

DÉLIBÉRATION N° CT-20/1461

**CONSEIL DE TERRITOIRE**

Séance du 25 février 2020

Affaire n° 3

Le 25 février 2020 à 18h30 le conseil de territoire légalement convoqué le 19/02/20 selon les dispositions de l'article L.2121-17 alinéa 2 du code général des collectivités territoriales, s'est réuni Salle du Conseil, sous la présidence de Patrick BRAOUEZEC.

**Présents** : Pascal BEAUDET, Elisabeth BELIN, Farid BENYAHIA, Damien BIDAL, Patrick BRAOUEZEC, Dominique CARRE, Roland CECCOTTI-RICCI, Kader CHIBANE, Marie-Line CLARIN, Anthony DAGUET, Adrien DELACROIX, Corentin DUPREY, Michel FOURCADE, Jean-Pierre ILEMOINE, Joseph IRANI, André JOACHIM, Carinne JUSTE, Fatiha KERNISSI, Khaled KHALDI, Patrice KONIECZNY, Sandrine LE MOINE, Jean-Pierre LEROY, Philippe MONGES, Francis MORIN, Amina MOUIGNI, Julien MUGERIN, Didier PAILLARD, Jaklin PAVILLA, Eugénie PONTHER, Gilles POUX, David PROULT, Hakim RACHEDI, Denis REDON, Martine ROGERET, Jacqueline ROUILLON, Silvère ROZENBERG, Laurent RUSSIER, Fabienne SOULAS, Azzédine TAIBI, Isabelle TAN, Mauna TRAIKIA, Sophie VALLY, Patrick VASSALLO, Marina VENTURINI, François VIGNERON, Antoine WOLHGROTH, Wahiba ZEDOUTI, Essaid ZEMOURI, Giussepina ZUMBO VITAL.

**Ont donné pouvoir** : Hervé CHEVREAU donne pouvoir à Patrice KONIECZNY, William DELANNOY donne pouvoir à Jean-Pierre ILEMOINE, Sylvie DUCATTEAU donne pouvoir à Sophie VALLY, Séverine ELOTO donne pouvoir à Michel FOURCADE, Jean-Jacques KARMAN donne pouvoir à Antoine WOLHGROTH, Ambreen MAHAMMAD donne pouvoir à Marie-Line CLARIN, Evelyne YONNET SALVATOR donne pouvoir à Corentin DUPREY.

**Excusés** : Kola ABELA, Adeline ASSOGBA, Mélanie DAVAUX, Mériem DERKAOUI, Frédéric DURAND, Béatrice GEYRES, Delphine HELLE, Karina KELLNER, Ilias KEMACHE, Akoua-Marie KOUAME, Maud LELIEVRE, Benoit MENARD, Khalida MOSTEFA SBAA, Stéphane PEU, Stéphane PRIVE, Stéphane TROUSSEL, Francis VARY, Fanny YOUNSI.

**DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN ET DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN RENFORCÉ : RÉINSTITAURATION DES PÉRIMÈTRES EN CONSÉQUENCE DE L'ADOPTION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL**

Droit de préemption urbain renforcé : réinstauration des périmètres à Epinay-sur-Seine en conséquence de l'adoption du plan local d'urbanisme intercommunal

**CONSEIL DE TERRITOIRE**

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales, et en particulier son article L. 5219-2,

Nombre de votants : 56, A voté à l'unanimité :  
Pour : 56

Délibération n° CT-20/1461  
ID Télétransmission : 093-200057867-20200225-  
Imc1675083-DE-1-1  
Date AR : 26/02/20  
Date publication : 26/02/20

Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publicité.

**VU** le décret n° 2015-1659 du 11 décembre 2015 créant l'établissement public territorial Plaine Commune,  
**VU** la délibération n°CC-16/1332 du Conseil territorial du 19 janvier 2016 actant l'élection du Président de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune,  
**VU** le Code de l'urbanisme, et plus particulièrement son article L. 211-2 §2 et son article L211-4,  
**VU** la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, qui prescrit de construire 70.000 logements par an en Île-de-France, tout en maîtrisant l'étalement urbain,  
**VU** la délibération du conseil communautaire n°CC-13/599 du 17 décembre 2013 approuvant le contrat de développement territorial « Plaine Commune, Territoire de la Culture et de la Création », et ce contrat, signé le 22 janvier 2014  
**VU** la délibération du Conseil de territoire du 20 septembre 2016 N°CC-16/217 approuvant le programme local de l'habitat de Plaine Commune,  
**VU** l'arrêté préfectoral n°2018-1546 du 9 juillet 2018 portant création de la commission d'élaboration du Plan de Sauvegarde de la copropriété « Obélisque » à Épinay-sur-Seine,  
**VU** la délibération du bureau délibératif n°19-34 du 11 décembre 2019 approuvant une convention de portage immobilier et foncier CDC Habitat Social relative à la Tour Obélisque,,

**Considérant** que Plaine Commune, établissement public territorial créé en application de l'article L. 5219-2 du code général des collectivités territoriales a institué par une délibération de ce jour le droit de préemption urbain (DPU) du Territoire,

**Considérant** la politique dynamique de l'habitat engagée depuis plusieurs années et déclinée notamment au travers du programme d'actions du Programme local de l'habitat (PLH) de Plaine Commune, et notamment ses orientations :

- 1 : Produire une offre de logements diversifiée pour répondre aux besoins des habitants du territoire (favoriser les parcours résidentiels des familles, répondre aux besoins de décohabitation, satisfaire la demande locale importante), aux impératifs de transition énergétique et pour accueillir les actifs travaillant dans le territoire ;
- 2 : Renforcer les outils de maîtrise pour produire des logements accessibles aux habitants du territoire ;
- 3 : Favoriser la diversité sociale et les équilibres sociaux entre les villes et les quartiers ;
- 4 : Poursuivre la requalification de l'habitat indigne, le redressement des copropriétés dégradées en maîtrisant mieux les consommations énergétiques et répondre aux problématiques émergentes dans le parc privé ;
- 5 : Prendre en compte tous les besoins du territoire et de ses habitants dans leur diversité,

**Considérant** que les quartiers prioritaires ciblés au titre de la politique de la Ville ainsi que les quartiers concernés par des opérations de renouvellement urbain (PRU, NPRU) nécessitent également une intervention foncière forte permettant de maîtriser les immeubles et lots de copropriétés qui seront concernés par la mise en œuvre de ces projets,

**Considérant** l'importance de projets structurants sur le territoire de la commune d'Épinay-sur-Seine, et, en particulier :

- Le secteur du Centre-ville, délimité par la rue de Paris, la rue de l'Eglise, l'avenue du 18 juin 1940, l'avenue Salvador Allende et l'avenue de Lattre de Tassigny, afin de permettre la mise en œuvre et l'accompagnement urbain de l'un des projets majeurs du PRU d'Épinay-sur-Seine, conventionné avec l'ANRU, et inscrit au protocole de préfiguration du NPNRU signé le 17 novembre 2016,

Nombre de votants : 56, A voté à l'unanimité :  
Pour : 56

Délibération n° CT-20/1461  
ID Télétransmission : 093-200057867-20200225-  
Imc1675083-DE-1-1  
Date AR : 26/02/20  
Date publication : 26/02/20

Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publicité.

- Le secteur de l'avenue de Lattre de Tassigny / avenue d'Enghien, délimité par l'avenue de Lattre de Tassigny, la rue de Saint-Gratien, la rue du Mont Gerbault et l'avenue d'Enghien, comprenant l'axe structurant de la Ville qu'est l'ex RN14, repéré au Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU comme un boulevard urbain à restructurer et un lieu d'échange constitué par le carrefour avec la rue de Fitzelin à valoriser, en accompagnement du PRU du quartier du « 77 avenue d'Enghien » conventionné avec l'ANRU,
- Le secteur Epinay première - pont de la Résistance - cimetière situé à proximité du Centre-ville, desservi par les récentes ligne de tramway T8 et T11 express, pour lequel il est nécessaire d'accompagner ces infrastructures de transport par des opérations ou actions d'aménagement,
- Le secteur du Cygne d'Enghien délimité par la voie ferrée, la limite communale, la rue de Saint-Gratien et la rue de Fitzelin, qui constitue un secteur en pleine mutation et dont les évolutions doivent permettre de donner un caractère cohérent à l'avenue Joffre, qui constitue une entrée de ville, mettre en valeur l'église Notre-Dame des Missions et les équipements publics qui s'y trouvent, ainsi que d'améliorer l'espace public, accompagner la restructuration récente du Lycée Louise Michel et permettre de préserver un équilibre entre opérations de logements et maintien ou développement d'activités économiques,
- Le secteur situé autour de la gare et le long de la route de Saint-Leu, structuré par le pôle de transports en commun de la Gare d'Epinay-Villetaneuse et à proximité du secteur La Source-Les Presles, délimité par la voie ferrée, la limite communale et une partie de la route de Saint-Leu, présentant un fort potentiel de développement en lien avec les aménagements réalisés à l'initiative de la Communauté d'agglomération Plaine Vallée et des villes de Montmagny et de Deuil-la-Barre,
- Le secteur la Source-les Presles - Béatus - Briche délimité par l'avenue Jean Jaurès, la rue Guynemer, la Seine, la limite communale et la voie ferrée à l'Est, afin de permettre la mise en oeuvre et l'accompagnement urbain du PRU du quartier la Source-les Presles, conventionné avec l'ANRU, et inscrit au protocole de préfiguration du NPNRU signé le 17 novembre 2016,
- Le secteur d'Orgemont-Nord, dans le secteur délimité par la route d'Argenteuil, la voie ferrée, la rue de Nancy Nord et la rue des Carrières, concerné par la mise en oeuvre du PRU d'Epinay-sur-Seine et l'accompagnement urbain du PRU du quartier d'Orgemont conventionné avec l'ANRU, inscrit au protocole de préfiguration du NPNRU signé le 17 novembre 2016,
- La Tour Obélisque, immeuble de grande hauteur d'habitation constituant une copropriété en difficulté du quartier Orgemont, destinée à faire l'objet d'un plan de sauvegarde, et pour laquelle Plaine Commune a décidé la mise en place d'un programme de portage provisoire de lots à acquérir, le cas échéant par préemption,
- Le secteur Seine, délimité par les limites communales avec les communes de l'Ile-Saint-Denis, de Gennevilliers et d'Argenteuil, la voie ferrée, la rue des Larris, la rue des Alliés, l'avenue du 18 juin, la limite nord de la parcelle AE n°72, la rue du Mont, la rue Mulot, la rue Quétigny et l'allée menant à la Seine, qui constitue un enjeu très fort en termes identitaire, de potentiel de développement économique et touristique, d'écologie et d'appropriation sociale que partagent la commune, Plaine Commune et les communes riveraines situées le long du méandre de la Seine, notamment dans le cadre de l'Entente Seine, convention interterritoriale signée le 19 avril 2013 entre les communes de Clichy-sur-Seine, Argenteuil, Bezons, Colombes, Villeneuve-la-Garenne, Gennevilliers, Asnières, Epinay-sur-Seine, l'Ile-Saint-Denis, Saint-Denis et Saint-Ouen soit 11 villes et 2 communautés d'agglomération visant à formaliser un projet commun autour du fleuve, et destiné notamment à favoriser l'ouverture du quartier d'Orgemont sur la Seine,

Nombre de votants : 56, A voté à l'unanimité :  
Pour : 56

Délibération n° CT-20/1461  
ID Télétransmission : 093-200057867-20200225-  
Imc1675083-DE-1-1  
Date AR : 26/02/20  
Date publication : 26/02/20

Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publicité.

**Considérant** que l'obligation de reloger les occupants de bonne foi dans les opérations d'aménagement menées sur le territoire de Plaine Commune ou concernés par une expropriation, y compris ceux qui ne satisfont pas aux conditions réglementaires d'accès au logement social, nécessite la constitution d'un parc de logements appartenant à Plaine Commune ou ses opérateurs, destinés à permettre leur relogement temporaire ou pérenne, y compris dans des copropriétés constituées depuis plus de 10 ans.

**Considérant** donc que l'instauration du DPU dit « renforcé » permettra de faciliter la mise en œuvre des actions du programme local de l'habitat, des opérations d'aménagement, la mise en œuvre des projets induits par les actions de la politique de la Ville et les actions de développement économique, notamment en ce qui concerne les ventes de lots de copropriétés constituées depuis plus de 10 ans ou la cession d'immeubles construits depuis moins de 4 ans,

**Après en avoir délibéré,**

**ARTICLE UN : DECIDE** d'appliquer aux opérations mentionnées à l'article L. 211-4 du Code de l'urbanisme le droit de préemption urbain territorial (DPU dit « renforcé ») pour les cessions intervenant dans le secteur délimités sur le plan ci-annexé n° 2B relatif à la commune d'Épinay-sur-Seine

**ARTICLE DEUX : DIT** que la présente délibération sera affichée au siège de Plaine Commune ainsi qu'en mairie d'Épinay-sur-Seine pendant un mois, et des procès-verbaux d'affichage seront établis par l'autorité compétente.

**ARTICLE TROIS :** Mention de la présente délibération sera faite dans deux journaux diffusés dans le département.

**ARTICLE QUATRE :** La présente délibération, qui sera communiquée au Préfet de Seine-Saint-Denis, sera adressée sans délai :

- au directeur départemental des finances publiques, 13 esplanade Jean-Moulin, 93009 BOBIGNY CEDEX ;
- au Conseil supérieur du notariat, 60 boulevard de la Tour-Maubourg, 75007 Paris ;
- à la Chambre interdépartementale des notaires de Paris, Seine-Saint-Denis, Val-de-Marne, 1 avenue Victoria 75001 PARIS
- au barreau des avocats de Seine-Saint-Denis, maison de l'avocat et du droit, 11/13 rue de l'Indépendance 93011 BOBIGNY CEDEX
- au greffier en chef du Tribunal de Grande Instance de Bobigny, 173 avenue Paul Vaillant Couturier 93008 BOBIGNY CEDEX

**La signature des membres présents est au registre.**

Nombre de votants : 56, A voté à l'unanimité :  
Pour : 56

Délibération n° CT-20/1461  
ID Télétransmission : 093-200057867-20200225-  
Imc1675083-DE-1-1  
Date AR : 26/02/20  
Date publication : 26/02/20

Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publicité.

Nombre de votants : 56, A voté à l'unanimité :  
Pour : 56

Délibération n° CT-20/1461  
ID Télétransmission : 093-200057867-20200225-  
Imc1675083-DE-1-1  
Date AR : 26/02/20  
Date publication : 26/02/20




**Le délai de recours contre le présent acte, auprès du  
Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois  
à compter de la date de sa publicité.**

**Instauration du droit  
de préemption urbain  
et droit de préemption  
urbain renforcé  
sur le territoire de  
l'EPT Plaine Commune**

**Carte : 2-B**

**Commune :  
EPINAY SUR SEINE**



-  Périimètre du DPU
-  Zones du DPU renforcé
-  Limites de la commune



Source : EPT Plaine Commune

Carte : Emmanuel Encinas,  
Pôle Cartographie,  
Délégation à la Stratégie Territoriale