



Cluster  
des médias

Présentation des procédures  
portant sur le projet  
d'aménagement de la ZAC  
Cluster des médias



## Sommaire

<b>La création de la ZAC Cluster des médias.....</b>	<b>4</b>
Le dossier de création de la ZAC.....	4
L'arrêté de création de la ZAC du Cluster des médias.....	4
<b>La déclaration d'utilité publique .....</b>	<b>5</b>
Le dossier de déclaration d'utilité publique .....	5
L'arrêté de déclaration d'utilité publique.....	5
<b>La mise en compatibilité des documents d'urbanisme .....</b>	<b>6</b>
Le Schéma directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) .....	6
Le plan local d'urbanisme (PLU) de Dugny.....	6
<b>L'évaluation environnementale .....</b>	<b>8</b>
Le cadrage préalable .....	8
La première évaluation environnementale du projet : les procédures de création de la ZAC et de Déclaration d'utilité publique .....	8
L'actualisation de l'étude d'impact du projet : la demande d'autorisation environnementale .....	9
<b>Les phases de participation du public .....</b>	<b>10</b>
La concertation préalable au titre de L103-2 du code de l'urbanisme.....	10
L'organisation de la concertation au titre de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme .....	10
Les enseignements de la concertation .....	11
Les suites de la concertation .....	11
L'enquête publique unique .....	11
L'organisation de l'enquête publique.....	12



Le rapport de la commission d'enquête .....	12
La participation du public relative à la demande d'autorisation environnementale .....	13
<b>Les prochaines procédures .....</b>	<b>14</b>
Les arrêtés préfectoraux .....	14
L'arrêté préfectoral délivrant l'autorisation environnementale.....	14
L'arrêté de réalisation de la ZAC Cluster des médias .....	14
Les permis de construire.....	14

# La création de la ZAC 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'opération d'aménagement objet de la présente enquête est 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, ont été approuvés les objectifs de la ZAC du Cluster des médias et les modalités de la concertation au titre de l'article L103-2 du code de l'urbanisme (voir chapitre sur la Participation du public).

## Le dossier de création de la ZAC

**En octobre 2018**, la SOLIDEO a élaboré le dossier de création de la ZAC sur la base des études préalables, dont l'étude d'impact environnementale initiale, et du bilan de la concertation.

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.

Le dossier de création de la ZAC a été approuvé par le Conseil d'administration de la SOLIDEO le 4 juillet 2019 (délibération n°2019-19).

## L'arrêté de création de la ZAC du Cluster des médias

Conformément à l'article L.311-1 du Code de l'urbanisme, l'arrêté n°2019-2030, pris par le Préfet de Seine-Saint-Denis le 29 juillet 2019, a créé la ZAC du Cluster des médias.

Cet arrêté fixe notamment le périmètre de la ZAC ainsi que le programme global prévisionnel de constructions à édifier à l'intérieur de celle-ci.

## La déclaration d'utilité publique

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 Plan local d'urbanisme (PLU) de Dugny et du Schéma directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) a été nécessaire (voir chapitre Participation du public). Le périmètre de la déclaration d'utilité publique 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 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 (voir chapitre sur la Participation du public).

### Le dossier de déclaration d'utilité publique

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 – voir Chapitre Evaluation environnementale) viennent compléter le dossier de DUP.

### L'arrêté de déclaration d'utilité publique

Le projet de ZAC du Cluster des médias a été déclaré d'utilité publique, au profit de la SOLIDEO, par arrêté n° 2019-1904 du préfet de la Seine-Saint-Denis du 15 juillet 2019. Cet arrêté, tenant lieu de déclaration de projet (la DUP étant prise au profit d'un établissement public de l'État), a également emporté mise en compatibilité du PLU de Dugny et du SDRIF.

# La mise en compatibilité des documents d'urbanisme

Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique ne peut être entreprise s'il elle n'est pas compatible avec les dispositions du plan local d'urbanisme en vigueur. Une procédure de mise en compatibilité des documents d'urbanisme en vigueur avec le projet a donc été mise en œuvre.

## Le Schéma directeur de la Région Île-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 :

- 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 ;
- 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, a emporté approbation des nouvelles dispositions du Schéma directeur de la Région Ile-de-France.

Cette mise en compatibilité a été soumise à évaluation environnementale dans le cadre de la procédure de Déclaration d'utilité publique (voir chapitre Evaluation environnementale).

## Le plan local d'urbanisme (PLU) 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 :

- 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 ;
- 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 d'un 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 a nécessité que le Plan local d'urbanisme de la commune de Dugny soit mis en compatibilité.

Cette mise en compatibilité a été soumise à évaluation environnementale dans le cadre de la procédure de Déclaration d'utilité publique (voir chapitre Evaluation environnementale).

# L'évaluation environnementale

Le projet de ZAC du Cluster des médias est, du fait de sa nature et sa dimension, soumis à évaluation environnementale.

L'évaluation environnementale est 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.

L'évaluation environnementale du projet de ZAC a été mise en œuvre le plus en amont possible du projet, à l'occasion des procédures de création de la ZAC, de Déclaration d'utilité publique (DUP) et de Demande d'autorisation environnementale.

## Le cadrage préalable

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 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. Cet avis a été pris en compte pour la réalisation de l'étude d'impact initiale de la ZAC Cluster des médias, dans le cadre de l'enquête publique unique, ainsi que pour l'actualisation de cette dernière.

## La première évaluation environnementale du projet : les procédures de création de la ZAC et de Déclaration d'utilité publique

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 SDRIF, a donné lieu à l'avis de l'Autorité environnementale du CGEDD n°2018-100 en date du 16 janvier 2019, rendu sur la base de l'étude d'impact initiale de la ZAC.

L'Autorité environnementale soulignait six points qui nécessitaient des précisions :



- Présenter les enjeux relatifs au dérangement de la faune pendant les Jeux ;
- Présenter les projets d'aménagement de voirie et leur cohérence avec les différents quartiers du Cluster des médias ;
- Présenter les engagements en matière de réduction acoustique ;
- Démontrer l'acceptabilité environnementale du projet en cas de départ différé d'ID Logistics ;
- Présenter la composition urbaine, les intentions paysagères et les modalités de lutte contre les effets d'îlots de chaleur urbains ;
- Présenter les résultats de la modélisation de la qualité de l'air à l'horizon 2024.

Ces précisions ont été apportées par la SOLIDEO dans son mémoire en réponse, présenté lors de l'enquête publique unique (voir pièce 4.4.3 du dossier soumis à la présente PPVE).

## L'actualisation de l'étude d'impact du projet : la demande d'autorisation environnementale

Le projet est aujourd'hui soumis à la procédure de demande d'autorisation environnementale, motivée au regard du régime d'autorisation de certaines rubriques de la loi sur l'eau (article R214-1 du code de l'environnement), de la dérogation aux mesures de protection de la faune et de la flore sauvages (article L411-2 du code de l'environnement) et de la demande d'autorisation de défrichement (article L342-1 du code forestier).

Sur la base de l'étude d'impact initiale réalisée en octobre 2018, présentée au public lors de l'enquête publique unique, et actualisée en janvier 2020, l'Autorité environnementale a rendu son avis n°2020-05 le 1<sup>er</sup> avril 2020.

L'Autorité environnementale soulignait cinq points qui nécessitaient des précisions :

- La lutte contre les effets d'îlot de chaleur urbain
- La connaissance de la pollution des sols et l'évaluation des risques sanitaires
- Les incidences du fonctionnement simultané de l'ensemble des sites pendant les Jeux
- Le scénario énergétique et le bilan carbone de la ZAC
- La gestion des eaux pluviales et le bruit.

Ces précisions sont apportées par la SOLIDEO dans son mémoire en réponse, lequel est porté à connaissance du public dans le cadre de la présente Participation du public par voie électronique du 10 juin au 12 juillet 2020.

L'arrêté préfectoral délivrant l'autorisation environnementale est envisagé à l'automne 2020.

# Les phases de participation du public

La ZAC Cluster des médias a d'abord fait l'objet d'une concertation préalable au titre de l'article L103-2 du code de l'urbanisme. Cette procédure visait à présenter les objectifs et les grandes caractéristiques du projet.

Le projet a ensuite fait l'objet d'une enquête publique unique regroupant la consultation au titre de la création de la ZAC Cluster des médias, l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et à la mise en compatibilité du PLU de Dugny et du SDRIF et l'enquête parcellaire visant à procéder à l'amiable ou par voie d'expropriation aux acquisitions foncières nécessaires à la réalisation du projet.

Le projet fait aujourd'hui l'objet d'une procédure de participation du public par voie électronique (PPVE), selon l'article 9 de la loi du 26 mars 2018 relative à l'organisation des jeux Olympiques et Paralympiques de 2024, dans le cadre de la demande d'autorisation environnementale du projet.

En parallèle des concertations réglementaires, la SOLIDEO mène une participation citoyenne volontaire pour dialoguer sur le devenir du Cluster des médias après les Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024.

## La concertation préalable au titre de L103-2 du code de l'urbanisme

### L'ORGANISATION DE LA CONCERTATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.103-2 DU CODE DE L'URBANISME

La concertation préalable au titre de l'article L103-2 du code de l'urbanisme s'est déroulée du 5 septembre au 15 novembre 2018.

Par délibération n°2018-20 du Conseil d'administration de la SOLIDEO en date du 30 mars 2018, 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 suivantes :

- la mise à disposition du public d'un dossier de présentation du projet au sein des mairies de Dugny, Le Bourget et La Courneuve, des EPT Paris Terres d'Envol et Plaine Commune et de la préfecture de Seine-Saint-Denis,
- la mise à disposition de registres physiques dans ces mêmes lieux,
- la mise à disposition de ce dossier sur le site internet des villes, des EPT Paris Terres d'Envol et Plaine Commune et de la préfecture de Seine-Saint-Denis, ainsi que sur le site de Paris 2024,
- l'organisation d'au moins une réunion publique au sein de chaque commune située dans le périmètre de la ZAC, soit trois communes.

Lors de la concertation, 2 observations ont été consignées sur les registres papier et 30 contributions ont été déposées sur le registre en ligne (dont 17 avis individuels et 13 avis collectifs). Entre 30 et 100 personnes ont assisté aux trois réunions publiques organisées.

## LES ENSEIGNEMENTS DE LA CONCERTATION

Les échanges avec les habitants lors des réunions ainsi que les contributions déposées sur la plateforme de concertation et les registres ont permis à la SOLIDEO de tirer les enseignements suivants :

- Une attention à porter sur le devenir des équipements publics et des activités économiques existantes ;
- La nécessité de prévoir du logement diversifié, des équipements publics, des commerces, des services et des espaces verts accessibles à tous ;
- La conduite partenariale du projet avec une information coordonnée entre les différents chantiers et la mise en place de mesures visant à limiter les nuisances pour les riverains ;
- La limitation des effets sur la biodiversité et l'intégration du projet dans l'environnement ;
- Le renforcement des liens entre les communes du territoire mais aussi avec le parc Georges Valbon ;
- Une bonne desserte du quartier et une place importante laissée aux mobilités douces.

## LES SUITES DE LA CONCERTATION

Le 6 décembre 2018, le Conseil d'administration de la SOLIDEO a approuvé le bilan de la concertation (délibération n°2018-48 – voir pièces 2.1 et 2.2 du dossier soumis à la présente PPVE). Cette délibération est venue clore la phase de concertation préalable en vue de la création de la ZAC du Cluster des médias sur les communes de Dugny, Le Bourget et La Courneuve.

## L'enquête publique unique

Dans sa délibération n°2018-49, le Conseil d'administration de la SOLIDEO, du 6 décembre 2018, a approuvé le recours à la procédure d'utilité publique, nécessaire à la réalisation du projet de ZAC du Cluster des médias, le dossier d'enquête publique comprenant notamment le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme, ainsi que le dossier d'enquête parcellaire.

Le Conseil d'administration a également autorisé le Directeur général de la SOLIDEO à solliciter auprès du Préfet de la Seine-Saint-Denis l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique, à la mise en compatibilité du PLU de Dugny et du SDRIF et d'une enquête parcellaire en vue de permettre la réalisation du projet.

L'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.

## L'ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Conformément à l'article R.111-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique une commission d'enquête a été désignée dans les conditions prévues à l'article R.123-5 du Code de l'environnement qui précise, qu'en vue de cette désignation, le Préfet saisit le président du tribunal administratif du ressort de l'autorité préfectorale et lui adresse une demande qui précise l'objet de l'enquête ainsi que la période d'enquête proposée, et comporte le cas échéant le résumé non technique de l'étude d'impact.

L'enquête publique unique s'est déroulée du 27 février au 12 avril 2019, elle s'est déroulée sous l'égide d'une commission d'enquête composée d'un Président et de deux membres, nommés par le Tribunal administratif de Bobigny le 28 novembre 2018.

Le dispositif mis en place et les 12 permanences de la commission d'enquête ont permis l'expression d'environ 80 personnes.

## LE RAPPORT DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Le 10 mai 2019, la commission d'enquête a remis son rapport (voir pièce 2.3 du dossier soumis à la présente PPVE).

Sur la déclaration d'utilité publique, la commission d'enquête a rendu un avis favorable sans réserve mais assorti de recommandations.

La mise en compatibilité du PLU de Dugny et du Schéma directeur de la Région d'Île de France, a reçu un avis favorable de la commission d'enquête assorti de deux recommandations.

Sur l'enquête parcellaire, la commission a rendu un avis favorable aux acquisitions envisagées ainsi qu'au recours à l'expropriation en cas de nécessité.

## La participation du public relative à la demande d'autorisation environnementale

La demande d'autorisation environnementale est nécessaire avant tout démarrage de travaux et doit faire l'objet d'une consultation du public.

Selon l'article L181-9 du Code de l'environnement, l'instruction d'une autorisation environnementale comprend, notamment, une phase d'enquête publique. La Loi n° 2018-202 du 26 mars 2018 relative à l'organisation des Jeux Olympiques prévoit, par son article 9, un régime spécifique de participation du public pour les projets nécessaires à la préparation, à l'organisation ou au déroulement des Jeux Olympiques et Paralympiques.

À l'issue de la participation du public par voie électronique, une synthèse des observations et propositions déposées par le public, mentionnant les réponses et, le cas échéant, les évolutions proposées par le maître d'ouvrage pour tenir compte des observations et propositions du public, est rédigée, dans un délai d'un mois à l'issue de la PPVE, par les garants. Cette synthèse sera publiée sur le site dédié à la participation du public par voie électronique, et sur les sites Internet de la préfecture de la Seine-Saint-Denis, du maître d'ouvrage et de la Commission nationale du débat public.

L'actuelle participation du public par voie électronique relative à la demande d'autorisation environnementale se déroule du 10 juin au 12 juillet 2020. Elle se déroule sous l'égide de deux garants nommés par la Commission nationale du débat public : Madame Sylvie DENIS-DINTILHAC et Monsieur Jean-Louis LAURE.

# Les prochaines procédures

## Les arrêtés préfectoraux

### L'ARRETE PREFECTORAL DELIVRANT L'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE

La décision d'autorisation ou de refus d'autorisation environnementale sera prise par arrêté du préfet de la Seine-Saint-Denis. La date prévisionnelle d'obtention de l'autorisation environnementale est envisagée fin septembre 2020.

### L'ARRETE DE REALISATION DE LA ZAC CLUSTER DES MEDIAS

L'Etablissement Public Territorial Plaine Commune Grand Paris, le département de Seine-Saint-Denis, la ville de Saint-Ouen-sur-Seine et la ville de Saint-Denis ont délibéré, entre septembre et octobre 2019, afin de donner leur accord, conformément à l'article R.311-7 du code de l'urbanisme, sur le principe de réalisation, sous maîtrise d'ouvrage de la SOLIDEO, des équipements figurant au programme des équipements publics de la ZAC Village Olympique et Paralympique, les modalités d'incorporation de ces équipements dans leur patrimoine ainsi que, le cas échéant, leur participation au financement de ces équipements.

La Préfecture de la Seine-Saint-Denis délivrera ensuite l'arrêté de réalisation de la ZAC Cluster des médias sur la base :

- Des délibérations susmentionnées ;
- Des précédents arrêtés déclarant d'utilité publique le projet d'aménagement de la ZAC Cluster des médias, emportant mise en compatibilité du PLU de Dugny et du SDRIF, portant création de la ZAC Cluster des médias, et portant sur l'autorisation environnementale concernant l'aménagement de la ZAC ;
- Du dossier de réalisation de la ZAC élaboré par la SOLIDEO.

## Les permis de construire

Conformément au Code de l'urbanisme, les différentes constructions prévues dans le cadre du projet d'aménagement du Village Olympique et Paralympiques seront soumises à l'obtention préalable de permis de construire. Les premiers permis de construire seront obtenus en début d'année 2021.