



Pôle Fabrique de la ville durable
Direction de l'Urbanisme réglementaire
Service Ressources

ARRETE

N° : **23/161**

Objet : Arrêté prescrivant la procédure de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Plaine Commune

Le Président de l'Etablissement Public Territorial,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L.5219-5 II,
VU le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.153-36 et suivants ;
VU l'élection du Président de l'Etablissement Public Territorial en date du 16 juillet 2020,
VU l'arrêté du président n°21/430 du 9 juin 2021 portant délégation de signature à Monsieur Alexandre FREMIOT, Directeur général des services,
VU la délibération n°CT-20/1406 du 25 février 2020 approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal,
VU la délibération du Conseil de Territoire de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune n°CT-20/1759 en date du 13 octobre 2020 approuvant la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Plaine Commune, sur la ZAC Village Olympique et Paralympique,
VU l'arrêté du Président de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune n°20/320 en date du 15 décembre 2020 portant mise à jour n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal,
VU l'arrêté préfectoral n°2021-3083 en date du 9 novembre 2021 déclarant, en application de l'article L126-1 du code de l'environnement, l'intérêt général du projet de réalisation du « site unique » du ministère de l'intérieur et emportant la mise en compatibilité du document d'urbanisme (PLUi) de Plaine Commune,
VU l'arrêté préfectoral n°2021-3381 en date du 2 décembre 2021 portant modification de la déclaration d'utilité publique relative aux travaux nécessaires à la réalisation de la ligne 15 Est du réseau complémentaire du réseau de transport public du Grand Paris entre « Saint-Denis Pleyel » et « Champigny centre » prononcée par arrêté inter-préfectoral n°2017-0325 du 13 février 2017 modifié par arrêté n°2018-1438 du 20 juin 2018, et emportant mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme de Rosny-Sous-Bois et Drancy, et des plans locaux d'urbanisme intercommunaux des EPT Est Ensemble et Plaine Commune,
VU l'arrêté n°21/1 de prescription de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Plaine Commune en date du 17 janvier 2022, restée sans suite,
VU l'arrêté préfectoral n°2022-0606 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 Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Plaine Commune, et l'arrêté préfectoral n°2022-1491 du 2 Juin 2022 renouvelant l'arrêté préfectoral n°1423 du 7 juin 2019 qualifiant de projet d'intérêt général le projet de réalisation du campus hospitalo-universitaire Grand Paris Nord « CHUGPN » à Saint-Ouen-Seine,
VU la délibération du Conseil de Territoire de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune n°22/2517 du 29 mars 2022 approuvant la modification n°1 du PLUi,
VU le décret en Conseil d'Etat n°2022-457 du 30 mars 2022 modifiant le décret n° 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, gares non incluses (tronçon inclus dans la ligne dite «rouge» et correspondant à la ligne 15 Ouest), 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,
VU l'arrêté du Président de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune n°22/66 en date du 25 mai 2022 engageant la procédure de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Plaine Commune,
VU l'arrêté n°22/84 du Président de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune en date du 16 août 2022 portant mise à jour n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal,

NB : le délai de recours auprès du Tribunal Administratif de Montreuil est de deux mois à compter de la date de la publicité de la présente décision.



VU l'arrêté n°2022-1195 du 19 mai 2022 précisant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation relative à la procédure de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Plaine Commune pour le projet d'extension des Archives nationales de Pierrefitte-sur-Seine en application de l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme,

VU l'arrêté n°22/138 du Président de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune en date du 6 janvier 2023 prescrivant la procédure de déclaration de projet de la Tony Parker Academy emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme intercommunal,

VU l'arrêté n°22/140 du 6 Janvier 2023 prescrivant la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'urbanisme Intercommunal,

VU la délibération n°CT-23/3168 du Conseil de Territoire du 14 février 2023 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal,

Considérant le développement des projets urbains NPNRU et leur passage en phase opérationnelle ;

Considérant les évolutions mineures des projets urbains dans les opérations d'aménagement, notamment dans les secteurs Sud Plaine à Saint-Denis, ZAC Néaucité à Saint-Denis et ZAC des Docks à Saint-Ouen-sur-Seine ;

Considérant le développement de projets de logements collectifs sur d'anciens secteurs d'activités secondaires ou tertiaires sur la commune de Saint-Denis (Ilot Duclos et Ilot Time dans la ZAC Nozal Front Populaire) ;

Considérant la nécessité de renforcer la protection du tissu urbain pavillonnaire et l'encadrement de la construction de logements collectifs aux abords des secteurs pavillonnaires et des espaces de jardin ;

Considérant la nécessité de favoriser l'implantation des commerces de proximité dans les centres-villes et dans les quartiers NPNRU ;

Considérant la volonté de mettre en place un changement d'usage dans le cadre des meublés de tourisme sur le territoire en lieu et place de la procédure de changement de destination et dans l'attente d'une étude plus fine sur la mise en place d'une politique publique visant à réguler et organiser le développement des meublés touristiques sur les 9 villes de l'EPT Plaine Commune ;

Considérant la prise en compte des spécificités du logement soumis au régime du Bail Réel Solidaire (BRS) pour en favoriser la production et notamment sur le sujet du stationnement automobile motorisé;

Considérant la nécessité de faciliter la réalisation d'équipements publics dont notamment :

- la création d'une médiathèque de centre-ville, en bordure de canal, au niveau du pont de Stains, à Aubervilliers ;
- la création d'un nouveau collège avenue Gaston Monmousseau à Stains ;
- la création d'un centre technique municipal et territorial 29 rue Emile Cordon à Saint-Ouen-Sur-Seine ;
- la création d'un équipement public socio-culturel dans la ZAC des Docks à Saint-Ouen-Sur-Seine ;
- la création de deux groupes scolaires à La Courneuve,
-

Considérant la volonté de poursuivre le maillage du territoire en espaces verts accessibles aux habitants, notamment à La Courneuve ;

Considérant la nécessité de réduire les normes de stationnement des véhicules motorisés dans la

NB : le délai de recours auprès du Tribunal Administratif de Montreuil est de deux mois à compter de la date de la publicité de la présente décision.



ZAC des Docks à Saint-Ouen-sur-Seine ;

Considérant la nécessité de clarifier la rédaction de certaines règles du règlement écrit, notamment celles relatives à la ZAC des Tartres, au NPNRU de La Source-Les Presles et au village Olympique côté Saint-Ouen-Sur-Seine, afin d'améliorer leur lisibilité et leur application ;

Considérant la nécessité de permettre l'aménagement de balcons dès le deuxième étage dans les opérations de réhabilitation et de construction neuve ;

Considérant l'intérêt de mettre à jour la liste des emplacements réservés, des servitudes de localisation et des périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) au regard de l'évolution de certains projets ;

Considérant la nécessité de corriger des erreurs matérielles présentes dans le PLUi ;

Considérant que les présentes modifications n'ont pour objet ni de modifier les orientations définies dans le PADD, ni de réduire un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée, ni d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser, ni de créer des OAP de secteur d'aménagement, de sorte que ces modifications ne nécessitent pas une révision du PLUi ;

Considérant qu'au regard de la nature des modifications envisagées, l'EPT Plaine Commune souhaite engager une procédure de modification de droit commun conformément à l'article L. 153-41 du Code de l'urbanisme ;

Considérant que pour la mise en œuvre de la procédure, le projet de modification, l'exposé des motifs, ainsi que les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme et de l'autorité environnementale, seront soumis au public par le biais d'une enquête publique afin qu'il puisse formuler ses observations,

Considérant qu'à l'issue de l'enquête publique, le Conseil de Territoire délibérera sur le projet de modification et l'adoptera éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public,

ARRETE :

ARTICLE UN : Une procédure de modification n°4 du PLUi est engagée en application des articles L. 153-41 et suivants du Code de l'urbanisme.

ARTICLE DEUX : Le projet de modification n°4 porte notamment sur les modifications suivantes :

- la modification de la destination des meublés de tourisme ;
- la modification des normes de stationnement dont notamment :
 - l'application des normes de stationnement automobile du logement social au logement BRS ;
 - la modification des règles de stationnement de la zone UP24 – Secteur des Docks à Saint-Ouen-Sur-Seine pour renvoi aux dispositions générales du règlement ;
 - la mise à jour du règlement des stationnements concernant les hébergements au sein de la zone UP22 du Village Olympique.
- La modification du Règlement écrit du PLUi et notamment :
 - La modification de la règle relative aux clôtures au sein de la zone UP39 du Village Olympique permettant la mise en œuvre de clôtures de 3 mètres de hauteur pour les constructions à destination de bureaux ;
 - La modification de la règle concernant la réalisation des aires de présentation des

NB : le délai de recours auprès du Tribunal Administratif de Montreuil est de deux mois à compter de la date de la publicité de la présente décision.

- bacs ordures ménagères au sein de la zone UP24 – ZAC des Docks ;
- la modification de la règle concernant les saillies, afin de permettre la création de balcons à partir du R+2 ;
- La clarification du Règlement écrit du PLUi et notamment :
 - La clarification de la règle concernant les surfaces dégagées pour les constructions contiguës et de la règle alternative d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
 - la clarification des règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain et les règles de hauteur des constructions en zone UCa (secteur dédié aux projets du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) de la commune d'Epinay-sur-Seine) ;
 - la correction d'une erreur matérielle au sein du règlement écrit concernant les toitures terrasses végétalisées ;
- la fusion des règlements des zones UP20a et UP20b applicables à la ZAC des Tartres ;
- la création d'une règle graphique permettant l'instauration d'un périmètre d'emprise au sol de 100% pour la réalisation de programmes de commerce ou d'artisanat en centre-ville et l'application de cette règle graphique sur deux terrains dans le cadre du NPNRU Vieux-Centre / Cordon-Lamotte à Saint-Ouen-Sur-Seine ;
- Les modifications de zonage et notamment :
 - la modification du zonage de parcelles pavillonnaires des zones UC (habitat collectif) / UM (urbaine mixte) en zone UH (habitat pavillonnaire), avenue d'Enghien et Rue Saint-Gratien à Epinay-sur-Seine ;
 - la modification du zonage d'un terrain de la zone UMD (urbaine mixte dense) en zone Nj (zone naturelle dédiée aux jardins partagés) au 4 rue Claude Guinot à Saint-Ouen-Sur-Seine (parcelle AQ246) ;
 - la modification du zonage de terrains en zone UC (habitat collectif) en zone UMD (urbaine mixte dense) permettant la réalisation de logements avec rez-de-chaussée commercial au sein du NPNRU Cordon-Lamotte à Saint-Ouen-Sur-Seine ;
 - la modification du zonage d'un terrain de la zone UH (habitat pavillonnaire) en zone UM (urbaine mixte) au 17 rue Edgar Quinet à Saint-Ouen-Sur-Seine ;
 - la modification du zonage de la frange sud du NPNRU Clos-Saint-Lazare à Stains de la zone UC (habitat collectif) à la zone UM (Mixte) ;
 - la modification du zonage de l'îlot Duclos à Saint-Denis, ancien secteur d'activités économiques, de la zone UA (activité économique) à la zone UMD (Mixte dense) et la suppression du périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) n°25 ;
 - la modification du zonage du secteur destiné à accueillir le futur collège avenue Gaston Monmousseau à Stains de la zone UA (activité économique) à la zone UAe (secteur autorisant le bureau sous conditions et les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale) ;
 - la modification du zonage de l'îlot Time de la ZAC Nozal-Front Populaire à Saint-Denis de la zone UP36EM vers la zone UP33M ;
 - La modification du zonage de deux lots au sein de la ZAC Canal à Aubervilliers, de la zone UP02a vers UP02c ;
 - la modification du zonage de plusieurs terrains en zone UMD (mixte dense) vers la zone UM (mixte) dans la rue Edgar Quinet à La Courneuve,
 - la modification du zonage sur le Pôle Gare Pierrefitte-Stains de la zone UE (économique mixte) vers la zone UGg (grands services urbains et grands équipements),
- la création ou modification d'emplacements réservés dont notamment :
 - la création d'un emplacement réservé pour conforter le Parc de la Liberté et les jardins familiaux existant, rue de l'Abreuvoir à La Courneuve ;

- la création d'un emplacement réservé pour l'agrandissement du square Guy Moquet le long de l'Avenue Paul Vaillant Couturier à La Courneuve ;
- la modification de l'emplacement réservé n°ERC242 à Stains pour la création du futur collège ;
- La suppression d'emplacements réservés dont notamment :
 - l'emplacement réservé n°ERC051 relatif la réalisation d'un accès parking pour le Pôle Musical d'Orgemont à Epinay-sur-Seine ;
 - l'emplacement réservé n°ERC102 relatif à la réalisation d'un parking et à la relocalisation de la gare routière à Pierrefitte-sur-Seine ;
 - l'emplacement réservé n°ERC192 relatif à la réalisation d'un équipement scolaire à l'angle de la rue Jean Pernin et de la rue du Docteur Bauer à Saint-Ouen-sur-Seine ;
 - l'emplacement réservé n°ERD199 relatif à l'élargissement de la RD1 le long des berges de Seine ;
 - les emplacements réservés n°ERPC154 relatif à la création d'une voirie entre la rue de la Montjoie et la rue de la Métallurgie, ERPC155 relatif à l'élargissement la rue de la Montjoie côté Sud et ERC127 correspondant à une réserve complémentaire à une future voie "Avenue de la métallurgie" prévue dans la ZAC Nozal Front-Populaire dans le secteur AB Production ;
- L'instauration, la modification ou la suppression de servitudes de localisation, dont notamment :
 - l'instauration d'une servitude de localisation au bénéfice de Plaine Commune relative à la création de la médiathèque du centre-ville d'Aubervilliers, en bordure de canal, au niveau du pont de Stains ;
 - l'instauration d'une servitude de localisation au bénéfice de la commune de Saint-Ouen-Sur-Seine relative à la création d'un centre technique municipal et territorial au 29 rue Emile Cordon à Saint-Ouen-Sur-Seine ;
 - Le déplacement de deux servitudes de localisation n°SLC067 et n°SLC066 au bénéfice de la commune de La Courneuve (ZAC des Six-Routes, quartier de la Mairie-Schramm) pour la réalisation de groupes scolaires ;
 - la suppression du tracé de la servitude de localisation pour voirie n°SLPC108 relative à la création de voirie est-ouest reliant l'avenue du Président Wilson à la Porte de la Chapelle sur le territoire de Saint-Denis ;
 - le prolongement du tracé de la servitude de localisation pour voirie n°SLCO184 afin de permettre un accès direct à la RD1 et de permettre une meilleure gestion des flux des secteurs d'activités situés au cœur de la ZAC des Docks ;
 - la suppression de la servitude de localisation pour voirie n°SLPC120 relative à la création de voirie de desserte le long des voies ferrées dans l'emprise de la ZAC Néaucité à Saint-Denis ;
 - la suppression des servitudes de localisation pour voirie n°SLSPC139 relative à la liaison piétonne rue Montjoie-avenue de la Métallurgie et n°SLPC121 relative à la création d'une voie nouvelle est-ouest perpendiculaire à l'avenue du Président Wilson au sein du secteur AB Production à Saint-Denis ;
 - la suppression totale des servitudes de localisation pour voirie n°SLPC051, SLPC055, et suppression partielle de la servitude de localisation pour voirie n°SLPC054 au sein de l'écoquartier fluvial à L'Île-Saint-Denis ;
 - la modification du tracé des servitudes de localisation pour voirie n°SLPC205 relative à la création d'une voie entre le prolongement de l'avenue du Maroc et la route de Saint-Leu, n°SLPC206 relative à la création d'une voie entre la rue Paul Langevin et la route de Saint-Leu et n°SLPC209 relative au prolongement de l'avenue du Maroc

jusqu'à l'avenue Jean Baptiste Clément dans le NPNRU de Villetaneuse ;

- l'instauration d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) sur le site de l'ancien magasin BUT et les parcelles pavillonnaires voisines, avenue Stalingrad à Stains ;
- La création et modification de périmètres de hauteur et notamment :
 - l'inscription d'un périmètre de hauteur de plafond à R+6+A sur le lot issu de la démolition d'une partie de la barre Newton dans le NPNRU La Prêtresse à Stains ;
 - l'inscription d'un périmètre de hauteur plafond à R+2+A en zone UM rue Jean Jaurès à Stains ;
 - la modification du périmètre de hauteur à l'alignement sur le quartier des Quatre Routes à La Courneuve ;
- La modification mineure d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, et notamment :
 - la modification mineure de l'OAP sectorielle n°18 « Secteur Jules Vallès à Pierrefitte-sur-Seine » par la suppression d'un principe de création ou d'aménagement de voie Est-Ouest ;
 - la modification mineure de l'OAP sectorielle n°27 « Secteur des Docks à Saint-Ouen-Sur-Seine, sous-secteur 9 par le déplacement de la localisation d'un groupe scolaire et le changement de la légende de « *groupe scolaire* » vers « *équipement public socio-culturel* » ;

ARTICLE TROIS : Conformément aux dispositions des articles R. 153-20 et R. 153-21 du Code de l'urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage au siège de l'EPT et dans les mairies des territoires concernés par la modification durant un délai d'un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

ARTICLE QUATRE : Le présent arrêté sera transmis à Monsieur Le Préfet de Seine-Saint-Denis, et notifié pour information aux personnes publiques associées.

Fait à Saint-Denis, le 30/03/2023

Date AP :
Le Président certifie que le présent document,
Reçu en Préfecture le : 30/03/2023

Alexandre FREMIOT
Pour le Président et par délégation,
le Directeur Général des Services

Est exécutoire

La Responsable des Affaires Juridiques et
Assurances,

Maggy RATTEZ-BASSOUM