



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS**

**SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL ORDINAIRE  
DU MERCREDI 12 FEVRIER 2025**

**06/2025 : AVIS SUR LE PROJET DE REVISION ARRETE DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI) DE L'EPT PLAINE COMMUNE**

L'an deux mille vingt-cinq, le 12 février à 19h30, le conseil municipal convoqué le 6 février 2025, en application des articles L.2121-7, L.2121-8 et L.2121-10 du code général des collectivités territoriales, s'est réuni dans la salle de la maison des initiatives et de la citoyenneté sous la présidence de M. GNABALY Mohamed, Maire.

**ÉTAIENT PRESENTS MESDAMES ET MESSIEURS LES CONSEILLERS MUNICIPAUX :**

MOHAMED GNABALY, MARIE ANQUEZ, JACQUES PARIS, NABIL ZIAD, GILHORA FERDI, DAVID SOUFFAN, MADY SENGAR-REMOUE, SOFIAN EL ASFOURI, PHILLIPPE MONGES, SEVERINE DELBOSQ, NADIR NINI, ALAIN FRANÇOIS, MARIE-ANNICK DIOP, CHRISTOPHE ROSE, OUIZA OUCHENE, BENJAMIN GUÉRAUD-PINET, ILHEM KOUKENE, ANNE-CLAIRE GARCIA, HENRY PEMOT, KHADIJA EL MHADRI, MOHAMED-JAMIL ABID

FORMANT LA MAJORITE DES MEMBRES DU CONSEIL EN EXERCICE.

**ÉTAIENT ABSENTS REPRESENTES :**

YOUMA TRAORE ayant donné procuration à GILHORA FERDI  
ANNIE RAFENAUD ayant donné procuration à MARIE-ANNICK DIOP  
SOPHIE BOSQUILLON ayant donné procuration à MARIE ANQUEZ  
RENAUD CLARAC ayant donné procuration à HENRY PEMOT  
DRISSYA BOUBEKRI ayant donné procuration à KHADIJA EL MHADRI  
JADE BENABDELKADER ayant donné procuration à MOHAMED-JAMIL ABID

**ABSENTS :**

MADIOULA DIABY-AIDARA, WILLY BERTRAND

NABIL ZIAD A ETE NOMME SECRETAIRE DE SEANCE.

Transmis en Préfecture le 12/02/2025

Reçu en Préfecture le 12/02/2025

Fait et délibéré en séance les jours,  
mois et ans susdits et ont signé  
les membres présents  
Pour extraits certifiés conformes  
au registre,  
Le Maire,



Le conseil municipal ;

**VU** le Code général des collectivités territoriales, et notamment son article L.2121-29 ;

**VU** le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 153-14, L. 153-15, L. 153-33, R. 153-5 et R. 153-11,

**VU** la délibération n°CT-20/1406 du 25 février 2020 du Conseil de Territoire de l'Établissement Public Territorial (EPT) Plaine Commune approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), et ses évolutions,

**VU** la délibération n°CT-22/2726 du 28 juin 2022 du Conseil de Territoire de l'EPT Plaine Commune approuvant le manifeste pour un territoire à vivre (projet de territoire),

**VU** la délibération n°CT-23/3168 du 14 février 2023 du Conseil de Territoire de l'EPT Plaine Commune prescrivant la révision du PLUi, définissant les objectifs poursuivis par la révision et fixant les modalités de la concertation préalable,

**VU** le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ayant eu lieu au sein du Conseil de Territoire le 27 juin 2023 ;

**VU** le débat sur les orientations générales du PADD ayant eu lieu au sein du Conseil Municipal de la Ville de L'Île-Saint-Denis le 27 septembre 2023,

**VU** la délibération n°CT-24/3998 du 19 novembre 2024 du Conseil de Territoire tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'EPT Plaine Commune,

**VU** le courrier du Président de l'EPT Plaine Commune en date du 3 Décembre 2024, portant notification du projet de révision arrêté du PLUi,

**CONSIDERANT** les objectifs de la révision du PLUi, fixés dans la délibération du 14 février 2023 prescrivant la révision, à savoir :

- diversifier l'offre de locaux pour l'activité économique en mettant fin à la production massive de bureaux, en promouvant la qualité urbaine des zones économiques, en développant les activités répondant à la demande d'emploi local et répondant aux besoins locaux (par exemple : offre de loisirs, tourisme, culture, diversification de l'offre commerciale, de l'offre de santé, de l'offre alimentaire, etc.) ;
- développer un urbanisme favorable à la santé dans toutes ses composantes : promotion d'un urbanisme tenant compte de la qualité de l'air, des sols et des ambiances sonores ; développement de la qualité des espaces publics (pacifiés, déminéralisés et végétalisés, refuges en cas de crise climatique), apaisement des déplacements,...
- développer des centralités accessibles aux piétons réunissant l'ensemble des aménités fondamentales (services publics, équipements scolaires et culturels, offre de santé, offre commerciale diversifiée, alimentation en circuit court, espaces verts et lieux de respiration) ;
- constituer des quartiers sobres énergétiquement et en consommation des ressources ;
- inscrire le développement du territoire dans l'objectif de neutralité carbone à horizon 2050, avec des objectifs précis en termes de qualité de l'air, de santé environnementale, de transition énergétique, d'économie circulaire qu'il faudra réaffirmer ;
- développer / conforter la trame verte et bleue (création de nouveaux noyaux de biodiversité, de renaturation) ;
- garantir un espace public de qualité, sans discontinuités, éclairé, plus inclusif ;

- Intensifier les efforts de la fabrique de la ville sur les espaces de rencontre et de croisements : centres-villes, quartiers de gare, coutures intercommunales ;
- mettre en valeur les atouts parfois méconnus du territoire : grands paysages (Seine, canal, grands parcs), pépites patrimoniales ;
- Mettre en œuvre les grands objectifs du Plan Local de l'Habitat de Plaine Commune approuvé par le Conseil de territoire les 20 septembre 2016 et 28 juin 2022 et notamment ses volets habitat indigne et accession sociale ;
- Mettre en œuvre des grandes opérations d'aménagement publiques en cours ou à venir, notamment les quartiers NPNRU, les quartiers Pleyel et Confluence, le secteur de la Briche, le secteur Jules Vallès, l'ensemble de la plaine de Saint Denis en lien avec Paris et le Nord du territoire de Plaine Commune, les projets dans le parc départemental Georges Valbon.

**CONSIDERANT** les modalités de la collaboration entre l'EPT Plaine Commune et les communes membres, fixées dans la délibération du 14 février 2023 prescrivant la révision et qui se sont traduites par :

- Des réunions techniques avec les services des villes ;
- Des rendez-vous politiques entre l'EPT et les maires de chacune des neuf villes ;
- Une présentation et un échange sur le projet de révision du PLUi le 1<sup>er</sup> octobre 2024 auxquels étaient conviées les personnes publiques associées, dont les villes membres de l'EPT ;
- La mise en débat des évolutions de la révision du PLUi lors de plusieurs sessions de la Conférence intercommunale des maires (portant notamment sur les grandes orientations du PADD, les orientations d'aménagement et de programmation, et le règlement du PLUi), lors de la conférence territoriale unique du 21 avril 2023 et en conférence de l'exécutif territorial les 24 janvier, 28 février, 19 juin et 6 novembre 2024 ;

**CONSIDERANT** l'ensemble des éléments issu de la concertation préalable, développé dans le bilan de la concertation, dont les principales thématiques soulevées sont notamment les suivantes :

- le besoin en espaces verts et la nature en ville ;
- la lutte contre l'exposition aux pollutions atmosphériques ;
- la nécessité d'encadrer la densification et de préserver les quartiers pavillonnaires ;
- l'adaptation au changement climatique ;
- le renforcement et le développement des mobilités actives ;

**CONSIDERANT** que la commune dispose, aux termes de l'article R. 153-5 du Code de l'urbanisme, d'un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet de révision du PLUi pour formuler un avis sur ce projet,

**CONSIDERANT** les observations de la Ville sur le projet de révision du PLUi arrêté, à savoir :

- La ville porte un développement équilibré de l'ensemble de son territoire, nord au sud, permettant à l'ensemble des habitant.e.s de bénéficier à proximité de chez lui d'un environnement de qualité. Ainsi, la ville porte le passage de 40 à 50 % d'espaces verts sur la commune dans les prochaines années, et veille à ce que chaque habitant dispose d'un espace à vert à moins de 5 minutes de son habitation. Le sud de L'Île-Saint-Denis bénéficie de points de vue singulier sur la Seine, d'un espace vert remarquable au sein de l'écoquartier fluvial, d'alignements d'arbres le long de la Seine, d'un bâtiment remarquable « Unibéton » qui ne sont pas présent dans les différents éléments graphique du PLUi (OAP paysage, OAP Seine et canal, OAP trame verte et bleu, plan du patrimoine arboré...). Il est souhaité que ces cartes puissent être mises à jour pour rendre compte de ce développement équilibré.
- La question de la continuité écologique et de la création d'un maillage d'espace de respiration est une priorité pour la ville de L'Île-Saint-Denis. Aussi la ville souhaite que soit identifié dans l'ensemble des OAP, en particulier l'OAP paysage, l'enjeu de réaliser une telle continuité entre le parc des Chanteraines et le parc départemental de L'Île-Saint-Denis.
- Les accès à ces espaces de respiration doivent se faire dans un maillage cohérent en renforçant les axes existants. En particulier au Sud de la ville, l'accès à L'Île des Vannes est envisagé par un élargissement des deux ponts de Saint-Ouen, axe structurant pour la ville mais peu praticable pour les mobilités actives tant bien même qu'identifié comme axe structurant de mobilité active. Au Nord, l'accès au parc est aujourd'hui assuré par le pont d'Épinay qu'il convient d'aménager pour le

rendre plus praticable pour les mobilités actives. La création d'une liaison au Sud de ce parc pourrait être envisagée entre L'Île-Saint-Denis et Epinay au niveau du collège Alfred Sisley. Aussi est-il demandé de supprimer sur l'OAP paysage les accès à renforcer au niveau de L'Île des Vannes et au Nord du parc départemental.

- La RD1 Bis est catégorisée comme "axes paysagers à destination des modes actifs" dans l'OAP Grands axes et espaces public. Cet axe est pour la ville un axe important en tant que supports de transport collectif permettant notamment le rabattement vers les gares de métro et de train du territoire et l'accès au collège de la ville. Cette vocation est renforcée par l'ouverture récente du pont olympique Louafi Bouguera qui ne figure pas sur cette même OAP. La ville souhaite que puisse être réaffirmé la vocation de cet axe.
- Trois PAPAG sont instaurés dans le projet de révision du PLUI. Le PAPAG du centre-ville n'est pas compatible avec le souhait de la ville de rénover cet îlot dans les prochaines années. Aussi est-il demandé de le supprimer. Le PAPAG situé au Sud de la zone intermédiaire ne permet pas d'envisager à moyen terme une évolution de ce secteur en continuité de l'aménagement de l'écoquartier fluvial. La ville s'interroge à ce stade sur la nécessité d'instaurer ce PAPAG.
- La réserve naturelle ornithologique située sur la pointe Nord de L'Île-Saint-Denis constitue un lieu essentiel pour la biodiversité et l'attractivité locale. Il est souhaité qu'un parcours la mettant en avant soit identifié au sein de l'OAP Seine et Canal Saint-Denis. Ce parcours pouvant être supporté par voie fluviale.
- La mise en place d'un règlement lié à la trame verte et bleue poursuit les objectifs de préservation de l'environnement. Il est souhaité que les conséquences en termes de développement, notamment au Nord de la ville situé en continuité écologique puissent être évaluées.
- La ville porte avec ses partenaires le développement au sein de l'écoquartier fluvial d'une base nautique, d'une cité des arts, d'un hôtel, d'activités de commerces et d'économie en rez-de-chaussée des immeubles. Aussi, il est souhaité que ce pôle soit qualifié de pôle structurant mixte au sein de l'OAP développement économique.
- La ville porte la création d'un tiers lieu solidaire à proximité de la plage Thorez, ce lieu est pensé comme un lieu ouvert sur l'espace public, propice à la rencontre et à l'animation. La ville souhaite que ce lieu soit identifié dans l'OAP Seine et Canal.

**CONSIDERANT** qu'à l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, sera soumis à l'approbation du Conseil de Territoire de Plaine Commune,

#### **DÉLIBÈRE :**

**ARTICLE 1 :** EMET un avis favorable sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) arrêté de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune.

**ARTICLE 2 :** DEMANDE la prise en compte des observations suivantes sur le projet de révision du PLUi arrêté de l'EPT Plaine Commune :

- La ville porte un développement équilibré de l'ensemble de son territoire, nord au sud, permettant à l'ensemble des habitant.e.s de bénéficier à proximité de chez lui d'un environnement de qualité. Ainsi, la ville porte le passage de 40 à 50 % d'espaces verts sur la commune dans les prochaines années, et veille à ce que chaque habitant dispose d'un espace à vert à moins de 5 minutes de son habitation. Le sud de L'Île-Saint-Denis bénéficie de points de vue singulier sur la Seine, d'un espace vert remarquable au sein de l'écoquartier fluvial, d'alignements d'arbres le long de la Seine, d'un bâtiment remarquable « Unibéton » qui ne sont pas présent dans les différents éléments graphique du PLUI (OAP paysage, OAP Seine et canal, OAP trame verte et bleu, plan du patrimoine arboré...). Il est souhaité que ces cartes puissent être mises à jour pour rendre compte de ce développement équilibré.
- La question de la continuité écologique et de la création d'un maillage d'espace de respiration est une priorité pour la ville de L'Île-Saint-Denis. Aussi la ville souhaite que soit identifié dans l'ensemble des OAP, en particulier l'OAP paysage, l'enjeu de réaliser une telle continuité entre le parc des Chanteraines et le parc départemental de L'Île-Saint-Denis.

- Les accès à ces espaces de respiration doivent se faire dans un maillage cohérent en renforçant les axes existants. En particulier au Sud de la ville, l'accès à L'Île des Vannes est envisagé par un élargissement des deux ponts de Saint-Ouen, axe structurant pour la ville mais peu praticable pour les mobilités actives tant bien même qu'identifié comme axe structurant de mobilité active. Au Nord, l'accès au parc est aujourd'hui assuré par le pont d'Épinay qu'il convient d'aménager pour le rendre plus praticable pour les mobilités actives. La création d'une liaison au Sud de ce parc pourrait être envisagée entre L'Île-Saint-Denis et Épinay au niveau du collège Alfred Sisley. Aussi est-il demandé de supprimer sur l'OAP paysage les accès à renforcer au niveau de L'Île des Vannes et au Nord du parc départemental.
- La RD1 Bis est catégorisée comme "axes paysagers à destination des modes actifs" dans l'OAP Grands axes et espaces public. Cet axe est pour la ville un axe important en tant que supports de transport collectif permettant notamment le rabattement vers les gares de métro et de train du territoire et l'accès au collège de la ville. Cette vocation est renforcée par l'ouverture récente du pont olympique Louafi Bouguera qui ne figure pas sur cette même OAP. La ville souhaite que puisse être réaffirmé la vocation de cet axe.
- Trois PAPAG sont instaurés dans le projet de révision du PLUI. Le PAPAG du centre-ville n'est pas compatible avec le souhait de la ville de rénover cet îlot dans les prochaines années. Aussi est-il demandé de le supprimer. Le PAPAG situé au Sud de la zone intermédiaire ne permet pas d'envisager à moyen terme une évolution de ce secteur en continuité de l'aménagement de l'écoquartier fluvial. La ville s'interroge à ce stade sur la nécessité d'instaurer ce PAPAG.
- La réserve naturelle ornithologique située sur la pointe Nord de L'Île-Saint-Denis constitue un lieu essentiel pour la biodiversité et l'attractivité locale. Il est souhaité qu'un parcours la mettant en avant soit identifié au sein de l'OAP Seine et Canal Saint-Denis. Ce parcours pouvant être supporté par voie fluviale.
- La mise en place d'un règlement lié à la trame verte et bleue poursuit les objectifs de préservation de l'environnement. Il est souhaité que les conséquences en termes de développement, notamment au Nord de la ville situé en continuité écologique puissent être évaluées.
- La ville porte avec ses partenaires le développement au sein de l'écoquartier fluvial d'une base nautique, d'une cité des arts, d'un l'hôtel, d'activités de commerces et d'économie en rez-de-chaussée des immeubles. Aussi, il est souhaité que ce pôle soit qualifié de pôle structurant mixte au sein de l'OAP développement économique.
- La ville porte la création d'un tiers lieu solidaire à proximité de la plage Thorez, ce lieu est pensé comme un lieu ouvert sur l'espace public, propice à la rencontre et à l'animation. La ville souhaite que ce lieu soit identifié dans l'OAP Seine et Canal.

**ARTICLE 3 :** La présente délibération sera notifiée au Président de Plaine Commune et transmise à Monsieur le Préfet de Seine-Saint-Denis.

**ARTICLE 4 :** DIT que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Montreuil 7 rue Catherine Puig 93 100 Montreuil, par courrier ou sur le site internet Télérecours citoyens [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr) dans un délai de deux mois à compter de sa publication, ou à compter de la réponse explicite ou implicite de Monsieur le Maire si un recours gracieux a été préalablement exercé.

**VOTE : 21 POUR 6 Abstentions (MJ ABID, J BENABDELKADER, H PEMOT, K EL MHADRI, D BOUBEKRI, R CLARAC)**

