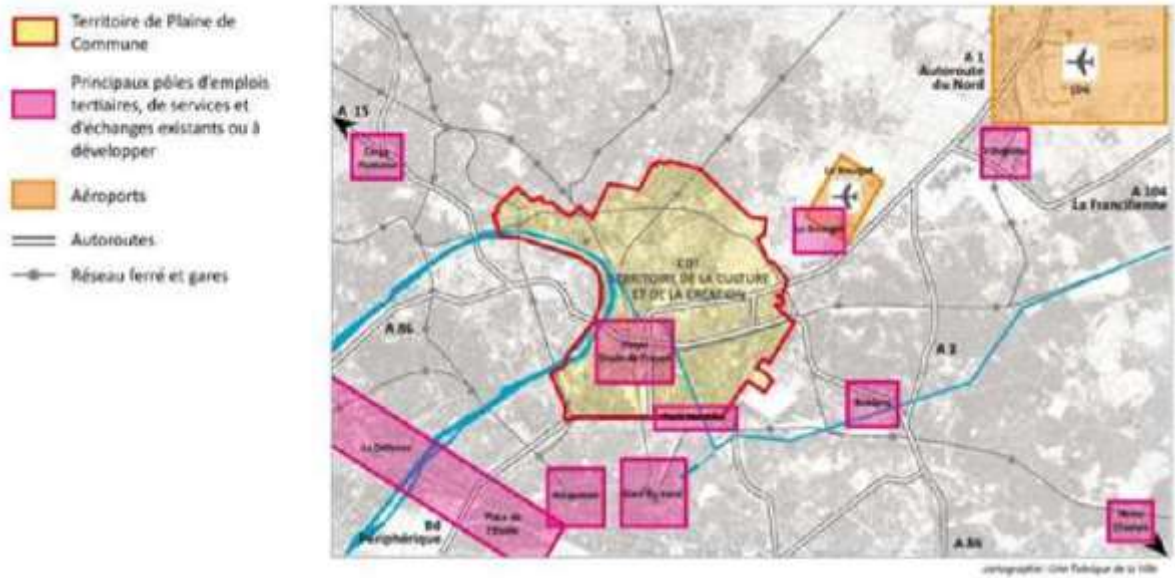


Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Denis

Modification n° 5

Projet Lumières Pleyel

Enquête publique



Sommaire

Première partie : Rapport du commissaire-enquêteur

I. Généralités concernant le projet soumis à l'enquête	Page 5
1.1. Préambule	
1.2. Objectif de l'enquête	
1.3. Descriptif du projet	
1.4. Cadre juridique	
1.5. Composition du dossier de l'enquête publique	
II. Organisation et le déroulement de l'enquête	Page 11
2.1. Désignation du Commissaire Enquêteur	
2.2. Modalités de l'enquête	
2.3. Information effective du public	
2.4. Climat de l'enquête	
2.5. Clôture de l'enquête conjointe et modalité de transfert des dossiers et registres	
2.6. Observations	
2.7. Procès-verbal de synthèse	
III. Analyse des observations	Page 12

Deuxième partie : Conclusions motivées et avis

1. Généralités	Page 15
2. Conclusions motivées et Avis	Page 16

Pièces jointes au rapport	Page 17
----------------------------------	----------------

Première partie

Rapport du commissaire-enquêteur

I. Généralités concernant le projet soumis à enquête conjointe

1.1 - Préambule

La commune de Saint-Denis, en Seine-Saint-Denis, est une des neuf villes du Territoire « Plaine Commune ».

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 établissements publics territoriaux couvrant le territoire de la Métropole, dont celui de Plaine Commune.

L'EPT Plaine Commune est donc compétent pour gérer l'évolution des PLU de ces communes en application de l'article L. 153-6 du code de l'urbanisme.

Le PLU de la Ville a été approuvé le 10 décembre 2015. Il a été modifié à plusieurs reprises en 2017 et 2018, chaque modification ayant été approuvée par le Conseil de Territoire. Des mises à jour par arrêtés ont également été opérées. Le dernier projet de modification (n° 4) a fait l'objet d'une enquête publique du 7 au 22 septembre 2018 ; il est prévu que la modification n° 4 soit approuvée par le Conseil de Territoire en décembre 2018.

Le PLU doit aujourd'hui être adapté pour permettre une requalification du secteur Pleyel par la création d'un sous-secteur UMI permettant la réalisation du projet urbain « Inventons la Métropole » et modifiant le Règlement de la zone UM.

1.2 - Objectif de l'enquête

Le quartier Pleyel doit accueillir l'une des 68 gares du Grand Paris Express, dès 2023. L'Etablissement Public Territorial Plaine Commune a engagé, en accompagnement de la venue de la gare du Grand Paris Express et du franchissement urbain, la requalification de l'ensemble du secteur Pleyel, pour donner naissance à un nouveau quartier, au regard des enjeux urbains créés par la présence de ce nouveau nœud de transport d'importance métropolitaine.

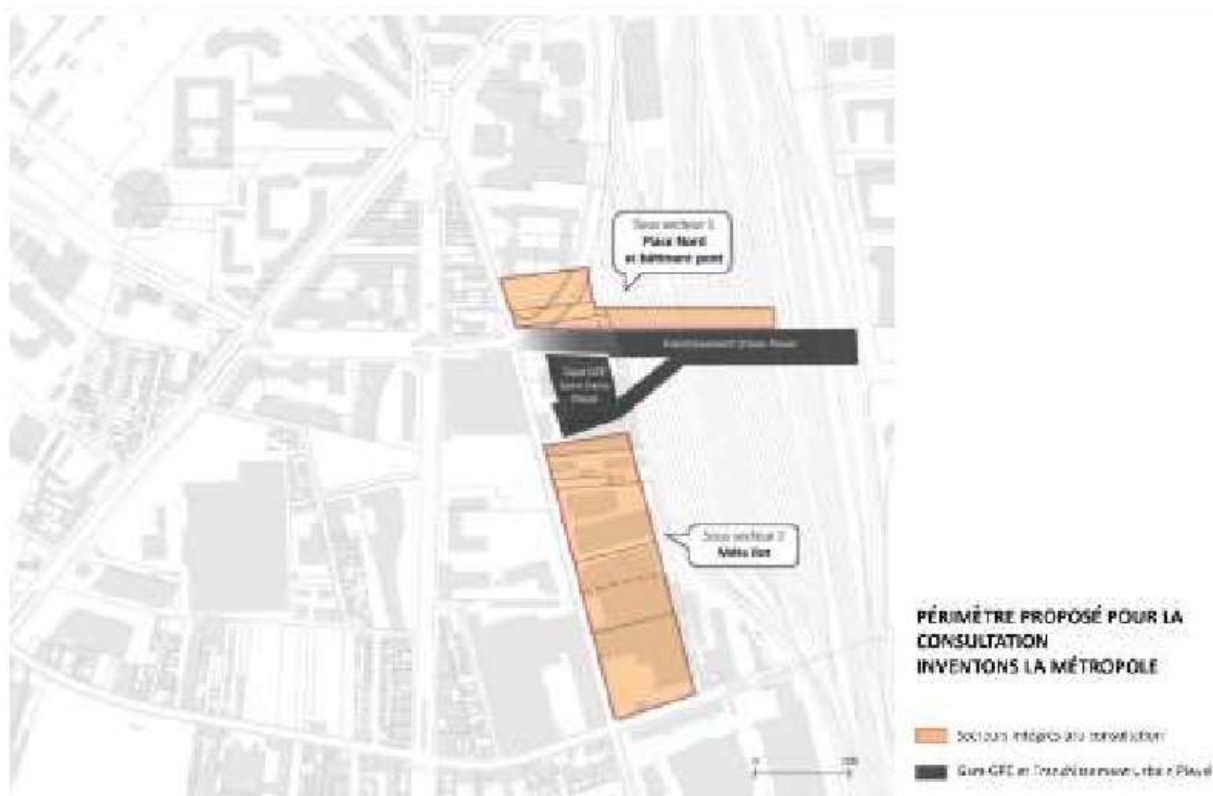
Concrètement, il est composé d'une bande de terrain constructible de près de 4 hectares, située de part et d'autre de la gare du Grand Paris Express, le long et au-dessus du faisceau ferroviaire de la gare du Nord, dans le quartier Pleyel.



« (...) A l'échelle du projet d'aménagement Pleyel (qualifiée sur la carte ci-dessus de « tête de réseau ») le programme prévisionnel porte sur 315 000 m² de surface de plancher (SDP) répartis comme suit :

- Logements : 19%
- Bureaux : 48%
- Commerces/ Hôtellerie : 16%
- Activités culture et création : 3%
- Equipements collectifs : 13%

Le projet Inventons la métropole est intégré au projet d'aménagement « tête de réseau ». (...) ».



Il est donc prévu :

- la projection d'un franchissement et d'un bâtiment-pont au-dessus du faisceau nord, pour relier le quartier Pleyel au quartier Landy,
- une forte densité organisée autour de la gare de Saint-Denis Pleyel, densité accentuée notamment sur le Méta-îlot, (îlot situé au sud de la future gare du Grand Paris Express).

La modification envisagée veut permettre la réalisation d'un projet de réaménagement de la zone par la création d'un sous-secteur ; elle a pour objet :

- de modifier les règles d'implantation des constructions,
- d'augmenter la hauteur plafond,
- d'ajuster certaines dispositions pour permettre l'implantation d'installation classée pour la protection de l'environnement.

Il s'agit plus précisément :

- de créer un sous – secteur UMI pour le périmètre du projet « Inventons la Métropole du Grand Paris »,
- de modifier la hauteur plafond dans ce secteur (hauteur maximale 60m),
- de modifier le règlement de la zone UM afin d'y intégrer les dispositions spécifiques au nouveau sous – secteur UMI.

1.3 - Descriptif du projet

Le projet veut requalifier le secteur Pleyel. En effet, ce quartier n'a pas fait l'objet de grandes opérations d'aménagement, en dehors de la ZAC « Pleyel Libération » initiée au milieu des années 1990. Il est enclavé, séparé du reste de la Plaine Saint-Denis par le faisceau ferroviaire Nord-Europe, la rue du Landy au sud et la Seine à l'ouest et coupé du centre-ville historique de Saint-Denis par l'A86.

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 accueillant des 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 de déplacements n'y trouvent pas leur place. Le territoire présente de grandes emprises foncières à rappeler, une très faible porosité entre les îlots, un mail viaire incomplet et un accès quasi-impossible à la Seine.

Les centralités s'organisent aujourd'hui autour du carrefour Pleyel où se trouve le métro (ligne 13) et le long du boulevard Anatole France vers le centre de Saint-Ouen.

Le projet urbain conçu par l'agence d'urbanisme **L'AUC** entend d'abord affirmer le caractère métropolitain du quartier Pleyel autour du nouveau pôle d'échanges.

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

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

Le périmètre de la présente modification ne porte que sur l'emprise concernée qui couvre une superficie d'environ 4 hectares (en intégrant le franchissement urbain).

Le Groupement retenu par la Métropole du Grand Paris ambitionne, tel que c'est écrit dans la note explicative au dossier d'enquête, « (...) de développer un panorama urbain à l'identité iconique, dans son ensemble comme dans son rapport à la tour Pleyel pour créer les conditions support d'une vraie densité. L'association dans une urbanité repensée d'immeubles de « grande » et de « belle » hauteur avec des constructions d'échelles intermédiaires, est la clé d'un développement emblématique, combinant l'intensité urbaine recherchée et l'image d'un futur quartier multifonctionnel. Le projet,

associant densité architecturale et espaces végétalisés généreux, veut donner naissance à un grand paysage inédit en Ile-de-France.

Les Lumières Pleyel installeront, autour du Hub Saint-Denis Pleyel, un morceau de ville intense, flexible, où l'on se rendra pour ses équipements, ses activités économiques et culturelles, mais aussi pour sa vie de quartier, ses commerces, pour contempler ce nouveau paysage métropolitain.

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

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

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

Une infrastructure comprenant parking, centrale des mobilités, activités de logistique urbaine, techniques et culturelles est réalisée sous le Méta - îlot et sous la Place Nord.

(...) »

1.4 - Cadre juridique

Afin de rendre possible la réalisation de ce projet urbain, il y a lieu d'apporter certaines modifications aux documents du PLU et notamment :

- dans la partie sur les justifications (B4) du rapport de présentation et plus précisément :
 - Page 25 : plan F1 indiquant le zonage applicable sur l'ensemble de la commune,
 - Page 32 et 33 : tableaux des surfaces des zones UM,
 - Page 41 : tableau de bilan des surfaces,
- sur les documents graphiques :
 - création d'un sous-secteur UMI dans le plan F1 général ;
 - augmentation de la hauteur plafond de 21 à 60 mètres uniquement dans une partie du nouveau secteur UMI dans le plan F général ;
 - le document F3 dans la délimitation des secteurs où s'applique la servitude de taille minimale de logements afin de correspondre au nouveau sous-secteur UMI
- ainsi que la modification du règlement de la zone UM relatives
 - aux occupations et utilisations du sol interdites (article 1er),
 - aux occupations et utilisations autorisées sous conditions (art 2),
 - à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (art 7),
 - à l'implantation des constructions sur un même terrain (art 8),

- à la hauteur des constructions (art 10),
- à l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords (art 11),
- et aux normes de stationnement des deux-roues non motorisées (art 12).

Dans ce cadre règlementaire et au regard des modifications proposées, les conditions de recours à la procédure de modification sont remplies.

Selon l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme, le dossier de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, au préfet et aux Personnes Publiques Associées à l'élaboration du PLU mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme. Ainsi le présent dossier a été notifié :

- au Préfet de Seine-Saint-Denis,
- aux Présidents du Conseil Régional d'Ile-de-France, du Conseil Départemental de Seine-Saint-Denis, de la Métropole du Grand Paris,
- aux Présidents de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Seine-Saint-Denis, de la Chambre des Métiers et d'Artisanat de Seine-Saint-Denis, de la Chambre Interdépartementale d'Agriculture d'Ile-de-France,
- au Président du Syndicat des Transports d'Ile-de-France,
- aux Maires de Saint-Denis, Saint-Ouen, Paris, Île-Saint-Denis,
- à la Société du Grand Paris
- au Service départemental de l'Architecture et du Patrimoine du 93,
- la SNCF,
- à la Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement, unité du 93.

La Chambre de Commerce et d'Industrie de la Seine-Saint-Denis a répondu le 18 Octobre 2018 en donnant un avis favorable à ce projet de modification (Pièce au dossier).

La SNCF a demandé qu'une emprise (emprise du poste P identifiée dans le document graphique du dossier d'enquête) soit exclue du périmètre d'inconstructibilité temporaire, emprise située hors du périmètre de l'appel à projet « Inventons la Métropole du Grand Paris » ; il s'agit pour la SNCF de se réserver la possibilité de faire évoluer ses installations ferroviaires (Pièce au dossier).

1.5 - Composition du dossier de l'enquête publique :

Conformément aux dispositions de l'article R 123-8 du Code de l'Environnement, le dossier d'enquête comprend :

- La notice explicative
- Le rapport de présentation du PLU
- Le règlement de zonage du PLU
- Les documents graphiques avant et après du PLU
- Les courriers de retour des PPA

Comme cela a été notifié par la Mission Régionale d’Autorité Environnementale le 13 Novembre 2018 (Pièce jointe n° 3) le projet de modification n’est pas soumis à évaluation environnementale, ni à examen au cas par cas.

II. Organisation et déroulement de l’enquête

2.1 - Désignation du Commissaire Enquêteur :

Par décision n° E18000023 / 93, Madame Mariama Lescure a été désignée en qualité de commissaire-enquêteur (Pièce jointe n° 1).

2.2 - Modalités de l’enquête :

Après la notification de la décision, les contacts ont été pris avec le service Urbanisme de la mairie.

Le calendrier des permanences en vue de recevoir les observations du public a été fixé conjointement comme devant se tenir :

- Jeudi 15 Novembre de 9 h à 12 h,
- Mercredi 5 Décembre de 16 h à 19 h,
- Samedi 15 Décembre de 9 h à 12 h.

Une rencontre avec le service de l’Urbanisme a eu lieu le 7 Novembre 2018. L’échange qui a eu lieu à cette occasion a permis d’avoir quelques précisions sur le projet.

2.3 - Information effective du public :

Conformément à l’arrêté 18 / 64 du 16 Octobre 2018 (Pièce jointe n° 2), un premier avis au public a été publié le 25 octobre 2018, soit avant les 15 jours précédents le début de l’enquête dans les journaux « Le Parisien » et « l’Humanité » ; un deuxième avis est paru dans les mêmes journaux le 19 Novembre 2018, soit dans les 8 jours suivant l’ouverture de l’enquête (Pièce jointe n° 5).

Cet avis a été affiché :

- au centre administratif de la mairie de Saint-Denis, 2 place du Caquet,
- au siège de l’établissement public territorial Plaine Commune,
- sur les panneaux administratifs de la commune,
- sur des éléments de mobilier urbain dans le quartier Pleyel.

Un exemplaire de cet avis est en pièce jointe n° 6.

Comme le précisait l’arrêté, le dossier était consultable, durant toute la durée de l’enquête, sur le site internet de l’Etablissement Public Territorial Plaine Commune : www.plainecommune.fr

2.4 - Climat de l’enquête

L’enquête s’est déroulée sans aucun incident.

2.5 - Clôture de l'enquête et modalités de transfert des dossiers et registres

A l'issue de l'enquête, et conformément au texte de l'arrêté, le registre relatif à la modification n° 5 du PLU de Saint-Denis a été clos et signé par le commissaire-enquêteur (Pièce jointe n° 7).

2.6 – Observation

Aucune observation n'a été formulée dans le registre papier et personne n'est venu se renseigner à l'occasion des trois permanences qui ont été tenues. La Ville n'a pas enregistré non plus de visite en dehors des permanences.

Une seule question a été posée par voie électronique (Pièce jointe n° 8).

En effet, ne trouvant pas le dossier d'enquête sur le site internet de Plaine-Commune, Monsieur Christian Cardon demandait, soit que cela soit réalisé, soit de lui indiquer le lieu précis de consultation sur le site. La question de monsieur Cardon a été reportée dans le registre.

2.7 – Procès-verbal de synthèse

Un procès-verbal de synthèse a été adressé à la Ville le 16 Décembre 2018 (pièce jointe n° 10).

III. Analyse des observations

L'observation formulée par monsieur Christian Cardon relevait du juste droit d'information eu égard à l'avis d'enquête publique. La Ville lui a répondu le 27 Novembre (Pièce jointe n° 9) en lui confirmant que le dossier était accessible sur le site indiqué et en lui indiquant le chemin pour y accéder car le dossier était effectivement accessible sur le site. Cela avait été vérifié à la première heure du premier jour d'enquête.

Une information du dossier d'enquête appelait, selon moi, des éclaircissements. En effet en page 12 de la notice explicative on peut lire :

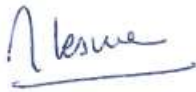
*« (...) Dans le cadre de la consultation « Inventons la Métropole du Grand Paris » et afin de mener à bien le projet de redynamisation du quartier Pleyel à Saint Denis, l'Etablissement public territorial Plaine Commune, dans le cadre de sa compétence aménagement, et en lien avec la Ville de Saint-Denis,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

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

*Le périmètre de la présente modification ne porte que sur l'emprise de ce campus qui couvre une superficie **d'environ 6 hectares** (en intégrant le franchissement urbain). (...) »*

Le passage de 4 à 6 ha appelait des explications qui ont été très simplement fournies par la Ville dans sa réponse (Pièce jointe n° 11). Une erreur s'était glissée dans la rédaction.

Fait à Pré-Saint-Gervais, le 10 Janvier 2019

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'M. Lescure', with a horizontal line underneath.

Mariama Lescure

Deuxième partie

Conclusions motivées et avis

1. Généralités

1.1. La modification du PLU est régie par le code de l'Urbanisme. Ainsi l'article L 123-13-1 précise que sous réserve qu'une révision du PLU s'impose, une procédure de modification peut être engagée. Il en est notamment ainsi dès lors que les changements apportés au PLU n'ont pas pour effet :

- de changer les orientations définies dans le Programme d'Aménagement et de Développement Durable,
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- de 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,
- d'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.

1.2. Le zonage défini aujourd'hui (règlement UM, zone urbaine mixte) pour le périmètre retenu (secteur Pleyel), ne permet pas la réalisation du projet dans son intégralité.

La modification modifie le règlement de zonage UM en y intégrant des dispositions spécifiques à la sous-zone UMI (Lumières) créée.

1.3. Ainsi le futur règlement a pour objet de :

- Modifier les règles d'implantation des constructions,
- Augmenter la hauteur plafond,
- Ajuster certaines dispositions pour permettre l'implantation d'installation classée pour la protection de l'environnement.

2. Conclusions motivées et Avis

La législation et la réglementation en vigueur pour ce qui concerne les avis de publicité dans la presse ont été respectées.

L'information du public a été réalisée.

Le contenu du dossier mis à l'enquête était conforme à la législation, il a été mis dans de bonnes conditions à la disposition du public.

Les objectifs poursuivis sont en accord avec ceux du Contrat de Développement Territorial de Plaine Commune.

En effet, le projet Pleyel a pour ambition de créer une nouvelle centralité dans le système multipolaire de Plaine Commune, sans pour autant créer une nouvelle ville à côté de la ville historique. Le projet Pleyel doit permettre à toutes les autres centralités de se remettre en rapport les unes avec les autres.

Ce qui précède me conduit à formuler un avis favorable à cette modification du PLU.

Fait à Pré-Saint-Gervais, le 10 Janvier 2019



Mariama Lescure

Pièces jointes au rapport

Pièce jointe n° 1 : Décision du Tribunal Administratif du 8 Août 2018

Pièce jointe n° 2 : Arrêté de mise à enquête publique du projet de modification n° 5 du PLU de la commune de Saint-Denis, n° 18 / 64 du 16 Octobre 2018.

Pièce jointe n° 3 : Avis, du 13 Novembre 2018, de la MRAe dispensant de réaliser une évaluation environnementale.

Pièce jointe n° 4 : Dossier d'enquête mis à la disposition du public et comprenant :

- La notice explicative
- Le rapport de présentation
- Le règlement modifié (le règlement UM en vigueur avant modification, le règlement UM soumis à enquête publique du 7 Septembre au 22 Septembre 2018, le règlement soumis à enquête)
- Les documents graphiques avant et après
- Les réponses des PPA

Pièce jointe n° 5 : Parutions dans les journaux (copies) :

- « Le Parisien » et « l'Humanité » du 25 Octobre 2018
- « Le Parisien » et « l'Humanité » du 19 Novembre 2018

Pièce jointe n° 6 : Exemplaire de l'affiche « Avis d'enquête publique »

Pièce jointe n° 7 : Registre d'enquête mis à la disposition du public

Pièce jointe n° 8 : Courrier électronique de monsieur Christian Cardon

Pièce jointe n° 9 : Réponse de la Ville à ce courrier

Pièce jointe n° 10 : Procès-verbal de synthèse du 16 décembre 2018

Pièce jointe n° 11 : Courrier de Plaine Commune du 27 décembre 2018 en réponse à ce procès-verbal