Communes de La Courneuve, Dugny, Le Bourget

ZAC DU CLUSTER DES MÉDIAS

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

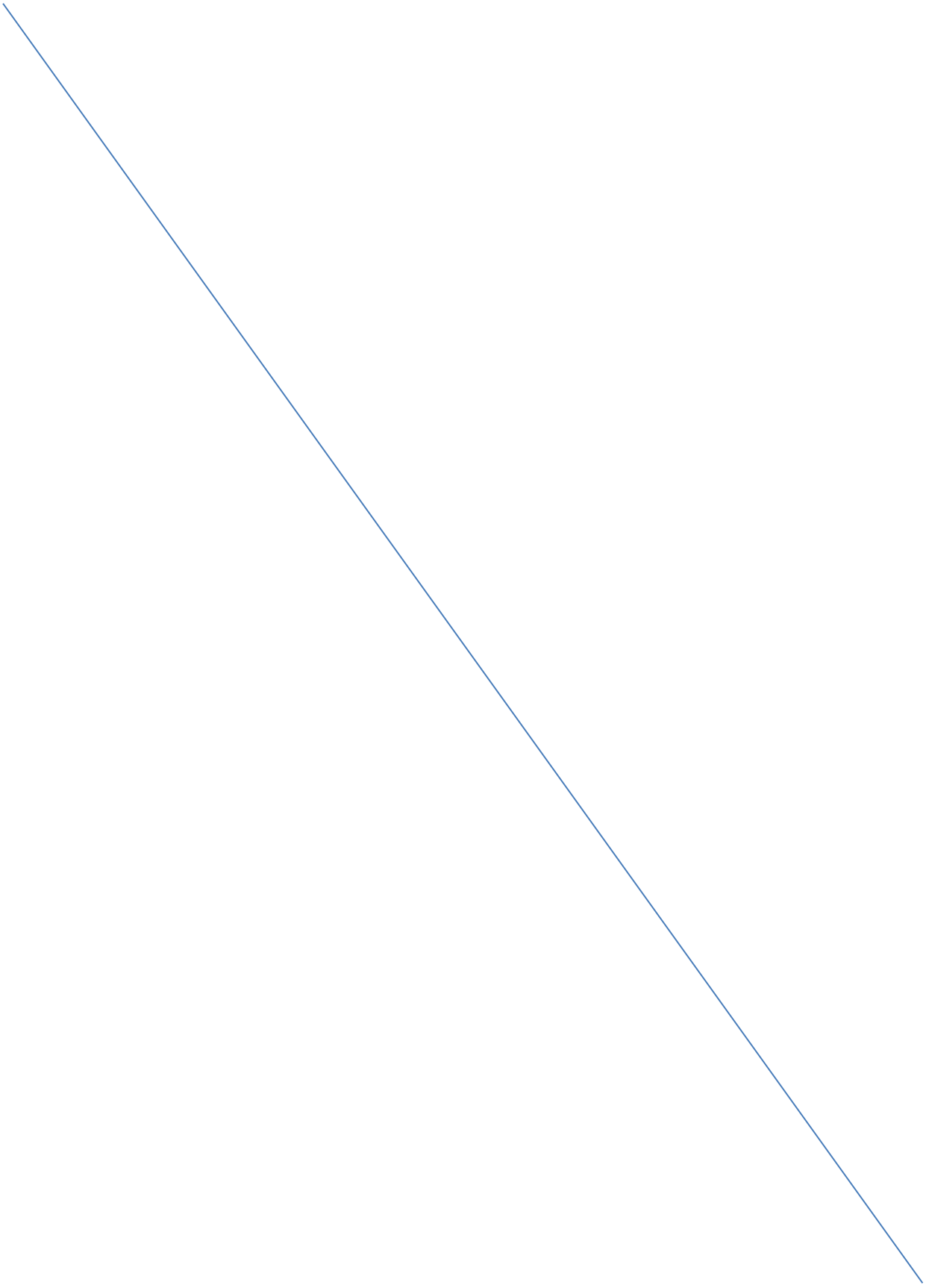
DU 27 février au 12 avril 2019 inclus

RAPPORT DE LA COMMISSION

A la demande de la SOLIDEO

Commission d'enquête :

Marcel LINET président, Brigitte BELLACICCO, Mariama LESCURE membres



PLAN DU RAPPORT D'ENQUÊTE

Préambule

CHAPITRE I : GÉNÉRALITÉS……7

1.1 Les jeux olympiques et paralympiques de 2024 et le Cluster des Médias

1.2 L'enquête publique unique (les textes, les procédures…)

1.2.1 L'évaluation environnementale

1.2.2 La création de la ZAC du Cluster des Médias

1.2.3 La déclaration d'Utilité Publique (DUP)

1.2.4 La mise en compatibilité des documents d'urbanisme

1.2.5 L'enquête parcellaire

1.2.6 L'évaluation socio-économique

CHAPITRE II : ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE…….18

2.1 La désignation de la commission d'enquête

2.2 La préparation de l'enquête

2.3 Les modalités d'organisation de l'enquête

2.4 Le dossier d'enquête

CHAPITRE III : DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE……23

3.1 L'information du public

3.2 Le déroulement des permanences

3.3 La clôture de l'enquête

3.4 Les commentaires de la commission sur le déroulement de l'enquête

CHAPITRE IV: PRÉSENTATION DU PROJET……..26

4.1 Le périmètre, sa situation actuelle

4.2 Le projet d'aménagement de la ZAC

4.3 Le programme

CHAPITRE V: ANALYSE DETAILLÉE DES DIFFÉRENTS ÉLÉMENTS DU DOSSIER……..36

5.1 L'étude d'impact, avis de l'autorité environnementale, réponse du maître d'ouvrage, avis des collectivités locales

5.1.1 Généralités

5.1.2 Points principaux de l'étude d'impact

5.1.3 Avis des collectivités locales

5.2 La réunion d'examen conjoint

5.3 L'avis du secrétariat général pour l'investissement

5.4 La création de la ZAC

5.5 L'utilité publique du projet

5.6 La mise en compatibilité des documents d'urbanisme

5.6.1 Le SDRIF

5.6.2 Le PLU de Dugny

5.7 L'acquisition des terrains

CHAPITRE VI : PROCÈS-VERBAL DES OBSERVATIONS, RÉPONSES DU MAÎTRE D'OUVRAGE, COMMENTAIRES DE LA COMMISSION……121

6.1 Le procès-verbal de synthèse

6.2 Le mémoire en réponse du maître d'ouvrage

CHAPITRE VII: APPRÉCIATIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE AU REGARD DU PROJET DE CLUSTER DES MÉDIAS…….197

7.*1 Appréciation de l'utilité publique du projet*

7.2 Appréciation sur la mise en compatibilité des documents d'urbanisme

7.3 Appréciation au vu du résultat de l'enquête parcellaire.

CHAPITRE VIII : AVIS ET CONCLUSION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE……209

CHAPITRE IX LES ANNEXES……221

LES PIÈCES JOINTES : sont joints au présent rapport, mais versés en pièces uniques auprès du préfet, le dossier mis à la disposition du public, les registres d'enquête et leur synthèse élaborée par la commission et les différents procès-verbaux justifiant de la notification de l'enquête parcellaire aux propriétaires ou l'affichage en mairie.

RAPPORT

Préambule

Le présent rapport relate le travail de la commission chargée de procéder à l'enquête publique unique regroupant la consultation du public au titre de la création de la ZAC « Cluster des Médias », l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique du plan d'aménagement emportant mise en compatibilité du Schéma Directeur de la Région d'Île de France (SDRIF) et le Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Dugny, ainsi que l'enquête parcellaire sur les communes de Dugny, le Bourget et la Courneuve .

Les membres de la commission d'enquête ont été désignés par décision du président du tribunal administratif de Montreuil et choisis sur la liste d'aptitude départementale étant précisé que ne peuvent être désignés comme commissaire-enquêteurs les personnes intéressées à l'opération à titre personnel ou en raison de leurs fonctions, notamment au sein de la collectivité ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage.

Cette disposition législative ainsi que la procédure de désignation par une autorité juridictionnelle, garantissent l'indépendance totale des commissaires-enquêteurs à l'égard aussi bien de l'autorité organisatrice que de l'administration ou du public ainsi que sa parfaite neutralité.

Il n'est pas nécessaire que les commissaires-enquêteurs soient des experts et s'ils le sont ne doivent en aucun cas se comporter en expert ni en professionnels es-qualité.

La commission d'enquête n'a aucune borne à sa mission qui est d'apprécier l'acceptabilité sociale du projet soumis à l'enquête et il lui est demandé de peser de manière objective le pour et le contre, puis de donner un avis motivé personnel donc subjectif.

De même la commission d'enquête n'a pas à se comporter en juriste et il n'est pas de sa responsabilité de se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif. Cela est et reste de la compétence du tribunal administratif. Il n'est donc pas de la compétence de la commission de dire le droit, mais simplement elle peut dire s'il lui semble que la procédure a été respectée.

La commission s'est efforcée de travailler dans le strict respect des textes fixant sa mission et définissant les limites de ses pouvoirs.
C'est ainsi qu'à partir des éléments du dossier, des observations relevées dans les registres ou des courriers adressés de la commission tenant compte des différents entretiens ou consultations opérées après avoir souhaité recevoir et obtenu les commentaires et avis techniques des personnalités concernées sur les observations faites par le public, la commission d'enquête après avoir longuement pesé les arguments, a rendu in fine un avis motivé en toute conscience et toute indépendance.

CHAPITRE I : GÉNÉRALITES

1.1 Les jeux olympiques et paralympiques de 2024 et le Cluster des Médias

Après plus de deux ans de candidature, la Ville de Paris a officiellement été désignée ville hôte des Jeux Olympiques et Paralympiques (JOP) 2024 par décision du Comité International Olympique (CIO) en date du 13 septembre 2017. Bien que la Ville de Paris soit la ville hôte des Jeux, l'ensemble du territoire du Grand Paris est concerné par cette organisation, notamment le département de la Seine-Saint-Denis, qui accueillera le stade olympique, le Village Olympique et Paralympique (VOP), le centre des médias et le centre aquatique. Le projet de Cluster des médias implique collectivement l'État, la Région Île-de-France, le Département de la Seine-Saint-Denis, l'Établissement Public Territorial (EPT) Plaine Commune, l'Établissement Public Territorial (EPT) Paris Terres d'Envol, les Communes du Bourget, de Dugny et de la Courneuve.

Avant l'attribution des JOP, une large concertation, organisée par le Comité de Candidature de Paris 2024 de février à octobre 2016, a réuni des publics très divers (monde du sport, des entreprises, des associations environnementales, des collectivités locales, des habitants etc.). Quatre ateliers de concertation ont ainsi été organisés dans les villes du projet : deux à La Courneuve (en juin 2016), un au Bourget (en septembre 2016) et un à Dugny (en juin 2016).

De nombreux thèmes ont été abordés lors de ces ateliers comme la nécessité de faire des Jeux un moteur de développement économique et social des territoires qui les accueilleront, et une vitrine de l'excellence environnementale pendant les Jeux et au-delà, etc.

La dimension olympique et sportive n'est pas l'unique aspect de la candidature de Paris 2024. En effet, dans ses recommandations aux villes hôtes candidates, le CIO encourage la présentation d'un projet global respectant l'environnement et le développement durable dans le but de laisser un héritage durable au territoire d'accueil des Jeux.

Ainsi, dès la phase de candidature, la dimension de l'héritage des Jeux sur les territoires a été au cœur du projet de Cluster des Médias. Conformément aux recommandations du CIO, le concept olympique utilise au maximum des équipements existants (le Stade de France, le Grand Palais, Roland Garros…) ou temporaires, et affiche une forte ambition en matière de durabilité des aménagements ou constructions nouvelles rendus nécessaires par l'organisation des Jeux.

Plus globalement le choix des différents sites de compétition, temporaires ou pérennes repose sur un principe de compacité ; c'est ainsi que plus de 80% d'entre eux seront situés dans un rayon de 10 km autour du village Olympique et Paralympique et du Cluster des Médias objet de la présente enquête publique.

La gouvernance des jeux Olympiques et Paralympiques de 2024 s'articule autour de plusieurs structures à savoir :

- Le Comité d'Organisation des Jeux Olympiques et Paralympiques – dénommé PARIS 2024, association créée en 2018 qui a pour mission dans le respect du contrat qui le lie au Comité International Olympique (CIO), le Comité National Olympique et Sportif Français (CNOSF) et la Ville de Paris, de planifier, d'organiser, de financer et de livrer les Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris en 2024

- La Société de Livraison des Ouvrages Olympiques – SOLIDEO, Établissement Public crée en 2017 est quant à elle en charge d'organiser la livraison

de l'ensemble des ouvrages et aménagements nécessaires à l'organisation des Jeux de Paris 2024, et de garantir leur vocation pérenne au-delà de 2024.

Celle-ci assure deux missions principales :

La première, assurer la maîtrise d'ouvrage directe d'un certain nombre d'équipements ou aménagements dont les ZAC du Village Olympique et Paralympique (objet d'une précédente enquête publique) et du Cluster des médias objet de la présente enquête.

La seconde, superviser la réalisation ou la réhabilitation de l'ensemble des sites olympiques, notamment le centre aquatique olympique à Saint-Denis, l'Aréna2 ou le Grand Palais à Paris, le stade de France à Saint-Denis ou le stade Yves du Manoir à Colombes.

Au sein du Cluster des Médias, le Département de la Seine-Saint-Denis assure la maîtrise d'ouvrage de l'agrandissement du parc Georges Valbon sur le terrain des Essences, et la ville du Bourget sera le maître d'ouvrage de la reconstruction du groupe scolaire Jean Jaurès.

1.2 L'enquête publique unique (les textes, les procédures…)

La présente enquête publique unique est régie principalement par les textes suivants:

Le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, et notamment :

- Les articles L.1, L.110-1, L.121-1 à L.122-7 : déclaration d'utilité publique ;
- L'article L.122-5 : mise en compatibilité des documents d'urbanisme ;
- Les articles R. 121-1 à R. 121-2, R.112-4, R.112-6 et R.112-7 : autorité compétente et composition du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique ;
- Les articles L.132-1 à L.132-4, R.131-3, R .131-6 à R.132-4 : enquête parcellaire et cessibilité.

Le Code de l'environnement, et notamment les articles :

• L.122-1 et suivants et R.122-1 et suivants relatifs à l'évaluation environnementale (dont les articles L.122-14 et R.122-27 relatifs à la procédure d'évaluation environnementale commune) ;

• L. 123-1 à L. 123-18 : champ d'application, objet, procédure et déroulement de l'enquête publique ;

Le Code de l'urbanisme, et notamment les articles :

• L. 153-54 et suivants relatifs à la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme avec une opération d'utilité publique.

• L.104-2 et R.104-6 relatifs à l'évaluation environnementale des plans locaux d'urbanisme à l'occasion de leur mise en compatibilité.

Plus concrètement celle-ci porte dans le cas présent sur plusieurs procédures nécessaires à la mise en œuvre du projet:

1.2.1 L'évaluation environnementale

Le projet de Cluster des Médias est, par sa nature et sa dimension, soumis à évaluation environnementale. Il s'agit d'un processus permettant au public de prendre connaissance des incidences du projet sur l'environnement et la santé humaine et de participer à l'élaboration des décisions prises par la ou les personnes publiques autorisant le projet.

Ce processus est mis en œuvre le plus en amont possible du projet, à l'occasion, comme en l'espèce, des procédures de création de la ZAC et de DUP, et a vocation à être poursuivi tout au long de son développement.

Ainsi, au titre de l'évaluation environnementale, le dossier soumis à l'enquête comporte notamment une étude d'impact élaborée par le maître d'ouvrage, les avis de l'autorité environnementale (AE) et des collectivités concernées et un mémoire en réponse à l'avis de l'AE.

Le projet donnera lieu également, à l'occasion notamment du prononcé de la DUP, à déclaration de projet au sens de l'article L. 126-1 du Code de l'environnement.

Par décision en date du 28 août 2017, le Ministre de la transition écologique et solidaire, en application du I de l'article R.122-6 du Code de l'environnement, a décidé de se saisir de l'étude d'impact des projets nécessaires à l'organisation des jeux Olympiques et Paralympiques de 2024 et de déléguer sa compétence à la formation d'Autorité environnementale (AE) du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) pour émettre un avis sur le projet.

Conformément à l'article R.122-4 du Code de l'environnement une demande de cadrage préalable à la réalisation des études d'impact des projets a été sollicitée par courrier en date du 28 juillet 2017 du Préfet de la Région Ile-de-France – Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie d'Ile-de-France (DRIEE). Cette demande avait pour objet de faire préciser les contours du projet à retenir au regard des dispositions de l'article L.122-1 et son annexe figurant à l'article R.122-2 du Code de l'environnement.

L'avis n° AE : 2017-67 sur la demande de cadrage préalable a été rendu par l'AE le 27 septembre 2017. Il en a été tenu compte pour l'élaboration de l'étude d'impact jointe au présent dossier et soumise à l'avis de l'AE et des collectivités.

Aux termes de l'article L.122-14 du Code de l'environnement : « lorsque la réalisation d'un projet soumis à évaluation environnementale et subordonné à déclaration d'utilité publique […] implique […] la mise en compatibilité d'un document d'urbanisme également soumis à évaluation environnementale en application de l'article L.122-4, […], l'évaluation environnementale [...] de la mise en compatibilité de ce document d'urbanisme […] et l'étude d'impact du projet peuvent donner lieu à une procédure commune ».

En l'espèce, une procédure de mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme de Dugny et du Schéma directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) devant être mise en œuvre dans le cadre de la DUP du projet d'aménagement de la ZAC du Cluster des Médias, la procédure commune d'évaluation environnementale prévue aux articles L.122-14 et R.122-27 du Code de l'environnement est mise en œuvre :

- l'étude d'impact du projet soumis à autorisations (décision de création de ZAC et DUP) intègre l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du SDRIF et du PLU de Dugny ;

- l'avis de l'AE porte à la fois sur le projet soumis à autorisations (décision de création de ZAC et DUP) et sur la mise en compatibilité du SDRIF et du PLU ;

- l'ensemble du dossier est soumis à une procédure commune de participation du public dans le cadre de la présente enquête unique.

1.2.2 La création de la ZAC du Cluster des Médias

La ZAC du Cluster des Médias s'inscrit pour partie dans le périmètre d'une opération d'intérêt national (OIN) créé par le décret n°2018-223 en date du 30 mars 2018. Une OIN est une opération d'aménagement à laquelle s'applique un régime juridique particulier en raison de son intérêt majeur. L'Etat conserve ainsi au sein du périmètre concerné la maîtrise de la politique d'urbanisme.

L'opération d'aménagement objet de la présente enquête va être réalisée dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) régie par les articles L.311-1 à L.311-8 du Code de l'urbanisme.

Par délibération n°2018-20 du Conseil d'administration de la SOLIDEO en date du 30 mars 2018, jointe en annexe du présent dossier ont été approuvés les objectifs de la ZAC du Cluster des Médias et les modalités de concertation associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées au titre de l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme.

Plusieurs réunions publiques ont été organisées :

- Au Bourget le 18 septembre 2018 ;

- À Dugny le 20 septembre 2018 ;

- À La Courneuve le 11 octobre 2018.

Le bilan de la concertation a été approuvé par délibération du Conseil d'Administration de la SOLIDEO en date du 6 décembre 2018 .Il appartiendra

ensuite au conseil d'administration de la SOLIDEO d'approuver définitivement le dossier de création de la ZAC.

Conformément à l'article L.311-1 du Code de l'urbanisme, la ZAC étant située l'intérieur d'un périmètre d'opération d'intérêt national, c'est le Préfet de la Seine-Saint-Denis qui sera saisi pour l'obtention de l'arrêté portant création de la ZAC du Cluster des Médias.

Le dossier de création de la ZAC du Cluster des Médias est inséré dans le présent dossier d'enquête publique .Aux termes de l'article R.311-2 du Code de l'urbanisme il comprend :

- un rapport de présentation, qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu ;
- le plan de situation ;
- le plan de délimitation du périmètre de la ZAC ;
- le régime fiscal de la ZAC ;
- l'étude d'impact du projet

1.2.3 La déclaration d'Utilité Publique (DUP)

La réalisation du projet d'aménagement de la ZAC du Cluster des Médias sur les communes de Dugny, Le Bourget et la Courneuve nécessite que la SOLIDEO se rende propriétaire du foncier nécessaire au projet. Pour cela la réalisation d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du PLU de Dugny et du SDRIF est nécessaire. Le périmètre de la DUP correspond à celui de la ZAC du Cluster des Médias.

Par délibération en date du 6 décembre 2018, le Conseil d'administration de la SOLIDEO a approuvé le lancement de la procédure d'expropriation pour cause

d'utilité publique en vue de permettre la réalisation du projet et a autorisé son Directeur général exécutif à saisir le Préfet pour l'organisation d'une enquête publique unique portant sur la déclaration d'utilité publique ainsi que sur la mise en compatibilité des documents d'urbanisme, et intégrant également une enquête parcellaire.

Conformément aux dispositions de l'article R.112-4 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le dossier de déclaration d'utilité publique contient :

- Une notice explicative ;
- Le plan de situation ;
- Le plan général des travaux ;
- Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants ;
- L'appréciation sommaire des dépenses ;

Le dossier de mise en compatibilité du SDRIF et du PLU de Dugny et les pièces relatives à l'évaluation environnementale (notamment l'étude d'impact) complètent le dossier de DUP.

Le cas échéant, la déclaration d'utilité publique :

- sera prononcée par arrêté du préfet de la Seine-Saint-Denis, au profit de la SOLIDEO ;
- tiendra lieu de déclaration de projet (la DUP étant prise au profit d'un établissement public de l'État) ;
- emportera mise en compatibilité du SDRIF et du PLU de Dugny

1.2.4 La mise en compatibilité des documents d'urbanisme

La notion de compatibilité impose que le projet respecte les dispositions des documents d'urbanisme en vigueur.

- Le Schéma directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)

Aux termes de l'article L.123-22 du Code de l'urbanisme, la déclaration d'utilité publique d'une opération qui n'est pas compatible avec les dispositions du SDRIF ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique de l'opération et sur la mise en compatibilité du schéma qui en est la conséquence ;

2° La déclaration d'utilité publique est prononcée après que les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du schéma ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de la région d'Ile-de-France, du conseil économique, social et environnemental régional, des départements et des chambres consulaires.

L'utilité publique, déclarée par le préfet de la Seine-Saint-Denis, emporte approbation des nouvelles dispositions du Schéma directeur de la Région Ile-de-France. En cas d'opposition de la Région Ile-de-France, elle est prise par décret en Conseil d'État.

La réalisation de la ZAC du Cluster des Médias est conditionnée à l'adaptation du SDRIF. Pour être modifié, l'enquête publique doit porter à la fois sur l'utilité publique de l'opération et sur la mise en compatibilité du SDRIF.

Cette mise en compatibilité est soumise à évaluation environnementale.

Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint des personnes publiques mentionnées a été joint au dossier d'enquête.

- Le Plan local d'urbanisme de Dugny

Aux termes de l'article L.153-54 du Code de l'urbanisme, une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées

mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le maire des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cette réunion, appelée « réunion d'examen conjoint ».

Ainsi, dès lors que l'opération n'est pas compatible avec les dispositions du PLU, l'enquête publique doit porter à la fois sur l'utilité publique de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLU. Le dossier de mise en compatibilité constitue alors une pièce du dossier d'enquête publique.

En l'espèce, le projet de Cluster des Médias nécessite que le Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Dugny soit mis en compatibilité.

La mise en compatibilité de ce document est soumise à évaluation environnementale et, comme indiqué au 1.2.1 ci-dessus, l'analyse des incidences de cette évolution est opérée dans le cadre de la procédure commune d'évaluation environnementale, ce qui permet d'appréhender les impacts du projet objet de la DUP dans toutes ses composantes.

Par ailleurs, une déclaration d'intention, en application des articles L. 121-18 et R. 121-25 du Code de l'environnement a été publiée le 26 octobre sur les sites Internet de la Préfecture de Région et de la Préfecture de Seine-Saint-Denis, dans les locaux de la Préfecture de Seine-Saint-Denis, dans les locaux du conseil régional d'Ile-de-France et dans les locaux des EPT Paris Terres d'Envol et Plaine Commune afin d'ouvrir au public un droit d'initiative pour demander au Préfet l'organisation d'une concertation préalable.

En l'absence de PLU Intercommunal (PLUI) le PLU de Dugny reste pleinement applicable et peut être amené à évoluer, notamment suite à la révision du PLU qui est en cours.

L'Établissement public territorial Paris Terres d'Envol étant compétent en matière de PLU, l'avis de son conseil de territoire sera sollicité, après l'enquête, sur le dossier de mise en compatibilité du PLU de Dugny.

1.2.5 L'enquête parcellaire

L'expropriation pour cause d'utilité publique nécessite l'organisation d'une enquête parcellaire qui a pour but de déterminer avec précision les biens situés dans l'emprise du projet et d'identifier avec exactitude leurs propriétaires.

Conformément à l'article R. 131.14 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, l'enquête parcellaire peut être faite en même temps que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique. C'est le cas en l'espèce.

Le dossier d'enquête parcellaire contient :

- Les plans parcellaires.
- Les états parcellaires.

L'enquête parcellaire doit permettre de déterminer les parcelles dont la maîtrise foncière est nécessaire à la réalisation de l'opération, en vue d'une expropriation éventuelle en l'absence d'acquisition amiable. Ces parcelles seront désignées par un arrêté de cessibilité pris par le préfet sur la base du résultat de l'enquête parcellaire. Cet arrêté constituera la base légale de l'ordonnance d'expropriation prise par le Président du Tribunal de Grande Instance à la demande du Préfet. Préalablement à la prise de cet arrêté de cessibilité, il est nécessaire de déclarer le projet d'utilité publique, valant également mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme de Dugny et Le Bourget.

L'enquête parcellaire et la procédure d'expropriation :

À l'issue de cette enquête, et conformément à l'article R. 132-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le préfet déclare cessibles les propriétés ou parties de propriétés dont la cession est nécessaire au projet. Le préfet désigne ainsi les biens dont l'expropriation sera demandée au juge judiciaire ainsi que les propriétaires de ces biens.

Le préfet transmet ensuite le dossier au juge de l'expropriation, seul compétent pour ordonner le transfert de propriété.

L'enquête parcellaire est destinée à vérifier l'identité des propriétaires, titulaires de droits réels (détenteurs d'usufruit, bénéficiaires de servitude, preneurs à bail) et

autres intéressés (non titrés aux services de la publicité foncière) directement concernés par cette enquête. Elle leur permettra de prendre connaissance des limites d'emprise du projet et de connaître l'emplacement pour chacune des parcelles les concernant. Les intéressés ont été invités à consigner pendant toute la durée de l'enquête leurs observations sur les registres déposés dans les différents sites prévus à cet effet ou à les adresser par écrit à l'attention du président de la commission d'enquête au siège de l'enquête.

Une notification individuelle du dépôt du dossier d'enquête parcellaire à la mairie, comprenant les plans permettant de déterminer l'emplacement et le volume des tréfonds susceptibles d'être grevés et une copie de la notice explicative, a été faite par l'expropriant, sous pli recommandé avec demande d'avis de réception lorsque le domicile est connu ; en cas de domicile inconnu, la notification est faite en double copie au maire qui doit en afficher une et, le cas échéant, aux locataires et preneurs à bail rural.

Pendant le déroulement de l'Enquête, dont la durée ne peut être inférieure à quinze jours, les observations sur les limites d'assiette de la servitude sont consignées par les intéressés sur les registres d'enquête parcellaire déposés dans les mairies ou adressées par écrit soit au maire qui les joindra au registre soit à l'attention du commissaire enquêteur ou du président de la Commission d'Enquête à la mairie concernée.

1.2.6 L'évaluation socio-économique

Le décret n°2013-1211 du 23 décembre 2013 relatif à la procédure d'évaluation des investissements publics a rendu obligatoire, pour les projets bénéficiant de financement de l'Etat d'un montant supérieur à 20M€, la réalisation d'une évaluation socio-économique ayant pour objectif de déterminer les coûts et les bénéfices attendus du projet envisagé.

S'agissant de la ZAC du Cluster des Médias, le financement de l'Etat étant d'un montant supérieur à 100M€, cette évaluation doit être transmise au Secrétariat général pour l'investissement (SGPI) afin qu'il fasse réaliser une contre-expertise indépendante puis délivre son avis.

Conformément à l'article 3 du décret du 23 décembre 2013, le rapport de contre-expertise et l'avis du SGPI sont présentés en annexe du dossier d'enquête publique.

CHAPITRE II : ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

2.1 La désignation de la commission d'enquête

A la demande du préfet de la Seine-Saint-Denis, le premier vice-président du tribunal administratif de Montreuil a, par décision n° E18000036/93 du 28 novembre 2018, désigné une commission chargée de conduire une enquête publique unique concernant la ZAC « Cluster des Médias » **(Annexe 1).**

Cette commission a été composée de la façon suivante :

M. Marcel LINET président, Mmes Brigitte BELLACICCO et Mariama LESCURE membres.

2.2 La préparation de l'enquête et les contacts de la commission

Dès sa désignation par le tribunal administratif, la commission a pris l'attache des services préfectoraux et du maître d'ouvrage pour se faire présenter le projet ainsi que les différents enjeux, notamment calendaires, liés aux procédures administratives. De nombreux échanges par courriels ou par téléphone ont été effectués.

Au total une dizaine de rencontres ont été organisées avec les services de l'Etat et le maître d'ouvrage, essentiellement dans les locaux de la SOLIDEO qui disposait des moyens techniques de présentation adéquats et notamment :

Le 07 janvier 2019 avec la direction de la SOLIDEO, la préfecture, la DRIEA, pour une présentation du projet et l'établissement du projet de planning de l'enquête publique.

Le 16 janvier pour une visite du site organisée par le maître d'ouvrage,

Le 30 janvier pour mettre au point les modalités matérielles d'organisation de l'enquête avec SOLIDEO et la préfecture et visualiser les premiers éléments du dossier,

Le 19 février pour signer les dossiers et parapher les registres d'enquête qui ont été distribués le jour même sur les lieux d'enquête.

Le 12 avril la commission a souhaité également rencontrer l'équipe d'architectes en charge du plan d'aménagement de la ZAC, en présence de la SOLIDEO pour apprécier l'état d'avancement des études architecturales. Cette réunion s'est tenue à l'agence de la maitrise d'œuvre TVK.

Le 19 avril un rendez-vous s'est tenu avec la direction de la SOLIDEO pour lui remettre et lui commenter le procès-verbal de synthèse des observations recueillies au cours de l'enquête.

Le 30 avril le président de la commission a rencontré la SOLIDEO qui lui a remis et commenté sa réponse au procès-verbal du 19 avril.

Le 10 mai la commission s'est réuni pour signer le rapport d'enquête en vue de sa remise au préfet et au Président du Tribunal Administratif de Montreuil.

Outre les nombreux échanges de fichiers et courriels par internet et les réunions en présence de la maîtrise d'ouvrage les membres de la commission se sont réunis 3 autres fois pour échanger sur le déroulement de l'enquête et la rédaction des différents documents.

Des contacts ont été établis, en outre, très vite avec les services des collectivités territoriales pour définir les meilleures conditions de mise à disposition des dossiers au cours de l'enquête et d'accueil du public.

La commission a proposé de rencontrer à leur initiative les élus de chaque collectivité pour échanger sur l'opération sachant que, par ailleurs, l'avis des collectivités locales avait été sollicité officiellement tant sur l'étude d'impact qu'au titre des personnes publiques associées ce dont il est fait état dans les chapitres correspondants.

La commission a pu ainsi échanger le 18 février avec M. HOPPE Maire du Bourget et M. CAPO-CANELLAS Sénateur, le 19 mars avec M. VEYSSIERE maire de Dugny, le 26 mars avec M. POUX maire de la Courneuve, le 2 avril avec M. BRAOUZEC président de l'Établissement public Territorial Plaine -Commune.

2.3 Les modalités d'organisation de l'enquête

En coordination avec les services préfectoraux les dispositions suivantes ont été arrêtées quant à l'organisation de l'enquête :

L'enquête a été organisée par arrêté préfectoral du 4 février 2019 **(Annexe 2)** sur une période de 45 jours soit du mercredi 27 février 2019 au vendredi 12 avril 2019 inclus à la demande de la commission qui a estimé que l'importance de l'opération justifiait un temps d'enquête plus important que le mois réglementaire habituellement retenu.

Au total 12 permanences de la commission d'enquête ont été tenues dans les communes de La Courneuve, Dugny et Le Bourget sachant qu'un dossier était également à la disposition du public en préfecture de Seine-Saint-Denis sans permanence spécifique.

La commission a tenu à panacher au mieux les jours de la semaine, y compris des samedis pour offrir les meilleures conditions de rencontres du public avec les commissaires enquêteurs.

Le siège de l'enquête a été fixé à la préfecture de Seine-Saint-Denis où les personnes qui le souhaitaient pouvaient, également, envoyer un courrier au président de la commission.

La commission n'a pas jugé opportun de faire une nouvelle réunion publique à ce stade de la procédure sachant que de nombreux échanges avec les habitants avaient été organisés dans le cadre de la concertation sur la ZAC.

2.4 Le dossier d'enquête

Celui-ci était composé des éléments suivants rassemblés dans une boite :

Pièce A : Présentation de l'opération et de l'enquête publique

Pièce B : Dossier de création de la ZAC

Pièce C : Évaluation Environnementale

C1 : Étude d'impact

C2 : Avis de l'Autorité environnementale

C3 : Avis des collectivités au titre de l'évaluation environnementale

C4 : Mémoire en réponse de la SOLIDEO à l'avis de l'autorité environnementale

Pièce D : Dossier de déclaration d'utilité publique et mise en compatibilité des documents d'urbanisme

D1 : Dossier de Déclaration d'Utilité Publique

D2 : Dossier de mise en compatibilité du SDRIF

D3 : Dossier de mise en compatibilité du PLU de Dugny

D4 : PV de la réunion d'examen conjoint des dossiers par les personnes publiques associées

D5 : Avis au titre de la mise en compatibilité des documents d'urbanisme

Pièce E : Dossier d'enquête parcellaire

E1 : Le Bourget : plan et état parcellaire

E2 : Dugny : plan et état parcellaire

E3 : La Courneuve : état parcellaire

Pièce F : Annexes (pièces communes aux dossiers ZAC et DUP)

F1 : Bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC

F2 : Délibérations du CA de la SOLIDEO

F3 : Contre-expertise de l'évolution socio-économique de la ZAC

F4 : Avis du SGPI

Le dossier était accompagné d'un registre paraphé par le président de la commission sur lequel le public pouvait faire part de ses observations ;

En outre, une tablette électronique contenant le dossier et les registres dématérialisés était mise à sa disposition.

CHAPITRE III : DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

3.1 L'information du public

Le public a été informé de l'organisation de l'enquête tant par des moyens de publicité légale que par des mesures complémentaires.

En matière de mesures de publicité légale, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral, un avis d'enquête a été publié dans deux journaux régionaux 15 jours au moins avant le début de l'enquête et dans les 8 premiers jours de celle-ci **(Annexes 3 à 8)** à savoir :

- Le Parisien 93, rubrique « Annonces judiciaires et légales 93 » du 8 février 2019
- Le Parisien 93, rubrique « Annonces judiciaires et légales 93 » du 28 février 2019
- Aujourd'hui en France rubrique « Annonces judiciaires et légales » du 8 février 2019
- Aujourd'hui en France rubrique « Annonces judiciaires et légales » du 28 février 2019

Cet avis a en outre été publié dans deux journaux à diffusion nationale quinze jours au moins avant le début de l'enquête, à savoir :

- Les Echos LEGAL du 8 février 2019
- Libération du 8 février 2019

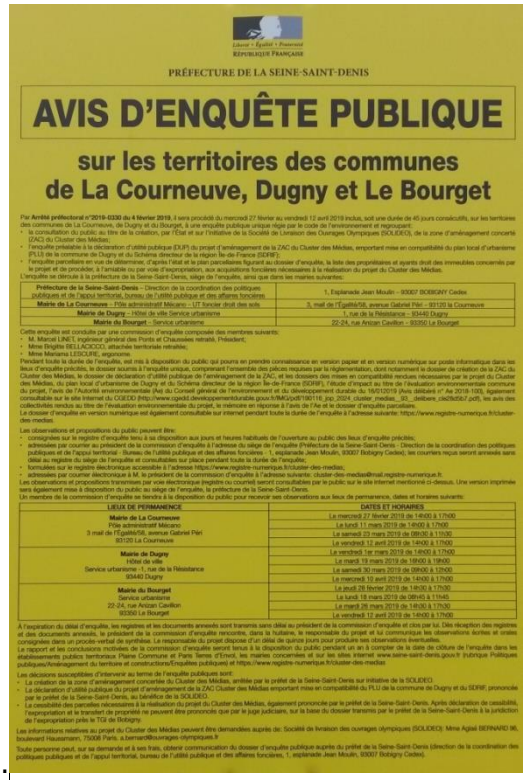
L'affichage de cet avis a été réalisé d'une part dans les lieux de déroulement de l'enquête et sur les panneaux administratifs habituels et d'autre part à l'intérieur des communes et sur le site de l'opération à 35 endroits bien répartis.

L'information était en outre diffusée sur un site dédié : https://www.registre-numérique.fr/cluster-des-medias ou le dossier en version numérique était accessible ainsi que le registre dématérialisé sur lequel le public pouvait déposer ses observations.

En matière d'informations complémentaires, SOLIDEO a réalisé des présentoirs qui ont été installés dans les halls de chaque lieu d'enquête et ainsi visibles par tous les visiteurs de ces administrations. Y étaient à leur disposition des plaquettes d'information générale sur le projet et sur l'enquête que chacun pouvait apporter.

Des affiches « publicitaires » sont venues en outre compléter les affiches officielles.

Toutes les administrations concernées directement par la tenue de l'enquête, ont été invitées à informer la population, ce que toutes ont fait, sur leur site internet, dans leur journal local ou encore sur les panneaux lumineux.


PRÉFECTURE DE LA SEINE-SAINT-DENIS

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

sur les territoires des communes de La Courneuve, Dugny et Le Bourget

Affiche officielle

Affiche complémentaire

3.2 Le déroulement des permanences

La commission s'est fait désigner par chaque mairie, un responsable de l'organisation de l'enquête dans ces lieux qui est resté l'interlocuteur privilégié pour assurer dans les meilleures conditions la prise de connaissance du dossier par le public ou son accueil lors des permanences des commissaires-enquêteurs.

Un accord a été conclu avec la commission quant à la mise en situation des différents éléments (dossiers, registre d'enquête, tablettes informatiques kakémonos, fiches d'information, affichage,…) y compris pour les permanences du samedi qui sont toujours plus difficiles à organiser, les services « urbanisme » des collectivités étant généralement fermés, et le dossier confié à l'état civil.

Aucune difficulté notable n'est à signaler à ce titre au cours de l'enquête.

3.3 La clôture de l'enquête

L'enquête publique s'est achevée le vendredi 12 avril 2019 à l'heure de fermeture des services au public et c'est à ce moment qu'a été constatée la clôture du registre de chaque lieu d'enquête. Le registre électronique, quant à lui, a été fermé à 18h.

Les 4 registres « papier » ont été regroupés le lundi 13 février 2019 et apportés au président de la commission à son domicile.

3.4 Les commentaires de la commission sur le déroulement de l'enquête

Au terme de cette enquête la commission estime que les conditions de son organisation, tout comme sa publicité, ont été respectées et souvent se sont avérées plus riches que dans les cas habituels. Les services de la maîtrise d'ouvrage ont toujours été à l'écoute de la commission pour répondre dans des délais souvent très courts à ses demandes.

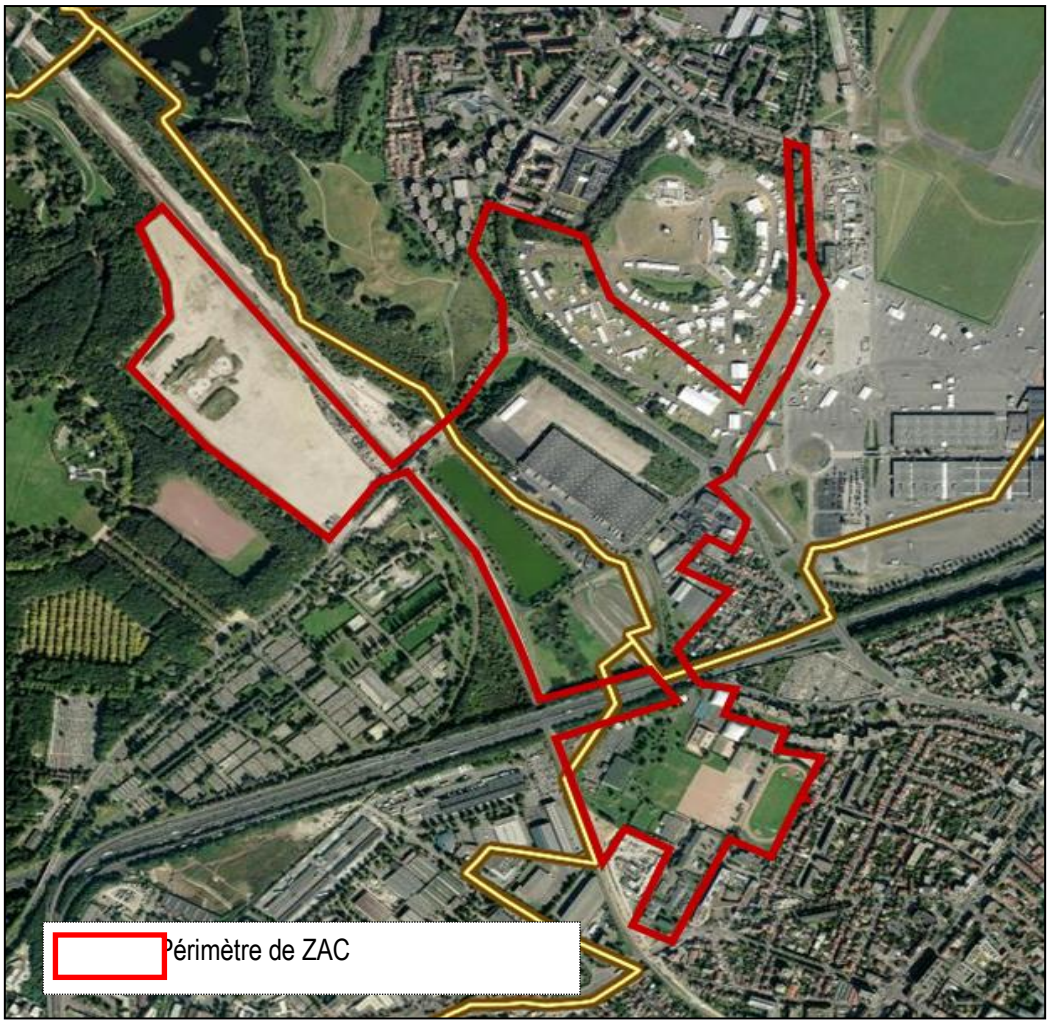
Elle regrette que, malgré cet effort d'information important et sa propre disponibilité qui l'a conduite à siéger tardivement en soirée ou le samedi matin, les personnes qui auraient dû être intéressées pour venir échanger avec les commissaires-enquêteurs, se soient aussi peu déplacés, qu'elles soient favorables ou non au projet.

CHAPITRE IV: PRÉSENTATION DU PROJET

4.1 Le périmètre, sa situation actuelle

La ZAC « Cluster des Médias » s'étend sur environ 70 hectares sur le territoire des communes de Dugny, Le Bourget, La Courneuve. Elle est limitée :

- au Nord par l'Aire des Vents, le Parc Georges Valbon et la limite urbaine actuelle de la Ville de Dugny,
- au Sud par la rue Anizan Cavillon (RD30) et par le quartier pavillonnaire se développant le long de l'avenue Baudoin au Bourget,
- à l'Ouest par le Parc Georges Valbon et la voie ferrée accueillant la ligne T11,
- à l'Est par le Parc des Expositions et l'aéroport du Bourget et par le quartier pavillonnaire de la Comète.



Ce secteur bénéficie de nombreuses infrastructures de desserte, qu'elles soient routières (autoroute A1, ex-RN2) ou ferroviaires. Toutefois, elles sont vécues comme autant de ruptures urbaines et concourent au morcellement du territoire au détriment de ses habitants. En complément de ces effets de rupture, les grands équipements du secteur sont insuffisamment reliés aux aires urbanisées des communes du Bourget, de Dugny et de La Courneuve.

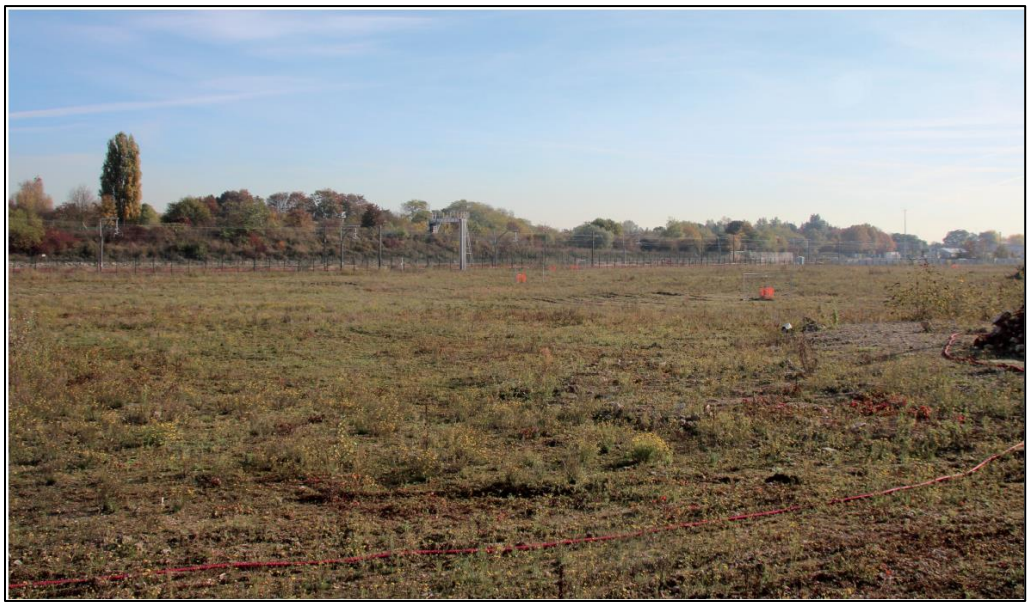
La plateforme aéronautique du Bourget voisine de la ZAC est actuellement peu tournée vers Dugny. Avec l'arrivée d'Airbus-Helicopters en façade Ouest, un véritable pôle aéronautique émerge. C'est l'occasion de travailler le lien avec la ville et le bassin d'emploi dont elle bénéficie. De l'autre côté de l'aéroport, des réflexions sur la façade Est et l'entrée de l'aéroport sont également en cours pour renforcer l'insertion urbaine de l'aéroport dans la ville et organiser une combinaison harmonieuse entre les fonctions métropolitaines et la vie locale, autour de l'arrivée de la gare Le Bourget Aéroport de la ligne 17 du Grand Paris Express.

Le parc départemental Georges Valbon présente une sensibilité écologique reconnue (au titre du réseau Natura 2000 "Sites de Seine-Saint-Denis" et de l'inventaire des ZNIEFF). Charnière entre les espaces agricoles au nord et les zones densément urbanisées au sud, il constitue un élément fort de l'identité du territoire. Avec deux millions de visiteurs par an, c'est un des parcs les plus fréquentés de Seine-Saint-Denis, mais il reste cependant peu lié aux centres urbains et peu desservi par les transports en commun.

L'Aire des Vents est un espace vert géré par le Conseil Départemental de Seine-Saint-Denis, qui en est le propriétaire. Aujourd'hui peu ouvert sur son environnement, il ne dispose que de deux entrées. Actuellement, l'Aire des Vents accueille principalement des évènements festifs annuels tels que la fête Tamoule et la fête de l'Humanité. Elle permet aussi d'accueillir un parc de stationnement pendant le Salon International de l'Aéronautique et de l'Espace, qui a lieu tous les deux ans au sein du Parc des Expositions du Bourget. Enfin, elle accueille quelques courses à pieds et courses cyclistes ainsi que l'entraînement des motards de l'escadron de gendarmerie

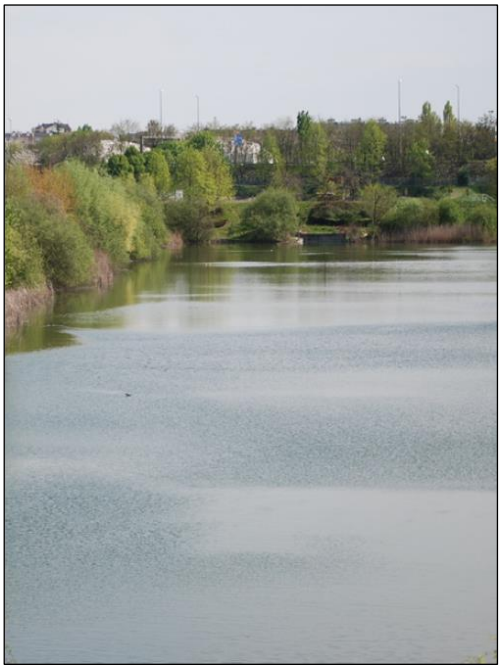
de Dugny. Elle reste peu utilisée pour la vie locale car elle est peu accessible et non équipée pour les usages récréatifs et sportifs quotidiens.

Le terrain des Essences, situé sur la frange Est du parc Georges Valbon, dans lequel il forme une enclave, a, jusqu'à aujourd'hui, fonctionné de manière autonome. Le site a été occupé à partir du début du XXème siècle par des installations militaires, et a en particulier été utilisé comme lieu de stockage du Centre de Ravitaillement des Essences (CRE). Après avoir abrité des bâtiments de l'armée ainsi que des plateformes du chantier de construction de la ligne du T11, il est aujourd'hui libre de construction et son devenir représente un enjeu pour la cohérence du parc Georges Valbon.



Terrain des Essences

Les bassins de la Molette sur la Commune de La Courneuve permettent de protéger des inondations un bassin versant de 50 km². En décantant les eaux, ils contribuent également à lutter contre les pollutions. Cet équipement, dont les fonctions doivent être maintenues se compose de trois bassins, un bassin revêtu de béton, un bassin sec végétalisé et un vaste bassin en eau. Ces deux derniers jouent un rôle dans la trame écologique et présentent des qualités paysagères à valoriser.



Bassins de la Molette

Le quartier de la Comète est adossé à l'autoroute A1 et à un site industriel et subit les nuisances sonores de ces équipements. Il est par ailleurs isolé à plus de 1,5 km de la centralité de Dugny, rendant difficile pour ses habitants les parcours vers le centre-ville et vers les espaces naturels du secteur.

Sur la commune du Bourget, l'autoroute A1 et la voie ferrée délimitent une pièce urbaine isolée. Elle est accessible uniquement par deux points d'entrée : la rue de l'Égalité, confidentielle et en impasse, et la RD30. Cette enclave urbaine offre actuellement :

- Un parc sportif d'environ 7 ha, bien doté mais qui souffre d'une sous-capacité et d'une légère vétusté, nécessitant des rénovations importantes,
- Le collège Didier Daurat récemment construit, le lycée Germaine Tillion, récemment réhabilité et le groupe scolaire Jean Jaurès, qui est vieillissant,
- Un site d'activité du CEREMA, établissement public rattaché aux ministères de la transition écologique et de la cohésion des territoires.

4.2 Le projet d'aménagement de la ZAC

Le projet de ZAC s'articule autour de trois objectifs principaux :

- **Renforcer les liens entre les communes**

Les grandes infrastructures et l'aéroport limitent les connexions entre les quartiers habités et entre les villes. Il s'agit au travers du projet de renforcer, d'intensifier ces connexions sous différentes formes : modes doux, voies circulées, transports en commun, percées visuelles, connexions paysagères et écologiques, etc. Avec l'arrivée du T11, le site et la ville de Dugny voient leur desserte améliorée. L'arrivée ultérieure des gares du Grand Paris Express va conforter l'attractivité et l'accessibilité de ce territoire. Pour cela, une mise en réseau favorisant les mobilités douces est nécessaire. Une passerelle au-dessus de l'A1 est notamment créée pour favoriser les liens pour les circulations alternatives à la voiture individuelle entre Dugny et Le Bourget.

- **Mettre en réseau les espaces ouverts**

Le territoire est caractérisé par de grandes emprises d'espaces ouverts qui dessinent un paysage d'archipel. Chacune des « îles » constituant cet archipel dispose de fonctions qui lui sont propres : l'évènementiel, la logistique, l'habitat, le récréatif, l'éducatif, le sportif, etc. L'impression d'archipel est renforcée par la confidentialité et le faible nombre d'accès à ces différentes « îles ». Toutefois, de grandes traversées paysagères créent des ponts entre ces « îles ». C'est ce système de liens, de « ponts » au cœur de l'archipel que le projet tend à renforcer. Il s'agit d'étendre les grandes entités paysagères au-delà de leurs limites afin qu'elles se diffusent au travers des futurs quartiers, au cœur des espaces publics mais aussi des îlots.

- **Poursuivre l'aménagement de la « Ville-Parc »**

Les caractéristiques du site permettent d'engager un rapport très riche entre la nature et la ville. A La Courneuve, l'extension de 13 ha du Parc Georges Valbon permettra d'offrir une nouvelle entrée à ce grand espace de nature. A Dugny, le projet prolongera l'existant tout en proposant de nouvelles relations au paysage, réfléchissant à de nouvelles interactions entre espaces bâtis et espaces paysagers. Les espaces ouverts ont vocation à se tourner davantage vers la ville, à s'infiltrer au sein des espaces publics mais également au cœur des îlots, participant à la définition de nouvelles morphologies urbaines s'insérant harmonieusement dans le paysage.

Le site a un rôle majeur d'unification des territoires. En accueillant le Cluster des Médias, le projet permet de penser à l'horizon 2025 une programmation équilibrée et diversifiée pour un quartier vivant, en lien avec la nature, démonstrateur de la ville de demain, innovante et inclusive.

La programmation sera essentiellement résidentielle au Nord de l'A1. Elle sera accompagnée d'une programmation commerciale animant le futur quartier, sans pour autant concurrencer l'activité commerciale du centre-ville de Dugny. Au Sud de l'A1, le secteur qui sera relié par le franchissement dédié aux modes doux et aux transports en commun sera renforcé dans sa fonction d'accueil des équipements publics sportifs et d'enseignement.

Le projet d'aménagement de la ZAC du Cluster des Médias s'organise autour de quatre secteurs :

- **Le nouveau quartier de Dugny**

Le nouveau quartier de Dugny est en lien immédiat avec l'Aire des Vents, et les grands programmes métropolitains que sont le Parc des Expositions et l'aéroport du Bourget. Il constitue le prolongement de la « ville-jardin » de Dugny, et est dédié principalement à du logement. L'entrée de ville de Dugny est imaginée sous la forme d'un parkway, valorisant la végétation existante tout en permettant la requalification de la RD 50 par l'adressage des nouveaux programmes et la redistribution de la voie au profit des modes actifs. La lisière de l'Aire des Vents sera intégrée au quotidien des futurs habitants en leur proposant une pluralité d'usages sportifs, récréatifs et culturels, compatibles avec la proximité des habitations.

- **Le pôle sportif et scolaire du Bourget**

Au Sud de l'A1 au Bourget, le secteur du parc sportif, du groupe scolaire Jean Jaurès et du CEREMA deviendra un pôle sportif et scolaire reconfiguré, lieu de vie et d'attractivité du territoire. Un héritage paralympique est aussi imaginé : un pôle espoir paralympique, nouvelle structure au service du handisport de haut niveau, pourrait y être implanté.

Le parc sportif du Bourget, lieu principal de l'activité sportive de la ville, présente un état général vieillissant. Les travaux de requalification du site permettront de mieux relier ce site à la ville. Sa remise à niveau facilitera la pratique sportive pour les

scolaires, les clubs et les habitants. Les équipements déplacés pour permettre l'accueil du pavillon temporaire de Volley-Ball seront reconstruits à neuf. Le phasage sera travaillé de manière à maintenir au maximum les usages sportifs pendant les travaux de requalification.

- **Le Terrain des Essences**

La reconversion du Terrain des Essences en un nouveau secteur du parc Georges Valbon, ouvert sur Dugny et le nord francilien grâce à une nouvelle entrée au plus près de la gare du T11 représente un héritage majeur pour le territoire, en raison de sa superficie de 13 hectares et de son ambition. Cette zone en friche particulièrement polluée (qui accueillait auparavant un entrepôt de carburant des armées) aura pour vocation forte de favoriser et d'éduquer à la biodiversité, sera traversée de grandes prairies et deviendra un lieu naturel de promenades.

En variant les milieux naturels et ouverts (milieux frais, prairies, talus…), elle abritera des espèces animales et végétales variées, et permettra de sensibiliser habitants et visiteurs à la richesse écologique du parc.

- **Le secteur du Plateau et de la Comète**

De petites et moyennes activités pourront venir s'implanter dans une trame viaire connectée au nouveau franchissement de l'A1 et au quartier de la Comète. Ce quartier sera ainsi réintégré et reconnecté à la ville par des espaces publics de qualité pour en faire un véritable quartier d'activités.

4.3 Le programme

Pendant la phase transitoire évènementielle pour l'organisation des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024 qui correspond aux périodes du 26 juillet au 11 août 2024 et du 28 août au 8 septembre 2024, le site de Dugny, le Bourget, la Courneuve, accueillent les différents programmes :

- Le Centre principal des médias où travailleront 20 000 journalistes, dans les locaux du Parc des Expositions (PEX) de Paris-Le Bourget, qui se trouve hors du périmètre de la ZAC ;

- Un village des médias d'environ 1300 logements, permettant d'héberger 4 000 journalistes ;
- Deux pavillons de compétition temporaires : volley-ball et tir.

Le Centre Principal des Médias (CPM) de Paris 2024 qui comprend le Centre International de Radio et Télévision (CIRTV) et le Centre Principal de Presse (CPP) s'installe dans les locaux du Parc des Expositions (PEX), dont le Hall 3 est reconstruit. Toutefois, bien qu'utile au fonctionnement du site en phase Jeux, il ne fait pas partie du périmètre de la ZAC, les deux projets étant indépendants en phase héritage.

Le Parc des Expositions accueillera ainsi le CPM de manière très confortable en offrant au total plus de 112 000 m² bâtis et plus de 13 hectares d'espaces extérieurs disponibles. Il sera accessible par la nouvelle gare de la ligne 17 du Grand Paris Express. Une gare routière temporaire sera installée sur le site avec des navettes vers les différents sites de compétition.

Le Village des médias prévoit l'hébergement d'environ 4 000 journalistes et techniciens des médias. Ils seront logés dans les 1 300 logements familiaux construits. Une fois les Jeux terminés, les logements sont laissés en héritage pour être occupés par des familles. Contrairement au Village Olympique et Paralympique qui nécessitera une reconfiguration intérieure des logements après les Jeux, les logements du Village des Médias ne nécessiteront qu'un travail de finition : la typologie des logements construits (T1, T2, T3, T4, T5…) correspondra aux besoins de la phase héritage.

Le Cluster accueillera deux épreuves des Jeux Olympiques et Paralympiques :

- Le pavillon de Volley-Ball (jauge de 12 000 spectateurs) : site de compétition temporaire, il prendra place sur le secteur du parc sportif du Bourget reconfiguré, en exploitant de nouveaux bâtiments construits dans le cadre du projet (gymnase) ainsi que des installations temporaires. Plusieurs espaces temporaires seront aménagés en intérieur (locaux pour la préparation des athlètes, aire de travail pour les médias, espaces logistiques, espaces de restauration, etc.) et à l'extérieur (parking pour l'organisation et dépose minute, contrôle d'accès, etc.).

- Les épreuves de tir (jauge de 3000 spectateurs) : le site de compétition temporaire sera installé sur une partie du terrain des Essences, qui sera libérée après les Jeux pour laisser place à un aménagement écologique et paysager afin d'agrandir le parc Georges Valbon.

Le Cluster fera l'objet d'une organisation particulière pendant les compétitions, afin de faciliter les flux de spectateurs venus des différentes stations de transport en commun. Les épreuves de Volley-Ball seront accessibles depuis le pôle gare du Bourget, et celles de Tir depuis la gare T11 de Dugny-La Courneuve.

Après les jeux, une **phase d'adaptation du site**, notamment des espaces publics et des aménagements paysagers sur le terrain des Essences, après le démontage des pavillons temporaires, permettra de laisser place aux usages du quotidiens.

Ainsi en **phase héritage**, la programmation de la ZAC « Cluster des Médias » sera de l'ordre de 132 000 m² de Surface de Plancher (SDP). L'ensemble de ces m² se répartit de la manière suivante :

• **Un nouveau quartier à Dugny**, pour une surface de plancher totale d'environ 96 000 m², avec :

- **1300 logements familiaux**, dont 20% de logements sociaux, ainsi que des logements spécifiques, pour une surface de plancher d'environ 90 000 m² (le projet prévoyait initialement 1 500 logements pendant la phase de candidature aux Jeux. Au printemps 2018, le choix a été fait de réduire légèrement le nombre de logements à l'échéance de 2024) ;
- **des équipements publics** : un groupe scolaire d'environ 15 classes, un gymnase et une crèche (pour une surface de plancher d'environ 5000m²) ;
- **quelques commerces et services** : une petite polarité est envisagée près de la Gare Dugny-La Courneuve (pour une surface de plancher d'environ 1000 **m²) ;**

• Des activités économiques à Dugny compatibles avec les quartiers de logements existants (quartier de la Comète) et à créer, pour une surface de plancher d'environ 20 000 m².

• **La reconstruction de deux écoles** au sud de l'A1 sur la commune du Bourget, pour une surface de plancher d'environ 7 000 m², sur un terrain d'une surface

d'environ 1,2 hectares (en remplacement de l'actuel groupe scolaire Jean Jaurès comprenant une école maternelle et une école élémentaire).

• **La rénovation du pôle sportif du Bourget** composé de plusieurs équipements sportifs construits (9 000 m² de SDP environ) et de plein air (16 000 m² environ), au sein du parc sportif du Bourget aujourd'hui vieillissant, et qui pourrait accueillir après les Jeux un pôle espoir paralympique.

Cette programmation, réalisée dans le cadre de la ZAC du Cluster des Médias, n'intègre pas les constructions temporaires nécessaires à l'organisation des Jeux de Paris 2024.

Dans une deuxième phase de projet le secteur du plateau pourrait être aménagé pour accueillir des activités économiques notamment, en cohérence avec le projet urbain d'ensemble.

La création de nouveaux axes de desserte permet d'assurer une meilleure connexion des différents secteurs du territoire et le fonctionnement du nouveau quartier :

- Nouveau franchissement sur l'autoroute A1 reliant La Courneuve, Dugny et Le Bourget ;
- Système de desserte locale limitant l'usage de la voiture individuelle à Dugny ;
- Bouclage de voiries existantes au Bourget pour sortir le parc sportif de sa situation d'impasse.

Le programme prévoit également la **reconquête du Terrain des Essences** qui viendra agrandir le Parc Georges Valbon en le complétant par de nouvelles ambiances, strates végétales et cheminements afin d'accueillir des usages pouvant profiter aux habitants du territoire comme de la métropole, grâce à la connexion avec la gare T11.

Le projet prévoit également le **développement d'espaces publics plantés**, offrant une ambiance paysagère, afin d'intensifier l'image de la ville-jardin de Dugny. Une mise en réseau des différents espaces sera recherchée dans une logique de développement des circulations douces.

CHAPITRE V: ANALYSE DÉTAILLÉE DES DIFFÉRENTS ÉLÉMENTS DU DOSSIER

5.1 L'étude d'impact, avis de l'autorité environnementale (Ae) réponse du maître d'ouvrage, avis des collectivités locales.

5.1.1. Généralités

Le ministre de l'environnement s'est saisi, en application de l'article L. 122-6 I du code de l'environnement, de l'étude d'impact du projet d'aménagement « Cluster des médias » ; il l'a notifié par un courrier du 28 août 2017.

Dans le même temps il a délégué à l'Autorité environnementale (Ae) la compétence d'émettre l'avis de l'Ae. L'Ae a été saisie par le préfet de la Seine-Saint-Denis et l'ensemble des pièces du dossier ont été réceptionnées le 16 novembre 2018.

L'avis exprimé par l'Ae doit être mise à disposition du maître d'ouvrage de l'autorité décisionnaire et du public. L'avis porte sur la qualité de l'étude d'impact, présentée par le maître d'ouvrage, en l'occurrence la SOLIDEO, et sur la prise en compte de l'environnement. Cet avis a été adopté lors de la séance du 16 janvier 2019 (Avis délibéré n° 2018-100). Il a fait l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage.

Cet avis est pris en considération par l'autorité compétente pour autoriser, ou refuser, la réalisation du projet.

Pour l'Ae, les principaux enjeux environnementaux sont :

- La préservation des milieux naturels et des continuités écologiques, durant toutes les phases du projet, et en particulier le maintien de l'état de conservation et de la bonne fonctionnalité du site Natura 2000 « Sites de Seine-Saint-Denis », pour son entité correspondant au parc Georges Valbon, y compris durant les jeux,
- L'organisation des déplacements en phase d'exploitation et pendant les jeux, afin de limiter les nuisances qu'ils produisent (bruit, air, congestion), y compris pour les populations de la future ZAC,
- La réduction du caractère minéral des espaces actuellement bâtis par un accroissement de la présence de la végétation, afin de limiter l'effet d'îlots de chaleur urbain,
- La gestion de la pollution des sols liée au passé industriel du secteur,
- L'articulation des différents chantiers prévus sur le secteur d'étude, afin de limiter leurs impacts pour les riverains et les usagers des infrastructures de transport.

L'Ae rappelle les recommandations formulées lors de l'avis émis à l'occasion du projet « Village Olympique et Paralympique », à savoir, pendant la période des Jeux, l'impact attendu sur les déplacements, les déchets produits ou l'assainissement des eaux usées (volumes importants sur une courte période) ; l'impact est dû notamment au fonctionnement simultané de différents sites.

5.1.2. Les points principaux de l'étude d'impact, l'avis de l'Ae et les réponses apportées par SOLIDEO

Rappelons que le projet de cluster des médias concerne les communes de Dugny et du Bourget ainsi que celle de La Courneuve. Il s'agit de créer une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dite « Cluster des médias » ; c'est une opération pérenne d'aménagement urbain.

Le village des médias doit être implanté sur cette zone pendant les Jeux olympiques et permettra d'héberger 4000 journalistes et services associés ; le site accueillera par ailleurs les compétitions de volley-ball et de tir.

Par ailleurs, outre la ZAC, le projet prévoit de réaménager le hall 3 du parc des expositions de Paris-Le Bourget pour permettre d'y installer le centre principal des médias (où y travailleront 20 000 journalistes) et, à terme, accroître la capacité d'accueil de cet équipement.

Enjeu relatif au maintien de l'état de conservation et de la bonne fonctionnalité du site Natura 2000 :

L'Ae recommande de reprendre l'analyse des incidences Natura 2000 pour intégrer la question du dérangement des espèces durant les Jeux Olympiques et Paralympiques, liée à la tenue de l'épreuve de tir et à la surfréquentation induite par le cluster olympique. Elle recommande également de compléter l'analyse des impacts du projet sur les milieux naturels pour intégrer cette question.

Réponse de la SOLIDEO : L'étude d'incidence Natura 2000 récapitule les **incidences** envisagées sur chacune des espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire (Blongios nain, Butor étoilé, Bondrée apivore, Hibou des marais, Martin-pêcheur d'Europe, Pic noir, Gorgebleue à miroir, Pie-grièche écorcheur et Sterne pierregarin) ayant valu le classement du parc Georges Valbon en ZPS (Zone de Protection Spéciale Natura 2000). Les incidences, directes et indirectes, ont été traitées pour toutes les phases du projet : la phase intermédiaire de chantier, la phase intermédiaire des Jeux olympiques et paralympiques de 2024 et la phase définitive d'exploitation. Les phases intermédiaires sont temporaires, tandis que la phase définitive est permanente.

Six types d'incidences ont été recensés dans l'étude d'impact :

- Incidence par destruction/dégradation des milieux en phase travaux
- Incidence par destruction d'individus potentielle en phase travaux
- Incidence par dérangement en phase travaux
- Incidence par destruction/dégradation des milieux en phase Jeux
- Incidence par dérangement en phase Jeux

• Incidence par dérangement en phase définitive

S'ensuivent les résultats des études d'incidence tendant à montrer que les incidences pendant la phase Jeux sont faibles voire nulles.

Au point de vue sensibilité écologique de la période d'organisation des JOP, la SOLIDEO précise que les épreuves sportives et la fréquentation éventuellement induite se dérouleront dans sur les mois d'août et de septembre (principalement en journée). Cela correspond à une période de sensibilité moindre pour les espèces nicheuses, dont la reproduction se termine généralement vers la fin juillet, avec des premiers départs en migration au mois d'août pour les espèces migratrices.

Cette période estivale est postérieure aux nidifications des oiseaux identifiés et antérieure aux périodes de repos hivernal. Elle intervient donc en fin de période de reproduction pendant laquelle les oiseaux ont le plus besoin de tranquillité. Ainsi, pendant la durée de l'évènement, les couvées seront pour la plupart écloses et les jeunes potentiellement assez mobiles pour se déplacer aisément. Les jeunes à l'envol seront capables de se disperser et seront donc moins vulnérables au dérangement.
La période de sensibilité étant évitée, les enjeux du dérangement sur les espèces sont plus faibles.

En ce qui concerne le **dérangement lié aux nuisances sonores**, le site Natura 2000 et le site des épreuves de tir sont localisés dans un environnement urbain déjà fortement soumis au bruit, dont les sources sont principalement constituées par les infrastructures de transport routières, mais aussi ferroviaires (T11) et aéroportuaires (aéroport du Bourget dont le plan d'exposition au bruit affecte toute la partie Nord du Parc Georges Valbon avec des nuisances régulières, mais également évènementielles liées à l'organisation du Salon International de l'Air et de l'Espace avec de nombreuses démonstrations en vol tout autour de l'aéroport pendant 7 jours).

L'organisation des Jeux va entrainer temporairement une augmentation du niveau sonore ambiant, en raison notamment de l'accueil de façon concentrée d'un nombre important de visiteurs, d'une intensité accrue de l'activité urbaine pour les besoins de l'évènement, de la présence du stand de tir ou encore de la mise en place d'une

sonorisation spécifique à l'évènement (musique, hauts parleurs sur l'espace public, retransmission des compétitions…). Cependant, cette augmentation du niveau sonore semble peu impactante pour les espèces d'oiseaux « habituées » à un niveau sonore déjà élevé (liés à la présence de voie ferrée avec la circulation du T11 et des convois fret ainsi que la présence de l'aéroport).

Une étude relative aux incidences potentielles du SIAE (Salon International de l'Aéronautique et de l'Espace) sur les espèces Natura 2000 du parc Georges Valbon a été menée par la LPO en 2017, à la demande du Département de Seine-Saint-Denis. Le SIAE, qui se tient tous les deux ans au mois de juin, génère des nuisances sonores spécifiques liées aux présentations en vol des aéronefs civils et militaires, et notamment des avions de chasse.

Ces nuisances sur le Parc Georges Valbon sont bien plus importantes et diffuses que celles générées localement par un évènement comme les Jeux olympiques et paralympiques. L'étude a conclu à un impact non significatif sur la population de Blongios nain, malgré des nuisances sonores très élevées. En effet, le Blongios continue de se reproduire malgré la tenue du salon. Nous pouvons donc faire l'hypothèse que l'impact du bruit généré par la tenue des Jeux sera faible sur les espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire.

Par ailleurs, les activités de tir se concentrent au sein d'un ouvrage olympique clos et limité, aménagé sur le terrain des Essences. Les tirs sont contenus dans cette enceinte et se déroulent pendant quelques journées sur des cibles définies. La répétitivité des tirs est importante mais leur durée dans le temps est faible. Les émergences sonores en limite d'enceinte seront dépendantes de la configuration des bâtiments et de la puissance acoustique (limitée) du matériel utilisé. La propagation du son sera atténuée par l'effet de sol, le micro-relief et la végétation sur les secteurs où la forêt s'étend sur plusieurs centaines de mètres. Les secteurs naturels à enjeux les plus exposés concernent le vallon écologique (à environ 300 m), site favorable au Blongios nains mais où la reproduction n'est plus avérée depuis plus de 10 ans, et l'étang des brouillards plus éloignés et moins exposé (à plus 500 m). Ils sont tous deux situés de l'autre côté de la voie ferrée et sont protégés acoustiquement par un relief favorable (site en décaissé et protégé par une butte le long de la voie ferrée).

L'organisation des Jeux va également entrainer une **fréquentation** importante par le public, principalement au niveau du Terrain des Essences, du secteur de la gare et de l'Aire des vents mais également de manière diffuse au sein du site Natura 2000. En effet, les flux générés seront canalisés vers les secteurs évènementiels, mais le public pourrait être amené à visiter le parc Georges Valbon entre les épreuves, qui pourra ainsi connaître une fréquentation plus importante qu'à l'ordinaire. Les secteurs du parc départemental les plus sensibles pour les oiseaux sont les plans d'eau (vallon écologique, étang des Brouillards...). Ces secteurs sont aujourd'hui déjà exposés à la fréquentation du parc et sont relativement préservés du public en raison de leur retrait vis-à-vis des cheminements et de la structuration de la végétation. Dans le cadre de l'organisation des Jeux Olympiques et Paralympiques, les flux seront concentrés entre l'Aire des Vents au Nord, les transports en commun du Bourget et de la T11, l'aéroport du Bourget et le Terrain des Essences. Concernant les bassins de la Molette qui peuvent représenter des enjeux de conservation pour des espèces communes au site Natura 2000, le secteur le plus sensible représenté par le bassin en herbe (favorable à la reproduction du Blongios Nains) est préservé des flux qui sont concentrés en rive Nord-Est le long des deux autres bassins (bassin en béton et bassin en eau pouvant être exploité occasionnellement par l'espèce pour la pêche ou le repos).

Les flux de visiteurs dans le parc Georges Valbon (site Natura 2000) et les bassins de la Molette (hors site Natura 2000) seront encadrés par le Département en charge de la gestion du site Natura 2000 et propriétaire des bassins afin de limiter le dérangement. Il sera, pour cela, associé à la définition des modalités d'accès et de jalonnement spécifique mis en œuvre lors des Jeux.

Dans ces conditions, l'impact de la fréquentation générée par la tenue des Jeux sera faible sur les espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire d'autant plus qu'elle s'exercera en dehors des périodes de sensibilité pour les espèces.

La fréquentation quotidienne pendant les Jeux est évaluée à environ 40 000 personnes (3000 spectateurs pour les épreuves de Tir, 12 000 spectateurs pour les épreuves de Volley-Ball et 25 000 journalistes accrédités) qui peut être relativisée au

regard des grands évènements régulièrement accueillis par le Territoire au contact du Parc Georges Valbon.

a) Enjeu relatif aux déplacements

Dans son avis détaillé, L'Ae recommande de présenter au plus tôt les projets d'aménagements de voirie et leur cohérence avec le fonctionnement prévu des différents quartiers du cluster, en phase jeux comme en phase définitive, et de les intégrer à part entière dans le projet pour l'analyse de leurs impacts.

Réponse de la SOLIDEO : Il y aura deux sites de compétitions au lieu de trois initialement : l'épreuve de Badminton n'aura pas lieu sur le site de projet. Il faut donc actualiser et préciser les éléments étudiés en phase candidature, notamment à propos des flux de spectateurs et des projets de requalification de voiries. Paris 2024 lancera ainsi des études dès l'année 2019 pour optimiser le fonctionnement de ces sites pendant les Jeux et préciser les modalités d'accessibilités.

En matière de requalification routière, des ambitions sont portées sur les secteurs présentant aujourd'hui des difficultés :

• **La traversée urbaine de l'ex-RN2 (RD932**) sur le territoire de la commune du Bourget. Le Département de Seine Saint Denis s'est engagé à assurer la maîtrise d'ouvrage des études et des travaux d'aménagement de cet espace public afin de prendre pleinement en compte les besoins de déplacement piétons et cycles du secteur qui pourront être adaptés aux flux de spectateurs lors des épreuves olympiques. La qualité urbaine de ces aménagements doit à terme favoriser leur appropriation par les habitants du Bourget afin qu'ils deviennent un parcours de rabattement confortable vers la gare du Bourget.
La RD932 fait l'objet d'études sectorielles et partenariales dans son ensemble avec pour ambition de transformer cet axe en boulevard métropolitain. Les objectifs poursuivis par le Département sont d'améliorer le cadre de vie, de participer notamment au développement des mobilités actives, à la réduction des nuisances liées à l'automobile et, lorsque cela est possible, à la gestion alternative des eaux de pluie. Le secteur du Bourget est unique puisqu'il traverse la ville en son cœur et borde la gare du Bourget RER, T11 express et future gare des lignes 16 et 17 du Grand Paris Express.

Les études en cours ont pour objectif de valider au premier semestre 2019 un scénario d'aménagement partagé. Cette opération n'est pas intégrée dans le contour du projet soumis à l'évaluation environnementale car elle n'est pas nécessaire pour la desserte pérenne du Cluster des Médias mais l'étude d'impact a néanmoins retenu le principe d'aménagements piétonniers légers au moins le temps des Jeux.

• **L'échangeur « Lindbergh »** qui assure la gestion des flux entre le réseau magistral et les voies de distribution ainsi que l'accès à la plate-forme aéroportuaire du Bourget : C'est un projet envisagé de longue date mais qui n'a fait l'objet d'aucune étude précise. À ce jour, ni son plan de financement ni sa maîtrise d'ouvrage ne sont définis. Cet aménagement n'était pas pris en compte dans l'élaboration du dossier de candidature et n'est pas indispensable pour l'organisation des Jeux qui pourrait mobiliser la bretelle de l'A1 mise en service uniquement lors d'évènements exceptionnels sur le Parc des Expositions (SIAE, COP 21).
Cette opération n'est donc pas intégrée dans le contour du projet soumis à l'évaluation environnementale et n'est pas retenue dans le scénario de référence (étude de trafic notamment).
En revanche, l'évaluation environnementale retient des interventions potentiellement nécessaires pour la gestion des flux piétons avec :

• **La rue Francis de Pressencé (sur la commune du Bourget) :** l'élargissement des trottoirs est déjà réalisé dans le cadre des travaux en cours de rénovation de la gare routière. Il est éventuellement, envisagé d'interdire la circulation (comme cela a été fait lors de la COP21) lors de l'évènement.

• **L'ex RN2 (sur la commune du Bourget) :** dans la section entre l'accès à la Gare RER B et la RD30 (environ 200 m), il est envisagé d'adapter le trottoir Sud pour dégager une largeur minimum de 5,5 m (réduction de la chaussée, suppression du stationnement…). La contre-allée sous l'ouvrage ferroviaire pourrait éventuellement être interdite à la circulation.

• **L'avenue Jean Jaurès (RD30) (sur la commune du Bourget)** : Des aménagements pérennes ou provisoires seront étudiés (réduction de la

chaussée, suppression du stationnement, marquage au sol, aménagements provisoires…).

Paris 2024 lancera des études dès l'année 2019 pour optimiser le fonctionnement de ces sites pendant les Jeux et préciser les modalités d'accessibilités. L'étude d'impact sera si nécessaire actualisée.

b) Enjeu relatif aux effets d'ilots de chaleur urbains

L'Ae recommande de compléter le dossier par une représentation, sur l'ensemble de la ZAC, de la composition urbaine pressentie, permettant de mieux visualiser les intentions en termes paysager et de préciser les modalités de lutte contre les effets d'îlot de chaleur urbains.

Réponse de la SOLIDEO : Un plan de composition est présenté à ce stade de réflexion illustrant les intentions de composition urbaine et paysagère. Il fait l'objet de précisions et d'actualisation dans le cadre de l'élaboration du dossier de réalisation de la ZAC et du programme des équipements publics.

d) Démonstration de l'acceptabilité environnementale du projet en cas de départ différé d'ID Logistics :

L'Ae recommande de démontrer l'acceptabilité environnementale du projet en cas d'un départ différé d'ID Logistics, après l'occupation des logements de la ZAC.

SOLIDEO répond que le phasage du projet de Cluster des Médias permet le maintien de l'entreprise ID Logistics dans une première phase d'aménagement. L'acceptabilité environnementale de ce maintien avec une première phase d'aménagement est analysée dans l'étude d'impact au regard des nuisances acoustiques. Un paragraphe particulier développe l'analyse au regard d'autres thématiques et précise les modalités de définition du projet au regard de la contrainte que peut représenter le maintien de cette entreprise.

e) Phasage de réalisation du projet :

Les différentes phases de réalisation du projet sont :

- une phase de chantier pour la réalisation des aménagements du cluster,
- une phase transitoire évènementielle JOP 2024 : livraison au 30 septembre 2023
- une phase d'adaptation pour préparer le site et les bâtiments à leur exploitation pérenne
- et enfin, une phase définitive, dite phase héritage, qui correspond à l'exploitation des ouvrages et à la vie des nouveaux quartiers.

L'Ae recommande de prévoir, pour l'actualisation de l'étude d'impact, une caractérisation plus précise de la phase d'adaptation du site en vue de son exploitation pérenne et de préciser la nature des incidences environnementales susceptibles d'être connues.

Réponse de la SOLIDEO : comme précisé par l'Ae, ce point sera traité lors de l'actualisation de l'étude d'impact au moment du dossier de réalisation. La réponse à cette question se fera au moment voulu.

f) Procédure relative au projet

L'Ae recommande de compléter l'étude d'impact par une présentation réglementaire synthétique et un récapitulatif des procédures auxquelles sera soumis le projet, ainsi que leur phasage dans le temps.

Réponse de la SOLIDEO : Le projet d'aménagement du Cluster des Médias est soumis à plusieurs procédures réglementaires, qui s'échelonnent dans le temps en fonction du stade d'avancement des études ; elles se concentrent principalement pendant les deux premières années du projet.

Ainsi, en premier lieu, les procédures nécessaires pour la mise en œuvre du projet sont les suivantes :

- Le processus d'évaluation environnementale ;
- La procédure de création de la ZAC ;
- La procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) emportant la mise en compatibilité des documents d'urbanisme ;
- L'enquête parcellaire.

L'ensemble de ces procédures fait l'objet de la présente enquête publique unique. L'arrêté de création de ZAC, celui relatif à la DUP valant mise en compatibilité des documents d'urbanisme, ainsi que l'arrêté de cessibilité, sont attendus pour le troisième trimestre 2019. Par ailleurs, en application du décret n°2013-1211 du 23 décembre 2013 relatif à la procédure d'évaluation des investissements publics, le dossier est également soumis à évaluation socio-économique. L'avis du Secrétariat général pour l'investissement (SGPI) et le rapport contre-expertise de l'évaluation socio-économique figurent au dossier mis en enquête publique.

En parallèle, concernant l'archéologie préventive, des échanges sont en cours avec les services de l'État pour déterminer les sensibilités archéologiques. Ce point est exposé dans l'étude d'impact.

Le projet sera également soumis aux procédures suivantes :

- La procédure de réalisation de la ZAC, dans le courant de l'année 2019 ;
- La procédure d'autorisation environnementale unique, regroupant notamment la procédure relative à la loi sur l'eau, la demande d'autorisation de défrichement et la demande de dérogation relative aux espèces protégées. L'étude d'impact sera mise à jour à cette occasion et sera mise à disposition du public, dans sa version actualisée, au premier semestre 2020 ;
- En complément, à la suite de la DUP, une procédure d'expropriation pourra être mise en œuvre.

Enfin, des demandes de permis de démolir (courant 2020) et de permis de construire (à partir de 2020) devront être réalisées.

g) Etude d'impact et milieu naturel

L'Ae recommande de présenter une caractérisation plus poussée des zones humides et de justifier le périmètre des investigations menées au regard du contexte hydrogéomorphologique.

Réponse de la SOLIDEO : La Solideo met en annexe de son mémoire en réponse un diagnostic des zones humides. Ce diagnostic conclut qu'il n'y a pas au sens

réglementaire de zones humides sur le site. La carte réalisée met en évidence des milieux humides bien caractérisés au regard de la végétation en place et la présence de zones en eau permanente ou temporaire (mares, fossés…). Ces secteurs mériteront d'être préservés et suivis dans le temps.

5.1.3 Avis des collectivités locales au titre de l'évaluation environnementale

L'avis des deux Etablissements Publics Territoriaux concernés, à savoir l'EPT Paris Terres d'Envol et l'EPT Plaine Commune, ainsi que celui des trois communes touchées – Dugny, La Courneuve, Le Bourget – a été sollicité.

L'EPT Paris Terres d'Envol a répondu le 17 Décembre 2018 en donnant un avis favorable au titre du dispositif d'évaluation environnementale du projet de ZAC « Cluster des médias » valant avis favorable au titre de la procédure de DUP ainsi qu'un avis favorable au titre de la procédure de ZAC « Cluster des médias » sur les communes de Dugny, du Bourget et de la Courneuve ; il a demandé que soient pris en compte dans les prochaines étapes du projet :

Pour Dugny : les enjeux de continuité urbaine entre le village des médias et la ville existante, et de désenclavement et d'insertion urbaine du quartier de la Comète, la qualité du fonctionnement des nouveaux équipements de loisirs de la lisière entre le futur village des médias et le parc de l'Aire des vents en regard de nouvelles fonctions écologiques à créer, des enjeux de phasage du projet d'aménagement du Cluster des médias, notamment pour le secteur du plateau de la Comète,

Pour le Bourget : la qualité de rénovation de l'ensemble des équipements existants et d'amélioration du fonctionnement du parc des sports, la cohérence des périmètres entre l'Opération d'Intérêt National (OIN) et la ZAC, notamment en ce qui concerne l'acquisition des parcelles du 41 rue Baudoin au Bourget et des enjeux de phasage pour la partie Sud du parc des sports.

L'EPT a invité la SOLIDEO à apporter les précisions nécessaires :

sur le détail du programme de 9000 m2 de surface de plancher d'équipements sportifs couverts et des 16 000 m2 de surface de plancher d'équipements de plein air à réaliser dans le parc des sports du Bourget,

ainsi que sur le détail du bouclage du réseau viaire d'accès au parc des sports du Bourget et de la trame viaire du secteur du plateau de la Comète à Dugny, qui doivent privilégier les modes doux et éviter les effets de shunt pour la circulation automobile.

Il insiste enfin sur la nécessité :

pour Dugny de respecter les objectifs de haut niveau d'exigence en matière de qualité architecturale et de durabilité des constructions, de respect d'une taille à échelle humaine des futures résidences, et de montage permettant de créer des copropriétés aux régimes juridiques simples,

de prévoir les modalités de réalisation pour l'accueil futur d'une ligne directe de transports collectifs entre Dugny et le pôle gare du Bourget.

Il appelle l'attention sur l'importance de mettre en œuvre un scénario énergétique économe et pouvant bénéficier en héritage à l'amélioration de l'alimentation énergétique des logements et équipements déjà existants sur la ville de Dugny mais aussi sur l'importance d'une conduite des travaux qui veille à assurer la continuité et la sécurité de l'ensemble des usages du parc des sports et le maintien de la fluidité de la circulation vers le centre de Dugny.

L'EPT Plaine commune a donné également un avis favorable, le 18 décembre 2018, au titre de l'évaluation environnementale du projet de Cluster des médias ainsi qu'au titre de la procédure de création de la ZAC de Cluster des médias.

Les communes de Dugny et du Bourget, ont chacune à leur tour, les 18 et 20 décembre 2018, donné un avis favorable en complétant par les mêmes demandes que celles formulées par l'EPT Paris Terres d'Envol.

La commune de la Courneuve a également donné un avis favorable formulé le 19 décembre 2018.

5.2 La réunion d'examen conjoint

Le 18 janvier 2019 s'est tenue la réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées. Cette réunion avait à son ordre du jour l'examen des modifications apportées au Schéma directeur de la Région Ile-de-France et au PLU

de Dugny dans le cadre du projet du Cluster des Médias. Le projet et la mise en compatibilité du SDRIF proposée ont fait l'objet des remarques et observations suivantes :

Région-Ile-de-France : la Région soutient le projet depuis la candidature pour l'organisation des Jeux Olympiques et Paralympiques 2024. Le dossier de mise en compatibilité du SDRIF pour permettre la réalisation du projet de Cluster des Médias a été travaillé étroitement entre la Région, l'Etat et la SOLIDEO. Il s'agit d'un enjeu important pour la Région puisqu'il s'agit de la première évolution du SDRIF dans le cadre d'une mise en compatibilité depuis l'adoption du SDRIF en 2013. L'avis de l'assemblée délibérante de la Région sera rendu lors de la commission permanente du 24 janvier.

CESER : le CESER, réuni en bureau le 17 janvier, a rendu un avis sur le projet de mise en compatibilité du SDRIF dans lequel il indique regretter le choix de localisation du village des médias, car il conduit à urbaniser une partie de l'Aire des Vents. Le CESER rappelle son attachement au SDRIF et plus particulièrement aux enjeux de préservation et de valorisation de tous les espaces ouverts et à l'objectif de développement des espaces verts dans la zone dense et regrette leur remise en cause partielle dans le cadre de ce projet.

Le CESER prend néanmoins acte du projet d'aménagement dont il reconnaît la qualité (à la fois pour son traitement de la lisière, l'amélioration de la place des modes actifs et la reconnexion des territoires avec la passerelle) et indique soutenir l'organisation des JOP de Paris 2024 dont il salue également la stratégie de durabilité. Ces éléments ne le conduisent toutefois pas à revoir sa position concernant la mise en compatibilité du SDRIF.

Il estime que le principe de compensation évoqué par le SDRIF n'est pas suffisant dans le cadre du projet. En particulier, il estime que la renaturation proposée sur le Terrain des Essences ne répond que partiellement à la compensation attendue, car il est déjà réapproprié par les habitants. Il invite à prendre en compte un certain nombre d'axes pour la suite du projet :

- conforter par des aménagements adaptés l'Aire des Vents dans son rôle d'accueil d'activités évènementielles et de loisirs ;

- aller plus loin dans l'aménagement des axes routiers structurants pour les transformer en boulevards urbains à circulation apaisée ;

- aider les communes à introduire de la nature en ville dans les quartiers adjacents ;

- permettre la création d'un espace vert au Nord de Dugny tel que cela est prévu dans le SDRIF pour répondre à l'enjeu majeur d'amélioration du cadre de vie des franciliens. Le CESER souligne que cela constituerait une bonne occasion de compenser l'impact de l'ensemble du projet d'urbanisation.

Conseil Départemental de Seine-Saint-Denis : Gestionnaire du site Natura 2000 et propriétaire du parc Georges Valbon et de l'Aire des Vents, le CD 93 souhaite rappeler les éléments suivants : Avant l'élaboration de ce projet, le Terrain des Essences constituait une enclave de 13 hectares dans le parc Valbon, était en zone urbanisable et avait fait l'objet de projets de construction, malgré les enjeux écologiques importants qu'il présente. Cela n'est plus le cas depuis 2017 et le Terrain des Essences est classé en zone N dans le PLU de la Courneuve. Le CD93 rappelle que les zones de la Pigeonnière et des « Chapeaux chinois » situées en zone Natura 2000 se trouvent en zone à urbaniser, ce qui ne sera prochainement plus le cas grâce à la révision du PLU de Dugny qui est en cours.

Le CD93 indique a contrario que l'Aire des Vents, malgré une absence de qualité écologique attestée, se trouvait, elle, protégée réglementairement dans le cadre du SDRIF. Le CD 93 estime donc que le projet permet de procéder à une rationalisation de la situation réglementaire des différentes zones en définissant des niveaux de protection réglementaire cohérents avec leurs enjeux environnementaux respectifs.

Le CD 93 apporte également une précision concernant le classement en Espace Naturel Sensible du site de l'Aire des Vents bien qu'il ne s'agisse pas de l'objet de la réunion d'examen conjoint. Le CD93 rappelle qu'il ne s'agit pas d'un dispositif réglementaire mais d'un dispositif foncier lui permettant d'acquérir des terrains pour le développement des espaces verts.

Le CD 93 tient à apporter une rectification concernant une éventuelle appropriation du terrain des Essences par le public, évoquée par le CESER. Le CD 93 rappelle

qu'il n'y a aucune appropriation du site par le public, celui-ci étant complètement clos depuis de nombreuses années et gardienné. Le CD 93 rappelle donc qu'en l'état actuel le Terrain des Essences n'est aucunement ouvert au public. Sa renaturation sur 13 ha et son ouverture partielle au public dans le cadre du projet (certaines zones n'ayant pas vocation à être ouvertes compte tenu des enjeux Natura 2000) constituent donc pour le CD 93 une compensation adaptée à l'urbanisation d'une partie de l'Aire des Vents.

Enfin, en réponse à l'observation du CESER, le CD93 indique que l'Aire des Vents verra sa vocation évènementielle confortée sur une surface qui, bien que moins importante qu'aujourd'hui, reste très conséquente. Le CD93 indique également que son dimensionnement sera probablement plus à l'échelle des différentes manifestations qu'elle est susceptible d'accueillir, seules la Fête de l'Humanité et le Salon de l'Aéronautique utilisant à ce jour l'ensemble de sa surface.

Par ailleurs, le CD93 rappelle que la gare T11 Dugny-La Courneuve est la première gare permettant l'accès au parc Georges Valbon. Le CD 93 souligne que le projet améliore significativement les accès de la population au parc notamment en transports en commun et modes actifs, la difficulté d'accès étant l'un des principaux freins à la fréquentation de ce site exceptionnel par sa nature et son étendue.

Chambre d'agriculture de la Région Ile-de-France : la Chambre indique être gênée par le caractère présenté comme exceptionnel de la mise en compatibilité du SDRIF pour ce projet. Elle exprime sa crainte que ce projet constitue un précédent sur lequel pourraient s'appuyer d'autres porteurs de projets en Ile-de-France, ce qui pourrait avoir un impact sur les surfaces agricoles. La Chambre d'agriculture régionale exprime donc un avis défavorable sur la Mise en compatibilité du SDRIF.

SPL du Bourget : au nom des collectivités locales, la SPL du Bourget invite à mesurer le progrès dans la prise en compte des enjeux environnementaux par rapport aux premiers projets formulés il y a quelques années sur le territoire. Elle précise que les collectivités partagent le souhait d'aller plus loin sur ces enjeux au-delà du périmètre de projet mais invite à prendre en compte la faible disponibilité foncière au sein des communes pour créer des espaces verts.

Réponses de la SOLIDEO aux différentes interventions : Concernant le sujet de la compensation soulevé par le CESER, la SOLIDEO rappelle que le projet prévoit une création nette de 6 hectares d'espaces naturels grâce à la renaturation du Terrain des Essences qui est aujourd'hui une friche industrielle polluée.

Au-delà de l'enjeu des surfaces, la SOLIDEO rappelle que l'accès au parc Georges Valbon pour les habitants de Dugny et du Bourget sera nettement facilité grâce au projet.

Enfin, concernant les observations formulées par les participants qui dépassent le cadre du projet, la SOLIDEO rappelle qu'elle n'est mandatée pour n'intervenir que dans le périmètre du projet.

En ce qui concerne **la mise en compatibilité du PLU de Dugny**, l'UD 93 de la DRIEA et la SPL du Bourget sont intervenues. Les articles du règlement relatifs aux différentes zones concernées et compte tenu des observations, ont été modifiés en conséquence.

5.3 L'avis du Secrétariat général pour l'investissement

Dans son avis, le Secrétariat général pour l'investissement observe que la SOLIDEO a intégré les principales propositions établies lors de la contre-expertise précédente. Cette évaluation sans être encore une évaluation socio-économique complète couvrant l'ensemble des impacts du projet, constitue déjà une bonne base pour éclairer la décision.

Les points de faiblesse portent sur :

Le potentiel biais d'optimisme de plusieurs estimations,

Des effets bénéfiques, certains chiffrables, d'autres plus difficilement, n'ont pas été mentionnés ou pris en compte,

L'absence préjudiciable d'une présentation des résultats sous forme d'un bilan précis par acteur,

Un périmètre de l'évaluation qui aurait dû intégrer les investissements engagés dans le parc des expositions (hall 3) qui jouent un rôle clef dans la phase « jeux ».

Les calculs contre - expertisés permettant d'établir le bénéfice socio-économique de la phase héritage ainsi que le projet d'urbanisme initié à l'occasion des Jeux olympiques et paralympiques répond à la situation morcelée de ce territoire et notamment à l'enclavement de Dugny. Ce sont les principales forces du projet.

Ses faiblesses sont les risques associés aux coûts des opérations liés aux contraintes sur les délais imposés par l'organisation des jeux.

5.4 La création de la ZAC

Même si la procédure de création de la ZAC ne relève pas strictement de l'enquête publique, il a été choisi d'en faire un dossier spécifique présenté au public et de rendre compte de la démarche qui a été menée jusqu'à maintenant.

Plusieurs réunions publiques ont été organisées :

- Au Bourget le 18 septembre 2018 ;

- À Dugny le 20 septembre 2018 ;

- À La Courneuve le 11 octobre 2018.

Le bilan de la concertation, a été approuvé par délibération du Conseil d'Administration de la SOLIDEO en date du 6 décembre 2018.Il appartiendra ensuite au conseil d'administration de la SOLIDEO d'approuver définitivement le dossier de création de la ZAC.

Au vu de ces éléments et notamment des 3 réunions publiques organisées récemment, la commission d'enquête n'a pas jugé indispensable d'organiser une nouvelle réunion à l'occasion de la présente enquête. Elle demande au maître d'ouvrage d'informer le public au fur et à mesure de l'avancement de l'opération.

Conformément à l'article L.311-1 du Code de l'urbanisme, la ZAC étant située à l'intérieur d'un périmètre d'opération d'intérêt national, c'est le Préfet de la Seine-Saint-Denis qui sera saisi pour l'obtention de l'arrêté portant création de la ZAC du Cluster des Médias.

Le dossier de création de la ZAC du Cluster des Médias est inséré dans le présent dossier d'enquête publique. Aux termes de l'article R.311-2 du Code de l'urbanisme il comprend :

- un rapport de présentation, qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu ;

- le plan de situation ;

- le plan de délimitation du périmètre de la ZAC ;

- le régime fiscal de la ZAC ;

- l'étude d'impact du projet.

Tous ces éléments sont développés dans les chapitres concernant l'évaluation environnementale ou la déclaration d'utilité publique, sans qu'il soit nécessaire d'y revenir ici.

5.5 L'utilité publique du projet

La réalisation du projet d'aménagement de la ZAC du Cluster des Médias sur les communes de Dugny, Le Bourget et la Courneuve nécessite que la SOLIDEO se rende propriétaire du foncier nécessaire au projet. Pour cela la réalisation d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du PLU de Dugny et du SDRIF est nécessaire. Le périmètre de la DUP correspond à celui de la ZAC du Cluster des Médias.

Par délibération en date du 6 décembre 2018, le Conseil d'administration de la SOLIDEO a approuvé le lancement de la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique en vue de permettre la réalisation du projet et a autorisé son Directeur général exécutif à saisir le Préfet pour l'organisation d'une enquête publique unique portant sur la déclaration d'utilité publique ainsi que sur la mise en

compatibilité des documents d'urbanisme, et intégrant également une enquête parcellaire.

Le dossier de déclaration d'utilité publique qui figure au présent dossier d'enquête publique. Conformément aux dispositions de l'article R.112-4 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, contient :

- Une notice explicative ;

- Le plan de situation ;

- Le plan général des travaux ;

- Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants ;

- L'appréciation sommaire des dépenses ;

Le dossier de mise en compatibilité du SDRIF et du PLU de Dugny et les pièces relatives à l'évaluation environnementale (notamment l'étude d'impact) complètent le dossier de DUP.

Le cas échéant, la déclaration d'utilité publique sera prononcée par arrêté du préfet de la Seine-Saint-Denis, au profit de la SOLIDEO ; elle tiendra lieu de déclaration de projet (la DUP étant prise au profit d'un établissement public de l'État et emportera mise en compatibilité du SDRIF et du PLU de Dugny (voir chapitre 5.6 ci-après).

5.6 La mise en compatibilité des documents d'urbanisme

La réalisation de l'opération ZAC des Cluster nécessite la mise en compatibilité de deux documents d'urbanisme, à savoir le Schéma Directeur de la Région d'Île de France (SDRIF) d'une part, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Dugny d'autre part.

La commission d'enquête a pris acte que la mise en compatibilité du SDRIF et du PLU de Dugny est en cohérence avec les autres documents cadres qui touchent le secteur en cause, à savoir :

- Les règles générales d'aménagement et d'urbanisme à caractère obligatoire prévues aux articles L 101-1 et L 101-2 du code de l'Urbanisme ;

- Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) d'Île de France ;

- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de la Région d'Île de France ;

- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie ;

- Les Schémas des Services Collectifs et notamment respecte les objectifs du schéma de services collectifs des espaces naturels et ruraux ;

- Le plan d'exposition au bruit de l'aéroport du Bourget ;

- Aucun plan de prévention des risques d'inondation ne concerne le site ;

- Par ailleurs les servitudes d'utilité publique susceptibles d'affecter les sols n'interfèrent pas sur le projet, c'est ainsi notamment, que celles-ci n'empêchent pas l'implantation de constructions sur l'Aire des Vents ou n'empêchent pas la création d'un parc sur le site des Essences.

5.6.1 Le SDRIF

La modification du SDRIF doit permettre de lever l'interdiction d'urbaniser la partie méridionale du site de l'Aire des Vents.

Le site de l'Aire des Vents avant la présente mise en compatibilité est classé en espace boisée classé (EBC) et en espace naturel sensible (ENS). La superficie du secteur où s'appliquent ces deux protections est réduite en parallèle de la présente mise en compatibilité du SDRIF pour permettre le projet d'aménagement du Cluster des médias. (La surface de l'EBC est réduite dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU de Dugny, la surface de l'ENS de l'Aire des Vents va être réduite alors que le terrain des essences va être classé en ENS dans le cadre d'une délibération du Conseil départemental de la Seine-Saint-Denis).

<u>Concernant les objectifs d'augmentation de la densité humaine et de préservation des continuités écologiques du SDRIF :</u>

Le projet d'aménagement du Cluster des médias à Dugny prévoit un développement urbain à proximité de la nouvelle gare de tramway T11. En cela il participe pleinement aux objectifs du SDRIF.

L'OAP s'imposant au périmètre de projet à Dugny fixe pour orientation de « renforcer les continuités écologiques par le maintien des perméabilités végétalisées : coulée verte, liaisons paysagères... » et localise à cet effet les continuités écologiques concernées, en compatibilité avec les continuités écologiques identifiées par le SDRIF dans la carte de destination générale des différentes parties du territoire.

Pour ces deux grands objectifs le projet d'aménagement du Cluster des médias tel qu'il est retranscrit dans la mise en compatibilité du PLU de Dugny est compatible avec le SDRIF.

Concernant les espaces verts et les espaces de loisirs identifiés au SDRIF :

Le site de l'Aire des Vents est considéré par le SDRIF comme un espace vert et un espace de loisirs. Il est représenté comme tel sur la Carte de Destination Générale des différentes parties du Territoire (CDGT).

Les orientations réglementaires relatives aux espaces verts et espaces de loisirs précisent qu'«il convient de pérenniser la vocation des espaces verts publics existants». Les orientations précisent également qu'il revient « aux collectivités territoriales de s'assurer que leurs documents d'urbanisme permettent notamment de préserver les emprises dédiées aux espaces verts publics existants. »

L'ouverture à l'urbanisation de la frange sud de l'Aire des Vents, de l'ordre de 7 hectares au nord de la RD50, nécessite donc une modification du SDRIF.

La présente DUP emportant mise en compatibilité du PLU de Dugny emporte également mise en compatibilité du SDRIF. La modification du SDRIF doit permettre de lever l'interdiction d'urbaniser la partie méridionale du site de l'Aire des Vents.

L'urbanisation de cette partie de l'Aire des Vents pourra alors être permise par la mobilisation des capacités d'urbanisation offertes au titre des secteurs de développement à proximité des gares. Les orientations réglementaires du SDRIF relatives aux secteurs de développement à proximité des gares permettent une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% de la superficie de l'espace communal dans les secteurs situés dans un rayon de l'ordre de 2 kilomètres autour d'une gare.

L'adaptation du SDRIF pour permettre l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de l'Aire des Vents pour y réaliser le Village des Médias est justifiée par le caractère exceptionnel de l'organisation des Jeux Olympiques et Paralympiques.

Ainsi, l'urbanisation est permise, au titre de ce caractère exceptionnel, sur cet espace vert et de loisirs, sous couvert de l'inscription d'un principe de compensation au moins égal à la surface ainsi urbanisée. Ainsi, le projet urbain prévoit en compensation la création d'environ 13 ha d'espaces verts sur le terrain des Essences en extension du Parc départemental Georges Valbon. Les espaces de parc augmenteront de près de 6ha à l'échelle du projet global.

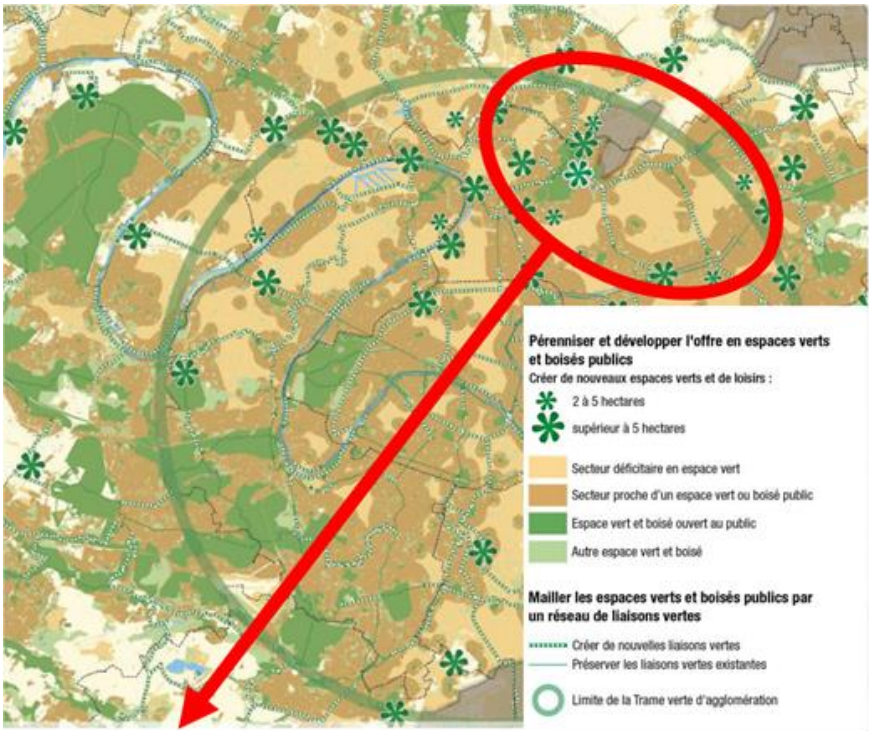
En définitive les pièces du SDRIF qui doivent faire l'objet d'une modification sont :

a) la carte recensant les espaces verts et boisés publics à pérenniser dans le fascicule Défis, projet spatial régional et objectifs par ajout d'un symbole représentant un espace vert et espace de loisirs à créer d'une superficie supérieure à 5 ha à l'emplacement du terrain des Essences :

Carte avant mise en compatibilité

Secteur concerné

Carte après modification



Secteur concerné

b) <u>le fascicule « orientations réglementaires et carte de destination générale des différentes parties du territoire » :</u>

La phrase suivante est ajoutée : « *Dans le cadre de l'organisation de la compétition internationale des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024, une partie de l'espace vert public de l'Aire des Vents pourra être urbanisée sous réserve d'une compensation au moins égale à la surface ainsi urbanisée.* »

C) <u>La carte de destination générale des différentes parties du territoire (CDGT)</u> est modifiée par ajout d'un symbole représentant un espace vert et espace de loisirs à créer d'une superficie supérieure à 5 hectares à l'emplacement du terrain des essences.

Carte avant mise en compatibilité

Carte après modification

5.6.2 Le PLU de Dugny

Le PLU de Dugny en vigueur actuellement a été **approuvé par délibération du conseil municipal du 17 décembre 2007.**

Il a ensuite fait l'objet d'évolutions approuvées par les décisions suivantes :

- Délibération n°2009/42 de juin 2009 approuvant la première modification ;

- Délibération n°2001/28 de mai 2011 approuvant la deuxième modification ;

- Délibération n°201/118 de novembre 2011 approuvant la troisième modification ;

- Décret n°2017-186 du 14 février 2017 déclarant d'utilité publique et urgents les travaux nécessaires à la réalisation du tronçon de métro automatique du réseau de transport public du Grand Paris […] emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme ;

- Délibération n°34 du Conseil de Territoire du 28 mai 2018 approuvant la quatrième modification simplifiée.

La présente adaptation du PLU s'effectue dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique qui emportera la mise en compatibilité du PLU avec le projet d'aménagement du Cluster des Médias.

Le projet de révision en cours.

La présente procédure de mise en compatibilité du PLU intervient en parallèle de la révision complète du PLU de Dugny. En effet, le conseil municipal de Dugny a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme par délibération du 2 décembre 2014.

Cette procédure de révision est en cours, avec un objectif d'approbation du nouveau PLU fin 2019.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), le zonage et le règlement ont été présentés aux Personnes Publiques Associées (PPA) en février 2017. Toujours en élaboration, cette révision du PLU n'est pas en vigueur aujourd'hui mais elle constitue, à côté du PLU en vigueur, une base de travail pour la présente mise en compatibilité.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) établi dans ce cadre est organisé en 3 axes :

- Axe 1 : un territoire de projet au service de ses habitants ;

- Axe 2 : Dugny ville jardin, une identité et un cadre de vie à renforcer ;

- Axe 3 : se saisir des opportunités pour inscrire durablement Dugny dans les dynamiques métropolitaines.

Dans le troisième axe, portant sur l'inscription de Dugny dans les dynamiques métropolitaines, le projet de PADD prévoit d' « *accompagner l'arrivée des projets de transports en commun métropolitains sur le territoire » et pour cela de « **Concentrer le développement territorial (logements, activités et services) autour des nouvelles gares**, dans une logique de promotion de la ville des courtes distances et de limitation des déplacements automobiles.* »

La présente mise en compatibilité concerne le PLU approuvé en 2007, complété des évolutions citées ci-dessus.

Le PLU en vigueur définissait déjà une orientation visant à valoriser les abords de la nouvelle gare de tramway pour y constituer un nouveau quartier de Dugny.

Cette orientation est reprise dans le projet de révision du PLU en cours, mais sur des emprises différentes, notamment à la suite du classement Natura 2000 des secteurs dits de la Pigeonnière et des Chapeaux Chinois, situés à l'Ouest de la RD114, dans le parc Georges Valbon.

La désignation de la France pour l'accueil des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024 par le Comité International Olympique le 13 septembre 2017, prévoit la réalisation du Cluster des Médias situé sur les communes du Bourget, de La Courneuve et de Dugny. Il comprend la réalisation de logements pour les journalistes et techniciens des médias, reconvertis en logements familiaux après l'évènement, deux sites de compétition temporaires (au Bourget et à La Courneuve). Ce projet global, construit en collaboration par les collectivités, notamment la ville de Dugny et l'EPT Paris Terres d'Envol et le comité de candidature Paris 2024 s'insère dans une approche renouvelée du devenir de la partie sud du territoire de Dugny, par rapport aux précédentes orientations.

C'est ce projet qui fait l'objet de la DUP valant mise en compatibilité du PLU.

La présente mise en compatibilité du PLU de Dugny intègre au PLU en vigueur une grande partie des travaux issus du projet de révision du PLU pour ce secteur :

L'OAP « le nouveau quartier sud de Dugny, un secteur en devenir », le projet de zonage, le règlement de la zone AU, sur lequel s'appuie pour partie le règlement de la nouvelle zone AUjop, et pour partie celui de la zone UI (une partie importante des dispositions applicables à la zone UI au PLU en vigueur pouvant être conservée). Ces travaux sont mis à jour pour tenir compte de l'évolution du projet d'aménagement du Cluster des Médias.

Le champ d'application territorial de la mise en compatibilité correspond au périmètre du projet de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) relative à l'aménagement du Cluster des Médias pour sa partie située sur la commune de Dugny.

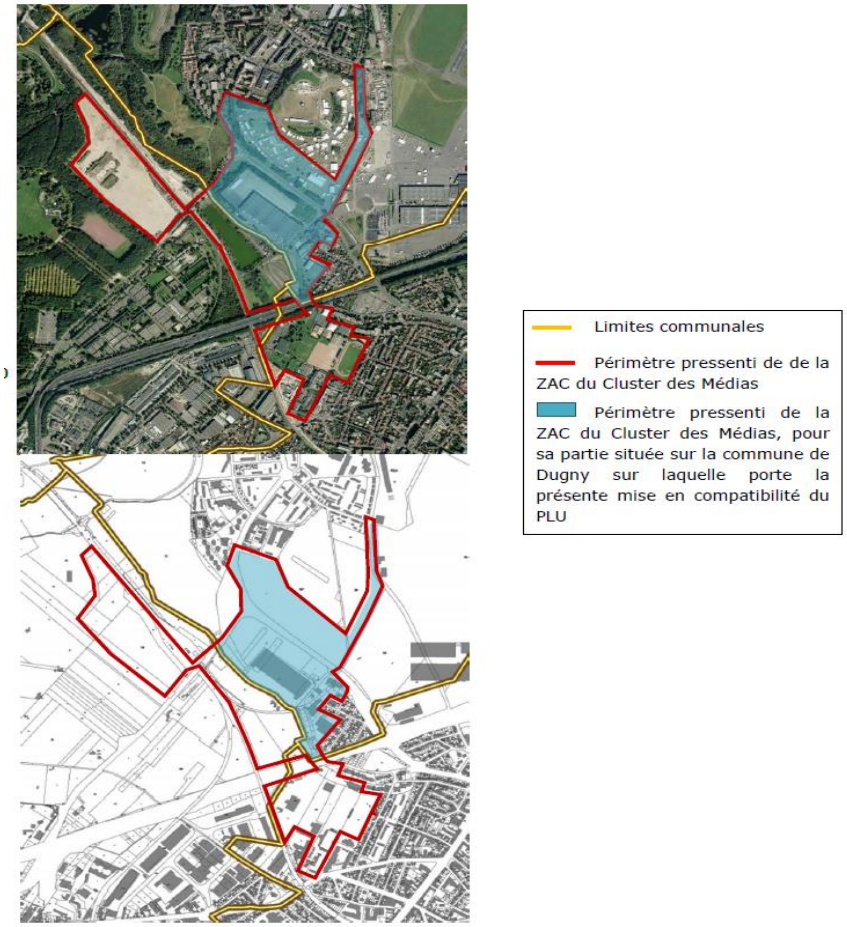
Situé dans le Sud de la ville, le secteur est délimité :

- au nord par la partie sud du centre-ville de Dugny et la partie nord de l'Aire des vents.

- au sud, par l'Autoroute A1 et la limite communale avec le Bourget,

- à l'est, par le Parc des Expositions et par la partie résidentielle du quartier de la Comète,

- à l'ouest par l'avenue du Général de Gaulle et par la limite communale avec La Courneuve.



Périmètre de projet tel qu'il sera annexé au PLU de Dugny pour sa partie en bleue.

La prise en compte du projet d'aménagement suppose que les dispositions du PLU soient reconsidérées dans la perspective de leur mise en compatibilité. C'est pourquoi les différentes pièces du PLU sont examinées successivement à savoir :

- le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),

- les orientations d'aménagement et de programmation (OAP),

- les documents règlementaires : le zonage et le règlement,

Dans les pièces modifiées, les éléments modifiés sont inscrits sur fond bleu et les éléments supprimés en caractères barrés sur fond bleu.

A. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est une des pièces constitutives du PLU, exprimant le projet de la commune en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon 10-20 ans. Ce document définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme sur l'ensemble du territoire communal.

Les modifications apportées au PADD.

Le PADD établi en 2007 est organisé selon les axes thématiques suivants :

- I. Économie

- II. Culture et formation

- III. Habitat

- IV. Urbanisme

- V. Déplacement.

- VI. Environnement

- VII. Social

Il prévoit le développement de l'urbanisation le long de l'avenue du Général de

Gaulle et le développement d'activités sur le Plateau de la Comète, selon des termes qui ne sont pas compatibles avec le projet de Cluster des Médias :

- Le classement en zone Natura 2000 des zones dites des « chapeaux chinois » et de la « Pigeonnière » dans le parc Georges Valbon, situées à l'ouest de l'avenue du Général de Gaulle d'une part, et la réalisation du Cluster des Médias nécessitent d'envisager différemment le développement de l'urbanisation sur ce secteur sud de la commune. Il s'agit de localiser l'urbanisation à l'est de l'avenue du Général de Gaulle, en évitant le parc et la zone Natura 2000.

- En matière de développement économique, le PADD mentionne plusieurs secteurs devant participer à ce développement, mais qui ne correspondent pas au projet de Cluster des Médias, notamment sur le type d'activités économiques à accueillir.

Les six axes du PADD sont examinés successivement, ainsi que la carte du PADD.

Les extraits du PADD avant mise en compatibilité apparaissent *en italique*. Le titre des parties du PADD en vigueur sur lesquelles doivent porter les modifications dans le cadre du présent projet est inscrit en rouge.

L'explication et la justification de la modification figurent dans les encadrés.

I. En matière d'économie.

1. Renforcer le développement des activités industrielles, aéronautiques et d'aviation d'affaires, de service commercial et artisanal de la plate-forme aéroportuaire.

2. Poursuivre et accroître les actions de la ville en matière d'activités de logistique, d'artisanat et d'industrie dans la zone d'activité de « La Comète ».

3. Adhérer au développement de l'axe économique inscrit par l'EPA Plaine-de-France entre la future station de la ligne 7 du métro et le futur pôle de gare en passant par le parc des expositions, le plateau de « La Comète » et la zone des chapeaux chinois.

Justification des modifications apportées : En matière de développement économique, le PADD avant mise en compatibilité mentionne plusieurs secteurs devant participer à ce développement. Il mentionne un projet précis de chalet d'entreprise, d'entrepôt et de plateforme pour la Comète qui ne correspond plus aux projets actuels.

Les orientations portant sur ce site sont reformulées en cohérence avec la vocation de secteur accueillant des activités économiques s'insérant dans un tissu urbain mixte et compatibles avec la proximité de logements, prévue par le projet d'aménagement du Cluster des Médias.

II. En matière de culture et de formation.

La réalisation du projet d'aménagement du Cluster des Médias ne nécessite pas de modifier cet axe.

III. En matière d'habitat.

La réalisation du projet d'aménagement du Cluster des Médias ne nécessite pas de modifier cet axe.

IV. En matière d'urbanisme.

1. Favoriser le développement, la restructuration et la densification du centre-ville et de ses activités commerciales :

a) La restructuration des espaces publics.

b) La reconquête des îlots anciens.

c) La construction d'équipements structurants.

d) L'amélioration de son attractivité par le commerce.

e) Sa continuité et son extension linéairement le long de l'axe principal (Av. du Général de Gaulle) jusqu'au futur pôle de gare de Dugny

- ajout d'une nouvelle partie : « **2. Accompagner l'émergence d'un nouveau quartier à proximité de la gare T11 Dugny-La Courneuve et améliorer son lien au centre-ville ».**

2. Étudier les possibilités de développement social, économique et urbain à partir du secteur des "chapeaux chinois" comme entrée de ville, en lien avec le projet du futur pôle de gare Dugny.

3. Faciliter les projets de développement du Musée de l'Air et de l'Espace et la réhabilitation de ses friches le long de l'avenue de la deuxième Division Blindée.

4. Requalifier les entrées de ville notamment.

5. Poursuivre des actions engagées en matière de sécurité urbaine.

Justification des modifications apportées : En matière d'urbanisme, le PADD avant mise en compatibilité prévoit l'amélioration des espaces urbanisés en centre-ville, accompagnée d'un développement des équipements et des commerces. La réalisation du projet d'aménagement du Cluster des Médias ne nécessite pas de modifier ces orientations.

Le PADD avant mise en compatibilité oriente le développement urbain sur l'entrée de ville Sud. Il mentionne pour cela l'extension du centre-ville jusqu'à la nouvelle gare de tramway. **Le projet d'aménagement envisage différemment le développement de l'urbanisation sur ce secteur sud de la commune. Le PADD est mis en compatibilité sur ce point.**

Il est complété par une sous-partie intitulée « IV.2. Accompagner l'émergence d'un nouveau quartier à proximité de la gare T11 Dugny-La Courneuve et améliorer son lien au centre-ville ».

Les orientations portant sur le secteur des « chapeaux chinois » et les friches le long de l'avenue de la deuxième Division Blindée concernent des secteurs situés en dehors du périmètre de la ZAC relative au Cluster des Médias. Pour cette raison elles ne font pas l'objet de modification.

Les projets d'équipements de transports mentionnés dans l'orientation portant

sur la requalification des entrées de villes **sont mis à jour pour mentionner le franchissement à créer sur l'A1** qui fait partie intégrante du projet d'aménagement du Cluster des Médias et pour supprimer la mention des équipements dont le projet a été abandonné.

La réalisation du projet d'aménagement du Cluster des Médias ne nécessite pas de modifier les orientations du PADD portant sur la sécurité urbaine.

V. En matière de déplacement.

1. Désenclaver la ville par une rocade allant du chemin de Saint Ladre jusqu'à la RD84 en passant par la voie Bokanowski.

2. Développer les liaisons douces vers le parc départemental et notamment les futurs sites du projet de découverture paysagère de la Vieille-Mer.

3. Développer des liaisons vers le futur pôle de gare de Dugny.

Justification des modifications apportées : En matière de déplacement, le PADD avant mise en compatibilité prévoit l'aménagement à l'Est de l'Aire des Vents d'une voie pour des transports en commun. Intégrée dans le périmètre de la ZAC du Cluster des Médias, cette voie a pour vocation d'accueillir des transports en commun ainsi que les modes doux. **Il est donc ajouté au PADD que cette voie devra ménager la place aux modes doux.**

Les orientations visant à développer les liaisons douces vers le parc Georges Valbon et les liaisons vers la gare de tramway restent d'actualité et sont pour partie mise en œuvre par le projet d'aménagement du Cluster des Médias.

VI. En matière d'environnement.

1. Poursuivre les actions déjà engagées.

2. Engager de nouvelles actions.

En matière d'environnement, le PADD avant mise en compatibilité énumère **plusieurs actions qui ne constituent pas un blocage pour la réalisation du**

projet d'aménagement du Cluster des Médias et qui sont pour partie mises en œuvre par ce projet.

VII. En matière sociale.

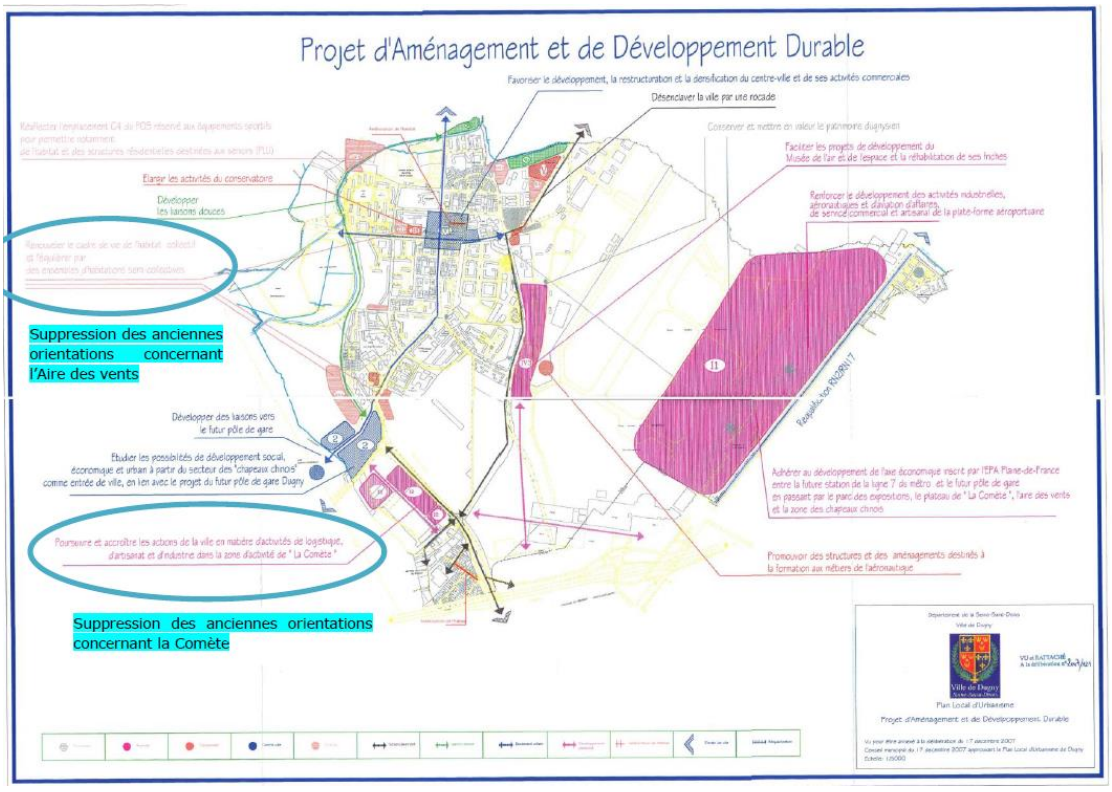
1. Poursuivre les actions de la ville en matière de politique de la ville.

2. Engager de nouvelles actions.

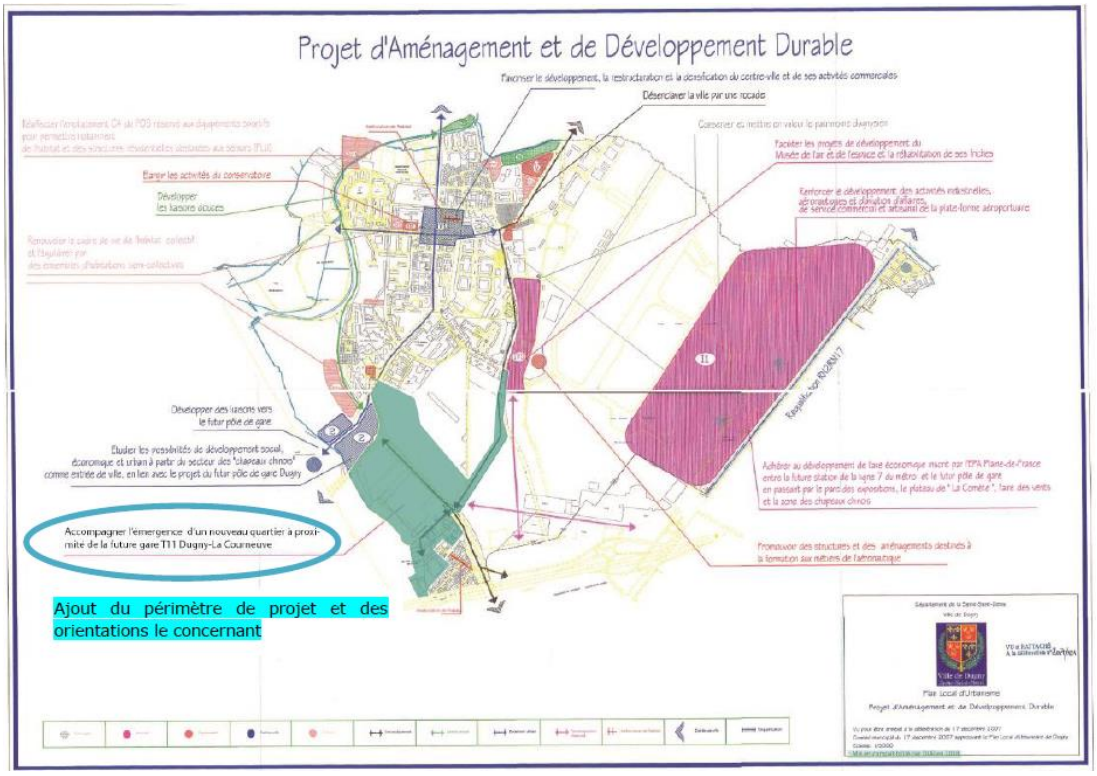
En matière sociale, le PADD avant mise en compatibilité énumère **plusieurs actions qui ne constituent pas un blocage pour la réalisation du projet d'aménagement** du Cluster des Médias et restent donc inchangées.

En cohérence avec les adaptations apportées au texte du PADD, la carte du PADD est modifiée.

Carte du PADD avant mise en compatibilité (les modifications sont indiquées en bleu).



Carte du PADD après mise en compatibilité.



Le complément apporté au PADD.

L'axe du PADD portant sur l'urbanisme est **complété par une sous-partie IV.2. intitulée : « Accompagner l'émergence d'un nouveau quartier à proximité de la gare T11 Dugny-La Courneuve et améliorer son lien au centre-ville ».**

Portant sur l'ensemble du périmètre de projet sur la commune de Dugny, elle permet d'inscrire dans le PLU l'ambition portée par le projet d'aménagement du Cluster des Médias.

Cette nouvelle partie du PADD s'organise en trois paragraphes :

- **Accompagner l'émergence d'un nouveau quartier situé à proximité de la gare T11 Dugny-La Courneuve et constituant un héritage des Jeux Olympiques et Paralympiques 2024**
- **Renforcer le caractère de « ville jardin » de Dugny**
- **S'inscrire dans le respect des habitats écologiques remarquables sur la commune qui participent à la fonctionnalité de corridors régionaux.**

B. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Le rôle des OAP.

Les OAP permettent de préciser les conditions d'aménagement et d'équipement des secteurs de projet. Elles peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement avec notamment les continuités écologiques et les paysages.

La modification de l'OAP du PLU en vigueur.

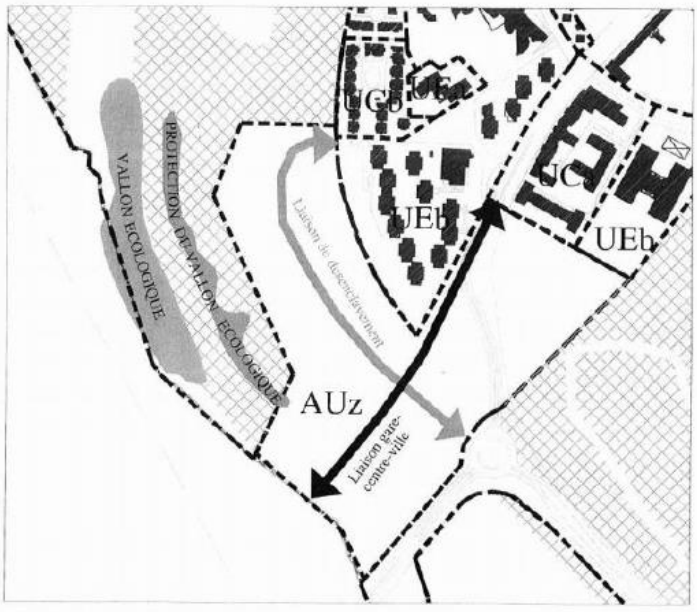
L'OAP existante porte sur la zone AUz. Cette OAP prévoit la création d'une liaison de désenclavement entre la RD50 et la rue Louise Michel ainsi que la création d'une liaison gare-centre-ville. Ces orientations devant s'appliquer en dehors du périmètre du projet d'aménagement du Cluster des Médias, elles ne sont pas modifiées.

Toutefois, en cohérence avec la modification de la délimitation de la zone AUz le périmètre sur lequel s'applique l'OAP est modifié.

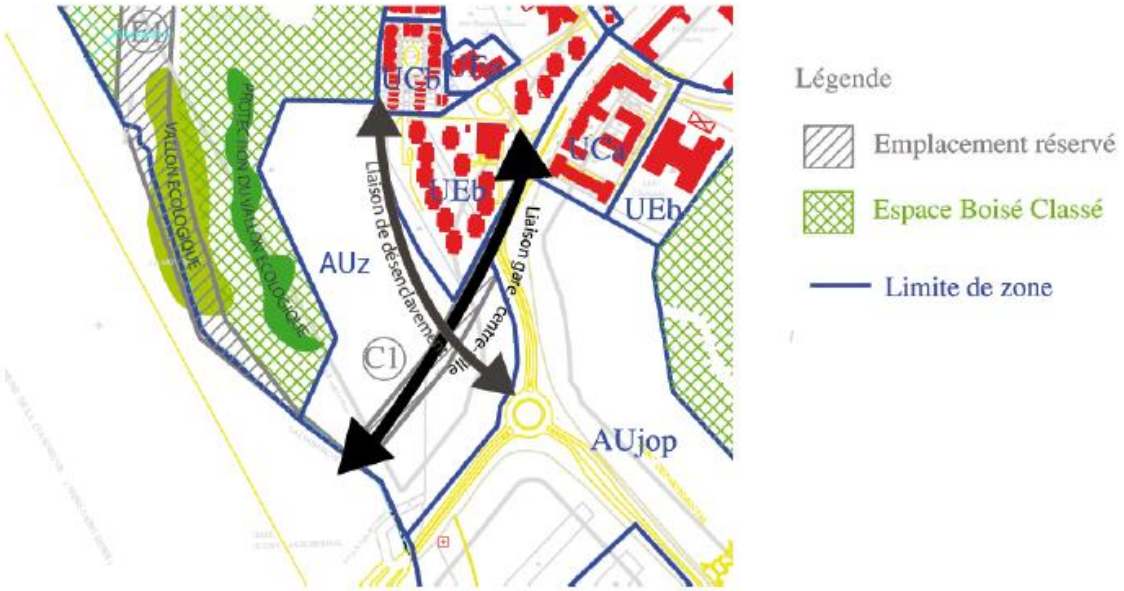
OAP portant sur la zone AUz avant mise en compatibilité :

Programme requis dans la zone AUz

Fonctions	S.H.O.N.
Activité	1 000
Bureaux	3 000
habitat et équipements publics	40 000
Hébergement étudiants	2 000
Formation	1 000
Services	500
Commerces	2 000
Espace d'association	1 000
Musée de l'environnement	1 000
Hôtel	6 000
Total	57 500



OAP portant sur la zone AUz après mise en compatibilité :



La création d'une nouvelle OAP.

Afin de traduire le projet du nouveau quartier sud de Dugny et comme il est d'usage avec la création d'une zone AU, une OAP est établie sur le périmètre de projet en zone AUjop et en zone UI.

Les orientations de l'OAP qui s'appliqueraient sur le périmètre du projet d'aménagement du Cluster des Médias s'organisent en trois thèmes :

- **Aménagement urbain.**

Les orientations « *Créer un nouveau quartier au service des habitants comme des ambitions métropolitaines du secteur* » et « *Mettre en oeuvre une densification urbaine respectueuse du caractère de « ville jardin » de la commune et permettant la réalisation de nouveaux logements* » répondent aux orientations inscrites au PADD dans le cadre de la présente mise en compatibilité encourageant « **la réalisation de nouveaux logements en œuvrant en faveur d'une diversité typologique et programmatique** » et « **la réalisation des équipements et services nécessaires pour répondre aux besoins des futurs habitants et usagers du quartier et promouvoir les logiques de la ville des courtes distances. Cette nouvelle offre**

devra être pensée en complémentarité avec l'offre déjà existante sur le territoire ».

L'orientation « *Permettre une meilleure cohabitation entre les bâtiments d'activités et ceux à usage d'habitation sur la Comète »* répond à l'orientation ajoutée au PADD de

« **l'implantation d'activités compatibles avec un environnement urbain** ».

Les orientations « *Relier le tissu urbain environnant de manière qualitative* » et « *Qualifier les franges avec le parc de l'Aire des vents* » répondent à l'orientation ajoutée au PADD de

« **Renforcer le caractère de « ville jardin » de Dugny** ».

- **Déplacements et stationnement.**

L'orientation de la nouvelle OAP en matière de déplacement et stationnement répond à l'orientation inscrite au PADD « **d'assurer l'inscription de ce nouveau quartier dans son environnement proche en travaillant les interfaces et en développant des continuités en direction du centre-ville et du secteur de la Comète**. »

- **Composition paysagère et inscription au sein de la trame verte et bleue.**

L'orientation de la nouvelle OAP en matière de *composition paysagère et inscription dans la trame verte et bleue* répond à l'orientation inscrite au PADD de « **s'inscrire dans le respect des habitats écologiques remarquables sur la commune qui participent à la fonctionnalité de corridors régionaux** *»* et à l'orientation inscrite au PADD de

« **Renforcer le caractère de « ville jardin » de Dugny** ».

La carte de l'OAP illustre et localise la réalisation des orientations de l'OAP dans l'objectif d'un aménagement cohérent avec l'espace urbain existant.

Carte de l'OAP ajoutée au PLU :

C. Le zonage et le règlement.

Le rôle du zonage et du règlement.

Les dispositions réglementaires du PLU comportent :

- un plan de zonage, document graphique délimitant le champ d'application territorial de chacune des zones urbaines ou naturelles ;

- un règlement écrit qui fixe les dispositions réglementaires dans chacune des zones délimitées au plan de zonage. Le règlement définit notamment les occupations et les utilisations du sol interdites ou admises dans le respect des conditions de desserte des terrains, des règles morphologiques des constructions (hauteur, implantation, emprise au sol…), des obligations en matière de création de places de stationnement et de traitement des espaces libres.

Les modifications apportées au plan de zonage.

Le projet d'aménagement du Cluster des Médias n'était pas prévu lors de l'élaboration du PLU en 2007. Il était à cette époque envisagé l'aménagement du quartier sud de Dugny en lien avec la future gare de Dugny-La Courneuve, mais pour partie sur des emprises différentes du projet actuel (Chapeaux Chinois et Pigeonnière) classées Natura 2000 à la même période.

Pour permettre la réalisation du projet d'aménagement du Cluster des Médias, le plan de zonage doit être modifié comme suit :

- **Une partie des terrains concernés par le projet d'aménagement du Cluster des Médias sur la commune de Dugny fait l'objet d'un changement de zonage**. Dans le cadre de la présente mise en compatibilité, des terrains initialement classés en UI, AUIb, AUz et N sont, classés :

o **en zone UI** pour ceux accueillant aujourd'hui des activités, ces terrains étant déjà équipés et destinés à la vocation d'activité.

Les terrains intégrés à la zone UI sont situés au sud de la RD50, ils étaient classés initialement en AUIb et N avec emplacement réservé. Ces affectations s'avèrent incompatibles avec les caractéristiques du projet.

- **Concernant les terrains classés initialement en zone N** : compte tenu de la vocation naturelle de ce zonage, le classement s'oppose à l'implantation des constructions prévues dans le cadre du projet d'aménagement du Cluster des Médias. Il doit donc être modifié sur les emprises nécessaires à la réalisation du projet.

- **Concernant les terrains classés initialement en zone AUIb :** les dispositions suivantes, applicables à cette zone avant la présente mise en compatibilité du PLU, sont incompatibles avec les besoins liés à la réalisation du projet :

✓ Les occupations et utilisations du sol à vocation d'hébergement hôtelier sont interdites, alors qu'une telle vocation pourrait être envisagée dans le cadre du projet d'aménagement du Cluster des Médias ;

- ✓ Les occupations et utilisations du sol à vocation de commerce et d'industrie sont autorisées sans condition particulière alors qu'elles pourraient induire des nuisances incompatibles avec la présence d'un nouvel environnement résidentiel ;

- ✓ La règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques impose que la distance horizontale entre tout point du nu des façades et le point le plus proche au niveau du sol de la limite constructible opposée soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Le projet d'aménagement du Cluster des Médias ayant vocation à introduire un environnement urbain, le règlement doit permettre l'alignement des constructions sur les espaces publics, quelle que soit la hauteur de la construction. De plus, le projet n'étant pas précisément défini à ce jour, l'implantation des constructions futures n'est pas précisément connue. Aussi, le règlement doit permettre une souplesse pour implanter les constructions en retrait de l'alignement.

- ✓ Le règlement fixe à 15 mètres la hauteur maximale des constructions. Or, pour permettre une hauteur des constructions homogène avec celles qui seront édifiées en zone UI, la hauteur maximale des constructions doit être élevée à 16 mètres.

- ✓ Le règlement prévoit que 15 % au moins de la superficie totale de l'unité foncière doive être planté. Dans le cas des aires de stockage et d'activités artisanales cette superficie est ramenée à 5%. Ces dispositions ne garantissent pas l'objectif porté dans le cadre du projet d'aménagement du Cluster des Médias de faire émerger un environnement urbain verdoyant.

Il est donc nécessaire de modifier les dispositions applicables sur les terrains situés au sud de la RD50 et classés en zone AUIb.

En application de l'article R151-20 du code de l'urbanisme, « peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. » Une partie de la zone AUIb étant déjà construite, elle doit en principe être classée en zone urbaine.

Un classement en zone UI permet l'application de dispositions homogènes sur l'ensemble du secteur devant permettre l'émergence d'un site à dominante économique dans le cadre du projet d'aménagement du Cluster des Médias.

o **en zone AUjop** (zone créée dans le cadre de la présente mise en compatibilité) pour les terrains n'accueillant à ce jour aucune construction. Si ces terrains sont desservis par des voies à leur périphérie, des équipements internes doivent être renforcés. Le classement en zone AUjop permet également d'appréhender cette partie de l'opération d'aménagement qui doit accueillir 1300 logements, des équipements, commerces et services comme un ensemble cohérent. Les aménagements concernant ces terrains sont liés à l'accueil du village des médias pour les Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris 2024 qui ont vocation après 2024 à constituer un quartier de Dugny (phase dite « héritage »).

Cette zone est concernée par une orientation d'aménagement et de programmation. Les constructions y sont autorisées sous réserve de la réalisation des voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement, en capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter et sous réserve d'assurer un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone.

Les terrains intégrés à la zone AUjop sont situés à l'est de l'avenue du Général de Gaulle.

Les terrains situés au sud de la RD50 étaient classés en zone AUIb, et pour ceux qui étaient concernés par l'emplacement réservé n°1 (dont le périmètre est réduit dans le cadre de la présente mise en compatibilité du PLU) en zone N.

Les terrains situés au nord de la RD50 étaient en grande partie classés en zone N. La partie ouest de l'Aire des vents était classée en zone AUz.

- **Concernant les terrains classés initialement en AUIb** (qui vise une vocation principalement économique) et **N** (qui prévoit une vocation naturelle) : les dispositions applicables avant la présente mise en compatibilité du PLU, sont incompatibles avec la réalisation du projet car elles ne permettent pas l'émergence d'un nouveau quartier à vocation mixte. Ces terrains sont donc classés en zone AUjop.

- **Concernant les terrains classés initialement en AUz :** si les dispositions applicables en zone AUz avant la présente mise en compatibilité permettent la constitution d'un quartier à vocation mixte, elles ne permettent pas l'émergence d'un quartier dont le caractère urbain aura vocation à privilégier la création d'espaces verts tel que cela est prévu dans le cadre du projet d'aménagement du Cluster des Médias. En effet, certaines dispositions applicables en zone AUz avant la présente mise en compatibilité du PLU sont incompatibles avec la réalisation du projet d'aménagement du Cluster des Médias :

✓ Ces dispositions permettent l'implantation de commerces sans condition particulière alors que ceux-ci peuvent induire un trafic ou des nuisances incompatibles avec un environnement résidentiel, tel que prévu dans le cadre du projet d'aménagement du Cluster des médias

✓ La règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques impose en cas de retrait par rapport à l'espace public une distance au moins égale à 10 mètres. Elle n'est pas compatible avec le plan-guide du projet. Pour cette même raison les dispositions des articles AUz7 et AUz8 imposent des retraits pouvant être bloquants pour le projet d'aménagement du Cluster des médias.

✓ Le règlement fixe à 15 mètres la hauteur maximale des constructions. Or, pour permettre une hauteur des constructions homogène avec celles qui seront édifiées en zone AUjop, et nécessaire à la réalisation du projet d'aménagement du Cluster des Médias, la hauteur maximale des constructions doit être de 22 mètres avec la possibilité d'atteindre 25 mètres ponctuellement.

✓ Le règlement concernant les espaces libres et plantations n'est pas adapté au projet d'aménagement.

La modification des dispositions applicables en zone AUz n'est pas possible car elle aurait un impact sur des terrains situés en dehors du périmètre de projet d'aménagement du Cluster des Médias, ce qui n'est pas possible dans le cadre de la présente procédure de mise en compatibilité. **Les terrains initialement classés en**

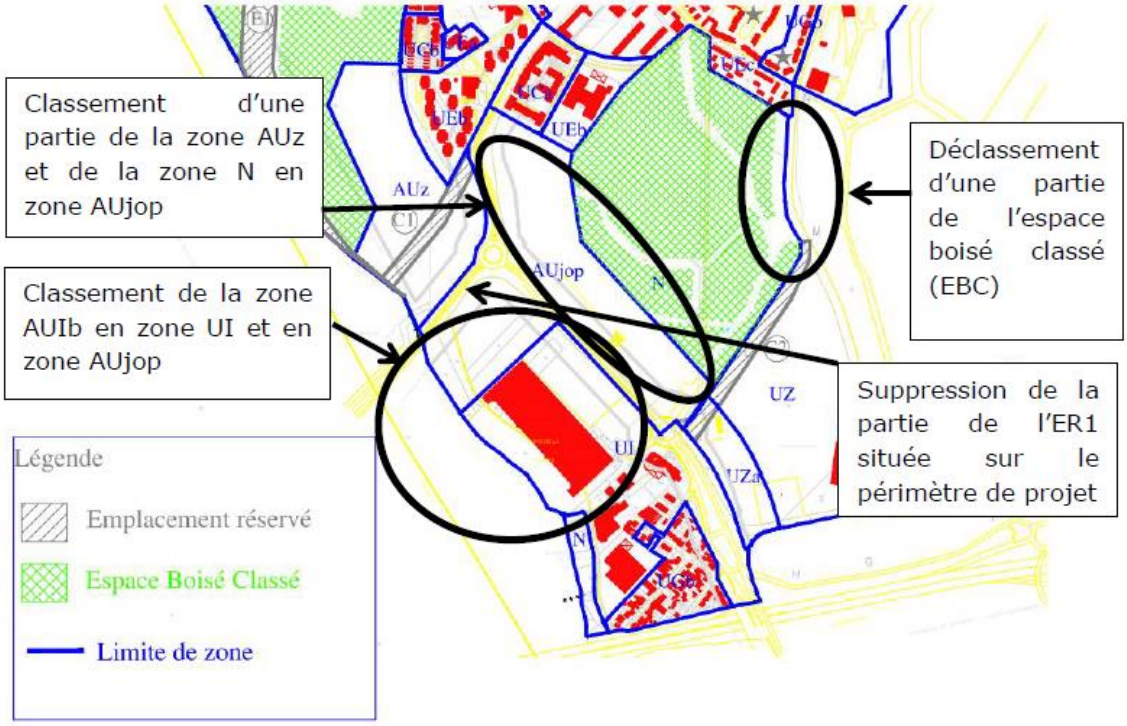
zone AUz et compris dans le périmètre du projet d'aménagement du Cluster des Médias sont donc classés en zone AUjop.

- **L'emplacement réservé E1 destiné au projet d'aménagement lié à l'autoroute A16 est réduit** et ne concerne plus les terrains inclus dans le périmètre du projet d'aménagement du Cluster des Médias. Lors de la prescription de la révision du PLU en 2014, l'État a informé la commune que ce projet n'était plus d'actualité. L'emplacement réservé n'est pas supprimé sur les terrains situés en dehors du périmètre de projet, conformément au champ d'application de la présente déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU qui se limite au périmètre du projet.

- Afin de permettre l'urbanisation de la frange sud de l'Aire des Vents et la création de la voie destinée à relier la rue de la Luzernière à la rue Maurice Bokanowski, **une partie des espaces boisés classés (EBC) sur l'Aire des vents est déclassée.**

Extrait du plan de zonage avant mise en compatibilité

Extrait du plan de zonage après mise en compatibilité



Les modifications apportées au règlement.

Les modifications apportées au règlement, conformément aux modifications apportées au plan de zonage (voir ci-avant) sont les suivantes :

- Les dispositions applicables en zone UI sont modifiées,

- La mention de la zone AUIb est supprimée et la mention de la zone AUjop est ajoutée dans les dispositions générales du règlement,

- Le règlement de la zone AUjop est ajouté,

- La surface de l'emplacement réservé E1 destiné au projet d'aménagement lié à l'autoroute A16 est réduit et ne concerne plus les terrains inclus dans le périmètre du projet du Cluster des médias (celle-ci passe ainsi de 80,1 ha à 78,7 ha)

Dans les dispositions générales, conformément aux modifications apportées au plan de zonage ayant induit le classement en zone UI et en zone AUjop du secteur AUIb, la mention de ce dernier secteur est supprimée de la liste des zones à urbaniser.

La mention de la zone AUjop, créée par la présente mise en compatibilité, est ajoutée aux dispositions générales.

La modification des dispositions applicables en zone UI.

Une partie des dispositions applicables initialement en zone UI sont conservées car leur application ne fait pas obstacle à la réalisation du projet d'aménagement du Cluster des Médias.

Néanmoins, au regard des orientations du projet consistant à donner à la partie du site accueillant des activités économiques des caractéristiques plus urbaines et compatibles avec la présence d'un environnement résidentiel, certains points du règlement sont modifiés.

Dans le tableau ci-après, dans la colonne comportant les dispositions de la zone UI après mise en compatibilité, les éléments modifiés par rapport au PLU avant mise en compatibilité sont surlignés en bleu.

Extrait du règlement avant mise en compatibilité	Extrait du règlement après mise en compatibilité	Justification
ARTICLES 1 ET 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU ADMISES SOUS CONDITION		
ARTICLE UI 1 - Les occupations et utilisations du sol à usage d'habitation et d'installations classées à l'exception de celles autorisées à l'article UI 2. - Les terrains de caravanes ; - Les terrains de camping ; - Les travaux, installations et aménagements divers visés aux alinéas j°) et k°) de l'article R 421-19 du Code de l'Urbanisme ; - Les carrières.	**ARTICLE UI 1** En zone UI, sont interdits : - Les constructions, installations et ouvrages à destination d'habitation à l'exception de ceux mentionnés au UI 2 ; - Les constructions, installations et ouvrages à destination d'exploitation agricole et forestière ; - Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ; - Les constructions destinées à l'industrie à l'exception de celles autorisées à l'article UI 2 - Les constructions, installations et ouvrages à destination de commerce à l'exception de ceux mentionnés à l'article UI 2 ; - Les ICPE soumises à autorisation, déclaration ou enregistrement ainsi que leur extension à l'exception de celles mentionnées à l'article UI 2 ; - Les terrains de caravanes ; - Les terrains de camping ; - Les dépôts et déchets de toutes natures, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération à l'exception de ceux mentionnés à l'article UI 2 ; - Les exploitations de carrières ainsi que les	Afin d'assurer la mise en œuvre du projet de renouvellement de la zone portée dans le projet d'aménagement du Cluster des Médias, qui prévoit l'émergence d'un quartier cohérent sur les zones AUjop et UI, les occupations et utilisations du sol qui seraient incompatibles avec un environnement résidentiel sont interdites, il en est ainsi pour : - Les constructions, installations et ouvrages à destination d'exploitation agricole et forestière ; - Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ; Pour la même raison, sont admises sous condition : - Les constructions, installations et ouvrages à destination d'industrie à la condition expresse qu'ils soient compatibles avec

Extrait du règlement avant mise en compatibilité	Extrait du règlement après mise en compatibilité	Justification
ARTICLE UI 2 - Les habitations sous condition qu'elles soient liées à l'activité pour gardiennage ; - Les constructions et installations sous condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou qu'elles soient d'intérêt collectif ; - Les installations classées à condition : - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et la commodité des utilisateurs de la zone ; - que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante en égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone.	affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols nécessitants une autorisation, à l'exception de ceux mentionnées à l'article UI2 **ARTICLE UI 2** En zone UI, sont autorisés sous conditions : - Les constructions, installations et ouvrages à destination d'habitation à condition qu'ils soient liés à la fonction de gardiennage ou directement nécessaires à une construction, installation ou ouvrage autorisés dans la zone. - Les constructions, installations et ouvrages à destination d'industrie à la condition expresse qu'ils soient compatibles avec l'environnement résidentiel voisin et qu'ils n'engendrent pas de nuisances pour les constructions avoisinantes ; - Les constructions, installations et ouvrages à destination de commerce à condition qu'ils n'induisent pas un trafic ou des nuisances incompatibles avec l'environnement résidentiel de la zone et qu'ils présentent une surface de plancher inférieure à 300m² ; - La création, l'extension et la modification des ICPE soumises à autorisation, à déclaration ou enregistrement à condition : o qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et la commodité des utilisateurs de la zone ;	l'environnement résidentiel voisin et qu'ils n'engendrent pas de nuisances pour les constructions avoisinantes ; - Les constructions, installations et ouvrages à destination de commerce à condition qu'ils n'induisent pas un trafic ou des nuisances incompatibles avec l'environnement résidentiel de la zone et qu'ils présentent une surface de plancher inférieure à 300m² ; - La création, l'extension et la modification des ICPE soumises à autorisation, à déclaration ou enregistrement à condition : o qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et la commodité des utilisateurs de la zone ; o qu'elles n'entraînent

Extrait du règlement avant mise en compatibilité	Extrait du règlement après mise en compatibilité	Justification
Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances 1 - Nuisances acoustiques La construction de bâtiments situés dans le voisinage des infrastructures de transports doit répondre aux normes d'isolement acoustique déterminées par la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 et ses textes d'application. 2 - Risque de mouvement de terrain dus aux phénomènes de retrait et de gonflement des sols argileux Le territoire communal comporte des secteurs argileux. Les terrains argileux et marneux sont sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse, et risque de glissement en cas de talutage. En conséquence, les constructeurs doivent prendre toutes les dispositions nécessaires leur permettant de s'assurer de la stabilité	○ qu'elles n'entraînent aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens ; ○ qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant d'un point de vue des nuisances que de l'environnement ; ○ que leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et assainissement. - Les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols nécessitants une autorisation, à condition que leur réalisation soit liée aux usages et affectations autorisés dans la zone, qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement ou de l'aspect paysagers ou qu'ils soient rendus nécessaires pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement réseaux. **Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances** 1 - Nuisances acoustiques La construction de bâtiments situés dans le voisinage des infrastructures de transports doit répondre aux normes d'isolement acoustique déterminées par la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 et ses textes d'application. Les constructions sont soumises aux dispositions de l'arrêté	○ aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens ; ○ qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant d'un point de vue des nuisances que de l'environnement ; ○ que leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et assainissement. Les ICPE étaient déjà admises sous condition avant la présente mise en compatibilité. Les habitations restent autorisées sous réserve d'être nécessaires aux activités.

Extrait du règlement avant mise en compatibilité	Extrait du règlement après mise en compatibilité	Justification
des constructions et autres occupations du sol autorisées. 3 - Risque d'inondation Le territoire communal est soumis au risque d'inondation lié : - soit à des inondations induites par des remontées de nappes phréatiques, - soit à des inondations pluviales urbaines (ruissellements occasionnés par de violents orages), - soit par débordements des réseaux insuffisants, - soit par stagnation des eaux pluviales. Les constructeurs devront prendre en compte ce risque, notamment en mettant en place les dispositifs de rétention des eaux appropriés.	préfectoral n°00-0784 du 13 mars 2000, et s'il y a lieu, aux normes d'isolement acoustique prescrites par celui-ci. 2 - Risque de mouvement de terrain dus aux phénomènes de retrait et de gonflement des sols argileux Le territoire communal comporte des secteurs argileux. Les terrains argileux et marneux sont sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse, et risque de glissement en cas de talutage. En conséquence, les constructeurs doivent prendre toutes les dispositions nécessaires leur permettant de s'assurer de la stabilité des constructions et autres occupations du sol autorisées. 3 - Risque d'inondation Le territoire communal est soumis au risque d'inondation lié : - soit à des inondations induites par des remontées de nappes phréatiques, - soit à des inondations pluviales urbaines (ruissellements occasionnés par de violents orages), - soit par débordements des réseaux insuffisants, - soit par stagnation des eaux pluviales. Les constructeurs devront prendre en compte ce risque,	

Extrait du règlement avant mise en compatibilité	Extrait du règlement après mise en compatibilité	Justification
	notamment en mettant en place les dispositifs de rétention des eaux appropriés.	
ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIES		
1 - Accès 1-1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil. Ce passage devra avoir les caractéristiques imposées aux voies privées. 1-2 - Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la	1 - Accès 1-1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil. Ce passage devra avoir les caractéristiques imposées aux voies privées. 1-2 - Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur.	La règle selon laquelle la création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et desservant plusieurs propriétés n'est autorisée que si leur emprise est au moins égale à 8 mètres est remplacée par les dispositions suivantes : « Toute voie nouvelle doit présenter une largeur initiale de chaussée au moins égale à 3,5 mètres. » Ainsi la règle de largeur minimale est étendue à toutes les voies nouvelles pour une meilleur cohérence des aménagements. Elle est assouplie avec une largeur imposée moins élevée afin de permettre un aménagement des voies en fonction des besoins, notamment en sens unique.

Extrait du règlement avant mise en compatibilité	Extrait du règlement après mise en compatibilité	Justification
sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur. 1-3 - Aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 3,50 m. 1-4 - Constructions existantes Les dispositions du paragraphe 1/3, ci-dessus ne sont pas applicables aux accès desservant des constructions existantes à condition qu'elles aient été édifiées antérieurement à l'approbation du P.L.U.. 2 - Voirie 2-1 - La création de voies publiques ou privées ouvertes à la	1-3 - Aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 3,50 m. 1-4 - Constructions existantes Les dispositions du paragraphe 1/3, ci-dessus ne sont pas applicables aux accès desservant des constructions existantes à condition qu'elles aient été édifiées antérieurement à l'approbation du P.L.U. 2 - Voirie 2-1 - Toute voie nouvelle doit présenter une largeur initiale de chaussée au moins égale à 3,5 mètres. 2-2 - Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.	

Extrait du règlement avant mise en compatibilité	Extrait du règlement après mise en compatibilité	Justification
circulation automobile et desservant plusieurs propriétés n'est autorisée que si leur emprise est au moins égale à 8 m. 2-2 - Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.		
ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX		
1 - Alimentation en eau potable 1-1 - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. 1-2 - En l'absence de réseau, les	**4.1 Eau potable** Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution.	- Eau potable Les dispositions prévoyant une implantation de construction en l'absence de réseau sont supprimées car l'opération sera conduite dans le cadre d'un aménagement d'ensemble avec la création des réseaux

Extrait du règlement avant mise en compatibilité	Extrait du règlement après mise en compatibilité	Justification
constructions ou installations nouvelles ne seront admises que si le constructeur réalise à sa charge des dispositifs techniques permettant de les alimenter (forage, captage) dans les limites de la réglementation correspondante. Le raccordement au réseau public d'alimentation sera obligatoire lorsqu'il sera réalisé. 2 - Assainissement Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée. Il reviendra au pétitionnaire de : Prendre toutes précaution pour les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux	**4.2 Eaux usées** Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement. Le raccordement doit respecter les caractéristiques définies par l'autorité compétente en matière d'assainissement et être conforme à la réglementation en vigueur. Conformément à la législation en vigueur, les eaux usées non domestiques (artisanat, commerce…) doivent faire l'objet d'un prétraitement réglementaire et bénéficier d'une autorisation de rejet auprès du propriétaire du réseau afin d'être rejetées au sein du réseau public d'assainissement. Tout rejet d'effluents domestiques ou non domestiques dans le réseau d'eaux pluviales est interdit. En l'absence du réseau public d'assainissement ou bien en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en œuvre dans le respect de la réglementation en vigueur. La conception du dispositif doit permettre un raccordement au réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera réalisé. **4.3 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales** Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des	nécessaires. L'obligation de raccordement est limitée aux constructions qui impliquent une utilisation d'eau potable. - Assainissement De nouvelles dispositions plus actuelles sont rédigées pour l'assainissement.

Extrait du règlement avant mise en compatibilité	Extrait du règlement après mise en compatibilité	Justification
Prendre aussi en compte les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique de façon à éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous sols et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches. La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel. Conformément à l'article 22 du décret n° 94-496 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Devant cette interdiction, le pétitionnaire devra donc prémunir le projet des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir si nécessaire, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans	précipitations atmosphériques. Les eaux pluviales ayant ruisselé sur des surfaces potentiellement polluées (parkings de surface, lavage de véhicules et de voies...) doivent être traitées avant rejet au réseau collecteur. Ce traitement peut être assuré par des techniques végétales. Des solutions alternatives et durables pour la gestion des eaux pluviales (rétention, temporisation, récupération, infiltration) doivent être privilégiées sous réserve que la nature des sols soit adaptée. Si les solutions alternatives sont insuffisantes, déconseillées ou techniquement non réalisables, l'excédent d'eau est rejeté dans le réseau public avec un débit de fuite maximal autorisé conforme au règlement départemental d'assainissement selon le secteur du projet. **4.4 Réseaux divers** La création ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication (téléphone, réseau câblé ou autre...) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain et être regroupés sous trottoir. Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux ou d'opérations d'ensemble, les réseaux aériens existants doivent être mis en souterrain.	- Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales Des conditions sont posées pour assurer le traitement des eaux de ruissellement potentiellement polluées et pour limiter le débit des eaux pluviales rejeté au réseau. - Réseaux divers Un paragraphe est ajouté pour assurer une meilleure qualité paysagère et une bonne organisation des aménagements.

Extrait du règlement avant mise en compatibilité	Extrait du règlement après mise en compatibilité	Justification
les sous sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics. 2-1 - Eaux usées Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur. Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides. 2-2 - Eaux pluviales Quelque soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Aucun débit supplémentaire ne sera accepté dans les réseaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention		

Extrait du règlement avant mise en compatibilité	Extrait du règlement après mise en compatibilité	Justification
alternative ou bien d'une technique de non imperméabilisation, adaptable à chaque cas. Les retentions seront réalisés, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et de l'urbanisme. Parce que l'espace est compté, en milieu, il convient d'attribuer à ces stockages une double fonction : fonction espace public urbain et fonction assainissement. Dans ce cas, il est nécessaire de mettre en place une approche non pas du bassin de rétention, mais plutôt une approche de modelé d'espace où, grâce à de faibles décaissés, un évènement pluvieux important pourra être géré sans qu'il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps est utilisée comme un espace urbain. Les techniques peuvent consister en des toitures terrasses réservoir, un parking inondable, des fossés drainant d'infiltration, une zone temporaire inondable intégrée et paysagère. Toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre, en complément des stockages éventuels. Par ailleurs, à chaque fois que ce sera		

Extrait du règlement avant mise en compatibilité	Extrait du règlement après mise en compatibilité	Justification
possible, et en fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, les eaux pluviales seront infiltrées de façon privilégiée par rapport aux rejets en réseau. Les eaux issues des parkings à ciel ouvert subiront un traitement de débourbage, déshuilage, avant rejet dans les réseaux pluviaux.		
ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS		
Aucune prescription.	Aucune prescription.	En application de la loi, les caractéristiques des terrains constructibles ne peuvent pas être réglementées.
ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES		
1 - La distance horizontale entre tout point du nu des façades et le point le plus proche au niveau du sol de la limite constructible opposée doit être au moins égale à la différence d'altitude	1 - Les constructions peuvent être implantées : - soit à l'alignement, - soit en retrait d'au moins 1 m par rapport à cet alignement.	Les dispositions avant mise en compatibilité imposaient que la distance horizontale entre tout point du nu des façades et le point le plus proche au niveau du sol de la limite constructible opposée soit au moins égale à

Extrait du règlement avant mise en compatibilité	Extrait du règlement après mise en compatibilité	Justification
entre ces deux points. 2 - Les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, etc...) édifiées en surplomb des voies publiques sont autorisées conformément aux dispositions des règlements de voirie en vigueur. Les saillies édifiées en surplomb des marges de reculement obligatoires seront assimilées aux saillies visées ci-dessus. 3 - Constructions existantes : Sont autorisés l'extension ou l'aménagement des constructions qui ne respecteraient pas les règles du présents article à condition que : - la construction ait été édifiée antérieurement à l'approbation du P.L.U. ; - soit respecté l'alignement, ou lorsqu'elle est portée sur les documents graphiques, la marge de reculement obligatoire s'y	2 - Les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, etc...) édifiées en surplomb des voies publiques sont autorisées conformément aux dispositions des règlements de voirie en vigueur. Les saillies édifiées en surplomb des marges de reculement obligatoires seront assimilées aux saillies visées ci-dessus.	la différence d'altitude entre ces deux points. Les dispositions du PLU après mise en compatibilité permettent une implantation des constructions : - soit à l'alignement, - soit en retrait d'au moins 1 m par rapport à cet alignement. Le projet d'aménagement du Cluster des Médias a vocation à introduire un environnement plus urbain y compris au sein de la zone UI. Pour cette raison, le règlement de la zone UI est modifié pour rendre possible l'alignement des constructions sur les espaces publics, quelle que soit la hauteur de la construction (l'article UI 10 est également modifié pour limiter la hauteur des constructions, voir ci-après). Le secteur faisant l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble, des prescriptions

Extrait du règlement avant mise en compatibilité	Extrait du règlement après mise en compatibilité	Justification
substitue ; - les extensions éventuelles respectent une distance minimum par rapport aux voies au moins égale à celle de la construction existante.		architecturales, urbaines et paysagères s'appliqueront aux différents opérateurs amenés à y développer des projets. Ces prescriptions viendront notamment préciser les règles d'implantation. Les exceptions concernant les constructions existantes sont supprimées afin de favoriser le renouvellement de la zone dans le cadre du projet d'aménagement du Cluster des Médias.
ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES		
1 - Toute construction à tous ses niveaux peut être édifiées en ordre continu, c'est-à-dire être contiguë aux limites séparatives touchant une voie. Lorsqu'une parcelle est mitoyenne	En zone UI, les constructions doivent s'implanter : - Soit sur une des limites séparatives ; - Soit en retrait de toutes les limites séparatives. En cas de retrait, la distance mesurée perpendiculairement en tous points de la construction doit être au moins égale à :	Les dispositions du PLU après mise en compatibilité permettent comme avant la mise en compatibilité une implantation des constructions sur ou en retrait des limites séparatives, mais interdisent une implantation sur plusieurs

Extrait du règlement avant mise en compatibilité	Extrait du règlement après mise en compatibilité	Justification
d'une zone d'habitation, la discontinuité est obligatoire du côté de la zone d'habitation. Dans le cas de discontinuité et le long des autres limites séparatives, les constructions devront respecter les règles définies ci-dessous. 2 - La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans toutefois pouvoir être inférieur à 8 m. 3 - Murs aveugles 3-1 - En cas de murs aveugles, cette distance peut être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude ci-dessus définie sans toutefois pouvoir	- L=H avec un minimum de 8 mètres en cas d'ouverture ; - L= H/2 avec un minimum de 4 mètres en cas de mur aveugle. Toutefois, lorsqu'une parcelle est mitoyenne avec une zone d'habitation, le retrait par rapport à la limite commune avec la zone d'habitation est obligatoire.	limites séparatives. En cas de retrait la distance minimale reste au moins égale à la hauteur de la construction avec un minimum de 8 mètres et de la moitié de ces distances en cas de mur aveugle. Le retrait par rapport à la limite reste obligatoire en cas d'implantation mitoyenne avec une zone d'habitation. Les exceptions pour les constructions plus basses ne sont pas maintenues. La définition de mur aveugle n'est pas maintenue car trop restrictive. Les exceptions concernant les constructions existantes sont supprimées afin de favoriser le renouvellement de la zone dans le cadre du projet d'aménagement du Cluster des Médias.

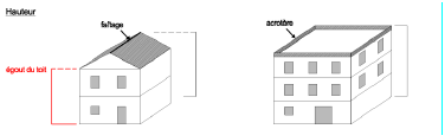
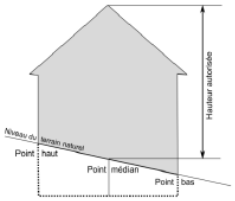
Extrait du règlement avant mise en compatibilité	Extrait du règlement après mise en compatibilité	Justification
être inférieure à 4 m. Pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 11 m, cette distance peut être au moins égale au tiers de la différence d'altitude ci-dessus définie sans toutefois pouvoir être inférieure à 2,50 m. 3-2 - Sont assimilées à des murs aveugles les façades percées de baies dont la hauteur d'allège se situe au moins à 1,90 m au-dessus du plancher fini et pouvant comporter à rez-de-chaussée un accès donnant sur un dégagement. 4 - Construction en limite de propriété La construction en limite de propriété est autorisée en limite des zones d'habitation pour les bâtiments en rez-de-chaussée dont la hauteur n'excède		

Extrait du règlement avant mise en compatibilité	Extrait du règlement après mise en compatibilité	Justification
pas 4 m. 5 - Construction existantes Sont autorisés l'extension ou l'aménagement des constructions qui ne respecteraient pas les règles de l'article 7 à condition que la construction ait été édifiée antérieurement à l'approbation du P.L.U. et que les extensions éventuelles respectent les règles de l'article 7. Le respect des règles de l'article 7 ne sera pas imposé pour d'éventuelles extensions qui comporteraient des murs aveugles en marges latérales à condition que leur hauteur n'excède pas 11 mètres et que ces extensions respectent une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à celle existante.		

Extrait du règlement avant mise en compatibilité	Extrait du règlement après mise en compatibilité	Justification
ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE		
1 - Les constructions doivent être implantées de manière que les baies ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal et qui serait située à une distance de moins de 8 m. Cette distance ne s'applique pas lorsqu'il s'agit : - d'un même logement ; - d'un vis-à-vis avec un mur aveugle ; - d'un vis-à-vis avec une construction annexe (garage, atelier, buanderie, etc...). 2 - Les parties aveugles des constructions non contiguës édifiées sur une même unité foncière doivent observer un	En zone UI, la distance comptée horizontalement en tout point de constructions non contigües doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de : - 8 mètres si les deux façades comportent une ouverture ; - 6 mètres si une des deux façades comporte une ouverture ; Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	Pour simplifier l'instruction des autorisations de construire, les dispositions de l'article 8 sont modifiées. La distance minimale entre deux constructions en présence de baie reste de 8 mètres. Une exception est ajoutée pour que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif puissent s'implanter librement et ainsi en cohérence avec le projet d'aménagement du Cluster des Médias en cours de finalisation.

Extrait du règlement avant mise en compatibilité	Extrait du règlement après mise en compatibilité	Justification
recul mesuré dans un plan perpendiculaire à la façade au moins égal à la hauteur de la construction la plus basse.		
ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL		
1 - L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la surface totale de l'unité foncière, 85 % pour les aires de stockage et activités artisanales. 2 - Constructions existantes Sont autorisés l'extension ou l'aménagement des constructions qui ne respecteraient pas les règles de l'article 9 à condition que la construction ait été édifiée antérieurement à l'approbation du P.L.U.	L'emprise au sol de constructions, annexes comprises, ne peut excéder 50% de l'unité foncière.	Afin d'assurer la mise en œuvre du projet de renouvellement du site porté dans le projet d'aménagement du Cluster des médias, et de favoriser l'émergence d'une zone d'activité la plus verte possible, l'emprise au sol est réduite de 60% maximum de la superficie de l'unité foncière à 50% maximum de cette même superficie. Pour la même raison, la disposition spécifique limitant à 85% l'emprise au sol pour les aires de stockages et activités artisanales est supprimée. Les exceptions concernant les constructions existantes sont supprimées afin de favoriser le renouvellement de la zone dans le cadre du projet

Extrait du règlement avant mise en compatibilité	Extrait du règlement après mise en compatibilité	Justification
		d'aménagement du Cluster des Médias.
ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS		
Aucune prescription.	La hauteur maximale des constructions est limitée à 16 mètres à l'acrotère ou au faîtage. Pour cette hauteur, le nombre de niveaux maximum admis est R+4. Définitions : Acrotère : saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente. Faitage : Ligne de jonction supérieure de deux ou plusieurs pans de toiture inclinés suivante des pentes opposées. Il constitue la ligne de partage des eaux pluviales. Hauteur maximale : La hauteur maximale autorisée des constructions est une hauteur absolue et se mesure à partir du terrain naturel (sol existant avant travaux) jusqu'au point le plus haut de la construction (au faîtage ou à l'acrotère). Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les	Afin d'assurer une meilleure insertion paysagère des constructions une hauteur maximale est instaurée pour les constructions. Cette hauteur est cohérente avec une hauteur de constructions à usage d'activités compatible avec un environnement résidentiel. La hauteur retenue reprend ce qui avait été prévu dans le projet de révision du PLU, tout en alignant la hauteur autorisée au faîtage avec celle autorisée à l'acrotère. Cette hauteur est cohérente avec des constructions à usage d'activités. La définition de la hauteur est ajoutée pour permettre une

Extrait du règlement avant mise en compatibilité	Extrait du règlement après mise en compatibilité	Justification
	ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, locaux techniques, antennes, etc. Ces ouvrages devront faire l'objet d'une bonne insertion paysagère.  Pour les terrains en pente, la hauteur se calcule à partir du point médian de la construction.  	instruction plus aisée.

Extrait du règlement avant mise en compatibilité	Extrait du règlement après mise en compatibilité	Justification
ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR		
1 - Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. 2 - Les clôtures sur rue doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire-voie doublé ou non de haies vives. 3 - La hauteur des clôtures peut atteindre 2,10 m dont 0,90 m pour le mur bahut.	1 - Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. 2 - Les clôtures (et les éléments entrant dans leur composition, tels que murs, portes, portails, grilles ou balustrades) doivent présenter une cohérence d'aspect avec la construction principale. Les clôtures sur rue seront doublées de préférence d'une haie vive constituée d'essences locales. Leur hauteur ne devra pas excéder 2,20 mètres. En limites séparatives, les clôtures seront de préférence constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie vive d'essences locales. Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune. Leur hauteur ne devra pas excéder 2,20 mètres.	Pour une bonne insertion paysagère permettant la création de clôtures les mieux adaptées possibles au projet d'aménagement, les dispositions concernant les clôtures sont assouplies, complétées et la hauteur maximale des clôtures est modifiée.
Article 12 : Stationnement		

Extrait du règlement avant mise en compatibilité	Extrait du règlement après mise en compatibilité	Justification
1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les places de parking devront être aisément accessibles et avoir au minimum une largeur de 2,20 m, une longueur de 5 m et une superficie de 20 m² y compris les accès. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations fixées par le présent article, il peut en être tenu quitte en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (article L 421-3 du Code de l'Urbanisme) : - soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, - soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 m, Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc	**1. Véhicules motorisés** 1.1. - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les places de parking devront être aisément accessibles et avoir au minimum une largeur de 2,20 m, une longueur de 5 m et une superficie de 20 m² y compris les accès. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations fixées par le présent article, il peut en être tenu quitte en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (article L151-33 du Code de l'Urbanisme) : - soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, - soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 m,	Les références au code de l'urbanisme sont mises à jour. Les dispositions sont modifiées pour tenir compte des vocations autorisées dans la zone, des besoins observés sur la zone, en tenant compte de la création de la gare et pour assurer la compatibilité avec le PDUIF.

Extrait du règlement avant mise en compatibilité	Extrait du règlement après mise en compatibilité	Justification
privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue, le pétitionnaire peut être tenu de verser une participation fixée et revalorisée chaque année suivant délibération du conseil municipal en vigueur. 2 - Les normes de stationnement sont ainsi définies : 2-1 - Constructions à usage d'habitation - pour un logement individuel : 2 places de parking par logement. 2-2 - Bureaux Une superficie égale à 40 % de la surface hors œuvre nette devra être aménagée pour le stationnement des véhicules. 2-3 - Activités 2-3-1 - Activités industrielles - Outre le stationnement	Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue, le pétitionnaire peut être tenu de verser une participation fixée et revalorisée chaque année suivant délibération du conseil municipal en vigueur. 1.2. Les normes de stationnement sont ainsi définies : - Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : Le nombre de places de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte : o Des besoins créés par l'équipement ; o De ses jours et heures de fréquentation ; o Des possibilités de stationnement existantes à proximité ; o De la desserte en transport en commun.	

Extrait du règlement avant mise en compatibilité	Extrait du règlement après mise en compatibilité	Justification
des véhicules lourds et les aires de manœuvre, il devra être prévu 1 place de parking pour 100 m² de S.H.O.N., - 1 pour 250 m² dans le cas d'aménagement ou d'extension d'activités industrielles existant antérieurement à l'approbation du P.L.U.. 2-3-2 - Entrepôts / Halls de stockage Il n'est pas fixé de règles. 2-4 - Commerces Outre les véhicules de service ou de livraison, il devra être prévu : - dans le cas où l'installation commerciale représente une surface de plancher hors œuvre nette de moins de 2 000 m² : 1 place de parking pour 50 m² S.H.O.N. avec un minimum d'1 place de parking par boutique de moins de 50 m² S.H.O.N. ;	- Autres activités autorisées : o Industrie : Il est demandé, au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 80m2 de surface de plancher entamée. o Bureau : Il est demandé, au maximum, 1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher entamée. **2. Cycles non motorisés** Habitations liées à la fonction de gardiennage ou directement nécessaires à une construction, installation ou ouvrage autorisés dans la zone : Construction groupant plus de 2 logements : ▪ Pour les logements jusqu'à deux pièces principales, il est demandé au minimum un espace de stationnement d'une superficie de 0,75m² par logement, avec une superficie minimale de 3m² ; ▪ Dans les autres cas, il est demandé au minimum un espace de stationnement d'une superficie de 1,5m² par logement, avec une superficie minimale de 3m². Commerces et activités : ▪ Pour les constructions de plus de 500m² de surface de plancher, il est demandé, au minimum, 1 place pour	

Extrait du règlement avant mise en compatibilité	Extrait du règlement après mise en compatibilité	Justification
- dans le cas où l'installation commerciale représente une surface de plancher hors œuvre nette de plus de 2 000 m² : 1 place pour 20 m²de S.H.O.N. Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existant antérieurement à l'approbation du P.L.U. à condition que l'extension de S.H.O.N. n'excède pas 20 % ou 50 m². 2-5 - Hôtels Il devra être prévu 1 place de parking par chambre jusqu'à 40 chambres + 0,5 place par chambre au-delà de 40 chambres. Pour les hôtels de plus de 40 chambres une partie de ces places devra être accessible aux autocars. 2-6 - Restaurants En plus des places nécessaires pour le personnel à raison de 1 place par 3 emplois, il devra être prévu un	10 employés ainsi que des places « visiteurs » à définir selon les besoins. Industries : ▪ Il est demandé, au minimum, 1 place pour 10 employés ainsi que des places « visiteurs » à définir selon les besoins. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : ▪ Il est demandé, au minimum, 1 place pour 10 employés ainsi que des places « visiteurs » à définir selon les besoins ▪ Par ailleurs, pour les établissements scolaires il est demandé, en sus, 1 place pour 8 à 12 élèves. Bureau : ▪ Il est demandé, au minimum, 1,5m² pour 100m² de surface de plancher.	

Extrait du règlement avant mise en compatibilité	Extrait du règlement après mise en compatibilité	Justification
minimum de 1 place de parking par 10 m² de surface hors œuvre nette de salle de restaurant. 2-7 - Foyers - Foyers pour jeunes travailleurs ou pour travailleurs migrants : 1 place de parking pour 3 chambres ; - Foyers pour personnes âgées : 1 place de parking pour 5 logements. 2-8 - Etablissements hospitaliers et cliniques : 1 place de parking pour 3 lits. 2-9 - Etablissements scolaires - du premier degré : 1 place de parking par classe ; - du second degré : 2 places de parking par classe ; - enseignement supérieur : - IUT : 1 place pour 5 étudiants ; - université : 1 place pour 15 étudiants.		

Extrait du règlement avant mise en compatibilité	Extrait du règlement après mise en compatibilité	Justification
Une partie de ces places devra être accessible aux visiteurs.		
ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS		
1 - Espaces boisés classés Sans objet. 2 - Obligation de planter 2-1 - Les plantations existantes doivent être obligatoirement maintenues. Les abattages d'arbres ne seront autorisés que s'ils sont indispensables	**13.1 Traitement des espaces libres** Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins. Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées. La conception des espaces libres devra privilégier la	Les dispositions de l'article 13 sont actualisées. Le règlement après mise en compatibilité garde une obligation de maintien de superficie en espaces non bâtis et de plantation. Conformément à l'objectif de promouvoir un renouvellement du secteur plus agréable et moins impactant sur l'environnement, le règlement après mise en compatibilité impose que 40% minimum de la

Extrait du règlement avant mise en compatibilité	Extrait du règlement après mise en compatibilité	Justification
à l'implantation des constructions ou à l'établissement des accès nécessaires. Dans ce cas, tout arbre abattu sera remplacé par deux arbres d'importance et d'essence équivalentes. 2-2 - 15 % au mois de la superficie totale de l'unité foncière doivent être plantés, 5 % dans les cas des aires de stockage et d'activités artisanales. 2-3 - Les marges de reculement et d'isolement doivent être plantées. 2-4 - Les espaces plantés doivent comporter un minimum de : - un arbre de basse tige (moins de 7 m à l'état adulte) par unité foncière lorsque la surface plantée est inférieure à 100 m² ; - un arbre de haute tige (plus de 7 m à l'état adulte) par 100 m² de surface	diversité des strates végétales (arborée, arbustive ou herbacée). Les plantations devront être composées d'essences locales, peu consommatrices d'eau et en prohibant les espèces invasives. Les espaces libres doivent recevoir un traitement paysager et être plantés a minima à raison d'une unité de plantation par tranche entamée de 20 m². Les aires de stationnement non couvertes doivent recevoir un traitement paysager et être plantées a minima à raison d'une unité de plantation pour une place de stationnement. Pour les aires de stationnement non couvertes de plus de 20 places, les plantations doivent être regroupées en module de plantation, à raison d'un module de plantation par tranche échue de 10 places de stationnement. Les modules de plantations doivent être répartis sur l'ensemble de l'aire de stationnement. Un traitement perméable des voiries, des dessertes et des aires de stationnement doit être privilégié (sablage, dallage, pavage ...) aux bitumes et enrobés. **13.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables** 40% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être	surface de l'unité foncière soient traités en espaces verts et que 10% minimum de l'unité foncière soient traités en espaces verts de pleine terre. Le PLU avant mise en compatibilité imposait que 15 % au mois de la superficie totale de l'unité foncière soient plantés et 5 % dans les cas des aires de stockage et d'activités artisanales. Le règlement après mise en compatibilité impose des plantations composées d'essences locales et non invasives. La notion d'unité de plantation permet de choisir les plantations les mieux adaptées possibles au contexte paysager et environnemental. La définition des nouvelles notions introduites dans le règlement est ajoutée.

Extrait du règlement avant mise en compatibilité	Extrait du règlement après mise en compatibilité	Justification
plantée lorsqu'elle est supérieure à 100 m². A la plantation, ces arbres devront avoir une hauteur au moins égale à 2 m. 2-5 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements soit pour 100 m² de terrain.	traités en espaces verts. 10% minimum de l'unité foncière doivent être traités en espace vert de pleine terre. **13.3 Définitions** Pour le présent article s'appliquent les définitions suivantes : - Espace vert : les espaces verts sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale ou substrat. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées. - Essence locale : les essences locales correspondent aux plantations d'espèces végétales indigènes adaptées au contexte géographique et climatique régional et qui présentent donc un intérêt écologique, telles que référencées dans la liste établie par l'Agence régionale de la biodiversité d'Ile-de-France. - Unité de plantation : cette notion se définit comme suit : **Plant** | **Taille à maturité** | **Tronc** | **Nombre d'unités de plantation**	

Extrait du règlement avant mise en compatibilité	Extrait du règlement après mise en compatibilité	Justification
	1 arbre de grand développement | > 20 m | Unique | 8 1 arbre de moyen développement | 7 à 20 m | Unique | 4 1 arbuste | 3 à 7 m | Unique ou multiple | 2 1 buisson | 1 à 3 m | Multiple | 1 - Module de plantation : Un module de plantation correspond à un regroupement de plusieurs sujets végétaux au sein d'un secteur délimité. Un module de plantation sera constitué d'une fosse de plantation unique comportant au minimum 10 unités de plantation. - Espaces éco-aménageables : Les espaces éco-aménageables sont les surfaces non imperméabilisées comprenant les espaces de pleine terre et les espaces verts complémentaires. - Espace vert de pleine terre : Un espace est considéré comme étant en pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou à réaliser dans son tréfonds ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique. Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre. Il n'en est pas de même pour les locaux souterrains attenants aux constructions en élévation et en dépendant	

Extrait du règlement avant mise en compatibilité	Extrait du règlement après mise en compatibilité	Justification
	directement, quelle que soit la profondeur desdits locaux.	
ARTICLE 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL		
1 - Le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) de la zone est au maximum égal à 2,00. 2 - Toutefois, le C.O.S. sera limité pour les constructions à usage de : - habitation à 0,20 - commerce et artisanat à 2,00 - bureaux à 0,70 - équipements collectifs à 1,00 - activités industrielles à 2,00 et 6 m^3/m^2 de terrain - entrepôts / halls de stockage : il n'est pas fixé de règle 3 - Dans le cas où des constructions affectées à des utilisations différentes sont édifiées sur une même unité foncière le cumul des C.O.S. particuliers à chaque utilisation ne pourra excéder le C.O.S. maximum de	Il n'est pas fixé de règle.	Les coefficients d'occupation du sol ne sont plus applicables, sauf exception mais qui ne trouve pas à s'appliquer à la zone UI. Le règlement est donc mis à jour sur ce point et cet article n'est pas réglementé.

Extrait du règlement avant mise en compatibilité	Extrait du règlement après mise en compatibilité	Justification
la zone. 4 - Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.		
DEFINITIONS		
Pour une meilleure lisibilité du règlement, pour une instruction plus facile et en cohérence avec les nouveaux termes introduits dans les dispositions applicables à la zone UI plusieurs définitions comprises dans le règlement sont complétées et ajustées.		

Dispositions applicables à la zone AUI ; elles sont modifiées par la suppression de la Zone AUIb et l'ajout de la mention de la zone AUjop dans les dispositions générales du règlement.

Elles sont donc libellées ainsi : (les textes ~~rayés en bleu~~ sont supprimés du règlement actuel de la zone AUI) seuls les articles modifiés sont repris ci-après

SECTION I-NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

Article AUI 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

~~**Secteur AUIa :**~~

Toutes les occupations et utilisations de sol non citées à l'article AUI 2.

~~**Secteur AUIb :**~~

~~Les constructions destinées à :~~

~~- l'habitat sauf celles citées à l'article AUI 2 ;~~

~~- l'hébergement hôtelier ;~~

~~- l'exploitation agricole ;~~

~~- la fonction d'entrepôts sauf celles citées à l'article AUI 2 ;~~

~~- les installations classées sauf celles citées à l'article AUI 2.~~

~~**Secteurs AUIa et AUIb :**~~

- Les travaux, installations et aménagements divers visés aux alinéas j°) et k°) de l'article

R 421-19 du Code de l'Urbanisme,

- Les carrières.

Article AUI 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions.

Sont admises les occupations et utilisations suivantes, sous réserve qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'une opération d'ensemble ou qu'elles soient édifiées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone :

~~- dans le secteur AUIa :~~

Les constructions à usage d'activités sous condition qu'elles ne portent pas atteinte au fonctionnement des activités aéroportuaires ainsi que les équipements collectifs.

~~- dans le secteur AUIb :~~

~~La construction de bâtiments à usage d'activités, d'artisanat, de commerces, d'industrie, de bureaux, de services, ainsi que des équipements collectifs.~~

~~- les affouillements et remodelages de la topographie des terrains pour les secteurs AUIa & AUIb.~~

~~- habitations liée à l'activité pour gardiennage.~~

~~- constructions, installations si elles sont utiles ou nécessaires au fonctionnement d'un service public ou d'intérêt collectif.~~

~~- les entrepôts liés à une forme d'activité de transformation ou de gestion et limités à~~

~~80 % de la SHON totale du bâtiment.~~

~~- les créations d'installations classées nouvelles (compris parkings) à l'exception de celles pour lesquelles la nomenclature des installations classée fixe l'obligation~~

Eléments de patrimoine remarquable (sans changement)

Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances (sans changement)

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUI 3 : Accès et voirie (sans changement)

Article AUI 4 : Desserte par les réseaux (sans changement)

Article AUI 5 : Caractéristiques des terrains (sans changement)

Article AUI 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou futures (sans changement)

Article AUI 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (sans changement)

Article AUI 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (sans changement)

Article AUI 9 : Emprise au sol (sans changement)

Article AUI 10 : Hauteur maximum des constructions.

~~**Secteur AUIa :**~~

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et d'autres superstructures étant exclus, ne doit pas excéder 20 mètres.

Toutefois, dans une bande de 20 m de largeur délimitée à partir de l'avenue de la 2ème D.B., la hauteur des constructions ne doit pas excéder 15 mètres.

~~**Secteur AUIb :**~~

~~La hauteur des constructions mesurée au point le plus élevé du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus, ne doit pas excéder la côte 61,00 NGF (soit environ 15 m au-dessus du niveau moyen fixé à 46,00 NGF).~~

~~Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations techniques si elles sont utiles ou nécessaires au fonctionnement d'un service d'intérêt général.~~

Il n'est pas fixé de règle pour la reconstruction ou l'aménagement d'un bâtiment existant avant l'approbation du présent P.L.U. entraînant ou non changement de destination.

Article AUI 11 : Aspect extérieur (sans changement)

Article AUI 12 : Stationnement (sans changement)

Article AUI 13 : Espaces libres et plantations.

1 - **Dispositions applicables dans la zone AUI, à l'exception du secteur AUIa**

1-1 Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme.

1-2 Obligation de planter :

1-2-1 - Les plantations existantes doivent être obligatoirement maintenues.

Les abattages d'arbres ne seront autorisés que s'ils sont indispensables à l'implantation des constructions ou à l'établissement des accès nécessaires. Dans ce cas, tout arbre abattu sera remplacé par deux arbres d'importance et d'essence équivalentes.

1-2-2 - 15 % au moins de la superficie totale de l'unité foncière doivent être plantés, 5 % dans le cas des aires de stockage et d'activités artisanales.

1-2-3 - Les marges de reculement et d'isolement doivent être plantées.

1-2-4 - Les espaces plantés doivent comporter un minimum de 1 arbre de haute tige (plus de 7 m à l'état adulte) pour 100 m² de surface plantée lorsqu'elle est supérieure à 100 m². Lors de leur plantation, ces arbres devront avoir une hauteur au moins égale à 2 m.

1-2-5 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements soit pour 100 m² de terrain.

1 - **Dispositions applicables dans le secteur AUIa**

Des plantations doivent être réalisées afin de mieux intégrer constructions et installations dans l'environnement.

Ils doivent être notamment prévus des haies vives, des écrans de verdure autour des parcs de stationnement, de stockage de matériaux ou matériels.

Les plantes à racines traçantes (telles que les peupliers, les acacias ou les robiniers) sont interdites à moins de 50 m des constructions, des aménagements de voirie et des différents réseaux.

Les essences d'arbres et de fleurs de nature à attirer les oiseaux sont interdites.

SECTION III-POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL (sans changement)

Dispositions applicables à la zone AUjop (nouvelle zone du PLU))

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

Article AUjop 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdits :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'exploitation agricole et forestière ;

- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;

- Les constructions destinées à l'industrie ;

- Les constructions, installations et ouvrages à destination du commerce à l'exception de celles mentionnées à l'article AUjop 2 ;

- Les ICPE soumises à autorisation, déclaration ou enregistrement ainsi que leur extension, à l'exception de celles mentionnées à l'article AUjop 2 ;

- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes, caravanes isolées ;

- Les dépôts de ferrailles, combustibles solides ou liquides, déchets de toutes natures, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération ;

- Les exploitations de carrières ainsi que les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols nécessitants une autorisation, à l'exception de ceux mentionnées à l'article AUjop 2.

Article AUjop 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions.

Cette zone est concernée par une orientation d'aménagement et de programmation.

Les constructions suivantes sont autorisées sous réserve de la réalisation des voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement, en capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter et sous réserve d'assurer un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone :

 Les constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce dès lors qu'elles n'induisent pas de trafic ou de nuisances incompatibles avec la présence d'un environnement résidentiel, à l'artisanat.

 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

 Les ICPE soumises à autorisation ou à déclaration à condition :

 qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et la commodité des utilisateurs de la zone ;

 qu'elles n'entraînent aucune insalubrité ni sinistres susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens ;

 qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant d'un point de vue des nuisances que de l'environnement ;

 que leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et assainissement.

 Les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols nécessitant une autorisation, à condition que leur réalisation soit liée aux usages et affectations autorisés dans la zone, qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement ou de l'aspect paysagers ou qu'ils soient rendus nécessaires pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement réseaux.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUjop 3 : Accès et voirie.

3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une ou plusieurs voie(s) publique(s) ou privée(s) ouverte(s) à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques et configuration de ces voies doivent :

 Répondre aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;

 Permettre la circulation des moyens de secours, des véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères ;

 Satisfaire les exigences de la sécurité, de la protection civile au regard de la nature du trafic et de son intensité.

Voies nouvelles :

Toute voie nouvelle doit présenter une largeur initiale de chaussée au moins égale à 3,5 mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (et notamment ceux des services de secours et d'enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour.

Conditions d'accès aux voies :

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

3.2 Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets.

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains afin d'éviter tout encombrement sur la voirie publique.

Un local de stockage ou une aire de stockage des containers d'ordures ménagères devra figurer au plan masse des futurs projets pour s'intégrer, dans les meilleures conditions, au paysage. Un local intégré au bâtiment sera privilégié.

Pour les constructions de plus de 3 logements, un local offrant la possibilité de stockage des containers nécessaires à la collecte sélective des déchets ménagers et accessible depuis la voie publique doit être prévu. En cas de commerce intégré à la construction, un local de stockage des déchets indépendant pour le local commercial devra être prévu.

Article AUjop 4 : Desserte par les réseaux.

4.1 Eau potable.

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution.

4.2 Eaux usées.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement. Le raccordement doit respecter les caractéristiques définies par l'autorité compétente en matière d'assainissement et être conforme à la réglementation en vigueur.

Conformément à la législation en vigueur, les eaux usées non domestiques (artisanat, commerce…) doivent faire l'objet d'un prétraitement réglementaire et bénéficier d'une autorisation de rejet auprès du propriétaire du réseau afin d'être rejetées au sein du réseau public d'assainissement.

Tout rejet d'effluents domestiques ou non domestiques dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

En l'absence du réseau public d'assainissement ou bien en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en œuvre dans le respect de la réglementation en vigueur. La conception du dispositif doit permettre un raccordement au réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

4.3 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales.

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Les eaux pluviales ayant ruisselé sur des surfaces potentiellement polluées (parkings de surface, lavage de véhicules et de voies…) doivent être traitées avant rejet au réseau collecteur. Ce traitement peut être assuré par des techniques végétales.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle doit être la première solution recherchée. Des solutions alternatives et durables pour la gestion des eaux pluviales (rétention, temporisation, récupération, infiltration, toiture stockante) doivent être privilégiées sous réserve que la nature des sols soit adaptée.

Si les solutions alternatives sont insuffisantes, déconseillées ou techniquement non réalisables, l'excédent d'eau est rejeté dans le réseau public avec un débit de fuite maximal autorisé conforme au règlement départemental d'assainissement selon le secteur du projet.

4.4 Réseaux divers.

La création ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication (téléphone, réseau câblé ou autre…) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain et être regroupés sous trottoir.

Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux ou d'opérations d'ensemble, les réseaux aériens existants doivent être mis en souterrain.

Article AUjop 5 : Caractéristiques des terrains.

Aucune prescription.

Article AUjop 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou futures.

Les constructions peuvent être implantées :

- soit à l'alignement,

- soit en retrait d'au moins 1 m par rapport à cet alignement.

Article AUjop 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions peuvent être implantées :

- soit sur limites séparatives,

- soit en retrait d'au moins 1 m par rapport à ces limites séparatives.

Article AUjop 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Aucune prescription.

Article AUjop 9 : Emprise au sol.

Au nord de la RD50 :

L'emprise au sol de constructions, annexes comprises, ne peut excéder 60 % de l'unité foncière.

Au sud de la RD50 :

L'emprise au sol de constructions, annexes comprises, ne peut excéder 70 % de l'unité foncière.

Article AUjop 10 : Hauteur maximum des constructions.

La hauteur maximale est limitée à 22 mètres à l'acrotère ou au faîtage. Pour cette hauteur, le nombre de niveaux maximal admis est R+6.

Toutefois, en cohérence avec les intentions d'aménagement développées dans l'OAP qui visent à garantir une variation des hauteurs et une préservation des vues en direction des grands ensembles naturels, il est précisé que la hauteur des constructions devra varier au sein même des îlots et entre les différents îlots.

Par ailleurs, pour permettre l'émergence de bâtiments signaux sur le secteur, une hauteur maximale de 25 mètres à l'acrotère ou au faîtage pourra ponctuellement être autorisée. Pour cette hauteur, le nombre de niveaux maximal admis est R+7.

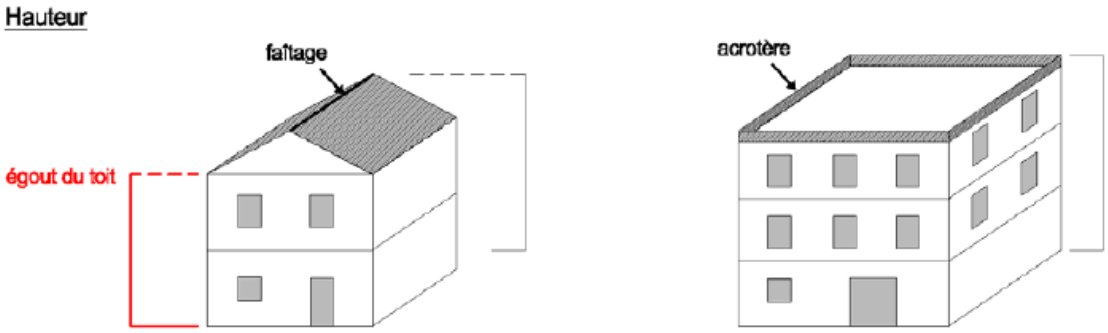
Définitions :

Acrotère : saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente.

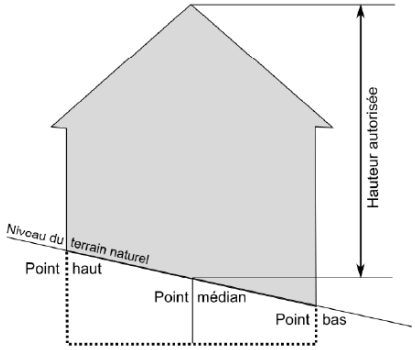
Faitage : Ligne de jonction supérieure de deux ou plusieurs pans de toiture inclinés suivante des pentes opposées. Il constitue la ligne de partage des eaux pluviales.

Hauteur maximale : La hauteur maximale autorisée des constructions est une hauteur absolue et se mesure à partir du terrain naturel (sol existant avant travaux) jusqu'au point le plus haut de la construction (au faîtage ou à l'acrotère).

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, locaux techniques, antennes, etc. Ces ouvrages devront faire l'objet d'une bonne insertion paysagère.



Pour les terrains en pente, la hauteur se calcule à partir du point médian de la construction.



Article AUjop 11 : Aspect extérieur.

Composition d'ensemble et intégration dans le paysage :

Toutes constructions nouvelles dans leur ensemble, y compris les ouvrages et édicules techniques et les extensions, doivent par leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains locaux.

Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire à la construction est interdit. Les matériaux, tels que les carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents ni sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

Les ouvrages et édicules techniques propre à la construction (paraboles, caissons de climatisation, antennes relais, coffret électrique, etc.), à l'exception des dispositifs liés aux énergies renouvelables, doivent être dissimulés ou constituer un élément de la composition architecturale.

Façades :

L'ensemble de la construction, y compris les ouvrages techniques (machineries d'ascenseurs, sorties d'escaliers, gaines de ventilation, souches de cheminées, etc.), ainsi que les façades latérales et arrières, qu'elles soient mitoyennes ou non, doivent être traités avec le même soin que la façade principale et en harmonie avec elle (matériaux, couleurs, nature du parement, etc.).

Toitures :

Les toitures doivent assurer un bon couronnement de la construction et être en harmonie de par leur forme, leur couleur ou leur matériau avec celles des constructions avoisinantes.

Les toitures terrasses, accessibles ou inaccessibles, ainsi que leurs acrotères doivent être aménagés avec soin et traités comme une façade. Les gaines techniques doivent faire l'objet d'un camouflage en harmonie avec l'architecture de la construction. La végétalisation des toitures terrasses est encouragée.

Les couvertures des constructions annexes visibles depuis la rue doivent être traitées en harmonie avec celle du bâtiment principal. En outre, elles devront se fondre dans l'environnement des cœurs d'îlots végétaux.

Clôtures :

Les clôtures (et les éléments entrant dans leur composition, tels que murs, portes, portails, grilles ou balustrades) doivent présenter une cohérence d'aspect avec la construction principale.

Article AUjop 12 : Stationnement.

12.1 Modalités d'application des normes de stationnement

12.1.1. Modalités d'application :

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement pour véhicules motorisés ou non motorisés :

- Toute construction neuve ;

- Tout changement de destination ou extension susceptible de générer de nouveaux besoins ;

- Toute reconstruction après démolition.

En cas de changement de destination de tout ou partie d'une construction, le nombre de places de stationnement exigé résulte de la différence entre les places requises pour la destination existante et celles exigées pour la destination projetée.

En cas de division d'une construction en plusieurs logements, le nombre de places de stationnement à réaliser correspond aux places nécessaires pour les logements crées par la division.

En cas de projet comportant plusieurs destinations ou sous-destinations, le nombre de places de stationnement requis correspond aux normes fixées pour chacune d'entre-elles au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements.

12.1.2 Modalités de calcul :

Lorsque le nombre de places de stationnement demandé est calculé par tranche de m² de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entière entamée.

 Exemple : Lorsqu'il est demandé 1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher, une construction de 75m² de surface de plancher devra réaliser

2 places de stationnement.

12.1.3 Conditions de réalisation :

Le stationnement des véhicules motorisés ou non doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Les places de stationnement devront être aisément accessibles et avoir au minimum une largeur de 2,20 mètres et une longueur de 5 mètres.

Conformément à l'article L151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du présent article AUjop12, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, dans un rayon de 500 m,

- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, dans un rayon de 500 m.

12.1.4 Mutualisation des places de stationnement :

Les places de stationnement de projets de constructions situés sur une ou plusieurs unités foncières qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager peuvent être réalisées au sein d'une construction ou d'un ouvrage commun dès lors que ce dernier se situe dans un rayon de 500 mètres à compter de chaque construction bénéficiant de cette mutualisation.

Dans le cas de la réalisation d'un parc de stationnement mutualisé, tel qu'il est visé ci-dessus, dès lors que le programme des constructions concerné présente une mixité de destinations telles qu'habitations, bureaux, commerces, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, hébergement hôtelier, le nombre de places à réaliser, en application des dispositions du présent article, peut être diminué à hauteur du nombre de places pouvant faire l'objet d'une utilisation alternative dans la journée et en fin de semaine. Une rampe unique sera privilégiée.

Cette réduction du nombre de places à réaliser est quantifiée et justifiée au regard de données chiffrées fondées sur la nature de la mixité du programme des constructions concerné.

12.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Logement :

Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'État :

 Il est demandé, au minimum, 1 place de stationnement par logement ;

 Dans un périmètre de 500 mètres autour d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, il est demandé, au minimum, 0,5 place de stationnement par logement.

Logement, hors locatif financé avec un prêt aidé par l'État :

 Il est demandé 1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher entamée, avec un minimum de 1 place par logement et au maximum 2 places.

 Dans un périmètre de 500 mètres autour d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, il est demandé, au minimum,

1 place de stationnement par logement.

Résidences universitaires :

Il est exigé que soit réalisée 1 place de stationnement pour 6 logements.

Hébergement :

Il est demandé, au minimum, 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergement.

Artisanat et commerce :

 Pour les constructions ayant une surface de vente inférieure à 100 m², une place de stationnement est requise ;

 Pour les constructions ayant une surface de vente comprise entre 100 m² et 199 m²,

2 places de stationnement sont requises ;

 Pour les constructions ayant une surface de vente comprise entre 200 m² et 300 m²,

3 places de stationnement sont requises ;

 Pour les constructions présentant une surface de vente comprise entre 300 et

1000m² il est demandé, au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 60m² entamée.

 Pour les constructions présentant une surface de vente supérieure à 1000m² il est demandé, au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 25m² entamée.

 Il est demandé, 1 aire de livraison pour 1000m² de surface de vente.

Autres activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma :

Le nombre de places de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte :

 Des besoins créés par l'activité de service ou le cinéma ;

 De ses jours et heures de fréquentation ;

 Des possibilités de stationnement existantes à proximité ;

 De la desserte en transport en commun.

Hébergement hôtelier :

Il est demandé, au minimum, 1 place de stationnement pour 5 chambres.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de place de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte :

 Des besoins créés par l'équipement ;

 De ses jours et heures de fréquentation ;

 Des possibilités de stationnement existantes à proximité ;

 De la desserte en transport en commun.

Bureau :

 Il est demandé, au maximum, 1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher entamée.

12.3 Normes de stationnement pour les cycles non motorisés

Construction groupant plus de 2 logements :

 Pour les logements jusqu'à deux pièces principales, il est demandé au minimum un espace de stationnement d'une superficie de 0,75m² par logement, avec une superficie minimale de 3m² ;

 Dans les autres cas, il est demandé au minimum un espace de stationnement d'une superficie de 1,5m² par logement, avec une superficie minimale de 3m².

Commerces et activités :

 Pour les constructions de plus de 500m² de surface de plancher, il est demandé, au minimum, 1 place pour 10 employés ainsi que des places « visiteurs » à définir selon les besoins.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

 Il est demandé, au minimum, 1 place pour 10 employés ainsi que des places « visiteurs » à définir selon les besoins

 Par ailleurs, pour les établissements scolaires il est demandé, en sus, 1 place pour 8 à 12 élèves.

Bureau :

 Il est demandé, au minimum, 1,5m² pour 100m² de surface de plancher.

Article AUjop 13 : Espaces libres et plantations.

13.1 Traitement des espaces libres

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

La conception des espaces libres devra privilégier la diversité des strates végétales (arborée, arbustive ou herbacée).

Les plantations devront être composées d'essences locales, peu consommatrices d'eau et en prohibant les espèces invasives.

Les espaces libres doivent recevoir un traitement paysager et être plantés a minima à raison d'une unité de plantation par tranche entamée de 20 m².

Les aires de stationnement non couvertes doivent recevoir un traitement paysager et être plantées a minima à raison d'une unité de plantation pour une place de stationnement. Pour les aires de stationnement non couvertes de plus de 20 places, les plantations doivent être regroupées en modules de plantation, à raison d'un module de plantation par tranche échue de 10 places de stationnement. Les modules de plantations doivent être répartis sur l'ensemble de l'aire de stationnement.

Un traitement perméable des voiries, des dessertes et des aires de stationnement doit être privilégié (sablage, dallage, pavage …) aux bitumes et enrobés.

13.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

30% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts.

13.3 Définitions

Pour le présent article s'appliquent les définitions suivantes :

- Espace vert : les espaces verts sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale ou substrat. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées.

- Essence locale : les essences locales correspondent aux plantations d'espèces végétales indigènes adaptées au contexte géographique et climatique régional et qui présentent donc un intérêt écologique, telles que référencées dans la liste établie par l'Agence régionale de la biodiversité d'Ile-de-France.

- Unité de plantation : cette notion se définit comme suit :

Plant	Taille à maturité	Tronc	Nombre d'unités de plantation
1 arbre de grand développement	> 20 m	Unique	8
1 arbre de moyen développement	7 à 20 m	Unique	4
1 arbuste	3 à 7 m	Unique ou multiple	2
1 buisson	1 à 3 m	Multiple	1

- Module de plantation : Un module de plantation correspond à un regroupement de plusieurs sujets végétaux au sein d'un secteur délimité. Un module de plantation sera constitué d'une fosse de plantation unique comportant au minimum 10 unités de plantation.

- Espaces éco-aménageables : Les espaces éco-aménageables sont les surfaces non imperméabilisées comprenant les espaces de pleine terre et les espaces verts complémentaires.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

Article AUjop 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol.

Aucune prescription.

Article AUjop 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales.

15.1. Performances environnementales

Fonctionnalisation des toitures-terrasses

En cas de constructions neuves avec toitures terrasses, les toitures terrasses doivent être fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :

- exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïque, petit éolien domestique…) ;

- agriculture urbaine (jardin potager, ruche…) ;

- végétalisation dans un objectif écologique ;

- récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

5.7 L'acquisition des terrains

La procédure d'enquête parcellaire rappelée au paragraphe 1.2.5 a été appliquée dans le cas présent et s'est déroulée concomitamment à celle devant conduire à la déclaration de l'utilité publique du projet.

En effet, 4 parcelles au Bourget et 19 à Dugny, identifiées au cadastre, doivent être acquises par le maître d'ouvrage pour réaliser l'opération, dont il convient de vérifier précisément l'identité des propriétaires ou autres titulaires de droits réels ainsi que leur délimitation.

Les titulaires de droits connus ont donc été invités à s'exprimer au cours de l'enquête notamment dans le cas où les indications les concernant devraient être rectifiées.

Le dossier d'enquête parcellaire était composé :

Dugny : Un état parcellaire et un plan parcellaire.

Le Bourget : Un état parcellaire et un plan parcellaire.

La Courneuve : Aucune parcelle n'était concernée par une éventuelle expropriation.

Comme indiqué au paragraphe 3.1 l'avis d'enquête a été publié dans :

- Le Parisien 93, rubrique « Annonces judiciaires et légales 93 » du 8 février 2019
- Le Parisien 93, rubrique « Annonces judiciaires et légales 93 » du 28 février 2019
- Aujourd'hui en France rubrique « Annonces judiciaires et légales » du 8 février 2019

- Aujourd'hui en France rubrique « Annonces judiciaires et légales » du 28 février 2019
- Les Echos légal du 8 février 2019
- Libération du 8 février 2019

Des certificats d'affichage de l'arrêté préfectoral attestent des affichages sur sites :

- En mairie de Dugny.
- En mairie du Bourget.

Voir le tableau des notifications en **Annexe 9**

Les propriétaires concernés ont reçu un courrier recommandé les informant de l'enquête parcellaire

CHAPITRE VI : PROCÈS-VERBAL DES OBSERVATIONS, RÉPONSES DU MAÎTRE D'OUVRAGE, COMMENTAIRES DE LA COMMISSION

6.1 Le procès-verbal de synthèse

80 contributions au total ont été produites au cours de l'enquête publique, soit par écrit en utilisant les différents moyens mis à la disposition du public, soit verbalement auprès des commissaires-enquêteurs au cours de leurs permanences ; Quelques personnes se sont également présentées auprès des commissaires-enquêteurs pour échanger sur le projet sans pour autant laisser de traces de leur avis.

67 contributions ont été inscrites directement sur le registre dématérialisé de l'enquête, 4 ont été envoyées par courriel et publiées par la suite sur le registre donc visibles par le public.

7 personnes ou groupe de personnes seulement se sont exprimées sur les registres papier mis à la disposition dans les lieux d'enquête, à savoir :

Préfecture de la Seine-Saint-Denis : 2 lettres adressées au président et jointes au registre dont un courrier de l'EPT Paris Terres d'Envol, la commune du Bourget et la

commune de Dugny également déposé en mairie du Bourget et sur le registre électronique.

Mairie de La Courneuve : 0 contribution

Mairie de Dugny : 2 contributions

Mairie du Bourget : 3 contributions dont un courrier de l'EPT Paris Terres d'Envol, la commune du Bourget et la commune de Dugny et une pétition.

Quelques personnes ont réitéré leurs remarques à la fois sur un registre papier et le registre électronique.

Ces personnes ont émis, le plus souvent, plusieurs observations dans leur intervention ; C'est ainsi que l'on peut en dénombrer au total plus de 150 même si les sujets abordés sont souvent identiques ou elles ont été rédigées par plusieurs personnes dans des termes assez proches.

Ces observations ont été synthétisées ci-après comme le prévoit la réglementation ; Elles ne sont donc pas reprises dans leur intégralité, mais il appartient au maître d'ouvrage, qui en a été destinataire, de s'exprimer s'il le souhaite sur chacune d'entre elles.

La commission a regroupé par thème les sujets abordés dans la présente présentation :

Thème 1 : information/concertation

Thème 2 : Nuisances environnementales

Thème 3 : Aménagement de la ZAC / impact sur le Parc George Valbon

Thème 4 : Circulation / stationnement

Thème 5 : Équipements publics

Thème 6: Parcelle spécifique

Conformément aux textes en vigueur le procès-verbal de synthèse a été remis et commenté à la direction du maître d'ouvrage lors d'une réunion dans les locaux de la

SOLIDEO le vendredi 19 avril 2019. Ce document figure en **annexe 10** du présent rapport.

6.2 Le mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Celui-ci a été transmis au président de la commission d'enquête par courrier 2 mai 2019 **(Annexe 11)**

Pour éviter les redondances qui rendraient plus difficile la lecture successive des deux documents, le maître d'ouvrage ayant bien voulu intégrer sa réponse dans le corps du procès-verbal, c'est un document global qui est présenté ci-après. La commission apporte pour chaque thème *les commentaires* éventuels que suscite la réponse du maître d'ouvrage.

A titre de commentaire liminaire la commission constate que, bien que ce ne soit pas explicitement l'objet de l'enquête, les observateurs ne se sont pas déclarés en désaccord avec le choix de Paris pour l'organisation des jeux ; par contre, la majorité d'entre eux désapprouvent le choix du site de l'Aire des Vents pour y réaliser des logements qui serviront, au moins dans un premier temps, à y loger une partie des journalistes qui couvriront l'événement des jeux olympiques et paralympiques en 2024.

Précision de la SOLIDEO (maître d'ouvrage de la ZAC du Cluster des Médias) :

Les réponses au Procès-verbal de la commission d'enquête publique sont apportées par la SOLIDEO en tant que maître d'ouvrage de la ZAC du Cluster des Médias et par le Conseil Départemental de la Seine Saint-Denis, en tant que maître d'ouvrage du projet de renaturation du Terrain des Essences et de propriétaire et gestionnaire du Parc Georges Valbon et de l'Aire des Vents.

Les réponses apportées par la SOLIDEO apparaissent en bleu.

Les réponses apportées par le Conseil Départemental de la Seine-Saint-Denis apparaissent en rouge.

THEME 1

INFORMATION - CONCERTATION

Deux personnes contestent les conditions d'organisation de l'enquête, notamment son délai, son périmètre et l'absence de réunions publiques.

Elles estiment également que la concertation avec les habitants et les associations locales, sportives, culturelles et environnementale, a été insuffisante ou que l'étude d'impact était difficile à comprendre pour des non-initiés.

Remarques complémentaires de la commission d'enquête sur ce thème

Il appartenait à la commission d'enquête d'apprécier, en liaison avec le préfet, les conditions d'organisation de l'enquête en fonction des éléments qui ont été mis à sa disposition concernant la concertation préalable qui avait été effectuée.

Elle a proposé au préfet, dans le cas présent, d'organiser une enquête sur une durée de 45 jours dépassant les délais prévus par les textes et d'assurer des permanences dans 3 lieux différents sur des horaires très étendus notamment certains samedis. Une large publicité a été faite, notamment dans des journaux à diffusion nationale.

Plusieurs organismes ou habitants ont utilisé les outils mis à leur disposition pour s'exprimer largement sur le projet et la commission estime que les conditions qui ont été proposées ont permis à tous ceux qui le souhaitaient de donner leur avis.

La SOLIDEO voudra bien rappeler le processus de concertation qui a été mis en place avant la présente enquête sur le projet de ZAC du Cluster des Médias, ainsi que les mesures d'information

complémentaires du public qui ont été développées dans le cadre de la présente enquête.

Réponse du maître d'ouvrage :

La SOLIDEO, maître d'ouvrage de la ZAC Cluster des médias, apporte ci-après une réponse sur l'information et la concertation du public et des institutionnels en rappelant les dispositifs mis en place avant l'enquête publique, le dispositif pendant l'enquête publique et celui envisagé après l'enquête publique jusqu'en 2025.

➢ L'information et la concertation avant 2017

Avant l'attribution des Jeux olympiques et paralympiques à la Ville de Paris, **une large concertation, organisée par le Comité de Candidature de Paris 2024, a été menée de février à octobre 2016**. Cette concertation a réuni des publics très divers (monde du sport, des entreprises, des associations environnementales, des collectivités locales, des habitants, etc.).

Quatre ateliers de concertation ont notamment été organisés :

- Deux à La Courneuve (en juin 2016),
- Un à Dugny (le 8 juin 2016) avec les lycéens
- Un au Bourget (le 15 septembre 2016) avec les acteurs du sport (une quarantaine de participants),

Par ailleurs, un atelier réunissant une centaine de participants a été organisé le 23 juin 2017 à Aulnay-sous-Bois, par l'EPT Paris Terres d'Envol, le CDOS et le CD 93.

De nombreux thèmes y ont été abordés, notamment la nécessité de faire des Jeux un moteur de développement économique et social des territoires qui les accueilleront, ainsi que la nécessité d'atteindre une excellence environnementale pendant les Jeux et au-delà. Le projet de Cluster des médias et son héritage pour le territoire y a été présenté.

De plus, pour informer les habitants, **deux réunions publiques spécifiques au projet de Cluster des médias ont été organisés par les villes de Dugny et du**

Bourget en associant le comité de candidature Paris 2024, **respectivement le 31 janvier et le 2 février 2017**. Ces réunions publiques ont permis de présenter la candidature de Paris 2024, les premières intentions d'aménagement sur le Cluster des médias imaginées par les agences TVK et Devilliers & Associés, l'héritage des Jeux sur le territoire, et d'entendre les réactions et propositions des habitants.

Cette large concertation, organisée lors de la phase de candidature, a permis de définir les grands principes d'aménagement du Cluster des médias.

➢ **L'information et la concertation en 2018**

- **La concertation réglementaire**

La création de la ZAC « Cluster des médias » a fait l'objet d'une concertation réglementaire au titre de l'article L103-2 du code de l'urbanisme, dont l'objectif est de réfléchir à l'héritage du projet et d'échanger sur le futur de ce quartier après les Jeux.

Cette concertation s'est déroulée **du 5 septembre au 15 novembre 2018**, selon les modalités prévues par la délibération du Conseil d'administration de la SOLIDEO n° 2018-20 du 30 mars 2018.

Pour annoncer la concertation et ses modalités, la SOLIDEO a déployé un dispositif à l'échelle du territoire :

- **Une affiche** permettant d'annoncer les réunions publiques a été diffusée à chacun des partenaires pour les afficher à l'accueil des institutions et autant que possible dans les lieux recevant du public ;

- Des **invitations** ont été envoyées aux partenaires du projet pour relayer l'information aux publics concernés (Etat, Région Île-de-France, Ville de Paris, Département de Seine-Saint-Denis, Paris Terres d'Envol, Plaine commune, Villes de Dugny, La Courneuve et Le Bourget) ;

- **Des visuels** invitant à participer à la concertation, adaptés au format réseaux sociaux, ont été réalisés pour une diffusion sur les sites internet et comptes de réseaux sociaux des collectivités parties prenantes du projet.

Pour informer sur le projet, la SOLIDEO a édité **un dossier de concertation d'une vingtaine de pages** présentant le contexte des Jeux Olympiques et Paralympiques, les principales caractéristiques du projet, la notion d'héritage. Le dossier de concertation a été mis à disposition du public à l'accueil des mairies de La Courneuve, Le Bourget, Dugny, aux sièges des établissements publics territoriaux (EPT) de Paris Terres d'Envol et Plaine commune et de la Préfecture de Seine-Saint-Denis.

Une version dématérialisée du dossier de concertation a été mise à disposition du public sur le site internet des Villes, des EPT, de la Préfecture de Seine-Saint-Denis, de Paris 2024 ainsi que sur le site dédié à la concertation.

Le site internet dédié à la concertation (https://cluster-des-medias.jenparle.net/) complétait le dispositif d'information sur le projet et sur la concertation. Celui-ci est toujours ouvert et mis à jour régulièrement en fonction de l'actualité du projet.

Pour permettre l'expression de tous, trois rencontres, ouvertes à tous, ont été organisées :

- **Deux réunions publiques** en format atelier pour les villes de Dugny (le 20 septembre 2018) et La Courneuve (le 11 octobre 2018). Les rencontres ont réuni respectivement 100 et 50 personnes. Des temps d'échanges collectifs, par petits groupes, permettaient de faire remonter les questions, les remarques et les propositions sur le projet des participants.
- **Une réunion publique** en format réunion d'information pour la ville du Bourget (le 11 octobre 2018), a réuni 30 personnes.

La SOLIDEO a également mis à disposition du public **six registres** de recueil d'avis à l'accueil des mairies de la Courneuve, de Dugny, du Bourget, des EPT Plaine commune et de Paris Terres d'Envol et de la Préfecture de Seine-Saint-Denis. 2 contributions ont été consignées sur les registres papier.

Un registre en ligne était également accessible sur le site internet dédié. 30 contributions ont été déposées sur le registre en ligne (dont 17 avis individuels et 13 avis de collectifs).

Le bilan de cette concertation préalable à la création de la ZAC a été approuvé par le Conseil d'administration de la SOLIDEO le 6 décembre 2018 et mis en ligne sur le site internet dédié à la concertation.

- **Les autres dispositifs d'information en 2018**

La SOLIDEO rencontre régulièrement les collectivités, élus et services techniques, les entreprises, et les maîtres d'ouvrage portant des projets à proximité de la ZAC. Ces rencontres visent à partager le projet de création de ZAC « Cluster des médias » et à préparer la phase chantier.

➢ **L'information et la concertation en 2019**

- **L'enquête publique**

Le projet de « Cluster des médias » a fait l'objet d'une enquête publique du 27 février au 12 avril 2019.

Pour compléter le dispositif de publicité légale, la SOLIDEO a mis en place une communication volontaire :

- **60 affiches** aux couleurs du projet annonçant les dates de l'enquête publique et les modalités de contribution ont été apposées sur le territoire de l'enquête à proximité des affiches jaunes de communication légale ;
- Ces affiches ont aussi été installées sur les panneaux d'affichage administratif des communes de Dugny, La Courneuve et Le Bourget pendant toute ou partie de l'enquête publique ;
- **6 panneaux d'information** (kakemonos) ont été installés en mairies de Dugny, La Courneuve, Le Bourget, aux sièges des EPT de Paris Terres d'Envol et Plaine et à la préfecture de Seine-Saint-Denis ;
- Chaque panneau d'information comportait environ **100 exemplaires d'une plaquette d'information de 6 pages** présentant les principales caractéristiques du projet et les modalités de contribution ;

- **Des visuels** pour permettre aux collectivités de relayer l'information sur leur site internet et réseaux sociaux. L'ensemble des collectivités a relayé l'information via leur site internet ;

- **Une actualité sur le site internet de la concertation :** https://cluster-des-medias.jenparle.net/

- **Le dispositif d'information et de participation citoyenne envisagé pour 2019**

Au-delà des phases de concertation réglementaire, la SOLIDEO souhaite mettre en place un dispositif d'information et de participation citoyenne à la hauteur des ambitions du projet.

En premier lieu et pour répondre aux engagements pris lors de la concertation réglementaire de 2018, la SOLIDEO propose d'organiser à l'été 2019 **une réunion d'information ouverte à tous** pour présenter l'état d'avancement du projet et les pistes de dispositif d'information et de participation citoyenne. À la suite de cette réunion d'information, la SOLIDEO propose d'organiser **une balade urbaine** sur site pour présenter le projet.

Par ailleurs, la SOLIDEO participe aux dispositifs de participation mis en place par les collectivités, tel que **le Comité héritage 2024** porté par l'EPT Paris Terres d'Envol le mercredi 17 avril 2019 à l'occasion duquel la SOLIDEO a présenté le projet. La SOLIDEO participera jusqu'en 2025 aux dispositifs de participation mis en place par les collectivités concernées.

La SOLIDEO souhaite également initier des démarches de participation avec des publics spécifiques, comme par exemple préfigurer la ville de 2050 avec les habitants. La SOLIDEO envisage également l'organisation d'ateliers thématiques, en particulier sur les sujets environnementaux et les usages dans les espaces publics.

La SOLIDEO va poursuivre **sa démarche de rencontres régulières avec les institutionnels** afin d'affiner le projet, en particulier pour préparer au mieux possible la phase les travaux.

➢ **La participation citoyenne et la communication envisagées pour accompagner le projet et les travaux jusqu'en 2025**

Pour assurer la bonne **information des riverains et des institutionnels pendant les travaux**, la SOLIDEO est accompagnée d'un prestataire en charge de l'OPC (Ordonnancement Pilotage Coordination) interchantier. Une des missions de ce prestataire est d'**assurer le suivi des impacts chantier sur les riverains et les activités économiques**. Cette mission permettra de délivrer une bonne information auprès des riverains et permettre aux habitants de faire remonter les difficultés ou nuisances potentielles.

Pour la mise en place des **dispositifs de participation citoyenne et de communication du projet**, la SOLIDEO sera accompagnée, jusqu'en 2025, d'un assistant à maîtrise d'ouvrage pour la définition et la mise en œuvre d'une stratégie de participation citoyenne et de communication projet. A travers cet accompagnement, la SOLIDEO souhaite permettre une appropriation des projets, accompagner la mutation du territoire et plus largement partager la construction de la ville de 2050.

La SOLIDEO rappelle que les dispositifs de participation citoyenne et d'information devront tenir compte **des impératifs de sécurité liés aux normes de sécurité propres aux chantiers olympiques et paralympiques :** les chantiers seront très contrôlés voire fermés dans leur totalité ou en partie.

- **Les dispositifs d'information et de participation**

A ce stade et de manière non exhaustive, la SOLIDEO envisage :

- **Des réunions d'information régulières** pour présenter l'état d'avancement des travaux et échanger avec les riverains et les habitants des communes concernées.

- **Des visites de chantier** (élus des collectivités, institutions, riverains, habitants, scolaires) sous réserve et selon les conditions de sécurité liées aux chantiers olympiques.

- **Des ateliers thématiques** pour échanger et partager les ambitions de la SOLIDEO : par exemple des ateliers dédiés à la ville durable de 2050 et à la question de l'accessibilité universelle, des ateliers autour de la construction en

bois, des ateliers sur la biodiversité, des ateliers sur les modes de déplacement doux, etc.

- **Des démarches auprès de publics spécifiques** : par exemple des démarches auprès des scolaires pour préfigurer la ville de demain, pour imaginer les espaces verts, etc.

En complément de ces temps de rencontre, la SOLIDEO souhaite mettre en place **un dispositif continu d'information** (site internet, lettres, dépliants, exposition) pour présenter le projet et ses actualités, ainsi qu'un **dispositif sur site** (palissades, panneaux, signalétique).

La SOLIDEO mène actuellement une réflexion autour de la **création d'un lieu d'information** autour des projets du Cluster des médias et du Village olympique et paralympique (sur les communes de Saint-Ouen et Saint-Denis).

- **Les dispositifs d'accompagnement des travaux**

De manière générale, lors de travaux générant des perturbations du cadre de vie des riverains, la SOLIDEO mettra en place un dispositif d'information spécifique : il pourra s'agir de la diffusion d'un **dépliant d'information** dans les boîtes aux lettres, d'une **affiche** annonçant la période des travaux, d'une actualité sur le **site internet** transmises sous la forme d'une **newsletter** aux abonnés, de **panneaux d'information** installés sur site, etc. Les collectivités et institutions seront informées en amont pour être en mesure de renseigner les publics rencontrés.

Commentaires de la commission :

La commission apprécie les réponses très complètes de la SOLIDEO sur les efforts d'information et de concertation qui ont été réalisés avant et pendant l'enquête publique. Elle confirme, qu'à son sens, il n'y avait pas lieu d'amplifier les mesures comme cela a été demandé pendant l'enquête consistant notamment à prolonger celle-ci ou en organisant une nouvelle réunion publique.

Elle note aussi, les dispositions qu'envisage de mettre en œuvre la société pendant le déroulement des chantiers et que la commission estime indispensable pour que le public s'approprié le projet.

Elle demande bien évidemment que ces engagements soient parfaitement tenus.

THEME 2

NUISANCES ENVIRONNEMENTALES

- La question est posée de la dépollution de l'aire des essences, de l'importance des travaux à y réaliser et du délai pour permettre de nouvelles plantations.

- La proximité de l'aéroport du Bourget est évoquée par plusieurs personnes sous le double aspect, d'une part des servitudes aéronautiques, d'autre part de la santé pour les habitants (bruits, pollution).

- Plusieurs observateurs font remarquer que le site sur lequel devraient être aménagées les infrastructures correspondant aux épreuves de tir, est contigu au site préservé de Natura 2000, au vallon écologique, qui comprend une diversité d'espèces et d'animaux sauvages qui ont créé depuis des années leur propre habitat dans ces espaces. Les épreuves de tir pendant les JO vont provoquer des risques majeurs pour la faune existante et sa propre préservation.

- De façon plus générale, pour plusieurs personnes, le site Natura 2000 ne semble pas compatible avec les constructions sur la zone.

- L'Aire des Vents est de fait très venteuse. Un observateur estime qu'une barrière d'arbres ne suffira pas à protéger le quartier des rafales de vent et au contraire les bâtiments engendreront une accélération des vents qui ne semble pas prise en compte dans l'étude.

- Des effets dévastateurs sont dénoncés concernant la faune, les pratiques sportives, les nappes phréatiques, le réchauffement climatique…

- « …La construction de logements sur cet espace va engendrer une pollution lumineuse néfaste à la faune… »

- Il est demandé que le devenir des crapauds calamites qui se sont installés assez récemment sur le terrain des essences fasse l'objet d'un examen scrupuleux avec des spécialistes comme l'ANCA par exemple.

- L'effet cumulatif des nombreux chantiers, auxquels s'ajouteront ceux des travaux du métro express et qui se dérouleront simultanément, exige une coordination très stricte pour atténuer au maximum les perturbations inévitables.

- Est évoquée également la situation des bassins de la Molette qui entrainent à certaines périodes de fortes émanations olfactives contre lesquelles des travaux doivent être engagés au plus vite.

- La question est posée des dispositions envisagées pour évacuer les déchets produits par les journalistes sur l'aire des vents pendant le déroulement des jeux.

Remarques complémentaires de la commission d'enquête sur ce thème :

La SOLIDEO voudra bien donner son point de vue sur les éléments évoqués ci-dessus, voire proposer des axes d'amélioration du projet.

Réponse du maître d'ouvrage :

➢ Dépollution du Terrain des Essences

Eléments de réponse apportés par le Conseil Départemental de la Seine Saint-Denis :

- Sur l'ampleur de la dépollution

Le Département a fait le choix dans le cadre de la consultation qu'il a organisée de 2014 à 2017 sur les abords de la gare du T11 de sélectionner un projet permettant l'extension du parc Georges Valbon sur le site dit Terrain des essences. Le Terrain

des essences constitue aujourd'hui une enclave de 13 ha dans le parc. L'extension permet de répondre à plusieurs enjeux écologiques :

- dépolluer un secteur très impacté, situé à proximité de zones sensibles, résidentielles et sur le plan de la préservation de la faune et de la flore,
- reconstituer des habitats favorables aux espèces à proximité des zones à enjeux du parc, situées notamment au nord de la voie ferrée,
- améliorer l'accessibilité du parc par des modes non polluants (nouvel accès au plus près des TC),
- retravailler l'interface entre le parc et la ville et faire que les usagers se réapproprient la lisière du parc.

Le Terrain des essences a déjà fait l'objet d'une dépollution pyrotechnique complète menée par le Ministère des Armées. La dépollution industrielle reste à conduire. Elle a fait l'objet d'un diagnostic très exhaustif qui permet de bien mesurer l'ampleur et le calendrier des travaux de dépollution.

Cette connaissance approfondie de la pollution des sols et des nappes a ainsi permis au Département de lancer des études préalables en 2018. Elles concluent à :

- une dépollution des sols par confinement avant sa renaturation et son intégration au parc départemental Georges Valbon
- et une dépollution des nappes.

Ces mesures de dépollution seront confirmées début 2020 par le plan de gestion de dépollution. La dépollution des sols sera mise en œuvre en 2022 en même temps que la reprise de la topographie du terrain. La dépollution des nappes débutera également dès 2022, pendant un laps de temps précisé par le plan de gestion. Effectuée par des installations qui seront très localisées, elle est possible en parallèle de l'occupation du site (site de tir, travaux de renaturation et ouverture au public du parc).

- <u>Sur le calendrier de renaturation</u>

La partie nord, hors stand de tir, sera renaturée dès 2022 tandis que la partie utilisée lors des JOP sera réaménagée et intégrée au parc après libération du site par les installations olympiques, à partir de 2025. Ces premiers éléments de réponses sont issus des études préalables conduites par le Département, dans le cadre d'une consultation lancée en 2014 et du plan guide en cours de finalisation par SOLIDEO, auquel est associé le Département. Ils seront affinés par les phases d'études ultérieures, en particulier le plan de gestion de la pollution lancé ces prochaines semaines par le Département et les études de maîtrise d'œuvre paysagère qui débuteront cet automne.

- **Proximité de l'aéroport du Bourget**

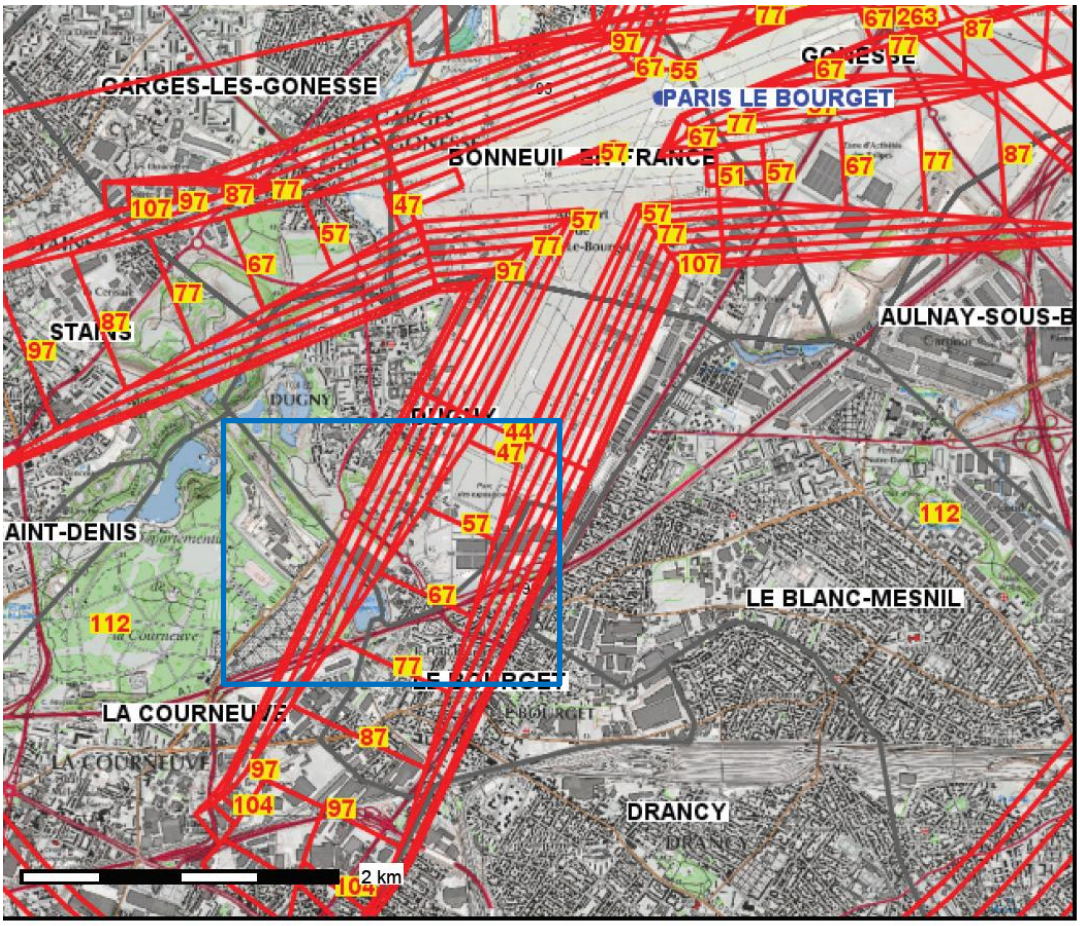
  - **Prise en compte des servitudes aéronautiques :**

Les servitudes de dégagement aéronautique couvrent l'ensemble du site à l'exception du Terrain des Essences. Elles sont repérées dans le plan ci-après (cadrage du site de projet **en bleu**). Ces servitudes définissent des plafonds de hauteurs pour les constructions, selon les cotes NGF indiquées sur le plan (en rouge).

Les études urbaines ont intégré cette contrainte réglementaire, l'ensemble des constructions se situent sous les plafonds de hauteurs définis dans le plan de servitude.

Dans le cadre de l'instruction des permis de construire, les services de l'aviation civile seront consultés afin de vérifier la compatibilité des projets avec les servitudes aéronautiques.

La définition des plans d'installations de chantier des constructions, et en particulier la hauteur et le positionnement des grues, fera également l'objet d'échanges avec les services de l'aviation civile pour s'assurer de leur compatibilité avec les servitudes de dégagement.



Préoccupations relatives aux impacts éventuels sur la santé des habitants (bruit, pollution)

Les éléments de réponse exposés ci-après sont issus de l'étude d'impact de la ZAC du Cluster des Médias (*« Chapitre C, Partie 4. Nuisances, 4.1 Ambiance acoustique, p.257 » - « Chapitre B, Partie 12. Mise en compatibilité des documents d'urbanisme »)* et du mémoire en réponse à l'avis de l'Autorité environnementale.

- Exposition au bruit de l'aéroport du Bourget

Sur le site d'étude, le Plan d'exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport du Bourget concerne les communes de la Courneuve et de Dugny. L'étude d'impact précise ce qui suit :

« Compte tenu de l'orientation des pistes principales de l'aéroport, le zonage du PEB ne concerne qu'une petite partie du site, restant circonscrite aux terrains de l'aéroport (zones B à C au droit des pistes, et zone D sur le reste des terrains de l'aérodrome),

notamment certains bâtiments du Parc des Expositions dont le Hall 3 ainsi que sur la frange Nord-est de l'Aire des Vents (zone D uniquement).

Sur la zone D, instaurée par la loi n° 99-588 du 12 juillet 1999 portant création de l'Autorité de contrôle des nuisances sonores aéroportuaires, aucune restriction à l'urbanisme n'est imposée.

Des prescriptions quant à l'isolation acoustique des bâtiments sont cependant applicables selon les niveaux suivants :

- *Bâtiments d'habitation : 32dB ;*
- *Établissements d'enseignement, établissements de santé et hôtels : 30dB.*

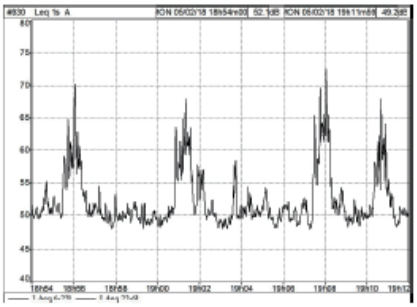
*Note : **Le site d'étude n'est concerné que sur le secteur Nord de l'Aire des Vents où il n'est pas prévu de construction**. »*

De plus, le site d'étude n'est pas concerné par le PGS (Plan de Gêne Sonore).

Lors des **relevés sur site** réalisés dans le cadre de l'étude acoustique pour l'élaboration de l'étude d'impact, le **constat d'une nuisance qui concerne principalement dans le secteur Nord de l'Aire des Vents, non bâti dans le cadre du projet, a été confirmé** :

Bruit des aéronefs

Malgré la proximité de l'aéroport Paris/Le Bourget, **le bruit des activités aéronautiques a été peu perceptible sur le site d'étude pendant l'intervalle d'observation.** La partie Nord du parc de l'Aire des Vents est toutefois exposée à ce type de bruit (PF7) : environ 60 évènements sonores ont été observés avec un niveau sonore maximum de 60-70 dB(A) et une durée de 1-2 mn *(voir exemple ci-après)*.



Bruits des aéronefs (PF7)

Les évènements aéronautiques sont principalement observés en période jour. Au niveau du site de mesure, le risque de gêne est modéré. En effet, pour un niveau Lden de 55 dB(A), 28 % des riverains sont gênés et 10 % très gênés *(Source « Position paper on dose response relationships between transportation noise and annoyance », commission européenne 2002)*.

- Qualité de l'air

Dans le cadre du mémoire en réponse à l'avis de l'Autorité environnementale sur l'étude d'impact, une modélisation de la qualité de l'air à l'horizon 2024 a été engagée afin de préciser les résultats d'exposition des populations qui étaient analysés à partir des cartes AirParif pour l'année 2017. Elle analyse la répartition de la concentration en dioxyde d'azote (NO2) et en particules (PM10).

L'impact de la pollution atmosphérique sur la santé est évalué à partir de l'indice pollution-population IPP, indice simplifié qui permet de croiser les concentrations en polluants avec les populations exposées.

Les principaux éléments qui ressortent de cette analyse sont les suivants (mémoire en réponse p.29 et suivantes) :

- Dioxyde d'azote (NO2) :

*« **Au sud de l'A1,** le secteur du Bourget est actuellement exposé à une concentration de fond supérieure à 35 µg/m3. La valeur limite de 40 µg/m3 est dépassée sur une bande de 250 m environ à partir du bord de l'autoroute ainsi qu'au niveau de l'ex RN2 et de la RD50. À l'horizon de la mise en service du projet, la zone d'influence de l'autoroute est nettement réduite avec un respect de la valeur limite à partir de 90 m environ du bord de l'autoroute.*

***Au nord de l'A1,** l'ensemble du site d'étude est exposé à la concentration de fond de 30 µg/m3, à l'exception des voiries et de leurs abords. La valeur limite est dépassée sur une bande de 60 m environ à partir du bord de l'autoroute. Pour les scénarios futurs, cette bande est réduite à environ 20 m. Pour les autres voiries (RD50, RD114), le dépassement est limité à l'emprise des voiries. Les concentrations n'évoluent que très peu avec la réalisation du projet par rapport à la situation de référence. »*

- Particules PM10 :

« Le site d'étude est exposé à des concentrations de l'ordre de 20-25 µg/m3 sauf à l'approche de l'autoroute, où la concentration augmente pour atteindre la valeur limite de 40 µg/m3 à partir de 90 m du bord de cette infrastructure. Un dépassement

de cette valeur limite est également observé à proximité de l'ex RN2. À l'horizon 2024, les dépassements ne concernent que l'emprise et les abords immédiats de l'autoroute. »

Ainsi, la réalisation du projet n'influence pas de manière significative les concentrations. La nouvelle population reste exposée à des concentrations bien en deçà de la valeur limite pour la protection de la santé humaine.

- Indice pollution-population (IPP) :

« L'IPP est calculé à l'échelle de l'aire d'étude afin de prendre en compte les modifications de trafic induites par le projet sur les voiries existantes.

L'indice IPP n'apporte pas d'information en valeur absolue sur l'exposition des populations, il a pour objectif de permettre la comparaison de scénarios d'aménagement. »

« Globalement, l'indice IPP augmente de 33 % pour les 2 polluants avec la réalisation du projet par rapport à la situation de référence (la population augmente de 36 % pour les logements et de 15 % pour les établissements sensibles). Cette augmentation est composée à 99 % de l'apport des nouvelles populations, ce qui montre que le projet ne dégrade quasiment pas la situation pour les populations déjà implantées sur le site. »

« Par rapport à l'état actuel, l'IPP pour les zones qui dépassent le seuil de 40 µg/m3 en dioxyde d'azote est fortement réduit pour les scénarios futurs avec et sans projet.

De même, pour les PM10, les IPP pour les intervalles supérieurs à 30 µg/m3 sont très faibles à l'horizon 2024. Ces résultats sont la conséquence des améliorations technologiques sur le parc automobile. »

➢ **Préoccupations relatives à la proximité du site d'accueil des épreuves de tir des JOP avec la Zone Natura 2000**

- Eléments de réponse apportés par le Conseil Départemental de la Seine Saint-Denis :

La construction d'un site provisoire de tir pendant la phase JOP n'aura pas d'effet significatif sur les espèces ayant valu la désignation du site Natura 2000. En effet :

- **la période des Jeux Olympiques et Paralympiques** (du 26 juillet au 11 août, puis du 28 août au septembre) se situe en fin d'été. Cet intervalle correspond à la période de migration des espèces, soit un moment où elles sont peu influencées par les événements au sol.

- **la durée des Jeux**, de deux fois 15 jours. Le temps des Jeux est extrêmement court et devrait limiter le dérangement éventuel.

- **l'accessibilité des zones à enjeux et la gestion des flux**. Le vallon écologique ou encore l'étang des Brouillards constituent des sites sensibles de biodiversité, localisés au nord de la voie ferrée. Il s'agit également de sites très peu accessibles dans le parc. Ils sont éloignés des flux, tout particulièrement de ceux liés aux JOP qui seront circonscrits au site temporaire de tir, au sud de la voie ferrée et sans connexion aux secteurs écologiquement sensibles. Les activités dans le parc sont par ailleurs concentrées volontairement vers les zones avec le moins d'enjeux (circulaire, une partie du Grand Lac). La gestion des flux sera au cœur de la protection de nos habitats et des espèces remarquables.

- **Le bruit engendré pendant l'événement n'est pas significatif** s'il est comparé au passage régulier du tram T11, à l'activité aérienne et aux événements plus ponctuels à proximité (Salon International de l'Aéronautique et de l'Espace, SIAE, du Bourget, Fête de l'Humanité et autres manifestations). Un suivi réalisé par la LPO en 2017 pendant l'événement de SIAE n'a ainsi démontré aucun effarouchement de l'avifaune.

La SOLIDEO précise en complément que des éléments de réponse détaillés sur ce thème se trouvent **dans le mémoire en réponse à l'avis de l'Autorité environnementale (pièce C4 du dossier d'enquête publique, Chapitre 8 « Précisions apportées aux incidences », pp.39-41).**

Ce détail est repris dans la réponse au thème 3 ci-après.

- **Préoccupations relatives à la présence de constructions à proximité de la zone Natura 2000**

La SOLIDEO précise que l'étude d'impact (pièce C1 du dossier d'enquête publique) a intégré un volet étude d'incidence Natura 2000.

L'Autorité environnementale a souligné dans son avis sur l'étude d'impact de la ZAC (pièce C2 du dossier d'enquête publique, p.35) ce qui suit :

« À l'issue d'un raisonnement détaillé, et notamment de la mise en place des mesures d'évitement et de réduction, ***l'évaluation conclut à une absence d'incidences significatives sur l'état de conservation des espèces et des habitats qui ont justifié la désignation du site.*** *»*

Suite à la recommandation de l'Autorité environnementale de reprendre l'analyse des incidences Natura 2000 pour intégrer la question du dérangement des espèces durant les Jeux Olympiques et Paralympiques, des compléments ont été apportés dans le mémoire en réponse à l'avis de l'Autorité environnementale (pièce C4 du dossier d'enquête publique, voir également réponse ci-avant).

NB : Voir également les réponses au thème 3 ci-après.

- Eléments de réponse apportés par le Conseil Départemental de la Seine Saint-Denis :

La Zone de protection spéciale Natura 2000 contrairement à certaines protections réglementaires n'empêche pas la construction, mais soumet tout projet à une étude d'incidence dont l'objet est de démontrer que le projet n'a pas d'impact significatif sur les espèces ou habitats d'espèces Natura 2000. Ce qui est le cas ici.

Ainsi, l'étude d'impact de la ZAC a intégré un volet d'étude d'incidence Natura 2000.

Si le Terrain des essences ou l'Aire des vents sont deux périmètres en dehors du site Natura 2000, leur proximité du site a donc conduit à la réalisation d'une étude poussée sur les impacts potentiels des JOP 2024 en phase travaux et pendant l'événement.

En termes de gestion, le Terrain des essences sera intégré au parc départemental Georges Valbon dans les prochaines années. Il sera par conséquent géré selon les principes de gestion harmonique comme le reste du parc, et prendra en considération les enjeux écologiques.

- **Prise en compte des vents dans la conception du quartier et en particulier sur la frange Sud de l'Aire des Vents**

Dans le cadre des études urbaines en cours, un travail spécifique a été mené sur le bioclimatisme afin de rechercher le plus grand confort naturel possible (des logements comme des espaces publics) en analysant finement l'ensoleillement, l'acoustique et l'aéraulique.

La ville de Dugny est exposée, tout au long de l'année, à des vents venant majoritairement du Nord et du Nord-Est mais aussi de l'Ouest et du Sud-Ouest. En hiver ce sont plutôt des vents du Nord et du Sud-Ouest, et l'été des vents d'Ouest et dans une moindre mesure du Nord-Est qui sont constatés. **L'Aire des Vents est connue pour ses rafales de vents et son relatif inconfort aéraulique, pour autant il s'agit davantage d'un effet lié à la topographie et à l'absence de rugosité sur la plaine (bâtiments, arbres, mobilier qui permettent de ralentir les vents) que d'une exposition aux vents particulièrement importante sur ce territoire en comparaison au reste de l'Ile-de-France.**

La conception des formes urbaines sur le Cluster des Médias, et en particulier sur l'Aire des Vents s'appuie sur ces données aérauliques :

- pour se protéger des vents d'hiver, une attention a ainsi été apportée à la limitation des couloirs de vent du Nord au Sud, une densité arborée est également prévue sur les continuités Sud-Ouest > Nord Est pour ralentir les vents et un tampon arboré le long de l'Aire des Vents protège les quartiers situés sur la frange Sud de l'Aire des Vents ;

- pour permettre la ventilation des polluants et le rafraîchissement estival : le tissu urbain est largement ouvert aux vents d'Ouest et du Nord Est.

L'approfondissement de l'approche bioclimatique et plus spécifiquement la prise en compte de la problématique aéraulique dans le projet doit être poursuivie dans les

prochaines phases de conception du projet. Il s'agira ainsi de croiser conception du projet urbain et paysager (implantation du végétal, hauteurs et essences d'arbres caduques ou sempervirents, type de mobilier...), démarche architecturale (rugosité des façades notamment : matériaux de façade, balcons...) et simulations aérauliques d'hiver et d'été en s'appuyant sur des modélisations 3D.

➢ **Pollution lumineuse**

Dans le cadre de la poursuite des études sur le Cluster des Médias, un travail fin sur l'éclairage des espaces publics et des constructions sera conduit par le groupement de maîtrise d'œuvre urbaine de la ZAC (équipe TVK), et en particulier le concepteur lumière (ON) et l'écologue (Urban Eco). **Une trame noire sera établie et des prescriptions seront formulées sur les mesures à prendre sur les espaces publics et les lots privés pour limiter les nuisances sur les espèces les plus sensibles** (type de mobilier d'éclairage, niveau d'éclairement, tonalité…). Pour les lots privés, ces prescriptions seront formulées dans le cadre des fiches de lot qui s'imposeront aux opérateurs immobiliers et aux concepteurs et feront l'objet d'un suivi par le groupement de maîtrise d'œuvre urbaine.

- Eléments de réponse apportés par le Conseil Départemental de la Seine Saint-Denis :

Le Terrain des essences réaménagé en parc ne sera pas éclairé comme l'ensemble du parc départemental Georges Valbon.

Les engagements constructifs du village des médias seront exemplaires, notamment en termes de pollution lumineuse générée par les espaces publics et le bâti. Un travail approfondi sera lancé sur le type d'éclairage et les longueurs d'ondes, pour limiter les impacts négatifs sur les espèces sensibles : insectes, chauve-souris et oiseaux nocturnes. Les écologues du Département, en tant qu'animateur du site Natura 2000, sont disponibles pour s'associer à ce travail.

➢ **Devenir du crapaud calamite et travail avec l'ANCA**

- Eléments de réponse apportés par le Conseil Départemental de la Seine Saint-Denis :

Le devenir des Crapauds calamites présents sur le Terrain des essences est pris avec sérieux par l'ensemble des maîtres d'ouvrages, qu'il s'agisse du Ministère des Armées, actuel propriétaire, du Département, maître d'ouvrage de l'extension du parc Georges Valbon, de la SOLIDEO, maître d'ouvrage de la ZAC.

Le Département a missionné l'ANCA dès 2018 pour en évaluer les potentiels et proposer des mesures de sauvegarde de l'espèce. Ces éléments ont été versés à l'évaluation environnementale de la ZAC et au dossier de mise en sécurité du site, opération effectuée par le Ministère des Armées. En accord avec l'ensemble des partenaires des mesures d'évitements, de réduction et de compensation sont mises en œuvre pour garantir un bon état de conservation de la population de crapauds sur ce territoire. Des travaux ont été réalisés très récemment par le Ministère des Armées et le Département pour permettre l'accueil des crapauds calamites au nord du Terrain des essences et dans le parc Georges Valbon.

La SOLIDEO précise également avoir confié une mission à l'ANCA (Amis Naturalistes des Coteaux d'Avron) pour réaliser une étude complète de la population du crapaud calamite. Il s'agit de mettre en place une CMR (capture/marquage photographique/relâcher) au cours du déplacement des crapauds au Nord du terrain des Essences. Cette étude constituera le socle des suivis ultérieurs de cette espèce. La CMR permet de reconnaître les individus et de retracer leurs déplacements sur le site.

- **Coordination des différents chantiers**

  - **Gestion de la phase travaux à une échelle élargie**

La SOLIDEO précise que le chantier du Cluster des Médias sera concomitant à d'autres opérations structurantes, portées par des opérateurs publics ou privés (SGP, Département, Communes). Dès 2019, la SOLIDEO a engagé des échanges avec les différents porteurs de projet du territoire élargi pour intégrer les contraintes de chaque chantier à ses études.

De plus, il a été validé la mise en place d'une mission de coordination et pilotage général à l'échelle de ce territoire élargi, animée par la SOLIDEO et

associant l'ensemble des acteurs concernés. Celle-ci est effective depuis Janvier 2019 et, est réalisée par Artelia.

Elle consiste à coordonner le chantier avec les grands projets voisins par la mise en place d'outils de pilotage, de suivi d'évolution des chantiers.

- **Gestion de la phase travaux à l'échelle de la ZAC**

La SOLIDEO a également d'ores et déjà anticipé la problématique d'organisation et d'accompagnement de la phase travaux en missionnant un prestataire pour réaliser les missions d'ordonnancement et de pilotage inter chantiers à l'échelle du cluster des médias. Le prestataire retenu est le groupement Egis/Ingérop, qui accompagnera la SOLIDEO jusqu'à la fin des chantiers. Menée en parallèle des études de conception, cette mission vise à **anticiper les problématiques de chantier afin notamment de réduire les risques et les nuisances pour les riverains.**

La rencontre de premiers acteurs clés au cours du premier semestre 2019 permettra d'établir une cartographie des enjeux liés à la mise en œuvre des travaux à l'échelle de la ZAC et du territoire élargi. Cette cartographie sera enrichie grâce à la poursuite des **rencontres d'acteurs locaux pour affiner leurs préoccupations et mettre en place un dispositif permettant de partager l'information aux usagers mais aussi de remonter leurs inquiétudes ou éventuelles difficultés rencontrées au quotidien**. Ce suivi des impacts du chantier sur les riverains s'accompagnera également d'un suivi sur les activités économiques et les services publics du secteur.

D'ores et déjà, les équipements accueillant du public, et plus particulièrement les établissements scolaires localisés au sein du périmètre de la ZAC ou à proximité immédiate, ont été identifiés comme des zones à protéger. Les circulations de chantier à leurs abords feront l'objet d'une vigilance accrue, des cheminements piétons dédiés et protégés seront aménagés et préservés tout au long des travaux.

L'organisation des flux de chantier (accès des engins au site, …) est un des volets de cette étude qui sera menée en concertation avec les collectivités. Pour optimiser les itinéraires, le calibrage des voies publiques existantes ainsi que le trafic qu'elles supportent à ce jour seront intégrés comme données d'entrée de l'étude. L'itinéraire

principal retenu sera le moins impactant pour la circulation à l'échelle de l'agglomération. En parallèle, la SOLIDEO étudie des solutions alternatives à la voirie pour les approvisionnements du projet.

Enfin, des installations mutualisées pour l'ensemble des chantiers de la ZAC pourront également être étudiées afin de limiter les nuisances générées pour les riverains. Ce dispositif singulier présentera plusieurs avantages, notamment une orientation simplifiée pour l'ensemble des camions de livraison et une diminution du trafic aux abords de chaque chantier.

➢ **Emanations olfactives des bassins de la Molette**

Comme cela est précisé p.455 de l'Etude d'impact (« Chap. D : Analyse des effets directs et indirects, temporaires et permanents du projet sur l'environnement et des mesures envisagées, 5. Impacts du projet et mesures envisagées sur les nuisances ainsi que la santé, 5.2 Qualité de l'air ») :

« Le Département s'engage dans des actions pour la résorption des nuisances olfactives avec d'une part un entretien plus intensif, éventuellement la délocalisation du site de traitement des boues et des investigations sur les réseaux pour limiter les désordres »

- Eléments de réponse apportés par le Conseil Départemental de la Seine Saint-Denis :

Le Département a engagé une étude en 2018 pour déterminer les sources de nuisances, les analyser et les objectiver. Ses résultats permettront de **définir des préconisations d'actions à mettre en œuvre qui pourraient notamment consister à déplacer ou confiner l'installation de traitement des boues ou encore à redéfinir le mode de gestion des installations**.

L'étude olfactive est menée par Egis environnement. Elle repose sur des campagnes de mesures sur 2 « saisons différentes ». La première a été réalisée le 30 août 2018. D'après les prélèvements réalisés, les odeurs émises par chacune des sources échantillonnées sont peu à très peu persistantes. Aucune odeur n'a été perçue dans le voisinage. Les problèmes d'odeur apparaissant essentiellement à la « saison

chaude », deux campagnes de mesure seront effectuées sur la période estivale de 2019, décalant la fin de l'étude à l'automne 2019.

Il est précisé qu'il n'y a plus de signalement depuis le retour à la configuration normale du réseau (en 2018, un flux en provenance du Bourget avait transité à l'air libre par les bassins de La Molette en raison de travaux liés au GPE, provoquant une forte gêne pour le voisinage).

- **Gestion des déchets du village des médias pendant les JOP**

Pendant les Jeux, le Village des médias proposera un hébergement à environ 4000 journalistes participant aux Jeux. Au-delà de l'organisation des Jeux Olympiques et Paralympiques, ce projet urbain est tout d'abord conçu pour répondre aux besoins du territoire en termes d'aménagement et de développement territorial et laissera 1300 logements en héritage. Paris 2024 occupera donc temporairement ce projet pour héberger les journalistes souhaitant être à proximité directe du Centre Principal des Média (localisé dans le parc des expositions du Bourget). L'occupation des logements en phase Jeux sera très proche d'une occupation classique en héritage et Paris 2024 s'appuiera donc sur les dispositifs prévus dans le cadre du projet urbain post-Jeux. En fonction du niveau de services qui sera proposé aux journalistes (restauration, entretien/nettoyage, etc.), des aménagements temporaires complémentaires pourront être mis en place, si nécessaire, par Paris 2024 pour compléter le dispositif et assurer la gestion des déchets.

De manière générale, Paris 2024 s'attachera à réduire la génération des déchets dans le cadre des Jeux et différentes mesures seront envisagées dans ce cadre pendant les 5 années de préparation de l'évènement. Quant à la collecte et au traitement des déchets qui seront néanmoins générés, les options à l'étude rentrent dans le cadre des solutions envisagées pour répondre aux besoins en mode héritage. Enfin, concernant la question spécifique de l'alimentation, Paris 2024 s'est engagé à développer des actions anti-gaspillage, de récupération et redistribution de produits non consommés afin de réduire les déchets alimentaires des villages des athlètes et des médias.

Commentaires de la commission :

La commission prend bonne note des dispositions qui sont arrêtées quant à la prise en compte des nuisances qui impactent les différents secteurs. Ces réponses montrent la qualité des réflexions qui ont été menées par les opérateurs (SOLIDEO et Conseil départemental). Elle est satisfaite, notamment, des précisions qui sont données sur le calendrier de dépollution et d'aménagement du terrain des Essences. En effet la dépollution des sols et des nappes sera engagée dès 2022 et permettra ainsi la renaturation rapide du nord du terrain, la partie utilisée lors des JOP étant quant à elle, réaménagée et intégrée au parc après libération du site par les installations olympiques, à partir de 2025.

Elle note, en outre, que la gêne occasionnée par les futurs chantiers est bien prise en compte et réfléchit très en amont.

THEME 3

L'AMENAGEMENT DE LA ZAC/IMPACT SUR LE PARC G. VALBON

Le principe même de la création de la ZAC du Cluster des médias a fait l'objet d'importantes critiques ; Parmi l'ensemble des contributions recueillies au cours de l'enquête, une quarantaine d'intervenants ont exprimé sur le registre électronique leur refus de construction sur l'Aire des Vents, auxquels on peut ajouter une pétition de 80 personnes environ déposée à la dernière minute auprès de la commission d'enquête en mairie du Bourget.

Leur expression peut être synthétisée dans les termes suivants :

- « Le parc Georges Valbon / La Courneuve est le poumon vert de la Seine-Saint-Denis. Il appartient aux habitant-e-s de ce département ».

- « …décision de supprimer le seul endroit accessible à pieds pour nos chiens, joggeurs et flâneurs amoureux de la nature, poumon vert dans lequel les rencontres sont si agréables et ressourçantes … »

- « Il est inadmissible de construire un village des médias sur le Parc et encore plus en se servant des JO pour l'imposer ».

- « J'ai déjà vu des parapentistes s'entraîner à gonfler leur voile sur la colline du nord-est ! C'est super et bien sécurisé…. J'aimerais que tout l'espace de l'aire des vents soit protégé et développé pour la nature et les loisirs… »

- « Si l'on peut admettre que les JOP2024 sont un accélérateur de projets, alors il faut qu'ils le soient aussi dans la dimension écologique… »

- « Alors que tout le monde parle écologie voici que se trouve menacé le plus bel espace vert de la Région… »

- « … ce projet ne saurait être qualifié d'utilité publique…Le dossier, notamment l'avis de l'autorité environnementale, pointe des risques environnementaux nombreux, notamment pour la zone Natura 2000 attenante au projet : création d'îlots chaleur, déplacements accrus, multiplication des chantiers à proximité d'une zone protégée…. Ce projet tend également à une forme de privatisation et de valorisation foncière d'un terrain public. »

- « … La destruction d'une partie du parc, classée Natura 2000 pour faire un village des médias est complètement anachronique dans une période où il s'agit de préserver et développer les espaces verts dans un département qui en compte trop peu… »

- « …il faut sanctuariser le parc… »

- il est reproché l'abattage de nombreux arbres de haute tige.

- Une personne s'interroge sur le type de logement « social » qui sera réalisé compte tenu du désengagement de l'État en la matière.

Concernant plus précisément **l'Aire des Essences**, plusieurs critiques sont également faites, notamment :

- « … ce site sur lequel devraient être aménagées les infrastructures correspondant aux épreuves de tir est contigu au site préservé de Natura 2000, au vallon écologique, qui comprend une diversité d'espèces et d'animaux sauvages qui ont créé depuis des années leur propre habitat dans ces espaces. Les épreuves de tir pendant les JO vont inévitablement provoquer des risques majeurs pour la faune existante et sa propre préservation. Afin d'éviter cela, ne serait-il pas judicieux de revoir l'implantation des épreuves de tir sur un autre espace un peu plus éloigné du site du parc classé Natura 2000 ? Les zones en friche en Seine-Saint-Denis sont encore assez nombreuses pour qu'on puisse trouver une solution alternative à cette question… ».

- « Compte tenu de la profondeur de la pollution il faudra de nombreuses années pour que le terrain des essences puisse être intégré au parc… »

- Le dossier ne comporte pas d'échéancier de dépollution et de replantation.

Quelques observations se présentent comme des **contre-propositions** :

- « Le cluster des médias doit être une réalisation temporaire et réversible. »…

- « Le Cluster des médias fait partie du dossier initial, mais il était question d'aménagements provisoires… »

- « …Le temps du chantier pour ce village, où aura lieu la fête de l'Humanité, où pourront se dérouler l'ensemble de activités qui ont lieu toute l'année sur l'Aire des Vents ? Si d'autres sites sont utilisés pour la fête de l'Huma, ces sites ne pourraient-ils pas convenir pour l'installation du village des médias ? »…

Concernant la mise en compatibilité du PLU de Dugny :

Plusieurs **contre-propositions** sont faites par l'association Environnement 93 : Voir ci-contre un extrait de cette contribution :

La construction de logements pour Dugny, dont s'est saisie la SOLIDEO pour le village des médias, doit également tenir compte
* des impératifs règlementaires exprimés dans le « porter à connaissance du préfet » du 27 novembre 2015 pour le PLU de Dugny
* des préconisations du CIO pour ce type d'infrastructure

Le porter à connaissance du préfet mentionne que le PLU de Dugny doit intégrer la construction d'un village des médias de 1650 logements sur le site de l'Aire des vents.
Les différentes études ont révisé cette estimation à 1500, puis 1300 logements.
Pour sa part le CIO ne fixe **aucun objectif** pour le logement des journalistes, le village des médias n'étant ainsi considéré que pour une opportunité de construction de logements pour la commune de Dugny.
Dans ce même porter à connaissance, le préfet rappelle l'objectif du PLH (Programme Local de l'Habitat) à l'horizon 2030 fixé à la production de 805 logements.

Pour répondre aux objectifs réglementaires et à l'accueil des journalistes, la construction de ces seuls 805 logements à l'horizon 2024 pour les JOP, ne remettrait en cause ni la tenue des Jeux Olympiques, ni les impératifs imposés par le CIO, mais permettrait par contre de préserver 4 hectares du parc G.Valbon sans compromettre la mise en œuvre du PLU de Dugny.

C'est cet ensemble de contraintes qui conduit à la solution alternative ci-dessous pour le village des médias.

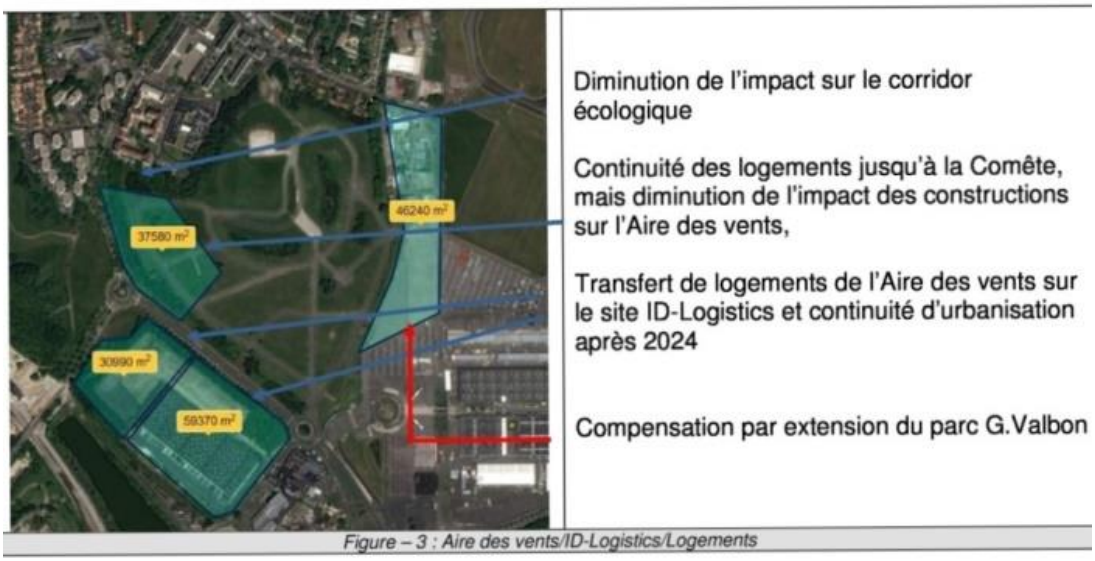


Figure – 3 : Aire des vents/ID-Logistics/Logements

Concernant notamment le programme de logements, ces contre-propositions consisteraient à la fois à diminuer le nombre des constructions sur l'Aire des Vents et en transférer une partie sur le terrain occupé présentement par l'entreprise ID Logistics dont le devenir n'est pas arrêté dans le dossier.

- Il est précisé, en outre, que le propriétaire du bâtiment occupé par ID Logistic s'est exprimé au cours de l'enquête pour obtenir des informations sur les projets de SOLIDEO à son sujet, les documents joints au dossier lui semblant parfois contradictoires.

- Plusieurs autres observations de cette même association Environnement 93, quant aux aménagements urbains, ont été produites et, même si elles sortent strictement du périmètre de la ZAC, elles n'en sont pas moins intimement liées.

- Il est aussi demandé que dans la zone UIjop, 40% minimum des unités foncières soient imperméabilisées ou éco aménageables, 25% devant être traitées en espaces verts de pleine terre.

- Par ailleurs, l'attention est attirée sur la nécessité de corréler la hauteur des constructions autorisées dans les PLU avec la volonté de privilégier les constructions en bois ; en effet les plus grandes épaisseurs de planchers (+10 à +25 cm) ont une incidence importante. Il est demandé d'examiner la possibilité de déroger aux hauteurs dans l'esprit de l'article L.151-28 du CU pour les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale en intégrant une telle règle dans le PLU.

- Les collectivités territoriales (EPT Paris Terres d'Envol, commune du Bourget et commune de Dugny) ont fait part de remarques reprises ci-après de façon non exhaustive (celles concernant les équipements publics étant évoquées plus loin dans le Thème V correspondant) :

- Avancement de l'étude de faisabilité sur le franchissement de l'autoroute A1,

- Intégration du foncier constitué des parcelles K85, K86, K87 K88, K89 et K90 sise sur la commune de la Courneuve dans le projet,

- Préciser rapidement les différentes limites de l'espace public,

- Modifier le plan de zonage pour exclure de la zone AUjop les secteurs qui n'ont plus vocation à être construits

- Concernant le PADD, elles maintiennent leur souhait de modification de la phrase relative à la lisière : « en limite du parc de l'Aire des Vents, en créant une lisière d'équipements de loisirs préservant une continuité écologique ».

- Concernant l'OAP, elles demandent que la localisation du petit pôle commercial en lien avec la gare soit légèrement décalée vers le nord.

- Elles souhaitent que la légende « dessertes internes par maillage fin » soit complétée par les mots « ayant vocation à revenir dans le domaine communal ».

- Enfin elles souhaitent « maintenir dans le PLU leurs demandes de limitation des emprises au sol et d'espaces verts telles qu'exprimées (AUjop 9 et 13.2) ;… ainsi que la définition des espaces verts complémentaires prévue dans le PLU actuellement en révision, rappelée dans la note technique de la réunion d'examen conjoint figure bien dans le MEC du PLU ».

Remarques complémentaires de la commission d'enquête sur ce thème :

La création de la ZAC du Cluster des Médias est très majoritairement critiquée, essentiellement parce qu'elle prive le Parc Georges Valbon d'une emprise importante de l'Aire des Vents avec une argumentation différente selon que les personnes analysent cette opération comme ayant le seul objectif de réaliser des logements pour les besoins des jeux olympiques et paralympiques ou comme une opération d'urbanisme classique apportant de nouvelles constructions, des équipements et des commerces.

Dans le droit fil des observations du public, la commission émet une double interrogation :

- *Si ce projet a pour vocation principale de loger des journalistes pendant les quelques semaines où se dérouleront les Jeux olympiques et paralympiques, ne pourrait-on pas satisfaire le besoin par des installations provisoires qui impacteraient peu l'Aire des Vents et en tout cas très provisoirement ?*

- *Si, par contre, la volonté est fermement de réaliser pour « l'héritage » une opération d'envergure telle que présentée ici, on peut s'interroger sur l'opportunité qu'il pourrait y avoir à construire sur la parcelle ID Logistic en diminuant à due concurrence l'emprise sur l'Aire des Vents.*

Dans cette hypothèse et si l'acquisition de cette parcelle devait être un frein pour le planning de réalisation du Cluster des Médias, ne pourrait-on pas envisager, à titre transitoire, une opération mixte dans laquelle le déficit de logements pour la période des jeux trouverait son complément dans des installations provisoires ?

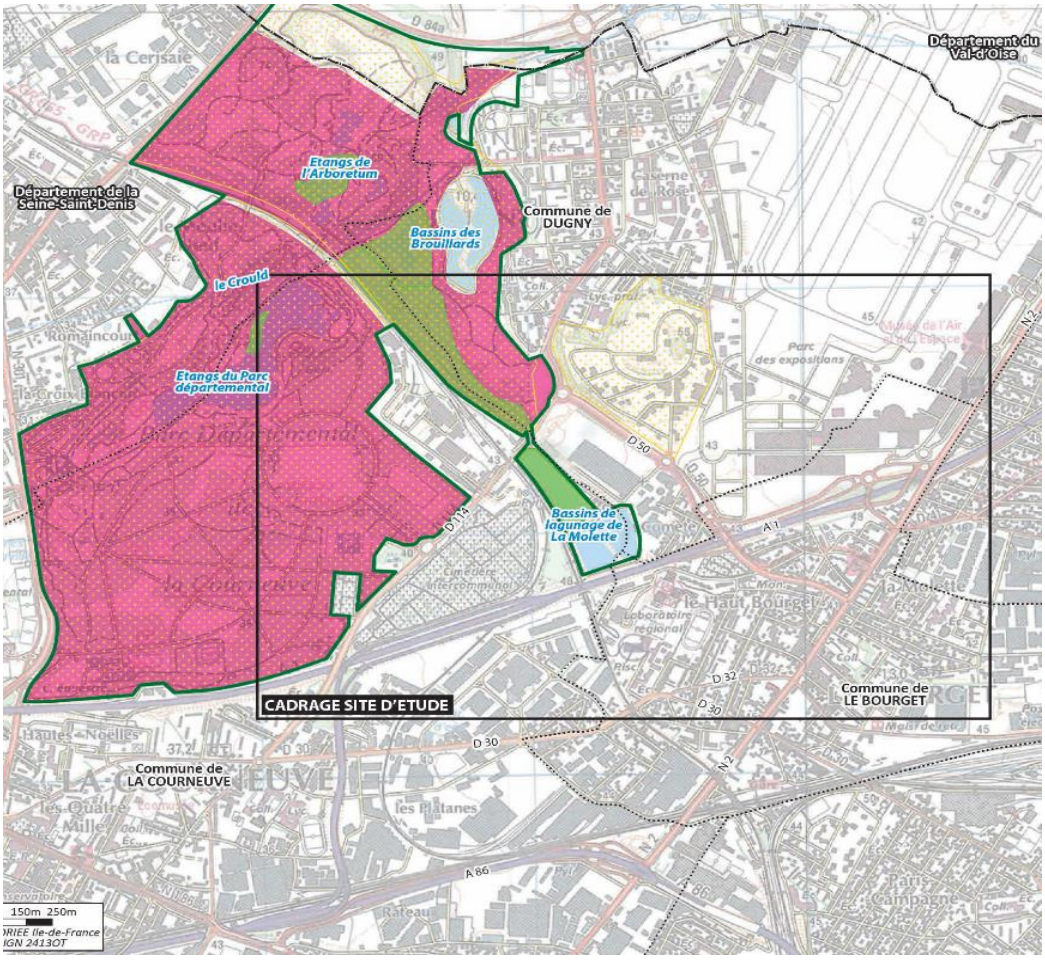
Le maître d'ouvrage voudra bien faire part de son avis sur les différents sujets se rapportant à ce thème N°3 évoqués ici de façon synthétique.

Réponse du maître d'ouvrage :

➢ La distinction entre l'Aire des vents et le parc Georges Valbon

Le périmètre de la ZAC du Cluster des Médias (en rouge ci-dessous) n'a pas d'impact sur la zone Natura 2000 (en rose). Ainsi la zone Natura 2000, qui englobe la quasi-totalité du parc Georges Valbon, espace vert régional remarquable, ne sera pas construite.

Le Département de Seine-Saint-Denis, propriétaire et gestionnaire du parc Georges Valbon et animateur du site Natura 2000, considère que l'Aire des Vents est un espace particulier. Par son aménagement très spécifique, dédié à l'accueil de manifestations, l'Aire des Vents est largement imperméabilisée, avec ses nombreuses et larges allées bitumées, la présence de réseaux en sous-sol sur toute son emprise.



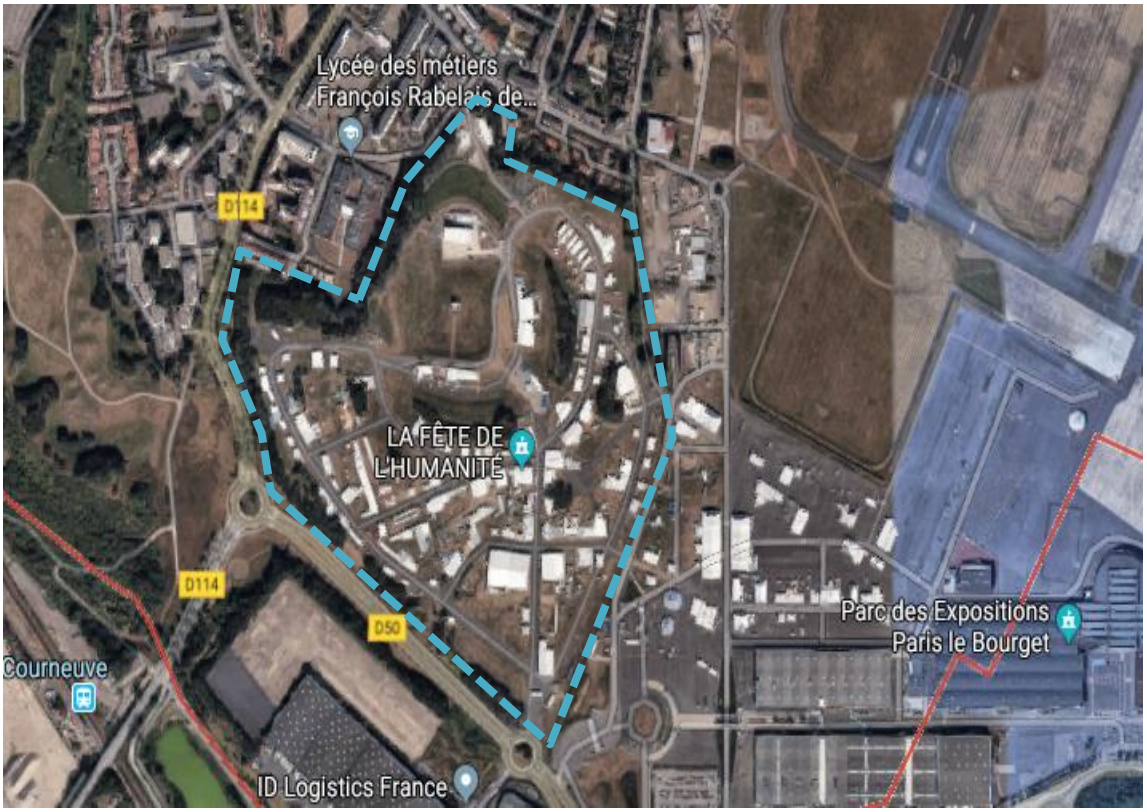
Cette physionomie et ses fonctions se doublent de faibles enjeux écologiques qui l'ont conduite à être exclue du périmètre Natura 2000. Physiquement séparée du reste du parc Georges Valbon par la RD114, elle a été aménagée dans les années 1980 pour accueillir la Fête de l'Humanité, ce qui explique son aménagement radicalement distinct.

Ainsi, **la vocation événementielle de l'Aire des Vents implique des usages et des nuisances** (bruit, fréquentation, stationnement de voitures, installation de stands, piétinement des pelouses) qui sont **incompatibles avec un site à fort enjeu écologique fort**. Essentiellement constituée de pelouses rases et de voiries, avec des cordons boisés en lisière, l'Aire des Vents permet ainsi l'accueil de manifestations, pour certaines de très grande ampleur, qui ne peuvent pas être accueillies dans le parc Georges Valbon classé Natura 2000, notamment :

- Une partie du **stationnement du Salon International de l'Aéronautique et de l'Espace**, qui rassemble tous les deux ans plus de 300 000 visiteurs sur 7

jours (322 000 visiteurs en 2017, dont 180 000 visiteurs « grand public » concentrés sur un week-end) ;

- La **Fête de l'Humanité**, qui rassemble tous les ans en septembre près de 200 000 personnes chaque jour sur l'Aire des Vents, et qui accueille alors une multitude de tentes, kiosques, ainsi que plusieurs scènes pour les concerts.



Eléments de réponse apportés par le Conseil Départemental de Seine-Saint-Denis

Le Département porte une mission en complément du plan guide de la SOLIDEO sur la partie de l'Aire des Vents non incluse dans le périmètre de la ZAC du Cluster des Médias. L'objectif est d'intégrer dans le programme de réaménagement de cet espace les enjeux liés aux usages événementiels et sportifs et notamment à la pratique du vélo (*voir également réponse au thème 4*) mais également les mesures de compensation prévues par l'étude d'impact, la replantation et la densification des boisements existants.

➢ L'urbanisation de l'Aire des Vents

1. Le choix d'urbaniser l'Aire des Vents et de ne pas urbaniser le terrain des Essences

Les abords de la gare Tangentielle-Nord (devenue la ligne T11) de Dugny-La Courneuve font partie des secteurs de développement envisagés par le **Contrat de Développement Territorial du Pôle Métropolitain du Bourget**, ambition traduite dans les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) des communes de la Courneuve et de Dugny, qui prévoyait les zones à urbaniser suivantes :

- sur le terrain des Essences à la Courneuve ;
- sur une petite partie de l'Aire des Vents et au sein du Parc Georges Valbon (secteurs de la Pigeonnière et des chapeaux chinois) à Dugny.

Cette ambition de construction de logements aux abords des gares de transports en commun participe de la mise en œuvre des grands objectifs du Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France (SDRIF).

En octobre 2014, le Conseil Départemental de Seine-Saint-Denis a pris l'initiative d'une **consultation internationale de maîtrise d'œuvre urbaine** pour la définition d'un projet de quartier métropolitain autour de la future gare T11 de Dugny-La Courneuve. Cette consultation a pris la forme d'un dialogue compétitif mettant en compétition quatre équipes pluridisciplinaires. L'objectif était la création d'un quartier de ville à dominante logements qui a intégré en cours de consultation la

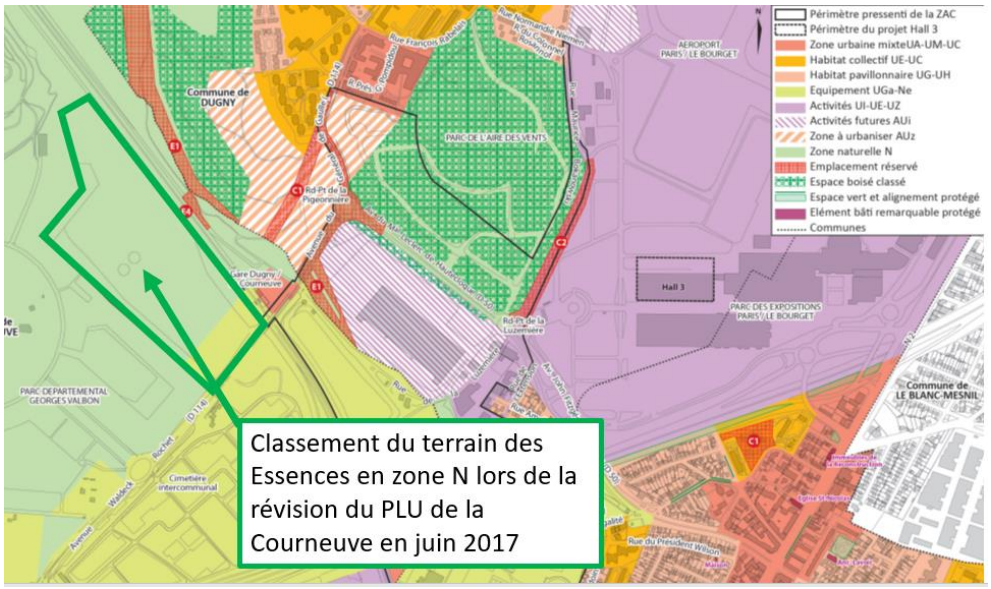
programmation de la candidature aux Jeux de 2024. Les 4 projets finalistes proposaient différents partis pris d'urbanisation autour de la gare :

Les emprises urbanisées des 4 propositions étaient ainsi différentes : certaines imaginaient d'urbaniser une partie du terrain des Essences, toutes proposaient une urbanisation de l'Aire des Vents, dans des proportions variables.

Le projet de l'équipe TVK, désignée lauréate par décision du jury du 17 mai 2016, proposait la renaturation et l'intégration du Terrain des Essences au parc Georges Valbon et la création d'un nouveau quartier d'habitat adressé sur la RD114 et la RD50.

2. L'adaptation des documents d'urbanisme

Cependant, le Terrain des Essences était en zone constructible dans l'ancien PLU de la Courneuve. Afin de traduire le parti pris urbain et paysager du projet d'ensemble du Cluster des médias, le nouveau PLU de la Courneuve, arrêté en juin 2017, a consacré la vocation naturelle de l'ensemble de ce secteur.



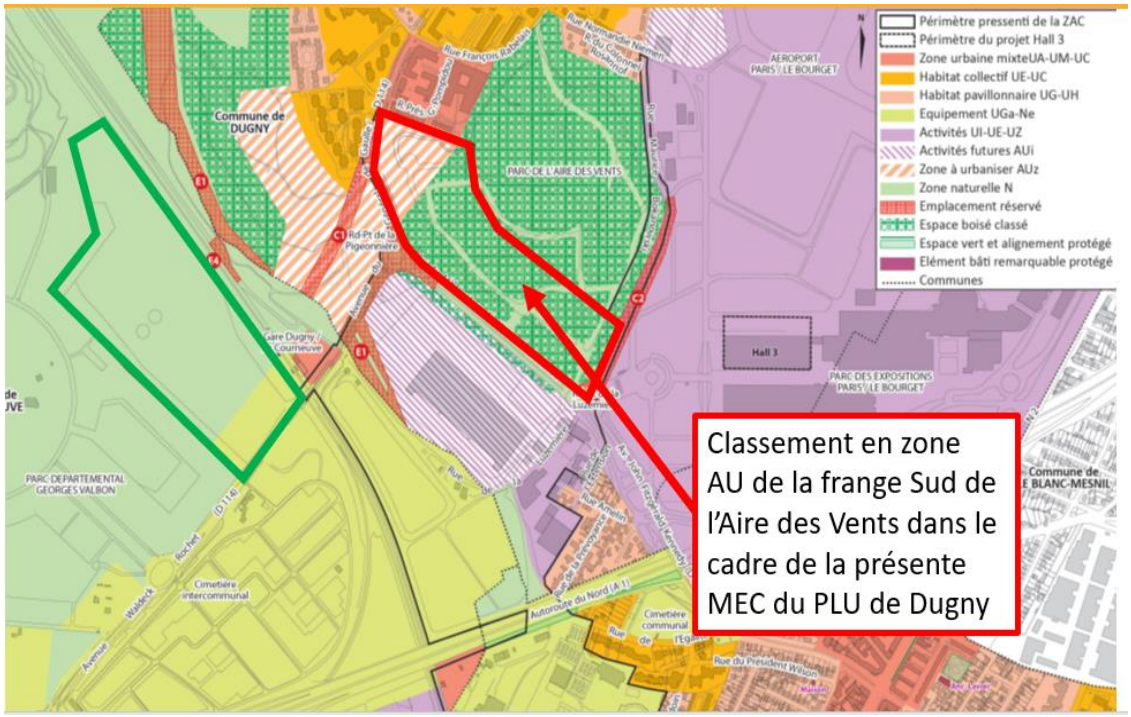
L'idée d'une urbanisation au moins partielle de l'aire des Vents était un enjeu spécifique du site pour les collectivités du Pôle Métropolitain du Bourget et la Ville de

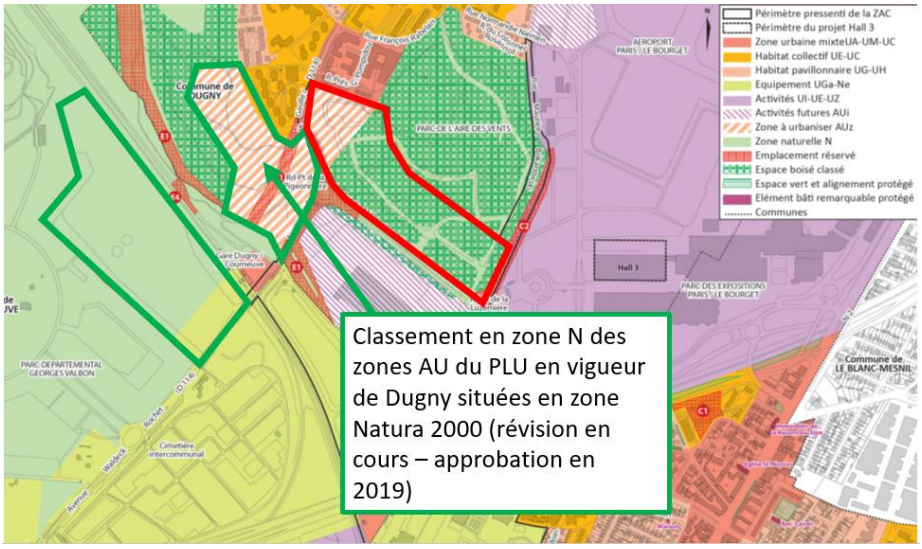
Dugny, afin de créer une continuité urbaine entre la ville et la gare T11. Ainsi, l'ensemble des solutions du dialogue compétitif proposaient une urbanisation plus ou moins étendue de ce secteur.

Les premières intentions ont également porté sur une urbanisation des secteurs de la « Pigeonnière » et des « Chapeaux Chinois » du Parc Georges Valbon, classés en zone AU au PLU en vigueur de la ville de Dugny, mais situés dans le périmètre de la zone Natura 2000.

Le travail de conception du projet de ZAC a pris en compte les enjeux écologiques du site en ne prévoyant aucune intervention au sein du site Natura 2000, et en créant plutôt une continuité urbaine de l'autre côté de la RD114.

Ainsi, la mise en compatibilité du PLU de Dugny (qui porte uniquement sur le périmètre de la ZAC), puis la révision du PLU de Dugny (qui porte sur l'ensemble de la commune), viennent traduire ce choix :





Ce travail intercommunal sur le projet urbain et sur les documents d'urbanisme permet de construire un nouveau quartier aux abords de la gare T11 tout en préservant la zone Natura 2000 et en créant plus d'espace vert qu'il n'en existe aujourd'hui, là où se concentrent les enjeux écologiques.

Un bilan positif en terme d'espaces naturels:

Consommation de 7ha d'espace vert sur l'Aire des Vents

Création de 13ha de parc sur le terrain des Essences

(dépollution du site et aménagement paysager et écologique)

Création nette de 6ha d'espaces naturels

3. La prise en compte des enjeux de biodiversité dans la localisation de l'urbanisation

Une équipe d'écologues (Urban Eco) était intégrée dans l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine menée par l'agence TVK dès le début des études. Cette intégration très en amont a permis une prise en compte des enjeux écologiques dès le début de la conception du projet.

Renforcement des continuités écologiques :

La localisation de l'urbanisation au sud de l'Aire des Vents et la renaturation du terrain des Essences permettent de renforcer les continuités écologiques existantes, qui relient le vallon écologique (cœur de biodiversité du parc Georges Valbon) aux bassins de la Molette.

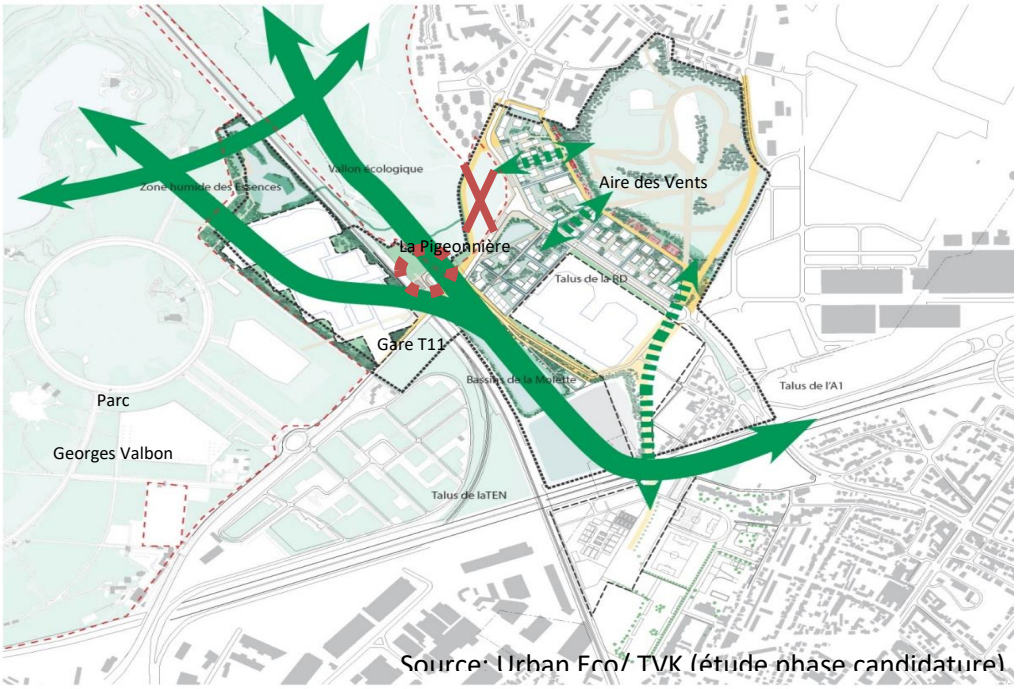
Par ailleurs, l'urbanisation du secteur de la « Pigeonnière », en zone AU dans le PLU en vigueur de la ville de Dugny mais classé en Natura 2000, qui était imaginée dans les premières versions du projet a été abandonnée.

La constructibilité imaginée aux abords de la gare T11 a été également abandonnée pour ne pas créer d'obstacle à ces continuités écologiques.

L'inventaire faune-flore a été réalisé en 2016-2017 dans le cadre de l'étude d'impact du projet. Il met en évidence la stratégie d'évitement des zones à fort enjeu écologique qui a animé le projet :

- Les enjeux forts et très forts se concentrent en effet sur le terrain des Essences et les bassins de la Molette, dont le caractère naturel est sacralisé par le projet
- Les enjeux écologiques de l'Aire des Vents sont moyens à faibles. Les boisements sont peu riches, étant donné leur implantation, leur âge, les essences représentées et la nature du sol (remblais). Les enjeux se concentrent sur un boisement au Nord (hiboux moyen-duc).

NB : voir également carte en page 34 de l'étude d'impact de la ZAC.



Source: Urban Eco/ TVK (étude phase candidature)

4 Le maintien et le développement des usages sur l'Aire des Vents

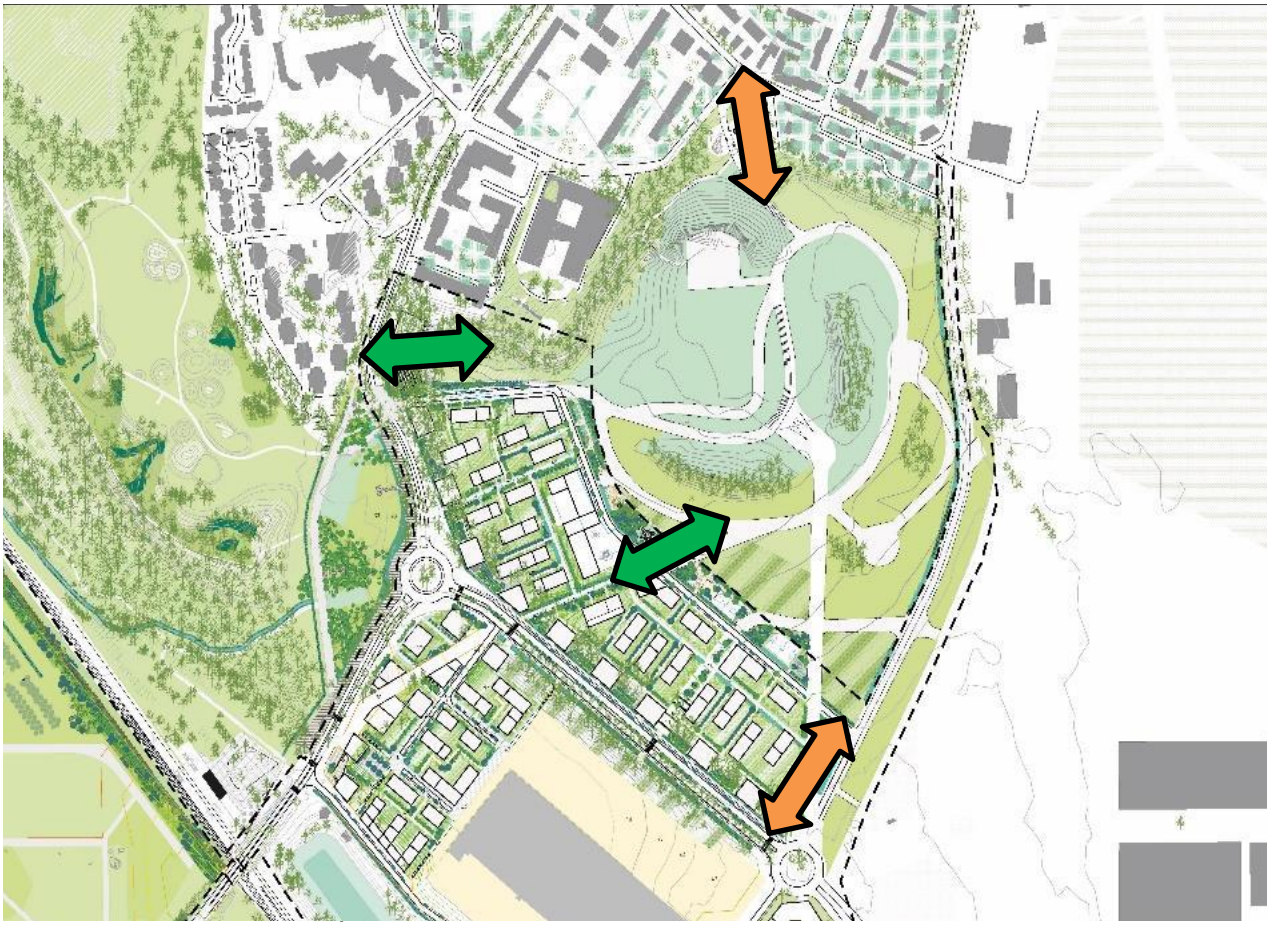
Dans le cadre du projet, l'Aire des Vents n'est pas supprimée. 75% de sa surface n'est pas urbanisée et restera consacrée aux usages qu'elle accueille actuellement à l'exception de la fête de l'Humanité qui aura lieu sur un autre site à partir de 2020 **:**

- **Evénementiels** : fête Tamoul, accueil d'un cirque, feux d'artifice…
- **Locaux** : entraînement de l'escadron de moto de la garde républicaine, cheminements entre le quartier de la Comète et le centre de Dugny
- **Sportifs** : clubs locaux, « Roparun », entraînements et courses cyclistes (*pour la question spécifique de la pratique cycliste, se reporter au thème 4*)
- **De promenade et de loisirs** : espace ouvert aux chiens, aux vélos, skates, trottinettes, cerfs-volants, aéromodélisme, etc.

L'Aire des Vents est un espace aujourd'hui largement sous utilisé. Aménagé pour l'organisation d'événements, il porte une dimension fonctionnelle et **ne dispose d'aucun équipement classique de parc, tels que des bancs, des jeux, etc.**

Il est peu approprié par les usagers locaux et très peu fréquenté par les habitants de Dugny. Ce parc permet cependant d'accueillir des manifestations et activités qui n'ont pas leur place ailleurs dans les parcs départementaux.

Le projet de Cluster des médias ouvre des perspectives permettant de conserver les usages actuels de l'Aire des Vents et d'accueillir d'autres pratiques libres, toujours dans cette idée de complémentarité avec les parcs départementaux. Il s'agit à la fois de maintenir des voies cyclables tout en travaillant sur la mixité des usages, la compatibilité avec les usages de parc et la renaturation liée à la compensation environnementale de la ZAC.



Entrées existantes requalifiées

Nouvelles entrées

Pendant le chantier, les usages événementiels et sportifs pourront se poursuivre sur toute la partie de l'Aire des Vents qui ne fait pas l'objet de travaux de constructions ou d'aménagements d'espaces publics. En lien avec le gestionnaire du site, le CD93, des mesures seront mises en œuvre pour limiter les nuisances liées à ces chantiers (*voir thème 2 sur la phase de chantier et les mesures prévues à l'échelle de tout le projet*).

- **Impact sur la biodiversité de l'installation sur le terrain des Essences du site temporaire de tir**

1. Une incidence Natura 2000 nulle à faible pendant les Jeux

Eléments de réponse apportés par le Conseil Départemental de Seine-Saint-Denis

La construction d'un site provisoire de tir pendant la phase Jeux n'aura pas d'effet significatif sur les espèces ayant valu la désignation du site Natura 2000. **En synthèse :**

- **la période des Jeux Olympiques et Paralympiques** se situe en fin d'été. Cet intervalle correspond à la période de migration des espèces, soit un moment où elles sont peu influencées par les événements au sol.

- **la durée des Jeux**, de deux fois 15 jours (JO : 26/07-11/08, JP : 28/08-08/09). Le temps des Jeux est extrêmement court et devrait limiter le dérangement éventuel.

- **l'accessibilité des zones à enjeux et la gestion des flux**. Le vallon écologique ou encore l'étang des Brouillards constituent des sites sensibles de biodiversité, localisés au nord de la voie ferrée. Il s'agit également de sites très peu accessibles dans le parc. Ils sont éloignés des flux, tout particulièrement de ceux liés aux JOP qui seront circonscrits au site temporaire de tir, au sud de la voie ferrée et sans connexion aux secteurs écologiquement sensibles. Les activités dans le parc sont par ailleurs concentrées volontairement vers les zones avec le moins d'enjeux (circulaire, une partie du Grand Lac). La gestion des flux sera au cœur de la protection de nos habitats et des espèces remarquables.

- **Le bruit engendré pendant l'événement n'est pas significatif** s'il est comparé au passage régulier du tram T11, à l'activité aérienne et aux événements plus ponctuels à proximité (*Salon International de l'Aéronautique et de l'Espace du Bourget*, Fête de l'Humanité et autres manifestations). Un suivi réalisé par la LPO en 2017 pendant l'événement du SIAE n'a ainsi démontré aucun effarouchement de l'avifaune.

La Zone de protection spéciale Natura 2000 contrairement à certaines protections réglementaires n'empêche pas la construction, mais soumet tout projet à une étude d'incidence dont l'objet est de démontrer que le projet n'a pas d'impact significatif sur les espèces ou habitats d'espèces Natura 2000.

Si le terrain des Essences ou l'Aire des Vents sont tous deux en dehors du site Natura 2000, leur proximité du site a donc conduit à la réalisation d'une étude poussée sur les impacts potentiels des Jeux de 2024 en phase travaux et pendant l'événement.

Ainsi, l'étude d'impact de la ZAC a intégré un volet d'incidence Natura 2000, qui a été précisé sur ce sujet dans le mémoire en réponse à l'Autorité environnementale, dont voici le détail :

L'étude d'incidence Natura 2000 récapitule les incidences envisagées sur chacune des espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire (Blongios nain, Butor étoilé, Bondrée apivore, Hibou des marais, Martin-pêcheur d'Europe, Pic noir, Gorgebleue à miroir, Pie-grièche écorcheur et Sterne pierregarin) ayant valu le classement du parc Georges Valbon en ZPS (Natura 2000). Les incidences, directes et indirectes, ont été traitées pour toutes les phases du projet : la phase intermédiaire de chantier, la phase intermédiaire des Jeux olympiques et paralympiques de 2024 et la phase définitive d'exploitation. Les phases intermédiaires sont temporaires, tandis que la phase définitive est permanente.

Six types d'incidences ont été recensés :

- Incidence par destruction/dégradation des milieux en phase travaux
- Incidence par destruction d'individus potentielle en phase travaux
- Incidence par dérangement en phase travaux
- Incidence par destruction/dégradation des milieux en phase Jeux
- **Incidence par dérangement en phase Jeux**

- Incidence par dérangement en phase définitive

L'analyse des incidences **a évalué l'incidence par dérangement en phase Jeux comme faible** pour le Blongios nain, le Butor étoilé, le Martin-pêcheur d'Europe, le Pic noir, la Gorgebleue à miroir et la Sterne pierregarin, **et nulle** pour la Bondrée apivore, le Hibou des marais et la Pie-grièche écorcheur.

Cette incidence a été jugée comme nulle pour la Bondrée apivore, le Hibou des marais et la Pie-grièche écorcheur, en raison de leur trop grande rareté sur le parc Georges Valbon. La Pie-grièche écorcheur et le Hibou des marais n'ont notamment pas été revus sur le site respectivement depuis 2004 et 2005. Il y a donc peu de certitude quant à leur présence actuelle. La Bondrée apivore a été observée beaucoup plus récemment en 2016, mais uniquement en passage en vol au-dessus du site. La donnée précédente d'observation est quant à elle datée de 2008, sans aucune mention entre 2008 et 2016. C'est pourquoi, il est considéré que la tenue des Jeux en 2024 n'induit pas de dérangement sur ces 3 espèces.

L'incidence par dérangement a été jugée comme faible pour les autres espèces d'oiseaux, dont une seule est nicheuse régulière sur le parc Georges Valbon : le Blongios nain. Les autres sont des espèces migratrices ou hivernantes, occasionnelles ou régulières, et utilisent le site plus ponctuellement sur des périodes très courtes qui ne correspondent pas à la période d'organisation des Jeux (août et septembre).

La demande de l'Autorité environnementale recommande de « *reprendre l'analyse des incidences Natura 2000 pour intégrer la question du dérangement des espèces durant les JOP, liée à la tenue de l'épreuve de tir localisée sur le terrain des Essences et à la surfréquentation induite par le cluster des Médias* ».

Sensibilité écologique de la période d'organisation des Jeux Olympiques et Paralympiques

Les épreuves sportives et la fréquentation éventuellement induite se dérouleront dans le courant du mois d'Août et du mois de Septembre (principalement en journée). Cela correspond à une p**ériode de sensibilité moindre pour les espèces**

nicheuses, dont la reproduction se termine généralement vers la fin juillet, avec des premiers départs en migration au mois d'août pour les espèces migratrices.

Cette période estivale est postérieure aux nidifications des oiseaux identifiés et antérieure aux périodes de repos hivernal. Elle intervient donc en fin de période de reproduction pendant laquelle les oiseaux ont le plus besoin de tranquillité. Ainsi, pendant la durée de l'évènement, les couvées seront pour la plupart écloses et les jeunes potentiellement assez mobiles pour se déplacer aisément. Les jeunes à l'envol seront capables de se disperser et seront donc moins vulnérables au dérangement.

La période de sensibilité étant évitée, les enjeux du dérangement sur les espèces sont plus faibles.

Le dérangement lié aux nuisances sonores

Le site Natura 2000 et le site des épreuves de tir sont localisés dans un environnement urbain déjà fortement soumis au bruit, dont les sources sont principalement constituées par les infrastructures de transport routières, mais aussi ferroviaires (T11) et aéroportuaires (aéroport du Bourget dont le plan d'exposition au bruit affecte toute la partie Nord du Parc Georges Valbon avec des nuisances régulières, mais également évènementielles liées à l'organisation du Salon International de l'Air et de l'Espace avec de nombreuses démonstrations en vol tout autour de l'aéroport pendant 7 jours).

L'organisation des Jeux va entrainer temporairement une augmentation du niveau sonore ambiant, en raison notamment de l'accueil de façon concentrée d'un nombre important de visiteurs, d'une intensité accrue de l'activité urbaine pour les besoins de l'évènement, de la présence du stand de tir ou encore de la mise en place d'une sonorisation spécifique à l'évènement (musique, hauts parleurs sur l'espace public, retransmission des compétitions…). Cependant, cette augmentation du niveau sonore semble peu impactante pour les espèces d'oiseaux « habituées » à un niveau sonore déjà élevé (liés à la présence de voie ferrée avec la circulation du T11 et des convois fret ainsi que la présence de l'aéroport).

Une étude relative aux incidences potentielles du SIAE (Salon International de l'Aéronautique et de l'Espace) sur les espèces Natura 2000 du parc Georges Valbon a été menée par la LPO en 2017, à la demande du Département de Seine-Saint-Denis. Le SIAE, qui se tient tous les deux ans au mois de juin, génère des nuisances sonores spécifiques liées aux présentations en vol des aéronefs civils et militaires, et notamment des avions de chasse. Ces nuisances sur le Parc Georges Valbon sont bien plus importantes et diffuses que celles générées localement par un évènement comme les Jeux olympiques et paralympiques. L'étude a conclue à un impact non significatif sur la population de Blongios nain, malgré des nuisances sonores très élevées. En effet, le Blongios continue de se reproduire malgré la tenue du salon. Nous pouvons donc faire l'hypothèse que l'impact du bruit généré par la tenue des Jeux sera faible sur les espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire.

Par ailleurs, les activités de tir se concentrent au sein d'un ouvrage olympique clos et limité, aménagé sur le terrain des Essences. Les tirs sont contenus dans cette enceinte et se déroulent pendant quelques journées sur des cibles définies. La répétitivité des tirs est importante mais leur durée dans le temps est faible. Les émergences sonores en limite d'enceinte seront dépendantes de la configuration des bâtiments et de la puissance acoustique (limitée) du matériel utilisé. La propagation du son sera atténuée par l'effet de sol, le micro-relief et la végétation sur les secteurs où la forêt s'étend sur plusieurs centaines de mètres. Les secteurs naturels à enjeux les plus exposés concernent le vallon écologique (à environ 300 m), site favorable au Blongios nains mais où la reproduction n'est plus avérée depuis plus de 10 ans, et l'étang des brouillards plus éloignés et moins exposé (à plus 500 m). Ils sont tous deux situés de l'autre côté de la voie ferrée et sont protégés acoustiquement par un relief favorable (site en décaissé et protégé par une butte le long de la voie ferrée).

Le dérangement lié à la fréquentation du Parc Georges Valbon

L'organisation des Jeux va également entrainer une fréquentation importante par le public, principalement au niveau du terrain des Essences, du secteur de la gare et de l'Aire des vents mais également de manière diffuse au sein du site Natura 2000. En effet, les flux générés seront canalisés vers les secteurs évènementiels, mais le public pourrait être amené à visiter le parc Georges Valbon entre les épreuves, qui

pourra ainsi connaître une fréquentation plus importante qu'à l'ordinaire. Les secteurs du parc départemental les plus sensibles pour les oiseaux sont les plans d'eau (vallon écologique, étang des Brouillards...). Ils accueillent notamment le Blongios nain (nicheur), le Butor étoilé, le Martin-pêcheur ou encore la Sterne pierregarin. **Ces secteurs sont aujourd'hui déjà exposés à la fréquentation du parc et sont relativement préservés du public en raison de leur retrait vis-à-vis des cheminements et de la structuration de la végétation. Le DOCOB intègre la fréquentation du Parc Georges Vablon dans les enjeux de conservation** (cf. carte couplage des enjeux écologiques et de la fréquentation du parc Georges Valbon au sein du Site Natura 2000).

Dans le cadre de l'organisation des Jeux Olympique et Paralympique, les flux seront concentrés entre l'aire des vents au Nord, les transports en commun du Bourget et de la T11, l'aéroport du Bourget et le terrain des Essences. Concernant les bassins de la Molette qui peuvent représenter des enjeux de conservation pour des espèces communes au site Natura 2000, le secteur le plus sensible représenté par le bassin en herbe (favorable à la reproduction du Blongios Nains) est préservé des flux qui sont concentrés en rive Nord-Est le long des deux autres bassins (bassin en béton et bassin en eau pouvant être exploité occasionnellement par l'espèce pour la pêche ou le repos).

Les flux de visiteurs dans le parc Georges Valbon (site Natura 2000) et les bassins de la Molette (hors site Natura 2000) seront encadrés par le Département en charge de la gestion du site Natura 2000 et propriétaire des bassins afin de limiter le dérangement**. Il sera, pour cela, associé à la définition des modalités d'accès et de jalonnement spécifique mis en œuvre lors des Jeux.**

Dans ces conditions, l'impact de la fréquentation générée par la tenue des Jeux sera faible sur les espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire d'autant plus qu'elle s'exercera en dehors des périodes de sensibilité pour les espèces.

La fréquentation pendant les Jeux est évaluée à environ 35 000 personnes (3000 spectateurs pour les épreuves de Tir, 12 000 spectateurs pour les épreuves de Volley-Ball et 20 000 journalistes accrédités) qui peuvent être relativisé au regard

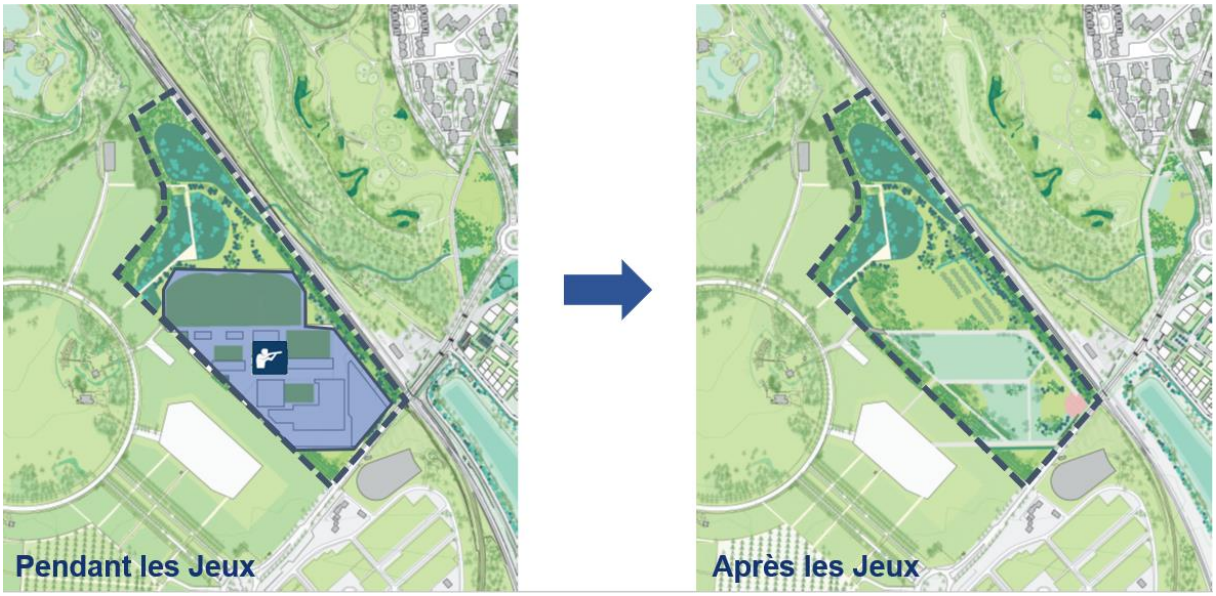
avec des grands évènements régulièrement accueillis par le territoire au contact du parc Georges Valbon :

- la COP 21 a rassemblé 90 000 participants sur 10 jours ;
- **Le Salon International de l'Aéronautique et de l'Espace** rassemble tous les deux ans plus de **300 000 visiteurs** sur 7 jours (322 000 visiteurs en 2017, dont 180 000 visiteurs « grand public » concentrés sur un week-end - 350 000 visiteurs en 2015, année record en termes de fréquentation) ;
- Le Parc des Expositions accueille chaque année près de 1 millions de visiteurs sur 40 salons ;
- **La Fête de l'Humanité** rassemble tous les ans en septembre près de **200 000 personnes** chaque jour sur l'Aire des Vents.

2. Un héritage majeur en termes de biodiversité après les Jeux

A terme, cette friche industrielle extrêmement polluée (ancien dépôt de carburant des armées, bombardé pendant la seconde guerre mondiale), est vouée à être intégré au parc Georges Valbon. Les enjeux de dépollution sont en effet lourds et complexes, la dépollution de ce site est clairement un héritage majeur des Jeux pour le territoire.

Sur le calendrier de la dépollution et de la renaturation du site, se reporter aux réponses apportées à ce sujet dans le thème 2.



Après les Jeux, ces 13 hectares deviendront :

- **une nouvelle entrée métropolitaine de ce parc, directement connectée à la gare T11**. Le parc est aujourd'hui très difficilement accessible en transports en commun et peu fréquenté (1M de visiteurs par an) au regard de son étendue et de ses qualités.
- **une mosaïque de milieux** favorables aux espèces Natura 2000 et à la biodiversité (notamment au crapaud calamite, espèce protégée présente sur site).
- **un lieu d'éducation à la biodiversité** pour tous les publics.

Eléments de réponse apportés par le Conseil Départemental de Seine-Saint-Denis

En réponse aux remarques mettant en doute le caractère temporaire du site de tir, il convient de **rappeler que le terrain des Essences est classé en zone naturelle « N » du PLU de La Courneuve** et du futur PLUi de Plaine Commune et qu'il fait l'objet d'un emplacement réservé confirmant l'aménagement d'un parc sur ce site.

En termes de gestion, le Terrain des essences sera intégré au parc départemental Georges Valbon dans les prochaines années. Il sera par conséquent géré par le Département selon les principes de gestion harmonique comme le reste du parc, et prendra en considération les enjeux écologiques.

➢ **Mise en compatibilité du PLU de Dugny**

Dans le cadre du travail avec l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine (architectes, urbanistes, paysagistes, écologues…) et les collectivités, le projet urbain s'est précisé au cours des derniers mois. **Des ajustements du dossier de mise en compatibilité du PLU de Dugny sont prévus à l'issue de l'enquête publique afin de prendre en compte différentes remarques et demandes de précisions des collectivités et des associations**, notamment :

- l'ajustement dans le PADD de la phrase sur la lisière entre le quartier et l'Aire des Vents, et une mise à jour dans l'OAP de la localisation du petit pôle commercial ;
- l'ajustement, en lien avec les collectivités, des limites de la zone AUjop suite à l'évolution du projet urbain ;
- des précisions sur les ambitions portées en matière de pleine-terre, d'emprise au sol et d'espaces verts au sein des lots.

Par ailleurs, les parcelles K85, K86, K87 K88, K89 et K90 sises sur la commune de la Courneuve font partie du périmètre de la ZAC et sont intégrées à la réflexion globale. Leur éventuelle acquisition foncière et la prise en charge du coût de celle-ci sera évaluée dans le cadre du travail sur l'AVP.

Aux remarques formulées pendant l'enquête concernant la qualité écologique des constructions, la SOLIDEO réaffirme son ambition en matière d'excellence environnementale et confirme en particulier qu'une exigence forte sera portée à la qualité et à la performance environnementale des constructions neuves. Le recours massif à des **matériaux biosourcés et notamment au bois**, pour un projet de cette ampleur, constitue un challenge qui contribuera à structurer ces filières bâtimentaires. Comme cela a été souligné dans l'enquête publique, l'atteinte de cet objectif pourrait nécessiter **une adaptation des règles d'urbanisme afin de tenir compte des spécificités de ces matériaux**. En termes de hauteur par exemple, pour un nombre de niveaux équivalents, les bâtiments en bois sont plus hauts que les bâtiments en béton car les planchers sont plus épais (10 à 25 cm environ). Ainsi, tout en respectant pleinement l'esprit de la règle des plafonds de hauteur des PLU, la SOLIDEO propose d'introduire un dispositif de « bonus » au titre de l'ambition « zéro

carbone ». Il s'agirait, pour les constructions bois (c'est-à-dire toute construction dont plus de 75% du nombre de planchers sont en bois), d'autoriser un dépassement du plafond des hauteurs de 10%, sans modification du nombre de niveaux maximal.

- **Contre-proposition : un village des médias temporaire ?**

Pour faire suite aux remarques évoquant un village des médias temporaire, il est rappelé que cette solution n'a jamais été envisagée ni par le comité de candidature Paris 2024, ni par les collectivités concernées. La notion d'héritage a été au cœur de la candidature, avec l'ambition de laisser en Seine-Saint-Denis un héritage notamment en termes de construction de logements en s'inscrivant dans les dynamiques territoriales et les projets existants, notamment en urbanisant les quartiers à proximité des gares de transport en commun (comme la gare T11 Dugny-La Courneuve mise en service à l'été 2017).

Dans le cadre de la préparation de la candidature de Paris 2024, plusieurs sites d'implantation pour le Village Olympique et Paralympique ont été envisagés tant en Seine-Saint-Denis (Pleyel, Aulnay-sous-Bois – site PSA, Dugny – Aire des vents, Canal de l'Ourcq) que dans le reste de l'Île-de-France (Nanterre – Les Groues, Thiais-Choisy – site Senia).

L'hypothèse d'un village des athlètes à Dugny n'a pas été retenue, au profit du site de Pleyel/Bords de Seine à Saint-Denis, Saint-Ouen et L'Île-Saint-Denis. **Les parties prenantes du projet ont néanmoins retenu le site de Dugny – Le Bourget – La Courneuve pour accueillir à la fois le village des médias et des sites de compétition temporaires.**

Celui-ci offrait le plus grand intérêt en termes d'organisation et de déroulement des épreuves olympiques :

- **Implantation à proximité du Centre Principal des Médias**, qui sera installé dans le Parc des Expositions de l'Aéroport du Bourget, pour permettre l'hébergement d'une partie des journalistes et des accrédités à proximité immédiate ;

- **Très bonne accessibilité routière et en transports en commun**, notamment avec l'arrivée des lignes 16 et 17 du Grand Paris Express au pôle gare du Bourget RER, et la future gare de la ligne 17 du Bourget Aéroport ;
- **Inscription du projet olympique et paralympique dans des projets urbains déjà à l'étude et fortement portés par les collectivités ;**
- **Temporalité et faisabilité technique des projets cohérentes avec le calendrier des Jeux.**

Le projet de Cluster des Médias permettait ainsi d'apporter au territoire un héritage urbain, paysager et économique en phase avec ses objectifs de développement.

À l'issue du processus d'évaluation il est apparu que :

• Même si la réalisation du Cluster des Médias n'était pas imposée par le CIO, le concept proposant à la fois un Village des Athlètes et un Village des médias apparaissait comme le plus complet et le plus attractif dans le cadre de la candidature de Paris. Il renforçait en effet la notion d'héritage, l'un des points clés de la candidature.

• Seul le site de Dugny – Le Bourget présentait les caractéristiques nécessaires pour l'accueil de tels équipements : **une stratégie territoriale (CDT, documents d'urbanisme, schéma de référence APUR, étude TVK) qui prévoyait le développement d'un nouveau quartier pouvant être utilisé temporairement comme Village des Médias, et des surfaces disponibles suffisantes pour implanter des pavillons temporaires de compétition à proximité immédiate.**

Pour ces raisons, le site de Dugny – Le Bourget a été choisi pour accueillir le Cluster des Médias.

Contre-proposition de l'association FNE

1. **Prise en compte des remarques de FNE dans les évolutions du plan-guide avant l'enquête publique sur l'urbanisation de l'Aire des Vents**

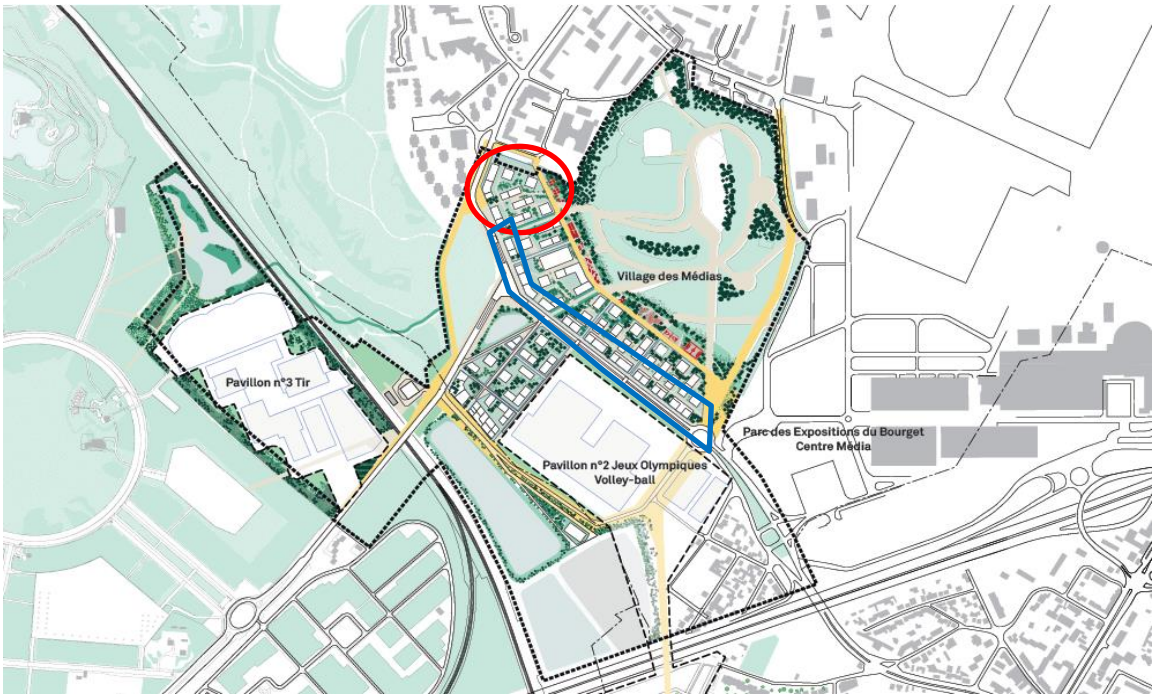
Un dialogue avec les associations environnementales, notamment Environnement 93/FNE, s'est installé tout au long de l'élaboration du plan-guide pendant la phase de

candidature aux Jeux. **L'abandon de l'urbanisation du secteur de la Pigeonnière, situé en Natura 2000 (*voir évolutions du projet pour intégrer les enjeux écologiques expliquées p.31*) était notamment une demande de longue date de l'association auprès de la ville de Dugny.**

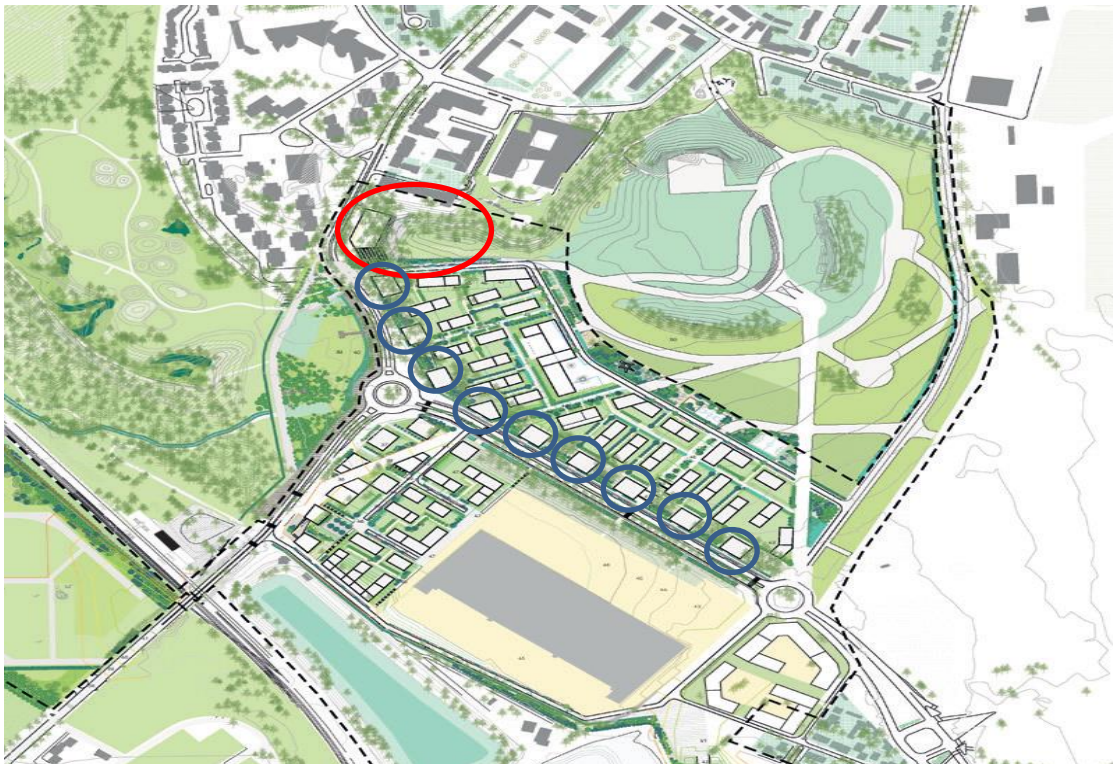
La préoccupation exprimée par les associations de limiter au maximum l'impact sur l'Aire des Vents et en particulier les boisements de la frange Sud a été entendue par les collectivités et a conduit l'équipe de maîtrise d'œuvre à proposer les évolutions du projet suivantes, pendant la phase de candidature aux Jeux :

Le plan initial, prévoyait un front urbain plus important le long de la RD50, ne permettant pas de préserver de bosquets d'arbres importants. Le choix de plots bâtis, et donc d'une urbanisation discontinue, permet de conserver des bosquets d'arbres conséquents.

Par ailleurs, **la butte boisée située en face du quartier Maurice Thorez était initialement supprimée et complètement bâtie**. Seul un gymnase est finalement construit en pied de butte à ce stade du projet.



Plan guide au début de la phase candidature



Plan guide à la fin de la phase candidature

2. Proposition de diminution quantitative supplémentaire de la surface urbanisée sur l'Aire des Vents

Pour faire suite aux remarques émises lors de l'enquête publique visant à limiter au maximum la surface urbanisée sur la partie Sud de l'Aire des Vents, une nouvelle proposition est faite par la SOLIDEO afin de prendre en compte au mieux les préoccupations des associations environnementales, notamment FNE avec qui des échanges réguliers (réunions SOLIDEO, Paris 2024, FNE et Environnement 93 les 18 janvier et 17 avril dernier, réunion spécifique sur le Cluster avec SOLIDEO/Environnement 93 et l'ANCA le 6 mars dernier) ont lieu depuis la reprise du travail sur le plan guide avec l'équipe TVK et les collectivités.

Le principe proposé est d'élargir les entrées Nord-Ouest et Sud Est de l'Aire des Vents :

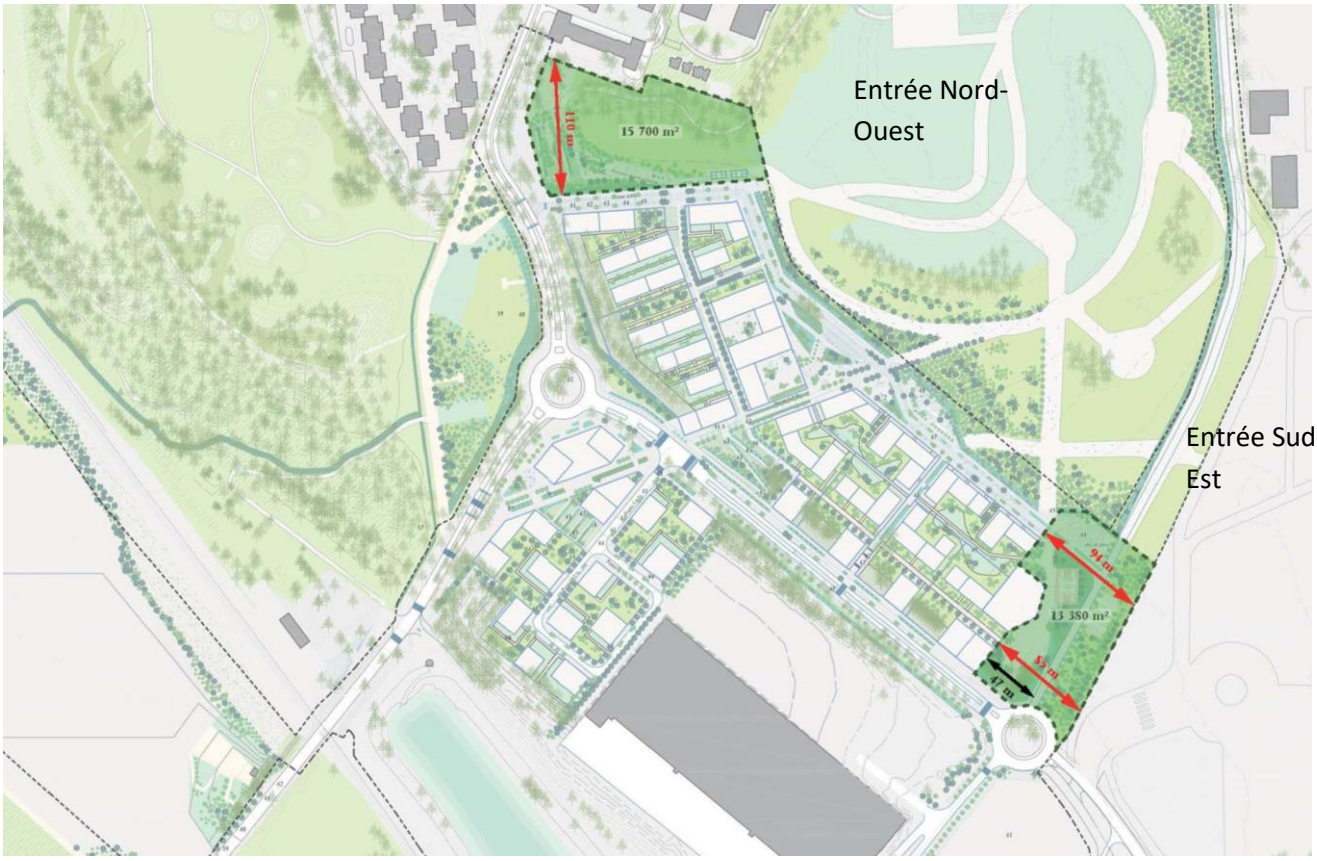
- **L'entrée Nord-Ouest** : afin de favoriser les liens entre le parc Georges Valbon et l'Aire des Vents, un large corridor ne serait pas urbanisé, ce qui permettrait :

- **d'élargir le corridor écologique** et de garantir des continuités fortes entre ces deux espaces de parc,
- **de mieux conserver des boisements existants**, qui ont un intérêt écologique et paysager,
- **de créer une entrée généreuse de l'Aire des Vents** pour les habitants de Dugny (notamment à proximité du quartier Maurice Thorez) qui soit accessible à tous (personnes à mobilité réduite, poussettes…).

C'est le déplacement du gymnase, initialement situé au pied de cette butte boisée, qui permet d'élargir ce corridor : de 32m entre le gymnase et la voie dans le plan-guide initial, il passe à 110m de large. **Cette modification permet un gain d'environ 3 500 m² d'espace vert, pour atteindre une surface totale d'environ 15 700 m² pour cette entrée de parc.**

- **L'entrée Sud-Est :** elle pourrait être retravaillée afin :
  - de réduire l'emprise de l'urbanisation à l'Est et d'accueillir un gymnase ouvert sur le parc,
  - d'offrir des vues plus dégagées sur l'Aire des Vents depuis l'entrée de ville de Dugny (RD50) et de garantir une large continuité avec le franchissement de l'A1,
  - d'offrir une entrée de parc évidente, lisible et paysagère.

L'élargissement de cette entrée, par rapport au plan initial permet de gagner environ 1500 m² d'espace vert en portant la surface de ce corridor à **environ 13 400 m².**



Au total, l'urbanisation serait réduite d'environ 0,5ha sans remettre en cause la qualité paysagère du quartier (vues, cœurs d'îlots verts, hauteurs…)

Sur l'Aire des Vents, les surfaces impactées par le projet seraient alors les suivantes :

- **environ 5 ha consacrés aux lots bâtis** : logements, école, crèche, gymnase, commerces. A l'intérieur de ces différents lots, toute la surface n'est pas construite. La pleine-terre conservée dans chaque lot varie selon les contraintes topographiques, l'implantation des bâtiments, etc. En moyenne, pour les lots situés au sud de l'Aire des Vents, environ **46% de la surface des lots est construite**. Les surfaces non construites sont constituées par les jardins des logements (privatifs ou collectifs).

- **Environ 1,5 ha consacrés aux espaces publics : parvis de l'école, voiries plantées, sentes piétonnes.**

- **Environ 20,5 ha restent des espaces de parc aux usages renforcés :** usages événementiels, sportifs et de loisirs existants, mais aussi

aménagement à destination d'usages plus quotidiens : jeux pour enfants, sport en plein air…

3. Proposition de diminution de l'impact du projet sur les boisements existants

Le travail sur le plan-guide a également intégré une approche qualitative, qui ne repose pas uniquement sur les surfaces. En effet, les boisements existants ont été soigneusement recensés par les écologues et les paysagistes du groupement TVK afin d'établir un **diagnostic du patrimoine végétal**. Pour chaque arbre ont été analysés : son état phytosanitaire, son intérêt écologique et son intérêt paysager. **Ce travail fin a permis d'identifier les bosquets qu'il était le plus intéressant de conserver**, en veillant à maintenir autour d'eux suffisamment d'espace pour ne pas obérer le développement des sujets. Cette démarche poursuit des objectifs de continuité écologique, même si les enjeux écologiques en termes de boisement se concentrent au nord de l'Aire des Vents (hiboux moyen-duc), mais aussi paysagers : les futurs habitants du quartier pourront bénéficier des qualités paysagères qu'apportent de grands arbres.

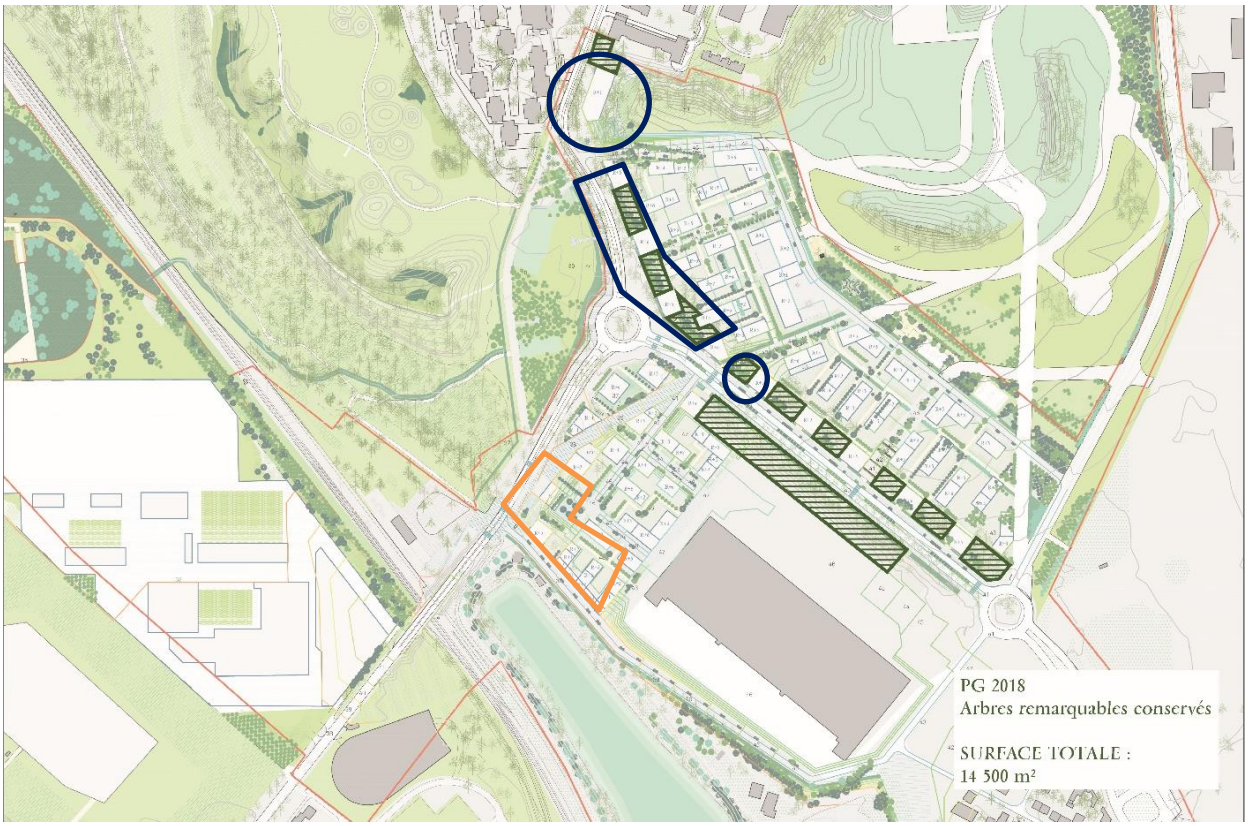
Pour faire suite aux remarques sur l'abattage d'arbres, il est proposé de pousser plus loin cette démarche d'évitement. Celle-ci doit être croisée avec d'autres enjeux importants du projet :

- accessibilité universelle : installation de rampes en pente douce dans des espaces publics de qualité pour permettre aux personnes à mobilités réduites, poussettes, vélos… de franchir aisément le talus en lisière sud de l'Aire des Vents ;
- accès aux stationnements des logements depuis la RD50, afin que la voie au nord du quartier reste peu fréquentée par les voitures, apaisée avec une priorité aux piétons et aux cyclistes ;
- conservation de bosquets d'arbres cohérents, avec une réelle fonctionnalité écologique, ce qui concerne l'Aire des Vents, mais aussi la partie sud du quartier proche de la gare.

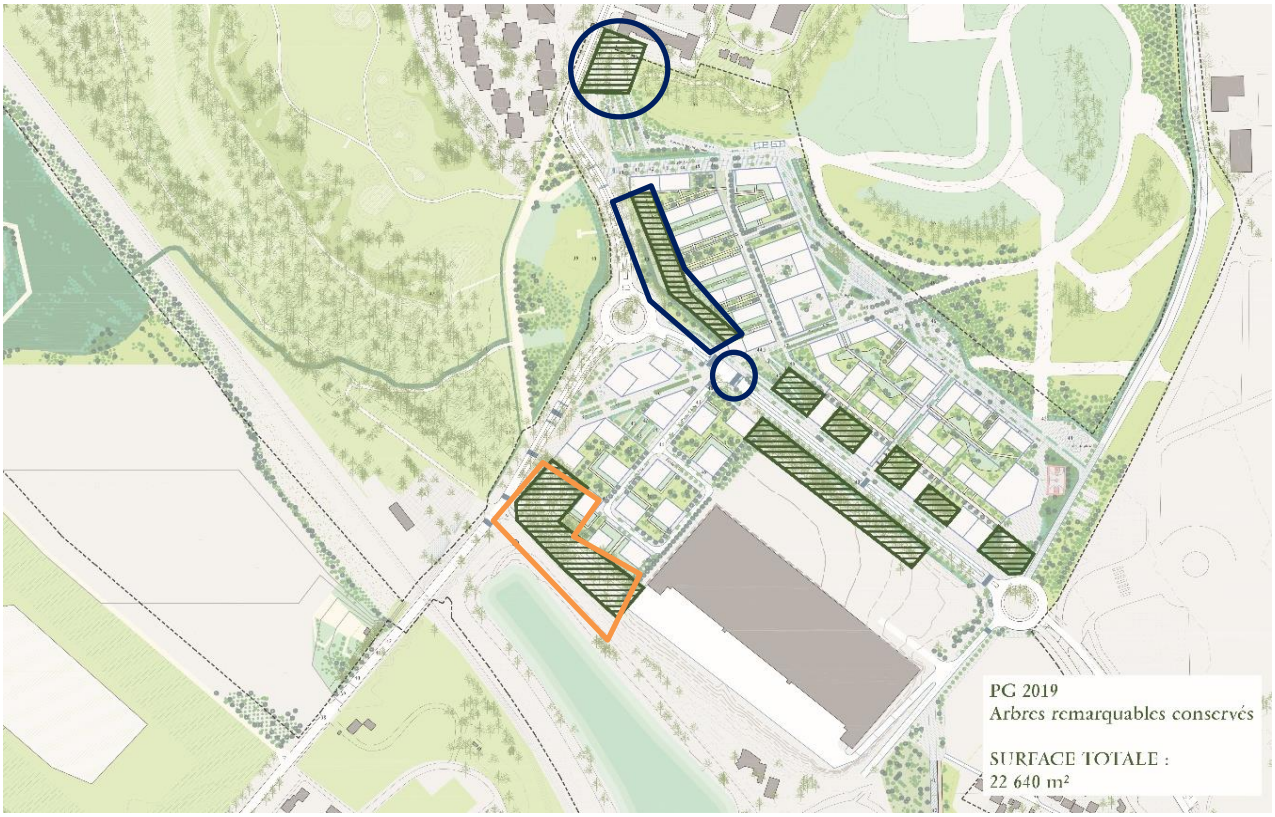
Après un travail fin d'analyse, les adaptations suivantes du projet sont proposées par la SOLIDEO :

Limitation du nombre de bâtiments implantés dans le talus boisé de l'Aire des Vents

Conservation du massif boisé en face de la gare du T11



Plan-guide intial



Plan-guide avec les propositions d'adaptation

Ces nouvelles adaptations permettent de maintenir au maximum les arbres existants, en passant d'une surface boisée d'environ 14 500 m² dans le plan initial, à environ 22 600 m² de boisements grâce à la suppression d'emprises bâties dans les talus présentant les plus forts enjeux écologiques et paysagers.

La proposition d'adaptation du plan-guide permet d'augmenter de 50% la surface boisée conservée par le projet : 8 100 m² d'espaces boisés supplémentaires seraient préservés.

Il est par ailleurs rappelé que la densification des boisements existants au nord de l'Aire des Vents est prévue dans le cadre des compensations de l'étude d'impact.

4. Localisation et ampleur de l'urbanisation

Le PLU de Dugny prévoyait une urbanisation en lien avec la future gare T11, ainsi que les grands documents de stratégie territoriale portés par les collectivités, notamment le contrat de développement territorial. **Le Plan Local de l'Habitat (PLH)** de la Communauté d'Agglomération de l'Aéroport du Bourget (CAAB), approuvé en 2012, **fixe un objectif de 805 logements/an sur la période 2012-2017, à l'échelle**

de l'agglomération (et non à horizon 2030 sur la seule commune de Dugny comme évoqué dans une contribution). Sachant que la construction de logements a été extrêmement faible à Dugny ces dernières années, la ZAC, à raison de 1300 logements neuf d'ici 2024, permet de **participer à cet objectif global de construction de logements et permet d'initier un rééquilibrage du parc de logements de la commune en proposant une offre de logements privés.**

Par ailleurs, le nombre de logements familiaux prévus pour le futur quartier permet de **ne pas se limiter à quelques programmes immobiliers isolés mais de construire un vrai quartier de ville**, avec des **équipements financés par la ZAC** : une école, une crèche et un gymnase. La jauge de 1300 logements permet de **faire vivre un petit pôle de commerces** de proximité d'environ 1000 m² (boulangerie, épicerie, pharmacie).

- **Sur la proposition d'urbaniser en priorité le plateau d'ID Logistics :**

Début 2018, une revue de projet a été engagée afin de passer du dossier de candidature à un dossier opérationnel rentrant dans l'enveloppe financière prévue.

Dans ce cadre, plusieurs actions ont été engagées en parallèle :

- Un rapport, intitulé « Risques de délais et de coûts concernant certaines opérations majeures prévues pour les Jeux Olympiques et Paralympiques 2024 » a été réalisé par une mission conduite par l'IGF (Inspection Générale des Finances), le CGEDD (Conseil Général de l'environnement et du développement durable) et l'IGJS (Inspection Générale de la Jeunesse et des Sports).

- La SOLIDEO a mandaté une expertise réalisée par des économistes de la construction pour affiner le coût de l'ensemble des ouvrages olympiques pérennes prévus par le dossier de candidature.

- Paris 2024 a travaillé, en lien avec le CIO, pour optimiser le concept sportif proposé dans le dossier de candidature, afin de s'inscrire pleinement dans l'agenda 2020 du CIO, qui ambitionne notamment de réduire les coûts d'organisation des Jeux.

Ces différents travaux techniques et les échanges avec les élus du territoire ont abouti à un projet optimisé, qui figure dans la nouvelle maquette financière signée par le Premier Ministre et l'ensemble des collectivités concernées le 14 juin 2018 : le « Protocole pour des Jeux Olympiques et Paralympiques ambitieux pour toute la France ».

Ce travail a conduit à une évolution significative du projet : le site de Tir reste inchangé. Il n'y a plus de pavillon temporaire au nord de l'A1. L'épreuve de Volley-Ball est accueillie au Bourget à la place de l'épreuve de Badminton qui est délocalisé sur un autre site à Paris. Il n'y a donc plus que deux sites de compétitions olympiques : le Tir à la Courneuve et le Volley-Ball au Bourget.

L'acquisition, et en cas d'absence d'accord à l'amiable, l'expropriation du terrain ID Logistics n'est alors plus indispensable à horizon 2024, et ne figure donc pas dans la nouvelle maquette financière. L'héritage envisagé sur cette parcelle demeure le même : l'accueil d'activités économiques compatibles avec la proximité de logements, mais il pourra se construire à moyen ou long terme.

En effet, la construction en lisière de l'Aire des Vents permet d'offrir aux futurs logements un environnement calme, des vues et une ouverture sur le parc avec une école et une crèche en cœur de quartier. **Le plateau d'ID Logistics est, notamment dans sa partie la plus à l'Ouest, soumis à des nuisances** (proximité de l'autoroute, voir à ce titre l'étude acoustique figurant dans l'étude d'impact, proximité du bassin B1) **qui ont conduit à proposer une programmation orientée vers de l'activité économique** et non pas du logement dans le cadre de l'évolution du PLU.

Enfin, l'un des objectifs majeurs du projet est de **transformer la RD50 en véritable boulevard urbain**, alors que son profil actuel est très routier et que des pointes de vitesse ont été constatées aux heures creuses par l'étude trafic. Les constructions sur le plateau actuellement occupé par l'entreprise ID Logistics ne permettrait pas d'adresser de logements sur ce boulevard : la topographie du site implique en effet des constructions en hauteur (8m au-dessus de la voie). Le talus boisé le long de la rive Sud de la RD50 est conservé dans le cadre du projet, car les arbres qui y poussent présentent un intérêt écologique et paysager certain. Sans construction

d'un côté de la RD50, celle-ci ne serait pas transformée, alors que cet enjeu est porté par l'ensemble des parties prenantes du projet.

Le choix de construire la rive Nord de la RD50, en lisière Sud de l'Aire des Vents, permet de ralentir le trafic et de pacifier cette voie : des halls d'entrée sont accessibles depuis le boulevard, les entrées de parkings des logements nécessitent un trafic plus apaisé, des stationnements visiteurs sont prévus le long de la voie, un trottoir confortable et une véritable piste cyclable donneront un caractère plus urbain à cette route.

Cet enjeu d'adresser des logements sur la RD50 pour la transformer en boulevard est croisé avec la volonté de préserver les bosquets d'arbres remarquables (voir plus haut).

RD 50 aujourd'hui

Perspective de l'aménagement de la RD50 dans le cadre du projet

Commentaires de la commission :

Il convient de noter en premier lieu que les éléments de réponse fournis par les opérateurs sont le résultat d'une analyse attentive des remarques faites au cours de l'enquête.

Il est pris acte, notamment, des rappels faits par le Conseil Départemental sur l'usage actuel de l'Aire des Vents et de ses enjeux

écologiques très limités qui l'exclut physiquement du Parc Georges Valbon et de son appartenance au périmètre Natura 2000.

A contrario le Terrain des Essences qui était constructible au PLU de La Courneuve comme au SDRIF est dorénavant classé en zone N.

La commission apprécie la réflexion qui a été menée ces dernières semaines par SOLIDEO pour tirer le plus grand bénéfice des remarques et faire évoluer son projet.

C'est ainsi que la société propose en particulier d'élargir les entrées Nord-Ouest et Sud-Est en permettant un gain de 5000m2 d'espace vert et en améliorant à la fois le corridor écologique au nord et l'entrée de ville au sud.

Une analyse plus fine l'a conduite, en outre, à limiter le nombre de bâtiments implantés dans le talus boisé de l'aire des vents ; ainsi plus de 8000m2 d'espaces boisés supplémentaires seraient préservés.

La commission a bien noté que l'idée de construire des logements sur les emprises de l'entreprise ID Logistics n'était pas opportune, notamment pour des motifs tenant à la topographie des lieux. En outre, cette emprise qui ne se révèle pas indispensable au projet garderait, à terme, sa destination pour l'accueil d'activités économiques compatibles avec la proximité de logements.

Il est pris acte que des échanges seront poursuivis avec les collectivités territoriales de Paris Terres d'Envol pour régler les problèmes ponctuels en suspend avant approbation du PLU de Dugny.

La proposition d'adapter la règle des hauteurs des constructions réalisées majoritairement en matériaux biosourcés et notamment en bois sera prise en compte.

THEME 4

LA CIRCULATION ET LE STATIONNEMENT

De nombreuses observations portent sur le risque de disparition de l'usage du vélo dans l'Aire des Vents ; ce sujet est notamment à l'origine de la pétition de 80 signatures déposée en fin d'enquête ; on peut lire notamment :

- « Contre le projet de site olympique des médias 2024 qui imputera d'un tiers le parc, l'aire des vents, le site est actuellement utilisé par les cyclistes franciliens. Plusieurs clubs du département ne peuvent plus organiser de courses cyclistes dans leurs communes et utilisent ce parc mis à disposition gracieusement par le service espaces verts du conseil départemental. »

… « Le risque de nuire à la pérennisation et au développement d'un espace sportif existe : la concrétisation d'un tel risque serait paradoxale pour une réalisation étroitement liée au plus grand évènement sportif au Monde. Ainsi, il semble indispensable de reconfigurer les actuelles allées bitumées afin de maintenir une surface linéaire de pratique identique. … Quoi qu'il en soit, la question des conflits d'usage devra être traitée en amont et il ne semble pas inutile, lorsque cela est pertinent, de différencier les voies réservées à la pratique sportive intensive et celles dédiées aux autres utilisateurs, les différentiels de vitesse étant des générateurs d'accidents très conséquents… ».

…« Le parc de la Courneuve est un espace vert indispensable pour les habitants des communes voisines. On peut y pratiquer la marche, le vélo, la course ....L'aire des vents, ses allées cimentées est parfaite pour les enfants faisant du vélo du roller etc... »

- « … l'absence de circulation automobile et le faible nombre de marcheurs sont autant d'atouts qui font que c'est un lieu idéal pour y rouler à vélo ».

… « La question des circulations douces est évoquée dans les documents présentés par la SOLIDEO. Les voies douces vont, pour le Cluster des Médias, constituer une ossature importante et on ne peut que souhaiter que leur développement s'inscrive dans une stratégie globale… Lesdites voies douces pourraient, en toute logique, être le support de parcours sportifs urbains amenant, en toute logique, vers le Parc des Sports… nous proposons d'identifier le réseau de vélo en site propre comme une ligne de métro, en donnant aux pistes une couleur spécifique et en signalant par des « arrêts » les principaux centres d'intérêts… »

… « Il nous semblerait profitable que, dans le terrain des Essences, passent des parcours qui inciteraient à la fois à la pratique physique et à la découverte ou à la contemplation de la nature.

- L'impact fort de la circulation routière en phase travaux cumulée avec l'évacuation des déblais de la SGP est pointé.

- Bien que ce sujet soit situé en dehors de la ZAC, une personne regrette que le stationnement des vélos ne soit toujours pas opérationnel à la Gare Dugny-La Courneuve du T11.

Remarques complémentaires de la commission d'enquête sur ce thème :

Le devenir de l'activité cycliste sur l'Aire des Vents inquiète bon nombre de personnes ; Bien que ce sujet relève aussi beaucoup de la compétence du Conseil départemental, la SOLIDEO voudra bien donner son point de vue sur celui-ci.

De nombreuses idées, dont seulement quelques-unes émises par le CDOS 93, ont été citées ci avant ; elles méritent d'être examinées précisément, d'autant que cet organisme se déclare disposé à s'investir sur ces sujets auprès de la SOLIDEO.

Réponse des maîtres d'ouvrage :

- **Utilisation de l'Aire des Vents par les cyclistes :**

- Eléments de réponse apportés par la SOLIDEO :

La SOLIDEO rappelle que seule la frange Sud de l'Aire des Vents doit être urbanisée dans le cadre du projet du Cluster des Médias. Le Conseil Départemental de la Seine Saint-Denis en tant que propriétaire et gestionnaire de l'Aire des Vents travaille à son réaménagement pour conforter son usage d'espace de loisirs, de pratiques sportives libres (dont les cyclistes avec l'objectif de retrouver une boucle) et d'accueil d'évènements. La SOLIDEO indique également qu'un travail est en cours sur l'aménagement de la lisière entre le nouveau quartier et l'Aire des Vents. La lisière pourra ainsi accueillir des pratiques de loisirs et d'usages du quotidien pour les habitants avec des équipements adaptés.

- Eléments de réponse apportés par le Conseil Départemental de la Seine Saint-Denis :

Le Département, et en particulier son Service des sports, travaille en partenariat avec de nombreuses associations cyclistes qui ont par ailleurs été rencontrées récemment par le Conseiller départemental délégué au sport et à l'organisation des grands événements. (Rencontre début avril 2019 avec l'association cycliste Auber93).

Le Comité départemental olympique et sportif (CDOS 93) est déjà partenaire du Département et sera associé à la réflexion sur le réaménagement de l'Aire des vents avec les associations déjà identifiées.

Ce volet vélo et plus largement sportif est intégré au programme de la mission portée par le Département en complément du plan guide de la SOLIDEO sur la partie Sud de l'Aire des vents (*voir également la réponse au thème 3 sur les usages de l'Aire des vents*).

- **Parcours liés à la pratique physique sur le Terrain des Essences**

- Eléments de réponse apportés par le Conseil Départemental de la Seine Saint-Denis :

Dans le cadre des études lancées par le Département en 2015, un travail a été mené sur l'ensemble de la façade Est du parc départemental Georges Valbon en lien avec la conception du projet de nouveau quartier urbain aux abords de la gare Dugny La Courneuve. L'équipe de maîtrise d'œuvre retenue a travaillé sur l'intégration du Terrain des essences au parc Georges Valbon et sur les parcours permettant de relier les différentes parties du parc, le futur quartier urbain de Dugny et l'Aire des vents.

Une « ligne sportive » permettra de relier la circulaire, le Terrain des essences, l'Aire des vents et le parc sportif du Bourget mais aussi la plaine des sports de Marville. Le nord du terrain des Essences aura comme vocation d'accueillir des aménagements propices à la biodiversité et pourra être le support de points d'observation et de découverte de la nature. L'animation de la lisière entre la ville et le parc fera l'objet d'une attention particulière avec l'objectif de réappropriation des franges de parc par les usagers.

- **Circulations douces et réseau cyclable**

Le projet du Cluster des Médias prévoit la mise en place d'itinéraires cyclables au sein du quartier **s'inscrivant en continuité des itinéraires existants ou projetés** à l'échelle territoriale, dans le cadre des documents de planification dont certains sont en cours d'élaboration comme le Plan local de déplacements de l'EPT Paris Terres d'Envol. **La réalisation du franchissement de l'A1 dans le cadre du projet représente à ce titre une intervention majeure permettant de constituer une liaison à l'échelle territoriale dédiée aux modes doux** et aux transports en commun.

Un travail fin concernant l'aménagement des itinéraires cyclables (types de revêtement, signalétique, éclairage, stationnement vélos…) doit être conduit dans les prochains mois et pourra faire l'objet d'échanges avec des représentants d'usagers.

- **Impacts cumulés sur la circulation routière des travaux du Cluster des Médias et de l'évacuation des déblais de la Société du Grand Paris :**

Comme précisé en réponse au thème 2, la SOLIDEO est accompagné par des prestataires en charge de **missions d'ordonnancement et de pilotage**

interchantiers à la fois à une échelle territoriale pour intégrer les chantiers portés par d'autres maîtres d'ouvrage en dehors du Cluster des Médias (dont la SGP) et à l'échelle du cluster des médias pour coordonner les différents chantiers au sein de la ZAC.

A ce titre, l'impact des chantiers sur la circulation routière, les transports collectifs et les modes actifs sera étudié finement et des mesures d'accompagnement seront mises en place pendant les chantiers.

Voir également la réponse détaillée au thème 2.

Commentaires de la commission :

La commission a pris acte du travail partenarial récent réalisé par le conseil départemental et SOLIDEO pour satisfaire au mieux les demandes des cyclistes sur l'Aire des Vents, mais aussi à l'extérieur.

THEME 5

EQUIPEMENTS PUBLICS

Plusieurs équipements qui sont évoqués au cours de l'enquête suscitent des inquiétudes :

- Plusieurs personnes évoquent la situation du **Centre Educatif et Culturel du Bourget** (CECB) compris dans le futur pôle sportif, pour lequel aucune solution satisfaisante ne semble avoir été proposée ;

Si la démolition doit se concrétiser, les questions suivantes sont posées : au frais de qui, où et par qui sera-t-il reconstruit ? En outre son interruption d'activité même courte compromettrait son devenir.

Si son maintien sur place est envisagé, comment son exploitation sera possible compte tenu de sa dépendance aux installations communes, notamment de chauffage, qui, elles, sont appelées à disparaître.

- La pérennité des activités du club CSB - **Club Savate Bourget** est également demandée ;

- La reconstruction de la **piscine** ne semble pas actée avec précision. Des informations contradictoires figurent au dossier ;

- La réalisation d'une nouvelle passerelle au-dessus de l'autoroute A1 est quant à elle appréciée par plusieurs personnes. Il est demandé par les collectivités que l'étude de faisabilité de cet ouvrage soit lancée très vite.

Remarques complémentaires de la commission d'enquête sur ce thème :

Le maître d'ouvrage voudra bien donner des éléments de réponse à ces différentes interrogations.

Réponse du maître d'ouvrage :

Centre Educatif et Culturel du Bourget (CECB)

- Eléments de contexte :

Le Centre Educatif et Culturel du Bourget (CECB) est une association fondée en 1963 au Bourget. Il propose une programmation d'activités musicales, notamment à destination des scolaires, loue des studios d'enregistrement à des associations et groupes de musique amateurs ou professionnels et organise divers évènements et concerts. Le CECB est hébergé dans un local appartenant à la ville du Bourget, mitoyen de l'école élémentaire Jean Jaurès.

Comme cela est précisé dans le dossier d'enquête publique de la ZAC du Cluster des Médias, il est prévu une démolition du groupe scolaire Jean Jaurès à partir de la fin de l'année 2022, après construction par la Ville du Bourget de deux nouveaux groupes scolaires qui seront livrés pour la rentrée de septembre 2022.

Il est par ailleurs précisé que l'alimentation en chauffage et en eau chaude du local du CECB est assurée par une chaufferie située en sous-sol du groupe scolaire Jean Jaurès qui doit être démoli. Cette chaufferie alimente également la piscine communale du Bourget.

- Solution étudiée dans le cadre des études urbaines :

La SOLIDEO a retenu en décembre 2018 le groupement conduit par l'agence TVK, architectes-urbanistes, (associée notamment à BASE et OLM paysagistes, IGREC, bureau d'études techniques, Urban Eco, écologue) pour conduire les études urbaines et assurer la maîtrise d'œuvre des espaces publics de la ZAC du Cluster des Médias. Compte tenu du rôle joué localement par le CECB en matière de pédagogie, d'accueil des pratiques musicales amateures et professionnelles et de diffusion, la solution d'une conservation du CECB à son emplacement actuel a été privilégiée dans le cadre des études urbaines. Celles-ci ont confirmé la possibilité et l'intérêt du point de vue urbain de conserver le bâtiment du CECB. Il se situera à l'articulation du futur parvis d'entrée Sud du parc sportif et scolaire du Bourget et du futur cœur de parc qui seront aménagés dans le cadre du projet. **La conservation du bâtiment est donc la solution privilégiée par la SOLIDEO, à ce stade des études.**

La SOLIDEO a sollicité une rencontre avec les représentants du CECB afin d'exposer l'avancement des réflexions sur le sujet. Cette rencontre s'est tenue dans les locaux du CECB le 17 avril 2019 en présence de la Présidente et du Directeur du CECB, du Maire du Bourget et de représentants de la SOLIDEO.

A cette occasion, la SOLIDEO a présenté aux représentants du CECB la solution privilégiée à ce stade des études, à savoir la conservation du bâtiment existant moyennant la réalisation de travaux d'adaptation liés à sa désolidarisation avec le groupe scolaire Jean Jaurès et au **maintien de son alimentation en chauffage et en eau chaude** (ou à défaut à la mise en place d'une solution *ad hoc*). La SOLIDEO a également précisé que les modalités de réalisation de ces travaux devaient faire l'objet d'études techniques détaillées au cours des prochains moins afin de confirmer la faisabilité technique de la conservation du bâtiment, qui semble, à ce stade préliminaire des études, une hypothèse réaliste.

Dans la continuité des échanges récents avec le CECB, la SOLIDEO s'engage donc à :

- Faire réaliser à ses frais l'ensemble des études techniques (alimentation en chauffage et eau chaude, études de structure…) permettant de confirmer la possibilité de conserver le bâtiment du CECB.

- Présenter aux représentants du CECB, en lien avec la Ville du Bourget, les conclusions de ces études

- Dans l'hypothèse d'une confirmation de la conservation du bâtiment existant à l'issue des études techniques détaillées, prendre en charge financièrement la réalisation des travaux permettant la poursuite de l'activité du bâtiment à savoir : l'alimentation en chauffage et en eau chaude du bâtiment, la reprise de la façade Est du bâtiment (actuel mur mitoyen de l'école élémentaire) et les éventuelles autres adaptations de l'enveloppe du bâtiment qui seraient nécessaires à sa bonne exploitation. Les modalités retenues pour la réalisation de ces travaux devront permettre de limiter au strict minimum l'interruption de l'usage du CECB.

La SOLIDEO travaillera par ailleurs, dans le cadre des études détaillées sur les espaces publics, à la bonne insertion du bâtiment au sein du parc sportif et scolaire requalifié.

- **Club Savate Bourget (CSB)**

L'Espace éducatif et sportif Maurice Houyoux et le collège Didier Daurat qui accueillent les activités du Club Savate du Bourget se situent tous deux hors du périmètre de la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Cluster des Médias. Le projet du Cluster des Médias ne prévoit donc aucune intervention sur ces bâtiments. Le projet n'a donc pas d'impact sur les activités éducatives, sportives ou culturelles qu'ils accueillent.

- **Piscine du Bourget**

Dans le cadre des études urbaines conduites par le groupement de maitrise d'œuvre urbaine TVK pour le compte de la SOLIDEO et en lien avec les collectivités, le parti d'aménagement du parc sportif et scolaire du Bourget a été retravaillé par rapport aux études préliminaires conduites par la ville en 2016-2017. Ces études ont notamment permis de prendre en compte l'évolution du programme olympique et

paralympique puisque ce sont désormais les épreuves de Volley-ball qui seront accueillies au Bourget et non le Badminton comme cela était initialement prévu. Dans ce cadre, il a été étudié la relocalisation de l'ensemble des équipements sportifs et scolaires impactés par l'accueil du site de compétition du Volley-ball en intégrant de manière détaillée le phasage de réalisation des travaux permettant de garantir au maximum la continuité des pratiques sportives. Le plan d'aménagement du parc sportif et scolaire qui a été travaillé en tenant compte de ces contraintes n'a pas d'impact sur le fonctionnement de la piscine. Celle-ci peut donc être conservée.

La Ville du Bourget conduit par ailleurs des réflexions relatives à l'évolution de la piscine compte tenu de l'état du bâtiment et des problématiques fonctionnelles qu'il engendre. Plusieurs pistes sont ainsi à l'étude (démolition-reconstruction, rénovation…).

En fonction des résultats de l'étude conduite par la ville du Bourget, les conditions de l'insertion urbaine et paysagère de la piscine (existante après rénovation ou d'une nouvelle piscine) au sein du parc sportifs et scolaire du Bourget seront étudiées par l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine, en lien avec la ville du Bourget.

- **Franchissement de l'A1**

Le franchissement de l'A1 est un des éléments majeurs du projet du Cluster des Médias qui permettra notamment de désenclaver le parc sportif et scolaire du Bourget, le quartier de la Comète à Dugny et de mettre en place un nouvel itinéraire pour les bus et les modes doux permettant d'assurer un lien efficace, confortable et en temps maîtrisé entre le pôle gare du Bourget et le centre-ville de Dugny.

Une étude de faisabilité sera engagée par la SOLIDEO dans les toutes prochaines semaines afin de préciser les caractéristiques de l'ouvrage, d'identifier l'ensemble des contraintes techniques et réglementaires et de préciser les conditions de son insertion urbaine et paysagère. Cette étude doit être finalisée à l'été 2019 afin d'engager les études de maîtrise d'œuvre du franchissement.

Commentaires de la commission :

La commission prend acte des échanges qui ont été établis entre le CECB et le SOLIDEO pour assurer la continuité d'activité de

l'association pendant les chantiers. Elle note les engagements financiers que la SOLIDEO prend à ce titre.

Il est bien noté que le club Savate n'est pas concerné par le projet.

Concernant le devenir de la piscine du Bourget la commission prend acte que celui-ci est lié aux résultats de l'étude menée par la Ville du Bourget.

Enfin il est pris acte que les études de franchissement de l'autoroute A1 seront engagées rapidement.

THEME 6

PARCELLE SPECIFIQUE

Le cas de l'acquisition partielle de la parcelle sise **41 avenue Baudoin au Bourget** a été évoqué tant par sa propriétaire que par les collectivités territoriales.

S'agissant de l'acquisition uniquement d'une bande de 3 m de largeur dans le prolongement de l'Avenue de la République pour faciliter l'accès piéton au parc sportif et scolaire, la propriétaire estime que cette solution est irrationnelle car elle induirait pour elle des contraintes importantes. Elle demande en conséquence, qu'il soit arbitré entre une acquisition totale de sa parcelle ou l'abandon de ce projet d'accès.

Remarques complémentaires de la commission d'enquête sur ce thème :

Le maître d'ouvrage voudra bien, compte tenu de la proposition de la propriétaire, faire part de sa décision.

Réponse du maître d'ouvrage :

- **41 avenue Baudoin au Bourget**

- Eléments de contexte :

La propriété du 41 rue Baudoin au Bourget se divise en deux parcelles : la parcelle cadastrée E n°211 occupée par un pavillon et un jardin, la parcelle cadastrée E n°210 constituée d'une bande de terrain d'environ 72 m² grevée d'une servitude de passage de canalisation d'eaux pluviales appartenant au Département de la Seine Saint-Denis, propriétaire du lot de volume en tréfonds (le lot de volume au-dessus du niveau du sol sur la parcelle E210 appartient lui à la propriétaire du pavillon). Dans le cadre de la définition du périmètre de la ZAC du Cluster des Médias, seule la parcelle E210, correspondant à la bande de terrain non construite, a été intégrée à la ZAC.

Cette solution a été retenue pour concilier les deux points suivants :

- Souhait de la Ville du Bourget de désenclaver le parc sportif et scolaire en créant un axe piéton dans le prolongement de la rue de la République
- Engagement du dossier de candidature de Paris pour l'organisation des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024 de ne procéder à aucune expropriation d'habitation appartenant à des particuliers pour la réalisation des ouvrages olympiques et paralympiques.

Seule la parcelle E210 figure donc au dossier de DUP et à l'enquête parcellaire[1].

Dans le cadre de l'approfondissement des études urbaines, et compte tenu de ses échanges avec la propriétaire des parcelles E210 et E211, la Ville du Bourget a fait part de son souhait de voir étudier une acquisition de l'ensemble de la propriété.

La SOLIDEO s'est engagée à étudier l'acquisition amiable de l'ensemble de la propriété (lot de volume aérien de la parcelle E210 et parcelle du pavillon, E211). La SOLIDEO a ainsi missionné l'EPFIF afin de rencontrer la propriétaire pour connaître ses intentions dans l'hypothèse d'une acquisition à l'amiable. Une première rencontre entre l'EPFIF et la propriétaire s'est tenue en mars 2019.

La position de la SOLIDEO est la suivante : dans l'hypothèse où un accord sur les conditions d'une acquisition à l'amiable de l'ensemble de la propriété du 41

avenue Baudoin était trouvé avec la propriétaire, la SOLIDEO procèdera à l'acquisition de la propriété dans son intégralité.

1 De manière plus précise c'est le lot de volume aérien sur la parcelle E210 qui figure à l'enquête parcellaire

Commentaires de la commission :

Celle-ci prend acte de cette proposition qui devrait permettre de répondre à la demande de la propriétaire.

CHAPITRE VII: APPRÉCIATIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE AU REGARD DU PROJET DE CLUSTER DES MÉDIAS

7.1 Appréciation de l'utilité publique du projet

7.1.1 Cadre général dans lequel s'inscrit le projet de DUP

Le 13 septembre 2017, le CIO a désigné Paris comme ville hôte des jeux olympiques et paralympiques de 2024.Conformément au dossier de candidature, ces jeux se dérouleront sur des sites concentrés sur deux pôles, Paris Centre et la Seine-Saint-Denis complétés par des installations ailleurs dans le Grand Paris, à Marseille et sur des stades de football en région. 95% des sites sportifs sont déjà existants ou temporaires.

A ces installations sportives se rajoutent d'une part le Village Olympique et paralympique (en partie localisé sur Saint-Denis et Saint-Ouen-sur-Seine) destiné à accueillir les athlètes et leurs accompagnants qui a fait l'objet d'une précédente enquête publique au début de la présente année, d'autre part un centre de travail et d'hébergement des journalistes (le cluster des médias), sur le site du Bourget qui fait l'objet de la présente enquête publique.

Deux structures sont en charge de l'organisation :

Le comité d'organisation des jeux olympiques et paralympiques dénommé Paris 2024 qui comme son nom l'indique a en charge l'organisation des jeux en lien avec le CIO et qui à cette fin aménagera les sites provisoires, les gérera et les remettra en état après les jeux ;

La société de livraison des ouvrages olympiques (SOLIDEO) qui a pour mission, notamment, de veiller à la livraison des ouvrages pérennes réalisés par quelques 28 maîtres d'ouvrage différents; elle doit aussi réaliser en qualité d'aménageur, le Village Olympique et le Cluster des médias.

7.1.2 L'utilité publique du projet

Les Jeux Olympiques et Paralympiques sont le premier évènement sportif au monde. Ils rassemblent près de 15 000 athlètes provenant de 206 délégations venues des cinq continents. Ils sont suivis par plus de 13 millions de spectateurs et 4 milliards de téléspectateurs du monde entier. Ils concentrent plus de 20 000 journalistes internationaux et constituent parmi tous les évènements mondiaux - qu'ils soient sportifs, économiques ou culturels - une manifestation inégalée. Par leur ampleur et leur impact économique, les Jeux sont donc l'occasion de mettre en lumière Paris et l'Île-de-France et d'avoir un effet positif dans toute la France avec des programmes nationaux qui engageront tous les Français et permettront de développer la place du sport dans la société.

Aussi, c'est dès la phase de candidature de Paris aux Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024, que l'ensemble des collectivités et partenaires s'est fédéré autour d'un projet au service du développement des territoires, avec de forts objectifs de transformations sociales et environnementales. Le programme Paris 2024 a ainsi fait le choix d'être un projet de régénération urbaine ambitieux au cœur du Grand Paris, se saisissant en Seine-Saint-Denis d'une dynamique de renouvellement urbain déjà en cours.

Le projet de ZAC du Cluster des Médias s'inscrit ainsi dans une **dynamique urbaine pérenne** où l'évènement sportif des **Jeux Olympiques et Paralympiques constitue une étape à la temporalité très limitée** mais aux conséquences considérables pour le développement des communes de Dugny, Le Bourget et La Courneuve.

Qu'il soit urbain, économique, social, environnemental, sportif, culturel ou éducatif, l'héritage des Jeux Olympiques et Paralympiques contribuera à la **réduction des fractures territoriales**, à l'accélération de la **transition écologique**, à l'amélioration du cadre et de la qualité de vie, à la création d'emplois, à l'accompagnement des publics les plus éloignés de l'emploi, à limiter le décrochage scolaire grâce à l'éducation et l'inclusion par le sport, à la création de marchés pour les entreprises locales, à favoriser et valoriser l'engagement citoyen grâce à la culture du bénévolat, à développer la pratique sportive et son ouverture au plus grand nombre.

Le réaménagement de ce quartier nécessite que la **SOLIDEO se rende propriétaire du foncier** nécessaire à sa réalisation. Ce n'est qu'en cas d'échec des négociations amiables en cours que la procédure d'expropriation sera mise en œuvre.

Les différentes dimensions du projet en matière de logements, de mixité sociale, de mixité fonctionnelle, d'équipements publics, d'environnement sont susceptibles de conférer à l'opération d'aménagement un caractère d'utilité publique.

La réflexion sur l'aménagement de ce secteur est antérieure à l'annonce de la candidature aux Jeux d'été de 2024. En effet, dès 2014, le département de la Seine-Saint-Denis et la ville de Dugny ont engagé une réflexion urbaine et environnementale afin de mieux connecter la ville et la gare du T11, la ville et le parc Georges Valbon, tout en élargissant la réflexion afin de permettre la reconnexion de Dugny au Bourget et à son pôle-gare, via la réalisation d'un franchissement de l'Autoroute A1. Le projet s'inscrit ainsi dans une dynamique territoriale importante et tire parti des grands équipements métropolitains.

Bilan coûts-avantages de l'opération :

Pour évaluer l'utilité publique de l'opération il convient de se poser 3 questions :

- **L'opération présente-t-elle concrètement un caractère d'intérêt public ?**
- **Les expropriations envisagées sont-elles nécessaires pour atteindre les objectifs ?**
- **Quel est en définitive le bilan avantages-inconvénients de cette opération ?**

a) Première question : L'opération présente-t-elle concrètement un caractère d'intérêt public ?

L'objectif est la **création d'un quartier de ville à dominante de logements**. En effet, il s'agit de construire une ville – jardin en aménageant un nouveau quartier de Dugny. Il garantira une mixité fonctionnelle via une programmation équilibrée et diversifiée, articulée autour d'une offre en logements, équipements, commerces, activités et services permettant de faire de ce nouveau quartier un nouveau quartier de ville. Les aménagements prévus prolongeront ainsi la « ville-jardin » de Dugny jusqu'à sa gare, en préservant son cadre de vie.

La réalisation de ce projet participe aussi à **l'ambition d'excellence environnementale** et doit permettre de contribuer à la transition écologique conformément aux engagements internationaux pris lors de la COP 21 en 2015 à Paris. **La dépollution des sols** constitue un fort enjeu, notamment sur les sites des Essences et du CEREMA. Le maître d'ouvrage s'engage à faire en sorte que les constructions respectent les indicateurs de performance énergétique conformément à la règlementation en vigueur. Les mobilités douces seront favorisées par un maillage de cheminements piétonniers et de pistes cyclables.

On peut noter également que le projet de Cluster des Médias s'insère dans une cohérence écologique avec la **préservation des espaces de nature majeurs** et le renforcement des trames écologiques. Le parc Georges Valbon, site Natura 2000, est conforté par la renaturation du terrain des Essences. Il s'agit d'un élément fort de l'héritage environnemental des Jeux qui permettra également de développer la vocation sociale du parc par des usages récréatifs ouverts sur la ville.

Cette nouvelle pièce écologique proposera une **diversité d'habitats (forestiers, prairiaux, friches herbacées…)** en lien avec le vallon écologique, la Pigeonnière et les bassins de la Molette, et s'inscrira au sein de corridors écologiques fonctionnels par la qualité des milieux naturels et l'absence d'entrave urbaine forte. Cette mosaïque de nature et de bâti permettra de limiter les effets d'îlot de chaleur urbain, risque fort en première couronne parisienne, proposant donc en héritage une ville résiliente.

Le projet entend également prolonger l'ambiance de parc jusqu'au **parc sportif du Bourget**, qui sera rénové et ouvert sur la ville. A l'issue des Jeux, il accueillera un pôle scolaire et sportif renouvelé en capacité d'accueillir un pôle espoir paralympique.

L'offre résidentielle et de la mixité sociale à Dugny est engagée ; en effet ce sont **1300 logements familiaux dont 20% de logements sociaux** ainsi que des logements spécifiques pour une surface de plancher d'environ 90 000 m² qui seront construits.

Par la création d'un nouveau quartier de la ville de Dugny et une offre de logements diversifiée, la ZAC du Cluster des Médias va accompagner le développement de la ville en offrant de nouveaux parcours résidentiels dans une **logique de mixité sociale.** En effet, la part de logements sociaux à Dugny s'élève aujourd'hui à 73,5%. Il s'agit du taux le plus élevé du département. Le projet s'inscrit donc dans les **orientations du PLH** en faveur de la production de logements.

La ZAC du Cluster des Médias s'inscrit dans les **orientations du Contrat de Développement Territorial (CDT)** de ce territoire pivot du Nord de la Métropole du Grand Paris. Constatant un morcellement en différentes plaques monofonctionnelles, le CDT prévoit de reconnecter l'ensemble des parties de ce territoire. Le projet de Cluster des Médias met en œuvre cette intention d'aménagement en tissant des liens dans un projet global d'aménagement urbain et paysager.

Il s'agit d'intensifier les connexions de différentes formes (modes doux, voies circulées, transports en commun, percées visuelles, connexions paysagères et écologiques etc.) et d'unir ces différents secteurs, et notamment de reconnecter le pôle gare du Bourget, via le parc sportif, à la ville de Dugny. La rénovation du parc sportif va par ailleurs contribuer au renforcement du cadre de vie des habitants de ce territoire qui vont ainsi pouvoir bénéficier de nombreuses installations sportives qualitatives.

La création d'un **franchissement au-dessus de l'autoroute A1** réservé aux transports en commun et aux modes doux permettra de connecter Dugny et Le Bourget et de faciliter l'accès à leurs espaces et équipements respectifs tout en

créant de nouvelles relations et dynamiques entre ces deux villes et leurs populations respectives.

Les nombreux espaces verts offerts dans le quartier compteront deux réalisations emblématiques : l'extension du parc Georges Valbon de 13 hectares avec la renaturation du Terrain des Essences et l'aménagement de la lisière de l'Aire des Vents. Un travail fin sur l'aménagement de chemins et de connexions viaires permettra d'en améliorer l'accès (piétonnier, cyclable…).

Le projet de Cluster des Médias qui s'inscrit dans une réflexion déjà en cours va permettre d'intensifier le projet urbain porté par les territoires. La recherche de durabilité de l'héritage des Jeux Olympiques et Paralympiques à plusieurs niveaux (économique, social, urbain, environnemental et écologique) même au-delà du seul périmètre de ZAC permet de constater le caractère d'intérêt public du projet.

Ce caractère est en outre constitué à travers les différentes mesures préconisées en faveur du développement de l'offre résidentielle et de la mixité sociale.

La recherche de continuités entre les différentes composantes de ce territoire et la création d'espaces publics qualitatifs participent de plus à la caractérisation du caractère public en contribuant à l'amélioration du cadre de vie des futurs habitants et des usagers des équipements publics et du parc Georges Valbon.

b) Seconde question : Les expropriations envisagées sont-elles nécessaires pour atteindre les objectifs ?

On a pu noter que les expropriations qui pourraient être envisagées à défaut d'accords amiables avec les propriétaires, sont extrêmement limitées rapportées à l'importance de l'opération.

En effet, le foncier est majoritairement détenu par des entités publiques qui soutiennent le projet.

Les seules propriétés privées à acquérir appartiennent à quatre propriétaires :

- D'une part un ensemble de parcelles occupées par l'entreprise CHIMIREC appartenant aux sociétés suivantes :

- la société dénommée « SCI LES HAUTS DUGNY » pour une superficie de 12129 m2

- la société « SCI Dugny Développement » pour une superficie de 11334 m2

- la société « GUIOT FRERES » pour une superficie de 7183 m2.

Ni les propriétaires, ni l'entreprise ne se sont manifestés au cours de l'enquête que ce soit sur le principe de l'opération ou sur l'enquête parcellaire.

L'acquisition de toutes ces parcelles cadastrales apparaît indispensable pour la cohérence du projet notamment la continuité urbaine entre les constructions sur l'Aire des Vents et les constructions existantes sur Le Bourget.

- D'autre part Mme Micheline DUBRET pour la parcelle qu'elle occupe au 41 avenue Baudin au Bourget dont il est envisagé de prélever une portion de 72 m2 pour permettre l'accès piétons aux équipements sportifs et scolaires qui se situent à l'arrière. Si ce projet d'acquisition était maintenu, cette propriétaire préfèrerait l'acquisition totale de sa parcelle.

Le maître d'ouvrage, avec l'aide de son opérateur foncier a engagé des négociations pour faire en sorte que ces acquisitions qui paraissent indispensables à la cohérence du projet puissent être menées à l'amiable

Les autres parcelles à acquérir appartiennent à l'Etat (Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire) pour une superficie de 39606 m2 ou au département de la Seine-Saint-Denis pour une superficie de 129036 m2.

Pour ces deux dernières entités foncières il n'est pas apparu de remarques particulières de ces administrations et leur acquisition est tout à fait nécessaire au développement du projet.

c) Troisième question : Quel est en définitive le bilan avantages-inconvénients de cette opération ?

Au titre des avantages on peut résumer les critères déjà développés qui ont permis de constater le caractère d'intérêt public de l'opération :

- Le projet de ZAC du Cluster des Médias va permettre l'organisation par la France des Jeux Olympiques et Paralympiques qui constituent le premier évènement sportif au monde.

- Au niveau foncier, les expropriations des propriétaires privés ne concernent qu'une partie très limitée des terrains inclus dans le périmètre d'intervention. En effet, le foncier est majoritairement détenu par des entités publiques qui soutiennent le projet.

- Le projet d'aménagement du Cluster des Médias doit permettre de laisser un héritage durable au territoire et à la population.

- Il s'inscrit dans le cadre d'une réflexion urbaine et environnementale engagée depuis 2014 de mieux connecter la gare du T11 mise en service en 2017, qui ne dessert aujourd'hui directement ni les quartiers de Dugny ni le parc Georges Valbon.

- L'émergence à Dugny d'un nouveau quartier de ville assemblant toutes les fonctions urbaines en matière de logements (familiaux et spécifiques), d'activités économiques, de commerces et de services, d'équipements et d'espaces publics qualitatifs constitue une partie de l'héritage urbain des Jeux laissé au territoire.

- L'héritage sera aussi écologique et environnemental. En effet, Le nouveau quartier contribuera à la biodiversité, développera l'éco-urbanité, réduira l'empreinte carbone et énergétique, aura recours au bois comme matériau de construction ainsi qu'à des matériaux biosourcés, recyclés qui seront réemployés dans les constructions.

- L'agrandissement de 13 hectares du parc Georges Valbon par la renaturation du terrain des Essences qui sera dépollué va permettre de conforter la trame écologique du parc.

- La réorganisation de la trame viaire va favoriser l'usage des mobilités douces au sein du secteur.

- La création de connexions entre les différentes parties de ce territoire va encourager les mobilités douces et permettre de désenclaver la ville de Dugny grâce

à la réorganisation de la trame viaire, la création d'un nouveau franchissement de l'A1 et l'apaisement des voies en offrant une place prédominante aux piétons.

- Le projet répond à l'objectif de création de logements nouveaux conformément aux différents documents d'urbanisme portant sur la Commune de Dugny. Ce sont 1300 logements qui seront construits comprenant 20% de logements sociaux permettant ainsi de répondre aux différents besoins en étant accessibles au plus grand nombre.

- L'extension du parc Georges Valbon permettra d'offrir une nouvelle entrée de la ville sur le parc. Le projet prolongera l'existant à Dugny tout en proposant de nouvelles relations aux paysages, de nouveaux usages de plein air et participant à l'amélioration du cadre de vie.

- La réorganisation de la trame viaire et l'implantation du projet à proximité de la gare du T11 vont permettre de limiter l'usage de la voiture et les émissions de gaz à effet de serre. Le projet sera donc bénéfique pour la qualité de l'air. Le développement des énergies renouvelables prévu sera également de nature à limiter les pollutions sur le site.

Au titre des points négatifs on peut relever que :

- A défaut d'accord amiable, il sera procédé à l'expropriation des parcelles appartenant aux propriétaires privés. Une activité économique est principalement concernée par le projet. Il s'agit de l'entreprise CHIMIREC qui rassemble sur le site de Dugny environ 150 emplois. Cette activité devrait être relocalisée vers un site adapté à ce type d'activités (ICPE – Installation Classée pour la Protection de l'Environnement) sur le territoire.

- **En phase chantier -** Une charte « chantier à faibles nuisances et à faible impact environnemental » devra être instaurée pour réduire les nuisances induites. Les déchets produits par les chantiers devront être revalorisés.

- La phase de chantier pour la construction du nouveau quartier à Dugny, l'agrandissement du parc Georges Valbon sur le Terrain des Essences et la rénovation du parc sportif du Bourget entrainera des nuisances sonores, olfactives, poussières et la circulation devrait augmenter pendant cette période.

- Face à l'intensité de la phase travaux nécessaire pour la livraison du Cluster des Médias et aux délais de réalisation très courts, le maître d'ouvrage devra trouver les moyens de palier :

  - les nuisances générées pour les riverains par l'ensemble des chantiers du secteur,

  - les perturbations engendrées au fonctionnement des différents acteurs économiques et les services publics (établissements scolaires, équipements sportifs et leurs parcours d'accès notamment),

  - les risques de sécurité liés à ces conditions particulières.

- Le projet de ZAC du Cluster des Médias, engendrera une augmentation de la population et donc de la consommation des ressources notamment en eau, en électricité ainsi qu'une production plus importante de déchets.

En termes de bilan, on doit admettre que les avantages de cette opération l'emportent largement sur ses inconvénients, notamment en matière d'héritage laissé au territoire. En effet, il s'agit de laisser un nouveau quartier de ville pour la Commune de Dugny offrant des logements nombreux et diversifiés, de rénover le pôle sportif et scolaire du Bourget et d'étendre le parc départemental Georges Valbon sur le Terrain des Essences.

Il n'en reste pas moins que l'attention doit être portée très précisément sur la qualité des espaces à aménager notamment en bordure de l'Aire des Vents le long de la route départementale. Les espaces verts existants doivent être préservés autant que possible, les constructions espacées. L'usage de cette aire au profit de nombreuses activités notamment cyclistes doit être préservé. Concernant le Terrain des Essences, toutes certitudes doivent être apportées pour qu'une dépollution maximum soit obtenue dès la démolition du stand de tir provisoire et avant l'aménagement des espaces verts.

7.2 Appréciation sur la mise en compatibilité des documents d'urbanisme

Les mises en compatibilité du Schéma directeur de la Région d'Île de France et du Plan Local d'Urbanisme de Dugny ont fait l'objet d'une analyse approfondie au chapitre 5.6 ci-dessus. Il n'a pas été relevé de lacunes dans l'évolution de ces documents d'urbanisme.

La commission retient une suggestion qui a été faite au cours de l'enquête et qui pourrait contribuer à favoriser les constructions en bois sans pour autant pénaliser leurs promoteurs. Elle propose que le règlement du PLU de Dugny instaure un bonus qui pourrait prévoir que toute construction dont plus de 75% du nombre de planchers sont en bois puisse bénéficier d'un dépassement du plafond des hauteurs de 10%, sans modifications du nombre de niveaux.

7.3 Appréciation au vu du résultat de l'enquête parcellaire.

La commission a pu constater que les notifications aux propriétaires de l'enquête parcellaire ont été faites dans les règles, soit par envois recommandés, soit par notification d'huissiers ainsi que par affichage en mairie et qu'ainsi l'ensemble des propriétaires ont bien eu connaissance de celle-ci.

Aucune remarque n'a été portée sur les registres précisément sur le thème de la détermination des propriétaires ou ayants droit ou le contenu des parcelles.

Il convient ici de rappeler le cas spécifique de la parcelle sise 41 avenue Baudoin pour laquelle la propriétaire préfère une acquisition totale plutôt qu'une emprise partielle de sa propriété.

Les procédures d'acquisition, voire d'expropriation le cas échéant, peuvent donc être menées à leur terme.

Au terme de cette première partie du rapport la commission d'enquête estime que l'enquête publique unique portant sur La création de la ZAC du Cluster des Médias, la déclaration d'utilité publique du projet, la mise en compatibilité des documents d'urbanisme, et l'enquête parcellaire s'est déroulée dans les meilleures conditions.

Le public a pu prendre connaissance du dossier pendant 45 jours du 27 février 2019 au 12 avril 2019 soit en mairies, soit en préfecture, soit sur le site internet dédié. Il a pu faire part de ses observations sur les registres papier ou électronique mis à sa disposition.

Un procès-verbal de synthèse des observations recueillies au cours de l'enquête a été établi et remis au maître d'ouvrage le 19 avril 2019 auquel il a répondu par courrier du 2 mai 2019.

La commission est ainsi en mesure de donner son avis et conclusions sur le projet dans le chapitre VIII qui suit.

Fait à Bobigny le 10 mai 2019

Marcel LINET président de la commission

Brigitte BELLACICCO membre de la commission

Mariama LESCURE membre de la commission

CHAPITRE VIII AVIS ET CONCLUSION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Cadre général du projet de Cluster des Médias

Après plus de deux ans de candidature, la Ville de Paris a officiellement été désignée ville hôte des Jeux Olympiques et Paralympiques (JOP) 2024 par décision du Comité International Olympique (CIO) en date du 13 septembre 2017. Bien que la Ville de Paris soit la ville hôte des Jeux, l'ensemble du territoire du Grand Paris est concerné par cette organisation, notamment le département de la Seine-Saint-Denis, qui accueillera le stade olympique, le Village Olympique et Paralympique (VOP), le centre des médias et le centre aquatique. Le projet de Cluster des Médias implique collectivement l'État, la Région Île-de-France, le Département de la Seine-Saint-Denis, l'Établissement Public Territorial (EPT) Plaine Commune, l'Etablissement Public Territorial (EPT) Paris Terres d'Envol, les Communes du Bourget, de Dugny et de la Courneuve.

Avant l'attribution des JOP, une large concertation, organisée par le Comité de Candidature de Paris 2024 de février à octobre 2016, a réuni des publics très divers (monde du sport, des entreprises, des associations environnementales, des collectivités locales, des habitants etc.). Quatre ateliers de concertation ont ainsi été organisés dans les villes du projet : deux à La Courneuve (en juin 2016), un au Bourget (en septembre 2016) et un à Dugny (en juin 2016).

De nombreux thèmes ont été abordés lors de ces ateliers comme la nécessité de faire des Jeux un moteur de développement économique et social des territoires qui les accueilleront, et une vitrine de l'excellence environnementale pendant les Jeux et au-delà.

La dimension olympique et sportive n'est pas l'unique aspect de la candidature de Paris 2024. En effet, dans ses recommandations aux villes hôtes candidates, le CIO encourage la présentation d'un projet global respectant l'environnement et le développement durable dans le but de laisser un héritage durable au territoire d'accueil des Jeux.

Ainsi, dès la phase de candidature, la dimension de l'héritage des Jeux sur les territoires a été au cœur du projet de Cluster des Médias. Conformément aux recommandations du CIO, le concept olympique utilise au maximum des équipements existants (le Stade de France, le Grand Palais, Roland Garros…) ou temporaires, et affiche une forte ambition en matière de durabilité des aménagements ou constructions nouvelles rendus nécessaires par l'organisation des Jeux.

Plus globalement le choix des différents sites de compétition, temporaires ou pérennes repose sur un principe de compacité ; c'est ainsi que plus de 80% d'entre eux seront situés dans un rayon de 10 km autour du village Olympique et Paralympique, et du Cluster des Médias objet de la présente enquête publique.

La gouvernance des jeux Olympiques et Paralympiques de 2024 s'articule autour de plusieurs structures à savoir :

- Le Comité d'Organisation des Jeux Olympiques et Paralympiques – dénommé PARIS 2024, association créée en 2018 qui a pour mission dans le respect du contrat qui le lie au Comité International Olympique (CIO), le Comité National Olympique et Sportif Français (CNOSF) et la Ville de Paris, de planifier, d'organiser, de financer et de livrer les Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris en 2024

- La Société de Livraison des Ouvrages Olympiques – SOLIDEO, Etablissement Public crée en 2017 est quant à elle en charge d'organiser la livraison de l'ensemble des ouvrages et aménagements nécessaires à l'organisation des Jeux de Paris 2024, et de garantir leur vocation pérenne au-delà de 2024.

Celle-ci assure deux missions principales :

La première, assurer la maîtrise d'ouvrage directe d'un certain nombre d'équipements ou aménagements dont les ZAC du Village Olympique et Paralympique (objet d'une précédente enquête publique) et du Cluster des médias objet de la présente enquête.

La seconde, superviser la réalisation ou la réhabilitation de l'ensemble des sites olympiques, notamment le centre aquatique olympique à Saint-Denis, l'Aréna2 ou le

Grand Palais à Paris, le stade de France à Saint-Denis ou le stade Yves du Manoir à Colombes.

Au sein du Cluster des Médias, le Département de la Seine-Saint-Denis assure la maîtrise d'ouvrage de l'agrandissement du parc Georges Valbon sur le terrain des Essences, et la ville du Bourget sera le maître d'ouvrage de la reconstruction du groupe scolaire Jean Jaurès.

Ainsi l'opération proposée ici par la SOLIDEO à la présente enquête publique porte sur la réalisation du Cluster des Médias qui permettra dans un premier temps l'hébergement d'environ 4000 journalistes et techniciens des médias. Ils seront logés dans les 1300 logements familiaux construits dans la ZAC qui, une fois les jeux terminés seront laissés en héritage pour être occupés par des familles.

Au sein du village seront en outre réalisés deux pavillons de compétition temporaires : volley-ball et tir.

Par ailleurs, le village se situera à proximité du centre principal des médias où travailleront 20 000 journalistes, dans les locaux du Parc des expositions de Paris-Le-Bourget (Hall 3).

En phase héritage, la programmation de la ZAC « Cluster des Médias » est de l'ordre de 132 000 m² de Surface de Plancher (SDP). L'ensemble de ces m² se répartit de la manière suivante :

• Un nouveau quartier à Dugny, pour une surface de plancher totale d'environ 96 000 m², avec :

- 1300 logements familiaux, dont 20% de logements sociaux, ainsi que des logements spécifiques, pour une surface de plancher d'environ 90 000 m² (le projet prévoyait initialement 1 500 logements pendant la phase de candidature aux Jeux. Au printemps 2018, le choix a été fait de réduire légèrement le nombre de logements à l'échéance de 2024) ;
- des équipements publics : un groupe scolaire d'environ 15 classes, un gymnase et une crèche (pour une surface de plancher d'environ 5000m²) ;

- quelques commerces et services : une petite polarité est envisagée près de la Gare Dugny-La Courneuve (pour une surface de plancher d'environ 1000 m²) ;

• Des activités économiques à Dugny compatibles avec les quartiers de logements existants (quartier de la Comète) et à créer, pour une surface de plancher d'environ 20 000 m².

• La reconstruction de deux écoles au sud de l'A1 sur la commune du Bourget, pour une surface de plancher d'environ 7 000 m², sur un terrain d'une surface d'environ 1,2 hectares (en remplacement de l'actuel groupe scolaire Jean Jaurès comprenant une école maternelle et une école élémentaire).

• La rénovation du pôle sportif du Bourget composé de plusieurs équipements sportifs construits (9 000 m² de SDP environ) et de plein air (16 000 m² environ), au sein du parc sportif du Bourget aujourd'hui vieillissant, et qui pourrait accueillir après les Jeux un pôle espoir paralympique.

Cette programmation, réalisée dans le cadre de la ZAC du Cluster des Médias, n'intègre pas les constructions temporaires nécessaires à l'organisation des Jeux de Paris 2024.

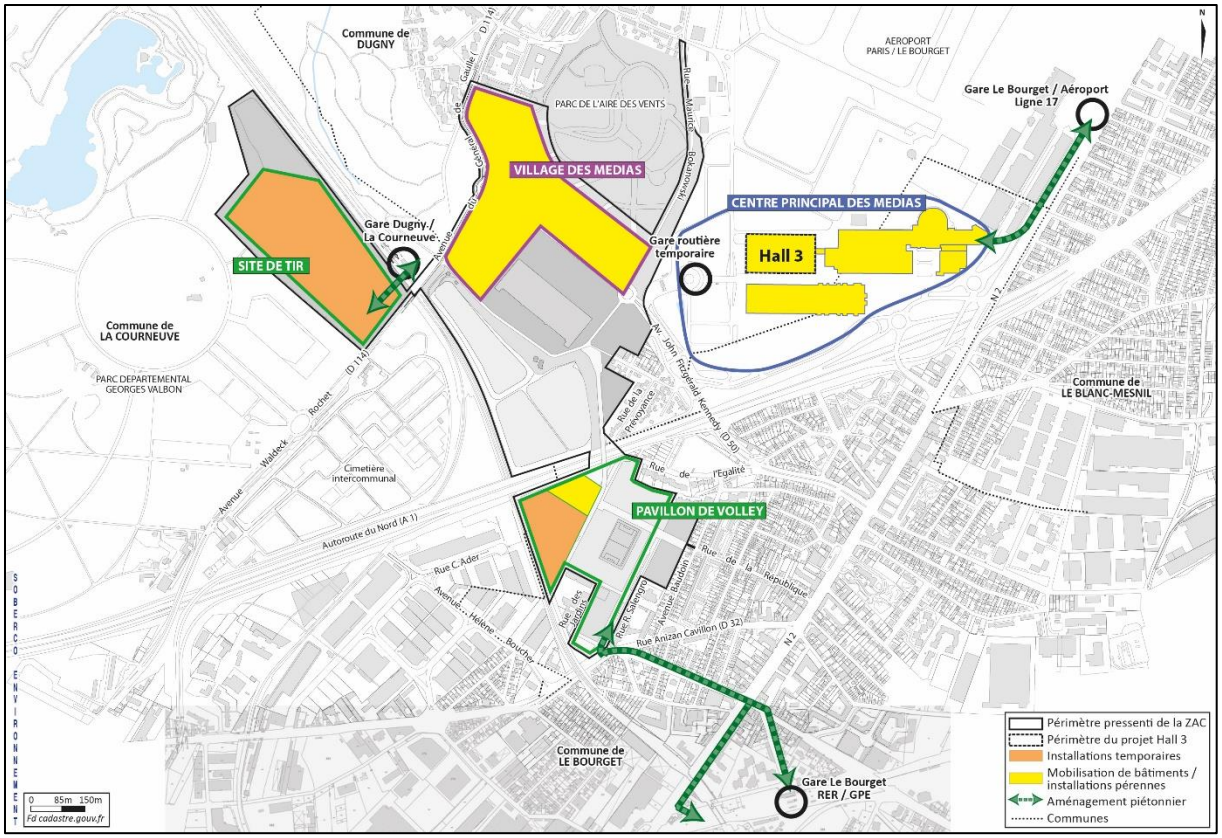
Dans une deuxième phase de projet le secteur du plateau pourrait être aménagé pour accueillir des activités économiques notamment, en cohérence avec le projet urbain d'ensemble.

La création de nouveaux axes de desserte permet d'assurer une meilleure connexion des différents secteurs du territoire et le fonctionnement du nouveau quartier :

- Nouveau franchissement sur l'autoroute A1 reliant La Courneuve, Dugny et Le Bourget ;
- Système de desserte locale limitant l'usage de la voiture individuelle à Dugny ;
- Bouclage de voiries existantes au Bourget pour sortir le parc sportif de sa situation d'impasse.

Le programme prévoit également la reconquête du Terrain des Essences qui viendra agrandir le Parc Georges Valbon en le complétant par de nouvelles ambiances, strates végétales et cheminements afin d'accueillir des usages pouvant profiter aux habitants du territoire comme de la métropole, grâce à la connexion avec la gare T11.

Le projet prévoit aussi le développement d'espaces publics plantés, offrant une ambiance paysagère, afin d'intensifier l'image de la ville-jardin de Dugny. Une mise en réseau des différents espaces sera recherchée dans une logique de développement des circulations douces.



Déroulement de l'enquête

La commission d'enquête publique a été désignée par le Président du Tribunal Administratif de Montreuil le 28 novembre 2018 et le Préfet de la Seine-Saint-Denis a prescrit l'enquête publique le 4 février 2019.

L'enquête publique s'est déroulée du 27 février au 12 avril 2019 dans les communes de Dugny, La Courneuve et Le Bourget, ainsi qu'à la préfecture de la Seine-Saint-Denis.

A l'issue de l'enquête, un procès-verbal a été établi et remis au maître d'ouvrage le 19 avril 2019 auquel il a été répondu par courrier du 2 mai 2019.

Après avoir exprimé au chapitre VII ci avant, ses appréciations au regard du projet de Cluster des Médias en mesurant ses avantages et ses inconvénients, celles-ci servant à motiver ses conclusions, la commission est en mesure de formuler ses **avis et conclusions** ci-après :

D'une manière générale la commission estime que l'enquête s'est déroulée sur la forme dans les conditions réglementaires:

- La publicité par affichage a été faite dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête tant sur les panneaux administratifs que sur les lieux du projet ;
- Les publications légales ont été faites dans deux journaux paraissant dans le département et dans deux journaux nationaux ;
- Les dossiers relatifs à chaque volet de l'enquête publique ont été mis à la disposition du public pendant toute la durée de celle-ci dans les lieux prescrits par l'arrêté préfectoral, ils étaient accompagnés d'un registre sur lequel le public pouvait déposer ses observations ;
- Ces mêmes dossiers étaient consultables en ligne, sur le site internet de la préfecture de la Seine-Saint-Denis ; Ils pouvaient aussi être consultables sur un site ouvert spécifiquement où le public pouvait également déposer ses observations sur un registre électronique.
- Les membres de la commission ont tenu 12 permanences réparties dans les 3 communes sus-indiquées.
- Les commissaires-enquêteurs n'ont rapporté aucun incident notable qui aurait pu perturber le bon déroulement de cette enquête ;

- Plus de 80 personnes se sont exprimées par les différents moyens mis à leur dispositions (oraux, registres papiers, registre électronique, lettre au président) développant ainsi quelques 150 observations.

Sur la création de la ZAC du Cluster des Médias :

La commission rappelle que les enjeux de l'opération se déclinent de la façon suivante :

- **Désenclaver le territoire.**

La réalisation d'un nouveau franchissement au-dessus de l'A1, dédié aux bus et aux mobilités actives, permettra de mieux relier les villes du Bourget et de Dugny et d'améliorer l'accessibilité aux différentes gares de transport en commun. De même, la nouvelle entrée du parc Georges Valbon, accessible à pied depuis la gare de la nouvelle ligne du T11 Dugny – La Courneuve, ouvrira cet espace vert d'exception au nord parisien, et tout particulièrement aux habitants de Dugny et du Bourget.

- **Poursuivre l'aménagement de la « Ville-Jardin »**

par la création d'un nouveau quartier de la Ville de Dugny. Avec une offre de logements diversifiée, notamment privés, il accompagne le développement de la ville en offrant de nouveaux parcours résidentiels dans une logique de mixité sociale. Il permet également d'intégrer davantage le quartier de la Comète au reste de la ville.

- **Agrandir le Parc.**

Le Parc George Valbon, troisième espace vert d'Ile-de-France et équipement majeur, voit son rôle conforté par le projet. Sa surface est étendue d'environ 13 hectares grâce à l'aménagement du Terrain des Essences. Elément fort de l'héritage environnemental des Jeux, le projet permet de conforter la trame écologique et de développer la vocation sociale du parc par des usages récréatifs ouverts sur la ville.

- **Rénover et ouvrir sur la ville le parc sportif du Bourget,**

confortant et développant son rôle et sa vocation uniques au sein de la ville. A l'issue des Jeux cet espace de 13 hectares accueillera un pôle scolaire et sportif renouvelé, en capacité d'accueillir un pôle espoir paralympique.

- **Permettre l'accueil en hébergement, dans une phase transitoire, de**

4000 journalistes qui couvriront en 2024 les Jeux olympiques et paralympiques à proximité immédiate du Centre principal des médias qui se trouvera dans le parc des Expositions de Paris-Le Bourget.

- **Accueillir des installations temporaires** pour les épreuves de Tir et de

Volley-Ball

Il a semblé à la commission que ces enjeux ne sont pas contestables et bien qu'elle n'ait pas d'avis formel à exprimer sur la création de la ZAC, néanmoins, elle en **approuve le principe** ;

Elle note que l'étude d'impact qui a été produite à l'occasion de la présente enquête sera affinée au cours de l'avancement des études.

Sur la déclaration d'utilité publique :

Il apparaît que ;

- Les objectifs poursuivis par ce projet, consistant à réaliser une vaste opération d'aménagement urbain en saisissant l'opportunité de l'organisation à Paris des jeux olympiques et paralympiques de 2024, manifestent d'un intérêt général certain ;

- Le choix de ce secteur participe d'une volonté d'en améliorer sa structure urbaine, économique, sociale, environnementale ;

- Le renforcement des liens urbains entre les communes de Dugny et Le Bourget devrait bénéficier grandement aux populations ;

- La création d'une passerelle au-dessus de l'autoroute A1 favorisera les liaisons pour les circulations alternatives à la voiture individuelle ;

- L'ouverture d'un nouvel espace vert de 13 ha sur le Terrain des Essences en l'intégrant au Parc Georges Valbon constitue une opportunité non envisagée jusqu'alors ;

- La réalisation de nouveaux espaces bâtis le long de route départementale 50 permettront d'améliorer le mixage social des populations ;

- L'arrivée d'équipements nouveaux sur la commune de Dugny (gymnase, école) sera bénéfique aux plus jeunes, tout comme la réalisation d'un petit programme commercial de proximité.

- La reconstruction des espaces sportifs très vétustes du Bourget constitue également une opportunité ;

- La SOLIDEO s'est engagée à privilégier la négociation amiable pour acquérir les biens privés ;

- Elle affirme sa volonté de tout mettre en œuvre pour minimiser les conséquences inéluctables d'un tel chantier qui se développera pendant plus de 4 ans ;

La commission a bien identifié aussi que pour certaines installations, les dispositions retenues vont créer des perturbations non négligeables qu'il importe de compenser.

Au final dans son analyse sur l'appréciation de l'utilité publique du projet, la commission d'enquête a pu juger que les avantages l'emportent largement sur les inconvénients.

En conséquence la commission d'enquête **donne un avis favorable à la déclaration d'utilité publique du projet de Cluster des Médias ;**

Elle assortit toutefois cet avis de **recommandations** qui sont le fruit du dialogue qui s'est établit à la suite de l'enquête publique entre la commission et le maître d'ouvrage et a fait l'objet de suggestions de ce dernier dans son mémoire du 2 mai 2019 ;

- Elle demande ainsi, que par rapport au projet présenté à l'enquête :

  - Les espaces urbanisés de l'Aire des vents soient minorés de 5000 m2 environ en élargissant les entrées Nord-Ouest et Sud-Est ;
  - En fonction des études fines qui seront menées, un plus grand nombre de bosquets soient protégés le long de la RD 50 sur l'Aire des Vents et sur le

quartier proche de la gare du T11 ; quelques 8000m2 d'espaces boisés supplémentaires devraient être préservés ;

- Elle souhaite, en outre, que la plus grande attention soit portée au maintien des usages cyclistes sur l'Aire des Vents ainsi qu'à la poursuite des activités du Centre Educatif et Culturel du Bourget.

- Elle demande que le cas de l'acquisition de la parcelle sise 41 Avenue Baudin fasse l'objet d'une attention particulière prenant en compte les préoccupations de sa propriétaire ;

Sur la mise en compatibilité des documents d'urbanisme :

La commission a procédé à un examen exhaustif des modifications envisagées du Schéma Directeur de la région d'Île de France et du Plan Local d'Urbanisme et fait le constat que celles-ci découlaient très directement du projet de déclaration d'Utilité Publique du projet de Cluster des Médias.

Elle donne donc **un avis favorable à la mise en compatibilité** de ces documents selon les règles propres aux procédures correspondantes.

Elle assortit toutefois cet avis des deux recommandations préalables :

- Elle recommande qu'un dialogue fructueux avec la commune de Dugny permette de régler les quelques points restant en suspens et qui peuvent avoir un impact sur son PLU.

- Elle suggère, en outre, qu'une règle dérogatoire aux hauteurs des constructions nouvelles puisse bénéficier à celles qui favorisent l'usage du bois.

Sur l'enquête parcellaire :

La commission a pu constater que la procédure d'information des propriétaires ou autres titulaires de droit avait été conduite dans les règles et qu'aucune observation écrite n'a été portée à la connaissance de la commission dans les registres ou par courrier à l'attention du président,

Elle rappelle que L'objet de l'Enquête parcellaire est de déterminer les parcelles à exproprier ou les servitudes en tréfonds à établir dans le périmètre de la DUP (Déclaration d'Utilité Publique) et d''identifier les propriétaires concernés par le projet.

Elle a pu vérifier que :

- Tous les propriétaires ont été identifiés et informés par courriers rrecommandés avec Accusés de Réception ou notifications d'huissiers.
- L'information du public a été faite règlementairement dans les journaux suivants :
    - Le Parisien 93, rubrique « Annonces judiciaires et légales 93 » du 8 février 2019
    - Le Parisien 93, rubrique « Annonces judiciaires et légales 93 » du 28 février 2019
    - Aujourd'hui en France rubrique « Annonces judiciaires et légales » du 8 février 2019
    - Aujourd'hui en France rubrique « Annonces judiciaires et légales » du 28 février 2019
    - Les Echos LEGAL du 8 février 2019
    - Libération du 8 février 2019

    Des certificats des maires attestent des affichages de l'arrêté préfectoral et de la liste des parcelles concernées par les acquisitions :

    - En mairie de Dugny.
    - En mairie du Bourget.

Elle estime que rien ne s'oppose à la poursuite des procédures d'acquisition des biens ayant fait l'objet de la présente enquête parcellaire,

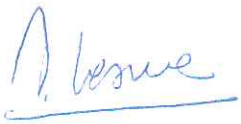
En conséquence elle donne **un avis favorable aux acquisitions envisagées ainsi qu'au recours à l'expropriation en cas de nécessité.**

Fait à Bobigny le 10 mai 2019

Marcel LINET président de la commission

Brigitte BELLACICCO membre de la commission

Mariama LESCURE membre de la commission



CHAPITRE IX LES ANNEXES

Annexe 1 : Décision du 28 novembre 2018 du premier Vice-Président du TA de Montreuil désignant la commission d'enquête publique

Annexe 2 : Arrêté préfectoral du 4 février 2019 prescrivant l'enquête publique

Annexe 3 : Annonce dans le Parisien 93 du 8 février 2019

Annexe 4 : Annonce dans le parisien 93 du 28 février 2019

Annexe 5 : Annonce dans Aujourd'hui en France du 8 février 2019

Annexe 6 : Annonce dans Aujourd'hui en France du 28 février 2019

Annexe 7: Annonce dans Les Echos LEGAL du 8 février 2019

Annexe 8 : Annonce dans Libération du 8 février 2019

Annexe 9 : Tableau des notifications de l'enquête parcellaire

Annexe 10 : Procès-verbal de synthèse des observations

Annexe 11 : Réponse du maître d'ouvrage

LES PIÈCES JOINTES : sont joints au présent rapport, mais versés en pièces uniques auprès du préfet, le dossier mis à la disposition du public, les registres d'enquête et leur synthèse élaborée par la commission et les différents procès-verbaux justifiant de la notification de l'enquête parcellaire aux propriétaires ou l'affichage en mairie.

Annexe 1 : Décision du 28 novembre 2018 du premier Vice-Président du TA de Montreuil désignant la commission d'enquête publique

Décision du

28 novembre 2018

N° E18000036/93

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MONTREUIL

LE PREMIER VICE-PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

Décision de désignation d'une commission d'enquête

Vu enregistrée le 13 novembre 2018, la lettre par laquelle le préfet de la Seine-Saint-Denis demande la désignation d'une commission d'enquête en vue de procéder à une enquête publique unique regroupant l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, à la mise en comptabilité des plans locaux d'urbanisme et à la création de la zone d'aménagement concertée « Cluster des Médias » ainsi que l'enquête parcellaire sur les communes de Dugny, le Bourget et la Courneuve ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2018 ;

Vu la décision en date du 1er septembre 2018 par laquelle le président du tribunal administratif a donné délégation à M. Francis POLIZZI premier vice-président, pour signer les décisions relatives à la désignation des commissaires enquêteurs ;

DECIDE

Article 1 : Il est constitué pour le projet susvisé une commission d'enquête composée ainsi qu'il suit :

Président :

Monsieur Marcel LINET

Membres titulaires :

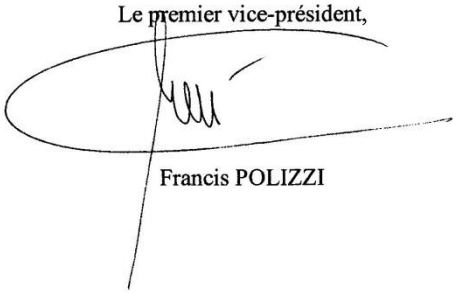
Madame Brigitte BELLACICCO
Madame Mariama LESCURE

Article 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, les membres de la commission d'enquête sont autorisés à utiliser leur véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

Article 3 : La présente décision sera notifiée au préfet de la Seine-Saint-Denis, à la Société de livraison des ouvrages olympiques (SOLIDEO) et aux membres de la commission d'enquête.

Fait à Montreuil, le 28 novembre 2018

Le premier vice-président,



Francis POLIZZI

Annexe 2 : Arrêté préfectoral du 4 février 2019 prescrivant l'enquête publique

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE

DIRECTION DE LA COORDINATION DES POLITIQUES PUBLIQUES ET DE L'APPUI TERRITORIAL

BUREAU DE L'UTILITÉ PUBLIQUE ET DES AFFAIRES FONCIÈRES

Arrêté préfectoral n°2019 –0330 du 4 février 2019

Arrêté prescrivant l'ouverture d'une enquête publique unique regroupant la consultation du public au titre de la création de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) « Cluster des Médias », l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) du projet d'aménagement de la ZAC emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Dugny et du Schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF), ainsi que l'enquête parcellaire

à

La Courneuve, Dugny et Le Bourget

Le préfet de la Seine-Saint-Denis,
Officier de la Légion d'honneur,
Officier de l'ordre national du Mérite

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu la loi n°2018-202 du 26 mars 2018 relative à l'organisation des jeux Olympiques et Paralympiques de 2024 ;

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

Vu le décret n° 2013-1211 du 23 décembre 2013 relatif à la procédure d'évaluation des investissements publics, en application de l'article 17 de la loi n°2012-1558 du 31 décembre 2012, de programmation des finances publiques pour les années 2012 à 2017 ;

Vu le décret n° 2017-1764 du 27 décembre 2017 relatif à l'établissement public Société de livraison des ouvrages olympiques (SOLIDEO) ;

Vu le décret n°2018-223 du 30 mars 2018 relatif à la réalisation du Village Olympique et Paralympique, du Village des Médias et des sites olympiques pour le tir, le volley-ball et le badminton, en Seine-Saint-Denis ;

1/8

Vu l'arrêté ministériel du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R. 123-11 du code de l'environnement ;

Vu la lettre du Ministre d'État, ministre de la transition écologique et solidaire, en date du 28 août 2017 relative à l'évocation des projets JO 2024, déléguant à la formation d'Autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (Ae CGEDD) la compétence pour rendre un avis sur ces projets ;

Vu l'avis de l'Autorité environnementale du CGEDD n°2017-67 délibéré lors de la séance du 27 septembre 2017 sur la demande de cadrage préalable de projets relatifs aux Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024 ;

Vu la délibération n°2018-20 du conseil d'administration de la SOLIDEO du 30 mars 2018 approuvant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation relative à la création de la ZAC du Cluster des Médias ;

Vu la déclaration d'intention du 26 octobre 2018 relative à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Dugny et du Schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF), dans le cadre de la réalisation du projet du Cluster des Médias ;

Vu la lettre du 26 octobre 2018 du directeur général de la SOLIDEO sollicitant du préfet de la Seine-Saint-Denis la saisine de l'Autorité environnementale du CGEDD pour avis, dans le cadre de l'évaluation environnementale commune, sur le projet du Cluster des Médias ;

Vu les courriers du directeur général de la SOLIDEO du 26 octobre 2018 sollicitant l'avis des établissements publics territoriaux Plaine Commune et Terres d'Envol au titre de la procédure de création de la ZAC du Cluster des Médias ;

Vu les courriers du préfet de la Seine-Saint-Denis du 6 novembre 2018 sollicitant l'avis des communes de La Courneuve, Dugny et Le Bourget ainsi que des établissements publics territoriaux Plaine Commune et Terres d'Envol dans le cadre de l'évaluation environnementale commune du projet ;

Vu l'avis de la commission interdépartementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CIPENAF) du 5 décembre 2018 portant sur le projet de la ZAC du Cluster des Médias ;

Vu la délibération du 17 décembre 2018 du conseil de territoire de l'établissement public territorial Paris Terres d'Envol, portant avis favorables aux titres de l'évaluation environnementale commune du projet ;

Vu la délibération du 18 décembre 2018 du conseil de territoire de l'établissement public territorial Plaine Commune, portant avis favorables aux titres de l'évaluation environnementale commune du projet ;

Vu la délibération du 18 décembre 2018 du conseil municipal de la commune de Dugny, portant avis favorables aux titres de l'évaluation environnementale commune du projet ;

Vu la délibération du 19 décembre 2018 du conseil municipal de la commune de La Courneuve, portant avis favorables aux titres de l'évaluation environnementale commune du projet ;

Vu la délibération du 20 décembre 2018 du conseil municipal de la commune du Bourget, portant avis favorables aux titres de l'évaluation environnementale commune du projet ;

Vu le courrier du directeur général de la SOLIDEO du 21 décembre 2018 saisissant le secrétariat général pour l'investissement pour avis et contre-expertise sur l'évaluation socio-économique du

projet de la ZAC du Cluster des médias ;

Vu l'avis délibéré n° 2018-100 de l'Autorité environnementale du CGEDD du 16 janvier 2019 portant sur le projet du Cluster des Médias, dans le cadre de l'évaluation environnementale commune des procédures de création de la ZAC, de déclaration d'utilité publique et de mise en compatibilité du PLU de Dugny et du Schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) ;

Vu le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint des dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLU de Dugny et du Schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) avec le projet d'aménagement de la ZAC du Cluster des Médias, qui s'est déroulée à la préfecture de la Seine-Saint-Denis le 18 janvier 2019 ;

Vu la délibération n° CP 2019-063 du 24 janvier 2019 du conseil régional d'Île-de-France portant avis favorable sur le projet de mise en compatibilité du Schéma directeur régional d'Île-de-France avec le projet du Cluster des Médias ;

Vu le bilan de la concertation du 6 décembre 2018 préalable à la création de la ZAC du Cluster des Médias ;

Vu la délibération n°2018-49 du conseil d'administration de la SOLIDEO du 6 décembre 2018 approuvant le recours à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique en vue de l'aménagement de la ZAC du Cluster des Médias et le dossier d'enquête publique, et autorisant son directeur général à solliciter du préfet de la Seine-Saint-Denis l'ouverture d'une enquête publique unique regroupant l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU de Dugny et du Schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) et l'enquête parcellaire ;

Vu la lettre du 2 janvier 2019 du directeur général de la SOLIDEO sollicitant du préfet de la Seine-Saint-Denis l'ouverture de l'enquête publique unique susmentionnée ;

Vu la décision du premier vice-président du tribunal administratif de Montreuil n° E18000036/93 du 28 novembre 2018 nommant, en vue de l'enquête publique unique susmentionnée, la commission d'enquête composée des membres ci-après :

- Monsieur Marcel LINET, ingénieur général des Ponts et Chaussées retraité, en qualité de président ;
- Madame Brigitte BELLACICCO, attachée territoriale retraitée ;
- Madame Mariama LESCURE, ergonome ;

Vu, au terme de la procédure d'instruction préalable à l'enquête, le dossier d'enquête publique unique définitif, tel que modifié et complété pour tenir compte des avis et décisions susvisés, et comprenant l'ensemble des pièces requises par la réglementation, dont notamment l'étude d'impact du projet et les dossiers des mises en compatibilité, rendues nécessaires par le projet du Cluster des Médias, du plan local d'urbanisme de Dugny et du SDRIF ;

Considérant la consultation des membres de la commission d'enquête ;

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture de la Seine-Saint-Denis :

ARRÊTE

Article 1er : Il sera procédé **du mercredi 27 février 2019** au **vendredi 12 avril 2019 inclus**, soit une durée de 45 jours consécutifs, sur les territoires des communes de La Courneuve, de Dugny et du Bourget, à une enquête publique unique régie par le code de l'environnement et regroupant :

- la consultation du public au titre de la création, par l'Etat et sur l'initiative de la Société de Livraison des Ouvrages Olympiques (SOLIDEO), de la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Cluster des Médias ;
- l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) du projet d'aménagement de la ZAC du Cluster des Médias, emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Dugny et du Schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) ;
- l'enquête parcellaire en vue de déterminer, d'après l'état et le plan parcellaires figurant au dossier d'enquête, la liste des propriétaires et ayants droit des immeubles concernés par le projet et de procéder, à l'amiable ou par voie d'expropriation, aux acquisitions foncières nécessaires à la réalisation du projet du Cluster des Médias.

Article 2 : Cette enquête est conduite par une commission d'enquête composée des membres suivants :

- Monsieur Marcel LINET, ingénieur général des Ponts et Chaussées retraité, en qualité de président ;
- Madame Brigitte BELLACICCO, attachée territoriale retraitée ;
- Madame Mariama LESCURE, ergonome.

Le siège de l'enquête est fixé à la préfecture de la Seine-Saint-Denis (direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial, bureau de l'utilité publique et des affaires foncières) – 1, Esplanade Jean Moulin – 93007 BOBIGNY Cedex.

Le maître d'ouvrage du projet d'aménagement du Cluster des Médias est la Société de livraison des ouvrages olympiques (SOLIDEO).

Conformément aux dispositions de l'article R.153-14 du code de l'urbanisme, à l'issue de l'enquête publique, le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Dugny, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête publique, le rapport et les conclusions de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint seront soumis pour avis par le préfet au conseil de territoire de l'établissement public territorial Terres d'Envol. Si celui-ci ne s'est pas prononcé dans un délai de deux mois, il sera réputé avoir donné un avis favorable.

Article 3 : Le public est informé de l'ouverture de l'enquête par un avis comprenant les indications mentionnées à l'article R. 123-9 du code de l'environnement, publié en caractères apparents, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département de la Seine-Saint-Denis. Cet avis est publié quinze jours au moins avant le début de l'enquête, et rappelé ensuite dans les huit premiers jours de celle-ci. L'avis d'enquête sera également publié dans deux journaux à diffusion nationale quinze jours au moins avant le début de l'enquête.

Ces formalités sont réalisées, à ses frais, par la SOLIDEO, qui transmet au préfet un exemplaire de chacun des journaux dans lesquels l'avis a été publié.

Dans les mêmes conditions de délai, pour toute la durée de l'enquête, et dans le respect des dispositions de l'arrêté ministériel du 24 avril 2012 susvisé :

- l'avis est rendu public par voie d'affiches à la préfecture de la Seine-Saint-Denis, siège de l'enquête publique, aux sièges des établissements publics territoriaux Plaine Commune et Terres d'Envol ainsi qu'à la mairie et sur les lieux d'affichage habituels des communes concernées. Ces mesures d'affichage incombent au préfet, aux présidents des établissements publics territoriaux Plaine Commune et Terres d'Envol et aux maires des communes

concernées, qui en certifient la réalisation.

- la SOLIDEO procède également à l'affichage de l'avis sur les lieux prévus pour la réalisation des projets.

En outre, le présent arrêté est publié sur le site Internet de la préfecture de la Seine-Saint-Denis www.seine-saint-denis.gouv.fr (rubrique Politiques publiques / Aménagement du territoire et constructions / Enquêtes publiques).

La SOLIDEO procède à la notification individuelle du dépôt du dossier d'enquête parcellaire en mairie par lettre recommandée avec avis de réception adressée aux propriétaires et ayants droit des biens immobiliers concernés. Cette notification intervient au plus tard quinze jours avant la fin de l'enquête.

En cas de domicile inconnu, la notification est faite en double copie au maire de la commune, qui en fait afficher une, et, le cas échéant, aux locataires ou aux preneurs à bail rural.

Article 4 : Le dossier soumis à l'enquête se compose notamment du dossier de création de la ZAC du Cluster des Médias, du dossier de déclaration d'utilité publique de l'aménagement de la ZAC, des dossiers de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Dugny et du Schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF), et du dossier d'enquête parcellaire.

Il comprend, au titre de l'évaluation environnementale commune du projet, les documents suivants, consultables aux lieux mentionnés à l'article 5 du présent arrêté :

- une étude d'impact ;
- l'avis de l'Autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (Ae du CGEDD) en date du 16 janvier 2019 (Avis délibéré n° Ae 2018-100), également consultable sur le site Internet de l'Ae du CGEDD (http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/190116_jop_2024_cluster_medias__93_-_delibere_cle28d5b7.pdf);
- les avis des collectivités rendus au titre de l'évaluation environnementale du projet ;
- le mémoire en réponse à l'avis de l'AE.

Article 5 : Pendant toute la durée de l'enquête, un exemplaire sur support papier du dossier soumis à l'enquête unique, ainsi qu'un registre d'enquête unique, préalablement coté et paraphé par un membre de la commission d'enquête, sont déposés dans les lieux définis dans le tableau suivant afin que chacun puisse, aux heures habituelles d'ouverture au public des lieux listés ci-dessous, en prendre connaissance et éventuellement consigner ses observations et propositions.

LIEU	ADRESSE
Préfecture de la Seine-Saint-Denis	1, esplanade Jean Moulin 93007 Bobigny
Mairie de La Courneuve	Pôle administratif Mécano – UT foncier droit des sols 3 mail de l'Egalité/58, avenue Gabriel Péri 93120 la Courneuve
Mairie de Dugny	Hôtel de ville Service urbanisme -1, rue de la Résistance 93440 Dugny
Mairie du Bourget	Service urbanisme 22-24, rue Anizan Cavillon 93350 Le Bourget

Le dossier de l'enquête publique peut également être consulté sur un poste informatique dans les lieux définis dans le tableau ci-dessus, aux heures habituelles d'ouverture au public.

Une version numérique du dossier est également consultable sur internet à l'adresse suivante : https://www.registre-numerique.fr/cluster-des-medias

Chacun peut également adresser ses observations écrites au président de la commission d'enquête au siège de l'enquête défini à l'article 2 du présent arrêté, par courrier libellé comme suit :

Monsieur le président de la commission d'enquête relative au projet de
création et d'aménagement de la ZAC du Cluster des Médias
Préfecture de la Seine-Saint-Denis
Direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial
Bureau de l'utilité publique et des affaires foncières
1, esplanade Jean Moulin, 93007 Bobigny Cedex.

Elles sont annexées sans délai aux registres d'enquête du siège de l'enquête et seront consultables sur place pendant toute la durée de l'enquête.

Les observations et propositions pourront également être déposées, du mercredi 27 février 2019 à partir 9h00 jusqu'au vendredi 12 avril 2019 à 18h00, sur un registre dématérialisé et sécurisé accessible sur internet à l'adresse suivante :https://www.registre-numerique.fr/cluster-des-medias

Chacun peut également adresser ses observations au président de la commission d'enquête par courrier électronique à l'adresse suivante : cluster-des-medias@mail.registre-numerique.fr Seuls les courriers électroniques reçus entre le mercredi 27 février 2019 à 9h00 et le vendredi 12 avril 2019 à 18h00 seront pris en compte.

Les observations et propositions transmises par voie électronique (registre ou courriel) seront consultables par le public sur le site internet mentionné ci-dessus. Une version imprimée sera également mise à disposition du public au siège de l'enquête, à la préfecture de la Seine-Saint-Denis.

Les informations relatives au projet du Cluster des Médias peuvent être demandées auprès de :

Société de livraison des ouvrages olympiques (SOLIDEO)
Mme Aglaé BERNARD
96, boulevard Haussmann
75008 Paris
a.bernard@ouvrages-olympiques.fr

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès du préfet de la Seine-Saint-Denis (direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial, bureau de l'utilité publique et des affaires foncières, 1, esplanade Jean Moulin, 93007 Bobigny Cedex).

Article 6 : Un membre de la commission d'enquête se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations aux lieux de permanence, dates et horaires suivants :

LIEUX DE PERMANENCE	DATES ET HORAIRES
Mairie de La Courneuve Pôle administratif Mécano 3 mail de l'Egalité/58, avenue Gabriel Péri 93120 La Courneuve	Le mercredi 27 février 2019 de 14h00 à 17h00
	Le lundi 11 mars 2019 de 14h00 à 17h00
	Le samedi 23 mars 2019 de 08h30 à 11h30
	Le vendredi 12 avril 2019 de 14h00 à 17h00
Mairie de Dugny Hôtel de ville Service urbanisme -1, rue de la Résistance 93440 Dugny	Le vendredi 1er mars 2019 de 14h00 à 17h00
	Le mardi 19 mars 2019 de 16h00 à 19h00
	Le samedi 30 mars 2019 de 09h00 à 12h00
	Le mercredi 10 avril 2019 de 14h00 à 17h00
Mairie du Bourget Service urbanisme 22-24, rue Anizan Cavillon 93350 Le Bourget	Le jeudi 28 février 2019 de 14h30 à 17h30
	Le lundi 18 mars 2019 de 08h45 à 11h45
	Le mardi 26 mars 2019 de 14h30 à 17h30
	Le vendredi 12 avril 2019 de 14h00 à 17h00

Article 7 : Pendant la durée de l'enquête, la commission d'enquête peut auditionner toute personne ou service qu'il lui paraît utile de consulter pour compléter son information sur les projets soumis à enquête publique.

Article 8 : À l'expiration du délai d'enquête, les registres et les documents annexés sont transmis sans délai au président de la commission d'enquête et clos par lui.

Dès réception des registres et des documents annexés, le président de la commission d'enquête rencontre, dans la huitaine, le responsable du projet et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Article 9 : La commission d'enquête établit un rapport unique, qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies.

Le rapport comporte le rappel de l'objet du projet, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du projet en réponse aux observations du public.

La commission d'enquête consigne, dans un document séparé, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

La commission d'enquête transmet au préfet de la Seine-Saint-Denis l'exemplaire du dossier de l'enquête déposé au siège de l'enquête, accompagné du ou des registres et pièces annexées, avec le rapport unique et les conclusions motivées.

Elle transmet simultanément une copie de ces documents au président du tribunal administratif de Montreuil.

Si, dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, la commission d'enquête n'a pas remis son rapport et ses conclusions motivées, ni présenté à l'autorité compétente pour organiser l'enquête une demande motivée de report de ce délai, il est fait application des dispositions du quatrième alinéa de l'article L. 123-15 du code de l'environnement.

Article 10 : Le préfet de la Seine-Saint-Denis adresse, dès leur réception, copie du rapport et des conclusions à la SOLIDEO, maître d'ouvrage du projet d'aménagement du Cluster des Médias.

Copie du rapport et des conclusions est également adressée par le préfet de la Seine-Saint-Denis aux établissements publics territoriaux Plaine Commune et Terres d'Envol et aux communes concernées pour y être, sans délai, tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

De même, ces documents sont consultables pendant un an sur le site internet de la préfecture de la Seine-Saint-Denis www.seine-saint-denis.gouv.fr (rubrique Politiques publiques / Aménagement du territoire et constructions / Enquêtes publiques), ainsi que sur le site internet dédié à l'enquête : https://www.registre-numerique.fr/cluster-des-medias

Article 11 : Les décisions susceptibles d'intervenir au terme de l'enquête publique sont :

- La création de la zone d'aménagement concertée du Cluster des Médias, arrêtée par le préfet de la Seine-Saint-Denis sur initiative de la SOLIDEO.

- La déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC Cluster des Médias emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Dugny et du Schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) avec le projet, prononcée par le préfet de la Seine-Saint-Denis, au bénéfice de la SOLIDEO.

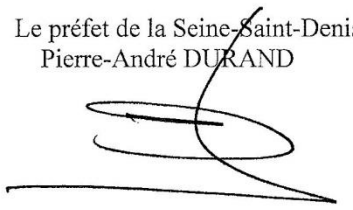
- La cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation du projet du Cluster des Médias, également prononcée par le préfet de la Seine-Saint-Denis. Après déclaration de cessibilité, l'expropriation et le transfert de propriété ne peuvent être prononcés que par le juge judiciaire, sur la base du dossier transmis par le préfet de la Seine-Saint-Denis à la juridiction de l'expropriation près le TGI de Bobigny.

Article 12 : Les données relatives à l'évaluation environnementale des projets et à la consultation du public seront consultables sur Internet sur la plateforme www.projets-environnement.gouv.fr.

Article 13 : Le secrétaire général de la préfecture de la Seine-Saint-Denis, la sous-préfète de Saint-Denis, le sous-préfet du Raincy, les présidents des établissements publics territoriaux Plaine Commune et Terres d'Envol, les maires des communes de La Courneuve, de Dugny et du Bourget, les membres de la commission d'enquête et le directeur général de la SOLIDEO sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui est publié au bulletin d'informations administratives de la préfecture de la Seine-Saint-Denis, et dont copie est également adressée au directeur de l'unité départementale de la direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement et au président du tribunal administratif de Montreuil.

Fait, le 04 FEV. 2019

Le préfet de la Seine-Saint-Denis,
Pierre-André DURAND



8/8

Annexe 3 : Annonce dans le Parisien 93 du 8 février 2019

Le Parisien est officiellement habilité pour l'année 2019 pour la publication des annonces judiciaires et légales par arrêté de chaque préfet concerné dans les départements : 60 (4,45 €) - 75 (5,50 €) - 77 (5,05 €) - 78 (5,25 €) - 91 (5,25 €) - 92 (5,50 €) - 93 (5,50 €) - 94 (5,50€) - 95 (5,25 €) tarifs HT à la ligne définis par l'arrêté du ministère de la Culture et la Communication de décembre 2018.

Divers société

Suivant acte SSP en date du [illegible] janvier 2019

[illegible]

Demeurant 24 Avenue Alsace Lorraine 93130 Noisy, [illegible]

SAS [illegible] Avenue Alsace Lorraine 93130 Noisy [illegible] RCS de Bobigny [illegible]

SARL au capital de [illegible] Siège social 6 rue Louis Aragon 93300 Aubervilliers [illegible]

- **Nommer gérant** [illegible] demeurant [illegible] Aragon 93300 Aubervilliers [illegible] en remplacement de Madame Huang Jingnan, [illegible]
- **Modifier l'objet social** en : Fourniture de [illegible] et aux prestation [illegible] d'établissement [illegible]

Mentions seront faites au RCS de Bobigny.

SARL au capital de [illegible] euros Siège social 24 Boulevard Chanzy 93190 LIVRY GARGAN [illegible]

L'AGE du [illegible] 30 septembre 2018 [illegible] Mention sera faite au RCS de BOBIGNY

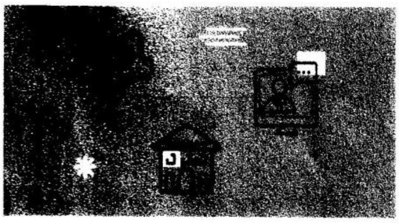
SARL capital de 10 000,00 euros
Siège social
82 avenue Pasteur
93260 LES LILAS
[illegible] 785 RCS BOBIGNY

Le 31 janvier 2019 à 14h30, l'AGE a approuvé les comptes définitifs de liquidation, décharge le liquidateur de son mandat, donne à ce dernier quitus de sa gestion et constate la clôture des opérations de liquidation.

Mention faite au RCS de BOBIGNY

SCI au capital de 1 000 euros
Siège social : **2 chemin des 22 Arpents**
93220 GAGNY
838 943 330 RCS BOBIGNY

Le 21 janvier 2019, à 14h, l'AGE a approuvé les comptes de liquidation, donné quitus de sa gestion au liquidateur, et prononcé la clôture des opérations de liquidation. En conséquence, la société sera radiée au RCS de BOBIGNY.



Le Parisien

Collectivités territoriales, optimisez votre communication

Publiez vos annonces de délégation de service public dans Le Parisien

Le seul quotidien habilité sur tous les départements d'Ile de France et Oise

01 87 39 84 00
legales@leparisien.fr

TEAM MEDIA

Préfecture de la Seine-Saint-Denis

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

sur les territoires des communes de La Courneuve, Dugny et Le Bourget

Par Arrêté préfectoral n°2019-0330 du 4 février 2019, il sera procédé du mercredi 27 février au vendredi 12 avril 2019 inclus, soit une durée de 45 jours consécutifs, sur les territoires des communes de La Courneuve, de Dugny et du Bourget, à une enquête publique unique régie par le code de l'environnement regroupant :

- la consultation du public au titre de la création, par l'Etat et sur l'initiative de la Société de Livraison des Ouvrages Olympiques (SOLIDEO), de la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Cluster des Médias;
- l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) du projet d'aménagement de la ZAC du Cluster des Médias, emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Dugny et du Schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) ;
- l'enquête parcellaire en vue de déterminer, d'après l'état et le plan parcellaires figurant au dossier d'enquête, la liste des propriétaires et ayants droit des immeubles concernés par le projet et de procéder, à l'amiable ou par voie d'expropriation, aux acquisitions foncières nécessaires à la réalisation du projet du Cluster des Médias.

L'enquête se déroule à la préfecture de la Seine-Saint-Denis, siège de l'enquête, ainsi que dans les mairies suivantes :

Préfecture de la Seine-Saint-Denis Direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial, bureau de l'utilité publique et des affaires foncières	1, Esplanade Jean Moulin - 93007 BOBIGNY Cedex
Mairie de La Courneuve Pôle administratif Mécano – UT foncier droit des sols	3 mail de l'Egalité/58, avenue Gabriel Péri 93120 la Courneuve
Mairie de Dugny Hôtel de ville Service urbanisme	1, rue de la Résistance - 93440 Dugny
Mairie du Bourget Service urbanisme	22-24, rue Anizan Cavillon - 93350 Le Bourget

Cette enquête est conduite par une commission d'enquête composée des membres suivants :

- M. Marcel LINET, ingénieur général des Ponts et Chaussées retraité, Président ;
- Mme Brigitte BELLACICCO, attachée territoriale retraitée ;
- Mme Mariama LESCURE, ergonome.

Pendant toute la durée de l'enquête, est mis à disposition du public qui pourra en prendre connaissance en version papier et en version numérique sur poste informatique dans les lieux d'enquête précités, le dossier soumis à l'enquête unique, comprenant l'ensemble des pièces requises par la réglementation, dont notamment le dossier de création de la ZAC du Cluster des Médias, le dossier de déclaration d'utilité publique de l'aménagement de la ZAC, et les dossiers des mises en compatibilité rendues nécessaires par le projet du Cluster des Médias, du plan local d'urbanisme de Dugny et du Schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF), l'étude d'impact au titre de l'évaluation environnementale commune du projet , l'avis de l'Autorité environnementale (Ae) du Conseil général de l'environnement et du développement durable du 16/01/2019 (Avis délibéré n° Ae 2018-100), également consultable sur le site Internet du CGEDD

(http://www.cgedd.developpementdurable.gouv.fr/IMG/pdf/190116_jop_2024_cluster_medias_93_delibere_cle28d5b7.pdf), les avis des collectivités rendus au titre de l'évaluation environnementale du projet, le mémoire en réponse à l'avis de l'Ae et le dossier d'enquête parcellaire.

Le dossier d'enquête en version numérique est également consultable sur internet pendant toute la durée de l'enquête à l'adresse suivante : https://www.registre-numerique.fr/cluster-des-medias.

Les observations et propositions du public peuvent être :

- consignées sur le registre d'enquête tenu à sa disposition aux jours et heures habituels de l'ouverture au public des lieux d'enquête précités.
- adressées par courrier au président de la commission d'enquête à l'adresse du siège de l'enquête (Préfecture de la Seine-Saint-Denis - Direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial - Bureau de l'utilité publique et des affaires foncières- 1, esplanade Jean Moulin, 93007 Bobigny Cedex) : les courriers reçus seront annexés sans délai au registre du siège de l'enquête et consultables sur place pendant toute la durée de l'enquête.
- formulées sur le registre électronique accessible à l'adresse https://www.registre-numerique.fr/cluster-des-medias
- adressées par courrier électronique adressé à M. le président de la commission d'enquête à l'adresse suivante : cluster-des-medias@mail.registre-numerique.fr

Les observations et propositions transmises par voie électronique (registre ou courriel) seront consultables par le public sur le site internet mentionné ci-dessus. Une version imprimée sera également mise à disposition du public au siège de l'enquête, la préfecture de la Seine-Saint-Denis.

Un membre de la commission d'enquête se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations aux lieux de permanence, dates et horaires suivants :

LIEUX DE PERMANENCE	DATES ET HORAIRES
Mairie de La Courneuve Pôle administratif Mécano 3 mail de l'Egalité / 58, avenue Gabriel Péri 93120 La Courneuve	Le mercredi 27 février 2019 de 14h00 à 17h00
	Le lundi 11 mars 2019 de 14h00 à 17h00
	Le samedi 23 mars 2019 de 08h30 à 11h30
	Le vendredi 12 avril 2019 de 14h00 à 17h00
Mairie de Dugny Hôtel de ville Service urbanisme -1, rue de la Résistance 93440 Dugny	Le vendredi 1er mars 2019 de 14h00 à 17h00
	Le mardi 19 mars 2019 de 16h00 à 19h00
	Le samedi 30 mars 2019 de 09h00 à 12h00
	Le mercredi 10 avril 2019 de 14h00 à 17h00
Mairie du Bourget Service urbanisme 22-24, rue Anizan Cavillon 93350 Le Bourget	Le jeudi 28 février 2019 de 14h30 à 17h30
	Le lundi 18 mars 2019 de 08h45 à 11h45
	Le mardi 26 mars 2019 de 14h30 à 17h30
	Le vendredi 12 avril 2019 de 14h00 à 17h00

À l'expiration du délai d'enquête, les registres et les documents annexés sont transmis sans délai au président de la commission d'enquête et clos par lui. Dès réception des registres et des documents annexés, le président de la commission d'enquête rencontre, dans la huitaine, le responsable du projet et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Le rapport et les conclusions motivées de la commission d'enquête seront tenus à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête dans les établissements publics territoriaux Plaine Commune et Paris Terres d'Envol, les mairies concernées et sur les sites internet www.seine-saint-denis.gouv.fr (rubrique Politiques publiques / Aménagement du territoire et constructions / Enquêtes publiques) et https://www.registre-numerique.fr/cluster-des-medias

Les décisions susceptibles d'intervenir au terme de l'enquête publique sont :

- La création de la zone d'aménagement concertée du Cluster des Médias, arrêtée par le préfet de la Seine-Saint-Denis sur initiative de la SOLIDEO.
- La déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC Cluster des Médias emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Dugny et du SDRIF, prononcée par le préfet de la Seine-Saint-Denis, au bénéfice de la SOLIDEO.
- La cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation du projet du Cluster des Médias, également prononcée par le préfet de la Seine-Saint-Denis. Après déclaration de cessibilité, l'expropriation et le transfert de propriété ne peuvent être prononcés que par le juge judiciaire, sur la base du dossier transmis par le préfet de la Seine-Saint-Denis à la juridiction de l'expropriation près le TGI de Bobigny.

Les informations relatives au projet du Cluster des Médias peuvent être demandées auprès de : Société de livraison des ouvrages olympiques (SOLIDEO) : Mme Aglaé BERNARD 96, boulevard Haussmann, 75008 Paris. a.bernard@ouvrages-olympiques.fr

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès du préfet de la Seine-Saint-Denis (direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial, bureau de l'utilité publique et des affaires foncières, 1, esplanade Jean Moulin, 93007 Bobigny Cedex).

Annexe 4 : Annonce dans le parisien 93 du 28 février 2019

Le Parisien est officiellement habilité pour l'année 2018 pour la publication des annonces judiciaires et légales par arrêté de chaque préfet concerné dans les départements :
60 (4,46 €) - 75 (5,50 €) - 77 (5,25 €) - 78 (5,25€) - 91 (5,25 €) - 92 (5,50 €) - 93 (5,50 €) - 94 (5,50€) - 95 (5,25 €) tarifs HT à la ligne définis par l'arrêté du ministère de la Culture et la Communication de décembre 2018.

Préfecture de la Seine-Saint-Denis

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

sur les territoires des communes de La Courneuve, Dugny et Le Bourget

Par Arrêté préfectoral n°2019-0330 du 4 février 2019, il sera procédé du mercredi 27 février au vendredi 12 avril 2019 inclus, soit une durée de 45 jours consécutifs, sur les territoires des communes de La Courneuve, de Dugny et du Bourget, à une enquête publique unique régie par le code de l'environnement regroupant :

• la consultation du public au titre de la création, par l'Etat et sur l'initiative de la Société de Livraison des Ouvrages Olympiques (SOLIDEO), de la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Cluster des Médias;

• l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) du projet d'aménagement de la ZAC du Cluster des Médias, emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Dugny et du Schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) ;

• l'enquête parcellaire en vue de déterminer, d'après l'état et le plan parcellaires figurant au dossier d'enquête, la liste des propriétaires et ayants droit des immeubles concernés par le projet et de procéder, à l'amiable ou par voie d'expropriation, aux acquisitions foncières nécessaires à la réalisation du projet du Cluster des Médias.

L'enquête se déroule à la préfecture de la Seine-Saint-Denis, siège de l'enquête, ainsi que dans les mairies suivantes :

Préfecture de la Seine-Saint-Denis Direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial, bureau de l'utilité publique et des affaires foncières	1, Esplanade Jean Moulin - 93007 BOBIGNY Cedex
Mairie de La Courneuve Pôle administratif Mécano – UT foncier droit des sols	3 mail de l'Egalité/58, avenue Gabriel Péri 93120 la Courneuve
Mairie de Dugny Hôtel de ville Service urbanisme	1, rue de la Résistance - 93440 Dugny
Mairie du Bourget Service urbanisme	22-24, rue Anizan Cavillon - 93350 Le Bourget

Cette enquête est conduite par une commission d'enquête composée des membres suivants :

• M. Marcel LINET, ingénieur général des Ponts et Chaussées retraité, Président ;

• Mme Brigitte BELLACICCO, attachée territoriale retraitée ;

• Mme Mariama LESCURE, ergonome.

Pendant toute la durée de l'enquête, est mis à disposition du public qui pourra en prendre connaissance en version papier et en version numérique sur poste informatique dans les lieux d'enquête précités, le dossier soumis à l'enquête unique, comprenant l'ensemble des pièces requises par la réglementation, dont notamment le dossier de création de la ZAC du Cluster des Médias, le dossier de déclaration d'utilité publique de l'aménagement de la ZAC, et les dossiers des mises en compatibilité rendues nécessaires par le projet du Cluster des Médias, du plan local d'urbanisme de Dugny et du Schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF), l'étude d'impact au titre de l'évaluation environnementale commune du projet , l'avis de l'Autorité environnementale (Ae) du Conseil général de l'environnement et du développement durable du 16/01/2019 (Avis délibéré n° Ae 2018-100), également consultable sur le site Internet du CGEDD (http://www.cgedd.developpement.durable.gouv.fr/IMG/pdf/190116_top_2024_cluster_medias_93_delibere_cle28d5b7.pdf), les avis des collectivités rendus au titre de l'évaluation environnementale du projet, le mémoire en réponse à l'avis de l'Ae et le dossier d'enquête parcellaire.

Le dossier d'enquête en version numérique est également consultable sur internet pendant toute la durée de l'enquête à l'adresse suivante :

LIEUX DE PERMANENCE	DATES ET HORAIRES
Mairie de La Courneuve Pôle administratif Mécano 3 mail de l'Egalité / 58, avenue Gabriel Péri 93120 La Courneuve	Le mercredi 27 février 2019 de 14h00 à 17h00
	Le lundi 11 mars 2019 de 14h00 à 17h00
	Le samedi 23 mars 2019 de 08h30 à 11h30
	Le vendredi 12 avril 2019 de 14h00 à 17h00
Mairie de Dugny Hôtel de ville Service urbanisme -1, rue de la Résistance 93440 Dugny	Le vendredi 1er mars 2019 de 14h00 à 17h00
	Le mardi 19 mars 2019 de 16h00 à 19h00
	Le samedi 30 mars 2019 de 09h00 à 12h00
	Le mercredi 10 avril 2019 de 14h00 à 17h00
Mairie du Bourget Service urbanisme 22-24, rue Anizan Cavillon 93350 Le Bourget	Le jeudi 28 février 2019 de 14h30 à 17h30
	Le lundi 18 mars 2019 de 08h45 à 11h45
	Le mardi 26 mars 2019 de 14h30 à 17h30
	Le vendredi 12 avril 2019 de 14h00 à 17h00

https://www.registre-numerique.fr/cluster-des-medias.

Les observations et propositions du public peuvent être :

• consignées sur le registre d'enquête tenu à sa disposition aux jours et heures habituels de l'ouverture au public des lieux d'enquête précités.

• adressées par courrier au président de la commission d'enquête à l'adresse du siège de l'enquête (Préfecture de la Seine-Saint-Denis - Direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial - Bureau de l'utilité publique et des affaires foncières- 1, esplanade Jean Moulin, 93007 Bobigny Cedex) ; les courriers reçus seront annexés sans délai au registre du siège de l'enquête et consultables sur place pendant toute la durée de l'enquête.

• formulées sur le registre électronique accessible à l'adresse https://www.registre-numerique.fr/cluster-des-medias

• adressées par courrier électronique adressé à M. le président de la commission d'enquête à l'adresse suivante : cluster-des-medias@mail.registre-numerique.fr

Les observations et propositions transmises par voie électronique (registre ou courriel) seront consultables par le public sur le site internet mentionné ci-dessus. Une version imprimée sera également mise à disposition du public au siège de l'enquête, la préfecture de la Seine-Saint-Denis.

Un membre de la commission d'enquête se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations aux lieux de permanence, dates et horaires suivants :

À l'expiration du délai d'enquête, les registres et les documents annexés sont transmis sans délai au président de la commission d'enquête et clos par lui. Dès réception des registres et des documents annexés, le président de la commission d'enquête rencontre, dans la huitaine, le responsable du projet et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Le rapport et les conclusions motivées de la commission d'enquête seront tenus à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête dans les établissements publics territoriaux Plaine Commune et Paris Terres d'Envol, les mairies concernées et sur les sites internet www.seine-saint-denis.gouv.fr (rubrique Politiques publiques / Aménagement du territoire et constructions / Enquêtes publiques) et https://www.registre-numerique.fr/cluster-des-medias

Les décisions susceptibles d'intervenir au terme de l'enquête publique sont :

• La création de la zone d'aménagement concertée du Cluster des Médias, arrêtée par le préfet de la Seine-Saint-Denis sur initiative de la SOLIDEO.

• La déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC Cluster des Médias emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Dugny et du SDRIF, prononcée par le préfet de la Seine-Saint-Denis, au bénéfice de la SOLIDEO.

• La cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation du projet du Cluster des Médias, également prononcée par le préfet de la Seine-Saint-Denis.

Après déclaration de cessibilité, l'expropriation et le transfert de propriété ne peuvent être prononcés que par le juge judiciaire, sur la base du dossier transmis par le préfet de la Seine-Saint-Denis à la juridiction de l'expropriation près le TGI de Bobigny.

Les informations relatives au projet du Cluster des Médias peuvent être demandées auprès de : Société de livraison des ouvrages olympiques (SOLIDEO) : Mme Aglaé BERNARD 96, boulevard Haussmann, 75008 Paris, a.bernard@ouvrages-olympiques.fr

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès du préfet de la Seine-Saint-Denis (direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial, bureau de l'utilité publique et des affaires foncières, 1, esplanade Jean Moulin, 93007 Bobigny Cedex).

Avis divers

VILLE DE SAINT-DENIS

AVIS AU PUBLIC

BIEN VACANT SANS MAÎTRE

Les immeubles qui n'ont pas de propriétaire connu et pour lesquels depuis plus de trois ans les taxes foncières n'ont pas été acquittées peuvent être déclarés biens vacants sans maître si leur propriétaire ne se manifeste pas auprès des services municipaux.

En application des dispositions du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (articles L1123-1 et suivants, R 1123-1 et 2), le Maire a pris un arrêté en date du 28 novembre 2018 invitant tout propriétaire du terrain situé **7 et 9 rue du Général Joinville et 6, avenue Saint-Remy à Saint-Denis, cadastré section AO parcelle 10** à se manifester auprès du :

Service de l'Urbanisme (3ème étage du Centre administratif)
2, place du Caquet 93200 SAINT-DENIS
Horaires : lundi, mardi, mercredi et vendredi : 8h30-17h - Jeudi : 8h30-12h

Au cas où aucun propriétaire ne se sera fait connaître dans un délai de 6 mois à compter de ce jour, l'immeuble situé **7 et 9 rue du Général Joinville et 6, avenue Saint-Remy** à Saint-Denis fera l'objet d'un constat de vacance et sera considéré comme un bien sans maître. Il sera alors susceptible d'être incorporé au domaine communal.

Saint-Denis, le 22/02/2019

VILLE DE SAINT-DENIS

AVIS AU PUBLIC

BIEN VACANT SANS MAÎTRE

Les immeubles qui n'ont pas de propriétaire connu et pour lesquels depuis plus de trois ans les taxes foncières n'ont pas été acquittées peuvent être déclarés biens vacants sans maître si leur propriétaire ne se manifeste pas auprès des services municipaux.

En application des dispositions du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (articles L1123-1 et suivants, R 1123-1 et 2), le Maire a pris un arrêté en date du 28 novembre 2018 invitant tout propriétaire du terrain situé **112 Avenue Stalingrad cadastré section I parcelle 35 à Saint-Denis** à se manifester auprès du :

Service de l'Urbanisme (3ème étage du Centre administratif)
2, place du Caquet 93200 SAINT-DENIS
Horaires : lundi, mardi, mercredi et vendredi : 8h30-17h - Jeudi : 8h30-12h

Au cas où aucun propriétaire ne se sera fait connaître dans un délai de 6 mois à compter de ce jour, l'immeuble situé **112 Avenue Stalingrad** à Saint-Denis fera l'objet d'un constat de vacance et sera considéré comme un bien sans maître. Il sera alors susceptible d'être incorporé au domaine communal.

Saint-Denis, le 22/02/2019

VILLE DE SAINT-DENIS

AVIS AU PUBLIC

BIEN VACANT SANS MAÎTRE

Les immeubles qui n'ont pas de propriétaire connu et pour lesquels depuis plus de trois ans les taxes foncières n'ont pas été acquittées peuvent être déclarés biens vacants sans maître si leur propriétaire ne se manifeste pas auprès des services municipaux.

En application des dispositions du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (articles L1123-1 et suivants, R 1123-1 et 2), le Maire a pris un arrêté en date du 28 novembre 2018 invitant tout propriétaire du terrain situé **112, Avenue de Stalingrad cadastrée section I parcelle 39 à Saint-Denis** à se manifester auprès du :

Service de l'Urbanisme (3ème étage du Centre administratif)
2, place du Caquet 93200 SAINT-DENIS
Horaires : lundi, mardi, mercredi et vendredi : 8h30-17h - Jeudi : 8h30-12h

Au cas où aucun propriétaire ne se sera fait connaître dans un délai de 6 mois à compter de ce jour, l'immeuble situé **112, Avenue de Stalingrad** à Saint-Denis fera l'objet d'un constat de vacance et sera considéré comme un bien sans maître. Il sera alors susceptible d'être incorporé au domaine communal.

Saint-Denis, le 22/02/2019

VILLE DE SAINT-DENIS

AVIS AU PUBLIC

BIEN VACANT SANS MAÎTRE

Les immeubles qui n'ont pas de propriétaire connu et pour lesquels depuis plus de trois ans les taxes foncières n'ont pas été acquittées peuvent être déclarés biens vacants sans maître si leur propriétaire ne se manifeste pas auprès des services municipaux.

En application des dispositions du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (articles L1123-1 et suivants, R 1123-1 et 2), le Maire a pris un arrêté en date du 28 novembre 2018 invitant tout propriétaire du terrain situé **129, rue Gabriel Péri, cadastrée section Y parcelle 23 à Saint-Denis** à se manifester auprès du :

Service de l'Urbanisme (3ème étage du Centre administratif)
2, place du Caquet 93200 SAINT-DENIS
Horaires : lundi, mardi, mercredi et vendredi : 8h30-17h - Jeudi : 8h30-12h

Au cas où aucun propriétaire ne se sera fait connaître dans un délai de 6 mois à compter de ce jour, l'immeuble situé **129 rue Gabriel Péri** à Saint-Denis fera l'objet d'un constat de vacance et sera considéré comme un bien sans maître. Il sera alors susceptible d'être incorporé au domaine communal.

Saint-Denis, le 22/02/2019

Constitution de société

Par acte SSP en date du 26 décembre 2018, il a été constitué une société présentant les caractéristiques suivantes :
Dénomination sociale :

OMER

Forme : SASU
Capital : 8 000 Euros
Siège Social : 77, bis rue Paul Vaillant Couturier, 93130 NOISY-LE-SEC
Durée : 99 ans
Objet social : Bureau d'étude, génie civil et automatisme industriel
Président : M. GUNER Omer demeurant 36, boulevard de la Muette 95140 Garges les Gonesse
Immatriculation au RCS de BOBIGNY.

Par acte SSP en date du 30 JANVIER 2019, il a été constitué une société présentant les caractéristiques suivantes :
Dénomination sociale :

SCI ISAAK

Forme : SCI
Capital : 1 000 EUROS
Siège Social : 126, Rue du Dr Bauer, 93400 SAINT OUEN
Durée : 99 ans
Objet social : L'acquisition et la location de biens immobiliers
Gérant : Mme Sabrina OULD-AISSA, Gérant, demeurant au 126, Rue du Dr BAUER - 93400 SAINT OUEN
Immatriculation au RCS de BOBIGNY.

Par acte SSP du 13/02/2019, il a été constitué une SARL, ayant pour dénomination :

YANIS DECO

Objet : Peinture, ravalement, nettoyage, plomberie, électricité, revêtement sols et murs
Capital : 10.000 euros
Durée : 99 ans
Siège : 37 rue Jean Moulin 93220 Gagny
Gérant : M. MERROUCHE Sidi-Ali, 37 rue Jean Moulin 93220 Gagny.
Immatriculation au RCS Bobigny

Annexe 5 : Annonce dans Aujourd'hui en France du 8 février 2019

Aujourd'hui en France est officiellement habilité pour l'année 2019 pour la publication des annonces légales par arrêté de chaque préfet concerné dans les départements : 45 (4,16€) - 75 (5,50 €) - 92 (5,50 €) - 93 (5,50 €) - 94 (5,50 €) tarifs HT à la ligne définis par l'arrêté du ministère de la Culture et la Communication de décembre 2018.

45 LOIRET

Constitution de société

Par acte SSP en date à RUAN du 23/01/19, il a été constitué une société présentant les caractéristiques suivantes
Forme sociale : Société civile
Dénomination sociale :

Siège social : **10 rue des Postes - Assas**
Objet social : - toutes prises de participations dans toutes sociétés créées ou à créer, quel qu'en soit la forme ou l'objet social ; la propriété et la gestion de ces participations;
- l'achat, la propriété, la gestion de tous biens et droits immobiliers, la mise en location de tous biens et droits immobiliers que ce soit dans le cadre de baux civils, commerciaux, industriels, d'habitation ou agricole;
Durée de la Société : 99 ans à compter de la date de l'immatriculation de la Société au RCS d'ORLEANS.
Capital social : 1 000 euros, constitué uniquement d'apports en numéraire
Gérance : M. Rémy LEGRAND dmt 10 rue des Postes - 45410 RUAN.
Clauses relatives aux cessions de parts : Les parts sociales sont librement cessibles entre associés et ne peuvent être cédées à des personnes non associés, qu'avec un agrément donné par un ou plusieurs associes représentant au moins les deux tiers des parts sociales Pour avis

La Gérance

Divers société

AVA
Conseil Contentieux
Yonne & Aube

AVOCATS VIGNET ASSOCIES
SCP d'AVOCATS INTER-BARREAUX 1 Place du Palais de Justice - 89000 AUXERRE 18 rue du Général Leclerc - 89100 SENS 4 rue Aristide Briand - 10000 TROYES Tel : 03.86.52.60.00

Société à responsabilité limitée au capital de 1 000 euros **Siège social : 67 rue Jean Mermoz 45700 VILLEMANDEUR**
809787 716 RCS ORLEANS

Aux termes d'une decision en date du 7 janvier 2019, l'associe unique a décidé de : - nommer Monsieur Thierry SAINT-SAËNS, demeurant 30 rue Guynemer - 89000 AUXERRE, en qualité de nouveau gérant en remplacement de Monsieur Jean-Jacques PINEAU, gérant démissionnaire, - de modifier l'objet social aux activités d'achat, vente, négoce, en gros et demi-gros, directement ou indirectement de tous produits alimentaires et à la prise de participation dans toutes sociétés ayant une activité identique à la société.
Pour avis, la Gérance

RECTIFICATIF

SAS CHAMPION

Société par actions simplifiée au capital de 228 750 euros en cours de transformation en SARL
Siège social : Zone Artisanale - DOUCHY 45220 DOUCHY MONTCORBON
334 366 861 RCS ORLEANS

Dans l'annonce parue le 9 janvier 2019, il y avait lieu de lire concernant le siège social de la Société CHAMPION : ZA DOUCHY - 45220 DOUCHY MONTCORBON et non ZA DOUCHY - 45220 CHATEAURENARD.

POUR AVIS

Notaire

SCP Annie Piperel-Bouteiller et Florent Vellard
7 place de l'église, Voves
28150 LES VILLAGES VOVEENS

TRANSFERT DE SIÈGE SOCIAL

SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE «SCI DU CANDIE»

Capital social : 7.622,45 Euros
Siege social : 3 rue de la Bonnière-Voves
28150 LES VILLAGES VOVEENS
333 736 056 RCS CHARTRES

Les associés de la «SCI DU CANDIE» constituée pour 50 ans soit jusqu'au 17 octobre 2035 et ayant pour objet la propriété, l'administration et l'exploitation par bail de tous immeubles bâtis ou non bâtis, ont aux termes d'une AGE constatée par un procès-verbal sous-seing privé, en date du 25 octobre 2018, à VITRY AUX LOGES (45530) 115 route des Caduels, décidé de transférer le siège social qui était situé aux VILLAGES VOVEENS (28150) Voves-3 rue de la Bonnière, à **VITRY AUX LOGES (45530) 115 route des Caduels**. Ces modifications seront déposées au Greffe du Tribunal de Commerce et des Société d'ORLEANS.

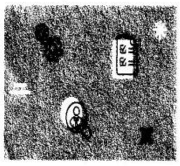
Pour avis et mention, le Notaire

SARL LA BERNARDIERE

Société À Responsabilité Limitée au capital de 2 000 euros
Siège social : 666 route d'Orléans « La Bernardière »
45590 SAINT-CYR-EN-VAL
520 441 163 RCS ORLEANS

Suivant décision collective extraordinaire des associés en date du 31/12/2018, les associés ont décidé la dissolution anticipée de la Société à compter du 31/12/2018 et sa mise en liquidation amiable. L'assemblée générale susvisée a nommé comme liquidateur M. Bruno MICHAUD demeurant 666, route d'Orléans « La Bernardière » 45590 SAINT-CYR-EN-VAL, avec les pouvoirs les plus étendus pour réaliser les opérations de liquidation et parvenir à la clôture de celle-ci. Le dépôt des actes et pièces relatifs à la liquidation sera effectué au greffe du tribunal de commerce d'ORLEANS. Le siège de la liquidation est fixé 666, route d'Orléans « La Bernardière » 45590 SAINT-CYR-EN-VAL, adresse à laquelle toute correspondance devra être envoyée et à laquelle tous les actes et documents relatifs à la liquidation devront être notifiés. Mention sera faite au RCS d'ORLEANS.

Pour avis, le liquidateur.



Donnez une visibilité nationale à vos obligations légales
Publiez vos annonces judiciaires et légales
Départements : 45 - 75 - 92 - 93 - 94
legales@aujourdhui.fr
01 87 39 84 00
TEAM MEDIA

93 SEINE-SAINT-DENIS

Enquête publique

Préfecture de la Seine-Saint-Denis

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

sur les territoires des communes de La Courneuve, Dugny et Le Bourget

Par Arrêté préfectoral n°2019-0330 du 4 février 2019, il sera procédé du mercredi 27 février au vendredi 12 avril 2019 inclus, soit une durée de 45 jours consécutifs, sur les territoires des communes de La Courneuve, de Dugny et du Bourget, à une enquête publique unique régie par le code de l'environnement regroupant :
• la consultation du public au titre de la création, par l'Etat et sur l'initiative de la Société de Livraison des Ouvrages Olympiques (SOLIDEO), de la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Cluster des Médias;
• l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) du projet d'aménagement de la ZAC du Cluster des Médias, emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Dugny et du Schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) ;
• l'enquête parcellaire en vue de déterminer, d'après l'état et le plan parcellaires figurant au dossier d'enquête, la liste des propriétaires et ayants droit des immeubles concernés par le projet et de procéder, à l'amiable ou par voie d'expropriation, aux acquisitions foncières nécessaires à la réalisation du projet du Cluster des Médias.
L'enquête se déroule à la préfecture de la Seine-Saint-Denis, siège de l'enquête, ainsi que dans les mairies suivantes :

Préfecture de la Seine-Saint-Denis Direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial, bureau de l'utilité publique et des affaires foncières	1, Esplanade Jean Moulin - 93007 BOBIGNY Cedex
Mairie de La Courneuve Pôle administratif Mécano - UT foncier droit des sols	3 mail de l'Egalité/58, avenue Gabriel Péri 93120 la Courneuve
Mairie de Dugny Hôtel de ville Service urbanisme	1, rue de la Résistance - 93440 Dugny
Mairie du Bourget Service urbanisme	22-24, rue Anizan Cavillon - 93350 Le Bourget

Cette enquête est conduite par une commission d'enquête composée des membres suivants :

• M. Marcel LINET, ingénieur général des Ponts et Chaussées retraité, Président ;

• Mme Brigitte BELLACICCO, attachée territoriale retraitée ;

• Mme Mariama LESCURE, ergonome.

Pendant toute la durée de l'enquête, est mis à disposition du public qui pourra en prendre connaissance en version papier et en version numérique sur poste informatique dans les lieux d'enquête précités, le dossier soumis à l'enquête unique, comprenant l'ensemble des pièces requises par la réglementation, dont notamment le dossier de création de la ZAC du Cluster des Médias, le dossier de déclaration d'utilité publique de l'aménagement de la ZAC, et les dossiers des mises en compatibilité rendues nécessaires par le projet du Cluster des Médias, du plan local d'urbanisme de Dugny et du Schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF), l'étude d'impact au titre de l'évaluation environnementale commune du projet , l'avis de l'Autorité environnementale (Ae) du Conseil général de l'environnement et du développement durable du 16/01/2019 (Avis délibéré n° Ae 2018-100), également consultable sur le site Internet du CGEDD

(http://www.cgedd.developpementdurable.gouv.fr/IMG/pdf/190116_jop_2024_cluster_medias_93_delibere_cle28d5b7.pdf), les avis des collectivités rendus au titre de l'évaluation environnementale du projet, le mémoire en réponse à l'avis de l'Ae et le dossier d'enquête parcellaire.

Le dossier d'enquête en version numérique est également consultable sur internet pendant toute la durée de l'enquête à l'adresse suivante : https://www.registre-numerique.fr/cluster-des-medias.

Les observations et propositions du public peuvent être :

• consignées sur le registre d'enquête tenu à sa disposition aux jours et heures habituels de l'ouverture au public des lieux d'enquête précités.

• adressées par courrier au président de la commission d'enquête à l'adresse du siège de l'enquête (Préfecture de la Seine-Saint-Denis - Direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial - Bureau de l'utilité publique et des affaires foncières- 1, esplanade Jean Moulin, 93007 Bobigny Cedex) ; les courriers reçus seront annexés sans délai au registre du siège de l'enquête et consultables sur place pendant toute la durée de l'enquête.

• formulées sur le registre électronique accessible à l'adresse https://www.registre-numerique.fr/cluster-des-medias

• adressées par courrier électronique adressé à M. le président de la commission d'enquête à l'adresse suivante : cluster-des-medias@mail.registre-numerique.fr

Les observations et propositions transmises par voie électronique (registre ou courriel) seront consultables par le public sur le site internet mentionné ci-dessus. Une version imprimée sera également mise à disposition du public au siège de l'enquête, la préfecture de la Seine-Saint-Denis.

Un membre de la commission d'enquête se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations aux lieux de permanence, dates et horaires suivants :

LIEUX DE PERMANENCE	DATES ET HORAIRES
Mairie de La Courneuve Pôle administratif Mécano 3 mail de l'Egalité / 58, avenue Gabriel Péri 93120 La Courneuve	Le mercredi 27 février 2019 de 14h00 à 17h00
	Le lundi 11 mars 2019 de 14h00 à 17h00
	Le samedi 23 mars 2019 de 08h30 à 11h30
	Le vendredi 12 avril 2019 de 14h00 à 17h00
Mairie de Dugny Hôtel de ville Service urbanisme -1, rue de la Résistance 93440 Dugny	Le vendredi 1er mars 2019 de 14h00 à 17h00
	Le mardi 19 mars 2019 de 16h00 à 19h00
	Le samedi 30 mars 2019 de 09h00 à 12h00
	Le mercredi 10 avril 2019 de 14h00 à 17h00
Mairie du Bourget Service urbanisme 22-24, rue Anizan Cavillon 93350 Le Bourget	Le jeudi 28 février 2019 de 14h30 à 17h30
	Le lundi 18 mars 2019 de 08h45 à 11h45
	Le mardi 26 mars 2019 de 14h30 à 17h30
	Le vendredi 12 avril 2019 de 14h00 à 17h00

À l'expiration du délai d'enquête, les registres et les documents annexés sont transmis sans délai au président de la commission d'enquête et clos par lui. Dès réception des registres et des documents annexés, le président de la commission d'enquête rencontre, dans la huitaine, le responsable du projet et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.
Le rapport et les conclusions motivées de la commission d'enquête seront tenus à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête dans les établissements publics territoriaux Plaine Commune et Paris Terres d'Envol, les mairies concernées et sur les sites internet www.seine-saint-denis.gouv.fr (rubrique Politiques publiques / Aménagement du territoire et constructions / Enquêtes publiques) et https://www.registre-numerique.fr/cluster-des-medias

Les décisions susceptibles d'intervenir au terme de l'enquête publique sont :
• La création de la zone d'aménagement concertée du Cluster des Médias, arrêtée par le préfet de la Seine-Saint-Denis sur initiative de la SOLIDEO.
• La déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC Cluster des Médias emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Dugny et du SDRIF, prononcée par le préfet de la Seine-Saint-Denis, au bénéfice de la SOLIDEO.
• La cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation du projet du Cluster des Médias, également prononcée par le préfet de la Seine-Saint-Denis.
Après déclaration de cessibilité, l'expropriation et le transfert de propriété ne peuvent être prononcés que par le juge judiciaire, sur la base du dossier transmis par le préfet de la Seine-Saint-Denis à la juridiction de l'expropriation près le TGI de Bobigny.

Les informations relatives au projet du Cluster des Médias peuvent être demandées auprès de : Société de livraison des ouvrages olympiques (SOLIDEO) : Mme Aglaé BERNARD 96, boulevard Haussmann, 75008 Paris. a.bernard@ouvrages-olympiques.fr

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès du préfet de la Seine-Saint-Denis (direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial, bureau de l'utilité publique et des affaires foncières, 1, esplanade Jean Moulin, 93007 Bobigny Cedex).

Annexe 6 : Annonce dans Aujourd'hui en France du 28 février 2019

Aujourd'hui en France est officiellement habilité pour l'année 2019 pour la publication des annonces légales par arrêté de chaque préfet concerné dans les départements :
45 (4,16 €) - 75 (5,50 €) - 92 (5,50 €) - 93 (5,50 €) - 94 (5,50 €) tarifs HT à la ligne définis par l'arrêté du ministère de la Culture et la Communication de décembre 2018.

93 SEINE-SAINT-DENIS

Préfecture de la Seine-Saint-Denis

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

sur les territoires des communes de La Courneuve, Dugny et Le Bourget

Par Arrêté préfectoral n°2019-0330 du 4 février 2019, il sera procédé du mercredi 27 février au vendredi 12 avril 2019 inclus, soit une durée de 45 jours consécutifs, sur les territoires des communes de La Courneuve, de Dugny et du Bourget, à une enquête publique unique régie par le code de l'environnement regroupant :

• la consultation du public au titre de la création, par l'Etat et sur l'initiative de la Société de Livraison des Ouvrages Olympiques (SOLIDEO), de la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Cluster des Médias;

• l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) du projet d'aménagement de la ZAC du Cluster des Médias, emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Dugny et du Schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) ;

• l'enquête parcellaire en vue de déterminer, d'après l'état et le plan parcellaires figurant au dossier d'enquête, la liste des propriétaires et ayants droit des immeubles concernés par le projet et de procéder, à l'amiable ou par voie d'expropriation, aux acquisitions foncières nécessaires à la réalisation du projet du Cluster des Médias.

L'enquête se déroule à la préfecture de la Seine-Saint-Denis, siège de l'enquête, ainsi que dans les mairies suivantes :

Préfecture de la Seine-Saint-Denis Direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial, bureau de l'utilité publique et des affaires foncières	1, Esplanade Jean Moulin - 93007 BOBIGNY Cedex
Mairie de La Courneuve Pôle administratif Mécano – UT foncier droit des sols	3 mail de l'Egalité-58, avenue Gabriel Péri 93120 la Courneuve
Mairie de Dugny Hôtel de ville Service urbanisme	1, rue de la Résistance - 93440 Dugny
Mairie du Bourget Service urbanisme	22-24, rue Anizan Cavillon - 93350 Le Bourget

Cette enquête est conduite par une commission d'enquête composée des membres suivants :

• M. Marcel LINET, ingénieur général des Ponts et Chaussées retraité, Président ;

• Mme Brigitte BELLACICCO, attachée territoriale retraitée ;

• Mme Mariama LESCURE, ergonome.

Pendant toute la durée de l'enquête, est mis à disposition du public qui pourra en prendre connaissance en version papier et en version numérique sur poste informatique dans les lieux d'enquête précités, le dossier soumis à l'enquête unique, comprenant l'ensemble des pièces requises par la réglementation, dont notamment le dossier de création de la ZAC du Cluster des Médias, le dossier de déclaration d'utilité publique de l'aménagement de la ZAC, et les dossiers des mises en compatibilité rendues nécessaires par le projet du Cluster des Médias, du plan local d'urbanisme de Dugny et du Schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF), l'étude d'impact au titre de l'évaluation environnementale commune du projet , l'avis de l'Autorité environnementale (Ae) du Conseil général de l'environnement et du développement durable du 16/01/2019 (Avis délibéré n° Ae 2018-100), également consultable sur le site Internet du CGEDD

(http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/190116_jop_2024_cluster_medias_93__delibere_cle28d5b7.pdf), les avis des collectivités rendus au titre de l'évaluation environnementale du projet, le mémoire en réponse à l'avis de l'Ae et le dossier d'enquête parcellaire.

Le dossier d'enquête en version numérique est également consultable sur internet pendant toute la durée de l'enquête à l'adresse suivante :

https://www.registre-numerique.fr/cluster-des-medias.

Les observations et propositions du public peuvent être :

• consignées sur le registre d'enquête tenu à sa disposition aux jours et heures habituels de l'ouverture au public des lieux d'enquête précités.

• adressées par courrier au président de la commission d'enquête à l'adresse du siège de l'enquête (Préfecture de la Seine-Saint-Denis - Direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial - Bureau de l'utilité publique et des affaires foncières- 1, esplanade Jean Moulin, 93007 Bobigny Cedex) ; les courriers reçus seront annexés sans délai au registre du siège de l'enquête et consultables sur place pendant toute la durée de l'enquête.

• formulées sur le registre électronique accessible à l'adresse https://www.registre-numerique.fr/cluster-des-medias

• adressées par courrier électronique adressé à M. le président de la commission d'enquête à l'adresse suivante : cluster-des-medias@mail.registre-numerique.fr

Les observations et propositions transmises par voie électronique (registre ou courriel) seront consultables par le public sur le site internet mentionné ci-dessus. Une version imprimée sera également mise à disposition du public au siège de l'enquête, la préfecture de la Seine-Saint-Denis.

Un membre de la commission d'enquête se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations aux lieux de permanence, dates et horaires suivants :

LIEUX DE PERMANENCE	DATES ET HORAIRES
Mairie de La Courneuve Pôle administratif Mécano 3 mail de l'Egalité / 58, avenue Gabriel Péri 93120 La Courneuve	Le mercredi 27 février 2019 de 14h00 à 17h00
	Le lundi 11 mars 2019 de 14h00 à 17h00
	Le samedi 23 mars 2019 de 08h30 à 11h30
	Le vendredi 12 avril 2019 de 14h00 à 17h00
Mairie de Dugny Hôtel de ville Service urbanisme -1, rue de la Résistance 93440 Dugny	Le vendredi 1er mars 2019 de 14h00 à 17h00
	Le mardi 19 mars 2019 de 16h00 à 19h00
	Le samedi 30 mars 2019 de 09h00 à 12h00
	Le mercredi 10 avril 2019 de 14h00 à 17h00
Mairie du Bourget Service urbanisme 22-24, rue Anizan Cavillon 93350 Le Bourget	Le jeudi 28 février 2019 de 14h30 à 17h30
	Le lundi 18 mars 2019 de 08h45 à 11h45
	Le mardi 26 mars 2019 de 14h30 à 17h30
	Le vendredi 12 avril 2019 de 14h00 à 17h00

À l'expiration du délai d'enquête, les registres et les documents annexés sont transmis sans délai au président de la commission d'enquête et clos par lui. Dès réception des registres et des documents annexés, le président de la commission d'enquête rencontre, dans la huitaine, le responsable du projet et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Le rapport et les conclusions motivées de la commission d'enquête seront tenus à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête dans les établissements publics territoriaux Plaine Commune et Paris Terres d'Envol, les mairies concernées et sur les sites internet www.seine-saint-denis.gouv.fr (rubrique Politiques publiques / Aménagement du territoire et constructions / Enquêtes publiques) et https://www.registre-numerique.fr/cluster-des-medias.

Les décisions susceptibles d'intervenir au terme de l'enquête publique sont :

• La création de la zone d'aménagement concertée du Cluster des Médias, arrêtée par le préfet de la Seine-Saint-Denis sur initiative de la SOLIDEO.

• La déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC Cluster des Médias emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Dugny et du SDRIF, prononcée par le préfet de la Seine-Saint-Denis, au bénéfice de la SOLIDEO.

• La cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation du projet du Cluster des Médias, également prononcée par le préfet de la Seine-Saint-Denis. Après déclaration de cessibilité, l'expropriation et le transfert de propriété ne peuvent être prononcés que par le juge judiciaire, sur la base du dossier transmis par le préfet de la Seine-Saint-Denis à la juridiction de l'expropriation près le TGI de Bobigny.

Les informations relatives au projet du Cluster des Médias peuvent être demandées auprès de : Société de livraison des ouvrages olympiques (SOLIDEO) : Mme Aglaé BERNARD 96, boulevard Haussmann, 75008 Paris. a.bernard@ouvrages-olympiques.fr

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès du préfet de la Seine-Saint-Denis (direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial, bureau de l'utilité publique et des affaires foncières, 1, esplanade Jean Moulin, 93007 Bobigny Cedex).

45 LOIRET

Constitution de société

Par acte SSP du 20/02/2019 il a été constitué une **SARL** dénommée :

MARWA

Siège social : 124 b rue de la herpiniere 45430 CHECY.
Capital : 1.500€
Objet : nouveau garage automobile sur checy, achat vente repartions mécanique service carte grise lavage auto.
Gérant : M BENSEDDIK Mustapha 1006 chemin lateral 45240 LA FERTE ST AUBIN.
Durée : 99 ans.
Immatriculation au RCS de ORLEANS.

Suivant acte SSP du 29 janvier 2019, il a été constitué une SAS dénommée :

SOTCJ SOCIETE DE DÉVELOPPEMENT TECHNIQUE COMMERCIAL ET D'INNOVATION

Objet : Conseil de prestations en organisation, en études, en prospection commerciale en gestion administrative, financière et assistance juridique.
Capital social : 2.000 Euros
Siège social : 21 Plaine du Marchais Sillon, rue du Petit Crachis 45210 FERRIERES EN GATINAIS
Président : M. Nicolas ANDRÉ demeurant 90 chemin du Castel 45210 FERRIERES EN GATINAIS
Directeur Général : M. Ludovic ANDRE demeurant 4 les Beaucerons 45210 GRISELLES
Cession d'actions : la cession d'actions est libre entre associés. Les autres cessions sont soumises à agrément
Durée : 99 ans à compter de son immatriculation au RCS d'ORLEANS.

Par acte SSP du 14/02/2019 il a été constitué une **SARL** dénommée :

ANDY SERVICES

Siège social : 37 rue de montabuzard 45140 INGRE
Capital : 500 €
Objet : Services à la personne
Gérant : M. OUHO Williame 37 rue de montabuzard 45140 INGRE
Durée : 99 ans à compter de l'immatriculation au RCS de ORLEANS

Par acte SSP du 05/02/2019, il a été constitué une **SARL** ayant les caractéristiques suivantes :
Dénomination :

CODIS

Objet social : IMPORT-EXPORT DE TOUS VEHICULES NEUFS ET D'OCCASION, FRET MARITIME ET COMMERCE DE GROS ET DE DETAIL DE TOUS PRODUITS NON REGLEMENTES, EVENEMENTIEL HORS SPECTACLES VIVANTS, TRESSES AFRICAINES
Siège social : 6 AVENUE EDMOND MICHELET, APPT 141, 45100 Orléans.
Capital : 3.000 €
Durée : 99 ans
Gérance : M. M. MAKOSO NSINGANI Albert, demeurant 14 RUE MONSEIGNEUR VIE, 45000 Orleans
Immatriculation au RCS d'Orléans.

Création de la sasu :

SUBLYM,

Siège social : 38 rue des charretiers 45000 Orléans.
Capital : 1000 €
Objet : développement personnel
Président : Nathalie Brigitte, 38 rue des charretiers 45000 Orléans.
Durée : 99 ans au RCS d'Orléans.

Par acte s.s.p. du 15/02/2019, il a été constitué pour 99 ans une société à responsabilité limitée qui sera immatriculée au RCS ORLEANS et ayant les caractéristiques suivantes :
Dénomination sociale :

WE-TRONIC

Objet social : Diagnostic, réparation, maintenance de matériels électroniques et optiques
Siège social : 1 Boulevard de Châteaudun 45000 ORLEANS
Capital : 3 000 euros
Gérance : M. Valentin VIGNERON demeurant 89 Bis Route de La Chapelle 45380 CHAINGY

Divers société

SCI DES CHATAIGNIERS FLEURIS

Société Civile Immobilière
en liquidation
au capital de 46000 euros
Siège social :
1 rue des Tulipes
45330 ORVEAU BELLESAUVE
448 255 240 RCS ORLEANS

D'un procès-verbal d'assemblée générale extraordinaire du 1er janvier 2019, il résulte que la dissolution anticipée de la société a été prononcée à compter du 1er janvier 2019 suivi de sa mise en liquidation. A été nommé comme liquidateur : M. Eric GENTILS, demeurant à Orveau-Bellesauve (Loiret) 1 rue des Tulipes. Le siège de la liquidation est fixé au siège social à ORVEAU BELLESAUVE (Loiret) 1 rue des Tulipes. C'est à cette adresse que la correspondance devra être envoyée et que les actes et documents concernant la liquidation devront être notifiés. Le dépôt des actes et pieces relatifs à la liquidation sera effectué au greffe du tribunal de commerce d'ORLEANS.
Pour avis, le liquidateur

VERANDA CONFORT

SARL au capital de 5 000 €
Siège social : 17 RUE DE MARTINVAULT 45300 DADONVILLE
790795371 RCS de ORLEANS

Par décision de l'AGE du 31/01/2019, il a été décidé la dissolution anticipée de la société à compter du 31/01/2018, nommé liquidateur M. CAGLAYAN AYFER 17 RUE MARTINVAULT 45300 DADONVILLE, et fixé le siège de liquidation au siège social où seront également notifiés actes et documents. Mention au RCS de ORLEANS.

EARL DU MONCEAU

Société en liquidation
Exploitation Agricole à Responsabilité Limitée
au capital variable de 100 000 euros
16 rue du Monceau- 45170 TIVERNON
RCS ORLEANS 480 890 078

L'AGE, réunie le 11/01/2019, a décidé d'approuver les comptes définitifs de liquidation, de donner quitus de sa gestion à M. SERGENT Hugues demeurant 83 Grande Rue - 45480 BAZOCHES LES GALLERANDES, de le décharger de son mandat de liquidateur et de constater la clôture de la liquidation.

Pour avis, le liquidateur

EARL ELEVAGE DU MOULIN DU BOURG

Société Civile au capital social de 112 300 euros
Siège social : 1 Chemin de Réchecourt Route de Saint Loup
45270 FREVILLE-DU-GATINAIS
RCS ORLEANS - N 539 043 315

Suivant délibération d'AG Mixte du 15 février 2019, les associés ont nommé à effet du 15 février 2019 M. Sébastien PICARD en qualité de co-gérant. Les modifications statutaires seront déposées au RCS d'Orléans.

Annexe 7: Annonce dans Les Echos LEGAL du 8 février 2019

Renault soupçonne à son tour Carlos Ghosn d'abus de bien social

AUTOMOBILE

Le groupe a transmis à la justice un dossier sur le mariage de son ex-PDG au château de Versailles.

Carlos Ghosn pourrait avoir bénéficié de la contrepartie d'un contrat de mécénat conclu entre le constructeur et le monument historique.

Anne Feitz
@afeitz
Julien Dupont-Calbo
@jdupontcalbo

L'affaire Ghosn franchit un nouveau palier. Pour la première fois depuis l'incarcération spectaculaire de Carlos Ghosn au Japon mi-novembre, et moins de deux semaines après la nomination de Jean-Dominique Senard à sa présidence, Renault soupçonne publiquement son ex-PDG d'abus de bien social.

Le groupe au losange a indiqué jeudi dans un communiqué avoir signalé à la justice des éléments sur la location de salles du Grand Trianon du château de Versailles, à l'occasion du mariage en grande pompe du dirigeant avec sa seconde épouse, Carole, le 8 octobre 2016. La justice française devrait donc bientôt se plonger dans la cuisine interne du Losange. « *Les éléments réunis jusqu'ici nécessitent que des vérifications supplémentaires soient menées* », écrit le constructeur.

De quoi s'agit-il ? Carlos Ghosn a bénéficié pour son mariage de la gratuité des salles concernées, alors que leur location est généralement facturée 50.000 euros. Or, cette prestation a été enregistrée par le château de Versailles comme l'élément d'un accord de mécénat signé avec Renault en juin 2016. Un contrat de 2,3 millions d'euros conclu pour la restauration du salon de la Paix, qui donnait droit à Renault à des contreparties à hauteur de 25 % de cette somme, soit 575.000 euros, ont expliqué jeudi les services du château. Contreparties qui n'étaient pas censées bénéficier à une personne privée.

Enquête interne

« *Il s'agit d'une convention de mécénat classique. Renault en a plusieurs de ce type. Celui-ci était géré directement par le centre de coûts de la présidence* », indique une source proche du dossier. En 2013, Renault avait déjà conclu un contrat avec le château de Versailles, mettant à disposition du monument des Kangoo et des Twizy électriques. Carlos Ghosn « *a réglé tous les frais de son mariage* », a affirmé son avocat Jean-Yves Le Borgne. « *Seule la salle de Versailles a été mise à sa disposition sans facturation* » et « *Renault n'a rien déboursé* », indique-t-il, assurant que son client « *ignorait que l'utilisation de la salle serait imputée au droit d'usage réservé à Renault* ».

C'est la première fois depuis le début de l'« affaire Ghosn » que l'ancien patron de l'Alliance (ici avec sa femme Carole) est mis en cause pour une infraction chez Renault. *Photo Loïc Venance/AFP*

> « Nous voulons la transparence complète et totale. »
> **BRUNO LE MAIRE,** Ministre de l'Economie.

Révélés par « Le Figaro », ces éléments ont été découverts au cours de l'enquête interne ouverte chez Renault dès le 23 novembre et confiée à l'ex-préfet de police Claude Baland, sous l'autorité du directeur de l'éthique Eric Le Grand. Cette enquête interne touche à son terme mais, selon nos informations, les révélations ne sont peut-être pas terminées. « *Il y a encore des vérifications en cours sur certains flux financiers* », souffle une source bien informée.

L'enquête chez RNBV, la société basée à Amsterdam contrôlée par Renault et Nissan, devrait elle aussi réserver son lot de surprises. Notamment sur les dépenses concernant des missions de conseil, dont celles liées à Rachida Dati, comme l'a expliqué Bloomberg. Reste que les directions de Renault et Nissan semblent avoir toutes les peines du monde à lancer concrètement leur audit conjoint sur cette entreprise qualifiée aussi de « boîte noire ».

Déplacement du nouveau patron au Japon

Quoi qu'il sorte de ces trois investigations, le gouvernement met la pression pour que lumière soit faite. « *Nous voulons la transparence complète et totale* », a martelé jeudi Bruno Le Maire, le ministre de l'Economie. « *C'est nous qui avons demandé l'ouverture des enquêtes chez Renault et RNBV. Tout ce qui mérite d'être signalé à la justice devra l'être* », clame-t-on à Bercy.

De son côté, Jean-Dominique Senard, le nouveau patron du Losange, aura à cœur de ne rien laisser passer chez Renault. « *C'est un homme qui observe et qui sait trancher, quitte à se montrer brutal* », dit-on dans son entourage. Le président du constructeur français aura en tout cas l'occasion, s'il le souhaite, de se plonger dans le dossier d'accusation de Nissan lors de son déplacement prévu au Japon, d'ici à la fin du mois. ■

PSA acquiert la jeune pousse TravelCar

AUTOMOBILE

La société, spécialisée dans la location de voitures et le stationnement, doit permettre au constructeur d'étoffer son offre de services de mobilité.

Lionel Steinmann
@lionelSteinmann

PSA continue d'étoffer son offre de services de mobilité. Le constructeur d'automobiles a annoncé, jeudi, l'acquisition de TravelCar, une jeune pousse dont il était déjà actionnaire à hauteur de 22 % aux côtés de la Maif, suite à une levée de fonds de 15 millions d'euros effectuée en 2017. Durant ces deux années, le groupe a pu constater l'agilité de la start-up, et sa capacité à faire évoluer son modèle initial afin de poursuivre sa croissance.

Fondé en 2012, TravelCar était à l'origine spécialisé dans la location de voitures entre voyageurs dans les aéroports : il proposait à ces derniers, plutôt que de laisser leur voiture sur le parking durant leurs congés, de cule à un inconnu ne sont pas légion. TravelCar a alors proposé une autre offre, limitée, elle, au stationnement à tarif réduit. La plate-forme négocie avec les exploitants de parkings intéressés et se rémunère avec une commission.

Cela lui a permis d'élargir sa clientèle et de générer un revenu pérenne qui a nourri son développement alors que certains concurrents restés sur le modèle d'origine, comme Tripndrive, ont mis la clef sous la porte. « *Sur les deux dernières années, le stationnement représente globalement la moitié de notre activité* », explique Ahmed Mhiri, fondateur de TravelCar.

Amplifier les synergies

Nouveau changement ces derniers mois : les véhicules à louer ne proviennent plus seulement de particuliers, mais également de professionnels, qu'il s'agisse de concessionnaires ou même de grandes chaînes de location de voitures. « *Cette évolution est récente, mais elle représente déjà 30 % des locations* », indique le dirigeant.

Le Groupe PSA est aux premières loges de ce développement. Il a déjà confié à TravelCar l'automne dernier, à la suite d'un appel d'offres, son activité

annonces judiciaires & légales

PRÉFECTURE DE LA SEINE-SAINT-DENIS

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

sur les territoires des communes de La Courneuve, Dugny et Le Bourget

Par **Arrêté préfectoral n° 2019-0330 du 4 février 2019**, il **sera procédé du mercredi 27 février au vendredi 12 avril 2019 inclus,** soit une durée de 45 jours consécutifs, sur les territoires des communes de La Courneuve, de Dugny et du Bourget, à une enquête publique unique régie par le code de l'environnement regroupant :

- la consultation du public au titre de la création, par l'Etat et sur l'initiative de la Société de Livraison des Ouvrages Olympiques (SOLIDEO), de la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Cluster des Médias;
- l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) du projet d'aménagement de la ZAC du Cluster des Médias, emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Dugny et du Schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) ;
- l'enquête parcellaire en vue de déterminer, d'après l'état et le plan parcellaires figurant au dossier d'enquête, la liste des propriétaires et ayants droit des immeubles concernés par le projet et de procéder, à l'amiable ou par voie d'expropriation, aux acquisitions foncières nécessaires à la réalisation du projet du Cluster des Médias.

L'enquête se déroule à la préfecture de la Seine-Saint-Denis, siège de l'enquête, ainsi que dans les mairies suivantes :

Préfecture de la Seine-Saint-Denis Direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial, bureau de l'utilité publique et des affaires foncières	1, Esplanade Jean Moulin 93007 BOBIGNY Cedex
Mairie de La Courneuve Pôle administratif Mécano – UT foncier droit des sols	3 mail de l'Egalité/ 58, avenue Gabriel Péri 93120 la Courneuve
Mairie de Dugny Hôtel de ville Service urbanisme	1, rue de la Résistance 93440 Dugny
Mairie du Bourget Service urbanisme	22-24, rue Anizan Cavillon 93350 Le Bourget

Cette enquête est conduite par une commission d'enquête composée des membres suivants :

- M. Marcel LINET, ingénieur général des Ponts et Chaussées retraité, Président ;
- Mme Brigitte BELLACICCO, attachée territoriale retraitée ;
- Mme Mariama LESCURE, ergonome.

Pendant toute la durée de l'enquête, est mis à disposition du public qui pourra en prendre connaissance en version papier et en version numérique sur poste informatique dans les lieux d'enquête précités, le dossier soumis à l'enquête du Conseil général de l'environnement et du développement durable du 16/01/2019 (Avis délibéré n° Ae 2018-100), également consultable sur le site internet du CGEDD (http://www.cgedd.developpementdurable.gouv.fr/IMG/pdf/1901.16_jop_2024_cluster_medias__93__delibere_cle28d5b7.pdf), les avis des collectivités rendus au titre de l'évaluation environnementale du projet, le mémoire en réponse à l'avis de l'Ae et le dossier d'enquête parcellaire.

Le dossier d'enquête en version numérique est également consultable sur internet pendant toute la durée de l'enquête à l'adresse suivante :
https://www.registre-numerique.fr/cluster-des-medias.

Les observations et propositions du public peuvent être :

- consignées sur le registre d'enquête tenu à sa disposition aux jours et heures habituels de l'ouverture au public des lieux d'enquête précités.
- adressées par courrier au président de la commission d'enquête à l'adresse du siège de l'enquête (Préfecture de la Seine-Saint-Denis - Direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial - Bureau de l'utilité publique et des affaires foncières - 1, esplanade Jean Moulin, 93007 Bobigny Cedex) ; les courriers reçus seront annexés sans délai au registre du siège de l'enquête et consultables sur place pendant toute la durée de l'enquête.
- formulées sur le registre électronique accessible à l'adresse https://www.registre-numerique.fr/cluster-des-medias
- adressées par courrier électronique adressé à M. le président de la commission d'enquête à l'adresse suivante : cluster-des-medias@mail.registre-numerique.fr

Les observations et propositions transmises par voie électronique (registre ou courriel) seront consultables par le public sur le site internet mentionné ci-dessus. Une version imprimée sera également mise à disposition du public au siège de l'enquête, la préfecture de la Seine-Saint-Denis.

Un membre de la commission d'enquête se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations aux lieux de permanence, dates et horaires suivants :

LIEUX DE PERMANENCE	DATES ET HORAIRES
Mairie de La Courneuve Pôle administratif Mécano 3 mail de l'Egalité/ 58, avenue Gabriel Péri 93120 La Courneuve	Le mercredi 27 février 2019 de 14h00 à 17h00
	Le lundi 11 mars 2019 de 14h00 à 17h00
	Le samedi 23 mars 2019 de 09h30 à 11h30
	Le vendredi 12 avril 2019 de 14h00 à 17h00

LIEUX DE PERMANENCE	DATES ET HORAIRES
Mairie du Bourget Service urbanisme 22-24, rue Anizan Cavillon 93350 Le Bourget	Le jeudi 28 février 2019 de 14h30 à 17h30
	Le lundi 18 mars 2019 de 08h45 à 11h45
	Le mardi 26 mars 2019 de 14h30 à 17h30
	Le vendredi 12 avril 2019 de 14h00 à 17h00

À l'expiration du délai d'enquête, les registres et les documents annexés sont transmis sans délai au président de la commission d'enquête et clos par lui. Dès réception des registres et des documents annexés, le président de la commission d'enquête rencontre, dans la huitaine, le responsable du projet et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Le rapport et les conclusions motivées de la commission d'enquête seront tenus à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête dans les établissements publics territoriaux Plaine Commune et Paris Terres d'Envol, les mairies concernées et sur les sites internet www.seine-saint-denis.gouv.fr (rubrique Politiques publiques / Aménagement du territoire et constructions / Enquêtes publiques) et https://www.registre-numerique.fr/cluster-des-medias

Les décisions susceptibles d'intervenir au terme de l'enquête publique sont :

- La création de la zone d'aménagement concertée du Cluster des Médias, arrêtée par le préfet de la Seine-Saint-Denis sur initiative de la SOLIDEO.
- La déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC Cluster des Médias emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Dugny et du SDRIF, prononcée par le préfet de la Seine-Saint-Denis, au bénéfice de la SOLIDEO.
- La cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation du projet du Cluster des Médias, également prononcée par le préfet de la Seine-Saint-Denis. Après déclaration de cessibilité, l'expropriation et le transfert de propriété ne peuvent être prononcés que par le juge judiciaire, sur la base du dossier transmis par le préfet de la Seine-Saint-Denis à la juridiction de l'expropriation près le TGI de Bobigny.

Les informations relatives au projet du Cluster des Médias peuvent être demandées auprès de : Société de livraison des ouvrages olympiques (SOLIDEO) : Mme Aglaé BERNARD 96.

Annexe 8 : Annonce dans Libération du 8 février 2019

Annonces légales

legales-libe@teamedia.fr 01 87 39 84 00

Libération est officiellement habilité pour l'année 2019 pour la publication des annonces légales et judiciaires par arrêté de chaque préfet concerné dans les départements : 75 (5,90 €) - 92 (5,50 €) - 93 (5,50 €) - 94 (5,90 €) hors HT à la ligne définis par l'arrêté du ministère de la Culture et la Communication, de décembre 2018.

75 PARIS

AVIS DIVERS

VILLE DE PARIS | Mairie

- AVIS -

CONCERTATION

ouverte par arrêté en date du 16 janvier 2019, conformément aux dispositions des articles L.300-1, L.103-2 et R.103-1 du Code de l'Urbanisme

Dans le cadre de Paris Nord Est Élargi

AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS AUX ABORDS DE LA GARE DU NORD

Espaces verts, mobilier urbain, circulation...

Paris 10ème

VOTRE AVIS COMPTE !

RENDEZ-VOUS SAMEDI 16 FÉVRIER 2019 DE 10H À 12H

Ecole Belzunce - 3 rue de Belzunce - 75010 Paris

- RESTITUTION DU DIAGNOSTIC
- PRÉSENTATION DES PREMIÈRES PISTES D'AMÉNAGEMENT
- VISITE COMMENTÉE DU QUARTIER

Contribuez sur **idee.paris.fr** · Informez-vous sur **paris.fr**

EP19-039 enquete-publique@publilegal.fr

Répertoire

repertoire-libe@teamedia.fr
01 87 39 84 80

MUSIQUE

DISQUAIRE SÉRIEUX (20 ANS D'EXPÉRIENCE) ACHÈTE DISQUES VINYLES 33 TOURS ET 45 TOURS TOUS STYLES MUSICAUX : POP ROCK, JAZZ, CLASSIQUE, MUSIQUES DU MONDE,... AU MEILLEUR TARIF + MATÉRIEL HI FI HAUT DE GAMME. RÉPONSE ASSURÉE ET DÉPLACEMENT POSSIBLE. TEL : 06 89 68 71 43

Entre-nous

entrenous-libe@teamedia.fr
01 87 39 84 80

MESSAGES PERSONNELS

Je vous ai vu le 31 janvier au théâtre des Loges Pantin à la dernière représentation de la Tempête de Shakespeare. Vous étiez devant moi vous vous êtes levé nous avons échangé regard et sourire. Depuis cet instant, des lumières d'étoiles illuminent le souhait de vous revoir. 06 87 42 57 86

Libération

est habilité pour toutes **VOS ANNONCES LÉGALES sur les départements**

75 92 93 94

de 9h à 18h au 01 87 39 84 00

ou par mail

legales-libe@teamedia.fr

ENQUÊTE PUBLIQUE

Préfecture de la Seine-Saint-Denis

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

sur les territoires des communes de La Courneuve, Dugny et Le Bourget

Par Arrêté préfectoral n°2019-0330 du 4 février 2019, il sera procédé du mercredi 27 février au vendredi 12 avril 2019 inclus, soit une durée de 45 jours consécutifs, sur les territoires des communes de La Courneuve, de Dugny et du Bourget, à une enquête publique unique régie par le code de l'environnement regroupant :

- la consultation du public au titre de la création, par l'Etat et sur l'initiative de la Société de Livraison des Ouvrages Olympiques (SOLIDEO), de la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Cluster des Médias,
- l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) du projet d'aménagement de la ZAC du Cluster des Médias, emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Dugny et du Schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF) ;
- l'enquête parcellaire en vue de déterminer, d'après l'état et le plan parcellaires figurant au dossier d'enquête, la liste des propriétaires et ayants droit des immeubles concernés par le projet et de procéder, à l'amiable ou par voie d'expropriation, aux acquisitions foncières nécessaires à la réalisation du projet du Cluster des Médias.

L'enquête se déroule à la préfecture de la Seine-Saint-Denis, siège de l'enquête, ainsi que dans les mairies suivantes :

Préfecture de la Seine-Saint-Denis Direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial, bureau de l'utilité publique et des affaires foncières	1, Esplanade Jean Moulin - 93007 BOBIGNY Cedex
Mairie de La Courneuve Pôle administratif Mécano - UT foncier droit des sols	3 mail de l'Egalité/58, avenue Gabriel Péri 93120 la Courneuve
Mairie de Dugny Hôtel de ville Service urbanisme	1, rue de la Résistance - 93440 Dugny
Mairie du Bourget Service urbanisme	22-24, rue Anizan Cavillon - 93350 Le Bourget

Cette enquête est conduite par une commission d'enquête composée des membres suivants :

- M. Marcel LINET, ingénieur général des Ponts et Chaussées retraité, Président ;
- Mme Brigitte BELLACICCO, attachée territoriale retraitée ;
- Mme Marianna LESCURE, ergonome.

Pendant toute la durée de l'enquête, est mis à disposition du public qui pourra en prendre connaissance en version papier et en version numérique sur poste informatique dans les lieux d'enquête précités, le dossier soumis à l'enquête unique, comprenant l'ensemble des pièces requises par la réglementation, doit notamment le dossier de création de la ZAC du Cluster des Médias, le dossier de déclaration d'utilité publique de l'aménagement de la ZAC, et les dossiers des mises en compatibilité rendues nécessaires par le projet du Cluster des Médias, du plan local d'urbanisme de Dugny et du Schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF), l'étude d'impact au titre de l'évaluation environnementale commune du projet ; l'avis de l'Autorité environnementale (Ae) du Conseil général de l'environnement et du développement durable du 16/01/2019 (Avis délibéré n° Ae 2018-100), également consultable sur le site Internet du CGEDD (http://www.cgedd.developpementdurable.gouv.fr/IMG/pdf/190116_jop_2021_cluster_medias_93__delibere_cle28d5b7.pdf), les avis des collectivités rendus au titre de l'évaluation environnementale du projet, le mémoire en réponse à l'avis de l'Ae et le dossier d'enquête parcellaire.

Le dossier d'enquête en version numérique est également consultable sur internet pendant toute la durée de l'enquête à l'adresse suivante : https://www.registre-numerique.fr/cluster-des-medias.

Les observations et propositions du public peuvent être :

- consignées sur le registre d'enquête tenu à sa disposition aux jours et heures habituels de l'ouverture au public des lieux d'enquête précités,
- adressées par courrier au président de la commission d'enquête à l'adresse du siège de l'enquête (Préfecture de la Seine-Saint-Denis - Direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial - Bureau de l'utilité publique et des affaires foncières- 1, esplanade Jean Moulin, 93007 Bobigny Cedex) ; les courriers reçus seront annexés sans délai au registre du siège de l'enquête et consultables sur place pendant toute la durée de l'enquête.
- formulées sur le registre électronique accessible à l'adresse https://www.registre-numerique.fr/cluster-des-medias
- adressées par courriel électronique adressé à M. le président de la commission d'enquête à l'adresse suivante : cluster-des-medias@mail.registre-numerique.fr

Les observations et propositions transmises par voie électronique (registre ou courriel) seront consultables par le public sur le site internet mentionné ci-dessus. Une version imprimée sera également mise à disposition du public au siège de l'enquête, la préfecture de la Seine-Saint-Denis.

Un membre de la commission d'enquête se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations aux lieux de permanence, dates et horaires suivants :

LIEUX DE PERMANENCE	DATES ET HORAIRES
Mairie de La Courneuve Pôle administratif Mécano 3 mail de l'Egalité / 58, avenue Gabriel Péri 93120 La Courneuve	Le mercredi 27 février 2019 de 14h00 à 17h00
	Le lundi 11 mars 2019 de 14h00 à 17h00
	Le samedi 23 mars 2019 de 08h30 à 11h30
	Le vendredi 12 avril 2019 de 14h00 à 17h00
Mairie de Dugny Hôtel de ville Service urbanisme - 1, rue de la Resistance 93440 Dugny	Le vendredi 1er mars 2019 de 14h00 à 17h00
	Le mardi 19 mars 2019 de 10h00 à 19h00
	Le samedi 30 mars 2019 de 08h00 à 12h00
	Le mercredi 10 avril 2019 de 14h00 à 17h00
Mairie du Bourget Service urbanisme 22-24, rue Anizan Cavillon 93350 Le Bourget	Le jeudi 28 février 2019 de 14h30 à 17h30
	Le lundi 18 mars 2019 de 08h45 à 11h45
	Le mardi 26 mars 2019 de 14h30 à 17h30
	Le vendredi 12 avril 2019 de 14h00 à 17h00

À l'expiration du délai d'enquête, les registres et les documents annexés sont transmis sans délai au président de la commission d'enquête et clos par lui. Des réceptions des registres et des documents annexés, le président de la commission d'enquête rencontre, dans la huitaine, le responsable du projet et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Le rapport et les conclusions motivées de la commission d'enquête seront tenus à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête dans les établissements publics territoriaux Plaine Commune et Paris Terres d'Envol, les mairies concernées et sur les sites internet www.seine-saint-denis.gouv.fr (rubrique Politiques publiques / Aménagement du territoire et constructions / Enquêtes publiques) et https://www.registre-numerique.fr/cluster-des-medias

Les décisions susceptibles d'intervenir au terme de l'enquête publique sont :

- La création de la zone d'aménagement concertée du Cluster des Médias, arrêtée par le préfet de la Seine-Saint-Denis sur initiative de la SOLIDEO.
- La déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC Cluster des Médias emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Dugny et du SDRIF, prononcée par le préfet de la Seine-Saint-Denis, au bénéfice de la SOLIDEO.
- La cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation du projet du Cluster des Médias, également prononcée par le préfet de la Seine-Saint-Denis.

Après déclaration de cessibilité, l'expropriation et le transfert de propriété ne peuvent être prononcés que par le juge judiciaire, sur la base du dossier transmis par le préfet de la Seine-Saint-Denis à la juridiction de l'expropriation près le TGI de Bobigny.

Les informations relatives au projet du Cluster des Médias peuvent être demandées auprès de : Société de livraison des ouvrages olympiques (SOLIDEO) : Mme Aglaé BERNARD 96, boulevard Haussmann, 75008 Paris. a.bernard@ouvrages-olympiques.fr

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès du préfet de la Seine-Saint-Denis (direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial, bureau de l'utilité publique et des affaires foncières, 1, esplanade Jean Moulin, 93007 Bobigny Cedex).

Annexe 9 : Tableau des notifications de l'enquête parcellaire

Code opération	Code propriétaire	Code propriété	Nom Propriétaire	Prénom Propriétaire	Adresse	Code Postal	Commune	ENVOI AR	RETOUR AR	Quest.	Huissier	Observations
S17	0014	001	DEPARTEMENT DE LA SEINE SAINT DENIS, représenté par le	Conseil Départemental	Hôtel du Département esplanade Jean Moulin	93006	BOBIGNY CEDEX	28/02/2019	04/03/2019			
S17	0004	004	Société dénommée "SCI LES HAUTS DUGNY"		5-15 rue de l'Extension	93440	DUGNY	28/02/2019	04/03/2019		22/03/2019	
S17	0017	004	FIXOT	Jean, gérant de la société "SCI LES HAUTS DUGNY"	5 rue des Prés Frais	95470	SAINT WITZ	28/02/2019	02/03/2019		22/03/2019	
S17	0008	007	Société dénommée "SCI DUGNY DEVELOPPEMENT"		5-15 rue de l'Extension	93440	DUGNY	28/02/2019	04/03/2019		22/03/2019	
S17	0019	007	FIXOT	Jean, gérant de la société "SCI DUGNY DEVELOPPEMENT"	5 rue des Prés Frais	95470	SAINT WITZ	28/02/2019	02/03/2019		22/03/2019	
S17	0012	011	Société dénommée "GUIOT FRERES", représentée par son	Président M. FIXOT Jean	5-15 rue de l'Extension	93440	DUGNY	28/02/2019	04/03/2019		22/03/2019	
S17	0012	011	FIXOT	Jean, Président de GUIOT FRERES	5 rue des Prés Frais	95470	SAINT WITZ	28/02/2019	04/03/2019		22/03/2019	

Code opération	Code propriétaire	Code propriété	Nom Propriétaire	Prénom Propriétaire	Adresse	Code Postal	Commune	ENVOI AR	RETOUR AR	Quest.	Huissiers	Observations
S19	0011	001	ETAT- MINISTERE DE LA TRANSITION ECOLOGIQUE ET SOLIDAIRE		Ministère de l'Equipement 246 boulevard Saint Germain	75007	PARIS	28/02/2019	04/03/2019			
S19	0012	001	DIRECTION REGIONALE ET INTERDEPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT	DE L'AMENAGEMENT ILE-DE-FRANCE-DRIEA	21-23 rue Mollis	75015	PARIS	28/02/2019	04/03/2019			
S19	0013	001	DRIEA / DIRIF, DIRECTION DES ROUTES ILE-DE-FRANCE		2 à 6 rue Olof Palme	94046	CRETEIL CEDEX	28/02/2019	04/03/2019	15/03/2019		
S19	0014	001	DIRECTION DEPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DE	SEINE SAINT DENIS - FRANCE DOMAINE	13 Esplanade Jean Moulin	93000	BOBIGNY	28/02/2019	15/03/2019			
S19	0018	007	DUBRET	Micheline	Pavillon - 41 avenue Baudouin	93350	LE BOURGET	20/03/2019	21/03/2019	25/03/2019		

Annexe 10 : Procès-verbal de synthèse des observations

Procès-verbal de synthèse des observations recueillies lors de l'enquête publique relative à la ZAC « Cluster des Médias » qui s'est déroulée du 27 février au 12 avril 2019.

80 contributions au total ont été produites au cours de l'enquête publique, soit par écrit en utilisant les différents moyens mis à la disposition du public, soit verbalement auprès des commissaires-enquêteurs au cours de leurs permanences ; Quelques personnes se sont également présentées auprès des commissaires-enquêteurs pour échanger sur le projet sans pour autant laisser de traces de leur avis.

67 contributions ont été inscrites directement sur le registre dématérialisé de l'enquête, 4 ont été envoyées par courriel et publiées par la suite sur le registre donc visibles par le public.

7 personnes ou groupe de personnes seulement se sont exprimées sur les registres papier mis à la disposition dans les lieux d'enquête, à savoir :

Préfecture de la Seine-Saint-Denis : 2 lettres adressées au président et jointes au registre dont un courrier de l'EPT Paris Terres d'Envol, la commune du Bourget et la commune de Dugny également déposé en mairie du Bourget et sur le registre électronique.

Mairie de La Courneuve : 0 contribution

Mairie de Dugny : 2 contributions

Mairie du Bourget : 3 contributions dont un courrier de l'EPT Paris Terres d'Envol, la commune du Bourget et la commune de Dugny et une pétition rassemblant 80 signatures.

Ces personnes ont émis, le plus souvent, plusieurs observations dans leur intervention ; C'est ainsi que l'on peut en dénombrer au total plus de 150 même si les sujets abordés sont souvent identiques ou si elles ont été rédigées par plusieurs personnes dans des termes assez proches.

Ces observations ont été synthétisées ci-après comme le prévoit la réglementation ; Elles ne sont donc pas reprises dans leur intégralité, mais il appartient au maître d'ouvrage, qui en a été destinataire, de s'exprimer s'il le souhaite sur chacune d'entre elles.

La commission a regroupé par thème les sujets abordés dans la présente présentation :

Thème 1 : information/concertation

Thème 2 : Nuisances environnementales

Thème 3 : Aménagement de la ZAC / impact sur le Parc Georges Valbon

Thème 4 : Circulation / stationnement

Thème 5 : Équipements publics

Thème 6: Parcelle spécifique

Bien que ce ne soit pas explicitement l'objet de l'enquête, il peut être constaté que les observateurs ne se sont pas déclarés en désaccord avec le choix de Paris pour l'organisation des jeux ; par contre, la majorité d'entre eux désapprouvent le choix du site du parc Georges Valbon pour y réaliser des logements qui serviront, au moins dans un premier temps, à y loger une partie des journalistes qui couvriront l'événement des jeux olympiques et paralympiques en 2024.

THEME 1

INFORMATION/CONCERTATION

Deux personnes contestent les conditions d'organisation de l'enquête, notamment son délai, son périmètre et l'absence de réunions publiques.

Elles estiment également que la concertation avec les habitants et les associations locales, sportives, culturelles et environnementale, a été insuffisante ou que l'étude d'impact était difficile à comprendre pour des non-initiés.

Remarques complémentaires de la commission d'enquête sur ce thème

Il appartenait à la commission d'enquête d'apprécier, en liaison avec le préfet, les conditions d'organisation de l'enquête en fonction des éléments qui ont été mis à sa disposition concernant la concertation préalable qui avait été effectuée.

Elle a proposé au préfet, dans le cas présent, d'organiser une enquête sur une durée de 45 jours dépassant les délais prévus par les textes et d'assurer des permanences dans 3 lieux différents sur des horaires très étendus notamment certains samedis. Une large publicité a été faite, notamment dans des journaux à diffusion nationale.

Plusieurs organismes ou habitants ont utilisé les outils mis à leur disposition pour s'exprimer largement sur le projet et la commission estime que les conditions qui ont été proposées ont permis à tous ceux qui le souhaitaient de donner leur avis.

La SOLIDEO voudra bien rappeler le processus de concertation qui a été mis en place avant la présente enquête sur le projet de ZAC du Cluster des Médias, ainsi

que les mesures d'information complémentaires du public qui ont été développées dans le cadre de la présente enquête.

Réponse du maître d'ouvrage :

Commentaires de la commission :

THEME 2

NUISANCES ENVIRONNEMENTALES

- La question est posée de la dépollution de l'aire des essences, de l'importance des travaux à y réaliser et du délai pour permettre de nouvelles plantations.

- La proximité de l'aéroport du Bourget est évoquée par plusieurs personnes sous le double aspect, d'une part des servitudes aéronautiques, d'autre part de la santé pour les habitants (bruits, pollution).

- Plusieurs observateurs font remarquer que le site sur lequel devraient être aménagées les infrastructures correspondant aux épreuves de tir, est contigu au site préservé de Natura 2000, au vallon écologique, qui comprend une diversité d'espèces et d'animaux sauvages qui ont créé depuis des années leur propre habitat dans ces espaces. Les épreuves de tir pendant les JO vont provoquer des risques majeurs pour la faune existante et sa propre préservation.

- De façon plus générale, pour plusieurs personnes, le site Natura 2000 ne semble pas compatible avec les constructions sur la zone.

- L'Aire des Vents est de fait très venteuse. Un observateur estime qu'une barrière d'arbres ne suffira pas à protéger le quartier des rafales de vent et au contraire les bâtiments engendreront une accélération des vents qui ne semble pas prise en compte dans l'étude.

- Des effets dévastateurs sont dénoncés concernant la faune, les pratiques sportives, les nappes phréatiques, le réchauffement climatique…

- « …La construction de logements sur cet espace va engendrer une pollution lumineuse néfaste à la faune… »

- Il est demandé que le devenir des crapauds calamites qui se sont installés assez récemment sur le terrain des essences fasse l'objet d'un examen scrupuleux avec des spécialistes comme l'ANCA par exemple.

- L'effet cumulatif des nombreux chantiers, auxquels s'ajouteront ceux des travaux du métro express et qui se dérouleront simultanément, exige une coordination très stricte pour atténuer au maximum les perturbations inévitables.

- Est évoquée également la situation des bassins de la Molette qui entrainent à certaines périodes de fortes émanations olfactives contre lesquelles des travaux doivent être engagés au plus vite.

- La question est posée des dispositions envisagées pour évacuer les déchets produits par les journalistes sur l'aire des vents pendant le déroulement des jeux.

Remarques complémentaires de la commission d'enquête sur ce thème :

La SOLIDEO voudra bien donner son point de vue sur les éléments évoqués ci-dessus, voire proposer des axes d'amélioration du projet.

Réponse du maître d'ouvrage :

Commentaires de la commission :

THEME 3

AMENAGEMENT DE LA ZAC / IMPACT SUR LE PARC GEORGES VALBON

Le principe même de la création de la ZAC du Cluster des médias a fait l'objet d'importantes critiques ; Parmi l'ensemble des contributions recueillies au cours de l'enquête, une quarantaine d'intervenants ont exprimé sur le registre électronique leur refus de construction sur l'Aire des Vents, auxquels on peut ajouter une pétition de 80 personnes environ déposée à la dernière minute auprès de la commission d'enquête en mairie du Bourget.

Leur expression peut-être synthétisée dans les termes suivants :

- « Le parc Georges Valbon / La Courneuve est le poumon vert de la Seine-Saint-Denis. Il appartient aux habitant-e-s de ce département ».

- «….décision de supprimer le seul endroit accessible à pieds pour nos chiens, joggeurs et flâneurs amoureux de la nature, poumon vert dans lequel les rencontres sont si agréables et ressourçantes … »

- « Il est inadmissible de construire un village des médias sur le Parc et encore plus en se servant des JO pour l'imposer ».

- « J'ai déjà vu des parapentistes s'entraîner à gonfler leur voile sur la colline du nord-est ! C'est super et bien sécurisé…. J'aimerais que tout l'espace de l'aire des vents soit protégé et développé pour la nature et les loisirs… »

- « Si l'on peut admettre que les JOP2024 sont un accélérateur de projets, alors il faut qu'ils le soient aussi dans la dimension écologique… »

- « Alors que tout le monde parle écologie voici que se trouve menacé le plus bel espace vert de la Région… »

- « … ce projet ne saurait être qualifié d'utilité publique…Le dossier, notamment l'avis de l'autorité environnementale, pointe des risques environnementaux nombreux, notamment pour la zone Natura 2000 attenante au projet : création d'îlots chaleur, déplacements accrus, multiplication des chantiers à proximité d'une zone protégée…. Ce projet tend également à une forme de privatisation et de valorisation foncière d'un terrain public. »

- « … La destruction d'une partie du parc, classée Natura 2000 pour faire un village des médias est complètement anachronique dans une période où il s'agit de préserver et développer les espaces verts dans un département qui en compte trop peu… »

- « …il faut sanctuariser le parc… »

- il est reproché l'abattage de nombreux arbres de haute tige.

- Une personne s'interroge sur le type de logement « social » qui sera réalisé compte tenu du désengagement de l'État en la matière.

Concernant plus précisément **l'Aire des Essences**, plusieurs critiques sont également faites, notamment :

- « … ce site sur lequel devraient être aménagées les infrastructures correspondant aux épreuves de tir est contigu au site préservé de Natura 2000, au vallon écologique, qui comprend une diversité d'espèces et d'animaux sauvages qui ont créé depuis des années leur propre habitat dans ces espaces. Les épreuves de tir pendant les JO vont inévitablement provoquer des risques majeurs pour la faune existante et sa propre préservation. Afin d'éviter cela, ne serait-il pas judicieux de revoir l'implantation des épreuves de tir sur un autre espace un peu plus éloigné du site du parc classé Natura 2000 ? Les zones en friche en Seine-Saint-Denis sont encore assez nombreuses pour qu'on puisse trouver une solution alternative à cette question… ».

- « Compte tenu de la profondeur de la pollution il faudra de nombreuses années pour que le terrain des essences puisse être intégré au parc… »

- Le dossier ne comporte pas d'échéancier de dépollution et de replantation.

Quelques observations se présentent comme des **contre-propositions** :

- « Le cluster des médias doit être une réalisation temporaire et réversible. »…

- « Le Cluster des médias fait partie du dossier initial, mais il était question d'aménagements provisoires… »

- «…Le temps du chantier pour ce village, où aura lieu la fête de l'Humanité, où pourront se dérouler l'ensemble de activités qui ont lieu toute l'année sur l'Aire des Vents ? Si d'autres sites sont utilisés pour la fête de l'Huma, ces sites ne pourraient-ils pas convenir pour l'installation du village des médias ? »…

Concernant la mise en compatibilité du PLU de Dugny :

Plusieurs **contre-propositions** sont faites par l'association Environnement 93 :

- Concernant notamment le programme de logements, elles consisteraient à la fois à diminuer le nombre des constructions sur l'Aire des Vents et en transférer une partie sur le terrain occupé présentement par l'entreprise ID Logistic dont le devenir n'est pas arrêté dans le dossier. Ci-dessous un extrait de cette proposition :

La construction de logements pour Dugny, dont s'est saisie la SOLIDEO pour le village des médias, doit également tenir compte
* des impératifs règlementaires exprimés dans le « porter à connaissance du préfet » du 27 novembre 2015 pour le PLU de Dugny
* des préconisations du CIO pour ce type d'infrastructure

Le porter à connaissance du préfet mentionne que le PLU de Dugny doit intégrer la construction d'un village des médias de 1650 logements sur le site de l'Aire des vents. Les différentes études ont révisé cette estimation à 1500, puis 1300 logements.
Pour sa part le CIO ne fixe **aucun objectif** pour le logement des journalistes, le village des médias n'étant ainsi considéré que pour une opportunité de construction de logements pour la commune de Dugny.
Dans ce même porter à connaissance, le préfet rappelle l'objectif du PLH (Programme Local de l'Habitat) à l'horizon 2030 fixé à la production de 805 logements.

Pour répondre aux objectifs réglementaires et à l'accueil des journalistes, la construction de ces seuls 805 logements à l'horizon 2024 pour les JOP, ne remettrait en cause ni la tenue des Jeux Olympiques, ni les impératifs imposés par le CIO, mais permettrait par contre de préserver 4 hectares du parc G.Valbon sans compromettre la mise en œuvre du PLU de Dugny.

C'est cet ensemble de contraintes qui conduit à la solution alternative ci-dessous pour le village des médias.

Diminution de l'impact sur le corridor écologique

Continuité des logements jusqu'à la Comète, mais diminution de l'impact des constructions sur l'Aire des vents,

Transfert de logements de l'Aire des vents sur le site ID-Logistics et continuité d'urbanisation après 2024

Compensation par extension du parc G.Valbon

Figure – 3 : Aire des vents/ID-Logistics/Logements

- Il est précisé, en outre, que le propriétaire du bâtiment occupé par ID Logistic s'est exprimé au cours de l'enquête pour obtenir des informations sur les projets de SOLIDEO à son sujet, les documents joints au dossier lui semblant parfois contradictoires.

- Plusieurs autres observations de cette même association Environnement 93, quant aux aménagements urbains, ont été produites et, même si elles sortent strictement du périmètre de la ZAC, elles n'en sont pas moins intimement liées.

- Il est aussi demandé que dans la zone UIjop, 40% minimum des unités foncières soient imperméabilisées ou éco aménageables, 25% devant être traitées en espaces verts de pleine terre.

- Par ailleurs, l'attention est attirée sur la nécessité de corréler la hauteur des constructions autorisées dans les PLU avec la volonté de privilégier les constructions en bois ; en effet les plus grandes épaisseurs de planchers (+10 à +25 cm) ont une incidence importante. Il est demandé d'examiner la possibilité de déroger aux hauteurs dans l'esprit de l'article L.151-28 du CU pour les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale en intégrant une telle règle dans le PLU.

- Les collectivités territoriales (EPT Paris Terres d'Envol, commune du Bourget et commune de Dugny) ont fait part de remarques reprises ci-après de façon non exhaustive (celles concernant les équipements publics étant évoquées plus loin dans le Thème V correspondant) :

- Avancement de l'étude de faisabilité sur le franchissement de l'autoroute A1,

- Intégration du foncier constitué des parcelles K85, K86, K87 K88, K89 et K90 sise sur la commune de la Courneuve dans le projet,

- Préciser rapidement les différentes limites de l'espace public,

- Modifier le plan de zonage pour exclure de la zone AUjop les secteurs qui n'ont plus vocation à être construits,

- Concernant le PADD, elles maintiennent leur souhait de modification de la phrase relative à la lisière : « en limite du parc de l'Aire des Vents, en créant une lisière d'équipements de loisirs préservant une continuité écologique ».

- Concernant l'OAP, elles demandent que la localisation du petit pôle commercial en lien avec la gare soit légèrement décalée vers le nord.

- Elles souhaitent que la légende « dessertes internes par maillage fin » soit complétée par les mots « ayant vocation à revenir dans le domaine communal ».

- Enfin elles souhaitent « maintenir dans le PLU leurs demandes de limitation des emprises au sol et d'espaces verts telles qu'exprimées (AUjop 9 et 13.2) ;… ainsi

que la définition des espaces verts complémentaires prévue dans le PLU actuellement en révision, rappelée dans la note technique de la réunion d'examen conjoint figure bien dans le MEC du PLU ».

Remarques complémentaires de la commission d'enquête sur ce thème :

La création de la ZAC du Cluster des Médias est très majoritairement critiquée, essentiellement parce qu'elle prive le Parc Georges Valbon d'une emprise importante de l'Aire des Vents avec une argumentation différente selon que les personnes analysent cette opération comme ayant le seul objectif de réaliser des logements pour les besoins des jeux olympiques et paralympiques ou comme une opération d'urbanisme classique apportant de nouvelles constructions, des équipements et des commerces.

Dans le droit fil des observations du public, la commission émet une double interrogation :

- Si ce projet a pour vocation principale de loger des journalistes pendant les quelques semaines où se dérouleront les Jeux olympiques et paralympiques, ne pourrait-on pas satisfaire le besoin par des installations provisoires qui impacteraient peu l'Aire des Vents et en tout cas très provisoirement ?

- Si, par contre, la volonté est fermement de réaliser pour « l'héritage » une opération d'envergure telle que présentée ici, on peut s'interroger sur l'opportunité qu'il pourrait y avoir à construire sur la parcelle ID Logistic en diminuant à due concurrence l'emprise sur l'Aire des Vents.

Dans cette hypothèse et si l'acquisition de cette parcelle devait être un frein pour le planning de réalisation du Cluster des Médias, ne pourrait-on pas envisager, à titre transitoire, une opération mixte dans laquelle le déficit de logements pour la période des jeux trouverait son complément dans des installations provisoires ?

Le maître d'ouvrage voudra bien faire part de son avis sur les différents sujets se rapportant à ce thème N°3 évoqués ici de façon synthétique.

Réponse du maître d'ouvrage :

Commentaires de la commission :

THEME 4

CIRCULATION / STATIONNEMENT

De nombreuses observations portent sur le risque de disparition de l'usage du vélo dans l'Aire des Vents ; ce sujet est notamment à l'origine de la pétition de 80 signatures déposée en fin d'enquête ; on peut lire notamment :

- « Contre le projet de site olympique des médias 2024 qui imputera d'un tiers le parc, l'aire des vents, le site est actuellement utilisé par les cyclistes franciliens. Plusieurs clubs du département ne peuvent plus organiser de courses cyclistes dans leurs communes et utilisent ce parc mis à disposition gracieusement par le service espaces verts du conseil départemental. »

… « Le risque de nuire à la pérennisation et au développement d'un espace sportif existe : la concrétisation d'un tel risque serait paradoxale pour une réalisation étroitement liée au plus grand évènement sportif au Monde. Ainsi, il semble indispensable de reconfigurer les actuelles allées bitumées afin de maintenir une surface linéaire de pratique identique. … Quoi qu'il en soit, la question des conflits d'usage devra être traitée en amont et il ne semble pas inutile, lorsque cela est pertinent, de différencier les voies réservées à la pratique sportive intensive et celles dédiées aux autres utilisateurs, les différentiels de vitesse étant des générateurs d'accidents très conséquents… ».

…« Le parc de la Courneuve est un espace vert indispensable pour les habitants des communes voisines. On peut y pratiquer la marche, le vélo, la course ....L'aire des vents, ses allées cimentées est parfaite pour les enfants faisant du vélo du roller etc... »

- « … l'absence de circulation automobile et le faible nombre de marcheurs sont autant d'atouts qui font que c'est un lieu idéal pour y rouler à vélo ».

… « La question des circulations douces est évoquée dans les documents présentés par la SOLIDEO. Les voies douces vont, pour le Cluster des Médias, constituer une ossature importante et on ne peut que souhaiter que leur développement s'inscrive dans une stratégie globale… Lesdites voies douces pourraient, en toute logique, être le support de parcours sportifs urbains amenant, en toute logique, vers le Parc des Sports… nous proposons d'identifier le réseau de vélo en site propre comme une ligne de métro, en donnant aux pistes une couleur spécifique et en signalant par des « arrêts » les principaux centres d'intérêts… »

… « Il nous semblerait profitable que, dans le terrain des Essences, passent des parcours qui inciteraient à la fois à la pratique physique et à la découverte ou à la contemplation de la nature.

- L'impact fort de la circulation routière en phase travaux cumulée avec l'évacuation des déblais de la SGP est pointé.

- Bien que ce sujet soit situé en dehors de la ZAC, une personne regrette que le stationnement des vélos ne soit toujours pas opérationnel à la Gare Dugny-La Courneuve du T11.

Remarques complémentaires de la commission d'enquête sur ce thème :

Le devenir de l'activité cycliste sur l'Aire des Vents inquiète bon nombre de personnes ; Bien que ce sujet relève aussi beaucoup de la compétence du Conseil départemental, la SOLIDEO voudra bien donner son point de vue sur celui-ci.

De nombreuses idées, dont seulement quelques-unes émises par le CDOS 93, ont été citées ci avant ; elles méritent d'être examinées précisément, d'autant que cet organisme se déclare disposé à s'investir sur ces sujets auprès de la SOLIDEO.

Réponse du maître d'ouvrage :

Commentaires de la commission :

THEME 5

EQUIPEMENTS PUBLICS

Plusieurs équipements qui sont évoqués au cours de l'enquête suscitent des inquiétudes :

- Plusieurs personnes évoquent la situation du **Centre Educatif et Culturel du Bourget** (CECB) compris dans le futur pôle sportif, pour lequel aucune solution satisfaisante ne semble avoir été proposée ;

Si la démolition doit se concrétiser, les questions suivantes sont posées : au frais de qui, où et par qui sera-t-il reconstruit ? En outre son interruption d'activité même courte compromettrait son devenir.

Si son maintien sur place est envisagé, comment son exploitation sera possible compte tenu de sa dépendance aux installations communes, notamment de chauffage, qui, elles, sont appelées à disparaître.

- La pérennité des activités du club CSB - **Club Savate Bourget** est également demandée ;

- La reconstruction de la **piscine** ne semble pas actée avec précision. Des informations contradictoires figurent au dossier ;

- La réalisation d'une nouvelle passerelle au-dessus de l'autoroute A1 est quant à elle appréciée par plusieurs personnes. Il est demandé par les collectivités que l'étude de faisabilité de cet ouvrage soit lancée très vite.

Remarques complémentaires de la commission d'enquête sur ce thème :

Le maître d'ouvrage voudra bien donner des éléments de réponse à ces différentes interrogations.

Réponse du maître d'ouvrage :

Commentaires de la commission :

THEME 6

PARCELLE SPECIFIQUE

Le cas de l'acquisition partielle de la parcelle sise **41 avenue Baudoin au Bourget** a été évoqué tant par sa propriétaire que par les collectivités territoriales.

S'agissant de l'acquisition uniquement d'une bande de 3 m de largeur dans le prolongement de l'Avenue de la République pour faciliter l'accès piéton au parc sportif et scolaire, la propriétaire estime que cette solution est irrationnelle car elle induirait pour elle des contraintes importantes. Elle demande en conséquence, qu'il soit arbitré entre une acquisition totale de sa parcelle ou l'abandon de ce projet d'accès.

Remarques complémentaires de la commission d'enquête sur ce thème :

Le maître d'ouvrage voudra bien, compte tenu de la proposition de la propriétaire, faire part de sa décision.

Réponse du maître d'ouvrage :

Commentaires de la commission :

Fait à Bobigny le 19 avril 2019

Le président de la commission d'enquête

signé

Marcel LINET

Document remis ce jour 19 avril 2019

Le Directeur Général exécutif de la SOLIDEO

signé

Nicolas FERRAND

Annexe 11 : Réponse du maître d'ouvrage

SOLIDEO
SOCIÉTÉ DE LIVRAISON DES OUVRAGES OLYMPIQUES

Monsieur le Président de la commission d'enquête
Préfecture de Seine-Saint-Denis,
Bureau de l'utilité publique et des affaires foncières,
1, Esplanade Jean Moulin
93007 Bobigny Cedex

Paris, le 2 mai 2019

Réf. : 190502/ABO/0311

Objet : Enquête publique relative au Cluster des médias

PJ: Réponse du maître d'ouvrage aux observations recueillies lors de l'enquête publique

Monsieur le Président,

Suite à l'arrêté préfectoral n°2019 –0330 du 4 février 2019, s'est tenue l'enquête publique unique regroupant la consultation du public au titre de la création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Cluster des médias », l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) du projet d'aménagement de la ZAC du Cluster des médias, emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Dugny et du Schéma directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), et l'enquête parcellaire. En application de l'article 1 de l'arrêté préfectoral cité ci-avant, il a été procédé à l'enquête publique du mercredi 27 février 2019 au vendredi 12 avril 2019 inclus sur les territoires des communes de La Courneuve, de Dugny et du Bourget.

A l'issue de l'enquête publique, vous m'avez remis, le 19 avril 2019, le procès-verbal de synthèse des observations recueillies lors de l'enquête publique.

Après avoir pris connaissance du procès-verbal de synthèse, et au regard des thèmes abordés dans l'enquête publique, mes services ont préparé la réponse de la SOLIDEO et se sont permis de solliciter des compléments de la part des services du Conseil Départemental de la Seine-Saint-Denis, en sa qualité de maître d'ouvrage du projet de renaturation du Terrain des Essences, intégré au périmètre de la ZAC, et de propriétaire et gestionnaire du Parc Georges Valbon et de l'Aire des Vents.

SOLIDEO
96 boulevard Haussmann
75008 Paris

RCS Paris : 834 553 729
Siret : 834 553 729 00015
Numéro de TVA : FR 19 834553729

Aussi, j'ai le plaisir de vous faire parvenir la réponse écrite de la SOLIDEO, maître d'ouvrage de la ZAC « Cluster des médias », à ces observations, complétée des éléments communiqués par le Conseil Départemental de la Seine-Saint-Denis.

Vous en souhaitant une bonne réception, je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'assurance de mes respectueuses salutations

Nicolas Ferrand
Directeur général exécutif

Copie : Monsieur Stéphane Troussel, Président du Conseil Départemental de la Seine-Saint-Denis