



REPUBLIQUE FRANCAISE  
LIBERTÉ - EGALITE - FRATERNITE

# VILLE DE STAINS

## Registre des Délibérations du Conseil Municipal

### Séance du 27 mars 2025

**Membres :**

Composant le Conseil : 39

En exercice : 39

L'an deux mille vingt-cinq, le vingt-sept mars à dix-neuf heures et quatorze minutes, le Conseil municipal de la Commune de Stains, légalement convoqué par le Maire le quatorze mars deux mille vingt-cinq, s'est réuni salle des Mariages, à l'Hôtel de Ville de Stains, sous la présidence de Monsieur Azzédine TAÏBI, Maire.

**Étaient présents :** Azzédine TAÏBI, Géry DYKOKA NGOLO, Zaiha NEDJAR, Fodié SIDIBE, Najia AMZAL, Abdelhak ALI KHODJA, Nabila AKKOUCHE, Maïmouna HAÏDARA, Abdelfattah MESSOUSSI, Irouia SAÏD OUMA, Abdelkarim ZEGGAR, Aziza TAARKOUBTE, Alfred ROCHEFORT, Jean-Noël François MICHE, Jeanine LE BRAS, Claude AGNOLY, Nathalie LANDEZ, Lamine SAÏDANE, Yvel LUEXIER, Céline MIRAMBEAU, Mehdi MESSAÏ, Marie-Claude GOUREAU, Sylvie JEANNOT, Chadiea HAMRA, Sébastien CLEMENT, Rabbani KHAN, Chaker BRAHMI, Tedj-Eddine BOUAÏCHE

**Absents ayant donné pouvoir :** Mathieu DEFREL a donné pouvoir à Zaiha NEDJAR, Azyz BOUYAHIA a donné pouvoir à Azzédine TAÏBI, Jean-Claude DE SOUZA a donné pouvoir à Lamine SAÏDANE, Marie-Claude GOUREAU a donné pouvoir à Sébastien CLEMENT (affaire n°1.1), David CHEMMI a donné pouvoir à Sylvie JEANNOT, Julien MUGERIN a donné pouvoir à Tedj-Eddine BOUAÏCHE

**Étaient absents :** Fazya OULMI, Stéphane LAGRIVE, Nasteho ADEN, Christopher DIBATHIA, Hamza RABEHI, Sarah KEZZAS

**Sont arrivés en cours de séance :** Marie-Claude GOUREAU (affaire n°1.2), Mehdi MESSAI (affaire n°1.2), Najia AMZAL (affaire n°1.2), Jeanine LE BRAS (affaire n°1.2)

**Sont sortis en cours de séance :** Aziza TAARKOUBTE (affaires n°3.1 à 4.1), Nabila AKKOUCHE (affaires n°3.1 et 3.2), Chadiea HAMRA (affaire n°4.1)

**Ont définitivement quitté la séance :** Jeannine LE BRAS (affaire n°7.4), Zaiha NEDJAR (affaire n°8.1)

**Secrétaire de séance :** Chaker BRAHMI

**Objet : Avis sur le projet de révision arrêté du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Etablissement public territorial Plaine Commune**

LE CONSEIL, après en avoir délibéré, à l'unanimité des suffrages exprimés avec **33 voix pour**

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment l'article L.2121-29,

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment les 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'Etablissement 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 Stains le 12 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, reçu le 5 décembre 2024, portant notification du projet de révision arrêté du PLUi,

Considérant les objectifs de la révision du PLUi, fixés dans la délibération du 14 février 2023 susvisée 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,

Considérant les modalités de la collaboration entre l'EPT Plaine Commune et les communes membres, fixées dans la délibération du 14 février 2023 susvisée 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<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,

Considérant l'ensemble des éléments issus de la concertation préalable, développés 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 ;

Considérant 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,

Considérant que la commune est notamment invitée à formuler des observations et avis sur le projet de création/modification/suppression d'emplacements réservés et de servitudes de localisation dont elle est bénéficiaire,

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

- demande le changement de zonage de la parcelle K0387, de UA vers UVP, correspondant à un espace végétalisé, aménagé et entretenu, ouvert à la circulation générale ;
- demande le changement de zonage des parcelles cadastrées section L n°265, 228 et 0680, de UAb vers UAa dans la ZAE du Bois Moussay, afin de couvrir toute l'unité foncière, préserver l'activité économique et limiter le commerce de détail dans ce secteur ;
- demande le changement de zonage des parcelles cadastrées section L n°782, 525, 762, 785, 791, 793 et 795 de UAe vers UAb, pour permettre l'implantation de commerce sur l'ensemble de l'unité foncière ;
- demande le changement de zonage de la parcelle cadastrée section F n°517 de UAb vers UAL1, pour favoriser la mutation du secteur et permettre l'implantation d'un bâtiment dense ;
- demande la modification du paragraphe 8 de la partie 2.2 de l'OAP SECTORIELLE N°30 - Secteur Sud du Clos Saint-Lazare - Frange Stalingrad, afin d'assurer l'apaisement de la rue Alfred de Musset et favoriser une cohabitation harmonieuse des différents usagers : « *L'accès principal des constructions à destination de la cité artisanale seront à privilégier sur l'avenue de Stalingrad, les accès techniques de déchargement et chargement se feront sur la rue Alfred de Musset* », par la formulation suivante : « *L'accès principal des constructions à destination de la cité artisanale sera à privilégier sur l'avenue de Stalingrad.* » ;
- demande la modification du paragraphe 4 de la partie 2.3 de l'OAP SECTORIELLE N°30 - Secteur Sud du Clos Saint-Lazare - Frange Stalingrad, afin d'assurer l'apaisement de la rue Alfred de Musset et favoriser une cohabitation harmonieuse des différents usagers, par la formulation suivante : « *Le trottoir de l'avenue Stalingrad sera traité en cohérence avec les travaux réalisés au droit des Tartres et en collaboration avec le Conseil départemental. En tout état de cause, la continuité des cheminements piétons et cyclistes sera privilégiée pour les accès véhicules aux lots. Ainsi, les accès véhicules des différents lots de logements se feront par la rue Alfred de Musset et Avenue Georges Sand. Les accès piétons pourront se faire sur les trois axes (avenue Stalingrad, Avenue Georges Sand et Alfred de Musset).* » ;

- inscription de périmètre de hauteur plafond sur l'ilot marché-mairie situé sur la parcelle I0097 et sur une partie de la parcelle I0113 afin de délimiter un périmètre de hauteur de R+5, sans générer de nuisances particulières et en garantissant la qualité urbaine et architecturale de la zone de projet,

Considérant 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,

**ARTICLE UN : 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 les modifications apportées aux emplacements réservés et aux servitudes de localisation dont la Ville est bénéficiaire.

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

- Demande le changement de zonage de la parcelle K0387, de UA vers UVP, correspondant à un espace végétalisé, aménagé et entretenu, ouvert à la circulation générale ;
- Demande le changement de zonage des parcelles cadastrées section L n° 265, 228 et 0680, de UAb vers UAa dans la ZAE du Bois Moussay, afin de couvrir toute l'unité foncière, préserver l'activité économique et limiter le commerce de détail dans ce secteur ;
- Demande le changement de zonage des parcelles cadastrées section L n° 782, 525, 762, 785, 791, 793 et 795 de UAe vers UAb, pour permettre l'implantation de commerce sur l'ensemble de l'unité foncière ;
- Demande le changement de zonage de la parcelle cadastrée section F n° 517 de UAb vers UAL1, pour favoriser la mutation du secteur et permettre l'implantation d'un bâtiment dense ;
- Demande la modification du paragraphe 8 de la partie 2.2 de l'OAP SECTORIELLE N°30 - Secteur Sud du Clos Saint-Lazare - Frange Stalingrad, afin d'assurer l'apaisement de la rue Alfred de Musset et favoriser une cohabitation harmonieuse des différents usagers : « *L'accès principal des constructions à destination de la cité artisanale seront à privilégier sur l'avenue de Stalingrad, les accès techniques de déchargement et chargement se feront sur la rue Alfred de Musset* », par la formulation suivante : « *L'accès principal des constructions à destination de la cité artisanale sera à privilégier sur l'avenue de Stalingrad* ».
- Demande la modification du paragraphe 4 de la partie 2.3 de l'OAP SECTORIELLE N°30 - Secteur Sud du Clos Saint-Lazare - Frange Stalingrad, afin d'assurer l'apaisement de la rue Alfred de Musset et favoriser une cohabitation harmonieuse des différents usagers, par la formulation suivante : « *Le trottoir de l'avenue Stalingrad sera traité en cohérence avec les travaux réalisés au droit des Tartres et en collaboration avec le Conseil départemental. En tout état de cause, la continuité des cheminements piétons et cyclistes sera privilégiée pour les accès véhicules aux lots. Ainsi, les accès véhicules des différents lots de logements se*

*feront par la rue Alfred de Musset et Avenue Georges Sand. Les accès piétons pourront se faire sur les trois axes (avenue Stalingrad, Avenue Georges Sand et Alfred de Musset). »*

- Inscription de périmètre de hauteur plafond sur l'ilot marché-mairie situé sur la parcelle I0097 et sur une partie de la parcelle I0113 afin de délimiter un périmètre de hauteur de R+5, sans générer de nuisances particulières et en garantissant la qualité urbaine et architecturale de la zone de projet.

**Fait et délibéré en séance, le jour, mois et an ci-dessus**

Ampliation de la présente délibération sera adressée :

- à Monsieur le Préfet de la Seine-Saint-Denis,
- au Président de l'Etablissement public territorial Plaine Commune,
- aux services municipaux concernés.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

093-219300720-20250327-1-4-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 04/04/2025

Pour l'autorité compétente



Le Maire,  
Azzédine TAÏBI

