

Seine-Saint-Denis : 200 hectares sous veille stratégique à Saint-Denis Pleyel

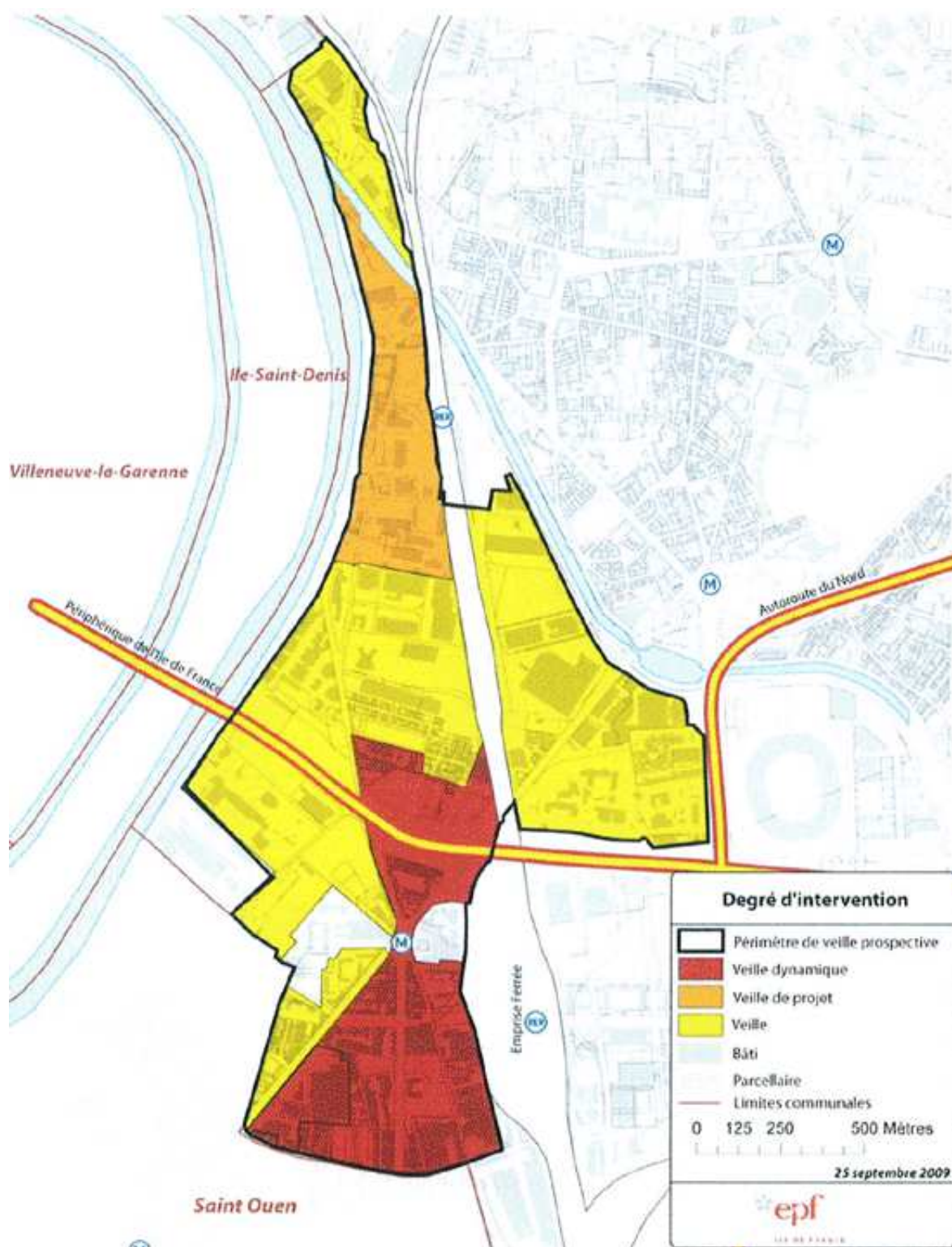
18/06/2010

La commune de Saint-Denis et la communauté Plaine Commune ont défini les grandes vocations des différents secteurs, précisément circonscrits depuis le début de 2010. Elles souhaitent en effet anticiper les réalisations envisagées dans le cadre de la loi Grand Paris, dont le projet de transports prévoit l'implantation à Pleyel d'un pôle à l'échelle régionale et internationale. Elles ont conclu avec l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France une convention de veille foncière sur 200 hectares qui synthétise les orientations urbaines retenues.

Le périmètre sur lequel l'EPFIF a pour mission d'assurer une veille foncière préparatoire aux opérations d'aménagement s'étend sur 200 ha à l'ouest du Stade de France, entre la Seine et l'autoroute A86. Au sud, le périmètre touche la commune de Saint-Ouen et au nord le carrefour de La Briche. Ainsi le périmètre inclut la future gare Pleyel, ainsi que la ZAC Confluence. "C'est un périmètre où la question de la pollution des sols est importante", précise la convention passée entre les collectivités publiques et l'EPF.

Les communes et l'agglomération Plaine Commune ont choisi de préparer elles-mêmes l'arrivée de la gare de "métro automatique" prévue dans la loi Grand Paris, et comptent bien sur l'implantation d'une nouvelle gare TGV, où pourrait s'arrêter le futur TGV normand, et, pourquoi pas, à terme, les lignes Eurostar et Thalys, désengorgeant la gare du Nord. Toutefois, elles entendent garder le contrôle d'un développement qu'elles veulent "fortement dense en habitat et activités".

Périmètres d'intervention de l'EPFIF - cliquer pour agrandir



En se préparant à conclure un contrat de développement avec l'Etat, elles comptent amener leurs propres outils opérationnels, notamment la SEM Plaine Commune Développement, dont la directrice générale, Catherine Léger, nous déclare : "Quand on voit le périmètre d'intervention de l'EPF, on voit où ça va se passer". > Lire notre [entretien avec Catherine Léger](#)

L'EPF d'Ile-de-France prendra des positions foncières stratégiques sur le territoire défini, pendant la mise au point des projets urbains. Son action sera déclinée en degrés d'intervention correspondant aux probabilités de mutation et au caractère stratégique des parcelles. "Cette veille prospective devra déboucher dans les deux ans sur des interventions opérationnelles", stipule la convention foncière. Une action foncière complète sera alors mise en oeuvre sur les secteurs opérationnels. L'EPF aura constitué des références de prix en acquérant des parcelles stratégiques.

Un "périmètre-clef"

Les secteurs sud et nord du Carrefour Pleyel constituent le périmètre-clef du dispositif. En effet, située en entrée de ville, elle est constituées des parcelles les plus proches de la future gare, des emprises importantes, et de l'îlot jugé "stratégique", dans le triangle défini par les voies Ornano, Finot et Anatole-France. Les collectivités locales le destinent à accueillir "des programmes mixtes de logements, de bureaux, et d'activités connexes au projet de gare TGV".

Le secteur Confluence

Au nord du carrefour Pleyel, la veille foncière portera sur le secteur Confluence, comprenant la desserte RER D Confluence, et intégrant la gare RER D Saint-Denis. Cette zone comprend déjà des territoires de projet. L'EPF pourra donc y intervenir après étude, au cas par cas, dans une action de "maîtrise de projet".

Zone de veille

Plusieurs secteurs, moins mûrs, feront l'objet d'une veille qui garantissent une maîtrise du foncier et un contrôle de son évolution :

- le secteur du carrefour de la Briche, au nord de Confluence, accueillera de l'activité et des projets d'aménagement des bords de Seine.
- le secteur central, à l'ouest de la gare Pleyel et au sud de de Confluence, accueillera des activités, des bureaux et "éventuellement" des logements.
- l'EPF interviendra, dès leur libération, sur les emprises GDF à l'ouest du Stade de France.