle précise les orientations concernant le traitement des zones d'activités économiques (ZAE), la mutation des plaques tertiaires et la diversification de l'activité économique de Plaine Commune.

L'OAP définit les orientations générales du territoire en matière de développement commercial, et précise les orientations d'aménagement relatives aux différentes polarités commerciales existantes et futures.

Cette OAP traite de l'organisation de l'activité économique à l'échelle du territoire et des espaces économiques (ZAE, parcs d'activités, pôles commerciaux, ...). Pour les prescriptions concernant les modes constructif des bâtiments d'activités économiques, se référer à l'OAP Réhabilitation et construction neuve.

LES POINTS CLÉS DU DIAGNOSTIC

Avec 448 000 habitants en 2020, de nombreuses entreprises et zones d'activités économique, plus de 200 000 salariés, d'importants projets urbains et de renforcement des transports collectifs, et des lieux emblématiques comme le Stade de France, la Basilique de Saint-Denis ou encore les Puces de Saint-Ouen, Plaine Commune s'impose comme un moteur dynamique du développement économique de l'Île-de-France, aux portes de Paris.

Plaine Commune connaît en effet, depuis la fin des années 1990, une phase de développement important sur le plan économique (à travers notamment la forte implantation tertiaire sur le secteur de la Plaine), urbain, social et culturel et a ainsi renoué avec une attractivité émoussée par le déclin industriel amorcé durant les années 1970. Cependant, la période qui s'ouvre est, et sera, ponctuée de moments de crises, plus ou moins intenses (écologique, sociale, économique, sanitaire, ...), ce qui a conduit à l'élaboration d'une stratégie de développement économique du territoire témoignant des nouveaux défis à venir. Ce changement de paradigme se traduit par un développement économique plus endogène résolument tourné vers les acteurs du territoire et les services des habitants, contribuant à une qualité de vie renouvelée et plaçant les enjeux de résilience urbaine aux cœurs des réflexions.

En premier lieu, la crise sanitaire a mis en lumière l'extrême vulnérabilité des territoires franciliens : déconnexion des lieux de productions et de consommation et fortes dépendances aux importations dans un contexte d'économie mondialisée. Les activités

productives autrefois regardées en termes de nuisances générées sont progressivement repositionnées au cœur des villes. Plaine commune à ce titre bénéficie d'atouts exceptionnels avec une trentaine d'espaces économiques qui maillent le territoire et dont il s'agit désormais de préserver et développer la vocation économique et d'accompagner la montée en gamme.

Ensuite, le sud territoire de Plaine Commune est marqué par plusieurs plaques tertiaires monofonctionnelles. Hérité de la reconversion du tissu industriel de la Plaine Saint-Denis, le parc tertiaire de Plaine Commune est en 2023 le troisième d'Île-de-France (2,8 millions de m²) derrière Paris (21,2 millions de m²) et La Défense (3,8 millions de m²). Cependant, le territoire se confronte aujourd'hui à un fort taux de vacances des locaux de bureaux avec 22,4% de vacances en 2023 contre 8,2% pour la région et 3,8% pour Paris. Ce phénomène pose question sur le devenir de ces grands ensembles de bureaux et de leur reconversion vers une plus grande mixité d'activités économiques (activités productives et créatives, économie à fort impact social et environnemental, tiers-lieux) ou d'usages (équipements, habitat).

En termes de développement commercial la situation reste contrastée. Si les commerces sont en nombre suffisant sur le territoire de Plaine Commune, leur qualité est inégale : certains sites et locaux commerciaux sont dégradés, en particulier dans les centres-villes La lisibilité de l'offre et sa diversité sont insuffisantes. En outre, le territoire s'inscrit dans un contexte commercial concurrentiel fort du nord métropolitain qui sature le marché. La requalification et le renforcement de la vitalité des centralités existantes seront rendus possibles par la forte augmentation attendue de la population et des emplois de Plaine Commune, à la condition que les aménagements des centres-villes permettent de renforcer leur attractivité et que la répartition des nouveaux commerces soit équilibrée entre les polarités

existantes et futures. Il s'agit donc de bien canaliser l'énergie commerciale nouvelle qui devrait naître du renforcement de l'offre de transports collectifs et de mobilité active et l'augmentation du nombre d'habitants, d'emplois et d'étudiants.

Enfin, Plaine Commune se caractérise par son tissu de structures de l'économie sociale et solidaire, qui représente environ 5% de l'activité économique du territoire (900 structures, 10 000 emplois) et couvre une multiplicité de domaines d'activités : culture, économie circulaire, agriculture urbaine, alimentation, etc. Son fort dynamisme (+ 30% d'établissements et + 60% d'emplois entre 2010 et 2022) fait de Plaine Commune le principal moteur, tant au niveau départemental que métropolitain, de cette forme d'économie au service des habitants par l'utilité sociale qu'elle génère. Cependant, la difficulté d'accéder à des locaux d'activité adaptés et soutenables économiquement, pour ce modèle qui n'est pas assis sur la rémunération lucrative des investisseurs, est aujourd'hui le principal frein à son expansion. Cela nécessite par conséquent une approche innovante et engagée, donnant sa juste place aux externalités positives apportées par ces acteurs.

LES GRANDS ENJEUX DE L'OAP DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

L'OAP Développement économique a pour objectif de traduire la stratégie de développement des espaces économiques du territoire.

Pour répondre à cet objectif l'OAP propose des orientations qui répondent à plusieurs enjeux :

La requalification des Zones d'activités économiques (ZAE)

Les ZAE du territoire sont soumises, comme l'ensemble du territoire, à de fortes pressions foncières. Ces

espaces jouent un rôle important dans le développement économique et leur conservation reste vitale pour le maintien d'une activité industrielle et productive du territoire. Un des enjeux de la requalification des ZAE est donc de **préserver et développer la vocation économique de ces espaces** en faisant des ZAE des espaces dédiés à l'activité économique. Un autre enjeu de la requalification des ZAE réside dans **l'optimisation du fonctionnement des ZAE** en densifiant l'activité et en encourageant la mutualisation de services inter-entreprises.

Le développement des zones d'activités construites à la fin du XXème siècle et au début du XXIème siècle s'est fait sur un modèle ayant pour caractéristiques un bâti peu dense et de faible qualité architecturale avec de nombreux espaces d'agrément et de stationnement. Comparativement, les zones d'activités économiques anciennes du début du XXème siècle, aujourd'hui majoritairement disparues du territoire, se caractérisaient bien souvent par un bâti plus dense et une meilleure optimisation du foncier. Les ZAE du territoire, par leur faible intégration au reste du tissu urbain, sont souvent des éléments à part. La qualité de l'architecture et des aménagements est le plus souvent faible. Un des enjeux de la requalification des ZAE est donc **d'améliorer leur qualité urbaine et architecturale** en créant une ambiance urbaine et de quartier, en protégeant le patrimoine historique industriel, en améliorant la qualité des constructions neuves et en traitant les franges avec les espaces résidentiels et les éléments du grand paysage.

Par ailleurs, les zones d'activités sont aujourd'hui particulièrement exposées au changement climatique notamment par le phénomène d'îlots de chaleur. Ces zones sont caractérisées par une grande artificialisation des sols et une faible part d'espaces végétalisés. De plus, elles peuvent former de véritables ruptures dans les continuités écologiques. Elles constituent donc des espaces clé pour réduire les impacts du changement climatique sur le territoire. Un des enjeux de la requalification des ZAE est donc **d'adapter les ZAE aux enjeux du changement climatique** en

veillant à une meilleure qualité environnementale des espaces libres, à une plus grande végétalisation et la désimperméabilisation des sols.

La mutation des plaques monofonctionnelles tertiaires

Le territoire de Plaine Commune abrite plusieurs plaques tertiaires. Ces quartiers monofonctionnels sont impactés ces dernières années par une forte vacance des locaux à destination de bureaux. Ce phénomène est accentué par le renforcement du télétravail et de nouveaux modes d'optimisation des espaces permettant de réduire la superficie des bureaux. **L'enjeu est d'accompagner la mutation des plaques tertiaires en amenant plus de mixité fonctionnelle par la transformation de bureaux en programmes résidentiels ou d'équipements publics et en rendant ces espaces plus connectés au reste du territoire.**

L'organisation du développement commercial

Le développement commercial de Plaine Commune s'est fait de manière polycentrique. Le commerce s'est structuré autour des centres-villes et des polarités de quartier. Le développement de polarités commerciales est aujourd'hui soutenu par le réseau de transport en commun. Un des enjeux de l'organisation du développement commercial réside dans **la hiérarchisation des pôles commerciaux de Plaine Commune** afin de structurer le commerce sur l'ensemble du territoire. Il s'agit aujourd'hui de consolider cette armature commerciale par **l'adaptation, la requalification et la diversification de l'offre commerciale des sites commerciaux existants.**

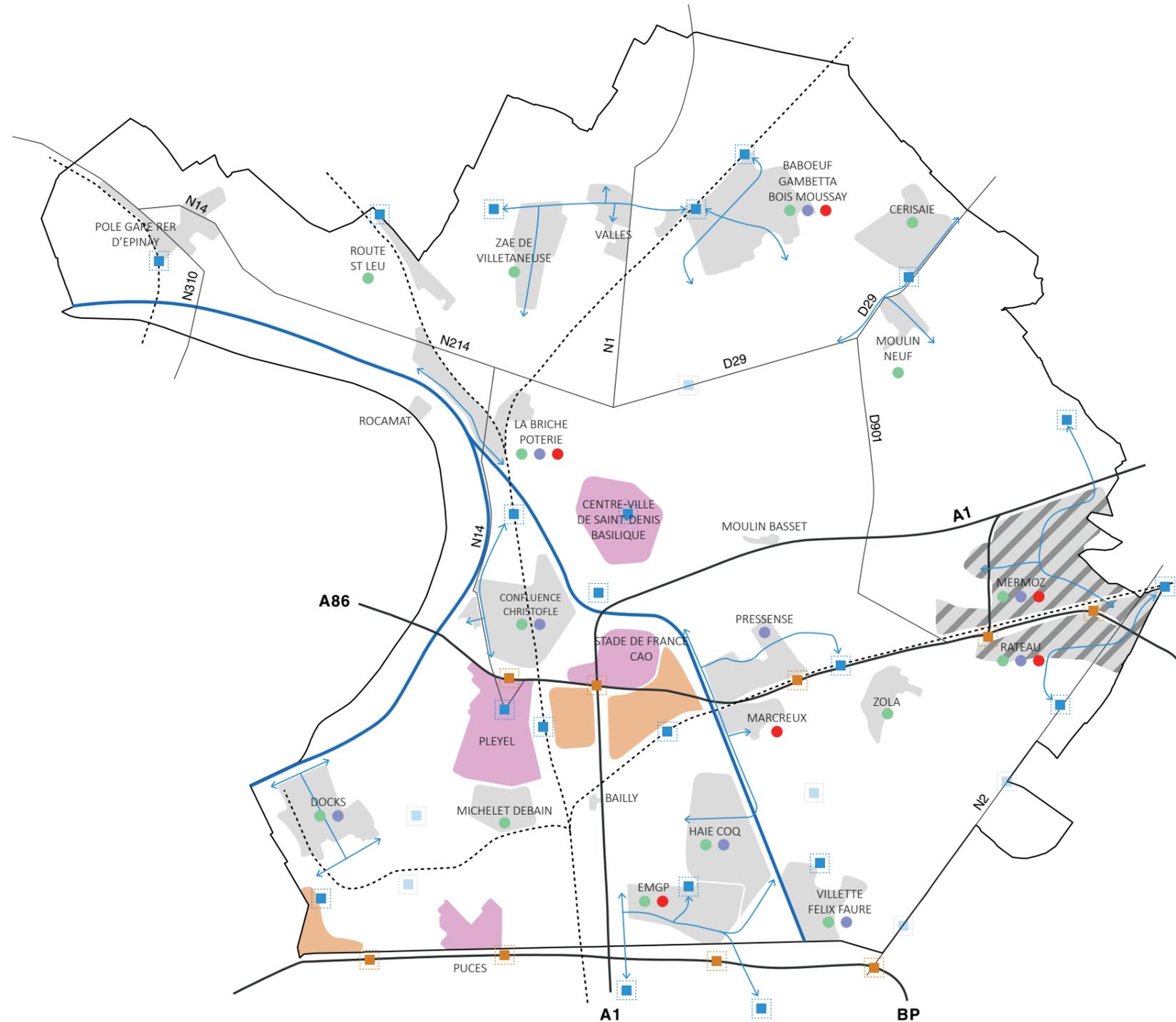
La consolidation de l'armature commerciale ne devra pas se faire au détriment de l'équilibre entre les différents pôles. Un des enjeux de l'organisation du développement commercial est donc de **préserver les équilibres commerciaux territoriaux** en définissant les pôles qui peuvent encore se développer et ceux qui ont atteint leurs limites.

Enfin, un des enjeux de l'OAP est **d'améliorer la qualité urbaine et environnementale des commerces** pour répondre aux problématiques liées au changement climatique et de mieux intégrer les commerces au tissu urbain.

ORIENTATIONS



I. LE DÉVELOPPEMENT DES PÔLES ÉCONOMIQUES ET PRODUCTIFS DU TERRITOIRE



ESPACES ÉCONOMIQUES

-  Espace à dominante d'activité industrielle, artisanale ou de grands services urbains
Préserver les zones d'activités, accompagner leur montée en qualité et leur résilience
-  Espace à dominante d'activité industrielle, artisanale ou de grands services urbains identifié comme site d'intérêt régional
-  Espace à dominante tertiaire
Favoriser la transformation des plaques monofonctionnelles vers des usages plus mixtes et mieux intégrés
-  Espace de rayonnement métropolitain et national
Consolider les pôles de tourisme et de loisirs et développer une nouvelle polarité à Pleyel

LES ENJEUX DES ZAE

-  Désimperméabiliser les zones d'activités et résorber les principaux îlots de chaleur
-  Prioriser l'implantation de l'activité de logistique métropolitaine à proximité des infrastructures d'échange (faisceaux ferrés, voies d'eau, échangeurs) ou en entrée de territoire
-  Protéger les éléments de patrimoine architectural productifs

ACCESSIBILITÉ DES ESPACES ÉCONOMIQUES

-  Gare de transports en commun structurants desservant directement un ou plusieurs espace économique
-  Echangeur / diffuseur autoroutiers desservant directement un ou plusieurs espace économique
-  Améliorer la desserte en modes actifs des ZAE

I-1. PRÉSERVER ET DÉVELOPPER LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DES ZAE DU TERRITOIRE ET CONTRIBUER À L'AMÉLIORATION DE LEUR QUALITÉ URBAINE ET À LEUR MONTÉE EN GAMME

Les zones d'activités économiques (ZAE) sont considérées comme foncier réservé à l'implantation d'activités économiques. Elles sont circonscrites dans un périmètre donné, la voirie est gérée et aménagée par des opérateurs publics, et se différencient par leur vocation et par les équipements et services aux entreprises qui y sont offerts.

Les parcs d'activités sont des zones considérées comme un ensemble foncier clôturé réservé exclusivement à l'implantation des entreprises. A noter que certains parcs d'activités sont inclus dans des ZAE.

PRÉSERVER ET DÉVELOPPER LA VOCATION ÉCONOMIQUE DES ZAE ET OPTIMISER LEUR FONCTIONNEMENT

Faire des zones d'activités des espaces dédiés à l'activité économique

Plaine Commune souhaite localiser son activité économique dans des sites spécifiques afin d'éviter la dispersion d'activités productrices de nuisances à travers son territoire. Par ailleurs, concentrer l'activité économique permet de créer des synergies entre entreprises ainsi qu'une mutualisation de services et d'infrastructures.

Par conséquent :

- Les zones d'activités économiques devront être principalement caractérisées par la présence et l'implantation d'activités productives, artisanales et de logistiques.

- Pour répondre à l'objectif de mutualisation d'infrastructures et de services ainsi que la mise en place d'aménités pour les usagers de la zone d'activité, il sera possible d'implanter d'autres activités que celles listées ci-dessus à la seule condition qu'elles répondent à des besoins pour les entreprises et employés de la zone d'activités.

Densifier l'activité économique

A Plaine Commune, le développement des zones d'activités économiques se fait dans un contexte urbain dense. Par conséquent, ces zones sont soumises à des contraintes dans leur développement. Pour continuer à se développer, l'activité économique doit s'orienter vers un modèle plus compact. Cette densification vise à trois objectifs : l'optimisation du fonctionnement des zones d'activités, la mutualisation de services et aménités aux entreprises, la libération d'espaces libres pour végétaliser afin d'améliorer les continuités écologiques.

Dans les zones d'activités économiques, les projets devront s'orienter vers une forme urbaine dense. Pour cela deux voies sont à prioriser :

- La densification des bâtiments existants par :
 - l'extension et/ou la surélévation des bâtiments ;
 - la démolition et reconstruction dans une forme.
- L'optimisation du foncier à la parcelle afin de libérer de l'espace pour permettre l'implantation de nouvelles activités, notamment par :
 - le compactage de l'activité (optimisation du stationnement et des espaces de stockage) ;
 - la mobilisation des friches.

Dans le cas de la densification des bâtiments existants la solution de l'extension et/ou surélévation est à prioriser afin de réduire le coût environnemental comparé à une construction neuve.

La construction de nouveaux locaux d'activités devra se faire sur le modèle des hôtels d'entreprises.

Les dispositions concernant les formes architecturales des locaux d'activités dans le cas d'une réhabilitation mutation du bâti ou dans le cas d'une construction neuve sont décrites dans l'OAP Réhabilitation et Construction neuve.

Exemple de dispositifs de densification de l'activité économique



Intégration de l'espace de stockage au bâti



Verticalisation du stockage pour libérer de l'emprise au sol



Espace de stationnement en toiture

Encourager la mutualisation de certains services

Le regroupement de certaines fonctions supports ou l'externalisation de certains besoins des entreprises d'une zone d'activité pourront être réfléchis au sein de programmes spécifiques. La mutualisation pourra ainsi concerner des sujets divers comme le stationnement, un restaurant inter-entreprises, des espaces de co-working et de salles de réunions, une chaufferie collective, un centre formation...

- Les projets viseront donc à mutualiser leurs besoins dans l'optique d'optimiser l'usage du foncier au sein de la zone d'activité économique. Une réflexion sera portée à l'échelle de la **zone d'activités économiques ou des parcs d'activités** afin de définir quels sont les services pouvant être mutualisés.
- La mutualisation des besoins pourra se faire au sein d'un pôle de services. Ce pôle de services pourra devenir l'ébauche d'une centralité à l'échelle du **parc d'activité ou de la zone d'activités économiques**.

AMÉLIORER LA QUALITÉ URBAINE ET LES AMÉNITÉS DES ZAE

Recréer une ambiance urbaine et de quartier dans les zones d'activités

Les zones d'activités du territoire sont souvent peu intégrées au reste du tissu urbain. L'absence de qualité de leurs aménagements et de leurs architectures renforce ce sentiment d'espace à part du territoire. **Un des enjeux de cette OAP est de recréer une ambiance**

urbaine dans ces espaces en faisant de ces zones d'activités de véritables quartiers dédiés à l'activité économique. Prendre en compte ces questionnements, c'est redonner aux entreprises, à leurs salariés et à leurs partenaires, un environnement de travail de qualité.

- Dans les zones d'activités économiques
 - Pour les parcelles situées en limite du domaine public, l'insertion du projet se fera en cohérence avec l'implantation du bâti des parcelles attenantes à celle de l'opération. Si les constructions voisines sont en retrait l'implantation du projet se fera par un retrait paysagé, si les constructions voisines sont à l'alignement l'implantation du projet se fera à l'alignement. Cette implantation favorisera un front bâti traduisant une meilleure ambiance urbaine.
 - Toujours dans l'objectif de créer un front urbain, le projet pourra s'implanter en limite de parcelle voisine pouvant permettre ainsi une mitoyenneté entre les bâtiments voisins et le projet.
 - Les zones de déchargement et de stationnement donnant sur l'espace public seront à éviter. Les espaces liés à l'activité telle que la livraison, le stockage ou le fret devront se faire préférentiellement sur le côté ou à l'arrière des bâtiments.
- Dans les parcs d'activités
 - L'organisation des ZAE bien que monofonctionnelles devra favoriser des centralités. Au-delà des activités déjà présentes, ces polarités pourront accueillir les services mutualisés des entreprises ainsi que des espaces récréatifs, de services et de détente pour les employés et usagers (zone de repos ombragés, tables, espaces de restauration de type foodtruck, conciergerie).
 - L'implantation des bâtiments devra éviter de se faire au centre de la parcelle afin de maximiser l'optimisation de l'usage de la parcelle et participer à la qualité de l'ambiance urbaine.
 - L'aménagement du parc d'activités devra prendre en compte les mobilités douces prévoyant des

cheminements piétons et des voies cyclables. Ces cheminements seront conçus de manière à être séparé des flux routiers.

Les dispositions concernant l'implantation des locaux d'activités sont décrites plus précisément dans l'OAP Réhabilitation et Construction neuve.

Protéger le patrimoine historique industriel et encourager des programmes immobiliers à forte qualité architecturale

Le territoire de Plaine Commune est marqué par son passé industriel. Dans les zones d'activités économiques, on dénombre encore de nombreux éléments bâtis témoignant du passé industriel du territoire et présentant un intérêt historique et architectural. **Un des enjeux de cette OAP sera de préserver et de mettre en valeur ce patrimoine.**

- La reconversion ou la réhabilitation des sites identifiés au PLUi par une fiche patrimoniale devront se faire de manière à conserver les éléments qui font la particularité de ces bâtiments.

Les dispositions concernant le patrimoine bâti sont décrites dans l'OAP Mise en valeur patrimoniale.

Par ailleurs, la qualité architecturale devra ainsi être prise en compte dans la conception des projets afin d'éviter les formes simples caractéristiques des ZAE. La conception des bâtiments devra prendre en compte les enjeux du changement climatique notamment grâce à l'usage de matériaux biosourcés et de dispositifs pour améliorer le confort des salariés dans le cas de phénomène climatiques extrêmes.

Les dispositions concernant les formes et moyens constructifs sont décrites plus précisément dans l'OAP Réhabilitation et Construction neuve.

Traiter les franges des zones d'activités

Les zones économiques s'insèrent dans un tissu urbain existant, la présence d'activités génératrices de nuisances dans ces zones peut poser problème sur ces franges. **Un**

des enjeux de cette OAP est de traiter les franges des zones d'activités économiques notamment avec le tissu résidentiel mais aussi de la relation de ces espaces avec les éléments du grand paysage du territoire (Le Canal, la Seine, les infrastructures et les grands parcs).

- Dans le cas où la parcelle s'implante le projet est en limite d'une zone d'habitat, l'insertion urbaine et les flux doivent être aménagés de manière à générer le moins de nuisance possible par rapport aux habitants
- La végétalisation des limites séparatives entre la parcelle du projet et la zone d'habitat est à favoriser afin de réaliser un écran entre ces deux espaces. Cette végétalisation pourra se faire à l'aide merlons reconstitués en réutilisant les terres lors du terrassement de la parcelle. Ce type d'aménagement est aussi à favoriser pour les parcelles situées en limite avec les grandes infrastructures routières telles que les autoroutes et échangeurs.
- Dans le cas où un projet développe une activité portuaire sur le canal, ce projet devra prendre en compte les différents usages du quai (fret, mobilités actives, élément du paysage). Un partage de cet espace devra être proposé.

ADAPTER LES ZAE AUX DÉFIS ÉCOLOGIQUES

Veiller à la qualité environnementale des espaces libres par la végétalisation et les espaces de pleine terre.

L'objectif est de tirer parti des vastes espaces libres qui composent ces zones pour renforcer leur végétalisation en recherchant une amélioration des fonctions écologiques.

- Chaque projet de réhabilitation ou de construction neuve au sein de ces zones vise à améliorer les fonctionnements écologiques en développant de la

pleine terre en cohérence avec le tracé de la Trame Verte et Bleue. Ils développent pour les constructions neuves et pour les réhabilitations :

- une végétalisation multi-strate* des espaces libres et adapté et résistant à l'activité des ZAE ;
- des clôtures végétalisées et favorisant le passage des espèces animales de taille petite et moyenne.

Outre l'amélioration des fonctions écologiques des espaces libres des zones économiques, leur reconfiguration vise aussi une meilleure insertion paysagère et de plus grande qualité urbaine et de confort pour les populations.

- Au-delà des dispositions relatives aux espaces de pleine terre dans la partie réglementaire du PLUi, les projets de construction neuve ou de réhabilitation au sein des zones d'activité économique visent à maximiser la désimperméabilisation des espaces libres. Pour cela, ces projets devront :
 - traiter les eaux pluviales à l'aide de dispositifs favorisant l'infiltration à la parcelle ;
 - aménager les places de stationnement de surface avec des revêtements perméables, semi-perméables ou végétalisés.
- En lien avec l'orientation précédente, au sein des parcs d'activités*, l'aménagement des espaces libres devra veiller à assurer une qualité de déplacements des modes actifs en aménageant des cheminements piétons et des voies cyclables.

Connecter les pôles économiques au réseau de transport en commun structurant et favoriser les mobilités douces

Les zones d'activités économiques du territoire sont inégalement desservies par le réseau de transport en commun. Certains espaces économiques restent en dehors du périmètre de bonne déserte. Par ailleurs, l'aménagement des voies cyclables et des cheminements piétons est souvent peu qualitatif et peu sécurisé au regard de l'intensité de la circulation routière et de la forte présence de poids lourds. **Un des enjeux de cette OAP**

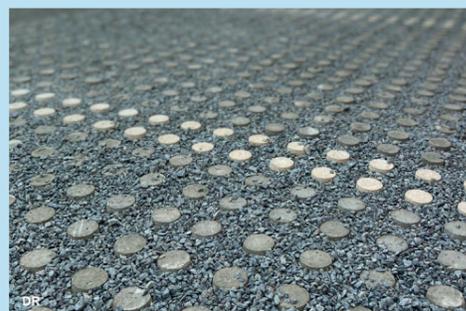
est d'assurer une meilleure connexion des zones d'activités économiques au réseau de transport en commun structurant mais aussi de les rendre plus perméable aux mobilités douces.

- En lien avec la carte du développement des pôles économiques et productif et du plan de mobilité de Plaine Commune, les zones d'activités devront organiser les continuités avec le réseau de transports en commun lourd le plus proche de la zone d'activité.
- Les continuités devront prioriser les mobilités actives, des voies cyclables et des cheminements piétons seront donc aménagés.
- Les continuités devront être aménagées de manière à être séparées des flux routiers afin de garantir la sécurité des usagers. Les continuités pourront être aménagées par exemple entre les différentes parcelles sous la forme de venelles ou de mails paysagers.
- Les continuités feront l'objet d'un aménagement paysager qui favorisera la végétalisation et la perméabilité des sols.
- En lien avec les prescriptions précédentes, les entreprises présentes dans les zones d'activités économiques du territoire devront aménager des espaces de stationnement pour les vélos. La mutualisation de ces aménagements est encouragée.

Exemple de dispositifs d'adaptation en enjeux écologiques



Végétalisation des espaces de stationnement



Revêtement perméable des espaces de stationnement



Revêtement perméable végétalisé des espaces de stationnement



Circulation végétalisée dédiée aux mobilités actives



Noue végétalisée permettant la gestion des eaux pluviales



Clôture légère doublée d'une haie

I-2. FAIRE MUTER LES PLAQUES TERTIAIRES

LIMITER LE DÉVELOPPEMENT DES PLAQUES TERTIAIRES

Le territoire de Plaine Commune n'accueillera plus de projet de développement de nouvelle plaque tertiaire. Par ailleurs, les plaques existantes identifiées dans **la carte du développement des pôles économiques et productif** ne pourront plus s'étendre. L'implantation de nouveaux programmes de bureaux devra se faire dans le périmètre des plaques tertiaires déjà existantes ou dans le diffus.

PERMETTRE LE CHANGEMENT DE DESTINATION DES IMMEUBLES DE BUREAUX

Si le règlement du PLUi le permet, lors d'opération de réhabilitation d'immeuble de bureaux, le projet pourra entreprendre un changement de destination vers l'habitat, l'habitat spécifique ou l'équipement.

Le changement de destination vers la destination habitation pose des contraintes techniques liées à la structure et la forme des bâtiments de bureaux. Le changement de destination vers la destination habitation sera conditionné à la qualité des logements produit (respect de la Charte Qualité Construction Neuve (CQCN) et de l'OAP Réhabilitation et construction neuve).

I-3. DIVERSIFIER L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

DÉVELOPPER DE L'ACTIVITÉ TOURISTIQUE

Conformément au PADD, Plaine Commune souhaite développer la filière du tourisme et de loisirs sur son territoire. L'aménagement des espaces identifiés sur **la carte du développement des pôles économiques et productif** comme espace de développement touristique devront accueillir en priorité les projets participant à l'attractivité touristique du territoire.

UNE PLACE POUR L'ÉCONOMIE SOCIALE ET SOLIDAIRE

Les nouveaux projets de locaux d'activités chercheront à intégrer à leur programmation des locaux dédiés aux activités à fort impact social et environnemental, comportant des externalités positives, et participant d'un développement endogène du territoire - soit en offrant des solutions aux entreprises de l'ESS déjà existantes, soit en privilégiant les activités complémentaires avec ces dernières.

Les modèles économiques des structures de l'ESS ne relevant pas d'une approche classique de la rentabilité, il est nécessaire de prévoir des mécanismes d'accès à l'immobilier économique (décote, baux d'utilité sociale, etc.) permettant à ces acteurs à haute valeur ajoutée sociale et territoriale de mener leurs projets dans les meilleures conditions.

DÉVELOPPER/ENCOURAGER LES ACTIVITÉS LIÉES À LA « BOUCLE ALIMENTAIRE LOCALE »

Dans le cadre de son Projet Alimentaire Territorial, Plaine Commune prévoit le développement d'une économie alimentaire locale socialement et écologiquement vertueuse, intégrant une dimension circulaire. Les espaces de développement économique (pôle commerciaux, zones d'activités, etc.) chercheront à concourir à l'accueil d'activités « de la graine à l'assiette » : projets d'agriculture urbaine, de transformation alimentaire, de valorisation des surplus ou déchets alimentaires, de logistique ou encore de formation.

II. LE DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL DU TERRITOIRE

II-1. L'ARMATURE COMMERCIALE CIBLE

L'OAP développement économique définit l'armature commerciale cible du territoire de Plaine Commune à l'horizon 2030 et fixe des orientations transversales qui s'appliquent à l'ensemble du territoire.

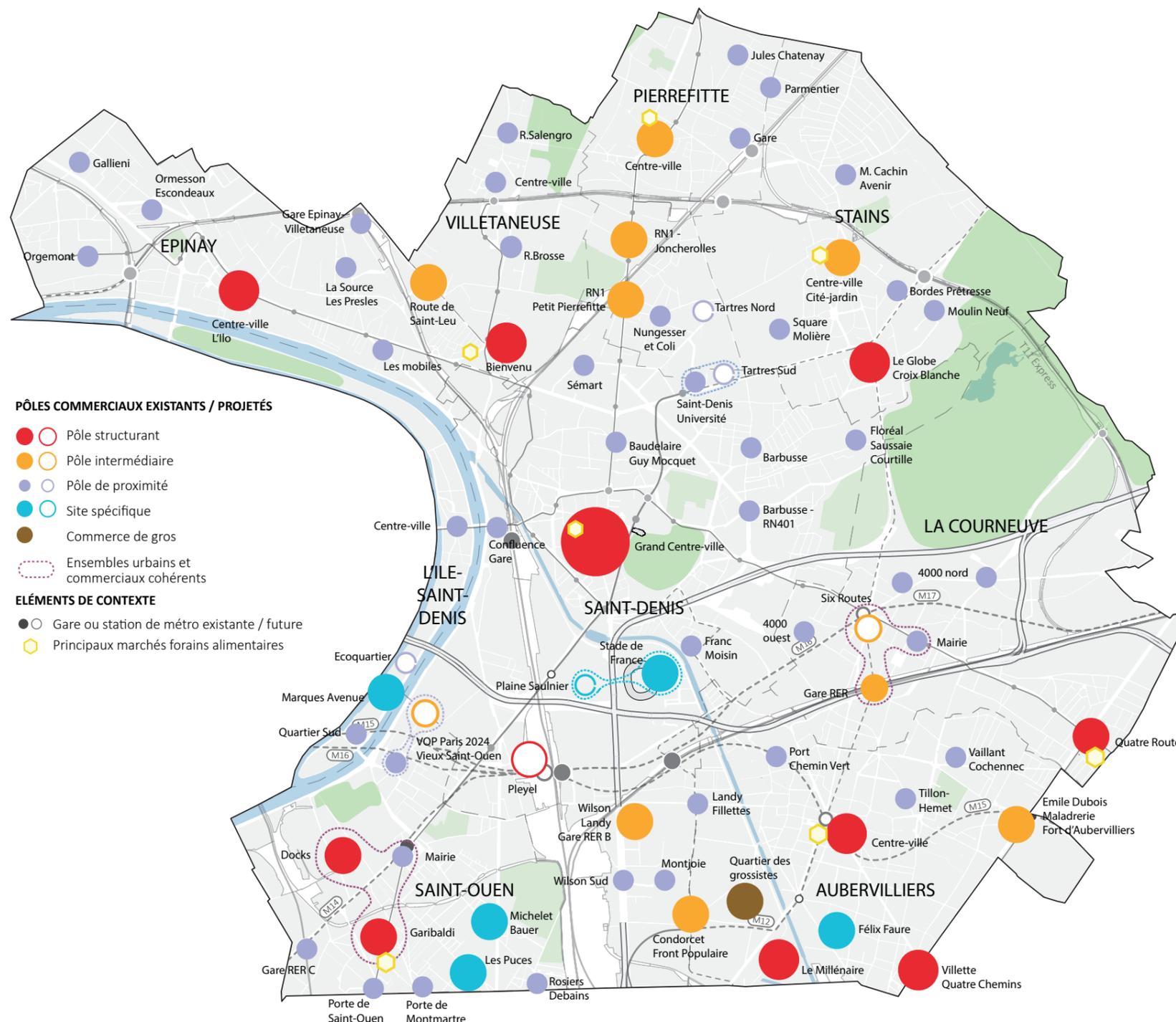
La hiérarchisation des pôles commerciaux, de taille et de rayonnement complémentaires, permet de structurer le commerce sur l'ensemble du territoire et à toutes les échelles. Cette hiérarchisation s'appuie à la fois sur l'existant et sur les projets à venir, en lien avec la stratégie d'aménagement du territoire. Elle prend en compte les équipements et services préexistants ainsi que la qualité de desserte et d'accessibilité par les différents modes de transports.

Cette armature commerciale cible détermine les secteurs de localisation préférentielle des activités commerciales sur le territoire de Plaine Commune. Elle est organisée à partir de pôles commerciaux hiérarchisés en cinq niveaux, qui déterminent leurs objectifs et leurs possibilités de développement :

- Les pôles structurants ;
- Les pôles intermédiaires ;
- Les pôles de proximité ;
- Les sites spécifiques ;
- Commerce de gros.

Ces différents types de pôles sont définis et font l'objet d'orientations spécifiques dans les paragraphes ci-dessous.

Les périmètres des pôles figurant sur la carte d'OAP sont schématiques et indicatifs. Ils n'entendent pas organiser la localisation du commerce à la parcelle. Le cas échéant, des indications plus précises peuvent figurer dans la partie « Orientations applicables à chaque type de pôle ».



II-2. LES ENJEUX TRANSVERSAUX

Les orientations transversales sont applicables à l'ensemble des projets commerciaux. Tout projet commercial, quel que soit sa taille et son contexte, devra être compatible avec les objectifs suivants.

ADAPTER, REQUALIFIER ET DIVERSIFIER L'OFFRE AU SEIN DES SITES EXISTANTS

La priorité est donnée à la redynamisation des sites existants, afin d'éviter un développement et une dispersion trop importants de surfaces nouvelles dédiées au commerce.

Il s'agira donc de conforter les polarités existantes à travers le développement d'une offre commerciale plus diversifiée mais également par le développement d'offres complémentaires : offre de services et/ou d'activités associatives, artisanales. Dans ce cadre, seront notamment privilégiées les activités à fort impact social environnemental.

Par ailleurs, la crise sanitaire a accéléré les changements en termes d'habitudes de consommation des ménages (développement du e-commerce, des circuits courts, du réemploi et seconde main...), les programmations commerciales devront ainsi se faire écho de ces nouvelles tendances.

L'objectif qui prévaut consiste en la concentration d'une pluralité d'offres au sein des polarités existantes pour concourir à l'attractivité et l'animation du secteur. Il s'agit de dépasser un raisonnement centré uniquement sur les aspects commerciaux en l'élargissant à une réflexion plus globale centrée sur les besoins des habitants et usagers du territoire et en lien avec les orientations des

politiques publiques des collectivités.

Il s'agira enfin de privilégier les emplacements dans la continuité de linéaires existants et d'éviter de développer des cellules commerciales dans le diffus.

PRÉSERVER LES ÉQUILIBRES TERRITORIAUX

L'implantation des surfaces commerciales nouvelles sur le territoire doit se faire dans le respect des équilibres territoriaux, c'est-à-dire en veillant à ne pas fragiliser ou déstabiliser les polarités déjà existantes. Les orientations liées à cet objectif sont les suivantes :

- De manière générale, les nouveaux développements commerciaux ont vocation à se faire en priorité au sein des polarités existantes, par densification et polarisation des ensembles commerciaux existants.
- Les créations de surfaces commerciales devront par principe être évitées en dehors des sites commerciaux existants et projetés identifiés dans la carte de l'armature cible.
- Les possibilités d'extensions des grands centres commerciaux existants seront limitées de même que le développement et l'implantation des surfaces alimentaires de plus de 2 500 m².
- L'implantation de nouveaux équipements commerciaux de grande taille autres que ceux prévus dans la carte de l'armature cible et qui, du fait de leur importance, seraient susceptibles d'avoir un impact négatif sur les équilibres commerciaux territoriaux et la maîtrise des déplacements automobiles, ne sera pas autorisée à l'horizon 2030.

- Le cas échéant, la création d'un nouveau pôle commercial autre que ceux prévus dans la carte de l'armature cible devra se faire en priorité dans les zones les mieux desservies par les transports collectifs et en accompagnement des projets urbains générant une demande nouvelle et significative. Toutefois, la structuration du réseau de transports collectifs et les nouveaux développements urbains n'entraîneront pas pour autant l'implantation systématique de nouveaux commerces : c'est l'existence d'une demande suffisante qui devra déterminer si la création de commerces est pertinente ou non. Ainsi, au-delà des pôles existants et projetés déjà identifiés sur la carte de l'OAP, la création d'une nouvelle polarité commerciale ne devra être envisagée que dans le cadre de projets urbains créant au moins 1 000 logements ou 5 000 emplois, et situés à une distance de plus de 500 mètres d'un pôle commercial existant. A défaut, le renforcement du pôle commercial existant le plus proche sera privilégié.

AMÉLIORER LA QUALITÉ URBAINE ET ENVIRONNEMENTALE DU COMMERCE

Améliorer l'intégration urbaine, paysagère, architecturale

L'intégration du commerce en ville doit être améliorée en termes de qualité architecturale (qualité et pérennité

des matériaux, relation au contexte bâti, intégration des enseignes...), d'intégration urbaine (implantation du bâti dans la parcelle, relation au contexte, contribution à l'animation de l'espace public...), d'aménagement des espaces extérieurs et d'intégration paysagère (qualité des aménagements liés au stationnement, végétalisation de la parcelle).

Une attention particulière sera portée au traitement des locaux commerciaux situés le long des grands axes routiers et dans les secteurs d'entrée de ville.

Les aires de stationnement extérieures devront être végétalisées et aménagées avec des revêtements de sols semi-perméables, afin de favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales. L'équipement d'ombrières photovoltaïque sur les aires de stationnement de plus de 1 500 m² sera encouragé, l'installation d'ombrière photovoltaïque se fera à hauteur 50% de la surface de stationnement.

En accord avec le règlement de publicité intercommunale, une attention particulière sera portée sur l'implantation des enseignes.

Économiser l'espace et renforcer la mixité des fonctions

Il est souhaitable que les espaces commerciaux tendent vers davantage de mixité fonctionnelle, par l'intégration du commerce dans des opérations mixtes regroupant également logements, bureaux, équipements... Des formes bâties plus denses et plus mixtes seront privilégiées, dès lors que le règlement du PLUi le permet.

Optimiser la desserte et le stationnement

La localisation du commerce et la programmation commerciale doivent être en cohérence avec le niveau de desserte par tous les modes, notamment par les transports collectifs et les modes actifs, mais aussi la capacité routière et le stationnement public.

La mutualisation des parkings devra être recherchée entre les différents commerces d'une même polarité.

Une mutualisation avec d'autres programmes voisins de même destination sera encouragée.

L'organisation des livraisons doit permettre de concilier les différents usages de l'espace public, de réduire les nuisances du transport routier et de marchandises. Les grands établissements favoriseront les aires de livraison situées à l'intérieur de leur terrain, afin de libérer de la place sur voirie, de ne pas entraver le fonctionnement de l'espace public et d'assurer des conditions optimales de livraison.

II-2. LES ORIENTATIONS PAR TYPE DE PÔLE COMMERCIAL

Pour la bonne compréhension des orientations de ce chapitre, il convient de se référer à la carte de l'armature commerciale cible.

LES PÔLES STRUCTURANTS

Les pôles structurants sont des pôles dont la surface est supérieure à 10 000 m² et proposant une offre commerciale tant en quotidienneté qu'en destination, attirant une clientèle dans une zone de chalandise supérieur à 20 30 minutes à pied et en transports. Ils peuvent prendre la forme de centralités urbaines mixtes comme de centres commerciaux.

Les pôles structurants urbains mixtes

Les pôles structurants urbains mixtes sont caractérisés par un tissu urbain le plus souvent dense et continu, rassemblant différentes fonctions : équipements publics (équipements scolaires, équipements administratifs...), activités, logements, commerces. Il s'agit pour la plupart de centres-villes. Ces sites disposent généralement d'une bonne accessibilité tout mode de déplacements (piétons, véhicules particuliers, cycles, transports en commun) existante ou future. Ils constituent des espaces névralgiques de l'organisation urbaine et commerciale du territoire.

L'objectif général consiste à affirmer le caractère attractif et rayonnant de ces pôles structurants.

Sur le plan qualitatif, les orientations sont les suivantes :

- Encourager la requalification de ces sites et

la diversification de l'offre commerciale, par la rénovation et le regroupement des locaux existants

- Favoriser la mixité des activités commerciales et des vocations (proximité, destination), en offrant des commerces à la fois liés aux besoins courants des habitants et salariés et des commerces attractifs à plus grande échelle.
- Lorsque le règlement le permet, privilégier la mixité des fonctions au sein d'une même opération (commerces en rez-de-chaussée ou rez-de-chaussée/R+1, accompagné de logements, bureaux, équipements publics...).
- En cas de proximité avec des habitations, éviter l'implantation de commerces générant des nuisances pour le voisinage ou inadaptés à un environnement urbain dense (bruit, odeurs, occupation de l'espace public, horaires décalés...).

Sur le plan quantitatif, les orientations sont les suivantes :

- Lorsque cela est prévu par la carte de l'OAP il convient d'encourager le développement commercial par la possibilité d'accueil de nouveaux commerces de tout type de formats et d'activités et par la densification et l'extension physique des linéaires commerciaux en pied d'immeubles, en privilégiant les linéaires prioritaires identifiés (principe de polarisation et de continuité). La surface commerciale totale du pôle n'est pas plafonnée.

Les pôles structurants de type centre commercial

Les centres commerciaux structurants du territoire correspondent à des ensembles commerciaux de plus de 10 000 m² comprenant, sous un même toit, une grande surface alimentaire qui en est la locomotive et peuvent être accompagné d'une galerie marchande piétonne, close et couverte. Ils répondent aux besoins hebdomadaires ou exceptionnels.

Plaine Commune dispose d'une offre bien répartie de centres commerciaux d'agglomération, dans un contexte concurrentiel en développement au Nord de Paris et de l'Île-de-France. Ces centres commerciaux présentent des enjeux majeurs pour le territoire en termes d'attractivité, de répartition et d'équilibre de l'offre commerciale. Ils produisent également des effets significatifs sur le territoire en considération de leur emprise foncière, des flux qu'ils génèrent et de leur impact environnemental.

L'objectif général consiste à encadrer leur développement pour garantir le respect des équilibres urbains au sein de l'offre commerciale de Plaine Commune, en particulier vis-à-vis des centres-villes et des pôles de proximité, tout en permettant leur rénovation lorsqu'elle est nécessaire.

Sur le plan qualitatif, les orientations sont les suivantes :

- En complément des dispositions réglementaires, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un centre commercial, ne pourra excéder trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés aux commerces. En outre, les emprises dédiées au stationnement comporteront des espaces paysagers, des espaces réservées à l'autopartage et des points de recharge des véhicules électriques.

- L'utilisation de matériaux semi perméables (de type dalles alvéolées engazonnées) pour le stationnement des usagers sera à prioriser.
- Conformément à la réglementation en vigueur les aires de stationnement de plus de 1 500 m² devront être équipées d'ombrières photovoltaïque sur 50% de leur surface.

Sur le plan quantitatif les orientations sont les suivantes :

- Cette évolution ne devra pas porter atteinte aux autres composantes de l'armature commerciale, en particulier au commerce de proximité.
- Afin de privilégier une utilisation économe et rationnelle de l'espace, l'évolution des centres commerciaux existants devra se faire de préférence par densification, sur les terrains déjà occupés par les fonctions commerciales.

LES PÔLES INTERMÉDIAIRES

Les pôles intermédiaires sont des ensembles commerciaux importants du territoire, d'échelle communale ou intercommunale, dont la surface de plancher est comprise entre 3 000 et 10 000 m². Ils assurent une fonction intermédiaire entre les pôles de proximité et les pôles structurants. Ils peuvent proposer une offre commerciale mixte comprenant à la fois une offre alimentaire et des enseignes de destination. Sur le territoire de Plaine Commune, ils sont le plus souvent organisés de façon linéaire le long des axes routiers.

Les pôles intermédiaires jouent un rôle important dans l'équilibre de l'armature commerciale. Ils sont couramment composés de locaux commerciaux successifs implantés le long des grands axes routiers, sous la forme de linéaires continus ou discontinus. De ce

fait, ils marquent fortement le paysage urbain de Plaine Commune.

L'objectif général consiste à renforcer les pôles intermédiaires existants et à accompagner leur renouvellement, dans une logique d'intégration urbaine et de mixité.

Sur le plan qualitatif :

- La mixité des fonctions urbaines au sein d'une même opération (commerces en pied d'immeuble ou en RDC et R+1, logements, bureaux, équipements publics) est encouragée, dès lors que le règlement du PLUi le permet.
- Une meilleure intégration urbaine et architecturale des pôles intermédiaires doit être recherchée par un renouvellement progressif du bâti, une meilleure qualité architecturale, une implantation du bâti à l'alignement et une réduction des emprises dédiées au stationnement automobile. Cet effort de renouvellement urbain est particulièrement sensible dans les secteurs d'entrée de ville et de manière générale le long des principaux axes routiers du territoire, en lien avec les orientations de l'OAP thématique « Grands axes et urbanisme de liaison ».

Sur le plan quantitatif :

- Dans l'objectif de préservation des équilibres territoriaux, aucun nouveau pôle intermédiaire n'est prévu dans l'armature commerciale cible, y compris par extension d'un pôle de proximité. En revanche, le renforcement des pôles intermédiaires existants sera privilégié afin de conforter leur rôle dans l'armature commerciale du territoire. Ce renforcement pourra se traduire soit par un renouvellement, une réorganisation ou une densification ponctuelle de l'offre existante, soit par la création de surfaces nouvelles. La possibilité d'accroître la taille du pôle existant est établie au cas par cas en fonction du degré de

maturité du site ainsi que de sa situation par rapport aux développements urbains et commerciaux dans son environnement.

Toutefois, la surface de plancher sera limitée à environ 10 000 m² au total par pôle intermédiaire, afin de ne pas créer de nouveaux pôles structurants qui déséquilibreraient l'armature commerciale du territoire.

LES PÔLES DE PROXIMITÉS

Répartis sur l'ensemble du territoire, les pôles de proximité correspondent aux ensembles de commerces et de services de moins de 3 000 m² répondant aux besoins de consommation courante des habitants et usagers. Ils bénéficient d'un rayonnement local. Le pôle de proximité se situe de préférence au contact de différentes fonctions urbaines structurantes (logements, bureaux, équipements publics...) et bénéficie d'une bonne accessibilité à courte distance par les modes de transports alternatifs à la voiture.

La carte de l'armature commerciale cible du territoire identifie 48 pôles de proximité répartis sur l'ensemble du territoire de Plaine Commune. Le maintien de ces pôles et leur répartition géographique est un objectif prioritaire pour l'accès de tous aux commerces et services quotidiens.

L'objectif général consiste à préserver et conforter ce maillage commercial de proximité.

Sur le plan qualitatif :

- Les pôles de proximité ont vocation à accueillir prioritairement des commerces, de l'artisanat alimentaire et services répondant aux besoins courants des riverains, en particulier dans le domaine de l'alimentaire et de la santé. On y

trouvera par exemple : boulangeries-pâtisseries, boucheries, poissonneries, commerces de fruits et légumes, supérettes, presse-tabac-café, librairies-papeteries, pharmacies, services de santé... Les pôles de proximité n'ont pas vocation à accueillir les commerces de destination.

- Les locaux commerciaux seront implantés prioritairement en rez-de-chaussée d'opérations mixtes (commerces + logements, bureaux, équipements publics...)
- Les linéaires commerciaux stratégiques seront pérennisés en priorité en interdisant les mutations vers d'autres destinations et types d'activités. Ces linéaires sont précisés dans le règlement du PLUi.
- Lorsque cela est possible, les nouveaux équipements publics seront implantés auprès de ces pôles commerciaux, afin de renforcer leur attractivité réciproque.

Sur le plan quantitatif :

- L'objectif de confortement des pôles de proximité existants pourras traduire soit par un renouvellement, une réorganisation ou une densification à la marge de l'offre existante, soit par la création de surfaces nouvelles. La possibilité d'accroître la taille du pôle existant est établie au cas par cas.
- Afin de préserver l'équilibre de l'armature commerciale et notamment la densité du maillage commercial de proximité, les surfaces commerciales de chaque pôle de proximité sont plafonnées :
 - à environ 3 000 m² de surface de plancher cumulée à l'échelle de chaque pôle de proximité
 - à environ 1 000 m² de surface de plancher par opération (hors alimentaire le cas échéant).
- Le renouvellement et la requalification des commerces existants seront privilégiés. Les créations de nouveaux locaux viseront prioritairement à la densification des linéaires existants, pour assurer

la continuité des linéaires commerciaux (principe de polarisation et de continuité).

- Dans le cadre des projets du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), les pôles de proximité existants inclus dans des opérations de démolition ou de restructuration pourront, le cas échéant, être reconstitués à hauteur des surfaces commerciales existantes. Cette possibilité concerne également, à titre dérogatoire, les pôles existants dont la surface de plancher avant-projet excéderait 3 000 m².
- Dans les secteurs de projets accueillant un pôle commercial de proximité (pôle de proximité projeté identifié sur la carte de l'OAP), une nouvelle polarité commerciale de proximité pourra être développée afin de répondre aux besoins liés à l'accroissement du nombre d'habitants et usagers, dans les limites fixées ci-dessus, et dans le respect des équilibres territoriaux.

LES SITES SPÉCIFIQUES

Les sites spécifiques correspondent aux espaces qui contribuent à l'attractivité commerciale et touristique du territoire de Plaine Commune.

L'attractivité des sites spécifiques doit être confortée.

L'objectif général est de conforter leur présence sur le territoire, en particulier pour ceux qui contribuent à l'attractivité métropolitaine et touristique de Plaine Commune.

- Il s'agit donc d'assurer la pérennité des sites existants en permettant leur réorganisation et en rendant possibles des développements ponctuels au cas par cas, en fonction de leurs particularités du site.

L'armature commerciale cible prévoit la création d'un site spécifique nouveau, dans le secteur de Pleyel à Saint-Denis.

LE SITE DÉDIÉ AU COMMERCE DE GROS

Le quartier des grossistes à Aubervilliers constitue un site de destination de nature particulière, bénéficiant d'un rayonnement international mais générant des problématiques de fonctionnement urbain quotidien (organisation des flux, livraisons...), dans un secteur qui est par ailleurs concerné par d'importants projets d'aménagement et d'équipements.

L'objectif général est de maîtriser le développement du commerce de gros en limitant ses possibilités d'extension à d'autres secteurs, et de l'orienter en favorisant la requalification et la densification des sites existants.

Le site du « quartier des grossistes », situé à l'Ouest du canal Saint-Denis et identifié sur la carte de l'OAP, a ainsi vocation à accueillir de manière préférentielle l'ensemble des implantations commerciales liées au commerce de gros sur le territoire de Plaine Commune, qu'il s'agisse de showrooms ou d'entrepôts. Sa vocation de commerce de gros pourra donc être préservée, tout en permettant son évolution ponctuelle vers davantage de mixité le long de certaines voies publiques majeures, sous réserve du règlement du PLUi.

La requalification, la réorganisation et la densification de ce secteur doivent être recherchées. Le développement de formes plus denses et/ou plus verticales permettra une occupation plus économe du foncier et une meilleure gestion des flux.

Les espaces nécessaires aux livraisons, à la manutention et au stationnement des clients et salariés devront être intégrés aux opérations.