



## Motifs de la décision de la création de la ZAC Plaine Saulnier

*Par délibération du Conseil de la Métropole du Grand Paris n° CM 2019/10/11/09 en date du 11 octobre 2019, a été créée l'opération d'aménagement ZAC Plaine Saulnier à Saint-Denis.*

*Les motifs de cette décision sont les suivants :*

Le Comité International Olympique a officiellement retenu en septembre 2017 à Lima, Paris comme ville-hôte des Jeux olympiques et Paralympiques de 2024 (JOP2024). Les Jeux de la XXIIIème Olympiade se dérouleront du 26 juillet au 11 août 2024, les Jeux Paralympiques du 28 août au 8 septembre 2024.

Dans le cadre de cette candidature, de nombreux sites olympiques seront implantés dans le nord de la métropole, en particulier en Seine-Saint-Denis. Parmi ces sites se trouve **celui de la Plaine Saulnier, situé à Saint-Denis, sélectionné par le Comité de Candidature Paris 2024 afin d'y implanter le futur Centre Aquatique Olympique (CAO)**. Il s'agit de l'unique infrastructure sportive nouvelle réalisée spécifiquement pour les Jeux, ce qui lui confère un enjeu tout particulier. Le projet olympique lié au CAO comprend également la réalisation d'un franchissement piéton-cycliste au-dessus de l'A1 qui le relie au Stade de France. La Métropole du Grand Paris (MGP) a choisi en concertation avec ses partenaires un montage concessif pour la réalisation de cet ensemble dont elle porte la compétence au titre de l'article 59 de la loi NOTRe.

L'équipement CAO laissera un héritage significatif et durable sur le territoire en termes d'offre métropolitaine et territoriale, d'excellence sportive et d'attractivité internationale, de pratiques locales accessibles à tous. Il permettra notamment d'améliorer l'offre d'un territoire mal pourvu en équipements aquatiques. Il constitue par ailleurs un formidable levier de transformation de cette partie du territoire métropolitain.

C'est dans la perspective d'inscrire le projet du CAO et du franchissement dans un véritable quartier en phase héritage, après les Jeux, que la Métropole a envisagé – dans le cadre de sa compétence « Aménagement de l'espace métropolitain » et consécutivement à la définition de l'intérêt métropolitain sur cette même compétence au Conseil métropolitain du 8 décembre 2017 – la création et la réalisation d'une opération d'aménagement mixte, de type Zone d'Aménagement Concertée, sur l'ensemble des 12 hectares que constitue le site de la Plaine Saulnier.

### **Rappel des enjeux et objectifs du projet d'aménagement de la Plaine Saulnier**

Le site de la Plaine Saulnier est constitué par une emprise d'une superficie de 12 hectares environ se développant entre l'autoroute A1 et l'avenue Wilson à l'est, la rue Jules Saulnier et le boulevard Anatole France au nord et à l'ouest et longée au sud par l'A86.

La Plaine Saulnier se trouve entre le centre historique de Saint-Denis, majoritairement constitué de logements, et le futur pôle Pleyel, qui a vocation à devenir une nouvelle centralité structurante à l'échelle métropolitaine. L'enjeu du projet urbain en phase héritage est de créer un lien entre ces deux territoires, en assurant une continuité du tissu urbain dans un secteur aujourd'hui délicat à traverser. La présence du CAO et du Stade de France ainsi que l'accessibilité du site en transports en commun contribueront à l'attractivité du site à l'échelle métropolitaine. Elle sera renforcée par le développement de programmes complémentaires dans le quartier, notamment un pôle sportif qui diversifiera l'offre sportive après les JOP.

Le projet d'aménagement de la ZAC Plaine Saulnier est l'opportunité de contribuer à la mutation de la Plaine Saint-Denis et d'achever ainsi la requalification d'un territoire anciennement industriel, encore marqué par des secteurs monofonctionnels sans urbanité et des coupures urbaines liées à la présence d'infrastructures autoroutières et ferroviaires. **La Métropole a ainsi élaboré avec ses partenaires un projet d'aménagement visant à faire émerger un quartier durable et multifonctionnel : logements, bureaux, équipements publics, commerces, activités sportives et de loisirs.**

Ce futur quartier cherchera à offrir un cadre de vie harmonieux structuré par un maillage d'espaces publics de qualité, dont un parc central d'un hectare, tout en contribuant à l'attractivité métropolitaine grâce notamment à l'excellence sportive du Centre Aquatique Olympique, à toute proximité du Stade de France. Laissé en héritage après les Jeux, le Centre Aquatique Olympique, seul équipement durable construit pour les JOP, aura vocation à accueillir tant le grand public, les scolaires du territoire que des sportifs de haut niveau pour l'entraînement et l'organisation de compétitions.

Les objectifs de l'opération d'aménagement, approuvés par délibération du conseil de de la Métropole, le 13 avril 2018, sont les suivants :

- inscrire le site de la Plaine Saulnier dans la dynamique de mutation métropolitaine et territoriale, en lien avec la construction d'un héritage olympique durable ;
- contribuer à la création d'une nouvelle attractivité métropolitaine autour d'un équipement sportif de grande envergure ;
- bâtir un quartier mixte, ouvert à tous, alliant les différentes fonctions de la ville (logements, bureaux, équipements publics, commerces, activités économiques et culturelles innovantes) ;
- améliorer l'accessibilité du site au reste du territoire métropolitain ainsi que sa desserte interne ;

## REPUBLIQUE FRANÇAISE

- préfigurer la métropole post-carbone en intégrant les défis du changement climatique aux aménagements du quartier (priorité donnée aux modes actifs, haute performance énergétique, conception bioclimatique, qualité du maillage des espaces publics, etc.).

**Cette opération d'aménagement permettra donc d'améliorer l'accessibilité d'un site aujourd'hui fortement enclavé, et de l'inscrire dans les profondes mutations urbaines actuellement à l'œuvre sur le territoire métropolitain.**

### **Présentation des travaux préparatoires à la création de la ZAC menés en 2018-2019**

En sa qualité de maître d'ouvrage de la future ZAC Plaine Saulnier, la Métropole a engagé dès la fin de l'année 2017 l'ensemble des travaux préparatoires à sa création, en lien étroit avec l'EPT Plaine Commune et la Ville de Saint-Denis.

- Elle a ainsi réalisé **plusieurs études préalables** afin d'établir un programme prévisionnel de l'opération d'aménagement, le projet urbain du site, les orientations en termes de stratégie environnementale ainsi que l'étude d'impact. Un certain nombre de diagnostics ont été établis : études environnementales, diagnostic bâtiments et sols, études géotechniques et hydrogéologiques, etc.
- Elle a également finalisé **la plus grande partie des opérations de maîtrise foncière du site**, devenant propriétaire de l'ensemble (signature de l'acte entre la Ville de Paris et la Métropole le 16 juillet 2019) et signant un protocole d'accords amiables avec ENGIE pour la résiliation de son bail emphytéotique. Les démarches ont par ailleurs été engagées avec la RATP en vue de l'acquisition d'un volume de terrain non nécessaire à l'exploitation de la ligne 13, seul foncier non acquis à ce jour. Une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) valant mise en compatibilité du PLU a par ailleurs été engagée pour sécuriser la maîtrise foncière du site et la faisabilité du projet en termes de réglementation d'urbanisme, en parfaite cohérence avec le projet de PLU I arrêté par l'EPT Plaine Commune.
- Enfin, la Métropole a organisé, en partenariat étroit avec l'EPT Plaine Commune et la Ville de Saint-Denis, **la concertation préalable à la création de l'opération ZAC Plaine Saulnier**, entre le 10 juillet 2018 et le 2 octobre 2018. Le Conseil métropolitain du 13 avril 2018 a délibéré sur les objectifs poursuivis par l'opération d'aménagement ainsi que sur les modalités de la concertation préalable à la création de la ZAC Plaine Saulnier au titre de l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme. Ces modalités ont été précisées par une délibération du Conseil métropolitain en date du 28 Juin 2018. Le Conseil métropolitain du 12 novembre 2018 a approuvé le bilan de cette concertation. Ce bilan a été transmis avec l'ensemble du dossier de création de ZAC à l'Autorité environnementale qui a rendu son avis en mai 2019, ainsi qu'aux collectivités et leurs groupements intéressés. La Métropole a établi en juillet 2019 un mémoire de réponse aux avis, versé au dossier de création de ZAC.

**Présentation du dossier de création de ZAC**

**Le dossier de création de la ZAC Plaine Saulnier – annexé à la présente délibération – comprend :**

- A – les délibérations du 13 avril et du 28 juin 2018 du Conseil métropolitain ayant approuvé les objectifs de l'opération, les modalités de la concertation et les précisant,
- B – le bilan de la concertation préalable,
- C- l'étude d'impact, ses annexes et son résumé non technique,
- D- le rapport de présentation qui expose : la description et l'état du site et de son environnement, l'objet et la justification de l'opération au regard de son environnement naturel et urbain, les raisons pour lesquelles le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu, le programme global prévisionnel des constructions de la ZAC ; Un plan de situation et un plan délimitant le périmètre de la ZAC ; le régime de la ZAC au regard de la part communale de la taxe d'aménagement ;
- E- l'avis de l'autorité environnementale (AE) ;
- D- l'avis des collectivités et de leurs groupements intéressés ;
- F- le mémoire en réponse aux avis suscités, établi par la Métropole.

Il est rappelé ci-dessous en synthèse l'intérêt général qui caractérise le projet que la ZAC Plaine Saulnier qui prévoit :

- **La création de nouveaux axes de desserte** permettant de structurer le nouveau quartier et l'inscrire dans la trame territoriale : création d'un axe est-ouest entre le Stade de France, le CAO et le boulevard Anatole France ; création d'un mail des sports reliant le nord et le sud du quartier. La création du franchissement piéton-cycliste au-dessus de l'A1 et de l'avenue Wilson (non inscrit aux équipements publics de la ZAC) contribue au désenclavement du site ;
- Outre ces axes de desserte **la création d'espaces publics structurant également le quartier et contribuant à la qualité du cadre de vie**, notamment un parc central d'un hectare et plusieurs places-placettes de proximité ;
- **Une programmation mixte correspondant à un programme global prévisionnel de 240.000 m<sup>2</sup> sdp** décliné comme suit : environ 160.000 m<sup>2</sup> sdp de bureaux, commerces et activités de service (répondant à une volonté de développement économique du territoire), 40.000 m<sup>2</sup> sdp d'habitation (soit environ 500 logements), 5.000 m<sup>2</sup> sdp d'équipements d'intérêt collectif et services publics (dont un groupe scolaire), 35.000 m<sup>2</sup> sdp dédiés au CAO et pôle sportif, programmation complémentaire ;
- **Des objectifs d'exemplarité environnementale** en termes de sobriété (recours aux énergies renouvelables, sobriété des bâtiments, réemploi des déchets de démolition et constructions biosourcées), végétalisation (gestion des eaux pluviales à ciel ouvert,

## REPUBLIQUE FRANÇAISE

revalorisation des eaux, enrichissement du potentiel écologique), cadre de vie (confort et traitement des nuisances), mobilité actives ;

- **Une organisation générale du quartier permettant de préserver une intériorité et une qualité de vie au cœur du quartier**, face aux nuisances sonores fortes des infrastructures routières environnantes. La majorité des bâtiments de bureaux sont ainsi implantés en frange extérieure du site, les logements étant construits en bordure du parc.

Par ailleurs, sont reprises ci-après **les principales conclusions de l’Autorité Environnementale**, indiquées dans son avis délibéré n°2019-32 adopté le 29 mai 2019 :

- L’AE identifie trois enjeux principaux environnementaux du projet :
  - « la prise en compte des nuisances et risques sanitaires (qualité de l’air, bruit, pollution des sols...) sur un ancien site industriel et au carrefour de grandes infrastructures de transport ;
  - un urbanisme économe en énergie, adapté aux épisodes caniculaires par le renforcement de la présence de la végétation, afin de limiter l’effet d’îlots de chaleur urbains ;
  - l’articulation des nombreux chantiers prévus sur le secteur d’étude, afin de limiter leurs impacts pour les riverains et les usagers des infrastructures de transport ».
- L’AE indique que « l’étude d’impact est, sur la forme, particulièrement claire et didactique. L’AE relève, à l’échelle du projet, un effort notable de recherche d’exhaustivité des thèmes traités et de proportionnalité aux différents enjeux, dans la présentation de l’état initial comme dans l’analyse des impacts du projet. Sur le fond, les éléments fournis, aussi bien à l’état initial que dans l’analyse des impacts du projet, sont généralement traités avec le niveau de précision attendu au stade d’une création de ZAC ».
- Certains éléments doivent toutefois être précisés et approfondis, en particulier les éléments relatifs aux installations temporaires en phase olympique ainsi que ceux liés à l’exposition des populations à la pollution de l’air.
- L’AE recommande principalement de :
  - « montrer plus concrètement comment les enjeux environnementaux ont été pris en compte au fur et à mesure de la définition du projet de ZAC et de sa programmation, y compris en ce qui concerne le groupe scolaire ;
  - produire une analyse des impacts sur la qualité de l’air incluant les émissions liées au « bruit de fond » ;
  - réaliser une analyse quantitative des risques sanitaires ; s’engager, en lien avec l’État, à mettre en œuvre des mesures d’évitement et de réduction des risques sanitaires et prévoir un phasage de l’occupation des bâtiments cohérent avec la mise en œuvre effective d’un tel programme ;
  - compléter l’étude paysagère par des simulations montrant la perception du projet en phase héritage ;
  - compléter l’étude d’impact par une présentation des modalités de suivi des impacts du projet et des mesures d’évitement, de réduction, et de compensation, en prévoyant des indicateurs de mise en œuvre et de résultat ».

## REPUBLIQUE FRANÇAISE

**La Métropole a apporté des éléments de réponse aux interrogations et recommandations de l'AE dans le mémoire de réponse versé au dossier de création de ZAC**, tenant compte en particulier des prescriptions destinées à éviter les incidences négatives notables sur l'environnement et les recommandations de modalités de suivi de ces incidences. Ces éléments de réponse sont notamment relatifs :

- aux articulations d'études, opérationnelles et de procédures avec les installations temporaires des JO Paris 2024 à accueillir sur le site,
- au phasage du projet,
- aux programmes d'études complémentaires à engager dans la suite des étapes du projet de ZAC, et notamment de qualité de l'air,
- à l'évitement des impacts sur les milieux naturels et aux effets positifs attendus à ce titre de la création d'espaces naturels et paysagers.

La Métropole a également apporté la réponse dans ce même mémoire aux avis des collectivités et de leurs groupements intéressés, confirmant notamment son engagement aux côtés de l'EPT Plaine Commune sur des objectifs partagés et s'engageant à des corrections mineures de l'étude d'impact.

L'étude d'impact sera par la suite complétée dans le cadre de la ou des phases d'actualisation environnementale liée à la mise au point des projets, et notamment en vue de l'approbation du dossier de réalisation de ZAC.

Enfin, il convient de noter que conformément aux articles L.331-7 et R.331-6 du code de l'urbanisme, **la part communale de la taxe d'aménagement n'est pas exigible au sein du périmètre de la ZAC Plaine Saulnier.**

### **Bilan de la mise à disposition du public du dossier de création de la ZAC Plaine Saulnier**

**La mise à disposition du public par voie électronique du dossier relatif au projet de création de la ZAC Plaine Saulnier a eu lieu du 1 août 2019 au 15 septembre 2019** et selon les modalités suivantes, conformément à la délibération du Conseil métropolitain du 8 février 2019 :

- mise à disposition du public par voie électronique sur le site dédié au projet : <https://zac-plaine-saulnier.jenparle.net/>;
- mise à disposition d'un dossier relatif au projet de création de la ZAC Plaine Saulnier en version papier à l'Hôtel de Ville de Saint-Denis, au siège de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune et au siège de la Métropole du Grand Paris, aux horaires et jours habituels d'ouverture ;
- participation du public par voie électronique via un registre permettant de recueillir les observations et les propositions du public sur le site dédié au projet : <https://zac-plaine-saulnier.jenparle.net/>

Ces modalités ont fait l'objet de l'avis mentionné à l'article L.123-19 II, al. 2 du code de l'environnement, cet avis ayant fait l'objet des mesures de publicité suivantes :

## REPUBLIQUE FRANÇAISE

- affichage à l'Hôtel de Ville de Saint-Denis, au siège de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune et au siège de la Métropole du Grand Paris le 15 juillet 2019 ;
- publication sur le site de la Métropole du Grand Paris le 15 juillet 2019 ;
- publication dans deux journaux régionaux et locaux diffusés dans le département le 15 juillet 2019.

Il convient de noter que le site dédié au projet a été consulté 351 fois entre le 01 août et le 15 septembre 2019. 4 avis ont été déposés sur le registre en ligne. Il ressort du bilan de cette mise à disposition du public par voie électronique du dossier relatif au projet de création de la ZAC Plaine Saulnier – en annexe de la présente délibération – les principales attentes suivantes :

- Une forte attente de concertation et de dialogue sur le projet d'aménagement de la ZAC Plaine Saulnier ;
- Une attention particulière aux enjeux d'accessibilité et d'inscription du site dans un contexte géographique plus large ;
- Une attention particulière aux enjeux environnementaux, notamment la pollution des sols et la pollution atmosphérique induite par les axes routiers et autoroutiers ;
- L'intérêt pour l'offre d'équipements sportifs et le maillage d'espaces publics dédiés au sport dans le futur quartier ;
- La volonté de rééquilibrer la programmation en faveur d'une offre de logements susceptible de contribuer significativement à l'animation d'un quartier de vie ;

Le bilan de cette mise à disposition du public présente les engagements pris par la Métropole au regard des attentes et des interrogations issues de cette mise à disposition du public. Ces engagements sont les suivants :

- Poursuivre les processus d'information et de concertation du public afin de recueillir les observations et les propositions du public sur le projet ;
- Poursuivre le travail mené avec l'ensemble des partenaires afin d'améliorer l'accessibilité du site au reste du territoire ainsi que sa desserte interne ;
- Poursuivre les travaux en cours avec l'ensemble des partenaires afin de stabiliser une programmation équilibrée et finaliser une stratégie environnementale ambitieuse permettant d'assurer un cadre de vie de qualité aux futurs habitants et usagers de la Plaine Saulnier.

Au regard de l'ensemble des éléments mentionnés ci-dessus, il est donc proposé au Conseil métropolitain de délibérer pour approuver le bilan de la mise à disposition du public du dossier de création de la ZAC Plaine Saulnier ainsi que le dossier de création, de créer la ZAC Plaine Saulnier en conséquence et d'autoriser le Président à engager le programme d'études nécessaire à l'élaboration du dossier de réalisation de la ZAC.