

ARRÊTE PRÉFECTORAL n° 2026-0509

**portant création de la zone d'aménagement concerté Mandela-gare
sur le territoire de la commune de Sevran**

LE PRÉFET DE LA SEINE-SAINT-DENIS
Chevalier de la légion d'honneur
Chevalier de l'ordre national du mérite

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.103-2 à L.103-6, L.311-1 à L.311-8 et R.311-1 et suivants ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code général des impôts, notamment ses articles 1635 quater D et suivants ;

Vu le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif au pouvoir des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;

Vu le décret n° 2010-687 du 24 juin 2010 modifié relatif à l'organisation et aux missions des services de l'Etat dans la région et les départements d'Ile-de-France ;

Vu le décret du 6 novembre 2024 portant nomination de monsieur Julien CHARLES en qualité de préfet de la Seine-Saint-Denis ;

Vu le décret n° 2015-980 du 31 juillet 2015 modifié relatif à l'établissement public Grand Paris Aménagement ;

Vu le schéma de cohérence territoriale de la Métropole du Grand Paris adopté le 13 juillet 2023 ;

Vu le plan local d'urbanisme intercommunal de Paris Terres d'Envol, adopté le 7 juillet 2025 ;

Vu la délibération du 17 décembre 2021 du conseil d'administration de Grand Paris Aménagement l'autorisant à prendre l'initiative de l'opération d'aménagement sur le secteur Mandela-gare à Sevran ;

Vu la délibération du conseil d'administration de Grand Paris Aménagement en date du 13 mars 2023 approuvant les objectifs poursuivis par l'opération et les modalités de la concertation préalable à la création de la ZAC Mandela-gare à Sevran ;

Vu la délibération du conseil d'administration de Grand Paris Aménagement en date du 13 mars 2023 approuvant les objectifs poursuivis par l'opération et les modalités de la concertation préalable à la création de la ZAC Mandela-gare à Sevrans ;

Vu la délibération du conseil d'administration de Grand Paris Aménagement en date du 9 juillet 2024 approuvant le bilan de la concertation menée sur la période du 27 juin 2023 au 24 avril 2024 ;

Vu la délibération du conseil d'administration de Grand Paris Aménagement du 3 mars 2025 approuvant le dossier de création de la ZAC Sevrans Mandela gare ;

Vu l'avis du conseil départemental de la Seine-Saint-Denis du 2 septembre 2025 émis dans le cadre de l'évaluation environnementale ;

Vu l'avis délégué de la mission régionale d'autorité environnementale d'Ile-de-France n°2025-006 du 1^{er} juillet 2025 sur le projet de ZAC Mandela-gare et de mise en compatibilité du PLU de Sevrans ;

Vu le mémoire en réponse de Grand Paris Aménagement à l'avis de l'autorité environnementale daté du 28 août 2025 ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Sevrans du 26 juin 2025 donnant un avis favorable sur le dossier de création de la ZAC Mandela-gare à Sevrans ;

Vu la délibération du conseil de territoire de l'établissement public territorial Paris Terres d'Envol du 7 juillet 2025 donnant un avis favorable sur le dossier de création de la ZAC Mandela-gare à Sevrans ;

Vu l'enquête publique unique qui s'est déroulée du 15 septembre au 17 octobre 2025, regroupant la consultation du public au titre de la création et de la réalisation partielle de la ZAC Mandela-gare à Sevrans et de la déclaration d'utilité publique (DUP) du projet d'aménagement de la ZAC, ainsi que l'enquête parcellaire ;

Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur, en date du 4 décembre 2025, émettant un avis favorable à la création de la ZAC Mandela-gare à Sevrans, avec deux réserves et une recommandation ;

Vu le dossier de création de la ZAC Sevrans Mandela-gare comprenant, en application des dispositions de l'article R 311-2 du code de l'urbanisme, un rapport de présentation, un plan de situation, un plan de délimitation du périmètre composant la zone, le régime fiscal au regard de la taxe d'aménagement et l'étude d'impact du projet ;

Vu le courrier de Grand Paris Aménagement adressé au préfet de la Seine-Saint-Denis le 27 janvier 2026 en réponse aux réserves du commissaire-enquêteur ;

Considérant que la création de la ZAC Mandela-gare vise à permettre la réalisation d'une opération d'aménagement favorisant le renouvellement urbain, la production de nouveaux logements et la mixité sociale ainsi que le renforcement de la desserte multimodale de la gare de Sevrans – Beaudottes à l'occasion de sa desserte en interconnexion par le Grand Paris Express ;

Considérant que dans son courrier du 27 janvier 2026, GPA démontre que le projet conduit à une augmentation des surfaces de pleine terre sur le périmètre de ZAC, qu'il s'engage à porter la surface de pleine-terre des lots privés à 25% en moyenne de la surface d'emprise des parcelles, à prescrire la

préservation de 12 des 20 arbres d'alignement de la rue Raoul Dautry dans le cadre des cahiers des charges de cession des lots privés, qu'à terme le quartier comptera près de 371 arbres, pour 140 actuellement et que le projet prévoit un square ouvert à l'entrée Nord du quartier (environ 1 700 m²), une promenade plantée sur l'axe Nord-Sud le long de l'avenue Raoul Dautry (environ 2 300 m²), une grande place publique au Nord des gares (environ 4 200 m²), ainsi que la rénovation du square Leonov (600 m²) et du square des Fontaines (1 200 m²) ;

Considérant que la réserve du commissaire enquêteur demandant une baisse raisonnée du nombre de logements prévu au sein de la ZAC Mandela-Gare, en cohérence avec le SDRIF en vigueur est levée, dans la mesure où la densité de logement de la ZAC est de 83 logements/ha ce qui est compatible avec les orientations du SDRIF ;

Considérant que le rapport du commissaire enquêteur recommande la mise en œuvre d'une action d'information et de dialogue en direction des commerçants de la Halle Mandela et des résidents impactés par la réalisation du projet ;

Sur proposition du directeur de l'unité départementale de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports de la Seine-Saint-Denis ;

ARRÊTE

Article 1^{er} : La zone d'aménagement concerté Mandela Gare est créée sur le territoire de la commune de Sevran. Son aménagement est assuré par Grand Paris Aménagement.

Article 2 : Le plan annexé au présent arrêté délimite le périmètre de la ZAC Mandela-gare, d'une superficie de près de 7 hectares, sur le territoire de la commune de Sevran (annexe 1).

Article 3 : Le programme des constructions à édifier à l'intérieur de la zone comprend :

- 35 000 m² de surface de plancher (SdP) de logements et d'unités de résidence,
- 2 000 m² SdP de commerces, activités et services de proximité, en rez-de-chaussée des immeubles d'habitations,
- la réalisation d'équipements d'intermodalité et la réhabilitation partielle d'un parking silo.

Article 4 : Les constructions édifiées à l'intérieur de la zone sont exonérées de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement, conformément aux dispositions des articles 1635 quater D (I.6°) et 318 H de l'annexe II du code général des impôts.

Article 5 : En application de l'article L.122-1-1 du code de l'environnement, les principaux effets notables du projet sur l'environnement et la santé humaine, ainsi que les mesures destinées à les éviter, les réduire et lorsque c'est possible, les compenser, dont Grand Paris Aménagement doit assurer la réalisation et le suivi, sont précisés en annexe du présent arrêté (annexe 2).

Article 6 : Le présent arrêté est affiché pendant un mois au siège de l'établissement public territorial de Paris Terres d'Envol, en mairie de Sevran et à l'unité départementale de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports de la Seine-Saint-Denis, en précisant, pour chacun, le lieu où le dossier de création de la ZAC peut être consulté.

Les certificats d'affichage du présent arrêté sont transmis par l'établissement public territorial Paris Terres d'Envol et par la commune de Sevran à l'unité départementale de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports de la Seine-Saint-Denis.


Article 7 : Le présent arrêté est publié sur le site internet de Grand Paris Aménagement et est inséré dans un journal à diffusion départementale. Il est en outre publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département ainsi que sur le site internet des services de l'Etat de la Seine-Saint-Denis.

Article 8 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montreuil, 7 rue Catherine Puig, dans un délai de deux mois à compter de sa publication conformément aux articles R-421-1 et R-421-5 du code de justice administrative. Le tribunal administratif peut également être saisi directement par les personnes physiques et morales par l'intermédiaire de l'application « Télérecours citoyens » (informations et accès au service disponible à l'adresse suivante : <https://www.telerecours.fr>).

En application de l'article L.411-2 du code des relations entre le public et l'administration, le présent arrêté peut aussi faire l'objet, dans le délai imparti pour l'introduction d'un recours contentieux, d'un recours gracieux adressé au préfet ou hiérarchique qui interrompt le cours de ce délai. Cette demande prolonge le délai de recours contentieux qui doit être introduit dans les deux mois suivant la réponse. Au terme d'un délai de deux mois, le silence de l'autorité saisie vaut rejet implicite.

Article 9 : Le secrétaire général de la préfecture de la Seine-Saint-Denis, le directeur général de Grand Paris Aménagement, le maire de Sevran et le président de Paris Terres d'Envol sont chargés chacun en ce qui les concerne de l'exécution du présent arrêté.

Bobigny, le 3 mars 2026

Le préfet,

Le préfet de la Seine-Saint-Denis
Julien CHARLES