



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

ARRETE

N° : 23/218

Objet : Arrêté modifiant l'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 n°21/430 du 9 juin 2021 portant délégation de signature à Monsieur Alexandre FREMIOT, Directeur général des services,

VU le décret n°2023-195 du 22 mars 2023 du Ministère de la Transition Ecologique et de la Cohésion des Territoires portant diverses mesures relatives aux destinations et sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu,

VU l'arrêté du 22 mars 2023 n° NOR : TREL2233598A du Ministère de la Transition Ecologique et de la Cohésion des Territoires modifiant la définition des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées dans les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu,

VU ensemble :

- la délibération n°CT-20/1406 du 25 février 2020 du Conseil de Territoire de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal,
- la délibération n°CT-20/1759 du 13 octobre 2020 du Conseil de Territoire de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune approuvant la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Plaine Commune, sur la ZAC Village Olympique et Paralympique,
- l'arrêté n°20/320 du 15 décembre 2020 du Président de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune portant mise à jour n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal,
- l'arrêté préfectoral n°2021-3083 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,
- l'arrêté préfectoral n°2021-3381 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,
- l'arrêté n°21/1 du 17 janvier 2022 du Président de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune prescrivant la modification n°2 du PLUi de Plaine Commune, restée sans suite,
- la délibération n°22/2517 du 29 mars 2022 du Conseil de Territoire de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune approuvant la modification n°1 du PLUi,
- 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,

- 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,
- l'arrêté n°22/84 du 16 août 2022 du Président de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune portant mise à jour n°2 du PLUi,
- l'arrêté n°22/140 du 6 Janvier 2023 du Président de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune prescrivant la modification simplifiée n°1 du PLUi,
- la délibération n°CT-23/3168 du 14 février 2023 du Conseil de Territoire de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune prescrivant la révision du PLUi,
- la délibération n°CT-23/3227 du 11 avril 2023 du Conseil de Territoire de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune approuvant la modification n°3 du PLUi,
- l'arrêté n°23/176 du 15 mai 2023 du Président de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune portant mise à jour n°3 du PLUi,
- la délibération n°CT-23/3301 du 27 juin 2023 du Conseil de Territoire de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune approuvant la déclaration de projet de la Tony Parker Academy emportant mise en compatibilité du PLUi,

VU l'arrêté n°23/161 du 30 mars 2023 du Président de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune prescrivant la procédure de modification n°4 du PLUi,

VU ensemble la saisine de la MRAe par l'EPT Plaine Commune, reçue le 28 mars 2023, sur la nécessité de réaliser ou non une évaluation environnementale, et son avis n°MRAe AKIF-2023-053 du 25 mai 2023 concluant à la dispense partielle d'évaluation environnementale de la modification n°4 du PLUi après examen au cas par cas,

VU la nouvelle saisine de la MRAe par l'EPT Plaine Commune, reçue le 7 juillet 2023, et l'avis n°MRAe AKIF-2023-109 du 6 septembre 2023 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Ile-de-France concluant à la dispense partielle d'évaluation environnementale de la modification n°4 du PLUi après examen au cas par cas,

Considérant la nécessité de modifier l'arrêté n°23/161 du 30 mars 2023 du Président de l'EPT Plaine Commune prescrivant la procédure de modification n°4 du PLUi, suite aux avis conformes de la Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Ile-de-France rendus après un examen au cas par cas ;

Considérant la nécessité de modifier l'arrêté n°23/161 du 30 mars 2023 du Président de l'EPT Plaine Commune prescrivant la procédure de modification n°4 du PLUi, suite au décret n°2023-195 du 22 mars 2023 et de l'arrêté du 22 mars 2023 du Ministère de la Transition Ecologique et de la Cohésion des Territoires portant diverses mesures relatives aux destinations et sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu ;

Considérant que les avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Ile-de-France ne soumettent pas la modification n°4 du PLUi à évaluation environnementale à l'exception des évolutions suivantes :

- l'instauration d'un périmètre de hauteur plafond (R+6+attique) sur le secteur du quartier NPNRU La Prêtresse à Stains ;
- le changement de zonage de UP02a (destiné à l'accueil d'activités économiques) en UP02c (à vocation mixte) pour permettre la construction de logements à Aubervilliers ;
- l'évolution du zonage de l'îlot Duclos situé à Saint-Denis, ancien site industriel, reclassé de la zone UA (activités économiques) en zone UMD (urbaine mixte dense).

Considérant qu'il convient de modifier l'arrêté n°23/161 susvisé :

- par la suppression desdites évolutions, qui doivent être soumises à évaluation environnementale ;
- pour intégrer les modifications des destinations et sous-destinations des constructions opérées par le décret et l'arrêté du 22 mars 2023 susvisés ;

Considérant que les modifications à intervenir 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 : L'article 2 de l'arrêté n°23/161 du 30 mars 2023 du Président de l'EPT Plaine Commune prescrivant la procédure de modification n°4 du PLUi est modifié comme suit :

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

- la modification des destinations et sous-destinations des constructions conformément au décret n°2023-195 et à l'arrêté du 22 mars 2023 du Ministère de la Transition Ecologique et de la Cohésion des Territoires et l'adaptation des règles du PLUi applicables à ces nouvelles sous-destinations ;
- 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 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'Epina-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 Guinet 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 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 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 d'une servitude de localisation n°SLC066 au bénéfice de la commune de La Courneuve (ZAC des Six-Routes, quartier de la Mairie-Schramm) pour la réalisation d'un groupe scolaire ;
- 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'Ile-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 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 DEUX : Les articles 1, 3 et 4 de l'arrêté n°23/161 du 30 mars 2023 du Président de l'EPT Plaine Commune, prescrivant la procédure de modification n°4 du PLUi, demeurent inchangés.

ARTICLE TROIS : Conformément aux dispositions des articles R. 153-20 et R. 153-21 du Code de l'urbanisme, le présent arrêté modificatif 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

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.

affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

ARTICLE QUATRE : Le présent arrêté modificatif sera transmis à Monsieur Le Préfet de Seine-Saint-Denis.

Fait à Saint-Denis, le 26 SEP. 2023

Date AR :



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

Président certifie que le présent acte,
Publié le : 26 SEP. 2023

Reçu en Préfecture le : 26 SEP. 2023

Est exécutoire

La Responsable des Affaires Juridiques et
Assurances,

Maggy RATTEZ-BASSOUM