

Plan Local d'Urbanisme de La Courneuve

Dossier de modification simplifiée



- PLU n°1 : Projet approuvé par le Conseil Municipal le 07 février 2008
- PLU n°2 : Première modification approuvée le 28 janvier 2009
- PLU n°3 : Deuxième modification approuvée le 28 janvier 2010
- PLU n°4 : Révision simplifiée approuvée le 24 juin 2010
- PLU n°5 : Troisième modification approuvée le 15 décembre 2010
- PLU n°6 : Quatrième modification approuvée le 22 septembre 2011
- PLU n°7 : Première mise en compatibilité approuvée le 23 septembre 2013
- PLU n°8 : Révision approuvée le 20 mars 2018

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	3
1. LE CONTEXTE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE.....	4
1.1 - L'OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE.....	4
1.2 - LE DOCUMENT D'URBANISME APPLICABLE	4
1.3 - LE CHOIX DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE.....	4
1.4 - LE DEROULEMENT DE LA PROCEDURE.....	5
2. LES MODIFICATIONS.....	6
2.1 - SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE E4 (PLU 2008) devenu ERE4 (PLU 2018)	6
2.2 - RECTIFICATIONS D'ERREURS MATERIELLES.....	8
2.2.1- Rectification erreur matérielle n°1 : Modification en zonage UE d'une partie de la parcelle cadastrée M 174 et classée en zonage par erreur	9
2.2.2 - Rectification erreur matérielle n°2 : Modification de quatre Espaces Paysagers Protégés (EPP) .	11
2.2.2.1 - La Cité jardin Albert 1er (Référence cadastrale H 134).....	12
2.2.2.2 - Rue Georges Magnier (Références cadastrales AF 102 et AF 140)	13
2.2.2.3 – Parcelle rue de Valmy (référence cadastrale AJ142).....	14
2.2.2.4 - Le projet de l'ilot des Pointes (référence cadastrale AP151)	15
2.2.3- Rectification erreur matérielle n°3 : modifications de l'OAP Six Routes-Schramm	16
2.3 – MISE AU POINT DU PROJET URBAIN « BABCOCK »	16
2.4 - MODIFICATION DU CONTENU DES ANNEXES.....	17

PREAMBULE

Depuis le 1er janvier 2016, date de création de la Métropole du Grand Paris, la compétence relative à l'élaboration et à la gestion des plans locaux d'urbanisme a été transférée aux 12 établissements publics territoriaux couvrant le territoire de la Métropole, dont celui de Plaine Commune.

La Courneuve fait partie du territoire Plaine Commune qui regroupe 9 communes de Seine-Saint-Denis : Aubervilliers, Épinay-sur-Seine, L'Île-Saint-Denis, Stains, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, La Courneuve, Saint-Ouen et Villetaneuse.

Le PLU de la Courneuve a été approuvé par délibération du 7 février 2008. Depuis son élaboration, il a fait l'objet de plusieurs modifications (28 janvier 2009, 28 janvier 2010, 15 décembre 2010, 22 septembre 2011) d'une révision simplifiée (24 juin 2010), d'une mise en compatibilité suite à déclaration de projet (19 décembre 2013) et d'une révision générale (20 mars 2018).

L'élaboration du PLUI a été lancée le 17 octobre 2017 par une délibération en Conseil de territoire et vise à établir un document de planification réglementaire sur l'ensemble du territoire de Plaine Commune. Cependant, en parallèle de cette élaboration de PLUI, il s'avère nécessaire de mener une procédure de modification simplifiée du PLU de la Courneuve afin de corriger des erreurs matérielles, de supprimer un emplacement réservé, de modifier légèrement un périmètre de sur-hauteur et de compléter les annexes par la délibération sur la ZAC des Six Routes qui a été présentée en Conseil Territorial du 26 juin 2018. Cette modification simplifiée a été lancée par délibération lors de ce même Conseil territorial du 26 juin 2018.

1. LE CONTEXTE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

1.1 - L'OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

La procédure de modification simplifiée du PLU de la commune de La Courneuve a été engagée le 26 juin 2018 par une délibération en Conseil territorial de l'EPT Plaine Commune afin de supprimer un emplacement réservé, de rectifier des erreurs matérielles, de modifier légèrement un périmètre de sur-hauteur et d'ajouter un document aux annexes.

1.2 - LE DOCUMENT D'URBANISME APPLICABLE

Le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil municipal de la Courneuve du 7 février 2008, a fait l'objet des modifications, révisions et mises en compatibilité suivantes :

- Première modification approuvée le 28 janvier 2009,
- Deuxième modification approuvée le 28 janvier 2010,
- Révision simplifiée approuvée le 24 juin 2010,
- Troisième modification approuvée le 15 décembre 2010,
- Quatrième modification approuvée le 22 septembre 2011,
- Mise en compatibilité approuvée le 19 décembre 2013,
- Révision approuvée le 20 mars 2018.

1.3 - LE CHOIX DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

Conformément aux dispositions des articles L.151-31, L.151-41 et L.153-45 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification simplifiée d'un PLU peut être mise en œuvre dès lors que la modification envisagée n'a pas pour effet de :

- Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- Majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Dans ce cadre réglementaire, la modification consiste à permettre la réalisation de projets d'aménagement, à supprimer un emplacement réservé mais aussi à corriger des erreurs matérielles et à ajouter des documents en annexe.

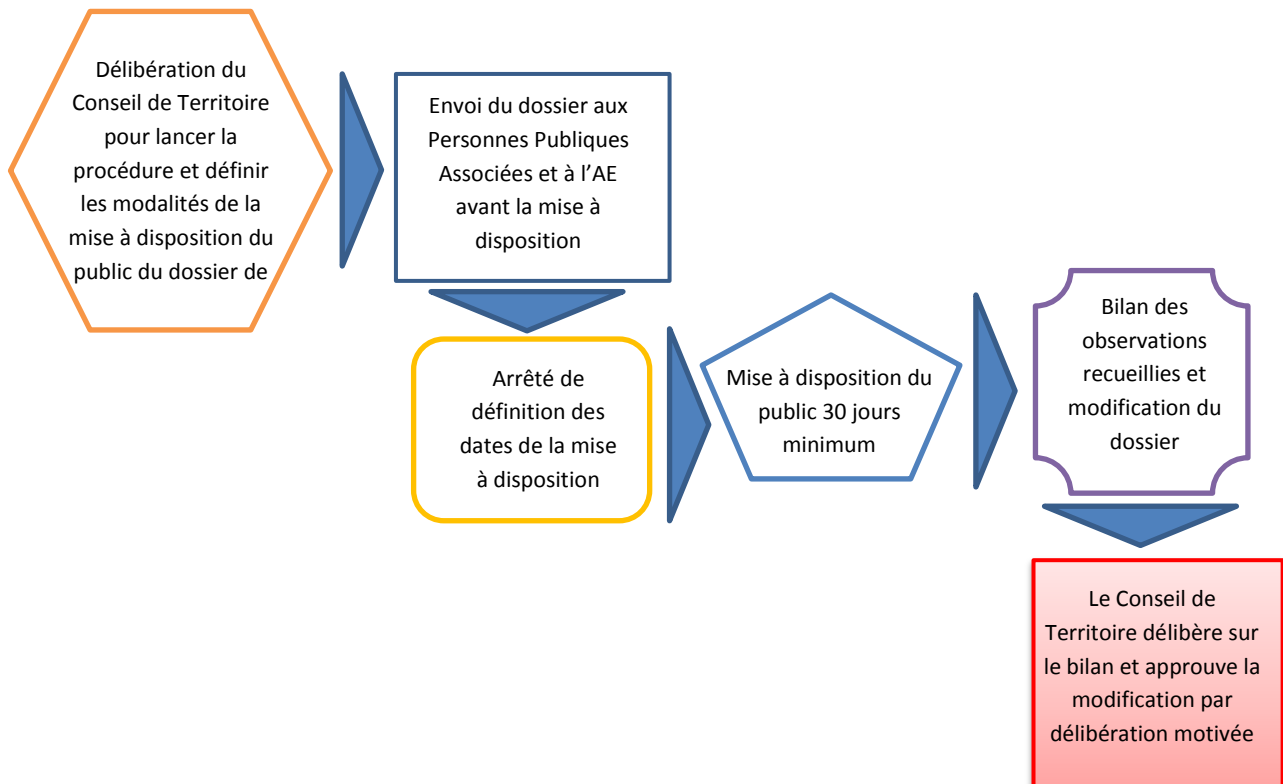
La modification simplifiée du PLU entraîne systématiquement la saisine de l'autorité environnementale.

1.4 - LE DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

La procédure de modification simplifiée est régie par les articles L.153-37, L.153-40 et L.153-45 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme

La procédure se déroule de la manière suivante :

- Délibération du Conseil de Territoire, pour lancer la procédure de modification et définir les modalités de mise à disposition du public (prévue le 26 juin 2018) ;
- Saisine de l'autorité environnementale ;
- Transmission du dossier de modification aux personnes publiques associées à l'élaboration des PLU (Etat, Région, département, chambre de commerce et de l'industrie, Ile-de-France Mobilité,...) et aux maires des communes concernées ;
- Arrêté du Président arrêtant les dates de la mise à disposition au public du dossier de modification ;
- Information par voie de presse au moins huit jours avant le début de la mise à disposition ;
- Mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée durant un mois minimum ;
- Bilan des observations recueillies et modification éventuelle du dossier pour tenir compte des observations recueillies et de l'avis des personnes publiques associées ;
- Délibération motivée du Conseil de Territoire qui tire le bilan de la mise à disposition et approuve le dossier de modification simplifiée ;
- Entrée en application de l'acte à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L.5211-3, L.2131-1 et L.2131-2 du Code général des collectivités territoriales.

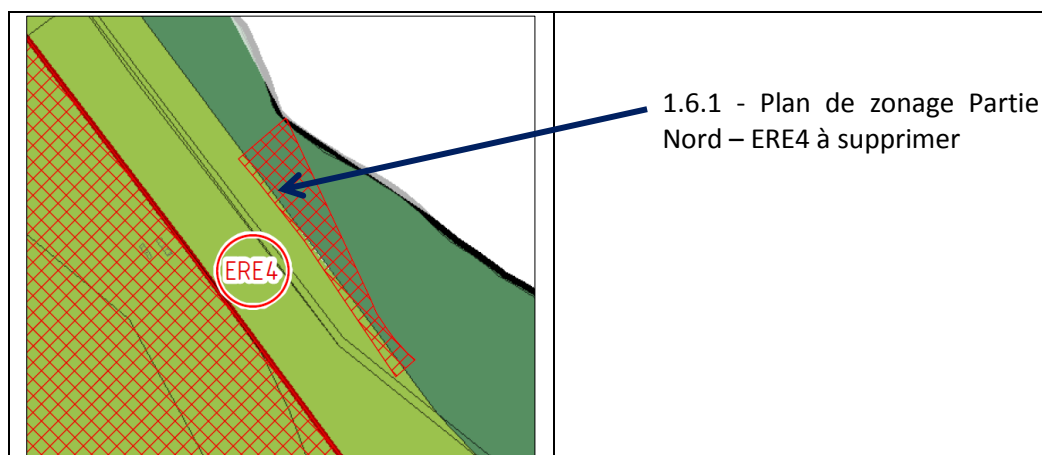


2. LES MODIFICATIONS

2.1 - SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE E4 (PLU 2008) devenu ERE4 (PLU 2018)

- Documents à modifier : 1.6.1 – Plan de zonage - Partie Nord et 1.6.7 - Liste des emplacements réservés et servitudes de localisation

Le premier emplacement réservé à supprimer concerne l'ERE4 situé sur le terrain des Essences au Nord de la commune. L'ERE4 appartient à l'Etat et particulièrement au Ministère des Armées, interrogé dans le cadre de la procédure de révision du PLU achevée en mars 2018. Le 8 mars 2018, l'Etat a répondu par un courrier du Ministère des Armées qu'il était nécessaire de supprimer l'ERE4 d'une superficie de 1 304 m² (voir courrier ci-après).



Cet avis est ainsi parvenu trop tardivement pour être intégré au PLU approuvé en mars 2018. Il est proposé de le supprimer.

SADT
LA



Liberté - Égalité - Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE DES ARMÉES

Unité départementale de l'équipement et de l'aménagement
et de l'aménagement de la Seine-Saint-Denis

16 MARS 2018

Direction

[Handwritten signature]



ÉTAT-MAJOR DE ZONE
DE DÉFENSE DE PARIS
A.A.P.I. Soucheveau

SADT			
DATE	13/03	N°	1862
Cratib. S'EST		Cratib. P	
PPUA	X	PAD	
PROE			

Saint-Germain-en-Laye, le 08 mars 2018

N° 500144 / ARM/EMA/EMZD-P/DAFM/BSI/NP

Le général de corps d'armée Bruno Le RAY
officier général de zone de défense et de sécurité de Paris,
gouverneur militaire de Paris,
commandant de zone terre Île-de-France

à

Monsieur le directeur régional et interdépartemental de l'équipement et de l'aménagement
de la région Ile-de-France
unité départementale de la Seine-Saint-Denis -service aménagement durable des territoires
pôle planification urbaine et aménagement
7 esplanade Jean Moulin
BP 189
93003 BOBIGNY Cedex

A l'intention du chargé de projet planification durable du territoire Plaine commune

OBJET : La Courneuve (93). Révision du plan local d'urbanisme. Devenir de l'emplacement réservé E4.

RÉFÉRENCE : mail de l'unité départementale de l'équipement et de l'aménagement de la Seine-Saint-Denis, du 19 décembre 2017.

Stanislas Le Directeur

Par correspondance citée en référence, vous sollicitez le ministère des armées, dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de la Courneuve, sur le devenir de l'emplacement réservé E4.

J'ai l'honneur de vous faire connaître que cet emplacement réservé n'a pas d'utilité pour le ministère des armées.

Je vous prie d'agréer monsieur le directeur

l'assurance de ma considération distinguée

Par délégation
Le général Bruno LACARRIÈRE
adjoint au commandant de Zone Terre Ile-de-France

2.2 - RECTIFICATIONS D'ERREURS MATERIELLES

La procédure de modification simplifiée peut également être utilisée lorsque le projet de modification a pour objet la rectification d'erreurs matérielles.

Ainsi, dans le cadre de la modification simplification à venir, il est proposé de rectifier certaines erreurs matérielles observées dans le PLU de La Courneuve, à savoir :

- **Rectification erreur matérielle n°1** : modification en zonage UE d'une partie de la parcelle cadastrée M 174 classée par erreur en zone Ne,
- **Rectification erreur matérielle n°2** : modification de périmètres d'espaces paysagers protégés sur quatre secteurs
- **Rectification erreur matérielle n°3** : Mise en cohérence de deux documents (mixité sociale et hauteur de bâti) dans l'OAP 6 Routes-Schramm,

2.2.1- Rectification erreur matérielle n°1 : Modification en zonage UE d'une partie de la parcelle cadastrée M 174 et classée en zonage par erreur

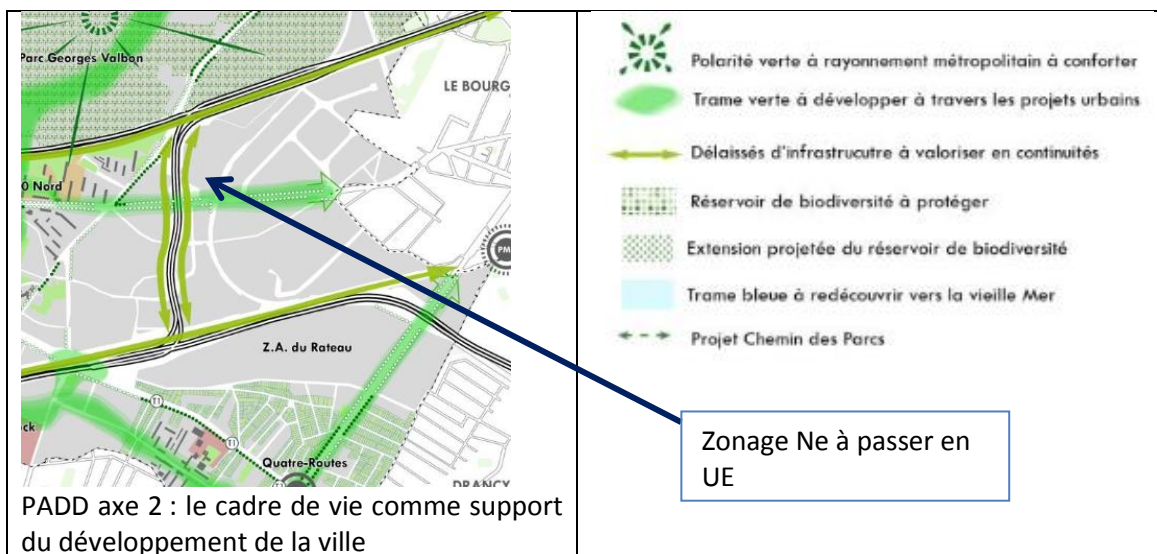
➤ **Document à modifier : 1.6.2 – Plan de zonage - Partie Sud et 1.6.4 – Plan de paysage**

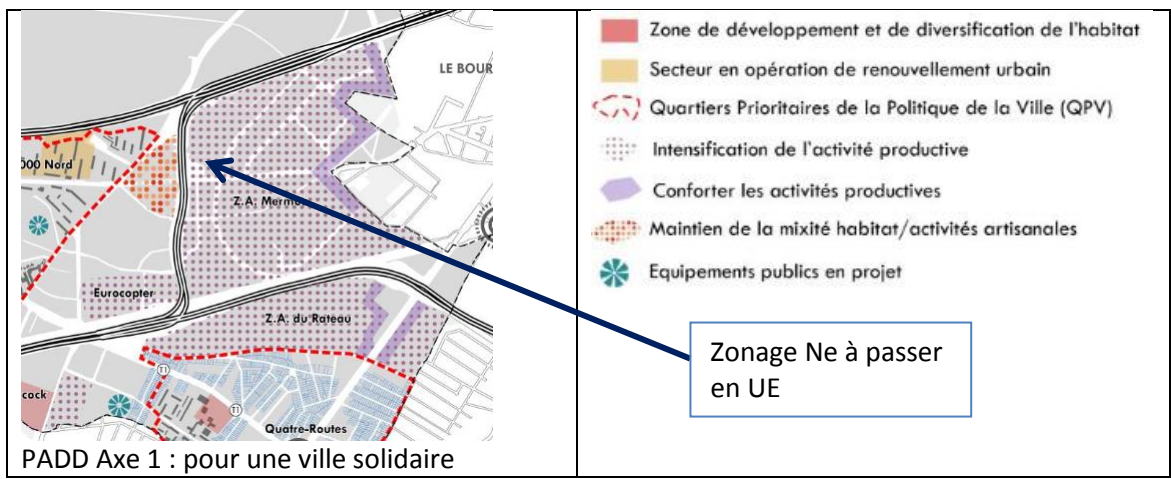
La présente modification correspond à une erreur matérielle de classement en Ne d'une parcelle sur laquelle se trouve un bâtiment d'activités économiques construit de manière régulière, erreur qui s'est produite en raison d'un problème technique de cadastre n'ayant pas été mis à jour à cet endroit du territoire.

En effet, lors de la délimitation de la zone Ne qui comprend les tracés autoroutiers, le parcellaire n'étant pas divisé, c'est la totalité de la parcelle M 174 d'une superficie de 7017 m² sur laquelle se trouve un bâtiment d'activité économique, qui s'est retrouvée en zone Ne alors qu'elle se situe bien en zone d'activité, précédemment dans le PLU approuvé en 2006, en zonage UE. Cette modification ne constitue pas une réduction de zone Naturelle au bénéfice d'une zone Urbaine mais bien une rectification d'erreur matérielle. Cette modification du plan de zonage partie sud doit s'accompagner d'une modification du plan de paysage partie sud qui comprend la même erreur de sélection de parcelle pour la définition du coefficient de biotope par surface (CBS) et du coefficient de pleine terre (CPT) qui sont respectivement de 50 et 70 % en Ne et de 20 et 30% en UE.



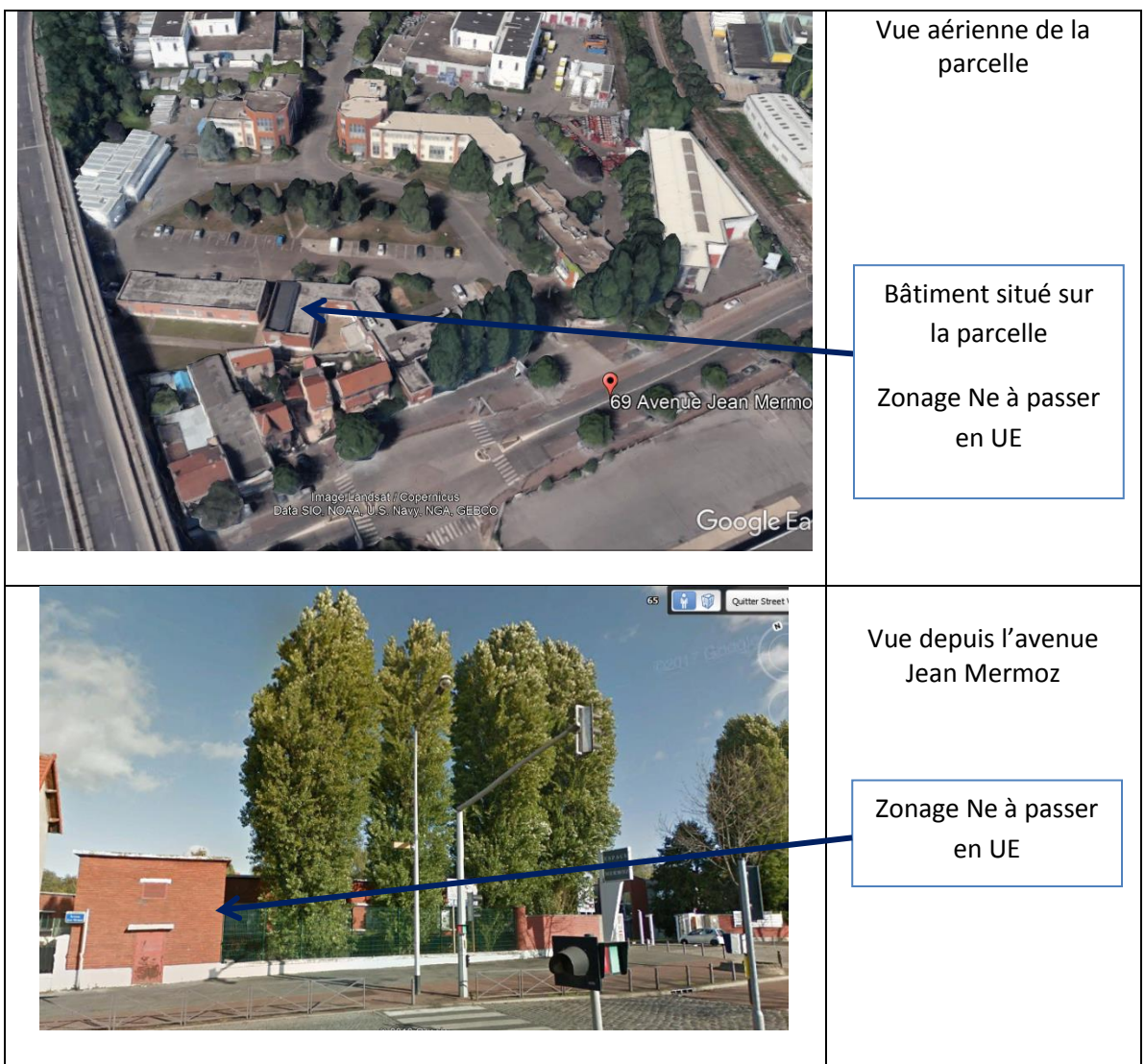
Cette rectification est en cohérence avec le PADD





Impact environnemental

La présente modification proposée ne vise pas à diminuer une surface naturelle puisque dans les faits et comme le montrent les photos ci-après, ce secteur n'est pas un secteur naturel mais bien une zone imperméabilisée sur laquelle ont été construites des activités industrielles et artisanales.



Cette modification amène une modification des surfaces de zones suivante :

	PLU approuvé en mars 2018		PLU suite à la modification n°5	
Zone UE	1 532 433		1 537 333	
Total Zone Urbaine	4 424 712	59%	4 429 612	59%
Total Zone naturelle	3 080 409	41%	3 075 509	41%
TOTAL U et N	7 505 121		7 505 121	

2.2.2 - Rectification erreur matérielle n°2 : Modification de quatre Espaces Paysagers Protégés (EPP)

➤ Document à modifier : plan 1.6.4 Plan paysage - partie Sud

Un espace paysager protégé fait partie des éléments protégés au titre du patrimoine et des paysages.

Les éléments protégés au titre du patrimoine, des paysages ou pour des motifs écologiques tels que les cœurs d'îlots, parcs, cimetières, alignements d'arbres, bâtiments remarquables, gestion des eaux pluviales dans certains espaces d'interface, identifiés par le PLU aux documents graphiques font l'objet de prescriptions spécifiques.

Un EPP n'interdit pas le changement d'affectation ni l'évolution du site mais permet de protéger le cadre existant.

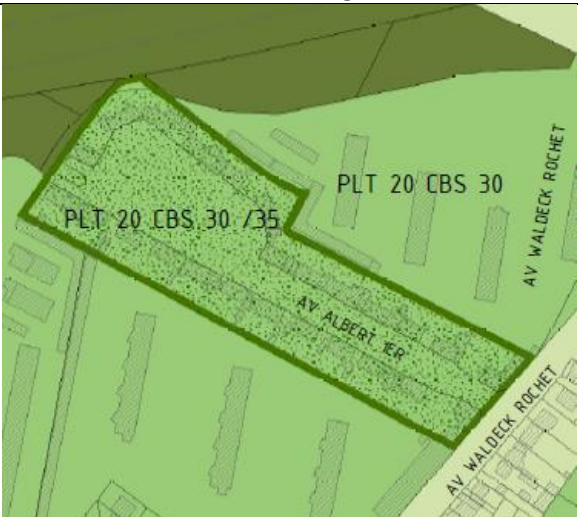

Il a été constaté des erreurs matérielles de dessin des EPP.

Aussi, il est proposé de redessiner ces quatre périmètres d'EPP.

2.2.2.1 - La Cité jardin Albert 1er (Référence cadastrale H 134)

L'espace paysager protégé a été positionné par erreur de dessin lors de la procédure de révision du PLU, sur la totalité de la parcelle de la Cité Jardin Albert 1^{er} qui comprend des bâtiments, des espaces de desserte (voirie ...) et des espaces verts.

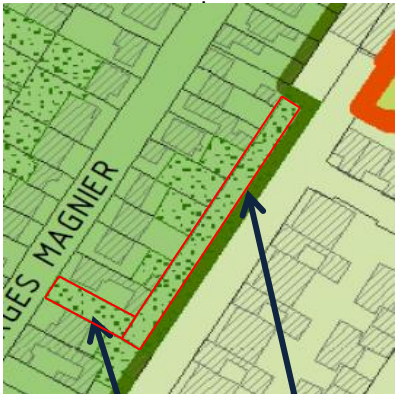

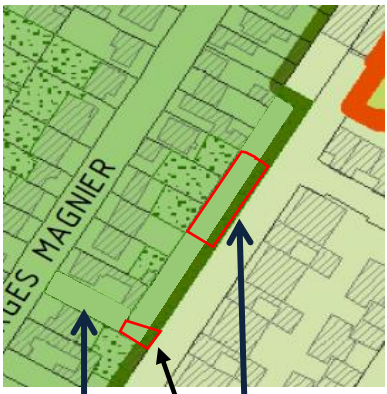
Il est proposé de restreindre le périmètre d'EPP aux seuls espaces verts collectifs centraux.

PLU 2018 en vigueur	Proposition de modification du PLU
 <p>Le plan cadastral du PLU 2018 en vigueur montre une zone verte (EPP) en vert clair qui couvre toute la parcelle PLT 20 CBS 30 / 35. Cette parcelle est bordée par l'AV ALBERT 1ER au sud et l'AV WALDECK ROCHET à l'est et au nord. Une autre parcelle PLT 20 CBS 30 est visible à l'est.</p>	 <p>L'aérien de la Cité Jardin Albert 1er illustre la proposition de modification du périmètre d'EPP. Une zone rectangulaire au nord-ouest de la parcelle est délimitée par une ligne rouge épaisse, correspondant aux espaces verts collectifs centraux. Une autre zone plus étroite, le long d'une allée, est également délimitée par une ligne rouge.</p>

2.2.2.2 - Rue Georges Magnier (Références cadastrales AF 102 et AF 140)

Il est proposé de diminuer les espaces paysagers à protéger sur les parcelles AF 140 et AF 102 sises rue Georges Magnier et de les limiter aux seuls secteurs paysagers en contact avec des espaces paysagers d'intérêt. La parcelle AF140 était grevée par un emplacement réservé C40 « Création de maisons individuelles » dans le PLU en vigueur jusqu'en mars 2018. Le positionnement d'un EPP sur la totalité de la parcelle AF 140 et aussi sur la parcelle AF 102 ne se justifie pas mais correspond davantage à une erreur de dessin lors de la procédure de révision du PLU.

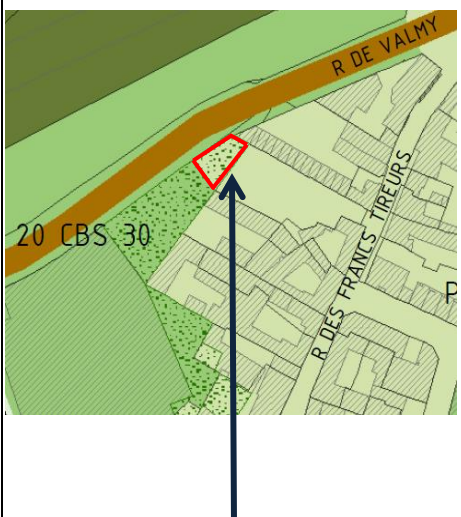

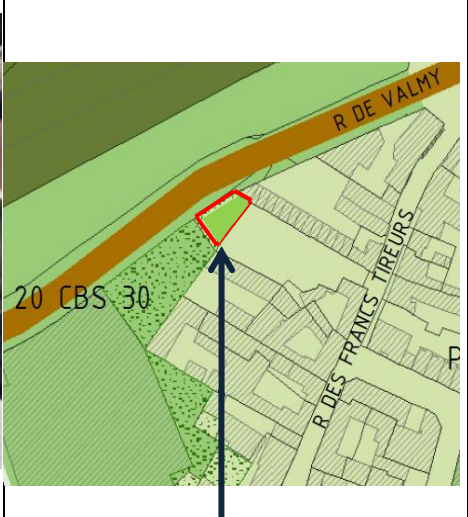

Il est proposé de circonscrire deux périmètres d'EPP aux seuls secteurs boisés sur la parcelle AF140 et de supprimer l'EPP sur la parcelle AF 102 qui n'est pas boisée.

PLU 2018 en vigueur	Vue aérienne	Proposition modification du PLU
		
<p data-bbox="240 1317 316 1346">AF 102</p> <p data-bbox="432 1317 507 1346">AF140</p> <p data-bbox="300 1424 448 1453">EPP à modifier</p>		<p data-bbox="1042 1323 1190 1406">AF 102 : suppression de l'EPP</p> <p data-bbox="1238 1335 1425 1503">AF 140 : Localisation des EPP sur les secteurs d'espaces paysagers d'intérêt</p>

2.2.2.3 – Parcelle rue de Valmy (référence cadastrale AJ142)

Un espace paysager protégé a été positionné par erreur sur la partie nord-ouest de la parcelle AJ 142 ci-dessous alors que cette partie de terrain ne comprend aucun espace paysager.

Il est proposé de le supprimer.

PLU 2018 en vigueur	Vues aériennes	Proposition modification du PLU
		
<p>Parcelle AJ 142</p> <p>EPP à supprimer</p>		<p>Parcelle AJ 142</p> <p>Suppression de l'EPP</p>

2.2.2.4 - Le projet de l'îlot des Pointes (référence cadastrale AP151)

Le positionnement de l'EPP correspond à une erreur de dessin lors de la de la révision du PLU. En effet, tel qu'il a été dessiné, l'EPP contraint la réalisation du projet d'aménagement présenté en bureau municipal en juin 2017. De plus, une partie de cet EPP a été dessinée sur des espaces peu végétalisés ou sans intérêt paysager : sur la partie nord, il n'y a pas d'espace vert mais des tranchées de drainage et à l'ouest, il a été dessiné sur la sente de la Chardonnière totalement minérale.

Il est proposé de diminuer sa surface tout en maintenant les continuités écologiques entre les différents secteurs qui le composent.

Projet d'aménagement	Photo aérienne	PLU 2018 en vigueur
		 <p style="text-align: center;">EPP à diminuer</p>
		 <p style="text-align: center;">Proposition modification du PLU</p>

2.2.3- Rectification erreur matérielle n°3 : modifications de l'OAP Six Routes-Schramm

➤ Document à modifier : 1.4 – Orientations d'aménagement et de programmation

D'une part, suite à l'enquête publique lors de la révision du PLU, la hauteur maximale du bâtiment de logements qui sera construit au-dessus de la future gare de métro du Grand Paris a été portée de R+13 à R+15.

Or cette hauteur n'a pas été reprise dans le texte de l'OAP. Il est nécessaire de mettre en cohérence ces deux documents du PLU.

D'autre part, la répartition de la proportion entre les logements en accession libre, en accession sociale et en locatif social n'a pas été intégrée. Or elle doit être ajoutée dans l'OAP Six Routes-Schramm pour respecter la cohérence avec le dossier de prise en considération de la future Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Six Routes. Il est nécessaire d'ajouter le paragraphe suivant :

« L'aménagement du quartier contribuera à l'équilibre de la population de La Courneuve. Les logements permettront de répondre aux besoins existants de la population et d'offrir les conditions d'un parcours résidentiel complet. L'équilibre entre accession à la propriété et logements sociaux est recherché, avec les intentions suivantes :

- 65% accession libre
- 5% accession sociale
- 30% locatif social

Ces pourcentages ne prennent pas en compte le programme de logements de la SGP situé au-dessus de la gare »

2.3 – MISE AU POINT DU PROJET URBAIN « BABCOCK »

Dans le PLU actuellement en vigueur, le site Babcock fait l'objet d'une OAP spécifique, ainsi que de deux périmètres de sur-hauteur dans le plan de règlement graphique (zonage Sud).

La hauteur maximale admise (hors éventuels bonus de constructibilité) est de R+7 sur la partie Ouest, et de R+5 sur la partie Est.

Ce site fait actuellement l'objet d'un projet urbain.

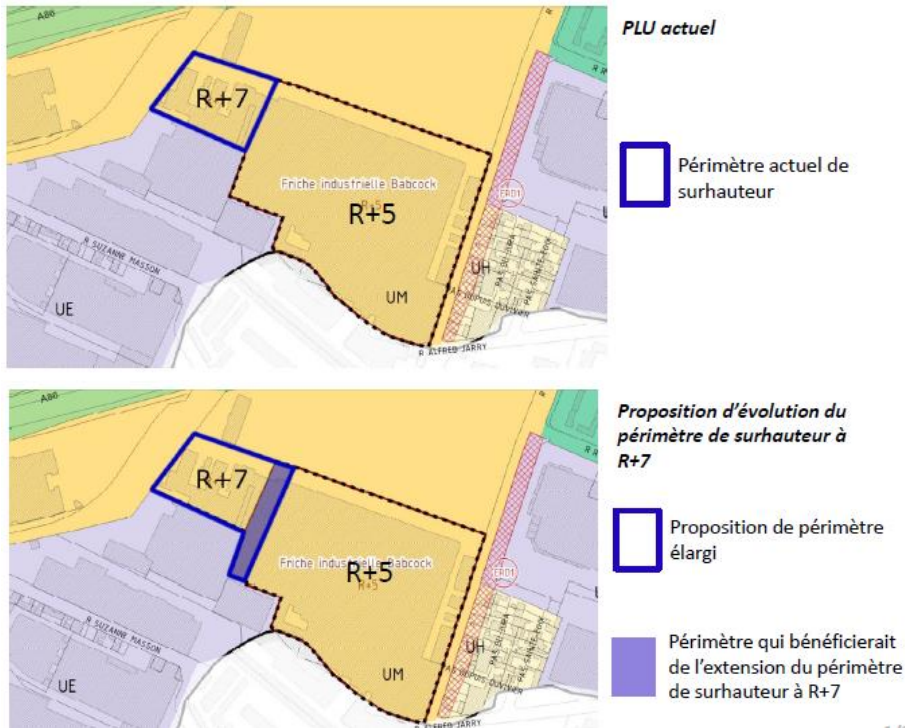
Il est proposé d'élargir légèrement l'assiette du périmètre, afin de faire correspondre ce périmètre avec la trame du projet urbain en développement. Ce faisant, la surface du périmètre « Ouest » de sur-hauteur évoluerait de 6.200 m² environ à 8.750 m² environ.

La zone UM représentant une surface totale de 163 ha, l'évolution du périmètre de sur-hauteur « Ouest » correspondrait à une majoration très réduite de la constructibilité à l'échelle de la zone UM.

La procédure de modification simplifiée est ainsi adaptée pour mener à bien cette évolution :

- d'une part, elle ne correspond qu'à une majoration mineure des droits à construire sur l'ensemble de la zone UM et ne majore pas de plus de 20% les possibilités de construire en zone UM,

- d'autre part, elle ne correspond pas non plus à une diminution des surfaces constructibles dans la zone UM.



2.4 - MODIFICATION DU CONTENU DES ANNEXES

Les documents suivants sont ajoutés en annexe du PLU :

- Délibération de création de la ZAC des 6 Routes suite au Conseil territorial du 26 juin 2018

