

# TABLE DES MATIERES

## LIVRE I : RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

### 1- ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

- 1.1 Le cadre juridique de l'enquête.
- 1.2 Désignation du commissaire enquêteur.
- 1.3 Modalités d'organisation de cette enquête publique.
- 1.4 Présentation du projet par les chefs de projet.
- 1.5 Visite du site.
- 1.6 Contacts et entretiens permettant de mieux éclairer le projet et son contexte.
- 1.7 Information du public.
- 1.8 Les mesures de publicité légales ;
  - 1.8.1 Affichages des avis d'enquête.
  - 1.8.2 Parutions légales dans la presse.
- 1.9 Composition du dossier soumis à l'enquête publique.
- 1.10 La réception du public
- 1.11 Les permanences du commissaire enquêteur.
- 1.12 Evènements survenus pendant l'enquête.
- 1.13 Clôture de l'enquête et modalités du registre.
- 1.14 Climat de l'enquête

### 2- PRESENTATION DU PROJET

- 2-1 Les objectifs de la ville de Saint-Denis.
- 2-2 Les modifications envisagées.

### 3- RECAPITULATIF DES OBSERVATIONS RECUEILLIES, MEMOIRE EN REPONSE ET COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

- 3-1 Procès-verbal des observations recueillies.
- 3-2 Mémoire en réponse de la ville de Saint-Denis et commentaires du commissaire enquêteur.

## LIVRE II : CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

**LIVRE I**  
**RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

## 1- ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

### 1.1 Le cadre juridique de l'enquête.

La présente enquête publique s'inscrit dans l'environnement juridique et administratif suivant :

- Le code de l'urbanisme ;
- Le code de l'environnement ;
- Le code général des collectivités locales.
- 

Cette enquête publique se situe également sous l'empire des textes suivants :

- La loi du 7 août 2015 portant sur la Nouvelle Organisation Territoriale de la République ;
- Le Schéma Directeur de la Région Ile de France ;
- Le plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Denis ;
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

### 1.2 Désignation du commissaire enquêteur

La présente enquête publique référencée N° E17000021/93 a été conduite par un commissaire enquêteur désigné par une décision du 16 mai 2017 prise par le premier vice-président du tribunal administratif de Montreuil. Conformément aux nouvelles dispositions légales il n'a pas été désigné de commissaire enquêteur suppléant.

### 1.3 Modalités d'organisation de cette l'enquête publique.

Le président de l'établissement public territorial « Plaine Commune » est l'autorité compétente pour ouvrir et organiser la présente enquête publique.

Monsieur le président de l'établissement public territorial « Plaine Commune » a donc par arrêté référencé 17/556 du 24 mai 2017 prescrit l'ouverture de l'enquête publique au titre de la modification numéro 1 du PLU de Saint-Denis.

. L'enquête publique s'est tenue du 12 juin 2017 au 12 juillet 2017, soit 31 jours consécutifs ;

. Le siège de l'enquête publique a été fixé en mairie de Saint-Denis – 2, place du Caquet 93200 Saint-Denis, où le commissaire enquêteur peut être joint ;

. Le dossier sera mis à la disposition du public en ce siège ;

. Quatre permanences étaient prévues ;

. Le public sera informé de la tenue et des modalités de l'enquête publique par un avis publié dans deux journaux publiant des annonces légales diffusés dans le département au moins quinze jours avant le début de l'enquête et dans les huit premiers jours de l'enquête publique ;

. Cet avis sera également affiché en Mairie de Saint-Denis, au siège de l'EPT, sur l'ensemble des panneaux d'affichage de la commune ainsi que sur le secteur concerné par la modification ;

. A l'issue de la période légale le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront déposés au siège de l'enquête. Une copie du rapport et des conclusions motivées sera transmise au président du tribunal administratif de Montreuil.

#### 1.4 Présentation du projet par les chefs de projet.

Afin de permettre au commissaire enquêteur de compléter sa connaissance du dossier les représentants de la ville ont organisé une conférence de présentation du projet de modification du PLU de Saint-Denis, cette réunion tenue le 30 mai 2017 à la mairie de Saint-Denis et a réuni :

- Madame Elsa LOPEZ,
- Monsieur Benoit QUESSART,
- Le commissaire enquêteur.

#### 1.5 Visite du site.

Une visite commentée du site concerné le 7 juin 2017 a permis de se rendre compte de la pertinence des modifications au PLU souhaitées.

La visite conduite par Monsieur Benoit QUESSART a eu pour but de prendre conscience du périmètre du site et des aménagements prévus. En particulier, le périmètre du « Campus Pleyad », le bâtiment « Pleyad 5 » à détruire, la localisation envisagée pour le bâtiment « Pleyad 4-1 » à construire, l'insertion du « Campus Pleyad » dans le quartier Pleyel, la localisation de la future gare, le site de l'accès au futur franchissement du faisceau du Nord. Ces éléments sont déterminants à la compréhension du projet.

Cette visite s'est complétée par un déplacement du commissaire enquêteur qui a été admis à se rendre au dernier étage de l'immeuble PLEYAD 3 ayant ainsi une vue plongeante sur le site concernée. Ce complément a eu lieu le 12 juillet à 09.00 et le commissaire enquêteur était accompagné de Madame Céline RIGAUD gestionnaire du site PLEYAD.

## 1.6 Contacts et entretiens permettant de mieux éclairer le projet et son contexte.

Le commissaire enquêteur avait souhaité rencontrer un(e) représentant(e) de la Chambre de Commerce et d'industrie ; cette rencontre n'a pas été possible, l'agenda des partenaires possibles était complet. Le commissaire enquêteur aurait souhaité avoir des informations sur d'éventuelles projections ou des études prospectives que cet organisme aurait pu mener concernant ce secteur.

Sachant le souhait exprimé par les porteurs de ce projet de proposer une offre commerciale de proximité et de qualité et de renforcer le pôle économique, il eut été intéressant de savoir, à ce stade si la Chambre commerce aurait eu des suggestions à faire et si cet organisme aurait pu à terme contribuer à ce que soient atteints les objectifs définis.

Lors du déplacement sur le site afin d'avoir une vue plongeante à partir du bâtiment « Pleyad 3 », la personne qui m'a reçu a décrit les projets, les travaux envisagés et programmés de sa structure. Je n'ai pas jugé respectueux de cette personne de l'amener à exprimer des critiques aussi bien sur cette modification du PLU que sur les projets de sa société.

Le commissaire enquêteur a souhaité rencontrer un habitant voisin du site ; cela a été possible et j'ai eu l'occasion d'entendre un membre du conseil citoyen « Pleyel-Confluence ». Celui-ci s'interroge sur l'adéquation entre le projet et les gens (ceux du secteur).

Il craint un processus de gentrification non seulement du quartier mais de la ville de Saint-Denis en général, en particulier il craint une augmentation du prix du logement que ce soit à l'achat ou à la location.

Il se demande si le passé industriel du site ne va pas exiger des dépollutions lourdes, il ne souhaiterait pas que cette phase soit négligée.

En ce qui concerne le devenir du quartier, il avoue manquer d'informations. Il évoque des immeubles construits à cheval sur des voies, des projets de constructions d'immeubles de 9 ou 13 étages qui ne lui semblent pas indispensables.

Dans une zone mixte accueillant des habitations, commerces et activités tertiaires, il s'interroge sur ce que seront ces activités tertiaires. Il se pose également des questions sur les « choses » qui se passeront autour de la gare.

## 1.7 Information du public.

Il convient à ce stade de préciser que les textes n'exigent pas de concertation préalable.

Le dossier et le registre sont restés à la disposition du public pendant les heures d'ouverture de la mairie et du centre administratif soit de 08.30 à 12.30 et de 13.30 à 17.00 les lundis, mardis, mercredis et vendredis, les jeudis de 08.30 à 12.30 et les samedis de 08.30 à 12.00.

Notons que de nombreuses informations peuvent être trouvées en ligne sur les projets en cours dans la Métropole du Grand Paris et dans le Grand Paris Express.

## 1.8 Les mesures de publicité légales.

### 1.8.1 Affichage des avis d'enquête.

Les porteurs du projet ont assuré l'affichage sur site de l'avis d'ouverture d'enquête par des affiches de format A2 de couleur jaune conformément à la réglementation.

L'avis a également été apposé sur les panneaux municipaux prévus à cet effet au moins quinze jours avant le début de l'enquête publique et pendant toute sa durée. Les certificats d'affichage établis figureront en annexe de ce présent rapport.

### 1.8.2 Parutions légales dans la presse.

Le public a en particulier été informé de l'ouverture de l'enquête par un avis publié par les soins du service de l'urbanisme dans deux journaux :

« L'humanité » les 24 mai 2017 et 14 juin 2017 ;

« Le parisien » les 24 mai 2017 et 12 juin 2017.

## 1.9 Composition du dossier soumis à l'enquête publique.

Le dossier comprend :

Un rapport de présentation de 27 pages ;

Une présentation des règlements actuels et projetés soit 85 pages ;

Les documents graphiques actuels et projetés 3 documents.

Le commissaire enquêteur a demandé que soit établi un document synthétique non technique qui facilite l'appropriation du projet de modification par le public, ce document de deux pages a été rajouté au dossier.

Un additif a été joint au dossier suite à un jugement du tribunal administratif de Montreuil du 8 juin 2017 ayant annulé certaines dispositions réglementaires du PLU de Saint-Denis.

### 1.10 La réception du public.

L'enquête a duré du 12 juin 2017 au 12 juillet 2017 soit 31 jours consécutifs ; durée conforme à celle prévue par les textes.

Les permanences se sont tenues soit à l'hôtel de ville soit au centre administratif municipal distant de moins de 100 mètres ; les locaux proposés étaient faciles d'accès et agréables. La modernisation de Saint Denis fait que le personnel de la mairie est rompu à l'accueil des enquêtes publiques : l'affichage, le fléchage ainsi que le travail des services d'accueil ne peut faire l'objet d'aucune critique.

### 1.11 Les permanences du commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur a tenu quatre permanences :

Le lundi 12 juin 2017 de 10.00 à 13.00,  
Le samedi 24 juin 2017 de 09.00 à 12.00,  
Le mercredi 5 juillet 2017 de 16.00 à 19.00,  
Le mercredi 12 juillet de 14.00 à 17.00.

### 1.12 Evénements survenus pendant l'enquête.

Il est deux éléments qui, survenus pendant cette enquête publique doivent être évoqués dans ce rapport :

- . Un changement de lieu de permanence ;
- . Une décision du tribunal administratif de Montreuil du 8 juin 2017.

#### a) Un changement de lieu de permanence.

Dûment informé de cette modification aussi bien oralement que par mail du 16 juin 2017, ce changement concernait la permanence du 5 juillet. Je cite :

*« ..... a trait aux modalités de l'enquête publique dans la mesure où les horaires d'ouverture au public de la Mairie changeaient en juillet et en août 2017.*

*Ainsi, pendant les vacances d'été, il a été décidé, après que l'arrêté prescrivant l'enquête et fixant vos dates de permanences ait été pris, que le centre administratif serait fermé le mercredi de 17h à 19h.*

*Par conséquent, le lieu de votre permanence du mercredi 5 juillet de 16h à 19h qui devait se tenir dans le hall du centre administratif sera modifié.*

*Celle-ci se tiendra dans l'hôtel de ville, Salle du Vestibule au rez-de-chaussée, sis 2, place Victor Hugo à moins de 50 mètres du lieu initial et des avis au public informant de ce changement seront apposés sur les portes du centre administratif. »*

## Avis du commissaire enquêteur

Les dispositions concernant aussi bien l'information du commissaire enquêteur que l'affichage informant le public ayant été prises bien amont de la tenue de la permanence ; le commissaire enquêteur a veillé à la régularité de l'affichage de l'information. Cet évènement ne semble pas pouvoir avoir quelque incidence sur la régularité de l'enquête publique.

### b) La décision du tribunal administratif de Montreuil du 8 juin 2017.

Afin de donner au projet le temps de mûrir et d'être complètement finalisé, des zones d'inconstructibilité temporaires avaient été prévues. Des plaideurs avaient porté l'affaire devant le tribunal administratif de Montreuil.

Celui-ci dans sa décision du 8 juin 2017 décide, notamment, de rendre illégales les zones d'inconstructibilité temporaires et d'annuler certaines dispositions dans la zone UM.

A cette décision la direction de l'urbanisme de Saint-Denis apporte les commentaires suivants :

*« ....Les conséquences du jugement rendu par le Tribunal Administratif de Montreuil en date du 8 juin 2017 qui a prononcé l'annulation de certaines dispositions du PLU et plus précisément :*

- *les zones d'inconstructibilité temporaire qui sont, dès lors, réputées ne jamais avoir existé et ne sont donc plus applicables ; or, l'un des objets de la modification en cours consistait à lever partiellement une partie de la zone d'inconstructibilité temporaire « Pleyel/Cœur imbriqué », ce qui impliquait une modification du document graphique ainsi que de la liste G3 relative aux zones d'inconstructibilité temporaire.*
  - ⇒ *Dès lors, l'illégalité de ces zones a pour effet de rendre sans objet la partie de la modification du PLU les concernant. Seule la modification graphique concernant la hauteur plafond demeure.*
- *certaines dispositions des articles de la zone UM : article 7.1 et article 10.3, zone dans laquelle se situe le projet UBS :*
  - *article 7.1 : la disposition suivante « les constructions érigées en recul des limites séparatives, autres que celles touchant la voie, devront respecter les règles de l'article UM 7.2 » n'est pas applicable,*
  - *article 10.3 le titre est modifié comme suit : « au-delà du secteur de continuité » devient « au-delà du secteur de continuité et/ou en périmètre de ZAC ou de concession d'aménagement ».*

*Comme je vous le précisais par courriel du 16 juin, un additif a été ajouté au dossier d'enquête afin d'expliquer cette situation (ci-joint).*



*Au moment de l'approbation du dossier de modification, il sera simplement pris acte du jugement et de l'impossibilité de procéder à une levée partielle de zone d'inconstructibilité compte tenu de leur inexistence. »*

#### Avis du commissaire enquêteur

L'un des objets de ce projet de modification du PLU étant justement de lever cette interdiction temporaire de construire, cette décision n'a aucun effet négatif sur le projet. Il conviendra de mettre dûment à jour les documents en faisant disparaître les dispositions réputées non-écrites.

En ce qui concerne les dispositions relatives à la zone UM, en considérant qu'aucune n'a d'effet sur le projet ici soumis à enquête publique, le commissaire enquêteur prend acte.

#### 1.13 Clôture de l'enquête et modalités de remise du registre.

A l'expiration du délai d'enquête, c'est-à-dire le 12 juillet 2017 à 17 heures, le commissaire enquêteur a clos le registre d'enquête et l'a remis en main propre à Madame Elsa LOPEZ.

#### 1.14 Climat de l'enquête.

Aucun incident n'a été à déplorer au cours de cette enquête publique. Une grande cordialité a régi les relations entre les porteurs du projet et le commissaire enquêteur. Il en a été de même en ce qui concerne les administrés que le commissaire a rencontré ou entendu pendant les permanences ou en dehors de celles-ci.

\* \*  
\*

## 2 – PRESENTATION DU PROJET

### 2.1 Les objectifs de ce projet.

Ce projet de modification vient couronner un projet global qui a vocation à moderniser et restructurer une grande partie de la conurbation capitale.

Cette Métropole du Grand Paris a vocation à améliorer le cadre de vie de ses habitants, réduire les inégalités entre les territoires qui la composent, développer un modèle urbain,

social et économique durable, moyens d'une meilleure attractivité et compétitivité au bénéfice de l'ensemble du territoire national.

Un certain nombre d'outils et de moyens ont été redéployés pour servir la structure nouvelle. En particulier, la compétence relative à l'élaboration et à la gestion des plans locaux d'urbanisme a été transférée aux établissements publics territoriaux, pour ce qui nous concerne celui de Plaine Commune.

Le projet Grand Paris avec la création de la gare Saint-Denis Pleyel et le Franchissement Urbain Pleyel va permettre à l'Etablissement Public Territorial de procéder à l'aménagement du quartier Pleyel. Un pôle de centralité va se créer et s'insérer dans le système multipolaire caractéristique de Plaine Commune.

Ce projet est conçu pour s'inscrire dans les objectifs du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France notamment l'objectif de densification de la première couronne ; il s'insère également dans les objectifs d'amélioration des transports en commun, de renouvellement urbain, de développement des nouvelles mobilités, d'atténuation des coupures urbaines. Ce projet s'inscrira aussi dans les objectifs du Contrat de Développement Territorial et dans le projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Héritage des temps passés le quartier Pleyel est, généralement, un territoire enclavé, traversé par des voies de communication qui paradoxalement isolent, accueillant d'importantes emprises d'activités industrielles. Les objectifs évoqués plus haut font entrer le quartier dans une nouvelle phase de développement urbain : accueillir la nouvelle économie, mettre en place une innovation environnementale, favoriser l'hybridation des activités et des équipements.

Les équipements prévus, la gare Saint-Denis Pleyel et le franchissement du faisceau ferré, vont accompagner et permettre ce souhait de modernisation.

Le présent projet de modification du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Denis s'attache plus particulièrement à accompagner, dans le cadre de la requalification de l'ensemble du secteur Pleyel, l'arrivée de cette gare et le franchissement en ce qui concerne la requalification du site dit « Campus Pleyad ».

Ce site qui couvre environ 3 hectares appartient à la société UBS. Six bâtiments sont construits sur ce site, ils hébergent une vingtaine d'entreprises et accueillent environ 2500 collaborateurs de ces entreprises. La construction de la boîte souterraine de la gare du Grand Paris Express et la concrétisation du franchissement urbain exigent la maîtrise de la partie nord du site pour la société UBS, ceci aura pour conséquence la destruction des bâtiments situés sur cette emprise et en particulier le bâtiment dit « Pleyad 5 » qui regroupe les services communs du site.

Environ 15% de la surface du campus Pleyad dite « UBS Nord » a vocation à devenir un espace public. La destruction du bâtiment « Pleyad 5 » rend indispensable la construction d'un nouveau bâtiment appelé à regrouper les services communs.

Ce nouveau bâtiment, « Pleyad 4-1 », aura 9600 m<sup>2</sup> de plancher affectés comme suit : 6800 m<sup>2</sup> pour des bureaux et 3000 m<sup>2</sup> pour des services, le projet de modification du PLU lui sera applicable.

## 2.2 Les modifications envisagées.

Afin de donner au projet le temps de mûrir et d'être complètement finalisé, des zones d'inconstructibilité temporaires avaient été prévues.

Un certain nombre de principes s'appliquant à l'aménagement ont été retenus :

- Encourager la mixité sociale de l'habitat ;
- Permettre une expression architecturale contemporaine ;
- Autoriser le logement, le bureau, l'équipement collectif ;
- Prohiber les activités industrielles ;
- Prévoir un ensemble de règles concernant la volumétrie, l'esthétique ainsi qu'un certain nombre de prescriptions graphiques ;
- Encourager la végétalisation.

Les modifications réglementaires proposées concernent :

- Le règlement écrit ;
- Quelques documents graphiques ;
- L'annexe G3.

Seront modifiés les éléments de règlement écrits suivants :

- L'article UM 34 : il y est ajouté une dérogation au point 4.3 qui permet d'adapter les locaux de stockage de déchets aux besoins et aux caractéristiques des constructions.
- L'article UM 6 : dans le sous-secteur UMgpe sont autorisées les saillies sans limitation ni de profondeur, ni de hauteur (point 6.2.7, nouvel alinéa). Le souhait est ici de permettre à la créativité des concepteurs des bâtiments de répondre au geste architectural voulu pour la gare.
- L'article UM 12 : la modification prévoit un régime dérogatoire des obligations des constructeurs dans le sous-secteur UMgpe pour la réalisation d'aires de stationnement en ce qui concerne aussi bien le stationnement automobile et deux roues motorisés (12.3.7) que le

stationnement des deux roues non motorisés (12.4). Le nombre de places dans les deux cas sera fonction de caractéristiques particulières locales.

- L'article UM 13 : Il prévoit un régime dérogatoire en ce qui concerne les obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres et de plantations. Le caractère dérogatoire est justifié par la boîte de la gare en sous-sol qui permettra de réduire le critère d'épaisseur de la couche pour être considéré comme pleine terre, épaisseur passant de deux mètres à un mètre et vingt centimètres (13.1.2).  
Dans le cas de végétalisation de toit-terrasse, la dérogation fera passer l'épaisseur obligatoire de la couche de substrat de cinquante centimètres à trente centimètres.  
La modification du PLU revient sur la prohibition des produits à base de pétrole pour les étanchéités.

Seront modifiés les documents graphiques suivants :

- Le document G3 en ce qu'il concerne les zones d'inconstructibilité temporaires ;
- Les documents F1 et F1-D en ce qu'ils concernent l'augmentation de la hauteur plafond.

Sera modifiée l'annexe G3 :

- En ce qu'elle met à jour la liste des zones d'inconstructibilité temporaires.

\* \*  
\*

3 – RECAPITULATIF DES OBSERVATIONS RECUEILLIES, MEMOIRE EN REPOSE ET COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

3-1 Procès-verbal des observations recueillies.

Dans le délai prévu par les textes le commissaire enquêteur a établi le P-V suivant :

« L'enquête publique portant sur le projet de première modification du « Plan Local d'Urbanisme » de Saint-Denis est close depuis le 12 juillet 2017. Il y a eu peu de public aux quatre permanences tenues par le commissaire-enquêteur.

La dernière journée a été plus fructueuse. Dans la journée du 12 juillet une contribution écrite en dehors de la permanence de clôture de cette enquête et lors de la permanence deux personnes ont souhaité rencontrer le commissaire-enquêteur. Ces deux personnes, un investisseur immobilier privé (il n'a pas souhaité laisser d'écrit) et la présidente de l'association « Le fond du champ du bois », toutes deux étaient motivées par le même souci : l'incidence de cette modification du PLU et plus généralement du projet sur son patrimoine en ce qui concerne l'investisseur privé ou sur le patrimoine de membres de son association pour la présidente (le commissaire enquêteur ne s'est pas risqué à répondre à ce type de question).

Le sentiment partagé par le peu de public reçu ou rencontré ainsi que les contributions reçues des personnes publiques associées laissent entendre que la première modification du PLU de Saint-Denis ne rencontre pas de réelle opposition.

-----

Le commissaire-enquêteur souhaite que vous repreniez et analysiez les thèmes évoqués dans les courriers reçus des personnes publiques associées. Ces thèmes sont ceux :

- Des caractéristiques du projet de modification ;
- De l'opportunité du projet ;
- Des incidences futures du projet.

Deux contributions soulèvent des aspects du projet qui méritent une réponse plus spécifique :

- 1) La DRIEA de Seine-Saint-Denis relève une non-compatibilité avec les obligations du PDUIF en ce qui concerne les normes de stationnement automobile et deux roues motorisés applicables aux bâtiments de bureaux.
- 2) Le groupement ARTEMIS et en particulier le cabinet ARCADIS propose une modification de la rédaction de l'article 13.4.1 en ce qui concerne les matières utilisées pour les étanchéités des toits-terrasse.

En ce qui concerne les contributions du public (aussi bien les personnes qui ont rédigé un commentaire sur le registre, qui se sont déplacés pour rencontrer le

commissaire ou que le commissaire a pris l'initiative de rencontrer) la synthèse de leurs contributions aboutit aux interrogations suivantes :

- En ce qui concerne le devenir d'un quartier en mutation, la crainte est celle d'une gentrification, d'une « boboïsation » du quartier. La crainte très clairement exprimée est celle d'une augmentation du prix des appartements et d'une augmentation corollaire du prix des loyers. En quoi la modification proposée prend-elle en charge la maîtrise des coûts du logement ? Des objectifs, des limites ont-ils été définis en termes de coût d'accès au logement ?
- Cet ancien quartier industriel a-t-il été suffisamment dépollué pour accueillir du logement ?
- Existe-t-il des schémas favorisant certains types de commerces ? »

Ce procès-verbal a été transmis aux porteurs du projet de modification du PLU de la ville de Saint-Denis.

3-2 Mémoire en réponse de la ville de Saint-Denis et commentaires du commissaire enquêteur.

Dans le délai prévu par les textes la ville de Saint-Denis a communiqué le mémoire en réponse suivant, la ville a souhaité présenter sa réponse en utilisant un plan qui lui convenait.

Le commissaire s'autorisera à apporter des commentaires.

---

Dans le cadre de l'enquête publique qui s'est déroulée du 12 juin au 12 juillet 2017, quelques observations ont été émises par des personnes publiques associées et par le public.

Attentif à ces contributions le commissaire-enquêteur souhaite :

- que soient analysés les différents thèmes évoqués (I), à savoir :
  - Les caractéristiques du projet de modification
  - L'opportunité du projet
  - Les incidences futures du projet
- qu'il soit également répondu à deux observations spécifiques (II) :
  - La non-compatibilité des modifications règlementaires envisagées avec les prescriptions du Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France en ce

qui concerne les normes de stationnement automobile et deux roues motorisés applicables aux bâtiments de bureaux.

- La modification de la rédaction de l'article UM13.4.1 relatif à l'emploi de certains matériaux pour assurer l'étanchéité des toits-terrasse.
  
- enfin, qu'il soit répondu aux interrogations plus générales sur le devenir de ce quartier au regard des mutations à venir (III).
  - Et notamment sur la maîtrise des prix des loyers/du coût du logement,
  - La dépollution nécessaire à l'accueil de logements
  - L'existence de schémas favorisant certains types de commerces

## **I – Analyses des caractéristiques, de l'opportunité et des incidences futures du projet**

### **1. Les caractéristiques du projet**

La réalisation de la gare Pleyel du Grand Paris Express, du Franchissement Urbain et du projet d'aménagement Pleyel imposent une requalification du « Campus Pleyad » appartenant à la société UBS et induit une coordination étroite entre les différents acteurs, tant pour les interfaces d'études entre les projets, que pour l'organisation des emprises de chantier.

La société UBS est propriétaire depuis 2002 du pôle « business Pleyad », campus tertiaire, sis 39/53 boulevard Ornano et 54/70 rue Pleyel à Saint Denis. Ce campus d'une surface de plancher d'environ 60 000 m<sup>2</sup> réunit une vingtaine d'entreprises, ce qui représente près de 2 500 emplois.

La vie de ce campus est organisée autour d'un important pôle de services dont environ 5 000 m<sup>2</sup> occupent actuellement la partie Nord du site (RIE, brasserie, conciergerie, auditorium, business center, conciergerie, locaux de services, bureaux de gestion du site, etc.).

L'arrivée de la Gare Pleyel du Grand Paris impose un phasage en 3 étapes pour, à terme, aboutir au projet :

- En premier lieu, la maîtrise de la partie Nord du terrain occupée par les services communs est indispensable pour construire la boîte souterraine de la gare et anticiper aussi l'arrivée du Franchissement Urbain. L'ensemble des bâtiments situés sur cette emprise sera démoli,
- En second lieu, la parcelle qui doit servir à la base chantier pour la Gare devra ensuite être libérée en 2020 pour l'installation de chantier du franchissement urbain ;
- les installations de chantier pour la Gare seront alors déplacées sur la partie Nord du Campus.

Ainsi, la démolition du bâtiment Pleyad 5 rendue nécessaire par les deux projets (Gare et franchissement) impose la réalisation d'un nouvel immeuble permettant de relocaliser ces services. Ce projet sera l'occasion d'accroître l'offre de bureaux.

Le nouvel immeuble à construire par UBS développera environ 9 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, répartis comme suit :

- Bureaux : 6 500 m<sup>2</sup>
- Services : 3 000 m<sup>2</sup>

Conformément aux orientations du projet urbain, le projet sera implanté à l'alignement de la rue Pleyel afin de renforcer son urbanité. Le projet reposera sur un « socle actif ». La façade de celui-ci sera largement vitrée pour donner à voir les équipements et services du campus qui participeront à l'animation du quartier. Une double hauteur sera privilégiée, partout où la topographie le permettra.

Le toit du socle sera un élément important dans le paysage du quartier Pleyel. Il sera en effet intensivement planté et accessible aux occupants du bâtiment. Enfin, les accès aux parkings souterrains seront mutualisés et les livraisons s'effectueront à l'intérieur du bâtiment afin de préserver l'urbanité de la rue Pleyel.

#### Avis du commissaire enquêteur

Les caractéristiques du projet n'ont fait l'objet de critiques à aucun moment.  
Le commissaire enquêteur prend acte.

### 2. L'opportunité du projet

Le projet de requalification du campus est en très grande partie lié à l'arrivée de la Gare Pleyel, aux emprises indispensables aux installations de chantier ainsi qu'au phasage entre les travaux de la Gare et ceux du franchissement urbain.

Cette requalification permettra également d'accompagner l'ensemble du renouvellement urbain à venir dans ce quartier qui vise à favoriser une nouvelle économie en émergence, basée notamment sur la compacité urbaine, l'innovation environnementale, les technologies numériques et l'hybridation des activités et des équipements.

#### Avis du commissaire enquêteur

C'est en dehors de cette enquête que des critiques de la compacité urbaine se sont faites entendre. En tout état de cause ces critiques n'auront pas d'influence sur l'avis.

### 3. Les incidences futures du projet

Ce secteur urbain est encore aujourd'hui marqué par la présence d'importantes emprises d'activités localisées le long du large faisceau ferroviaire de la gare du Nord, même si un pôle tertiaire se structure incontestablement autour du carrefour Pleyel. L'habitat occupe dans ce quartier une place limitée et prend différentes formes : quelques poches de maisons individuelles, de rares immeubles de logements locatifs sociaux, des immeubles récents de logements collectifs.

Il s'agit d'un quartier traversé par de grands boulevards structurants à l'échelle métropolitaine (boulevard Anatole France, boulevard Ornano...) et présentant un traitement routier. Les modes actifs n'y trouvent pas leur place. Le territoire présente de grandes emprises foncières à remembrer, une très faible porosité entre les îlots, une maille viaire incomplète et un accès quasi-impossible à la Seine.



Le secteur Pleyel occupe une position stratégique dans la métropole francilienne. Situé sur la commune de Saint-Denis, aux portes de Paris, entre le pôle tertiaire de la défense et le pôle majeur de développement de Roissy Charles de Gaulle, à proximité de l'aéroport d'affaire du Bourget, ce secteur de développement est au carrefour de grands axes de communication desservant de grands pôles de développement de la métropole.

Eu égard à la situation actuelle du site au sein d'un quartier urbain constitué, la mise en œuvre du projet de requalification du campus aura un impact positif sur l'environnement dans la mesure où le projet développé permettra d'en renforcer la végétalisation.

En effet, le quartier Pleyel se caractérise par un couvert végétal très faible (seulement 16 % de la surface du quartier) s'expliquant par l'importance des emprises bâties et occupées par des infrastructures de transports.

Les principaux espaces verts du quartier se limitent à des parcs publics (le square des Acrobates, à l'Est du faisceau ferroviaire, ou le square du Landy), aux délaissés autoroutiers et ferroviaires et à quelques espaces encore en friche.

Les espaces végétalisés dans le domaine privé apparaissent ponctuels et peu étendus

Le redéploiement du campus Pleyad vise à créer une cohérence et une unité paysagère sur l'ensemble de l'îlot et à offrir de vrais espaces extérieurs à vivre.

Les intentions paysagères du projet sont les suivantes :

- Concevoir un paysage contrasté avec l'environnement urbain qui soit porteur d'une identité forte pour le campus Pleyad,
- Créer une expérience unique dans le paysage et la nature,
- Développer une nature sauvage et nourricière, grâce à la plantation de plantes sauvages comestibles et indigènes, qui invitent les usagers à s'approprier le paysage et favoriser la biodiversité.

#### Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte.

## II – Réponses et prise en compte des observations émises lors de l'enquête publique

### 1. Concernant le respect des normes imposées par le PDUiF

Par courrier réceptionné le 12 juillet, la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement d'Ile-de-France a émis une observation quant au respect des prescriptions imposées par le Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France.

En effet, le PDUiF impose des normes plafonds de stationnement pour les opérations de bureaux. Or, les dispositions relatives aux normes de stationnement automobile et deux-roues motorisés proposées et spécifiques au secteur UMgpe ne sont pas compatibles avec le PDUiF dans la mesure où le nombre de

stationnement est déterminé uniquement en fonction des besoins de l'opération, de son fonctionnement et de sa desserte en transports en commun quelles que soient la destination des constructions.

Dans la mesure où le zonage UMgpe ne concerne que les équipements de superstructure liés au Grand Paris Express à l'exclusion de toute autre destination, les normes de stationnement pour les autres destinations que les CINASPIC ont été considérées comme sans objet.

Toutefois, afin de respecter le PDUiF, les modifications réglementaires initialement envisagées seront modifiées comme suit (en italique gras souligné) :

« 12.3.7 - Sous-secteur UMgpe

**L'ensemble des dispositions des alinéas 12.3.1 à 12.3.5 est applicable sur l'ensemble du sous-secteur**, à l'exception des équipements liés au Grand Paris Express pour lesquels le nombre de places de stationnement automobile et deux-roues motorisés sera déterminé notamment en fonction des besoins de l'opération, de son fonctionnement et de la desserte en transports en commun. »

Concernant les véhicules non motorisés, le PDUiF impose une norme plancher en fonction de la destination du bâtiment. Or, les dispositions proposées en UMgpe ne comportent aucune norme et concerne toutes les destinations.

Dès lors concernant les normes de stationnement pour les deux-roues motorisés (alinéa 12.4), les modifications suivantes seront apportées :

#### 12.4 – Normes de stationnement des deux roues non-motorisées

<i>Habitation</i>	<i>0.75m<sup>2</sup> par logement jusqu'à 2 pièces principales et 1.50m<sup>2</sup> pour trois pièces principales et plus</i>
<i>Bureaux</i>	<i>1.5% de la surface de plancher créée</i>
<i>Activités et commerce</i>	<i>A partir de 500m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place pour 10 employés</i>
<i>Artisanat</i>	<i>1 place par tranche entamée de 500m<sup>2</sup> de surface de plancher créée</i>
<i>Hôtel</i>	<i>1place par tranche entamée de 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher</i>
<i>CINASPIC</i>	<i>1place par tranche entamée de 10 utilisateurs de plus de 16 ans et de moins de 60 ans</i>  <i>Aucune place ne sera exigée pour les ouvrages qui ne génèrent pas de surface de plancher en superstructure</i>
<i>Etablissements publics et scolaires</i>	<i>Établissements scolaires : 1 place pour 12 élèves</i>  <i>Autres équipements publics : 1 place pour 10 employés et stationnement visiteurs</i>
<i>En sous-secteur UMgpe</i>	<b><u>L'ensemble des dispositions ci-dessus spécifiques à chaque destination est applicable sur l'ensemble du sous-secteur</u></b> , à l'exception des équipements liés au Grand Paris Express pour lesquels le nombre de places sera déterminé notamment en fonction des besoins de l'opération, de son

### Avis du commissaire enquêteur

Il apparaît contrariant de laisser ouvert un objectif en matière de stationnement. Les critères de « besoins de l'opération, de son fonctionnement et de sa desserte en transports en commun. » peuvent faire l'objet d'interprétation subjective aussi bien dans un sens restrictif que dans un sens extensif. Les administrés et les intervenants dans l'opération auraient peut-être besoin d'une plus grande sécurité.

Le moment est également peut-être venu, afin d'accompagner des objectifs de développement durable, de prévoir aussi pour les automobiles que pour les deux-roues une distinction entre moteur thermique et moteur non thermique. Les normes de stationnement à Saint-Denis pourraient contribuer à cette démarche.

## 2. Concernant les dispositions relatives à l'emploi de certains matériaux pour assurer l'étanchéité des toits-terrasse (article UM 13.4.1)

Les études de conception de la gare ont révélé qu'à ce jour il n'existe pas de revêtements d'étanchéité bio-sourcés ou à base d'huiles ou contenant des matériaux recyclés qui soient compatibles avec une toiture végétalisée.

Dès lors, les dispositions soumises à enquête publique seront modifiées comme suit (en italique gras souligné) :

### « 13.4 Obligations en matière d'espaces plantés en toiture terrasse

*Cet article ne s'applique pas pour les toitures présentant une pente.*

#### 13.4.1 La végétalisation des toitures terrasses non privatives :

- *Au minimum 30% de la surface de la toiture-terrasse devra être végétalisée, soit en bac soit directement sur la toiture. la végétalisation devra respecter a minima les contraintes techniques suivantes : protection de l'étanchéité à la pénétration des racines, pose d'un isolant, d'un pare vapeur, mise en place d'un système de drainage, de filtrage et d'un dispositif de soutien de la terre végétale. Ce minimum s'applique sur l'ensemble des toitures quel que soit le niveau.*

- *La couche de substrat devra, au minimum, mesurer 50 cm d'épaisseur, **sauf en secteur UMgpe où l'épaisseur de la couche de substrat de 30 cm est autorisée.***

- *La végétalisation sera semi-intensive sur au moins 70% de la surface à végétaliser.*

- *La végétalisation extensive ne devra pas dépasser 30% de la surface à végétaliser.*

- *~~Les étanchéités à base de pétrole sont interdites.~~ Il sera utilisé des revêtements **d'étanchéité visant à minimiser au maximum leur impact écologique dans la mesure de la faisabilité technique et de la disponibilité des produits compatibles avec les toitures végétalisées.***

*Afin de préserver l'écosystème de la toiture à long terme, il est conseillé de prévoir des méthodes de réfection de l'étanchéité par tranche.*

- *Un hôtel à insectes sera installé pour chaque tranche de 100 m<sup>2</sup> de toiture végétalisée sur les constructions ou parties de construction d'une hauteur maximum de 25m.*

Avis du commissaire enquêteur

Dans un contexte de réchauffement climatique on observe un réchauffement beaucoup plus élevé dans les centres-villes très minéraux. Il est notamment constaté que quand la température moyenne s'élève de deux degrés dans un site végétalisé, le centre-ville minéral de couleur sombre verra sa température s'élever de huit degrés. Le végétalisation semble donc un objectif prioritaire.

Le commissaire enquêteur a cette conviction peut-être un peu naïve que c'est parce que la demande n'est pas faite avec suffisamment de force que le marché ne propose pas de produits d'étanchéité qui ne soient pas à base de pétrole.

**III – Le quartier et les mutations à venir**

1. La maîtrise des coûts du logement, objectifs et limites définis

Le projet urbain Pleyel prévoit la requalification du quartier en lien avec la mise en service de la Gare du Grand Paris Express et la construction d'un franchissement au-dessus du faisceau ferré Nord pour raccorder le quartier Pleyel à celui du Landy.

Cette requalification reposera sur la production de nouveaux programmes de logements lesquels s'inscriront pleinement dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Plaine Commune qui prévoit la construction de 40% de logements sociaux dont 70% de logements PLUS et 30% de logements PLA-I. Le PLH prévoit également une production de 10% de logements en accession sociale à la propriété.

Cette diversité des programmes de logements permet de répondre au parcours résidentiel des dionysiens et habitants du Territoire de Plaine Commune qui est un des objectifs-même du PLH.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte.

2. La dépollution du quartier par rapport à l'accueil de logement

L'ensemble des terrains sera dépollué par les maîtres d'ouvrage avant de recevoir des nouveaux usagers ou habitants selon la réglementation en vigueur.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte.

### 3. Schémas relatifs à certains types de commerces

Les études urbaines préalables menées sous maîtrise d'ouvrage de Plaine Commune ont identifiés deux polarités commerciales nouvelles à conforter côté Gare du GPE au sein de laquelle seront proposés des commerces dits de flux et autour de la Tour Pleyel en lien avec les activités économiques qui s'y déploieront.

Ces commerces devront également répondre à la demande des habitants du quartier.

Le Schéma de Cohérence Commerciale 2015-2020 identifie le secteur Pleyel comme une zone à dominante commerciale et un « site intermédiaire » dans lequel il est nécessaire de réinventer l'offre commerciale à l'occasion de l'arrivée de la gare SGP (restructuration et développement).

Dans ces sites intermédiaires les besoins ont été identifiés comme suit :

- Implantation de locaux de 1.000 à 2.500 m<sup>2</sup> SDP en besoins courants : localisation préférentielle,
- Implantation de locaux <1.000 m<sup>2</sup> SDP en besoins courants : oui,
- Implantation > 1.000 m<sup>2</sup> SDP hors besoins courants (achats récurrents ou occasionnels) : non,
- Implantation de locaux de 300 à 1.000 m<sup>2</sup> SDP hors besoins courants : oui,
- Implantation de locaux < 300 m<sup>2</sup> hors besoins courants : oui
- Plafond de surface de plancher commercial par site (hors auto) : 10.000 m<sup>2</sup>

#### Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte.

**LIVRE II**  
**CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU**  
**COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Ainsi qu'il a été mentionné dans le rapport ci-joint, l'enquête publique visant à recueillir l'avis de public sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Denis a été conduite. Elle s'est déroulée sur une période de 31 jours consécutifs du 12 juin 2017 au 12 juillet 2017.

Un faible public s'est déplacé, sur les trois personnes qui se sont déplacées deux ont laissé une contribution sur le registre.

Les personnes publiques associées n'ont pas émis de critiques globales et générales sur le projet.

Deux courriers émanant pour l'un de la DRIEA et l'autre émise par le cabinet ARCADIS, assistant à maîtrise d'ouvrage de la SGP ont été reçus à l'adresse administrative du commissaire enquêteur en mairie.

Le tribunal administratif de Montreuil, le 8 juin 2017 c'est-à-dire juste avant le début de l'enquête, a pris une décision concernant le PLU de Saint-Denis.

Le 20 juillet 2017, le commissaire enquêteur a communiqué la synthèse de l'enquête et a remis le procès-verbal y afférent.

Le 31 juillet 2017, le service de l'urbanisme de la ville de Saint-Denis a remis un mémoire en réponse très détaillé.

Après avoir :

- Étudié le dossier mis à la disposition du public,
- Rencontré les porteurs du projet de modification,
- Visité les lieux et ses abords,
- Examiné toutes les remarques et observations formulées par l'ensemble des personnes qui se sont exprimées au cours de l'enquête publique,
- Apprécié les conséquences de la décision du tribunal administratif de Montreuil,
- Reçu et exploité le mémoire en réponse du service de l'urbanisme.

Vu :

- Les codes, textes administratifs et décisions applicables au projet présenté,
- Le caractère exhaustif du dossier qui ne sous-estime aucun élément du projet.
- L'aspect détaillé et précis des éléments du mémoire en réponse.

Considérant :

- Le caractère indispensable plusieurs fois affirmé de la construction de la gare « Saint-Denis Pleyel » et d « Franchissement Pleyel »,
- La nécessité de permettre d'achever le réaménagement du quartier Pleyel,
- L'intérêt pour la population d'accéder à un service de transport adapté à ses besoins,
- L'intérêt pour la population de bénéficier du désenclavement du quartier,
- L'importance de permettre au « Campus Pleyad » de mener à bien ses projets de réorganisation,
- Le fait qu'il n'est pas apparu pendant l'enquête publique d'opposition au projet **et en particulier que :**
  - o Le projet de modification tendant à lever une zone d'inconstructibilité temporaire est sans objet, ces zones ayant été déclarées illégales par la décision du tribunal administratif de Montreuil le 8 juin 2017 ;
  - o Aucune critique ou suggestion concernant l'augmentation de la hauteur plafond n'ayant été apportées ;
  - o Le projet d'ajustement des articles UM 4 et UM 6 n'ayant fait l'objet d'aucune critique ou suggestion ;
  - o Des réponses satisfaisantes ayant été apportées aux contributions concernant les articles UM 12 et UM 13 ;
- Des observations soutenant le projet ou y apportant des interrogations devant permettre son amélioration,
- Les réponses très complètes n'éluant aucune des remarques reçues pendant l'enquête, apportées par les porteurs de projet.

Le commissaire enquêteur :

**Emet un avis favorable sans réserve au projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Denis tout en recommandant :**

1. De mettre en place des solutions de stationnement automobile qui ne jouent pas le rôle d'un « aspirateur » à voitures. Pour venir se garer dans le nouvelle centralité créée un véhicule doit traverser d'autres quartiers et les perturber, les polluer.



2. Afin d'affirmer plus fortement la ville « post-carbone » encourager la circulation de véhicule à moteurs non-thermiques qu'ils soient à deux ou quatre roues en leur réservant un quota de places de stationnement, quota devant être mis à jour régulièrement.

Saint-Denis, le 11 aout 2017

Frédéric FERAL  
Commissaire enquêteur

## TABLE DES ANNEXES