

3-2-2

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

### > OAP THEMATIQUE N°2 : COMMERCE ET ARTISANAT

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 en 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





## SOMMAIRE

<b>1 QU'EST-CE QUE L'OAP COMMERCE ET ARTISANAT ?.....</b>	<b>3</b>
<b>2 LES POINTS CLES DU DIAGNOSTIC.....</b>	<b>3</b>
<b>3 LES OBJECTIFS DU PADD .....</b>	<b>4</b>
<b>4 LES ORIENTATIONS.....</b>	<b>5</b>
<b>4.1 La carte de l'armature commerciale cible.....</b>	<b>5</b>
<b>4.2 Les orientations transversales .....</b>	<b>7</b>
4.2.1 Requalifier et diversifier l'offre commerciale existante .....	7
4.2.2 Préserver les équilibres territoriaux.....	7
4.2.3 Agir prioritairement sur les centralités urbaines et commerciales.....	7
4.2.4 Améliorer la qualité urbaine et environnementale du commerce.....	7
4.2.5 Concevoir des locaux commerciaux efficaces, pérennes et flexibles .....	8
<b>4.3 Les orientations applicables à chaque type de pôle commercial.....</b>	<b>10</b>
4.3.1 Les pôles structurants .....	10
4.3.2 Les pôles intermédiaires .....	12
4.3.3 Les pôles de proximité .....	14
4.3.4 Les sites spécifiques .....	15
4.3.5 Le commerce de gros.....	15



# 1 QU'EST-CE QUE L'OAP COMMERCE ET ARTISANAT ?

L'OAP thématique *Commerce et artisanat* a pour objet de définir des orientations en matière d'implantation préférentielle du commerce sur le territoire de Plaine Commune. Elle est complémentaire du règlement du PLUi.

L'OAP expose la stratégie de Plaine Commune et des neuf villes qui composent l'EPT en matière d'implantation des locaux commerciaux à l'échelle du territoire.

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 à venir. En cohérence avec le PADD, elle indique les secteurs de développement préférentiel du commerce, en prenant en compte les objectifs de revitalisation des centres-villes ; de maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité permettant de répondre aux besoins courants de la population, tout en limitant les obligations de déplacement et les émissions de gaz à effet de serre ; de cohérence entre la localisation des équipements commerciaux et la maîtrise des flux de personnes et de marchandises ; de consommation économe de l'espace et de préservation de l'environnement, des paysages et de la qualité architecturale. L'OAP définit enfin des orientations visant à assurer une conception efficace des locaux commerciaux.

Le développement des commerces, à toutes les échelles, est donc encadré, d'une part, par le règlement écrit et graphique du PLUi et, d'autre part, par la présente OAP Commerce et artisanat. Leur articulation est précisée dans le « mode d'emploi » de l'OAP ci-après.

**LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)**

Les OAP ont été créées par loi SRU et leur champ d'application a été renforcé par la loi ALUR. Leur contenu est encadré par les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme.

Elles peuvent être thématiques ou sectorielles, c'est-à-dire s'appliquer à une partie délimitée du territoire.

Les OAP sont opposables à toute demande d'autorisation d'urbanisme. « *L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.* » (Art. L.152-1 du Code de l'Urbanisme)

Le projet doit donc être compatible avec les objectifs fixés par les OAP thématiques et les OAP sectorielles quand elles existent. Les services instructeurs vérifieront parallèlement la conformité au règlement et la non-contradiction de la demande d'autorisation avec les objectifs de l'OAP.

# 2 LES POINTS CLES DU DIAGNOSTIC

Le commerce constitue une fonction économique majeure participant à la qualité de vie sur le territoire et à son attractivité.

Avec 437 000 habitants en 2016 (Insee), de nombreuses entreprises et près 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.

Pour autant, la situation en matière de développement commercial reste contrastée. Le rapport de présentation du PLUi souligne que **si les commerces sont en nombre suffisants sur le territoire de Plaine Commune, leur qualité est inégale** : certains sites commerciaux sont dégradés, en particulier dans les centralités ; l'état des locaux commerciaux est souvent déficient, la lisibilité de l'offre et sa diversité insuffisantes.

On observe par ailleurs **un renforcement conséquent de l'offre concurrentielle commerciale** dans le nord métropolitain, qui sature le marché.

Le **potentiel de consommation est en croissance mais reste limité** par les caractéristiques sociodémographiques du territoire, notamment par un revenu médian par unité de consommation inférieur à ceux de la Seine-Saint-Denis et de l'Île-de-France. La part des actifs non-résidents dans le potentiel de consommation est encore limitée, mais devrait tendre à s'amplifier du fait des projets à venir, bien que ceux-ci ne soient pas source de développements commerciaux importants.

**La requalification et le renforcement de la vitalité des centralités existantes seront rendus possibles par le fort développement attendu** 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 nouvelles. 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 douce et de l'apport d'habitants, d'emplois et d'étudiants supplémentaires.

On relève enfin **des comportements d'achats spécifiques** au territoire de Plaine Commune, qui orientent le développement du commerce : une forte emprise du format hypermarché sur les dépenses alimentaires, une forte fréquentation des marchés non sédentaires, une faible emprise du e-commerce. La majorité des dépenses est effectuée sur le territoire lui-même mais, en 2015, la voiture était encore le mode de déplacement majoritaire pour les achats courants.

## Analyse de l'armature commerciale du territoire de Plaine Commune

<p><b>Forces</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Densité d'habitants générant un niveau de marché élevé, en progression de l'ordre de 500M€ depuis 1999 (hors inflation)</li> <li>Densité de commerces actifs, en progression. Nette baisse du nombre de locaux inutilisés</li> <li>Bon taux de maintien des dépenses des habitants sur le territoire optimum pour les besoins courants, les autres dépenses étant effectuées dans les centres commerciaux situés aux franges du territoire (Clichy, Drancy)</li> </ul>	<p><b>Faiblesses</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Faiblesse du revenu médian</li> <li>Environ 47.000 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales inactives sur le territoire (soit l'équivalent du total des surfaces des 7 hypermarchés implantés sur le territoire).</li> <li>Etat des locaux commerciaux restant peu qualitatifs : plus de 40% des locaux à rénover, moins de 20% des locaux en parfait état</li> <li>Déficit d'offres en équipement de la maison et en culture-loisirs</li> <li>Taux d'évasion élevé en équipement de la personne malgré le renforcement de l'offre</li> <li>Peu de pôles intermédiaires</li> </ul>
<p><b>Opportunités</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Augmentation potentielle du marché de 400 M€ à 800 M€ (+15 à +30% par rapport à la situation 2013, mais avec des incertitudes sur l'ampleur et la localisation de ces potentiels).</li> <li>Densification urbaine permettant de conforter la viabilité d'offres commerciales de proximité.</li> <li>Lente progression possible de la proportion des ménages à fort pouvoir d'achat</li> </ul>	<p><b>Menaces</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Décalage croissant entre économie de l'immobilier commercial et économie du commerce (décalage entre les loyers demandés et les chiffres d'affaires des commerçants)</li> <li>Difficulté d'adaptation du tissu commercial existant aux fortes mutations des comportements d'achats</li> <li>Incertitudes sur la pérennité de certains pôles spécifiques générateurs de flux entrants</li> <li>Multiplication des projets de locaux commerciaux de manière dispersée, opération par opération</li> </ul>

Source : PIVADIS pour Plaine Commune, diagnostic du Schéma de cohérence commerciale, 2015

### 3 LES OBJECTIFS DU PADD

L'OAP Commerce et artisanat traduit les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi visant à **favoriser la diversification et la montée en gamme de l'offre commerciale**.

Les objectifs stratégiques portés par le PLUi, notamment à travers la présente orientation d'aménagement et de programmation, sont les suivants :

- **Requalifier et diversifier l'offre commerciale, en particulier en centre-ville et dans les centralités urbaines ;**
- **Veiller à la complémentarité des sites commerciaux dans l'armature territoriale ;**
- **Maîtriser la production de locaux neufs et renforcer les conditions d'accueil de nouvelles surfaces commerciales ;**
- **Renforcer l'attractivité commerciale du territoire ;**
- **Pérenniser le maillage de proximité ;**
- **Améliorer l'intégration urbaine du commerce et réduire son impact environnemental.**

L'OAP Commerce contribue notamment à identifier les différents types de polarités commerciales et à les hiérarchiser pour promouvoir à terme une armature commerciale lisible et de qualité, en lien avec la stratégie de développement de Plaine Commune.

#### CONTENU ET MODE D'EMPLOI

##### DE L'OAP COMMERCE ET ARTISANAT

L'OAP Commerce et artisanat définit les objectifs et les orientations qui doivent guider les projets afin qu'ils contribuent à la mise en œuvre de la stratégie du territoire en matière de localisation préférentielle du commerce. Elle est complémentaire du règlement du PLUi.

**Elle concerne les constructions relevant des sous-destinations suivantes : « Artisanat et commerce de détail », « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « Commerce de gros ».**

**Les activités d'hôtellerie, de restauration et les cinémas ne sont pas concernés par la présente OAP.**

##### L'OAP COMPREND :

**1. Une armature commerciale cible** qui localise, caractérise et hiérarchise les pôles commerciaux préférentiels du territoire. Elle indique aussi le type d'action prioritaire à mener et notamment les possibilités de développement des surfaces.

**2. Des orientations transversales, applicables à l'ensemble des pôles commerciaux du territoire ;** il s'agit notamment de prescriptions sur la qualité urbaine et architecturale ainsi que sur le stationnement

**3. Des orientations spécifiques à chaque type de polarité commerciale ;** s'y ajoutent des orientations localisées plus précises pour les principaux pôles.

**Ces orientations fixent les objectifs auxquels doivent répondre toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme.**

##### LA DEMARCHE A SUIVRE POUR CHAQUE PROJET EST LA SUIVANTE :

**1. Repérer l'emplacement de projet sur le plan de zonage** (règlement graphique), pour identifier :

- Le zonage et les règles associées à respecter
- Si le projet se situe dans le périmètre d'une OAP sectorielle.

**2. Consulter Les OAP thématiques pour contrôler la compatibilité du projet.** Le volet commercial du projet devra être compatibles avec les différentes orientations incluses dans l'OAP Commerce :

- Les orientations transversales, applicables à l'ensemble des sites commerciaux
- Les orientations spécifiques, en fonction de l'endroit où se situe le projet.

Au final, le projet devra donc être compatible avec l'ensemble des OAP thématiques applicables et, s'il est compris dans le périmètre d'une OAP sectorielle, aux dispositions de ladite OAP sectorielle. La compatibilité implique que le projet ne soit pas contraire aux objectifs fixés par ces OAP.

Le projet devra par ailleurs être conforme aux dispositions du règlement écrit et graphique.

**Sauf indication contraire les surfaces indiquées dans l'OAP sont exprimées en surface de plancher.**

## 4 LES ORIENTATIONS

### 4.1 La carte de l'armature commerciale cible

L'OAP Commerce et artisanat définit l'armature commerciale cible du territoire de Plaines Communes à l'horizon 2030, en application des objectifs du PADD.

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 et artisanales sur le territoire de Plaines Communes. 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** ;
- Les sites dédiés au **commerce de gros**.

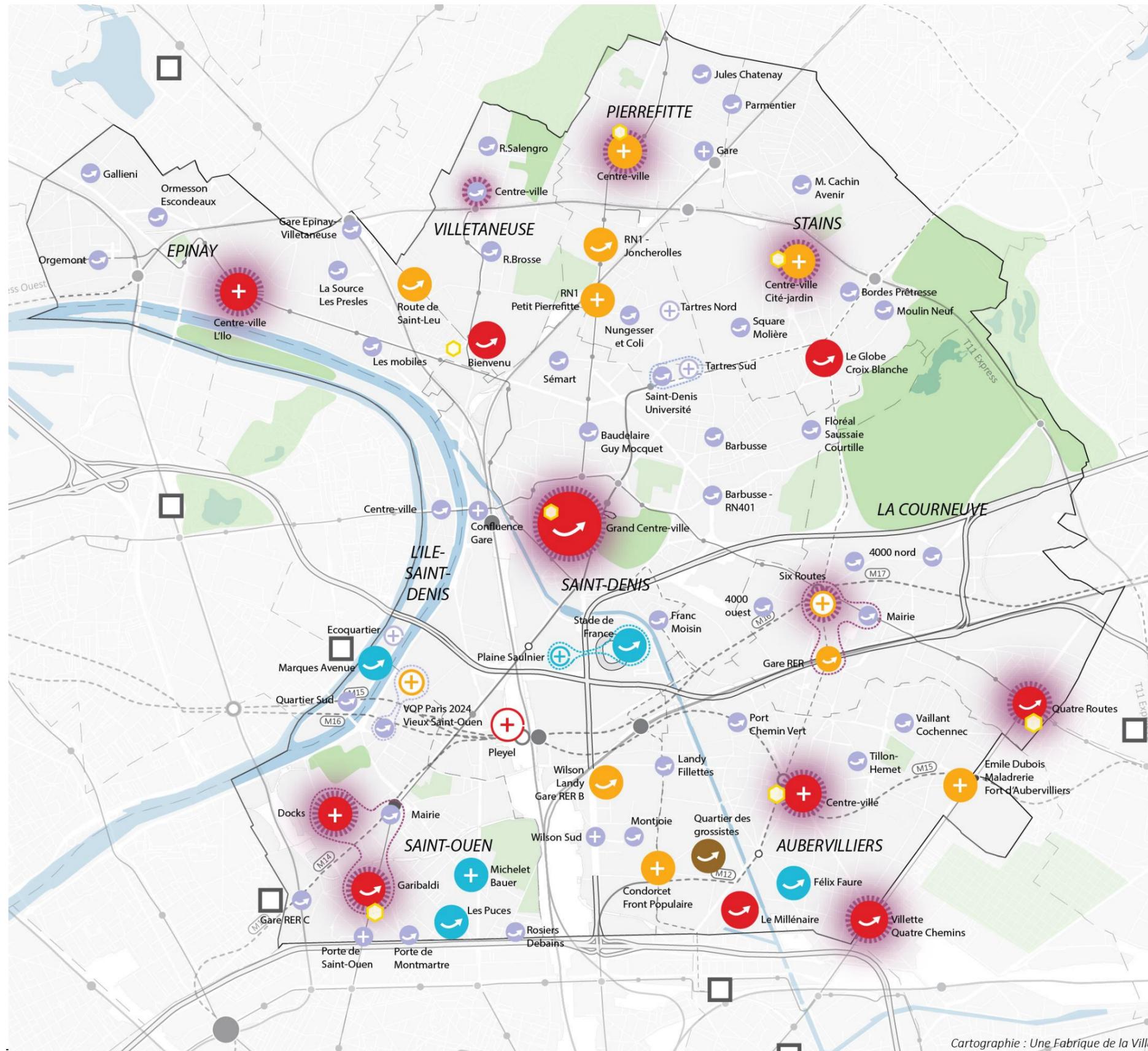
Ces différents types de pôles sont définis et font l'objet d'orientations spécifiques dans le chapitre IV.3 ci-après.

En outre, 10 **centralités urbaines et commerciales** sont identifiées comme prioritaires pour la redynamisation et le développement de l'armature commerciale.

Enfin, la carte de l'armature cible précise, pour chaque pôle, une orientation en matière de développement commercial, c'est-à-dire d'augmentation de la surface du pôle :

- Les **sites à développer** ont vocation à voir leur surface totale se développer, dans les conditions et limites précisées au chapitre IV.3 ci-après ;
- Les **sites à conforter, adapter et/ou faire monter en gamme**, dont les surfaces commerciales n'ont pas vocation à augmenter de façon significative. Pour autant, ces sites doivent faire l'objet d'actions d'amélioration et de redynamisation de l'existant, qui sont précisées au chapitre IV.3 ci-après.

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 4.3 « Orientations applicables à chaque type de pôle ».



## OAP Commerce et artisanat Armature commerciale cible

### Pôles commerciaux existants / projetés

- Pôle structurant
- Pôle intermédiaire
- Pôle de proximité
- Site spécifique
- Commerce de gros
- Ensembles urbains et commerciaux cohérents

### Orientations spécifiques des sites

- ↷ Site à conforter, adapter et/ou faire monter en gamme
- + Site à développer
- ⊙ Centralité urbaine et commerciale prioritaire

### Éléments de contexte

- Gare ou station de métro existante / future
- ⬡ Principaux marchés forains alimentaires
- Principaux centres commerciaux existants à proximité de Plaines Communes

Cartographie : Une Fabrique de la Ville



APPROUVE PAR DELIBERATION DU CONSEIL DE TERRITOIRE LE 25 FEVRIER 2020  
 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 Plaines Communes pour l'extension des Archives nationales à Pierrefitte-sur-Seine

## 4.2 Les orientations transversales

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

### 4.2.1 Requalifier et diversifier l'offre commerciale existante

**En cohérence avec les objectifs du PADD, la priorité est donnée à la redynamisation et la montée en gamme des sites existants, afin d'éviter un développement et une dispersion trop importants de surfaces nouvelles dédiées au commerce.** Cet objectif se traduit en particulier :

- Dans les centralités urbaines et commerciales prioritaires du territoire, dont la redynamisation est particulièrement stratégique au regard des objectifs de revitalisation des centres-villes et des centralités urbaines fixés par le PADD (voir 4.2.3 ci-dessous) ;
- Par des objectifs spécifiques de requalification de certains centres commerciaux vieillissants et de renforcement des pôles intermédiaires, en lien avec l'amélioration de leur desserte par les transports collectifs ;
- A travers la pérennisation du maillage des pôles de proximité, afin d'assurer à l'ensemble des habitants et usagers l'accès à une offre commerciale et de proximité ;
- A travers des objectifs en matière de taille maximale des différents types de pôles, qui sont précisés au chapitre IV.3 (Orientations applicables à chaque type de pôle commercial).

### 4.2.2 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 sites commerciaux existants ou projetés ayant vocation à se développer en accueillant des surfaces commerciales supplémentaires sont spécifiquement identifiés sur la carte de l'OAP en tant que « sites à développer ».
- 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 (cf. 3.1.2 ci-après), de même que le développement et l'implantation des surfaces alimentaires de plus de 2 500 m<sup>2</sup>.
- 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.

### 4.2.3 Agir prioritairement sur les centralités urbaines et commerciales

Le territoire de Plaines Communes est maillé par des centralités urbaines très diverses mais dont le poids a vocation à se renforcer, dans le cadre du développement polycentrique souhaité dans le PADD. Le commerce tient une place particulièrement importante dans la vie urbaine et l'attractivité de ces sites, dont la redynamisation est un objectif majeur du PADD.

Dans le cadre de la mise en œuvre de l'armature commerciale cible, les « centralités urbaines et commerciales prioritaires » identifiées sur la carte de l'OAP doivent donc faire l'objet d'une attention particulière. Il s'agit des sites suivants :

- Le centre-ville d'Aubervilliers (pôle structurant) ;
- Le centre-ville d'Epinay-sur-Seine (pôle structurant) ;
- Le quartier des Quatre-Routes à La Courneuve (pôle structurant) ;
- Le quartier des Six-Routes à La Courneuve (pôle intermédiaire) ;
- Le centre-ville de Pierrefitte-sur-Seine (pôle intermédiaire) ;
- Le centre-ville de Saint-Denis (pôle structurant) ;
- L'ensemble commercial cohérent constitué par les pôles Garibaldi et des Docks à Saint-Ouen-sur-Seine (pôles structurants) ;
- Le centre-ville de Stains (pôle intermédiaire) ;
- Le centre-ville de Villetaneuse (pôle de proximité).

**Lorsque cela est possible, les développements commerciaux et/ou actions de redynamisation devront privilégier ces sites, dont l'évolution est particulièrement déterminante pour la mise en œuvre du projet de territoire.**

Les orientations spécifiques à ces différents sites sont précisées au chapitre IV.3 ci-après.

### 4.2.4 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).

Les espaces de stationnement extérieurs d'une emprise supérieure à 400 m<sup>2</sup> devront être partiellement végétalisés et aménagés avec des revêtements de sols semi-perméables, afin de favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales.

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, en lien avec les objectifs de requalification des grands axes du territoire portés par l'OAP thématique « Grands axes et urbanisme de liaison ».

#### • 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.

- **Renforcer l'efficacité environnementale des programmes commerciaux**

Les projets commerciaux doivent tendre vers une plus grande qualité environnementale. Au-delà de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, les projets devront spécifiquement justifier des mesures prises en faveur de la réduction de leur consommation énergétique et/ou de la production d'énergie. Ils devront répondre a minima aux normes de performance énergétique en vigueur ou devant entrer en application dans les cinq années suivant la demande de permis de construire.

- **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 sera rendue possible.

Au-delà de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, les projets devront spécifiquement justifier des mesures prises en faveur de la réduction du taux de venue en voiture particulière.

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 disposeront obligatoirement d'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.

#### 4.2.5 Concevoir des locaux commerciaux efficaces, pérennes et flexibles

Les locaux commerciaux peuvent s'implanter en rez-de-chaussée d'immeubles mixtes ou dans des constructions qui leur sont dédiées. Dans tous les cas, des principes de conception sont à respecter afin de se donner les meilleures chances d'un fonctionnement commercial efficace, tout au long de la vie du projet.

- **Principes fonctionnels**

- Format des coques :

- Les espaces dévolus aux commerces doivent être conçus pour garantir la plus grande souplesse d'utilisation possible. Ils doivent avoir des formes simples et fonctionnelles. Un rapport vitrine / profondeur de 1 par 3 est préconisé, avec une profondeur minimale de 10 mètres.
- La hauteur libre minimum ne doit pas être inférieure à 3,50 m sous poutre
- Les très petits commerces (moins de 30 m<sup>2</sup>) seront évités. Le cas échéant ils devront pouvoir être aisément regroupés avec un local voisin.
- Lorsque plusieurs locaux contigus sont prévus au sein d'une même opération, la conception du linéaire doit permettre le regroupement ou la division des locaux.

- Le local commercial doit être partie intégrante de la conception du projet architectural et doit favoriser l'efficacité commerciale, en particulier lorsqu'il se situe en rez-de-chaussée d'un immeuble :

- *Continuité du linéaire commercial* : Les entrées des logements, locaux techniques, parkings doivent être situées de part et d'autre du linéaire de vitrines formé par les locaux commerciaux, ceci afin d'éviter tout rupture dudit linéaire.
- *Structure et réseaux* : Le système constructif, les descentes de charges, gaines, les circulations verticales des immeubles... doivent être étudiés pour ne pas contraindre l'usage des surfaces d'activité. Le cheminement des réseaux non dédiés aux commerces est à proscrire dans l'emprise de la coque.
- Les « plateaux commerciaux » devront prévoir suffisamment d'attentes réseaux (courants forts et faibles, fluides) pour être divisibles en plusieurs cellules.
- *Accès* : Les accès et sorties des locaux à usage de commerce doivent être indépendants de ceux des logements. Le nombre et la localisation des accès doivent tenir compte du linéaire de façade des contraintes liées à la pente des voies et à l'accessibilité des commerces, des règles de sécurité incendie applicables.
- *Nivellement* : Tous les commerces devront respecter la réglementation en vigueur pour les personnes à mobilité réduite. Le nivellement des locaux commerciaux doit être mis en rapport avec l'espace public. En particulier, les accès seront situés en continuité avec l'espace public. Aucun rattrapage de niveau ne peut se faire sur l'espace public.

- *Stockage et enlèvement des déchets* : pour chaque commerce ou plateau commercial, la création d'un local de gestion des déchets indépendant est obligatoire (en séparation des logements, bureaux, ou autres programmes situés en étage). Pour les commerces entraînant la production de déchets encombrants, volumineux ou malodorants, les locaux doivent être conçus de manière à ce que le stockage et l'évacuation des déchets soient effectués selon les normes en vigueur et notamment dans des locaux réfrigérés pour les déchets alimentaires.
- *Propagation des bruits et des odeurs* : La conception de l'installation et le fonctionnement du chauffage, du rafraîchissement et de la ventilation des locaux de cuisines et des zones alimentaires ne doivent pas entraîner la propagation de bruits et d'odeurs d'une manière générale à l'égard des tiers et des immeubles voisins. Les dispositifs générant des nuisances seront de préférence positionnés en toiture et à distance des fenêtres des habitations.
- *Charge au sol* : La conception des locaux commerciaux devra intégrer une charge au sol adaptée à la fonction commerciale envisagée.

- **Principes de conception des vitrines**

Au stade de la conception de l'immeuble, le projet de vitrine(s) doit être cohérent avec les façades de l'immeuble, tout en assurant une distinction claire entre le rez-de-chaussée commercial et les autres fonctions situées en étage du bâtiment.

Le commerce doit être lisible sur tout le linéaire qu'il occupe en façade. Une continuité de traitement doit être assurée. L'ensemble de la devanture commerciale doit être traité en éléments menuisés, pour les parties vitrées comme pour les parties pleines. Les parties vitrées doivent représenter au moins 60% des façades principales des locaux commerciaux.

L'intégration des volets roulants, de leurs coffres, ainsi que des boîtes aux lettres, sera prise en compte dès la conception du projet de vitrine afin d'éviter les éléments rapportés et les saillies.

Les nouvelles surfaces commerciales seront livrées avec une devanture constituée de matériaux définitifs, et non une façade provisoire en attente.

Le règlement local de publicité et la charte communale des devantures commerciales et le règlement local doivent, lorsqu'ils existent, être pris en compte. Ces documents sont annexés au dossier de PLUi.

### 4.3 Les orientations applicables à chaque 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 (chapitre IV.1 ci-avant).

#### 4.3.1 Les pôles structurants

Les pôles structurants sont des pôles dont la surface est supérieure à 10 000 m<sup>2</sup> 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 pieds et en transports. Ils peuvent prendre la forme de centralités urbaines mixtes (paragraphe 3.1.1 ci-dessous) comme de centres commerciaux (paragraphe 3.2.2).

##### 4.3.1.1 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.

#### • Orientations générales

**L'objectif général consiste à affirmer le caractère attractif et rayonnant de ces pôles structurants, en particulier ceux des centralités urbaines et commerciales prioritaires.**

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, 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.

#### • Orientations particulières

##### - Le Grand Centre-ville de Saint-Denis

Le Grand Centre-ville de Saint-Denis est la centralité urbaine majeure du territoire, d'échelle métropolitaine. Son rôle doit aussi être affirmé en tant que pôle d'attractivité majeur du Grand Paris. Son attractivité commerciale doit donc être renforcée en agissant sur le commerce local afin d'enrayer sa déqualification et de créer un véritable pôle commercial répondant à la fois aux attentes de la population ainsi qu'aux

exigences que doit avoir un pôle commercial d'envergure régionale. Ceci implique d'améliorer la diversité de l'offre commerciale mais également l'image, l'attractivité touristique (la Basilique, le marché) et l'information.

Cette centralité urbaine majeure est donc un site prioritaire d'implantation pour tout type d'activités commerciales, dans la mesure où elle a vocation à constituer le moteur de l'offre commerciale du territoire.

Des axes commerciaux prioritaires sont identifiés : rue Gabriel Péri, rue de la République, rue Delaune, bd Jules Guesde (autour du théâtre Gérard Philippe), Place Jean Jaurès, rues Jules Joffrin et Auguste Blanqui autour du marché. La continuité des linéaires doit y être recherchée.

La polarité urbaine du centre-ville de Saint-Denis s'étend, au Sud, jusqu'à la Porte de Paris qui en constitue la porte d'entrée Sud. Ce secteur va évoluer à terme compte tenu des projets prévus sur la partie Sud de la ZAC de la Porte de Paris et aux abords de cette dernière. La présence commerciale à rez-de-chaussée doit être renforcée vers le centre-ville, pour assurer une meilleure lisibilité et une meilleure attractivité du centre historique depuis le quartier du Stade de France, puis demain depuis le nouveau quartier de la Plaine Saulnier.

##### - Le centre-ville élargi de Saint-Ouen-sur-Seine

Le centre-ville élargi de Saint-Ouen est composé de plusieurs polarités commerciales dont le développement doit être organisé de façon cohérente, en accompagnant le développement commercial vers plus de diversité d'offre, au-delà des besoins courants. Il s'organise autour d'un tripode formé par la station de métro Mairie de Saint-Ouen, la station Garibaldi et le quartier des Docks.

La création d'un nouveau pôle commercial majeur dans la ZAC des Docks, ainsi que l'augmentation significative du nombre d'habitants et d'emplois dans cette partie de la ville permettra de redynamiser l'offre commerciale du centre-ville, en particulier le long de l'Avenue Gabriel Péri, axe stratégique de desserte et commercial majeur. Les abords des stations de métro constituent également des pôles commerciaux qu'il s'agira de développer, en privilégiant l'amélioration de l'offre existante.

##### - Le centre-ville d'Aubervilliers

L'arrivée successive de deux lignes de métro, la forte croissance démographique et les développements immobiliers généreront une dynamique de transformation considérable et un changement d'échelle du centre-ville d'Aubervilliers. Il est nécessaire d'accompagner ces mutations en impulsant une transformation du tissu commercial, en favorisant une plus grande diversité de l'offre et le regroupement des locaux.

Cette mutation pourra se matérialiser par le développement d'une boucle de cheminement piéton et la création de nouveaux locaux aux endroits clés de ce cheminement.

##### - Le quartier des Quatre-Routes à La Courneuve

La ville de La Courneuve a vocation à renforcer son attractivité à partir de deux centres forts : le centre-ville élargi et les Quatre-Routes. La polarité commerciale existante aux Quatre-Routes rayonne déjà au-delà des limites communales. Elle doit être confortée comme un pôle commercial majeur de Plaines Communes, dans le cadre d'un développement modéré des surfaces commerciales en accompagnement du redéveloppement du marché alimentaire.

##### - Le centre-ville d'Epinay-sur-Seine

La requalification récente du centre-ville d'Epinay-sur-Seine et le nouveau centre commercial (L'Ilo) qu'il inclut doivent être accompagnés par une montée en gamme plus globale de l'offre commerciale, pour dynamiser le commerce de proximité. Cela implique notamment une requalification du linéaire commercial en pied d'immeuble existant de la rue de Paris, pouvant se traduire ponctuellement par des créations de surfaces nouvelles.

- Le quartier des Quatre-Chemins à Aubervilliers

Le quartier des Quatre Chemins dispose d'une offre commerciale importante mais très déqualifiée, de part et d'autre de l'ex RN2 et répartie sur les communes d'Aubervilliers et Pantin. Il structure, en complémentarité du centre-ville, l'offre commerciale albervillarienne. Les projets de renouvellement urbain engagés, la requalification programmée des voiries et espaces publics et la proximité avec Paris sont des opportunités pour l'évolution de ce secteur. La requalification et la diversification des surfaces commerciales existantes seront privilégiées, en lien avec les interventions sur l'espace public. Dans le cadre des opérations immobilières à venir, une amélioration de l'offre existante devra être envisagée afin de renforcer les linéaires existants et de diversifier les typologies commerciales.

- Le quartier Pleyel à Saint-Denis

Le quartier Pleyel est une future polarité majeure du Grand Paris, au croisement des lignes 13, 14, 15, 16 et 17 du métro. Des développements urbains conséquents y sont programmés. La fonction commerciale du quartier doit être réinventée et renforcée par une offre nouvelle, tournée vers les services aux habitants et salariés et la proximité. Ces développements commerciaux seront complémentaires de ceux des centres-villes de Saint-Denis et de Saint-Ouen, dont la redynamisation demeure prioritaire. Ils se situeront prioritairement autour de la nouvelle gare, et dans un volume global maximal de l'ordre de 15 000 m<sup>2</sup>.

#### 4.3.1.2 Les pôles structurants de type centre commercial

Les centres commerciaux structurants du territoire correspondent à des ensembles commerciaux de plus de 10 000 m<sup>2</sup> comprenant, sous un même toit, une grande surface alimentaire qui en est la locomotive et une galerie marchande piétonne, close et couverte. Ils répondent aux besoins hebdomadaires ou exceptionnels.

• **Orientations générales**

Plaines Communes dispose d'une offre bien répartie de centres commerciaux d'agglomération, dans un contexte concurrentiel en développement au Nord de Paris et de l'Ile-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 Plaines Communes, 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 :

**La requalification des centres commerciaux, en particulier les plus anciens, doit être recherchée** afin d'améliorer leur qualité urbaine, leur intégration urbaine et paysagère, leur qualité architecturale, leur performance environnementale (performance et production énergétique, désimperméabilisation des sols) et les conditions de desserte (organisation du stationnement, espaces publics, accessibilité des transports collectifs).

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 impérativement des espaces paysagers, des espaces réservés à l'autopartage et des points de recharge des véhicules électriques. L'utilisation de matériaux semi perméables (de type dalles alvéolées engazonnées) sera privilégiée.

Sur le plan quantitatif :

**Cette évolution ne devra pas porter atteinte aux autres composantes de l'armature commerciale**, en particulier au commerce de proximité. L'extension des surfaces de vente devra donc être limitée à 10% environ des surfaces existantes.

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.

• **Orientations particulières**

- Le centre commercial du Globe à Stains : rénover le centre commercial existant et ses abords, en lien avec la requalification de l'entrée de ville Sud de Stains et à terme, la requalification des voiries structurantes et le renforcement de la desserte par les transports collectifs. Les éventuelles extensions devront être limitées afin de préserver les possibilités de redynamisation du centre-ville de Stains.
- Le pôle Bienvenu à Villetaneuse et Epinay-sur-Seine : le pôle comprend le centre commercial Bienvenu (à Villetaneuse) ainsi qu'un ensemble de commerces, services et restaurants implantés aux abords du giratoire de l'entrée Sud de Villetaneuse (croisement N328-D24). L'objectif est en premier lieu stabiliser le fonctionnement du pôle commercial et poursuivre la requalification de l'entrée de ville Sud de Villetaneuse.
- Le centre commercial du Millénaire à Aubervilliers : stabiliser l'offre commerciale en lien avec les projets urbains ;
- Le centre commercial Basilique, dans le centre-ville de Saint-Denis : requalifier le bâti et l'offre commerciale en lien avec le projet de renouvellement urbain du quartier Basilique, en préservant la vocation généraliste du centre commercial et sa complémentarité avec l'offre commerciale du Grand Centre-ville de Saint-Denis ;
- Le centre commercial l'Ilo, dans le centre-ville d'Epinay-sur-Seine : voir au 4.3.1.1 ci-dessus.

#### 4.3.2 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 m<sup>2</sup>. 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.

##### • Orientations générales

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 (pôles identifiés comme « sites à développer » sur la carte d'OAP), 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 m<sup>2</sup> au total par pôle intermédiaire, afin de ne pas créer de nouveaux pôles structurants qui déséquilibreraient l'armature commerciale du territoire.

A défaut de pouvoir s'implanter dans les centralités urbaines et commerciales prioritaires, les nouvelles moyennes surfaces seront localisées de préférence au sein des pôles intermédiaires identifiés comme « sites à développer » dans la carte d'OAP. Elles seront ciblées sur la réponse aux besoins courants de la population ainsi que sur les nouvelles formes de commerce alliant commerce physique et logistique de la vente à distance.

##### • Orientations particulières

###### - Les Six-Routes et le centre-ville élargi de La Courneuve

Le quartier de la Mairie de La Courneuve s'inscrit dans l'objectif de constituer un ensemble urbain et commercial cohérent plus large, permettant de renforcer sa fonction commerciale par sa réorganisation dans le cadre des projets urbains. Un nouveau centre fort pourra ainsi émerger autour du tripode gare des Six-Routes – gare RER La Courneuve-Aubervilliers – pôle administratif. Il s'agit de mettre en cohérence des

ensembles commerciaux épars, de régénérer et de diversifier l'offre existante en veillant à la satisfaction des besoins locaux, et de les renforcer par une offre commerciale nouvelle susceptible de participer à l'attractivité de cette partie de La Courneuve.

- Le centre-ville de Pierrefitte-sur-Seine

Le centre historique de Pierrefitte-sur-Seine accueille des commerces, des services, le pôle administratif et des équipements collectifs. Sa requalification globale permettra la rénovation et la diversification des implantations commerciales, en particulier sur la rue de Paris et par une meilleure maîtrise des implantations le long de l'ex RN1. L'intensification de l'habitat pourra ponctuellement y être accompagnée par un renforcement des surfaces dédiées au commerce de proximité.

- Le centre-ville de Stains

Le centre-ville de Stains doit faire l'objet d'une opération de requalification et de redynamisation visant à renforcer sa fonction de centralité urbaine à l'échelle de la commune, notamment sur le plan commercial. Sa fonction commerciale doit donc être affirmée et mieux identifiée, en particulier dans le domaine du commerce de proximité, en s'appuyant sur la présence du marché alimentaire et les nombreux équipements publics. Pour une bonne visibilité de l'offre, l'animation commerciale se concentrera de préférence sur la partie Sud de la rue Carnot et son débouché sur l'avenue Marcel Cachin, la partie Ouest de l'avenue Louis Bordes et la liaison entre la Mairie et la Cité jardin.

- Le quartier Emile Dubois – Maladrerie - Fort d'Aubervilliers à Aubervilliers :

Ce site est complémentaire du centre-ville pour l'offre commerciale albervillarienne. Il s'agit de réorganiser sa structure commerciale pour, d'une part, améliorer le fonctionnement de la polarité existante à l'Ouest de l'ex RN2 et, d'autre part, développer une offre nouvelle en lien avec l'arrivée de la gare du Grand Paris Express et le projet d'aménagement du Fort.

- Le secteur RN1 - Petit Pierrefitte à Pierrefitte :

Ce secteur a vocation à accueillir une nouvelle grande surface alimentaire en bordure de l'ex RN1, dans le cadre d'un pôle de 8 000 m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher commerciale totale cumulée à terme.

- Le secteur RN1 - Joncherolles à Pierrefitte :

L'objectif consiste à encourager la mutation d'un pôle vieillissant, où prédomine l'équipement de la maison et les cycles et autos, vers des offres mêlant commerce physique et vente à distance, éventuellement sous forme de showrooms avec petite logistique. A terme, ce site n'a pas vocation à continuer à accueillir des activités commerciales génératrices de nuisances, en particulier la réparation automobile. Une meilleure intégration urbaine sera recherchée via une réorganisation progressive du bâti, dans le cadre d'opérations mixtes permettant de constituer progressivement un front bâti plus continu et plus structuré le long de la RN1. Les espaces dédiés au stationnement seront rendus moins visibles et optimisés en tenant compte de la proximité de la desserte par le tramway T5.

- La route de Saint-Leu (Epinay-sur-Seine et Villetaneuse) :

Requalifier progressivement le bâti de part et d'autre de la route de Saint-Leu, en tirant parti de la proximité de la gare et du pôle universitaire.

- Wilson-Landy et le pôle gare RER B La Plaine-Stade de France à Saint-Denis :

Maintenir et moderniser l'offre existante sur les deux côtés de l'axe Wilson, avec focalisation de l'offre sur l'axe de la rue du Landy et le maintien d'une fonction de proximité.

- Le quartier du Village Olympique et Paralympique Paris 2024 à Saint-Denis et Saint-Ouen-sur-Seine :

L'offre commerciale créée viendra renforcer de manière limitée et complémentaire l'offre existante dans le pôle de proximité du Vieux Saint-Ouen. Elle intégrera également une programmation spécifique en lien avec les berges de Seine et les espaces publics majeurs, et sera un démonstrateur du renouveau des activités économiques et artisanales en ville.

### 4.3.3 Les pôles de proximité

Répartis sur l'ensemble du territoire, les pôles de proximité correspondent aux ensembles de commerces et de services de moins de 3 000 m<sup>2</sup> 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.

#### • Orientations générales

La carte de l'armature commerciale cible du territoire identifie 48 pôles de proximité répartis sur l'ensemble du territoire de Plaines Communes. 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 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. Ces linéaires sont précisés dans le règlement du PLU.
- 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 pourra se 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 (pôles identifiés comme « sites à développer » sur la carte d'OAP).
- 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher cumulée à l'échelle de chaque pôle de proximité
  - à environ 1 000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.
- 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 (paragraphe IV.2.2 ci-dessous).

#### • Orientations particulières

- Le centre-ville de Villetaneuse : l'objectif est d'affirmer le centre-ville de Villetaneuse comme lieu fédérateur à l'échelle de la commune, en prenant appui sur l'aménagement du secteur de la gare. A court terme la requalification et la montée en gamme des locaux commerciaux existants sera privilégiée. De nouvelles opérations mixtes combinant logements, bureaux, services, équipements et commerces seront ponctuellement recherchées.
- Le centre-ville de L'Île-Saint-Denis : l'objectif est de préserver et de conforter les commerces existants sur la rue Méchin à proximité de la station de tramway, le cas échéant par densification ponctuelle du linéaire.
- Les pôles de proximité projetés à développer, inscrits sur la carte d'OAP, sont les suivants :
  - L'écoquartier fluvial de l'Île-Saint-Denis ;
  - La ZAC des Tartres, à Saint-Denis et Pierrefitte, en lien avec le pôle universitaire Paris 8 en ce qui concerne la partie Sud.
- Pour les autres pôles de proximité, il n'est pas défini d'orientations particulières.

#### 4.3.4 Les sites spécifiques

Les sites commerciaux spécifiques correspondent aux surfaces ou aux ensembles commerciaux thématiques, tournés vers une offre de destination et dont le rayonnement dépasse l'échelle intercommunale.

##### • Orientations générales

Les sites spécifiques contribuent à l'attractivité commerciale et parfois touristique du territoire de Plaine Commune. Leur attractivité 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/ou 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 la Plaine Saulnier à Saint-Denis.

##### • Orientations particulières

###### - Le secteur Félix Faure à Aubervilliers :

Maîtriser le développement du commerce de gros et privilégier le renforcement l'offre à destination des professionnels du secteur du BTP.

###### - Marques Avenue à L'Île-Saint-Denis :

L'objectif est d'accompagner l'évolution naturelle du site tout en assurant une intégration urbaine et un fonctionnement harmonieux avec les quartiers et projets d'aménagement à proximité.

###### - Le quartier du Stade de France à Saint-Denis :

Accompagner la pérennisation du site, en lien avec le projet de rénovation du Stade de France, le développement du secteur de la Plaine Saulnier (ci-dessous) et avec l'accueil des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024.

###### - Plaine Saulnier (Saint-Denis) :

La construction du Centre Aquatique Olympique (CAO) donnera lieu, à l'issue des Jeux Olympiques et Paralympiques Paris 2024, au développement du nouveau quartier de la Plaine Saulnier, dans le cadre d'une opération d'aménagement mixte. Le CAO sera accompagné par une offre commerciale orientée à la fois vers le sport et vers la réponse aux besoins des habitants et usagers du quartier. Cette offre sera complémentaire de celle du quartier du Stade de France, qui sera relié par une passerelle.

###### - Les Puces de Saint-Ouen :

Les Puces constituent l'une des attractions touristiques du territoire de Plaine Commune. Elles sont concernées par un périmètre de Site Patrimonial Remarquable (SPR) visant à inscrire le projet de mise en valeur patrimoniale dans une logique d'évolution et de développement. L'objectif est de renforcer le rayonnement économique du site par le développement et la diversification commerciale de ses abords, tout en affirmant une mixité fonctionnelle par le biais de constructions ponctuelles de logements. Le dynamisme et le rayonnement des Puces s'inscriront donc dans un projet économique et urbain global pour cet ensemble, qui constituera un catalyseur du dynamisme commercial du sud de Saint-Ouen.

###### - Michelet - Bauer (Saint-Ouen) :

La fonction de destination du secteur sera renforcée dans le cadre du projet de rénovation du Stade Bauer, qui pourra accueillir une offre commerciale et de loisirs de destination. Sur l'avenue Michelet les linéaires commerciaux diversifiés seront pérennisés, en lien avec les Puces sur la partie Sud.

#### 4.3.5 Le 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 PLU.

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 impérativement être intégrés aux opérations.