

# PV de la réunion d'examen conjoint par les personnes publiques associées



DOSSIERS DE DÉCLARATION  
D'UTILITÉ PUBLIQUE ET DE MISE  
EN COMPATIBILITÉ DES DOCUMENTS  
D'URBANISME

# D.4



**ZAC du Cluster des Médias**  
**Communes de Dugny, Le Bourget, la Courneuve**  
**SOLIDEO**

**Mise en compatibilité du Schéma directeur de la Région Ile-de-France et du  
Plan Local d'Urbanisme de Dugny**

**Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint (Personnes Publiques  
associées) du 18/01/2019**

**PARTICIPANTS**

NOM	PRENOM	STRUCTURE	MAIL
Bernard	Aglaé	SOLIDEO	a.bernard@ouvrages-olympiques.fr
Bouillot	Antoine	SOLIDEO	a.bouillot@ouvrages-olympiques.fr
Couble	André	DRIEA/UD93	andre.couble@developpement-durable.gouv.fr
Debert	Jérémy	DRIEA/USD93/SADT/PPUA	jeremy.debert@developpement-durable.gouv.fr
Doisne	Fabien	DRIEA 93/USD 93/ SADT	Fabien.doisne@developpement-durable.gouv.fr
Benizé	Frédérique	DRIEA / UD 93 / SADT	frederique.benize@developpement-durable.gouv.fr
Yousfi	Sandrine	Pref 93 / DCPPAT / BUPAF	sandrine.yousfi@seine-saint-denis.fr
Delohen	Damien	Pref 93 / DCPPAT/BUPAF	damien.delohen@seine-saint-denis.fr
Tamelikecht	Saadia	DRAC IDF – UDAP93	saadia.tamelikecht@culture.gouv.fr
Denert	Olivier	Conseil Régional Ile-de-France	olivier.denert@iledefrance.fr
Grandchamp	Jean-Michel	Conseil Régional Ile-de-France	Jean-michel.grandchamp@iledefrance.fr
Bonilla	Aurore	Conseil Régional Ile-de-France	aurore.bonilla@iledefrance.fr
Gaconnet	Pierre	Conseil départemental de la Seine-Saint-Denis	pgaconnet@seine.saint.denis.fr
Mouradian	Marthe	Conseil départemental de la Seine-Saint-Denis	mmouradian@seinesaintdenis.fr
Schroeder	Cindy	CD95 – Direction Grand Paris Est	cindy.schroeder@valdoise.fr

Sergent	Nicole	CESER Ile-de-France	nicole.sergent@ceseridf.fr
Sixt	Pascal	Chambre d'agriculture de la Région Ile-de-France	pascal.sixt@idf.chambragri.fr
Cron-darracq	Céline	CCI Seine St Denis	ccrondarracq@cci.paris.idf.fr
Feigean	Régis	Ville de Dugny	regis.feigean@mairie-dugny.fr
Bourjaillat	Vincent	SPL Le Bourget Grand Paris	vbourjaillat@spl-lebourgetgrandparis.fr
Paradis	Juliette	SPL Le Bourget Grand Paris	jparadis@spl-lebourgetgrandparis.fr
Renaud	Olivier	Verdi	orenaud@verdi-ingenierie.fr
Ropars	Carole	Verdi	cropars@verdi-ingenierie.fr

---

## ORDRE DU JOUR

- 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

*En application de l'article L. 153-54 du code de l'urbanisme, la procédure de mise en compatibilité des documents d'urbanisme applicables prévoit la tenue d'une réunion d'examen conjoint avant l'enquête publique réunissant les personnes publiques associées.*

---

## PROCES VERBAL

### 1. PRESENTATION DU PROJET D'AMENAGEMENT (voir présentation en annexe)

Les dossiers de mise en compatibilité du SDRIF et du plan local d'urbanisme de la commune de Dugny, portent sur la prise en compte du projet d'aménagement « Cluster des Médias » qui s'étend sur les communes de Dugny, Le Bourget et la Courneuve. Il accueillera temporairement le village des médias ainsi que deux sites de compétition pendant les jeux Olympiques et Paralympiques de 2024. Il se transformera ensuite en quartier mixte, accueillant logements, activités économiques, équipements et commerces. Il fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique, dont le dossier est présenté conjointement au présent dossier de mise en compatibilité.

Cette opération d'aménagement sera réalisée dans le cadre d'une ZAC (Zone d'Aménagement Concerté), dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par la Société de livraison des ouvrages olympiques (SOLIDEO). La SOLIDEO est un établissement public créé par la loi n° 2017-257 du 28 février 2017 relative au statut de Paris et à l'aménagement métropolitain et dont les statuts sont établis par le décret n°2017-1764 en date du 27 décembre 2017. La SOLIDEO veille à la livraison de l'ensemble des ouvrages et à la réalisation des opérations d'aménagement qui sont nécessaires à l'organisation et au déroulement des Jeux Olympiques et Paralympiques 2024.

## **2. MISE EN COMPATIBILITE 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 urbanisé communal dans les secteurs situés dans un rayon de l'ordre de 2 kilomètres autour d'une gare. Cette extension serait de l'ordre de 7 ha à l'échelle de la commune de Dugny. Le Village des Médias se situe à proximité immédiate de la gare T11.

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**.

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**. Afin de préserver l'emprise du terrain des Essences (13 hectares) de l'urbanisation, 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 est ajouté sur la CDGT et sur la carte p.97 du fascicule n°2 Défis, projet spatial régional et objectifs.

En conséquence, SOLIDEO a présenté les principales caractéristiques de ce dossier de mise en compatibilité :

- **Modification apportée aux orientations réglementaires** : les orientations relatives aux espaces verts et espaces de loisirs sont complétées (p. 43) avec une exception pour l'Aire des Vents rédigée comme suit : « 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. »
- **Modification de la carte de destination générale des différentes parties du territoire** : la carte est modifiée par l'ajout d'un pictogramme « espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer » d'une superficie supérieure à 5 hectares, sur le terrain des Essences, pour matérialiser la compensation demandée.
- **Modification équivalente sur le fascicule « Défis, projet spatial régional et objectifs »** : la carte « La composante publique de la Trame verte d'agglomération » (p.96-97) recensant les espaces verts et boisés publics à pérenniser et développer est complétée pour faire figurer comme tel le Terrain des Essences à la Courneuve.

**Le projet et la mise en compatibilité du SDRIF proposée ont fait l'objet des remarques et observations suivantes :**

**Intervention de la 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.

**Avis du 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.

Le CESER 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.

Le CESER invite à prendre en compte les axes suivants pour la suite du projet :

- conforter par des aménagements adaptés l'Aire des Vents dans son rôle d'accueil d'activités événementielles 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.

L'avis écrit du CESER, remis en séance, est joint en annexe au présent compte-rendu.

#### **Intervention du Conseil Départemental de Seine-Saint-Denis :**

En réponse à l'avis du CESER, le Conseil Départemental de Seine-Saint-Denis, en sa qualité de gestionnaire du site Natura 2000 et de propriétaire du parc Georges Valbon et de l'Aire des Vents, souhaite rappeler les éléments suivants :

Avant l'élaboration de ce projet, le Terrain des Essences qui constitue 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 classement en zone N du Terrain des Essences dans le PLU de la Courneuve. Le CD93 rappelle également 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 dans son avis. 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 événementielle 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.

#### **Avis de la Chambre d'agriculture de la Région Ile-de-France :**

la Chambre d'agriculture 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

**Intervention de la 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.

**Intervention du CD93 :** 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.

**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 intervenir que dans le périmètre du projet.

### **3. MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE DUGNY**

La mise en compatibilité concerne le PLU de Dugny approuvé en 2007.

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.

Ce projet global, construit en collaboration par les collectivités, notamment la ville de Dugny, l'EPT Paris Terres d'Envol, le département de la Seine-Saint-Denis 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. La 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, et notamment : 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 du projet d'aménagement du Cluster des Médias.

En conséquence, SOLIDEO a présenté les principales caractéristiques de ce dossier de mise en compatibilité :

- **Modifications du PADD :**

Des modifications sont apportées au PADD pour :

- Traduire la vocation mixte du quartier qui comprend la réalisation de logements, d'équipements et de services (modification de l'axe portant sur l'économie) ;
- Faire apparaître au PADD le projet d'ensemble concernant le site d'implantation du Cluster des Médias, en lien avec le centre-ville et la gare du T11 de Dugny-La Courneuve, renforçant le caractère de « ville jardin » de Dugny et respectant les habitats écologiques remarquables (modification de l'axe portant sur l'urbanisme) ;
- Actualiser les projets d'entrée de ville énoncés (modification de l'axe portant sur l'urbanisme) ;
- Mentionner la liaison prévue vers la voie Bokanowski (modification de l'axe portant sur les déplacements) ;
- Reporter ces modifications sur la carte du PADD.

- **Modification de l'OAP :**



Les modifications suivantes sont apportées :

- Le périmètre de l'OAP existante est réduit, en cohérence avec la modification apportée au plan de zonage.
- Une nouvelle OAP est introduite qui reprend et spatialise les ajouts à l'axe urbanisme du PADD décrivant le nouveau quartier.

- **Modifications du plan de zonage :**

Les modifications apportées au plan de zonage dans le périmètre du projet sont les suivantes :

- Classement d'une partie des zones AUz et N en zone AUjop ;
- Classement de la zone AUlb en zone UI et en zone AUjop ;
- Déclassement d'une partie de l'espace boisé classé à l'Est de l'Aire des Vents pour permettre la création de la liaison mentionnée au PADD et d'une partie de l'espace boisé classé au Sud de l'Aire des Vents ;
- Suppression d'une partie de l'emplacement réservé n°1 dans le périmètre du projet, initialement destiné aux aménagements routiers de l'A16 qui ne sont plus d'actualité.

**Intervention de l'UD 93 de la DRIEA :** l'UDEA93 indique que l'EPT Paris Terres d'Envol et la commune de Dugny ont adressé au préfet en vue de la présente réunion un courrier formulant un certain nombre de remarques sur la mise en compatibilité du PLU de Dugny (courrier en annexe).

**Intervention de la SPL du Bourget :** au nom de la ville de Dugny et de l'EPT Paris Terres d'Envol, la SPL du Bourget indique ainsi que les modifications présentées sont conformes à ce qui a été travaillé en commun avec la SOLIDEO et rappelle que l'évolution du zonage des secteurs des chapeaux chinois et de la Pigeonnière sera traitée dans le cadre de la révision du PLU de Dugny.

Concernant l'OAP, la SPL indique que les collectivités souhaiteraient y introduire une intention de maillage viaire plus resserré.

- **Modifications des dispositions générales du règlement écrit :**

En cohérence avec les modifications apportées au plan de zonage, les modifications suivantes sont apportées :

- La mention de la zone AUlb est supprimée et la mention de la zone AUjop est ajoutée dans les dispositions générales du règlement ;
- Les modifications apportées au plan de zonage ayant induit le classement en zone UI et en zone AUjop du secteur AUlb de la zone AUI sont indiquées,
- La mention du secteur AUlb et les dispositions qui lui sont spécifiques sont supprimées des dispositions applicables en zone AUI. La mention de la zone AUIa est également supprimée, toutes les dispositions de la zone AUI s'appliquant désormais à ce seul secteur ;
- Le règlement de la zone UI est modifié (voir détail ci-après) ;
- Le règlement de la zone AUjop est ajouté (voir détail ci-après) ;
- La surface de l'emplacement réservé n°1 est réduite.

- **Modifications du règlement écrit de la zone UI :**

- Articles 1 et 2 : adaptation de la destination des occupations et utilisations du sol autorisées ;

- Articles 3 et 4 : adaptation des dispositions applicables aux voies nouvelles et à la desserte par les réseaux ;
- Article 5 : non réglementé, aucune modification ;
- Article 6 : adaptation et assouplissement de la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- Article 7 : adaptation de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives et instauration d'une obligation de retrait par rapport à au moins une des limites ;
- Article 8 : adaptation de la règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété et ajout d'une réduction de la distance minimale à 6 mètres lorsqu'une seule des façades comporte une ouverture ;
- Article 9 : réduction de l'emprise au sol maximale autorisée à 50% de l'unité foncière ;
- Article 10 : instauration d'une hauteur maximale pour les constructions à 16 mètres au faîtage ou à l'acrotère et R+4 (cinq niveaux) ;
- Article 11 : adaptation des dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions ;
- Article 12 : adaptation des obligations en matière de réalisation de places de stationnement en cohérence avec les vocations autorisées dans la zone, des besoins observés, en tenant compte de la création de la gare et pour assurer la compatibilité avec le PDUIF (instauration de l'obligation de réaliser des places de stationnement pour les cycles) ;
- Article 13 : adaptation des dispositions relatives aux espaces libres et plantations et augmentation des obligations en termes d'espaces verts et de pleine terre : le règlement après mise en compatibilité impose que 40% minimum de la surface de l'unité foncière soient traités en espaces verts dont 10% minimum de l'unité foncière soient traités en espaces verts de pleine terre ;
- Article 14 : suppression de la limitation de la surface de plancher pouvant être créée, les coefficients d'occupation du sol ne pouvant plus être réglementés sur ce secteur ;
- Définitions : plusieurs définitions comprises dans le règlement sont complétées et ajustées.

**Intervention de la SPL du Bourget** : la SPL indique que les collectivités ont exprimé le souhait d'indiquer une emprise de 8 m pour les voies publiques.

**Réponse de la SOLIDEO** : la SOLIDEO indique que la règle inscrite prévoit un minimum de largeur de chaussée de 3,5 m pour permettre d'éventuels sens uniques. Il ne s'agit pas de l'emprise totale de l'espace public mais bien de la chaussée. La SOLIDEO rappelle par ailleurs que le travail avec les collectivités sur le plan guide et l'avant-projet des espaces publics va se poursuivre et que la configuration des espaces publics du projet donnera lieu à des validations des collectivités.

**Intervention de la ville de Dugny** : la ville de Dugny indique avoir adressé à la Préfecture le courrier formulant un certain nombre de demandes pour s'assurer d'un héritage du projet qui poursuive la ville-jardin de Dugny. Elle souhaite que ces demandes puissent être étudiées au cas par cas par la SOLIDEO. Le PLU est le principal levier de contrôle du projet dont dispose la ville.

**Intervention complémentaire de la SPL du Bourget** : les collectivités sont ouvertes quant à la rédaction précise des règles qu'elles souhaitent voir évoluer. Le travail sur le plan guide constituera également une occasion de les préciser.

**Intervention de l'UD 93 de la DRIEA** : l'UD 93 de la DRIEA invite à trouver un bon équilibre concernant la précision de la règle pour à la fois permettre la réalisation du projet tel qu'il sera conçu dans le plan guide et une bonne instruction des demandes de permis de construire.

**Réponse de SOLIDEO** : dans le cadre de l'élaboration du dossier de mise en compatibilité du PLU de Dugny, la SOLIDEO s'est efforcée d'intégrer au mieux les demandes de la collectivité et s'est également appuyée sur le projet de révision du PLU de Dugny. La SOLIDEO rappelle qu'un travail avec la maîtrise d'œuvre urbaine sur le plan guide reste à conduire en partenariat avec les collectivités locales. Ce travail sera l'occasion de prendre en compte les remarques formulées et de préciser si besoin la rédaction de certaines dispositions du règlement écrit du PLU à l'issue de l'enquête publique.

**Intervention de la SPL du Bourget** : les collectivités souhaitent revoir la composition des 40% d'espaces extérieurs prévus dans le règlement de la zone conformément au courrier adressé à la Préfecture du 93.

**Intervention de Dugny** : la ville souhaite que la notion d'espace vert complémentaire soit intégrée dans le règlement écrit pour être cohérent avec le projet de révision du PLU de la ville en cours.

**Réponse de SOLIDEO** : la SOLIDEO précise que compte tenu des évolutions survenues en 2018 concernant le programme du Cluster des Médias (2 sites de compétition au lieu de 3 initialement dont le pavillon de volley sur le site du plateau à Dugny), le plan guide n'a pas pu être travaillé sur la zone UI. La rédaction du PLU sur cette zone est donc complexe à ce stade du projet. La SOLIDEO rappelle également que la stratégie de durabilité de la SOLIDEO adoptée par son conseil d'administration fin 2018 fixe des ambitions très élevées, notamment concernant le traitement des sols et des espaces perméables, et sera déclinée prochainement sur le Cluster des médias.

**Intervention de la CCI de Seine-Saint-Denis** : la CCI de Seine-Saint-Denis invite à la prudence concernant la limitation d'emprise au sol pour les activités économiques qui peut constituer un frein à leur implantation. La CCI invite également à prendre en compte les souhaits d'extension ultérieure des entreprises qui viendraient s'implanter sur le secteur.

**Réponse de SOLIDEO** : SOLIDEO a retenu à ce stade une règle relativement souple pour avoir le temps de travailler le sujet et de préciser avec les collectivités la nature des activités économiques qui viendront s'implanter sur le site.

- **Modifications du règlement écrit de la zone AUjop :**

- Articles 1 et 2 : les occupations et utilisations du sol qui seraient incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone sont interdites, il en est ainsi pour les constructions, installations et ouvrages à destination d'exploitation agricole et forestière et les constructions destinées à la fonction d'entrepôt et d'industrie. Les commerces et les ICPE sont autorisés sous condition ;
- Articles 3 et 4 : les dispositions relatives aux accès et voiries et les dispositions relatives à la desserte par les réseaux sont issues des travaux réalisés dans le cadre de la révision du PLU ;
- Article 5 : non réglementé ;
- Article 6 : compte tenu du caractère urbain souhaité du nouveau quartier, il est retenu une règle permettant soit une implantation à l'alignement soit en retrait de 1 mètre minimum par rapport aux voies et emprises publiques ;
- Article 7 : les dispositions permettent une implantation en limite de propriété ou en retrait de 1 mètre minimum ;

- Article 8 : les dispositions concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété reprennent celles issues des travaux réalisés dans le cadre de la révision du PLU qui prévoyaient de ne pas fixer de règle ;
  - Article 9 : les travaux menés dans le cadre de la révision du PLU prévoyaient de limiter à 60% l'emprise au sol des constructions. Aussi, les dispositions retenues dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU limitent à 60% l'emprise au sol des constructions. Toutefois, afin de créer une certaine intensité à proximité de la gare, le règlement rédigé pour la zone AUjop permet une emprise au sol maximale de 70% dans les secteurs les plus proches de la gare, situés au sud de la RD50 ;
  - Article 10 : les dispositions de l'article 10 sont issues des travaux réalisés dans le cadre de la révision du PLU, en alignant toutefois la hauteur maximale au faîtage avec celle autorisée à l'acrotère. Elles limitent la hauteur à 22 mètres à l'acrotère ou au faîtage et précisent que pour cette hauteur, le nombre de niveaux maximum admis est R+6. Cette limitation de la hauteur est cohérente avec la hauteur des constructions existantes de Dugny. 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 est ponctuellement autorisée. Pour cette hauteur, le nombre de niveaux maximal admis est R+7 ;
  - Article 11 : les dispositions de l'article 11 sont issues des travaux réalisés dans le cadre de la révision du PLU ;
  - Article 12 : les dispositions en matière d'obligation de réalisation d'aires de stationnement visent à assurer de bonnes conditions de stationnement sur le site de projet, tenant compte de la proximité de la gare de tramway. Elles permettent la mutualisation des places de stationnement afin de réduire la superficie nécessaire au stationnement des véhicules ;
  - Article 13 : ces dispositions sont issues des travaux réalisés dans le cadre de la révision du PLU et complétées. Le règlement impose que 30% minimum de la surface de l'unité foncière soient traités en espaces verts. Il impose des plantations composées d'essences locales et non invasives. La notion d'unité de plantation permet notamment de choisir les plantations les mieux adaptées possibles au contexte paysager et environnemental ;
  - Article 14 : les coefficients d'occupation du sol ne peuvent plus être limités, sauf exception mais qui ne trouve pas à s'appliquer à la zone AUjop. Cet article n'est donc pas réglementé ;
  - Article 15 : les dispositions portant sur les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales sont issues des travaux réalisés dans le cadre de la révision du PLU ;
  - Article 16 : les dispositions relatives aux obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques sont issues des travaux réalisés dans le cadre de la révision du PLU ;
- Définitions : plusieurs définitions comprises dans le règlement sont complétées et ajustées.

**Intervention de la SPL du Bourget** : La SPL du Bourget formule une remarque sur le dimensionnement du commerce. Il est indiqué dans la notice explicative un dimensionnement inférieur à 300 m<sup>2</sup>, or le dossier de création prévoit 1000 m<sup>2</sup> de commerces et services. La SPL souhaiterait également que cette surface soit retranscrite dans le PLU et non uniquement dans le dossier de création de la ZAC.

**Réponse de la SOLIDEO** : Il s'agit d'une coquille dans la notice de présentation qui sera corrigée. Le projet de règlement écrit de la zone est lui bien adapté au dimensionnement des commerces tel qu'il est prévu dans le projet.

**Observation de la CCI du 93** : La CCI invite à bien prendre en compte la non concurrence du commerce avec le centre-ville et à ne pas éclater les activités commerciales en plusieurs lieux du quartier.

**Réponse de la SOLIDEO** : Le parti qui a été retenu à l'issue d'un travail avec la ville de Dugny est celui d'un dimensionnement de commerces de taille modeste pour ne pas concurrencer les activités commerciales du centre-ville. Les commerces prévus dans le cadre du projet se concentreront à proximité de la gare du T11 de Dugny-La Courneuve.

**Observations de la SPL du Bourget** : La SPL rappelle que les collectivités ont formulé des demandes concernant les articles relatifs à l'implantation des constructions en particulier sur les RD. L'enjeu est de préserver une vision paysagère de l'entrée de ville. Les collectivités ont formulé des propositions d'évolution des règles sur ce sujet mais restent ouvertes quant à leur formulation exacte notamment à l'issue du travail sur le plan guide. Les articles 6 (portant sur l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques), 9 (portant sur l'emprise au sol maximale des constructions) et 13 (portant sur les espaces libres et plantations, espaces verts et de pleine terre) pourraient comporter des dispositions spécifiques pour les abords des routes départementales. Il importe également pour les collectivités de prévoir l'après-ZAC.

**Réponse du CD93** : La question de l'adressage des immeubles de logements sur les RD a été abordée lors de l'élaboration du plan guide en phase de candidature. L'enjeu de pacification des RD dans l'esprit d'un boulevard urbain est une ambition forte et partagée. La reprise du plan guide va permettre de traiter le paysagement de la voie et la question des accès. Le CD 93 invite donc à la prudence vis-à-vis de règles d'implantations trop strictes définies à ce stade du projet.

**Réponse de SOLIDEO** : La SOLIDEO indique que la pacification de la RD passe notamment par l'implantation du bâti signalant un environnement urbain. La SOLIDEO invite à préciser la règle à l'occasion du travail sur le plan guide qui sera validé par les collectivités.

**Intervention de l'UD 93 de la DRIEA** : L'UD 93 de la DRIEA recommande une certaine souplesse à ce stade de définition du projet.

**Intervention de la ville de Dugny** : le souhait de la ville est d'avoir un écran végétal en particulier en entrée de quartier. La ville indique être ouverte à la discussion pour rédiger de la meilleure manière possible cette règle pour être cohérent avec l'ambiance de la ville de Dugny.

**Intervention du CESER** : le CESER souhaiterait la mise en place d'un suivi régional du projet.

**Intervention de la Région Ile-de-France** : la Région est sur cette ligne et travaille étroitement avec l'Etat et SOLIDEO sur le projet.

**Les autres personnes publiques associées à cette réunion d'examen conjoint n'ont pas formulé d'observations complémentaires.**

# Annexes au PV de la réunion d'examen conjoint

1. Avis CESER
2. Courrier EPT Paris Terres  
d'Envol



**Réunion d'examen conjoint du 18/01/2019**

**Position du CeseR sur la mise en compatibilité du SDRIF 2030  
avec le projet d'aménagement du cluster des medias  
destiné aux Jeux Olympiques et paralympiques de 2024**

*Nicole Sergent  
(position adoptée par le bureau du 17/01/2019)*

En premier lieu, le Ceser rappelle son **attachement au Schéma directeur de la région Ile-de-France** adopté le 18 octobre 2013 par le Conseil régional, validé par le décret en Conseil d'Etat du 27 décembre 2013.

**Le Ceser a soutenu le projet spatial régional** avec ses 3 piliers et ses grands objectifs **pour construire une Ile-de-France attractive, solidaire et plus résiliente** et sa traduction dans les orientations réglementaires qui l'accompagnent.

Le Ceser est **plus particulièrement attaché à sa dimension environnementale et aux exigences de préservation et de valorisation de tous les espaces ouverts** (espaces verts, naturels, agricoles et boisés) que contient le SDRIF **ainsi que des continuités écologiques**. Il partage notamment l'objectif de développement des espaces verts dans la zone dense et d'introduire la nature en ville afin d'améliorer la qualité de vie des franciliens, de contribuer à la réduction de l'effet « îlot de chaleur urbain » et à la lutte contre le réchauffement climatique. Le Ceser s'inscrit donc pleinement dans l'exigence portée par le SDRIF « d'améliorer l'espace urbain et son environnement naturel ».

### **Sur le projet de création de ZAC « Cluster des médias »**

#### ***Le Ceser constate :***

- que ce projet a été présenté, dans le cadre de l'organisation JOP 2024, par le conseil départemental de Seine-Saint-Denis et les communes de Dugny, Le Bourget et La Courneuve,
- qu'il couvre, selon la présentation qui en est faite, environ 70 ha,
- qu'il s'articule avec le contrat de développement territorial du pôle métropolitain du Bourget,
- qu'il permet de « renforcer les liens entre les communes » et d'unir des secteurs coupés aujourd'hui des centres existants (quartier de la Comète et centre de Dugny ; pôle sportif et scolaire du Bourget isolé par l'autoroute A1 du reste de la ville),
- qu'il s'accompagne d'opérations de requalification urbaine (quartier de la Comète à Dugny ; pôle sportif et scolaire du Bourget, circulation apaisée sur la RD 50),
- qu'il s'adosse aux équipements structurants de transports, notamment la gare T11 Dugny-La Courneuve mise en service fin 2017, les gares du Bourget (RER et future gare du GPE),
- qu'il développe les modes actifs de déplacement, notamment avec la création de la passerelle sur l'autoroute A1 pour relier Le Bourget au nouveau quartier de Dugny, et faciliter l'accès à la gare T11-Dugny-La Courneuve et au Parc Georges Valbon,
- qu'il s'inscrit dans les objectifs du Pan local de l'habitat en vigueur (PLH de l'ex-communauté d'agglomération) avec la création du nouveau quartier de Dugny et ses 1300 logements dont 20% de logements sociaux,
- qu'il permet la renaturation du « Terrain des Essences », zone actuellement fortement polluée, et sa « reconversion » 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 T11,
- que l'étude d'impact sur l'environnement montre notamment que les continuités écologiques sont préservées dans le projet, que l'équilibre des milieux humides n'est pas mis en cause et que les mesures prises pour la phase des JOP et de la construction devraient permettre



de compenser les incidences sur la faune présente sur les différents sites, notamment sur l'Aire des Vents et le terrain des Essences,

## **MAIS**

**qu'il amène, pour réaliser le nouveau quartier de Dugny, à urbaniser une partie de l'Aire des Vents, classée espace naturel sensible**, répertorié dans le SDRIF comme espace de plus de 5 ha dans le fascicule 2 « Défis, projet spatial régional et objectifs » (carte de la composante publique de la trame verte d'agglomération - espaces verts et boisés à pérenniser et à développer page 97) et inscrit comme tel sur la Carte de destination générale des différentes parties du territoire (CDGT), **donc un espace vert protégé et interdit à l'urbanisation par le SDRIF en conformité avec les orientations réglementaires (fascicule 3) qui stipulent dans le point 3.4. « qu'il convient de pérenniser la vocation des espaces verts publics existants, de valoriser les espaces ouverts privés insérés dans la ville dense, d'optimiser l'ensemble des fonctions et services que rendent ces espaces (...) que les collectivités territoriales (doivent) s'assurer que leurs documents d'urbanisme permettent notamment de préserver les emprises dédiées aux espaces verts existants. »**

## **EN CONSEQUENCE**

**Le Ceser regrette ce choix de localisation du cluster des médias** alors que d'autres sites pouvaient être retenus et que ce choix a fait l'objet de critiques fortes de plusieurs collectifs d'usagers locaux et départementaux. Il rappelle en effet que le SDRIF indique que, sous réserve des pastilles ouvertes à l'urbanisation, la consommation d'espaces ouverts ne peut être envisagée que dans les cas où aucune autre solution à coût raisonnable n'existe et qu'il prévoit des mesures de réduction et de compensation de l'impact de l'urbanisation et de l'artificialisation des sols.

Même s'il comprend l'opportunité que représente la tenue des Jeux Olympiques et Paralympiques pour la réalisation de projets urbains pour lesquels les collectivités ne parviennent pas à mobiliser facilement les financements indispensables, l'un des axes-clés du dossier de candidature aux Jeux étant la réutilisation et la durabilité d'une grande partie des installations requises pour les JOP, le Ceser considère que l'entorse faite au SDRIF pourrait constituer un mauvais signe en direction de toutes les collectivités locales alors que, quelle que soit leur taille, les espaces ouverts, leur préservation et leur valorisation sont un atout pour l'Île-de-France, grande région métropolitaine de rang mondial.

S'il est souligné dans le dossier de mise en compatibilité que le principe de compensation ne peut être évoqué pour envisager d'autres atteintes aux espaces verts et boisés, il n'en reste pas moins que cette exception faite aux orientations réglementaires du SDRIF peut conduire les collectivités locales, tout particulièrement celles situées en zone dense, à n'accorder dans leurs projets d'aménagement qu'une place toute relative à l'exigence de développement des espaces verts .

**Cependant, le Ceser ne peut que prendre acte de ce projet d'aménagement porté par l'Etat qui s'inscrit dans le cadre d'une opération d'intérêt national (OIN) créée par 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.**

### **Sur les dispositions de mise en compatibilité du SDRIF**

Le Ceser constate que les dispositions de mise en compatibilité du SDRIF présentées dans le dossier correspondent aux éléments qui doivent le rendre compatibles avec les éléments du projet de cluster qui le méconnaissent en son état actuel soit :

- la modification apportée dans le fascicule 2 du SDRIF à la carte de la composante publique de la trame verte d'agglomération qui retire la partie sud de l'Aire des vents des espaces verts existants et qui prévoit la création d'un espace vert et boisé sur le terrain des essences,
- la modification de la carte de destination générale des différentes parties du territoire qui reprend les modifications apportées à la carte du fascicule 2 et ouvre à l'urbanisation la partie sud de l'Aire des Vents,
- le point 3.4 des orientations réglementaires (fascicule 3) qui concerne les espaces verts et les espaces de loisirs et dans lequel un ajout est effectué à la fin du texte. Cet ajout est rédigé comme suit : « *dans le cadre de l'organisation des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024, une partie de l'espace vert de l'Aire des Vents pourra être urbanisée sous réserve d'une compensation au moins égale à la superficie ainsi urbanisée* ».

Le Ceser enregistre parallèlement l'examen de l'articulation de ces dispositions de mise en compatibilité avec les documents cadre, notamment les règles générales d'aménagement et d'urbanisme prévues aux articles L101-1 et L101-2. du code de l'urbanisme, le SRCAE, le SRCE et le SDAGE Seine-Normandie ainsi qu'avec les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols, la prévention et gestion des inondations ainsi qu'avec le décret créant l'OIN pour l'accueil des Jeux olympiques et paralympiques de 2024.

### **Sur la compensation de l'urbanisation partielle de l'Aire des Vents.**

Les dispositions proposées de mise en compatibilité en lien avec le projet d'aménagement du cluster font de la renaturation du terrain des Essences et son insertion dans le parc Georges Valbon, soit 13 ha, la compensation de l'urbanisation d'une partie de l'Aire des Vents qui se situe à hauteur de 7 ha.

**Le Ceser estime** qu'eu égard au projet spatial régional, à sa traduction réglementaire comme aux principes de son évaluation environnementale, **cette compensation est insuffisante** :

- Le terrain des essences, malgré sa forte pollution, était désaffecté et ouvert à des usages publics de loisirs et de détente, réinvesti par des éléments de biodiversité et une faune qui, selon l'étude d'impact (page 161) est d'ailleurs « à protéger ». Deux secteurs de projet sont concernés par des destructions d'habitats d'espèces protégées : le terrain des essences et dans une moindre mesure l'Aire des Vents.
- Tout en considérant la qualité affichée de la conception du nouveau quartier de Dugny qui prend en compte les exigences de la transition énergétique, l'aménagement d'une liaison paysagère avec la partie restante de l'Aire des Vents, la création de 1300 logements amène **de nouveaux besoins en terme d'espaces verts et de loisirs de proximité** alors qu'à l'échelle des communes concernées comme de l'ensemble de la Seine-Saint Denis, on est bien loin de l'objectif de 10m<sup>2</sup> par habitant retenu par le SDRIF pour l'horizon 2030 et que le département de la Seine-Saint Denis devrait rester une zone de forte croissance en terme démographique comme en terme d'activités.

Le Ceser considère donc qu'il convient de **compenser vraiment l'impact de l'ensemble du projet d'aménagement** qui, selon les termes de sa présentation devrait dynamiser l'ensemble du pôle urbain du Bourget/ Terres d'envol et conforter celui de Plaine Commune à laquelle appartient la commune de la Courneuve, **en allant au-delà de ce qui est prévu.**

**Il fait donc les propositions suivantes pour compléter le projet d'aménagement :**

- Réaliser un aménagement concerté du reste de l'Aire des Vents pour conforter sa vocation d'espace consacré à l'événementiel et aux loisirs (il a été noté par exemple dans une des réunions

publiques consacrées au projet d'aménagement l'usage qui en est fait par des associations pour le cyclisme).

- Créer l'un des espaces verts inscrits au SDRIF au nord de Dugny, l'impact de la création de la ZAC du cluster des médias ayant, selon la justification du projet d'aménagement, un effet dynamique de développement du territoire bien au-delà de son périmètre. La création de cet espace vert devra se faire dans les mêmes délais que la construction de la ZAC ainsi que les aménagements des axes routiers qui traversent la zone.
- Introduire des aménagements permettant de développer la « nature en ville » dans les autres quartiers des communes en déterminant les projets les plus significatifs pour les communes de Dugny, La Courneuve et du Bourget afin de permettre une cohérence paysagère entre les espaces verts et boisés, la ZAC cluster des medias et les quartiers adjacents.
- Assurer la transformation en boulevards urbains à circulation apaisée, voies urbaines structurantes qui jouxtent l'ensemble du Parc Valbon et de l'aire des Vents, notamment l'avenue Charles De Gaulle, l'avenue Waldeck Rochet.

### **Pour un suivi du projet d'aménagement.**

**Le Ceser demande que soit prévu un dispositif de suivi de la réalisation du projet d'aménagement** jusqu'à son achèvement sachant qu'il repose sur des engagements de financement qui doivent être tenus sur le long terme et que l'expérience montre que les ambitions affichées en matière d'urbanisme et de qualité de vie ne sont pas toujours suivies d'effet .

Le Ceser souligne que la dépollution des sols (terrain des essences, site du CEREMA au Bourget) et l'utilisation à d'autres fins des terrains de l'actuelle usine Chimirec qui traite des déchets industriels, revêtent des enjeux environnementaux d'importance et doivent faire l'objet d'une grande vigilance.

Ce dispositif devrait associer les habitants et l'ensemble des associations concernées (associations sportives, associations pour l'environnement, le logement...).

Il devrait être complété par un dispositif de suivi au niveau régional associant l'Etat, la Région, le Ceser, le département, les intercommunalités et les villes concernées.

Réf : BBZ/JV/NDG/ZM/2019-01-06

**Préfecture de la Seine-Saint-Denis**  
Monsieur Pierre-André DURAND  
Préfet de la Seine-Saint-Denis  
1 esplanade Jean Moulin  
93007 BOBIGNY Cedex

Aulnay-sous-Bois, le 8 janvier 2018

**Objet** : ZAC cluster des Médias 2024 – Mise en comptabilité du Plu de Dugny et du SDRIF – réunion d'examen conjoint

Monsieur le préfet

En vue de la réunion d'examen conjoint du 18 janvier 2019, nous vous prions de bien vouloir trouver ci jointe une note technique recensant les différentes demandes de la ville de Dugny et de l'EPT Paris Terres d'Envol.

Sans rentrer dans les détails de ces éléments techniques, nous souhaitons surtout attirer votre attention sur les motivations qui nous conduisent à solliciter des améliorations au projet actuel, en plus des demandes précédentes en phase d'élaboration du dossier, qui ont déjà été prises en considération par la Solidéo.

L'accueil des JOP et en particulier la construction du village des médias va constituer pour la ville de Dugny une évolution extrêmement forte, puisqu'elle va produire une augmentation de près d'un tiers de la population actuelle. Et, surtout, cette évolution va se réaliser en une seule fois et dans un temps très court du fait de l'obligation d'organiser les jeux à une date fixe, là où habituellement la conduite des opérations d'aménagement prévoit un phasage et une réalisation progressive des logements sur plusieurs années.

La particularité des jeux crée donc une sorte de situation de changement accéléré qu'il faut gérer au mieux pour ne pas déstabiliser le fonctionnement de la ville.

Dans cette optique, la ville a déjà engagé, via la SPL le Bourget Grand Paris, une étude de définition d'un projet pour le centre-ville, afin que celui-ci soit redynamisé en parallèle, voire en complémentarité de la réalisation du village des médias.

Dans cette même optique, nous avons souhaité que la programmation de la ZAC du cluster des médias maintienne un équilibre entre habitat et emploi, notamment sur le secteur du plateau dont la vocation économique doit être préservée.

Concernant plus particulièrement la conception de l'aménagement du village des médias, les enjeux majeurs pour la ville de Dugny et l'EPT sont, à côté des grands objectifs déjà fixés, ceux de la continuité et de l'intégration urbaine, ainsi que la qualité de l'héritage en matière de fonctionnement et de gestion urbaine.

Aussi, nous souhaitons que soit traduit avec davantage de précisions le principe d'un maillage fin du nouveau quartier par les espaces publics, de manière à ce que soient réalisés des îlots résidentiels de petite taille, aux situations juridiques simples, et dont les modalités d'entretien et de gestion pourront être clairement établies et facilement réparties entre la collectivité et les différents ensembles résidentiels.

Par ailleurs, nous souhaitons que soient appliquées au village des médias certaines règles du PLU vertueuses s'appliquant déjà à la ville existante et qui contribuent à produire l'identité singulière de la ville de Dugny : il s'agit notamment des règles relatives à l'alignement et au retrait des constructions par rapport à l'espace public et entre les constructions, ainsi qu'avec le réseau routier départemental sur lequel sont situées les « entrées de ville ».

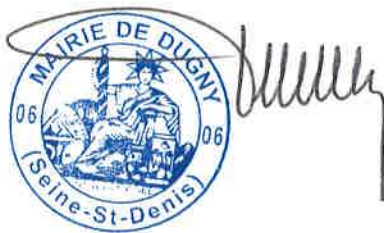
Enfin, nous considérons qu'il est nécessaire de renforcer la proportion d'espaces de pleine terre ou d'espaces verts à la parcelle, afin d'être parfaitement conforme à la mise en œuvre de la ville-parc, qui est déjà la marque de fabrique de Dugny et qui a inspiré depuis le départ la conception du village des médias.

Ces éléments revêtent d'autant plus une grande importance à nos yeux qu'ils devront être intégrés à terme dans le futur PLU de la ville de Dugny qui est actuellement en cours de révision.

En vous souhaitant bonne réception,

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Préfet, l'assurance de nos sentiments distingués.

**André VEYSSIERE**  
Maire de Dugny



Pièce jointe : Note technique relative à l'avis de la ville de Dugny et de l'EPT Terres d'Envol sur la Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Dugny

## Note technique relative à l'avis de la ville de Dugny et de l'EPT Paris Terres d'Envol sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Dugny dans la ZAC du Cluster des Médias

---

Pour parfaire le Plan Local d'Urbanisme mis en compatibilité dans la ZAC du Cluster des Médias dans l'objectif de garantir une qualité urbaine usuelle minimum, la Ville de Dugny et l'EPT Paris Terres d'Envol souhaitent demander que soient introduites les modifications suivantes :

- **Le PADD :**

Les collectivités souhaitent que la dernière phrase du troisième paragraphe du complément apporté au PADD « *en limite du parc de l'Aire des Vents, autre espace d'intérêt écologique, en créant une lisière écologique permettant la diversité des usages* » soit modifiée comme suit : « *en limite du parc de l'Aire des Vents, ~~autre espace d'intérêt écologique,~~ en créant une lisière **d'équipements de loisirs** ~~permettant la diversité des usages~~ **préservant une continuité écologique.*** »

- **La carte de l'OAP :**

Les collectivités souhaitent que la légende « *dessertes internes par maillage fin* » soit complétée des mots « **ayant vocation à revenir dans le domaine communal (tracé indicatif)** ».

Cela répond à la préoccupation des collectivités de ne pas imposer dans l'OAP un tracé figurant sur le bâtiment actuel occupé par Id Logistic.

Les collectivités souhaitent également que la carte présente d'avantage de « *dessertes internes par maillage fin ayant vocation à revenir dans le domaine communal (tracé indicatif)* » notamment dans le sens Nord-Sud, dans la partie du village des médias située dans l'Aire des Vents. Cela répond au souhait des collectivités de garantir la réalisation d'un maillage fin public, et d'unités résidentielles de petites tailles. **Le règlement écrit des zones UI et AUjop :**

Le tableau ci-dessous rappelle les éléments de la rédaction du règlement de la zone UI et de la zone AUjop qui appellent des modifications pour les collectivités :

	<b>Rédaction MEC PLU</b>	<b>Rédaction souhaitée par les Collectivités Locales</b>
<b>ZONE UI</b>		
UI 3	Toute voie nouvelle doit présenter une largeur initiale de <b>chaussée au moins égale à 3,5 mètres</b>  (conjugué à l'absence de réglementation des constructions par rapport à l'alignement opposé – article 6).	Toute voie nouvelle doit présenter une <b>emprise au moins égale à 8 mètres.</b>
UI13	<b>40%</b> minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en <b>espaces verts. 10%</b>	Maintien de la demande initiale :

	minimum de l'unité foncière doivent être traités en espace vert de <b>pleine terre</b> .	<p><b>40%</b> minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts décomposés comme suit :</p> <p><b>30%</b> minimum de l'unité foncière en <b>pleine terre</b>,</p> <p><b>10%</b> minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts <b>complémentaires*</b>.</p>
<b>ZONE AU jop</b>		
AUjop2 Interdiction et limitation de certains usages	<p>Il semble y avoir une petite incohérence entre la notice explicative et le projet de règlement de la MEC du PLU sur cet article :</p> <p>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 <b>inférieure à 300m<sup>2</sup></b> (notice explicative p 73)</p> <p>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. (Projet de règlement p 173)</p>	Les constructions destinées au commerce sont autorisées <b>dans la limite de 1000m<sup>2</sup></b> de surface de plancher
AUjop6 Implantation construction par rapport voies	Les constructions peuvent être implantées : - soit à l'alignement, - soit en retrait d'au moins 1 m par rapport à cet alignement.	Les constructions peuvent être implantées : -soit à l'alignement, -soit en retrait d'au moins 1 m par rapport à cet alignement. <b>Dispositions particulières applicables le long de la RD50 et de la RD 114</b> dans son prolongement allant du rondpoint de la pigeonnrière vers le centre-ville de Dugny : Le nu des façades de toute construction doit être édifié avec <b>un recul par rapport à l'alignement d'au moins 10 mètres</b> .
AUjop8 Implantation constructions les unes par rapport aux autres	Aucune prescription.	La distance comptée horizontalement en tout point de constructions non contiguës doit être <b>au moins égale à :</b> <b>8 mètres</b> si les deux façades comportent une ouverture ; <b>6 mètres</b> si une des deux façades comporte une ouverture ; <b>4 mètres</b> si les 2 façades sont aveugles.

<p>AUjop9 Emprise au sol</p>	<p><b>Au nord de la RD50 :</b> L'emprise au sol de constructions, annexes comprises, <b>ne peut excéder 60 %</b> de l'unité foncière.</p> <p><b>Au sud de la RD50 :</b> L'emprise au sol de constructions, annexes comprises, <b>ne peut excéder 70 %</b> de l'unité foncière.</p>	<p>L'emprise au sol de constructions, annexes comprises, <b>ne peut excéder 60 % de l'unité foncière.</b></p> <p>Dans une <b>bande de 30 mètres de part et d'autre de la route départementale 50 et de la route départementale 114</b> dans son prolongement allant du rond-point de la pigeonnrière vers le centre-ville de Dugny, l'emprise au sol de constructions, annexes comprises, <b>ne peut excéder 40 %</b> de l'unité foncière.</p>
<p>AUjop13.2</p>	<p>Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables : <b>30% minimum</b> de la surface de l'unité foncière doivent être <b>traités en espaces verts.</b></p>	<p><b>30% minimum de la surface de l'unité foncière</b> doivent être traités en espaces verts <b>dont 20% de pleine terre</b> et 10% d'espaces verts complémentaires (hors toiture terrasse).</p> <p>Dans une <b>bande de 30 mètres de part et d'autre de la route départementale 50 et de la route départementale 114</b> dans son prolongement allant du rond-point de la pigeonnrière vers le centre-ville de Dugny : <b>50% minimum de la surface de l'unité foncière</b> doivent être traités en espaces verts, <b>dont 30% de pleine terre</b> et 20 % d'espaces verts complémentaires (hors toiture terrasse).</p>

\*Définition des espaces verts complémentaires :

Les espaces verts complémentaires sont des espaces dont la nature peut varier, selon les possibilités de végétalisation existantes sur chaque terrain.

L'étendue de la surface des espaces verts complémentaires est calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérée à l'appui des coefficients suivants :

- 1 pour les espaces verts de pleine terre ;
- 0,7 pour les espaces verts sur dalles comprenant au moins 0,80 m de terre végétale, ou les toitures végétalisées ;
- 0,4 pour les surfaces semi-ouvertes (pavés drainants et/ou alvéolés, stabilisés et matériaux granulaires, parkings perméables, platelages en bois...) et les espaces verts sur dalle comprenant une épaisseur de terre végétale inférieure à 0,80 m ;
- 0,2 pour les murs végétalisés ;
- 0 pour les surfaces imperméabilisées.





