

Etablissement public territorial Plaine Commune Grand Paris

Dossier de modification n°5 du Plan local d'urbanisme de SAINT-DENIS

Résumé non technique

Le présent dossier a pour objet de présenter la procédure de modification n°5 du PLU.

La modification intervient pour permettre la réalisation du projet d'aménagement urbain dans le quartier Pleyel et plus particulièrement au Sud de la future Gare Pleyel- HUB du futur réseau du Grand Paris Express.

Dans le cadre de la consultation « Inventons la Métropole du Grand Paris » et afin de mener à bien le projet de redynamisation du quartier Pleyel à Saint Denis, l'Etablissement public territorial Plaine Commune, dans le cadre de sa compétence aménagement, et en lien avec la Ville de Saint-Denis, a lancé une consultation pour un site composé d'une bande de terrain constructible de près de 4 hectares, située de part et d'autre de la gare du Grand Paris Express, le long et au-dessus du faisceau ferroviaire de la gare du Nord, dans le quartier Pleyel à Saint-Denis.

Un groupement, composé notamment de SOGELYM DIXENCE, a remis une offre le 31 juillet 2017 qui a été retenue par la Métropole du Grand Paris, pour un projet de développement du foncier détaillant un programme ambitieux et innovant intégrant à la fois du logement, logement social, hôtel et résidence étudiante et du bureau tout en permettant la réalisation d'infrastructures propres à assurer une vie culturelle et sociale dynamisée de ce nouveau quartier.

Le Projet développe une SDP prévisionnelle de 176.000 m² environ se décomposant en Ilots, abritant plusieurs Programmes ventilés comme suit :

- 8.600 m² affectés à usage d'hôtel et résidence étudiante,
- 20.950 m² affectés à usage de logement accession
- 13.650 m² affectés à usage de logements sociaux
- 119.700 m² affectés à usage de bureaux
- 13.100 m² affectés à usage de culture, commerces et sport.

Un projet contributif et créatif au cœur du territoire, un programme culturel et sportif sera développé sur l'ensemble des rez-de-chaussée pour créer une nouvelle centralité qui tisse du lien social entre les publics, favorise l'émergence de rencontres et d'innovation, révèle les jeunes talents et fait retour sur le territoire d'un point de vue sociétal, économique et culturel.

Autour d'un parc, le nouveau quartier des Lumières Pleyel formera un nouveau pôle urbain à la programmation mixte par ses usages et équilibrée.

Les Ilots de bureaux, logements, hôtellerie ou immeubles mixtes intègrent un socle actif dédié à une activité de Culture, Commerces ou Sport.

Aujourd'hui, le zonage applicable (règlement UM, zone urbaine mixte) sur le périmètre retenu par la Métropole du Grand Paris ne permet pas la réalisation de la totalité du projet, tel qu'il a été sélectionné. En effet, une partie de l'aménagement urbain se fait autour de bâtiments de Grande Hauteur d'une hauteur maximale de 60m.

La présente procédure modifie le règlement de zonage UM en y intégrant des dispositions spécifiques à la sous zone UMI (lumières) créée. Ainsi sont modifiés les articles :

- UM 2 relatif aux destinations autorisées sous condition afin de permettre la réalisation d'immeubles de Grande Hauteur,
- UM 7 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives pour appliquer les règles spécifiques à la zone UMgh à la nouvelle zone UMI,
- UM 8 relatif à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière afin d'instaurer un recul obligatoire de 12 mètres
- UM 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions qui prévoit que les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable seront exemptées du recul obligatoire de 3m
- UM 12 relatif aux normes de stationnement afin de préciser les localisations possibles des locaux vélos

Les documents graphiques F1, F1d et F3 seront aussi modifiés pour tenir compte des évolutions : modification du zonage.

Une sous zone UMI est créée sur le document graphique de part et d'autre de la future gare Pleyel du Grand Paris Express. Seule une partie au sud de la future gare est concernée par une hauteur maximale au document graphique de 60m.

Le rapport de présentation sera modifié dans sa partie « B.4-Justifications des choix » :

- Page 25 : plan F1 indiquant le zonage applicable sur l'ensemble de la commune,
- Page 32 et 33 : tableaux des surfaces des zones UM,
- Page 41 : tableau de bilan des surfaces,

Pour la lecture du dossier d'enquête publique, il est précisé ici que les documents présentés après modification comprennent les modifications proposées dans le cadre du dossier de modification n° 5 du PLU mais également les modifications proposées dans le cadre de la modification n° 4 du PLU dont l'enquête publique s'est déroulée du 7 septembre au 22 septembre et dont les dispositions devraient être approuvées par délibération du conseil territorial en novembre 2018.

Ainsi chaque document sera présenté sous trois formes : document en vigueur au jour d'ouverture de l'enquête publique, document prenant en compte les modifications du dossier d'enquête publique pour la modification n° 4 et document présentant les modifications du dossier d'enquête publique pour la modification n° 5.