

## Réunion d'examen conjoint

Mise en compatibilité du PLUi de Plaine Commune dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique (DUP-MECDU) portant sur le CHUGPN  
le 6 avril 2021

### Liste des participants à la réunion d'examen conjoint

Prénom	Nom	Service / Collectivité
Jérémy	Debert	DRIEA/UD93/SADT/Chef du PPUA
Jean-Paul	Bourdeau	DRIEAT/UD93
Gwenaëlle	Jourdren	DRIEAT/UD93
André	Couble	DRIEAT/UD93
Marie	Juille	DRIEAT/UD93
Jean-Claude	Gaillot	Préfecture de la région Ile-de-France
Anne	Noël	Plaine Commune/ Directrice de l'urbanisme
Salomé	Le Roy	Plaine Commune
Dominique	Ferré	Plaine Commune/ secteur Saint-Ouen
Christine	Netter	Grand Paris Aménagement
Sébastien	Six	Grand Paris Aménagement
Claire	Lauzeral	Cabinet Lauzeral/AP-HP
Jean-Baptiste	Hangenmuller	AP-HP
Laurent	Giraud	AP-HP
Denis	Marchal	AP-HP
Audrey	Parnet	Université Paris
Alexandre	Ienibace	Université Paris
Dimitra	Gaki	Université Paris
Loïc	Chery	Epaurif
Ronan	Lohat	DRAC Ile de France (SMAP 93)

#### ● Présentation de la procédure et du projet

M. Jérémy Debert rappelle que la réunion d'examen conjoint est organisée dans le cadre de la la procédure de DUP MECDU, conformément aux articles L.153-54 et suivants du code de l'urbanisme. Elle vise à recueillir les remarques et observations des personnes publiques associées. La réunion fera l'objet d'un PV signé et transmis aux PPA ainsi qu'intégré dans le dossier soumis à enquête publique.

Présentation du projet par Mme Lauzeral, architecte urbaniste :

- Rappel des données programmatiques du projet CHUGPN (destinations et sous-destinations) ;
- Rappel de l'articulation des différentes parties du PLU ;
- Règlement graphique et justification : changement de zonage, adaptation des règles graphiques, création de 3 servitudes de localisation ;
- Règlement écrit de la zone UGchu et justificatifs ;
- Annexes : Justification de la suppression du linéaire commercial (plan graphique) et point réglementaire concernant les garde-corps et acrotères.

### ● Échanges

#### **Règlement graphique**

Les collectivités et les porteurs de projet identifient un problème de cohérence entre la protection des arbres visée dans le PLUi et le périmètre de la DUP. Le retrait de cet alignement d'arbres à préserver est indispensable pour l'élargissement de la voirie.

M. Bourdeau souligne qu'il est nécessaire que le périmètre de la DUP soit cohérent avec le périmètre des mises en compatibilités prévues dans la pièce 3-1 du dossier. Mme Noël indique ne pas avoir connaissance du périmètre de la DUP. Elle demande s'il y a une possibilité de faire évoluer le périmètre de la DUP avant l'enquête publique.

L'UDEAT 93 propose de demander la modification à la marge du périmètre de la DUP (pièce 1-6 du dossier) pour garantir la cohérence interne du dossier entre toutes les pièces. Elle tiendra informés le porteur de projet et les PPA. Pour toute modification plus conséquente, de fond ou réglementaire, le dossier est modifié en fin de procédure.

La question des modifications de zonage sur les voiries a également été partagée, étant donné qu'elles ne sont pas indispensables à la réalisation du projet et dépassent parfois les limites du périmètre de la DUP. Une modification du règlement graphique doit donc également intervenir pour assurer la cohérence entre les différentes pièces.

Mme Noël souligne que la suppression du linéaire commercial avenue du Capitaine Glarner n'est pas justifiée dans la pièce 3-1. Mme Lauzeral confirme qu'il s'agit effectivement d'un oubli.

Mme Lauzeral se fait confirmer que le PLUi en vigueur pour l'élaboration de la DUP MECDU est bien la version du PLUi approuvé le 25 février 2020, mis en compatibilité le 13 octobre 2020 (MECDU Village Olympique).

#### **Règlement écrit**

#### **CHAPITRE 2 – MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Mme Ferre aborde les problèmes de débord de surface de plancher sur le domaine public qui dépend du règlement de voirie ; celui-ci ne traitant pas du sujet, cela n'a jamais été autorisé sur Plaine Commune.

Les échanges entre les collectivités et le porteur de projet aboutissent à une demande d'échange post réunion d'examen conjoint pour s'accorder sur les règles à adopter en matière de saillies pouvant donner lieu à création de surface de plancher. Une nouvelle écriture des règles sera proposée par les maîtres d'ouvrage.

Les règles de hauteur proposées dans le cadre du sous-secteur UGchu font l'objet d'échange entre le maître d'ouvrage et les collectivités. La hauteur se mesure par rapport au niveau du trottoir le plus proche de l'accès principal.

Plaine Commune souhaite pouvoir disposer de plans consultables et pas de schémas préétablis. L'AP-HP propose à Plaine Commune de consulter les plans et maquettes consultables à la maison de projet à l'hôpital Bichat. Un rendez-vous est fixé pour que les collectivités et l'AP-HP s'accordent sur les modalités de calcul des règles de hauteur. Une réunion spécifique est prévue sur le sujet.

## **Annexes**

Mme Lauzeral et l'AP-HP portent à l'attention des participants les problématiques relatives aux règles des acrotères et des garde-corps, dont l'adaptation est nécessaire pour répondre aux besoins de sécurisation des toitures-terrasses. Cette évolution réglementaire ne figure pas dans le dossier déposé dans le cadre de la procédure.

Ces règles techniques devront faire l'objet de réunions entre Plaine Commune et les maîtres d'ouvrage pour s'accorder sur les règles applicables dans le secteur UGchu.

## **Questions diverses**

Concernant la salle de sport, M. Gaillot s'interroge sur l'ampleur des destinations prévues dans le cadre du règlement du sous-secteur UGchu afin qu'il couvre toutes les activités prévues dans le campus. Les maîtres d'ouvrage et les collectivités répondent de concert que les règles de destination et sous-destination prévues dans le dossier englobent toutes les activités du campus (commerce de détail, restauration, activités de service, etc. nécessaires au fonctionnement de l'équipement).

À la question de M. Lohat sur la nature de la compensation des arbres, les maîtres d'ouvrages précisent que les plantations au titre de la compensation se feront au niveau de la rue Farcot sur le linéaire public. La règle de compensation (plantation supérieure au double du nombre d'arbres abattus) sera appliquée. La servitude de localisation SLPC226 affectant le foncier dédié au CHU a pour objet d'élargir la rue Farcot à 20 m.

Les dispositions portant sur la nature en ville, le stationnement et la gestion des déchets qui nécessitent d'être mises en compatibilité n'ont pas fait l'objet d'autres observations en cours de séance.

À la question de M. Lohat sur la conservation des bâtiments existant, le maître d'ouvrage répond que tous les bâtiments sont démolis. Il est impossible de conserver une trace du passé à cause de la largeur des voiries. Toutefois dans les cahiers des charges il est demandé de prendre en compte le passé du site. Une étude historique sera réalisée afin de conserver la mémoire du site industriel.

À la question de Mme Noël, l'UDEAT 93 et les maîtres d'ouvrage précisent que le permis est instruit par les services de l'État.


L'enquête publique est prévue en septembre 2021, hors période électorale.

**En conclusion**, il est demandé de distinguer :

- les éléments devant être modifiés sans délai dans le dossier pour corriger des erreurs matérielles et assurer la cohérence entre la pièce 1-6 et les autres pièces du dossier : absence de justification de suppression d'un linéaire commercial, mise en cohérence graphique des périmètres et zonages,
- des modifications significatives, de nature réglementaire, nécessitant une modification sur le fond du dossier, qui seront apportées, lors de la phase finale de la procédure, concernant la morphologie du bâtiment (hauteur, saillie, acrotère et garde-corps).

Le préfet,

Le Préfet de la Seine-Saint-Denis

  
**Georges-François LECLERC**