

MODIFICATION n°3
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE SAINT-DENIS (93) ZAC des Tartres

ENQUÊTE PUBLIQUE
s'étant déroulée du 1^{er} février au 2 mars 2018 inclus

Sylvaine FREZEL
Commissaire enquêteur

Le présent rapport comprend deux documents

1/ LE RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR QUI RÉSUME ET ANALYSE L'ENQUÊTE :

- PRÉSENTATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE
- DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE
- EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC
- APPRÉCIATION DU PROJET

2/ LES CONCLUSIONS MOTIVÉES ET L'AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Ces deux documents sont indépendants et doivent être considérés comme séparés. Ils ne sont reliés entre eux que dans un souci pratique de consultation.

SOMMAIRE

RAPPORT.....	4
CHAPITRE I - PRÉSENTATION DE L'ENQUÊTE.....	5
1... OBJET DE L'ENQUÊTE.....	5
2... ENVIRONNEMENT ADMINISTRATIF DE L'ENQUÊTE.....	6
3... DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	7
4... RENCONTRE ET ENTRETIENS AVEC L'AUTORITÉ ORGANISATRICE.....	7
5... VISITE DES LIEUX.....	8
6... MODALITÉS DE L'ENQUÊTE.....	8
CHAPITRE II – DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....	10
1... PUBLICITÉ DE L'ENQUÊTE.....	10
2... CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES.....	10
3... EXAMEN DU DOSSIER D'ENQUÊTE.....	11
4... LES PERMANENCES.....	12
5... RECUEIL DU REGISTRE.....	12
CHAPITRE III – EXAMEN DES OBSERVATIONS.....	13
CHAPITRE IV – APPRÉCIATION DU PROJET.....	14
1... CADRE GÉNÉRAL DANS LEQUEL S'INSCRIT LE PROJET.....	14
2... LES MODIFICATIONS PRÉSENTÉES À L'ENQUÊTE.....	17
3... LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT.....	22
CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS.....	26
PIÈCES JOINTES.....	32

RAPPORT

CHAPITRE I - PRÉSENTATION DE L'ENQUÊTE

1... OBJET DE L'ENQUÊTE

La commune de Saint-Denis a approuvé son Plan local d'urbanisme (PLU) par délibération du conseil municipal du 10 décembre 2015. Depuis cette date, le PLU a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 27 juin 2017, d'une modification n°1 secteur Pleyel - Campus Pleyad approuvée le 26 septembre 2017, d'une modification n°2 secteur Pleyel – site tour Pleyel en cours (enquête publique du 16 octobre au 15 novembre 2017) et de plusieurs mises à jour.

La présente enquête publique porte sur le projet d'une troisième modification du PLU de Saint-Denis qui concerne la ZAC des Tartres. Cette procédure vise à adapter les dispositions réglementaires sur la partie du secteur des Tartres Sud destinée à accueillir une nouvelle urbanisation mixte, en raison des évolutions récentes du projet d'aménagement (reprise du plan masse afin d'adapter les lots de programmes de logements aux limites communales)

Cette modification n°3 est à la fois :

- de nature graphique : évolution du zonage réglementaire du secteur UMt1 vers le secteur UMt, suppression des dispositions graphiques relatives aux hauteurs dans l'emprise de l'emplacement réservé PC 03, suppression d'emplacements réservés et création de périmètres de localisation ;
- de nature réglementaire : modification des règles relatives à l'implantation des constructions (UMt 6, UMt 7, UMt 8), à l'emprise au sol (UMt 9), à la hauteur (UMt 10), à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords (UMt 11), aux espaces libres et aux plantations (UMt 13).

La procédure de modification du PLU a été choisie, conformément aux dispositions de l'article L153-36 du Code de l'urbanisme, car elle n'a pas pour effet de :

- changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD),
- 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.

C'est l'Établissement public territorial (EPT) Plaine Commune qui a engagé cette procédure. Depuis le 1^{er} 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 en effet été transférée aux douze EPT couvrant le territoire de la métropole. Ainsi l'EPT Plaine Commune est compétent pour gérer l'évolution des PLU de Saint-Denis et des huit autres communes de Seine-Saint-Denis qu'il regroupe (Aubervilliers, Épinay-sur-Seine, La Courneuve, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, Saint-Ouen, Stains et Villetaneuse).

2... ENVIRONNEMENT ADMINISTRATIF DE L'ENQUÊTE

La modification n°3 du PLU prend notamment en compte les directives et orientations réglementaires et législatives suivantes :

les divers textes qui régissent cette enquête

- le Code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 et suivants et R.123-2 et suivants
- le Code de l'urbanisme, et plus particulièrement les articles L.153-41 et suivants

les documents communaux et supra communaux

- le Plan local d'urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal du 10 décembre 2015 et ses mises à jour
- le Projet d'aménagement et de développement et de développement durable (PADD), l'une des pièces du dossier PLU
- le Schéma directeur régional d'Île-de-France (SDRIF) qui identifie le secteur des Tartres comme

« secteur à fort potentiel de densification »

- le Contrat de développement territorial (CDT) du Territoire de la culture et de la création signé le 22 janvier 2014 pour lequel l'aménagement des Tartres doit pouvoir participer au développement d'une nouvelle polarité autour de l'Université Paris VIII, des Archives nationales, du pôle d'échanges RATP.

3... DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Par décision du 5 décembre 2017, Monsieur le premier vice-président du Tribunal administratif de Montreuil m'a désignée en qualité de commissaire-enquêteur pour cette enquête publique. **(pièce jointe n° 1)**

4... RENCONTRE ET ENTRETIENS AVEC L'AUTORITÉ ORGANISATRICE

J'ai été reçue le 20 décembre 2017 par Mme Elsa Lopez, juriste à la direction du développement urbain et social de Plaine Commune (UT Urbanisme opérationnel Saint-Denis/l'Île-Saint-Denis). M. Aurélien Jutel, chargé d'opérations à la Société Publique d'Aménagement Plaine Commune Développement, aménageur de la ZAC, a participé à cette réunion.

À cette occasion m'a été présenté le projet de modification du PLU, replacé dans le contexte de la ZAC des Tartres. Trois documents donnant des informations générales sur la ZAC des Tartres, notamment la charte d'aménagement soutenable des Tartres m'ont été transmis pour mon information. Il a été aussi discuté de l'organisation de l'enquête. En particulier :

- les conditions matérielles de déroulement de l'enquête (dates et lieu des permanences, etc.)
- les conditions réglementaires (procédure) de déroulement de l'enquête (publicité dans les journaux, affichage, rédaction de l'arrêté, formalités de clôture, etc.),
- la composition du dossier d'enquête

Mme Elsa Lopez a été mon interlocutrice, tout au long de l'enquête, et a toujours apporté des réponses à mes questions.

5... VISITE DES LIEUX

Le 20 décembre 2017, à l'issue de la réunion, M. Aurélien Jutel m'a fait visiter le site des Tartres. Au croisement des communes de Saint-Denis, Stains et Pierrefitte-sur-Seine, c'est une vaste zone intermédiaire, un peu marginal. A côté d'immeubles neufs ou en construction, premières livraisons de logements et d'équipements publics, on trouve des friches en attente de reconversion, colonisées par une flore sauvage et urbaine. Il y a surtout un vaste espace semi-naturel de plusieurs hectares de terrain vide (vraisemblablement cultivé, mais en décembre, rien ne pousse). M. Jutel m'a précisé que le dernier maraîcher cesse son activité aux Tartres. Les lieux portent encore des traces de leur passé rural, les murs élevés par les maraîchers contre le vent et les maraudeurs, ainsi que plusieurs citernes d'eau, bien visibles rue d'Amiens.

Cette visite m'a permis de mieux contextualiser la partie dyonisienne concernée par le projet de modification.

6... MODALITÉS DE L'ENQUÊTE

Monsieur le président de l'EPT Plaine Commune a pris, le 10 janvier 2018 un arrêté relatif à l'ouverture d'une enquête publique prescrivant la modification n°3 du Plan local d'urbanisme (arrêté n° 18/1, **pièce jointe n°2**)

Cet arrêté indique les modalités de l'enquête, dont les principales, en conformité avec les lois et décrets applicables, stipulent que :

l'enquête se déroulera du jeudi 1^{er} février au vendredi 2 mars 2018 inclus

les pièces du dossier ainsi que le registre d'enquête seront tenus à la disposition du public au service urbanisme (3^e étage) à la mairie de Saint-Denis – Centre administratif, 2 place du Caquet, pendant toute la durée de l'enquête, aux jours et horaires d'ouverture et de fermeture habituels :

les lundis, mardis, mercredis et vendredis de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h00,

les jeudis de 8h30 à 12h30

les samedis de 8h30 à 12h00

les observations pourront être consignées sur le registre d'enquête, être adressées par écrit au commissaire enquêteur à l'adresse de la Mairie de Saint-Denis ou déposées par mail à plu-saint-denis@plainecommune.fr ;

le commissaire-enquêteur recevra le public à la mairie de Saint-Denis, les :

- jeudi 1^{er} février de 8h30 à 12h00 (3^e étage bureau 315)
- samedi 24 février de 9h00 à 12h00 (rez-de-chaussée, salle 11-13)
- vendredi 2 mars de 14h00 à 17h00 (3^e étage bureau 315)

le dossier d'enquête publique sera consultable, pendant la durée de l'enquête, sur les sites de la commune de Saint-Denis (ville-saint-denis.fr) et de l'EPT Plaine commune (plainecommune.fr)

un avis reprenant les éléments de l'arrêté (**pièce jointe n°3**) sera publié au moins 15 jours avant l'ouverture de l'enquête, et rappelé dans les 8 premiers jours de l'enquête dans deux journaux diffusés dans le département.

l'avis sera affiché à la mairie, au siège de l'EPT Plaine Commune, 21 avenue Jules Rimet à Saint-Denis et sur les panneaux administratifs.

l'avis sera mis en ligne sur les sites internet de la ville (ville-saint-denis.fr) et de l'EPT (plainecommune.fr)

à l'issue de l'enquête publique, copies du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenues à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête à la mairie de Saint-Denis, au siège de l'EPT Plaine Commune, en préfecture de Seine-Saint-Denis (Unité territoriale de la DRIEA en Seine-Saint-Denis, sise 7 esplanade Jean Moulin à Bobigny) et sur le site plainecommune.fr. Toute personne intéressée pourra en obtenir communication en s'adressant par écrit à l'EPT Plaine Commune – Mairie de Saint-Denis, UT Urbanisme opérationnel, 2 place du Caquet, 93200 SAINT-DENIS..

Au terme de l'enquête publique, le projet de modification du PLU, éventuellement modifié, sera soumis pour approbation au Conseil de territoire, autorité compétente pour l'approuver..

CHAPITRE II – DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

1... PUBLICITÉ DE L'ENQUÊTE

L'avis a été publié par les soins de Plaine commune dans les journaux suivants :

- Le Parisien édition de Seine-Saint-Denis du 12 janvier 2018
- l'Humanité du 15 janvier 2018

Cette publication a été répétée dans ces deux mêmes quotidiens le 2 février 2018 (**pièce jointe n°4**)

Des affiches annonçant l'enquête publique ont été mises en place, quinze jours avant le début de celle-ci et pendant toute sa durée, sur les panneaux administratifs prévus par l'arrêté. Le maire de Saint-Denis m'a remis un certificat d'affichage, ainsi que l'EPT Plaine Commune ; les photos d'un affichage sur le secteur des Tartres concerné par l'enquête publique m'ont été remise (**pièce jointe n°5**) L'enquête était annoncée sur le site internet de la mairie de Saint-Denis et sur celui de l'EPT de Plaine commune.

2... CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Selon l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, le dossier de modification est notifié au Préfet et aux Personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme avant l'ouverture de l'enquête publique.

Le présent dossier a ainsi été notifié pour avis, notamment, aux Personnes publiques suivantes :

- Préfet de Seine-Saint-Denis
- Président du Conseil Régional d'Île-de-France
- Président du Conseil Départemental de Seine-Saint-Denis
- Président de la Métropole du Grand Paris

- Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Seine-Saint-Denis
- Président de la Chambre des Métiers et d'Artisanat de Seine-Saint-Denis
- Président de la Président de la Chambre Interdépartementale d'Agriculture d'Île-de-France
- Président du Syndicat des Transports d'Île-de-France
- Président de Plaine Commune Développement, aménageur de la ZAC des Tartres
- Maire de Pierrefitte-sur-Seine
- Maire de Stains
- Maire de Saint-Denis

Leurs avis ont été annexés, le cas échéant, au dossier d'enquête publique au fur et à mesure de leur réception.

3... EXAMEN DU DOSSIER D'ENQUÊTE

Le dossier d'enquête est constitué des pièces suivantes :

- un résumé non technique du projet de modification n°3 du PLU
- une notice explicative du projet de modification n°3 du PLU
- un plan de situation du site ZAC des Tartres à Saint-Denis
- un plan de zonage général F1 au 1/5000 projeté
- un extrait du document graphique F1B actuel
- un extrait du document graphique F1B projeté
- les dispositions réglementaires du secteur UM (Urbaine Mixte) actuelles du PLU
- les dispositions réglementaires du secteur UM projetées
- la liste actuelle des emplacements réservés
- la liste projetée des emplacements réservés
- la liste actuelle des périmètres de localisation
- la liste projetée des périmètres de localisation

Le projet de modification n'étant pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'article L.104-2 du code de l'urbanisme, il n'est pas soumis à évaluation environnementale, ni à examen au cas par cas, de sorte que le dossier ne comporte pas d'avis de l'autorité compétente de l'État en matière d'environnement. En application de l'article R.123-8 du code de l'environnement, l'étude d'impact de la ZAC des Tartres Sud est jointe au dossier d'enquête publique ainsi que la réponse du maître d'ouvrage à l'avis de l'autorité environnementale du 11 août 2016 sur le projet de ZAC des Tartres Sud.

La partie administrative du dossier d'enquête comprend l'arrêté, l'avis et ses insertions dans la presse, les A-R des courriers aux personnes publiques associées et le cas échéant, leurs réponses. Ces documents ont été mis à la disposition du public, pendant toute la durée de l'enquête

4... LES PERMANENCES

Les permanences du commissaire enquêteur ont été effectuées aux dates et heures prévues par l'arrêté :

- jeudi 1^{er} février de 8h30 à 12h00 (3^e étage bureau 315)
- samedi 24 février de 9h00 à 12h00 (rez-de-chaussée, salle 11-13)
- vendredi 2 mars de 14h00 à 17h00 (3^e étage bureau 315)

Elles se sont déroulées sans aucun incident.

5... RECUEIL DU REGISTRE

L'enquête s'est terminée le 2 mars à 17 heures, à l'issue de la dernière permanence et j'ai ainsi pu récupérer le registre. Je n'ai reçu ni courrier, ni courriel. Le registre comprenait trois pages, en plus de la page de présentation et il n'y avait aucun commentaire écrit.

CHAPITRE III – EXAMEN DES OBSERVATIONS

Il n'y a eu aucune observation concernant le projet de modification de la part du public.

Parmi les réponses des personnes publiques associées, aucune n'émettait un avis négatif.

La CCI Seine-Saint-Denis donne un avis favorable.

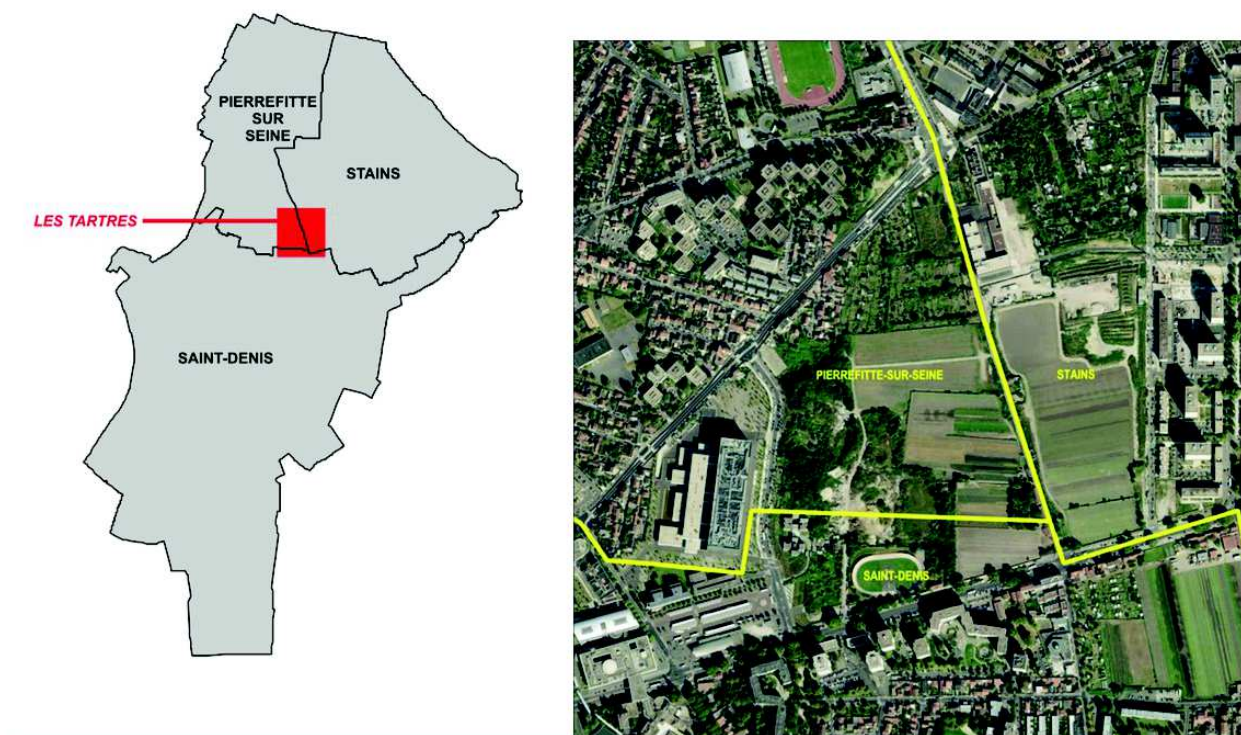
Plaine commune développement, aménageur de la ZAC des Tartres, indique qu'après analyse, le projet n'appelle pas de sa part de remarque particulière.

Le Conseil départemental de Seine Saint-Denis note qu'en raison de la proximité de la RD29, il est important que les projets conduits sur une partie de la ZAC des Tartres située à Saint-Denis soient menés en lien avec les services départementaux et respectent son règlement de voirie. « Les permis des projets de construction attenante à la voirie départementale devront également faire l'objet d'un avis du Département », ajoute-t-il. En réponse, le vice-président en charge de l'urbanisme souligne qu'un groupe de travail, réunissant les communes concernées, les services de Plaine Commune et ceux du Département a pour objectif d'assurer la coordination des différents projets et phases opérationnelles et d'élaborer un phasage de la requalification et du réaménagement de la RD29. Il rappelle que le règlement de voirie départementale, annexé au PLU de Saint-Denis, s'impose aux demandes d'autorisation d'urbanisme quand le projet est desservi par une voirie départementale et que la consultation des services du Département pour chaque projet de construction attendant à l'avenue de Stalingrad est une obligation imposée par l'article R423-53 du code de l'urbanisme.

CHAPITRE IV – APPRÉCIATION DU PROJET

1... CADRE GÉNÉRAL DANS LEQUEL S'INSCRIT LE PROJET

À la lisière de Pierrefitte-sur-Seine, Stains et Saint-Denis, le secteur des Tartres s'étend sur 40 hectares faiblement urbanisés parmi lesquels 33 sont concernés par une zone d'aménagement concertée (ZAC), créée le 28 juin 2011. Le périmètre opérationnel est délimité au nord par l'axe Émile-Zola (RD 28), l'avenue de Stalingrad (RD 29) au sud, le grand ensemble stanois du Clos Saint-Lazare à l'est, la rue Guynemer proche de l'université Paris 8. Il occupe une position stratégique au nord-est de Paris, à 20 minutes de la capitale par la ligne 13 du métro, sur l'axe de développement des aéroports de Roissy Charles de Gaulle et du Bourget. Il bénéficie d'un réinvestissement fort au travers de grands projets d'intérêt national, régional et départemental (Archives nationales, PRU etc...).



Le secteur des Tartres est reconnu comme un des secteurs de développement essentiel du territoire par différents documents de planification territoriale :

- le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF)
- le Contrat de Développement Territorial (CDT) de Plaine Commune
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la commune de Saint-Denis

La mise en œuvre de ce projet a été actée via la création d'une Zone d'aménagement concerté (ZAC). La ZAC des Tartres, créée le 28 juin 2011, a été confiée fin 2012 à un aménageur (Société publique locale – SPL -Plaine Commune développement). Son programme prévu sur 15 ans (2012-2027) se déclinait comme suit :

- 1630 logements et 640 logements spécifiques (chambres étudiants, Foyers jeunes travailleurs). 47 % des logements créés seront sociaux ou dédiés ;
- environ 10 000 m² de surfaces d'activités, de commerces et de services (notamment autour du vélodrome et à proximité des Archives) ;
- 22 ha d'espaces libres dont 15 ha d'espaces verts (hors espaces dédiés à la circulation) correspondant à un espace vert d'intérêt régional à créer identifié par le SDRIF ;
- 26 000 m² de SDP totale d'équipements publics en superstructure dont un collège, deux groupes scolaires (élémentaire et maternelle), un équipement à dimension patrimoniale et pédagogique, de type ferme pédagogique et d'autres équipements (centres de loisirs / équipements petite enfance / sportifs).

Un certain nombre de modifications de programme sont intervenues en 2017 à la suite de la décision d'intégrer un premier équipement scolaire de 19 classes au bilan de la ZAC.

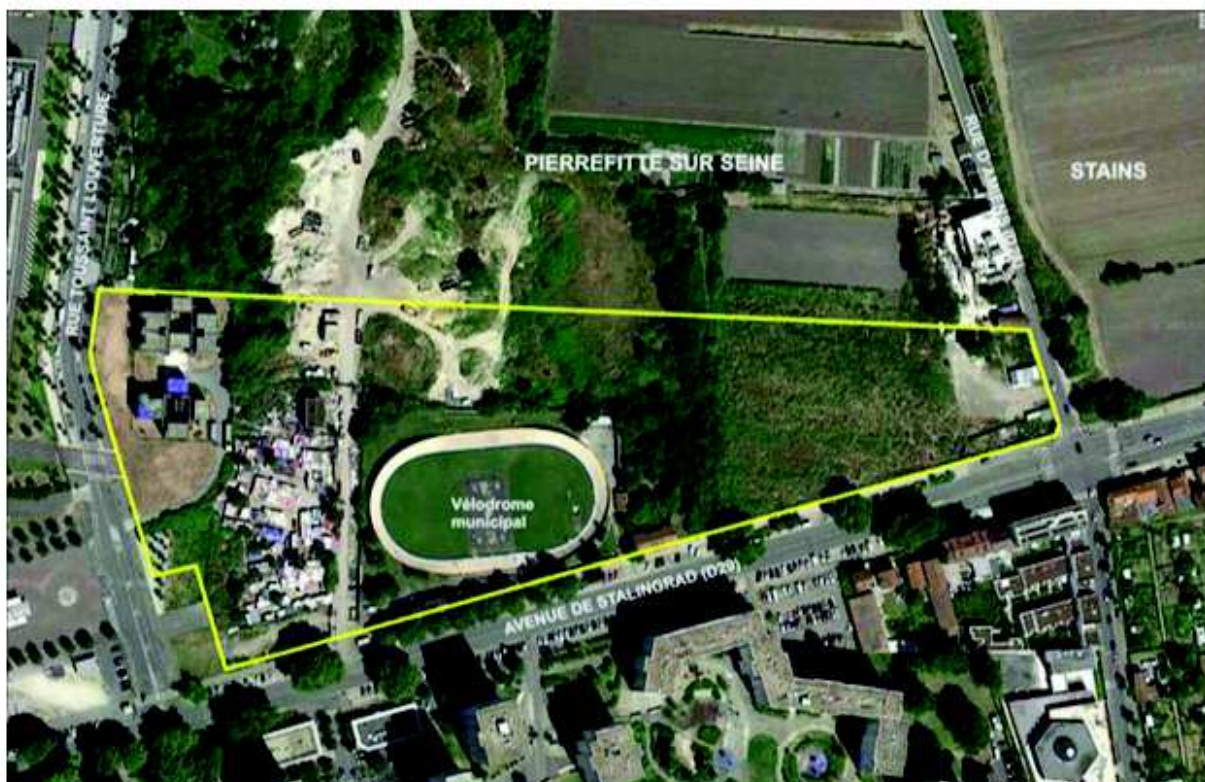
L'équilibre général du projet n'en a pas été modifié, mais il est précisé que :

- un programme de 50 logements privés supplémentaires a été ajouté à Saint-Denis à

l'angle des rues d'Amiens et de Stalingrad,

- la programmation économique a été portée de 10 000 à 20 000m²

Le secteur des Tartres à Saint-Denis



A l'horizon 2021, les programmes suivants sont prévus à Saint-Denis :

- 3 programmes d'environ 50 logements en accession à la propriété ;
- 2 programmes de 50 logements sociaux environ ;
- 1 résidence étudiante de 150 chambres ;
- un pôle d'activités économiques dont la programmation reste à affiner ;
- autour du vélodrome, une partie du parc de 15 ha qui doit être implanté au cœur de la ZAC.

La desserte du secteur devrait être assurée par une nouvelle voie circulable entre l'avenue de Stalingrad et la rue d'Amiens, comprenant des stationnement. En complément un mail central, entre l'avenue de Stalingrad et le futur parc permettra la desserte piétonne. Beaucoup de nouveaux

logements auront leur adresse sur l'avenue de Stalingrad. Aujourd'hui en mauvaise état au regard de son traitement et de ses usages, elle doit faire l'objet d'une requalification globale.

L'objectif de la modification est de permettre la mise en œuvre du projet des Tartres, sans remettre en cause les protections édictées ni les grands principes traduits réglementairement. A ce titre, **les évolutions proposées ne concernent ni la zone UVMt, qui a vocation à accueillir une partie du parc, ni la protection et la mise en valeur du vélodrome, ni la protection de l'espace paysager. Seule la partie destinée à accueillir une nouvelle urbanisation est concernée, représentée par les secteurs UMt et UMt1 dans le PLU en vigueur.**

2... LES MODIFICATIONS PRÉSENTÉES À L'ENQUÊTE

Harmonisation du zonage :

Dans le PLU, les espaces des Tartres destinés à être urbanisés sont classés dans deux secteurs spécifiques (UMt et UMt1) de la zone UM qui couvre une grande partie du territoire communal puisqu'elle constitue le secteur dense de la ville dans lequel les bâtiments peuvent avoir une hauteur importante.

Le nouveau projet pour le secteur des Tartres à Saint-Denis souhaite la mixité des fonctions urbaines à l'échelle du secteur, mais aussi à l'échelle de chaque lot. L'implantation de logements au-dessus de rez-de-chaussée « actifs » comprenant des commerces, des équipements, des bureaux ou des services pourrait même être envisagée. Or, dans le sous-secteur UMt1 qui couvre le vélodrome et l'emprise au nord de ce dernier, les constructions à destination de logement sont interdites.

La modification consiste à supprimer le sous-secteur UMt1 et à l'intégrer au secteur UMt. Les espaces urbains du secteur des Tartres sont ainsi dorénavant intégralement et uniquement couverts par la zone UMt

Les règles d'implantations des constructions, par rapport aux limites séparatives et les unes par rapport aux autres sur un même terrain, nécessitent des ajustements au regard du nouveau projet

urbain et du contexte opérationnel de la ZAC. Il s'agit de réduire les distances, lesquelles varient en fonction de la hauteur des constructions, de leur destination et de l'éclairage des pièces principales.

Implantation par rapport aux limites séparatives :

Dans le secteur UMt, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait de ces dernières. Toutefois, en cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la distance entre la construction et les limites séparatives doit être au minimum de 6 mètres.

La modification consiste à étendre et à **adapter la règle applicable dans la zone UM au secteur Umt**. Autrement dit :

Sauf indication contraire au document graphique, l'implantation des constructions est autorisée sur toutes les limites séparatives. Si les constructions ne s'implantent pas sur les limites séparatives, pour toutes les constructions et quelle que soit leur destination, une distance minimale de 5 mètres devra être respectée (au lieu de 6 mètres initialement)

Pour les constructions à usage d'habitation comportant des baies constituant l'éclairage premier des pièces principales, et à condition que les immeubles ne dépassent pas une hauteur maximale de 3 niveaux et 12 mètres cette distance est ramenée à 4 mètres

Pour les constructions à usage d'habitation, comportant des baies ne constituant pas l'éclairage premier des pièces principales, et à condition que les immeubles ne dépassent pas une hauteur maximale de 3 niveaux et 12 mètres cette distance est ramenée à 3 mètres.

La distance, pour les bâtiments comportant des baies constituant l'éclairage premier des pièces principales ou non, et ouvrant sur des baies éclairant les parties communes, sera égale à 5 mètres minimum. Pour les immeubles d'une hauteur maximale de 3 niveaux et 12 mètres cette distance est ramenée à 3 mètres.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Dans le secteur UMt, la distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale au tiers de la hauteur de la construction ($H/3$) avec un minimum de 6 mètres, ou 4 mètres pour les baies ne constituant pas l'éclairage premier des pièces principales.

Cette disposition permet d'assurer l'ensoleillement des pièces principales, des conditions optimales de salubrité en évitant une densification trop importante des terrains et en assurant de bonnes

conditions de voisinage par la limitation de l'impact des vues directes. Cette distance doit néanmoins être réduite au regard du projet urbain du secteur des Tartres.

La modification consiste en effet à **réduire** d'un mètre **la distance minimale entre deux constructions** dans le cas où l'une des deux façades se faisant face est aveugle (cinq mètres au lieu de six mètres) et même à la ramener à trois mètres dès lors que celles-ci présentent une hauteur au plus égale à 3 niveaux et 12 mètres.

Correction d'écritures réglementaires

Il s'agit de simplifier la lecture et la compréhension de dispositions réglementaires en corrigeant des incohérences et des redondances concernant les règles d'emprise au sol et d'implantation des constructions par rapport aux voies

Hauteur des constructions

Dans la zone UM et le secteur UMt, la hauteur maximale autorisée des constructions sur rue est conditionnée par la largeur des voies. A titre d'exemple, le long de l'avenue de Stalingrad, les constructions peuvent atteindre une hauteur de 55 mètres, soit R+14.

En outre, au nord du Vélodrome, la hauteur maximale des constructions est définie par un plan masse.

La modification consiste à supprimer le secteur de plan de masse et à fixer à 37 mètres la hauteur maximale des constructions dans l'ensemble du secteur UMt

Accessibilité aux toitures terrasses végétalisées

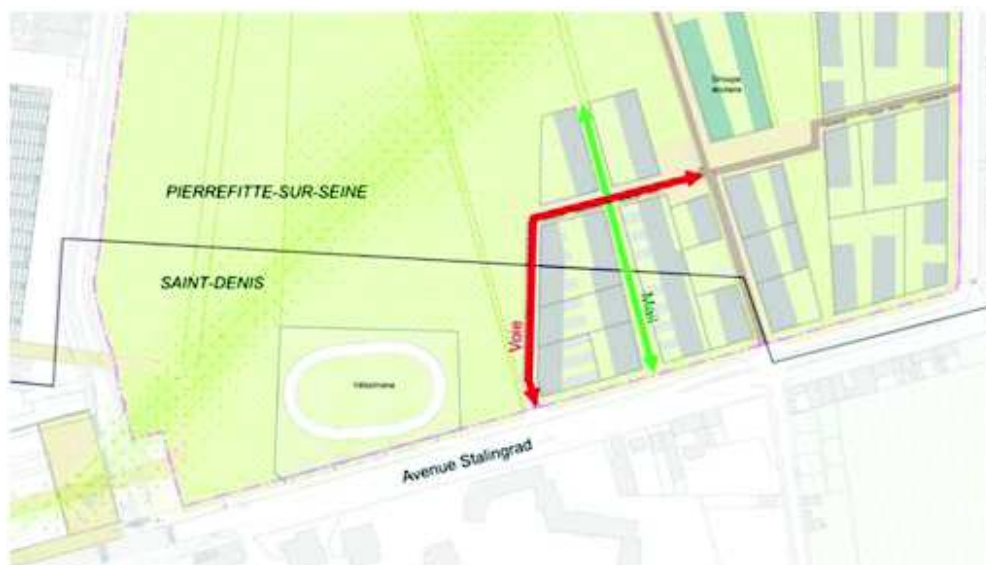
Le règlement de la zone UM impose d'aménager une toiture végétalisée sur toute toiture terrasse. La modification consiste à garantir l'accessibilité des toitures terrasses végétalisées pour les résidents.

Obligations en matière d'espaces libres au sol

Les dalles de stationnement dans la zone UMt doivent recouvertes de terre végétale d'une épaisseur de 60 cm à 2 mètres. La modification consiste à supprimer pour le secteur UMt cette disposition, sans remettre en cause ni le ratio minimal de pleine terre imposé, ni les obligations relatives à la plantation d'arbres et à la préservation en pleine terre des espaces libres

Suppression d'emplacements réservés et la création de servitudes de localisation

Selon le nouveau projet, une voie circulaire (*en rouge sur le schéma*), d'une largeur minimale de 8 mètres, assurera la desserte du secteur. Elle reliera l'avenue de Stalingrad et la rue d'Amiens et comprendra des stationnements. Un cheminement piéton est prévu. Il consiste en un mail central d'une largeur minimale de 8 mètres qui desservira le cœur des Tartres et le parc depuis l'avenue de Stalingrad (*en vert sur le schéma*).



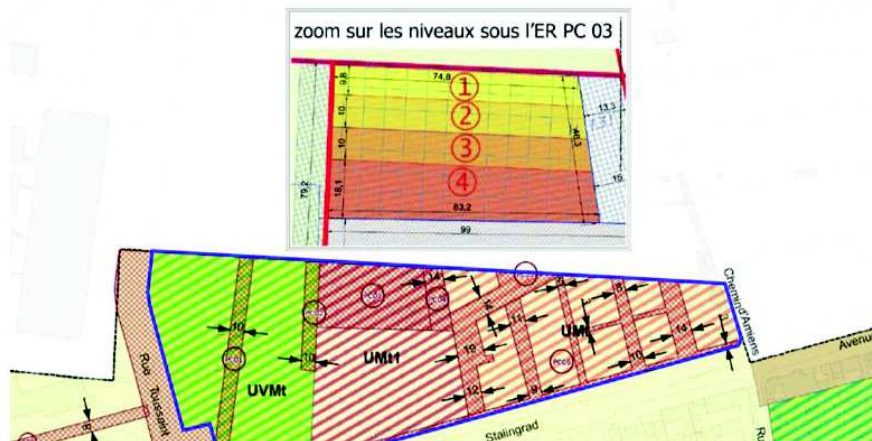
Plusieurs emplacements réservés au bénéfice de Plaine Commune ne sont plus adaptés. La modification proposée consiste à :

- supprimer les emplacements réservés PC01, 02, 03, 04, 22 ;
- modifier l'emplacement réservé PC05 en ne conservant que l'élargissement de l'avenue de Stalingrad ;

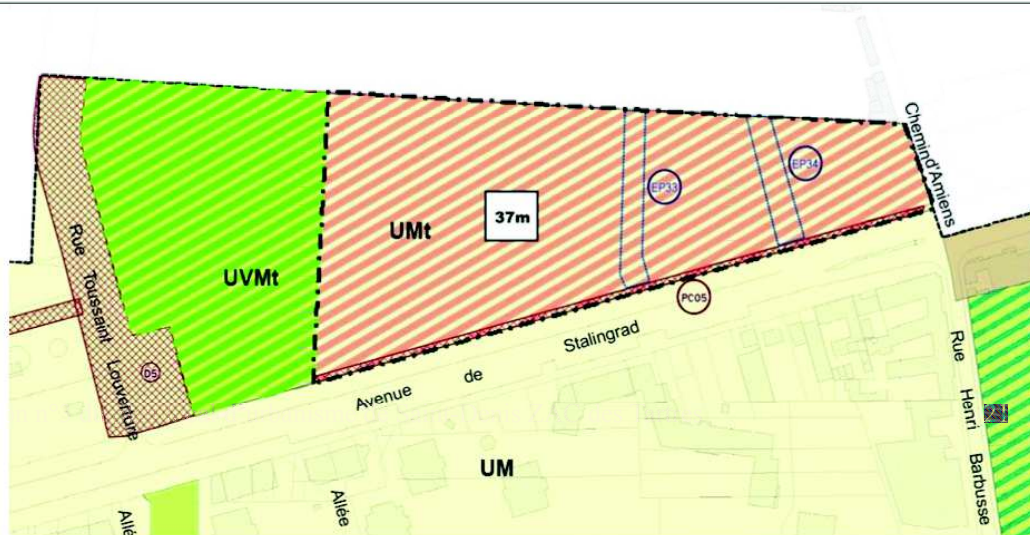
- créer deux servitudes de localisation au bénéfice de Plaine Commune pour la future desserte du secteur : une pour la voie de liaison avenue de Stalingrad / rue d’Amiens (EP33) et une pour le mail (EP34).

A noter que, si le principe et le tracé de ces voies sont actés, leur emprise précise n’est pas encore définie. En conséquence, la disposition « emplacement réservé » n’apparaît pas être, en l’espèce, un outil adapté. Conformément à l’article L.151-41 du Code de l’urbanisme, le PLU de Saint-Denis comprend une disposition dite « servitude de localisation ». Cette servitude consiste à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d’intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur



Extrait du plan de zonage du PLU modifié



3... LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Le projet de modification n'étant pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'article L.104-2 du code de l'urbanisme, il n'est pas soumis à évaluation environnementale, ni à examen au cas par cas, de sorte que le dossier ne comporte pas d'avis de l'autorité compétente de l'État en matière d'environnement. La ZAC des Tartres Sud a fait l'objet d'une étude d'impact qui a été jointe au dossier d'enquête publique en application de l'article R.123-8 du code de l'environnement.

Les principaux enjeux :

- Les espaces protégés : le secteur n'est situé ni à proximité directe ni dans des périmètres de protection au titre des espaces naturels (ZNIEFF, ENS, Natura 2000) ou au titre du patrimoine (site classé, site inscrit, abords des monuments historiques, etc.) ; il ne se situe pas dans des enveloppes d'alerte des zones potentiellement humides en Île-de-France identifiées par la DRIEE.
- Les risques : un plan de prévention des risques (PPR) sur les mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait/gonflement des sols argileux a été prescrit le 23 juillet 2001. La zone UMt est située dans la zone d'aléa moyen de risque de retrait-gonflement des argiles. La prévention du risque retrait-gonflement des sols argileux n'interdit pas la constructibilité d'un terrain mais implique des règles de construction et de prévention à adapter en fonction de la nature du sol rencontré et du type de bâti. Il importera aux constructeurs de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.
- Les pollutions : selon des nombreuses analyses et observations (cf. étude d'impact), le secteur des Tartres à Saint-Denis destiné à accueillir une nouvelle urbanisation présente un risque de pollution des sols faible. Aucune pollution avérée (inventaire BASOL) n'a été recensée sur le secteur ou à proximité. L'inventaire historique des sites ayant été occupés par des activités de type industriel (inventaire BASIAS) recense deux activités au droit du site, fonderie et fabrication d'engrais, qui ne sont plus en activité respectivement depuis 1932 et 1869. Il est précisé que le règlement de la zone UM interdit les nouvelles constructions ou installations destinées aux activités industrielles.

Les nuisances sonores : le secteur est concerné par le Plan d'Exposition aux Bruits (PEB) de l'aéroport du Bourget approuvé le 6 février 2017 qui permet d'adapter les capacités de construction de logements dans les communes concernées (Stains, Pierrefitte et Saint- Denis) pour trouver un juste équilibre entre le développement urbain et la protection des populations. Plus précisément, le

secteur se situe en zone D du PEB, dans laquelle les constructions sont autorisées mais doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique. Les nouvelles constructions feront en conséquence l'objet de mesures d'isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction ou d'habitation.

En outre, l'avenue de Stalingrad (D29) est classée en catégorie 3 au classement sonore des infrastructures de transport terrestre (secteur de nuisance acoustique) par l'arrêté préfectoral du 30 mai 1996. À ce titre, dans une bande de 100 m par rapport à l'avenue de Stalingrad, les constructions nouvelles à destination d'habitation et d'enseignement, les établissements de santé et les hôtels feront l'objet d'une isolation acoustique.

- Les servitudes d'utilité publique : le secteur des Tartres à Saint-Denis est concerné par des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols :

- des servitudes aéronautiques de dégagement liées à l'aéroport du Bourget qui ont pour conséquence de limiter la hauteur des constructions, dans ce secteur, à 100-110 m NGF. Le terrain d'assiette des emprises constructibles se situe à une altitude d'environ 36-38 m NGF. La hauteur des constructions étant limitées par le règlement du PLU à 37 m, le projet envisagé respectera ces servitudes ;
- une protection des installations sportives sur le vélodrome. Le projet n'impacte pas le vélodrome, ce dernier étant par ailleurs identifié comme patrimoine à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme dans le PLU.

Incidences des modifications sur l'environnement

Le regroupement des secteurs UMt et UMt1 n'a pas d'incidence notable, il permet la réalisation de constructions à destination de logements dans un secteur où de nombreuses destinations de constructions sont autorisées, sans pour autant augmenter la constructibilité.

La suppression des emplacements réservés pour la création d'espaces publics ou de voirie et la création de deux servitudes de localisation pour une voie de liaison et un mail a une incidence positive. Le mail central favorisera les déplacements doux et il sera accompagné d'un traitement végétal renforçant la trame verte du secteur. Toutefois, la modification en supprimant au final 5 200 m² d'emplacements réservés pour voirie et espaces publics a pour effet d'augmenter les emprises constructibles au sein de la zone. Cette augmentation de la densité urbaine demeure néanmoins

limitée car les règles relatives à l'emprise au sol et aux obligations quantitatives en matière de pleine terre demeurent inchangées et la hauteur maximale des constructions autorisée le long de l'avenue Stalingrad est diminuée de 55 m à 37 m. En outre, les opérations de construction seront réalisées dans le cadre de la ZAC, dont la nouvelle programmation ne prévoit qu'un programme de 50 logements privés supplémentaires à Saint-Denis.

Les règles d'implantation des constructions réduisent les distances minimales entre deux constructions ou par rapport aux limites séparatives. La réduction la plus importante concernent les constructions présentant une hauteur peu élevée (R+3). Elle passe à 3 mètres de distance minimale, en cas de façade aveugle en vis-à-vis. Les règles d'emprise au sol maximale des constructions et d'obligations quantitatives en matière d'espaces libres demeurent inchangées.

La règle de la hauteur, avec la suppression du plan de masse et une hauteur maximale fixée à 37 mètres, a une incidence limitée sur l'environnement dans la mesure où la suppression du plan masse porte sur 3 704 m² et que le sous- secteur UMt concerne 0,3 % du territoire. Les constructions implantées le long de l'avenue de Stalingrad pouvaient déjà atteindre cette hauteur maximale et la dépasser (jusqu'à 55 m / R+14), en raison de la largeur de l'avenue. La modification vise à limiter cette hauteur maximale à 37 m le long de l'avenue de Stalingrad et à l'harmoniser en l'autorisant sur l'ensemble du secteur UMt. La volumétrie des constructions est cohérente avec le contexte urbain et permettra une bonne insertion paysagère :

- au sud, de l'autre côté de l'avenue de Stalingrad, les constructions existantes présentent une hauteur allant jusqu'à R+15 ;
- à l'ouest et au nord, un vaste parc de 15 ha sera aménagé.

La modification participe à une augmentation de la densité urbaine initiée par le SDRIF avec pour conséquences une utilisation plus économe de l'espace. Cette augmentation de la densité se fera sans augmentation des surfaces urbanisées à l'échelle de chaque terrain (emprise au sol maximale inchangée) et ainsi sans impact sur les espaces libres et végétalisés.

L'accessibilité aux toitures terrasses végétalisées n'a pas d'incidence sur l'environnement, mais participe à l'amélioration du cadre de vie des habitants.

La suppression de la disposition imposant la couverture des dalles de stationnement par une hauteur

de terre végétale ne concerne que les stationnements en sous-sol dans ce secteur UMt qui représente 0,3% du territoire communal. L'incidence sur l'environnement est limitée. La bonne gestion des eaux pluviales à la parcelle demeure assurée par la limitation de rejet au réseau public à 1 l/s/ha. En outre, le projet prévoit la réalisation d'une noue le long de l'avenue de Stalingrad ayant une fonction de collecte et de stockage des eaux pluviales.

En conclusion, la modification n°3 du PLU n'est pas susceptible d'avoir des incidences significatives sur l'environnement.

Saint-Ouen, le 27 mars 2018

Sylvaine Frézel

Commissaire enquêteur

CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS

Lieu d'enquête	commune de Saint-Denis
Maître d'ouvrage	Etablissement public territorial Plaine Commune 21 avenue Jules Rimet 93210 Saint-Denis La Plaine
Objet	modification n°3 du Plan local d'urbanisme de Saint-Denis – ZAC des Tartres
Décision de désignation n°E17000044/93 du Tribunal administratif de Montreuil du 5 décembre 2017	
Arrêté du président de l'EPT Plaine Commune n°18/1 du 10 janvier 2018	
Date de déroulement de l'enquête publique du 1er février au 2 mars 2018 inclus	
Commissaire enquêteur	Sylvaine Frézel

La présente enquête publique a été conduite pour recueillir l'avis du public sur le projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme de Saint-Denis qui concerne une partie de la ZAC des Tartres. La procédure a été engagée par l'Etablissement public territorial (EPT) Plaine Commune dont Saint Denis fait partie. 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 EPT.

L'enquête publique s'est déroulée du jeudi 1^{er} février au vendredi 2 mars 2018 inclus. Personne n'a exprimé d'observation, ni par écrit, ni oralement.

Après avoir pris connaissance du dossier et des observations des personnes publiques associées qui se sont exprimées, je suis à même d'établir mes conclusions sur le projet de modification du PLU tel qu'il a été présenté à l'enquête publique.

Vu

- les différents codes et textes officiels concernés par le projet présenté
- la décision n°E17000044/93 de Monsieur le premier vice-président du Tribunal administratif de Montreuil du 5 décembre 2017
- l'arrêté n°18/1 du 10 janvier 2018 de Monsieur le président de l'Etablissement public territorial de Plaine Commune qui soumet à enquête publique le projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme de Saint-Denis dans le secteur des Tartres

Après

- une étude attentive et approfondie du dossier,
- une réunion avec la responsable du projet et un représentant de l'aménageur de la ZAC, M. Aurélien Jutel, chargé d'opérations à la Société Publique d'Aménagement Plaine Commune Développement, pour mieux appréhender les enjeux de l'enquête ;
- une visite de la ZAC des Tartres concernée par le projet de modification, sous la conduite de M. Aurélien Jutel, ce qui m'a permis de visualiser les lieux et de mettre le projet dans son contexte ;

-

- trois permanences en mairie. Personne ne s'est présenté. Le caractère encore peu urbanisé de ce secteur en cours d'aménagement peut expliquer cette absence de manifestation du public
- un examen des observations des PPA

Étant donné la forme et la procédure de l'enquête

- les conditions de l'enquête ont respecté la législation et la réglementation en vigueur pour ce qui concerne les avis de publicité dans la presse et l'affichage sur les panneaux officiels de la commune et sur le site ;
- le dossier mis à l'enquête était bien documenté. Les conditions de consultation et sa composition tout comme son contenu étaient conformes aux textes en vigueur. Les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions d'organisation ;
- le public a pu, pendant toute la durée de l'enquête, s'exprimer librement dans le registre mis à disposition dans les locaux de la mairie de Saint-Denis, envoyer ou venir déposer des courriers à mon attention ou communiquer ses observations par mail à l'adresse courriel dédiée.
- la procédure de modification répond aux termes de l'article L 153-36 du code de l'urbanisme, à savoir notamment qu'elle :
 - ne change pas les orientation du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) de la commune,
 - ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
 - ne réduit pas une protection, édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
 - ne comporte pas de graves risques de nuisance

Étant donné le fond de l'enquête

La modification du PLU de Saint-Denis concerne une partie de la ZAC des Tartres, qui a été créée en 2011 et qui s'étend également sur les villes de Pierrefitte-sur-Seine et Stains. Depuis l'élaboration en 2015 du PLU, le projet d'aménagement a évolué à l'échelle de la ZAC, sans remise en cause toutefois de sa programmation et de sa structure urbaine globale. Ces changements ont porté essentiellement sur une réorganisation à la marge des espaces urbains pour tenir compte de la limite

communales et optimiser la surface d'espace public.

Cette modification n°3 du PLU est à la fois :

- de nature graphique : évolution du zonage réglementaire du secteur UMt1 vers le secteur UMt, suppression des dispositions graphiques relatives aux hauteurs dans l'emprise de l'emplacement réservé PC 03, suppression d'emplacements réservés et création de périmètres de localisation ;
- de nature réglementaire : modification des règles relatives à l'implantation des constructions (UMt 6, UMt 7, UMt 8), à l'emprise au sol (UMt 9), à la hauteur (UMt 10), à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords (UMt 11), aux espaces libres et aux plantations (UMt 13).

Ainsi ni la zone UVMt qui a vocation à accueillir une partie du futur parc, ni la protection et la mise en valeur du vélodrome, ni la protection de l'espace paysager ne sont concernées. Seul le territoire destiné à accueillir une nouvelle urbanisation fait l'objet de l'enquête publique. Il est représenté dans le PLU en vigueur par les secteurs UMt et UMt1 d'une superficie d'environ 2,8 ha, soit 0,3 % du territoire communal.

Les constructions à destination de logements sont interdites dans le secteur UMt1. Or le nouveau projet pour les Tartres à Saint-Denis voudrait permettre la mixité des fonctions urbaines, à l'échelle du secteur, à l'échelle de chaque lot et même à l'échelle de chaque construction, avec par exemple des logements au-dessus de rez-de-chaussée actifs comprenant des commerces, des équipements ou des bureaux (sauf des activités industrielles polluantes). **La modification consiste à supprimer le sous-secteur UMt1 et à l'intégrer au secteur UMt.** Autre mixité, la mixité sociale sera aussi favorisée car il est prévu dans trois programmes d'environ 50 logements en accession à la propriété, deux programmes de 50 logements sociaux et une résidence étudiante de 150 chambres, prévus à l'horizon 2021.

Le projet de modification **supprime des emplacements réservés** pour la création d'espaces publics ou de voirie et **crée deux servitudes de localisation** pour une voie de liaison et un mail qui facilitera les déplacements doux. Il réduit les espaces dédiés à la circulation automobile et, par conséquent, les surfaces susceptibles d'être imperméabilisées (permettant notamment une meilleure gestion des eaux pluviales). Certes la suppression de 5200 m² d'emplacement réservés a pour conséquence d'augmenter les emprises constructibles. Mais cette augmentation de la densité

urbaine reste limitée, car les règles relatives à l'emprise au sol et aux obligations quantitatives en matière de pleine terre demeurent inchangées, la hauteur maximale des constructions autorisée le long de l'avenue Stalingrad est diminuée de 55 m à 37 m (*voir ci-dessous la règle de hauteur*) et enfin elle ne se fera que sur des espaces qui étaient préalablement destinés à être imperméabilisés.

Les règles d'**implantations des constructions**, par rapport aux limites séparatives et les unes par rapport aux autres sur un même terrain, nécessitent des ajustements au regard du nouveau projet urbain de la ZAC. Il s'agit de réduire les distances, lesquelles varient en fonction de la hauteur des constructions, de leur destination et de l'éclairage des pièces principales. Les réductions plus importantes de la distance minimale concernent que les constructions présentant une hauteur peu élevée (R+3). On peut espérer, comme l'assurent les rédacteurs de la modification du PLU, qu'il sera tenu compte de la bonne gestion des vis-à-vis (façade aveugle) et de l'ensoleillement des pièces principales. Les règles d'emprise au sol maximale des constructions et d'obligations quantitatives en matière d'espaces libres demeurent inchangées.

L'objectif de la modification est d'adapter et d'harmoniser la règle de **hauteur** maximale des constructions. Le secteur de plan de masse est supprimé et la hauteur maximale des constructions dans le secteur UMt, quelle que soit la destination de la construction est fixée à 37 mètres. La volumétrie des constructions est cohérente avec le contexte urbain et devrait permettre une bonne insertion paysagère : au sud, de l'autre côté de l'avenue de Stalingrad, les constructions existantes présentent une hauteur allant jusqu'à R+15, alors qu'à l'ouest et au nord il y aura un vaste parc de 15 ha. Autre volet de la modification qui devrait séduire les futurs habitants : leur garantir l'accès aux toitures terrasses végétalisées de leur immeuble.

Considérant

Le projet de modification s'inscrit dans les différents objectifs du PADD et dans la mise en œuvre de ses orientations notamment d'urbanisation et de densification de ce secteur.

Il est compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Trame Verte et Bleue » définie dans le PLU dans la mesure où l'avenue de Stalingrad est identifiée comme « voie à apaiser, restructurer » et que la zone UVMt, identifiée comme noyau secondaire et continuité écologique, ne subit aucune modification, voire est améliorée par la suppression de deux emplacements réservés pour voirie (PC n°01 et PC n°02).

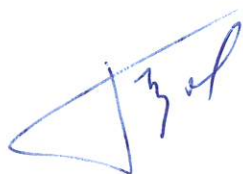
Il est compatible avec les objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue d'Ile-de-France définis par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) : le secteur des Tartres à Saint-Denis n'est concerné ni par des éléments à préserver, ni par des corridors à préserver ou à restaurer, ni par des éléments fragmentant à traiter prioritairement ou autres éléments d'intérêt majeur identifiés par le SRCE.

Il va dans le sens ds orientations du SDRIF, qui identifie les Tartres comme « secteur à fort potentiel de densification ».

J'estime que les propositions de modification soumises à la présente enquête publique ne remettent pas en cause l'économie générale du PLU et sont dans le respect du PADD. Elles sont nécessaires à la réalisation des projets de la ville sur ce secteur des Tartres.

Je donne un **avis favorable** au projet de modification n°3 du plan d'urbanisme de Saint-Denis

Fait à Saint-Ouen, le 27 mars 2018



Sylvaine Frézel

Commissaire enquêteur

PIÈCES JOINTES

Pièce 1 : désignation du commissaire enquêteur

Pièce 2 : arrêté prescrivant l'enquête publique

Pièce 3 : avis d'enquête publique

Pièce 4 : parutions dans les journaux

Pièce 5 : certificats d'affichage du maire de Saint-Denis et du président de Plaine Commune