

OBJET : AVIS DE LA COMMUNE SUR LE PROJET DE REVISION ARRETE DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

NOMBRE DE MEMBRES

Composant le Conseil : 43

En exercice : 43

Le Conseil Municipal de la Courneuve, légalement convoqué à 19h30 par M. le Maire le 31 janvier 2025 s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances le 6 février 2025 sous la présidence de M. POUX Gilles, Maire.

Certifié exécutoire par le maire
compte tenu de :
La réception en préfecture le :
12 février 2025
La publication le :
12 février 2025

Identifiant de l'acte :
093-219300274-20250206-
lmc123695B-AU-1-1

SECRETAIRE : Noëlle HOUNGBEDJI

ETAIENT PRÉSENTS :

M. POUX - Maire,
M. DOUCOURE - Mme DAVAUX - M. MAIZA - Mme CHAHBOUNE - M. ELICE -
Mme CADAYS-DELHOME - M. BROCH - Mme SAID-ANZUM - M. HAFSI - Mme
DHOLANDRE - Mme SAINT-UBERT - M. SAADI - M. LE BRIS - Mme STOKIC - M.
SAHA , Adjoints,
M. SOILIH - M. BAYARD - Mme DIONNET - M. AOUICHI - Mme CLARIN - Mme
ROUX - M. QAZI MOHAMMAD - M. KHARKHACHE - Mme SANTHIRARASA -
Mme SRIKANESH - M. ZILLAL - Mme TENDRON - Mme HADJADJ - M.
CHASSAING - Mme CHAMSDDINE - Madame HOUNGBEDJI - M. TROUSSEL -
Conseillers

AVAIENT DONNE POUVOIR DE VOTER EN LEUR NOM :

Mme MOUIGNI Amina	à Mme CADAYS-DELHOME Corinne
Mme FERRAD Samia	à M. LE BRIS Pascal
Mme GANESWARAN Sabrina	à M. SAHA Amine
Mme REZKALLA Nabih	à M. CHASSAING Laurent
Mme AOUDIA Dalila	à M. DOUCOURE Oumarou
M. MORISSE Eric	à Mme STOKIC Yasmina

ETAIENT ABSENTS : 4

Mme ABBAOUI Fatima - Monsieur AHAMED Abdou - Monsieur MASTHAN
Kassime - Madame TAMBA Mariama.

LES MEMBRES PRÉSENTS ONT ÉTÉ INVITES A SIGNER LE REGISTRE

Hôtel de Ville

avenue de la République
93126 La Courneuve Cedex
tel. : 01 49 92 60 00
toute correspondance doit
être adressé à M.le Maire

DELIBERATION N°5

OBJET : AVIS DE LA COMMUNE SUR LE PROJET DE REVISION ARRETE DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Le Conseil,

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 La Courneuve le 19 octobre 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 :

- De nombreuses 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^{er} 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 :

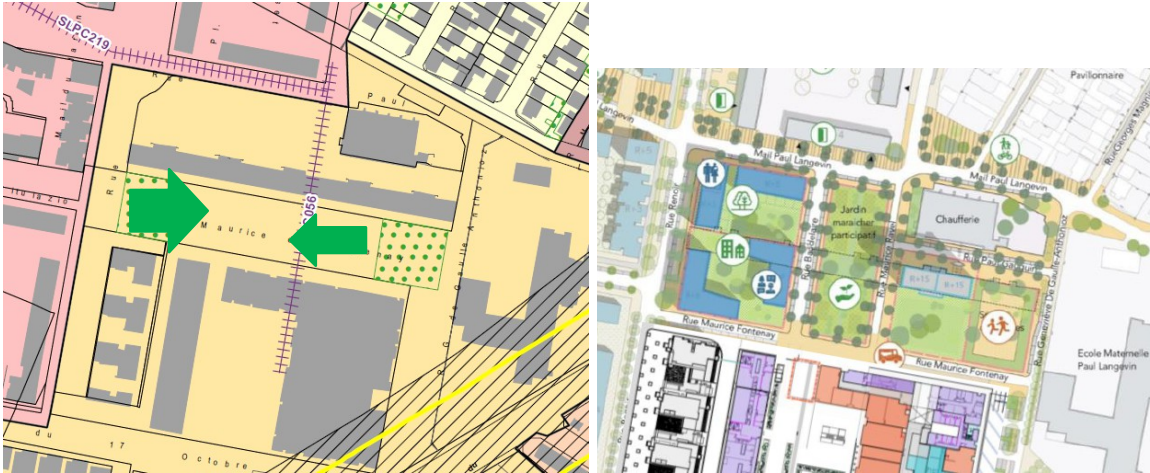
- le besoin en espaces verts et la nature en ville ;
- la lutte contre l'exposition aux pollutions atmosphériques ;
- la nécessité d'encadrer la densification et de préserver les quartiers pavillonnaires ;
- l'adaptation au changement climatique ;
- le renforcement et le développement des mobilités actives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

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,

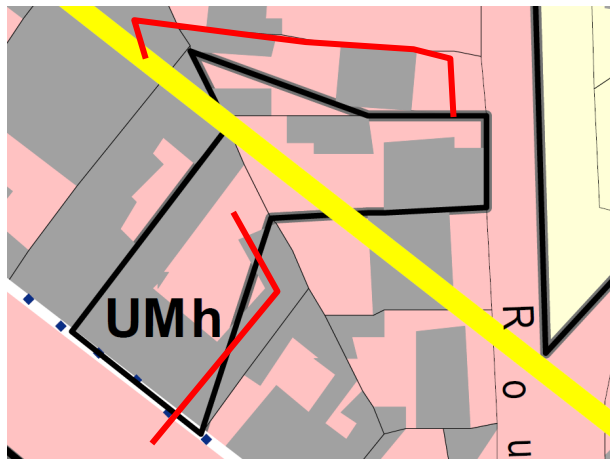
CONSIDERANT que la commune est notamment invitée à formuler des observations et avis sur le projet de suppression de la servitude de localisation antérieurement numérotée SLC067 pour la réalisation d'un groupe scolaire sur la parcelle cadastrée AG 0173 dont la commune est bénéficiaire,

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

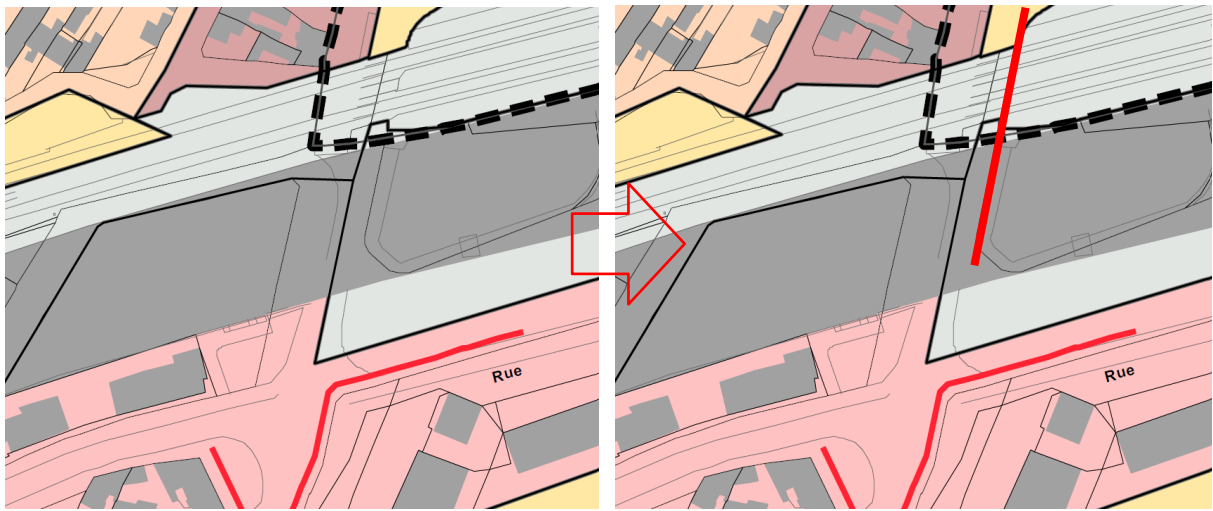
- Il est demandé de modifier l'emplacement des espaces végétalisés (EVP) situés sur le Mail de Fontenay tout en maintenant leur dimension en cohérence avec le projet de NPNRU sur le secteur.



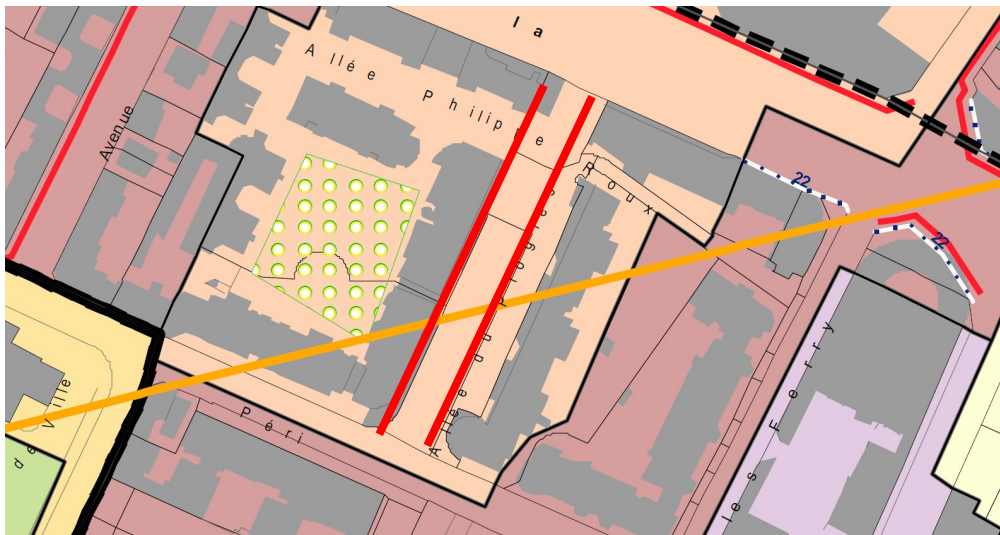
- Le périmètre de la zone UMh située entre le 91 avenue Jean Jaurès et la rue du Docteur Roux présente une erreur de tracé, il convient de redessiner les limites de cette zone en cohérence avec le cadastre sur les parcelles AQ40 et AQ60.



- Le dessin du linéaire commercial situé sous le pont autoroutier et ferré de la gare d'Aubervilliers - La Courneuve a été supprimé par erreur, il convient de le maintenir sur sa partie Est comprenant toujours un commerce et un guichet SNCF.



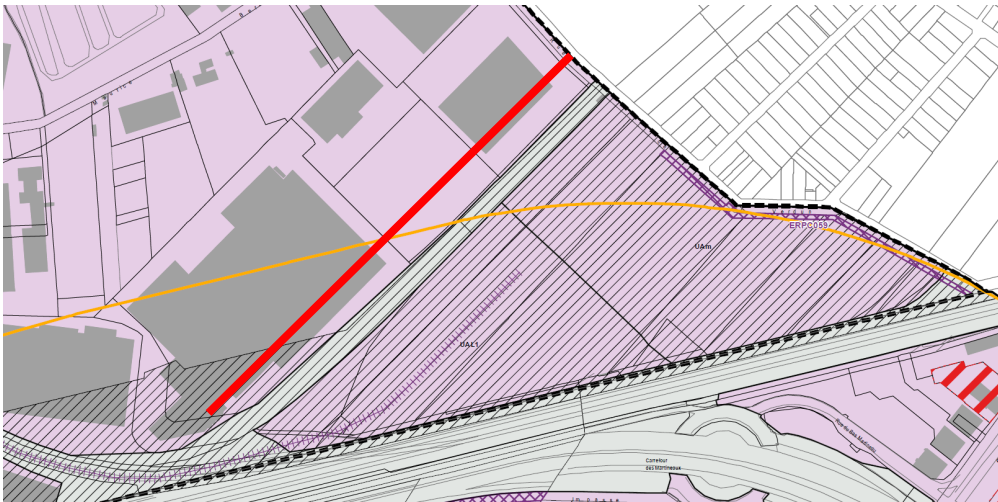
- Pour traduire règlementairement les objectifs portés dans le cadre du NPNRU du secteur Convention impliquant un travail de requalification de l'allée du progrès et de préservation des commerces, il est proposé d'y intégrer un linéaire commercial à l'Est et à l'Ouest de l'allée du Progrès.



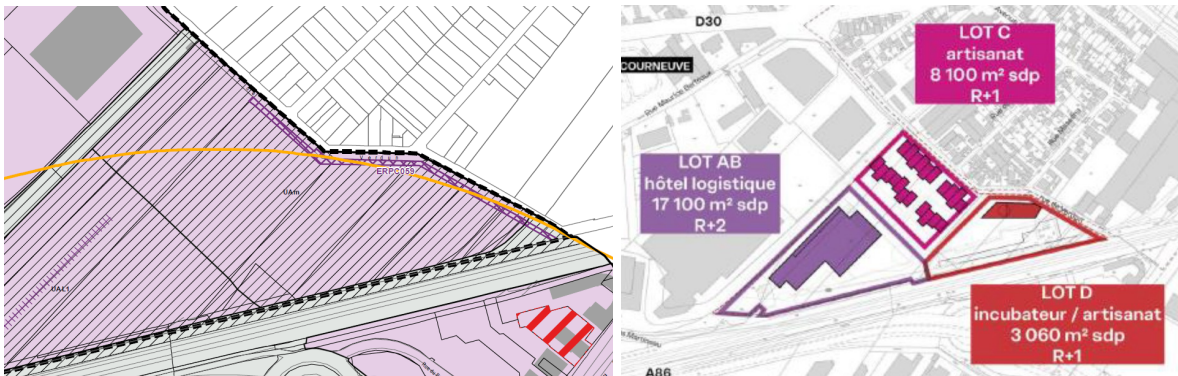
- Il est demandé de faire évoluer l'OAP sectorielle n° 13 des Six-Routes afin de prendre en compte les évolutions récentes du plan guide de la ZAC. Il s'agit de faire évoluer plusieurs points dans le schéma du chapitre 2 dédié à la morphologie et à l'implantation des constructions (hauteurs, ajustement des délimitations de lot et déplacement d'une émergence) ; et modification du schéma viaire sur le secteur de Cartondul dans le chapitre 4.
- Il est demandé de supprimer la phrase « Pour les bâtiments existants, les surfaces des combles et des sous-sols semi-enterrés peuvent accueillir des locaux accessoires à la destination principale » de l'article 2.5.4 Hauteur en nombre de niveaux de la partie 1 du Règlement écrit.
- L'article 2.5.1.1 du règlement de la zone UM relatif aux hauteurs comprend une faute de frappe : « une hauteur* de façade* (Hf) au plus égale à 1 mètres » au lieu de « une hauteur* de façade* (Hf) au plus égale à 10 mètres »
- L'article 2.1.1 de la zone UP 31 relative aux secteurs de projet de la ville de La Courneuve indique : « La bande de constructibilité principale (BCP) a une profondeur de 18 mètres à partir de la limite d'emprise ou des voies.

». Il est demandé de clarifier l'écriture de la règle concernant la notion d'emprise en indiquant qu'il s'agit uniquement des emprises publiques.

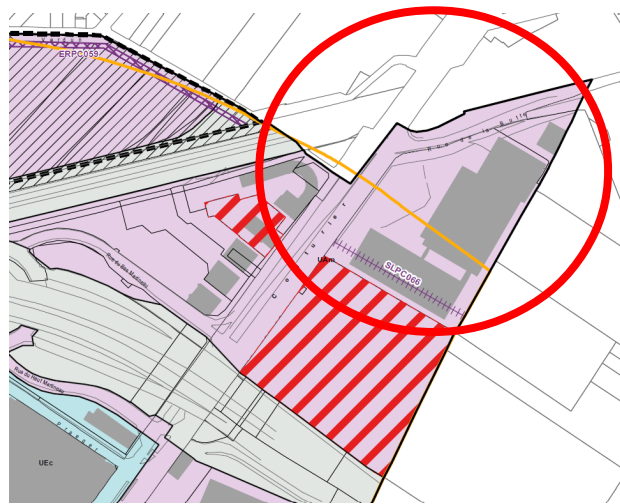
- Il convient de clarifier le schéma de principes d'aménagement de l'espace dédié au compostage de l'article 6.3.3 du Règlement écrit Partie 1, en remplaçant la mention « imperméabilisé » par « perméable » pour les accès aux espaces de compostage des biodéchets.
- Le tracé de la servitude de localisation SLPC069 pour le prolongement de la voie Bas Martineaux dans la ZAE Mermoz se termine au centre du « triangle de Verdun », il convient de prolonger le dessin du tracé pour rejoindre la rue de Verdun pour assurer la connexion et le désenclavement du secteur.



- Il est demandé de modifier le zonage du secteur du « triangle de Verdun » suivant le schéma ci-dessous, en appliquant la zone UA du PLUi au lot C et la zone UAe au lot D.

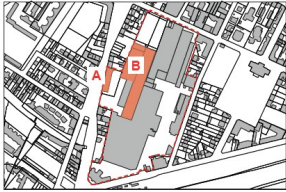


- Il est demandé de passer le terrain situé à la pointe Nord Est de l'avenue Paul Vaillant Couturier en zone UAa du PLUi.



- Il est demandé le retrait du bâtiment B de la fiche patrimoine LCO 015 KDI suite à la démolition de cette construction, de modifier le contenu de la fiche en conséquence (parcelle concernée : uniquement la X0123, description et prescriptions, illustrations) et de modifier aussi la fiche typologie LCO081 Immeuble industriel dont relève ce patrimoine (liste des parcelles concernées, présentation, cartographie et illustrations).

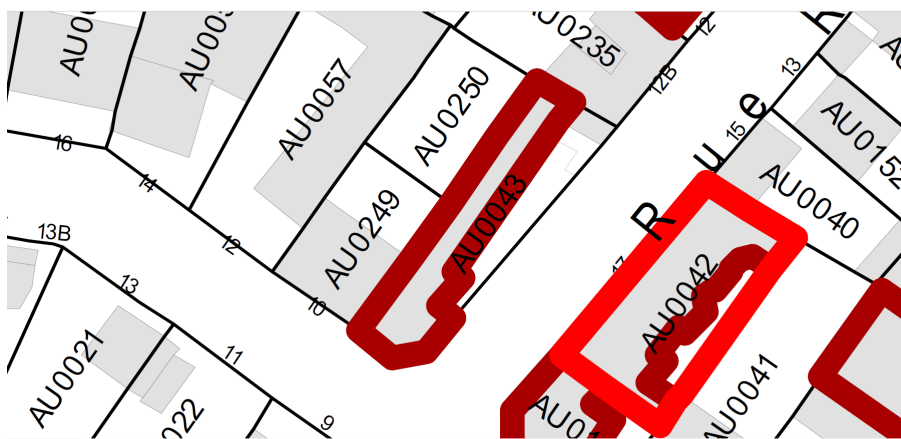
LCO015 KDI		1
LOCALISATION		TYPLOGIES
COMMUNE	La Courneuve	Lieu de travail / Lieu de production / Grand site
QUARTIER	Centre-Ville	
ADRESSE	66, boulevard Pasteur	
RÉF. CADASTRALES	X0080, X0081, X0099, X0101, X0104, X0111, X0112, X0113, X0115	

Les édifices repérés (en orange) sur le présent plan font l'objet de la protection. Ceux qui ne sont pas identifiés ne présentent pas d'intérêt patrimonial ou ont fait l'objet de démolition.

CRITÈRE(S) DE PROTECTION	
☐ Culturel	☒ Historique ☒ Architectural

- Les caractéristiques des constructions situées sur la parcelle A0043 correspondant aux 8 rue des Prévoyants / 14 rue Rabelais diffèrent manifestement de celles couvertes par la fiche typologique « Immeuble collectif » LCO043 : il s'agit en effet de pavillons de un niveau et de leurs extensions et non d'immeubles collectifs. Il apparaît donc opportun de retirer la parcelle AU0043 de la liste des parcelles concernées par la fiche Typologie LCO080 « Immeuble collectif ».





- | LCO079 | MAISON ET PAVILLON | Typ. |
|--------|--------------------|------|
|--------|--------------------|------|

PARCELLES CONCERNÉES PAR LA PROTECTION :

V0002, V0010, X0002, X0019, X0022, X0030, X0035, X0038 - X0039, X0042 - X0043, X0046, X0052, X0066, X0071, X0089, X0109, U0003, U0005 - U0007, Y0003, Y0010, Y0035 - Y0037, Y0040, Y0151, AK0009, AK0013, AK0016, AK0023, AK0025, AK0028, AK0044, AK0057 - AK0059, AK0069 - AK0073, AK0109, AK0113, AK0115 - AK0116, AK0118, AK0124, AK0129, AK0131, AK0140, AK0173 - AK0174, AK0179, AK0185, AN0009, AN0019, AN0022 - AN0024, AS0015 - AS0018, AS0020 - AS0022, AS0033, AS0041, AS0057 - AS0058, AS0212, **AD0016**, AC0017, AC0043 - AC0047, AC0057 - AC0061, AC0080, AC0082, AC0101 - AC0102, AC0113, AC0122 - AC0123, AG0027, AG0030, AG0043, AG0045 - AG0046, AG0050 - AG0051, AG0057 - AG0058, AG0064 - AG0070, AG0091, AG0120, AG0148, AG0158, AG0180,

- # Plan de patrimoine de la





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,

Entendu l'exposé de son rapporteur,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, à 35 voix pour , 3 abstentions (M. Nacim KHARKHACHE, Mme Sabrina GANESWARAN, M. Amine SAHA) , ne prennent pas part au vote (Mme Mebrouka HADJADJ)

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, et notamment sur la suppression de la servitude de localisation SLC067 pour la réalisation d'un groupe scolaire dont la commune est bénéficiaire.

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

- Il est demandé de modifier l'emplacement des espaces végétalisés (EVP) situés sur le Mail de Fontenay tout en maintenant leur dimension en cohérence avec le projet de NPNRU sur le secteur.
- Le périmètre de la zone UMh située entre le 91 avenue Jean Jaurès et la rue du Docteur Roux présente une erreur de tracé, il convient de redessiner les limites de cette zone en cohérence avec le cadastre sur les parcelles AQ40 et AQ60.
- Le dessin du linéaire commercial situé sous le pont autoroutier et ferré de la gare d'Aubervilliers - La Courneuve a été supprimé par erreur, il convient de le maintenir sur sa partie Est comprenant toujours un commerce et un guichet SNCF.
- Pour traduire règlementairement les objectifs portés dans le cadre du NPNRU du secteur Convention impliquant un travail de requalification de l'allée du progrès et de préservation des commerces, il est proposé d'y intégrer un linéaire commercial à l'Est et à l'Ouest de l'allée du Progrès.
- Il est demandé de faire évoluer l'OAP sectorielle n° 13 des Six-Routes afin de prendre en compte les évolutions récentes du plan guide de la ZAC. Il s'agit de faire évoluer plusieurs points dans le schéma du chapitre 2 dédié à la morphologie et à l'implantation des constructions (hauteurs,

ajustement des délimitations de lot et déplacement d'une émergence) ; et modification du schéma viaire sur le secteur de Cartondul dans le chapitre 4.

- Il est demandé de supprimer la phrase « Pour les bâtiments existants, les surfaces des combles et des sous-sols semi-enterrés peuvent accueillir des locaux accessoires à la destination principale » de l'article 2.5.4 Hauteur en nombre de niveaux de la partie 1 du Règlement écrit.
- L'article 2.5.1.1 du règlement de la zone UM relatif aux hauteurs comprend une faute de frappe : « une hauteur* de façade* (Hf) au plus égale à 1 mètres » au lieu de « une hauteur* de façade* (Hf) au plus égale à 10 mètres »
- L'article 2.1.1 de la zone UP 31 relative aux secteurs de projet de la ville de La Courneuve indique : « La bande de constructibilité principale (BCP) a une profondeur de 18 mètres à partir de la limite d'emprise ou des voies. ». Il est demandé clarifier l'écriture de la règle concernant la notion d'emprise en indiquant qu'il s'agit uniquement des emprises publiques.
- Il convient de clarifier le schéma de principes d'aménagement de l'espace dédié au compostage de l'article 6.3.3 du Règlement écrit Partie 1, en remplaçant la mention « imperméabilisé » par « perméable » pour les accès aux espaces de compostage des biodéchets.
- Le tracé de la servitude de localisation SLPC069 pour le prolongement de la voie Bas Martineaux dans la ZAE Mermoz se termine au centre du « triangle de Verdun », il convient de prolonger le dessin du tracé pour rejoindre la rue de Verdun pour assurer la connexion et le désenclavement du secteur.
- Il est demandé de modifier le zonage du secteur du « triangle de Verdun », en appliquant la zone UA du PLUi à sa partie Nord et la zone UAe à sa partie Est.
- Il est demandé de passer le terrain situé à la pointe Nord Est de l'avenue Paul Vaillant Couturier en zone UAa du PLUi.
- Il est demandé le retrait du bâtiment B de la fiche patrimoine LCO 015 KDI suite à la démolition de cette construction, de modifier le contenu de la fiche en conséquence (parcelle concernée : uniquement la X0123, description et prescriptions, illustrations) et de modifier aussi la fiche typologie LCO081 Immeuble industriel dont relève ce patrimoine (liste des parcelles concernées, présentation, cartographie et illustrations).
- Les caractéristiques des constructions situées sur la parcelle A0043 correspondant aux 8 rue des Prévoyants / 14 rue Rabelais diffèrent manifestement de celles couvertes par la fiche typologique « Immeuble collectif » LCO043 : il s'agit en effet de pavillons d'un niveau et de leurs extensions et non d'immeubles collectifs. Il apparaît donc opportun de retirer la parcelle AU0043 de la liste des parcelles concernées par la fiche Typologie LCO080 « Immeuble collectif ».
- Il est demandé la suppression de la parcelle AD0016 de la liste des parcelles concernées par la fiche typologique LCO079 « Maison et pavillon ». Il apparaît en effet que cette demande n'a pas été prise en compte par

erreur. Or, cette parcelle est impactée par un projet d'intérêt général développé sur l'ensemble du secteur dans le cadre de la ZAC des Six routes.

- Les parcelles relevant des familles typologiques ne sont pas identifiées dans les plans patrimoine de la ville. Il s'agit de corriger cette erreur matérielle.

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

ARTICLE 4 : Conformément aux dispositions de l'article R 4211 du Code de justice Administrative, le tribunal administratif de Montreuil, 7 rue Catherine Puig 93358 MONTREUIL Cedex, peut être saisi par voie de recours pour excès de pouvoir contre la présente délibération dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale. Cette démarche proroge le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la date de notification de la réponse de l'autorité territoriale ou deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

FAIT A LA COURNEUVE, LE 6 FÉVRIER 2025