

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

OAP SECTORIELLE N°9

> SECTEUR MERMOZ À LA COURNEUVE

Dossier d'approbation – Conseil de territoire du 25 février 2020

Mis en compatibilité par délibération du Conseil de Territoire le 13 octobre 2020 (MECDU Village Olympique)

Mis en compatibilité par arrêté préfectoral du 9 novembre 2021 déclarant d'intérêt général le projet de site unique du ministère de l'intérieur valant mise en compatibilité du document d'urbanisme de plaine commune (MECDU PSU St Ouen)

Mis en compatibilité par arrêté inter-préfectoral du 2 décembre 2021 portant modification de la déclaration d'utilité publique relative aux travaux nécessaires à la réalisation de la ligne 15 Est

Mis en compatibilité par arrêté préfectoral du 14 mars 2022 déclarant d'utilité publique le projet de réalisation du campus hospitalo-universitaire Grand Paris Nord « CHUGPN » et emportant mise ne compatibilité du document d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'établissement public territorial Plaine Commune (MECDU CHUGPN)

Modifié par délibération du Conseil de Territoire le 29 mars 2022 (Modification n°1 du PLUi)

Mis en compatibilité par décret du Conseil d'Etat en date du 30 mars 2022 modifiant le décret no 2016-1566 du 21 novembre 2016 déclarant d'utilité publique et urgents les travaux nécessaires à la réalisation du tronçon de métro automatique du réseau de transport public du Grand Paris reliant les gares de Pont-de-Sèvres et de Saint-Denis Pleyel, dans les départements des Hauts-de-Seine et de Seine-Saint-Denis et emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme des communes de Bois-Colombes, Courbevoie, Gennevilliers, Nanterre, Rueil-Malmaison, Saint-Cloud et Suresnes et de l'établissement public territorial Plaine Commune (MECDU ligne 15 Ouest)

Mise à Jour N°2 des annexes par arrêté du Président de l'EPT Plaine Commune du 16 août 2022

Modifié par délibération du Conseil de Territoire en date du 11 avril 2023 (Modification n°3)

Mise à jour n°3 des annexes par arrêté du Président de l'EPT Plaine Commune du 15 mai 2023

Mis en compatibilité par délibération du Conseil de Territoire du 27 juin 2023 déclarant d'intérêt général le projet de la Tony Parker Academy et emportant mise en compatibilité du PLUi

Modifié par délibération du Conseil de Territoire en date du 18 septembre 2023 (modification simplifiée n°1)

Mise à jour n°4 des annexes par arrêté du Président de l'EPT Plaine Commune du 19 décembre 2023

Mis en compatibilité par arrêté préfectoral du 2 janvier 2024 approuvant la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal de l'établissement public territorial de Plaine Commune pour l'extension des Archives nationales à Pierrefitte-sur-Seine

Modifié par délibération du Conseil de Territoire en date du 25 juin 2024 (Modification n°4)

Mis en compatibilité par arrêté inter-préfectoral du 20 mars 2025 approuvant la déclaration d'utilité publique emportant la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal pour le prolongement du T8 Sud de Saint-Denis-Porte de Paris à la Gare RER E Rosa Parks à Paris



SOMMAIRE

1 CONTEXTE ET ENJEUX 3

2 ENVIRONNEMENT DU SITE 4

3 ORIENTATIONS..... 4

3.1 Affirmer la vocation économique du site et sa montée en qualité 4

3.2 Améliorer les déplacements et l’accessibilité du site..... 4

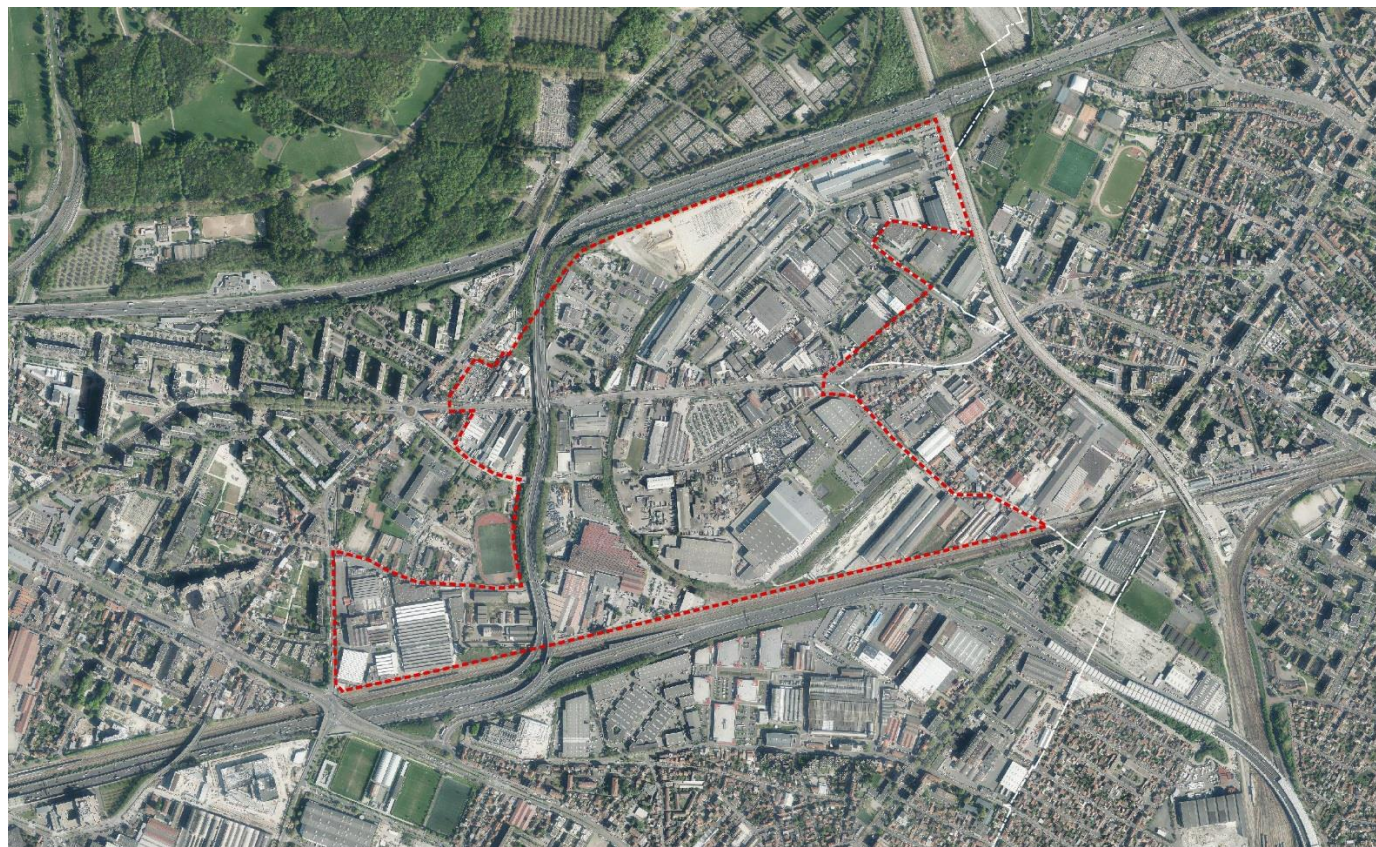
3.3 Végétaliser le site et permettre la création d’espaces verts de pleine terre 4

3.4 Renforcer la qualité urbaine et paysagère du site 5

3.5 Schéma des orientations d’aménagement et de programmation 6



1 CONTEXTE ET ENJEUX



Mermoz, vue satellite et périmètre de l'OAP

0 150 300 450 600 750

Source : IGN, Ortho HR 2017

La Zone d'Activités Economiques (ZAE) Mermoz est une zone d'activité d'environ 90 hectares située sur la commune de La Courneuve. Elle est un site majeur du développement économique de Plaine Commune.

Au Sud du site se trouve la ZAE Rateau tandis qu'au Nord s'étendent le parc départemental George Valbon et le pôle de développement économique de l'aéroport du Bourget. Enfin, à l'Est, un tissu pavillonnaire ouvrier datant du début du XXe siècle s'est développé sur les franges de La Courneuve et du Bourget.

Depuis la seconde moitié du XIXe siècle le site de Mermoz est le support d'un développement industriel important et est aujourd'hui un site à fort potentiel de développement représentant 1700 emplois avec plus de 270 entreprises implantées sur le site. En outre, la présence de grandes infrastructures tout autour du site en fait un lieu stratégique de l'intercommunalité. Compris entre les villes de La Courneuve et du Bourget à l'Est, le site est bordé par des infrastructures :

- Au Nord, l'autoroute A1 qui relie Paris à Lille ;
- Au Sud, au niveau du Bourget, le RER B allant de Paris à Roissy, le tramway T11 (ouvert en juillet 2017) et l'A86, rocade francilienne ;
- A l'Ouest, le barreau de raccordement entre A1 et A86 ;
- A l'Est, la Grande Ceinture, rocade francilienne ferroviaire.

A cœur de la ZAE, seule la départementale D30, l'avenue Jean Mermoz, permet de relier les deux communes de La Courneuve et du Bourget. Du Nord au Sud, une seule voie traverse la ZAE, la ligne ferroviaire des Bas Martineau, qui se rattache à la rocade ferroviaire de la Grande Ceinture au niveau du Triangle de Verdun.

Les flux de transports au sein du site sont ainsi difficilement gérables du fait de réseaux viaries peu aménagés et inadaptés. En effet, la rue de Verdun en sens unique ne facilite pas la sortie des convois, le stationnement des habitants et des professionnels se heurte à des dépôts sauvages. La RD30 est saturée par le trafic de la ZAE et les échanges entre La Courneuve et Le Bourget faute d'itinéraire secondaire. De même, bien que proches en distances absolues, les connexions aux grandes infrastructures autoroutières que sont l'A1, l'A86, et plus loin l'A3, ne sont accessibles qu'en traversant le centre-ville du Bourget via la RN2 ou une partie de la Cité des 4000 à La Courneuve. Le site comprend également de nombreuses friches et délaissés urbains formant des espaces sous ou mal utilisés. La cohésion économique du site est entravée par un morcellement dû à la présence d'enceintes fermées au sein même du site.

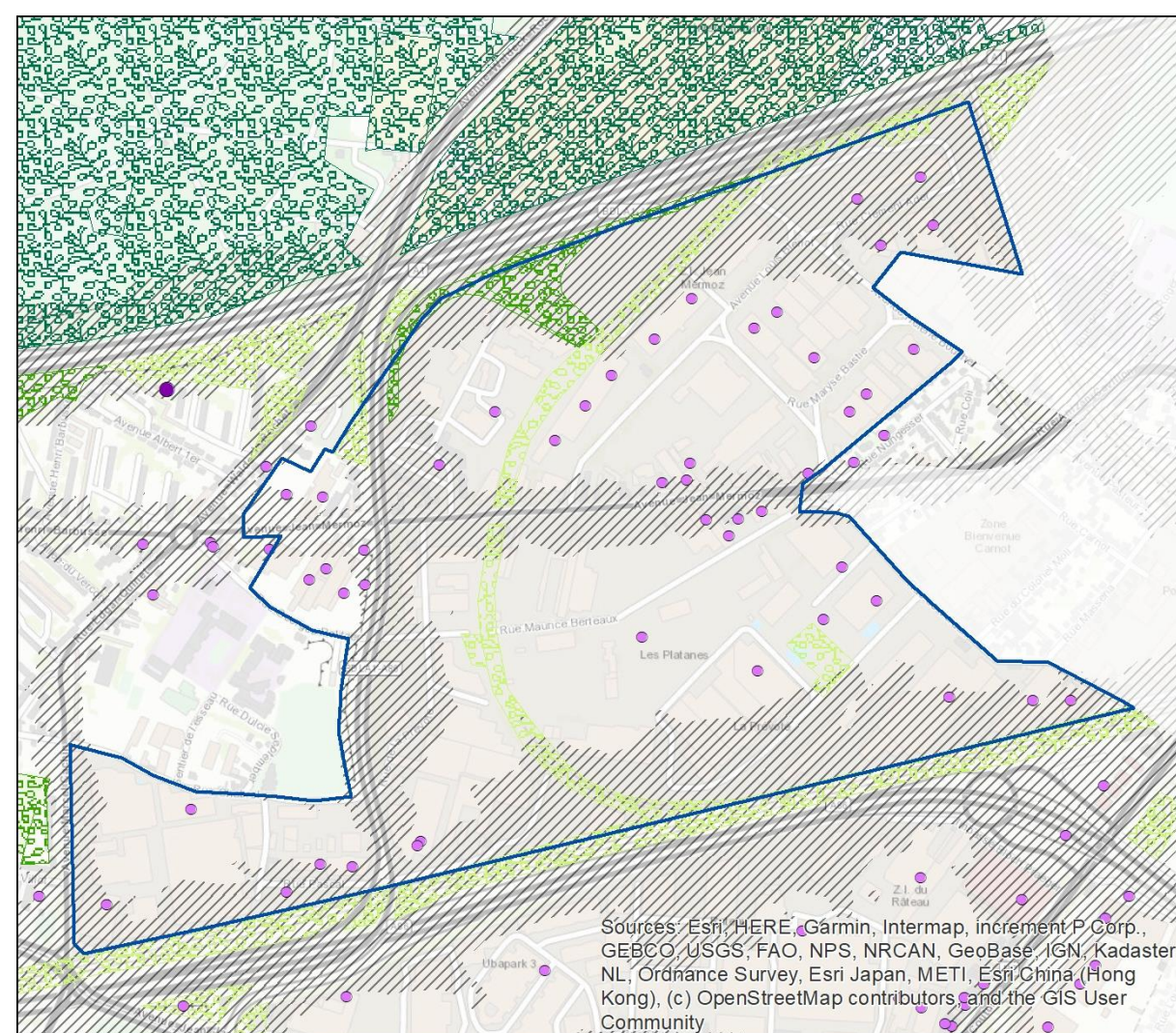
Tous ces dysfonctionnements portent préjudice à la ZAE. Cependant de nouvelles opportunités de développement s'offrent à ce secteur. Avec la mise en service du T11 et l'arrivée d'une nouvelle gare du Grand Paris Express (GPE) au Bourget (la ligne 16 reliant Saint-Denis à Noisy Champs), la ZAE se trouve au cœur des mutations urbaines à venir sur cette frange Est de Plaine Commune.

De plus, la proximité du site à l'A86 implique de mettre en œuvre de mesures conservatoires pour préserver les futurs usagers de l'exposition aux pollutions sonores et atmosphériques. Les concepteurs et opérateurs immobiliers sont invités à répondre à cette contrainte propre au site en s'appuyant sur les orientations de l'OAP Environnement et Santé (document n°3-2-1 du dossier de PLUi).

Le site accueille depuis les années 1970 le développement d'activités logistiques de messagerie. Ces activités sont encore présentes et constituent un pôle principal d'activités de messagerie en Ile de France, avec la présence de groupes nationaux et internationaux comme UPS ou Heppner. Plus récemment, d'autres filières ont également profité des emprises foncières importantes et relativement bon marché ainsi que des grandes infrastructures ferroviaires et routières à proximité pour s'implanter sur le site telles que le commerce de gros (46% de la totalité des activités de la ZAE), des activités éco-industrielles et de recyclage (Paprec, GDE Environnement, Batin), et des activités de type PME / PMI.

Cette dynamique d'ensemble constitue une opportunité de poursuivre le renouvellement de ce secteur. Il s'agit donc de tirer parti de ces mutations pour affirmer la vocation économique du site et accompagner la montée en qualité des zones d'activités, poursuivre le désenclavement du secteur, et assurer la cohérence avec les projets urbains voisins. L'intérêt d'une telle action est de concrétiser les objectifs du PLUi en matière de préservation, de requalification et de renforcement des zones d'activités économiques existantes. Elle a pour ambition de conforter le développement d'une polarité économique plus rayonnante, en s'appuyant sur une accessibilité désormais renforcée et une notoriété croissante et la constitution physique et symbolique d'une grande zone économique intercommunale.

La ZAE Mermoz a donc pour objectif d'attirer de nouvelles entreprises et d'adopter une image dynamique et attractive au sein de l'intercommunalité.



Créer un nouvel espace vert public : un jardin de 7000m² doit être aménagé au sud de la rue Chabrol. Ce nouvel espace public est ouvert aux usagers de la ZAE et aux habitants des zones résidentielles aux alentours.

3.4 Renforcer la qualité urbaine et paysagère du site

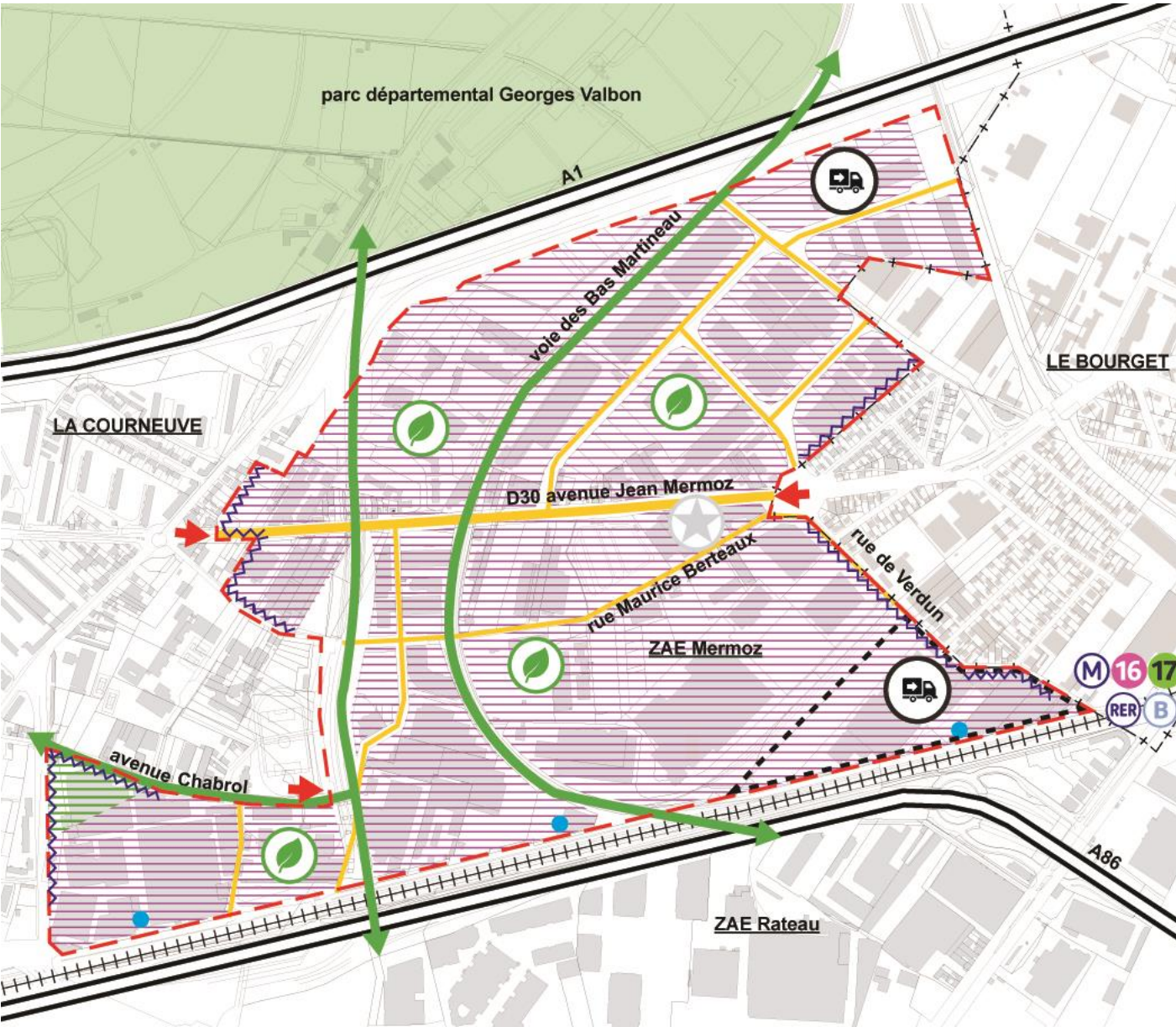
Aménager des espaces urbains et paysager de qualité et plus respectueux de l'environnement : une montée en qualité des aménagements est attendue. D'une part, les aménagements urbains doivent répondre à de nouvelles exigences plus qualitatives en termes d'architecture, de compacité du bâti, de réseau viaire et de mobilier urbain. D'autre part, sont attendus des aménagements paysagers de qualité améliorant le quotidien des salariés et des usagers de la ZAE en termes de qualité de vie. Ces aménagements doivent surtout aider à répondre aux exigences environnementales identifiées telles que la désartificialisation des sols ou la réduction de la consommation énergétique.

Un aménagement paysager et végétalisé d'ampleur doit être créé au sein de la ZAE afin d'apporter un espace de respiration mais également engager la transformation des espaces libres par une action forte. L'aménagement paysager du site pourra favoriser le développement des pratiques d'agriculture urbaine en fonction de la qualité des sols et en évitant dans la mesure du possible le morcellement des espaces végétalisés.

Traiter les interfaces entre zones d'activité économique et zones résidentielles : la ZAE Mermoz est située au cœur des zones résidentielles de la Courneuve et du Bourget. Les interfaces entre les zones économiques et résidentielles doivent être traitées qualitativement afin de réduire les potentielles nuisances et gênes pour les habitants des quartiers environnants.

Mettre en valeur les franges de la ZAE : aménager des percées visuelles et des points hauts d'observation au niveau de l'A86. Des vues sont ainsi produites vers le grand paysage urbain et industriel des zones d'activités de Mermoz et de Rateau. Un travail sur les différentes façades des bâtiments par rapport aux infrastructures est également nécessaire afin d'amplifier, affirmer ou atténuer certaines situations en termes d'image et de visibilité de la ZAE. Le long de l'A86 et des voies ferrées, un aménagement paysager jouant le rôle de filtre végétal est recherché pour atténuer l'exposition aux pollutions sonores et atmosphériques.

3.5 Schéma des orientations d'aménagement et de programmation



Plan général d'OAP

OAP - Mermoz

ACCESSIBILITE ET DEPLACEMENTS

- Futures stations de métro des lignes 16 et 17
- Requalification des accès
- Requalification et végétalisation des voies existantes

ESPACE PUBLIC ET VEGETALISATION

- Continuité écologique
- Création d'un espace vert
- Point haut d'observation
- Traitement des interfaces entre les zones industrielles et résidentielles

PROGRAMMATION ET MORPHOLOGIE

- Développement de l'éco-industrie
- Services et hébergement hôtelier - tourisme d'affaire
- Renforcement et développement de la logistique urbaine
- Développement, requalification progressive et maintien de la fonction économique des ZAE existantes et végétalisation des espaces libres
- Triangle de Verdun (SGP)

ELEMENTS DE CONTEXTE

- Périmètre de l'OAP
- Limite communale
- Bâti existant
- Parcellaire existant
- Parc départemental Georges Valbon
- Voie majeure
- Voie ferrée