



# Le plan local d'urbanisme intercommunal

## ANNEXE A LA DELIBERATION DU 19 MARS 2019 TIRANT LE BILAN DE LA CONCERTATION PREALABLE ET ARRETANT LE PROJET DE PLUI

Bilan de la concertation préalable



Aubervilliers | La Courneuve | Épinay-sur-Seine  
L'Île-Saint-Denis | Pierrefitte-sur-Seine | Saint-Ouen-sur-Seine  
Saint-Denis | Stains | Villetaneuse

## TABLE DES MATIERES

<b>PARTIE I. La démarche de concertation et ses objectifs .....</b>	<b>4</b>
1 Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI), une démarche de concertation territoriale ambitieuse et pragmatique .....	4
2 Les objectifs et les outils de la concertation .....	6
3 Trois séquences de concertation .....	7
4 La démarche de concertation en un clin d'œil .....	8
<b>PARTIE II. Le lancement de la démarche de concertation .....</b>	<b>9</b>
1 La reunion publique intercommunale de lancement – 15 decembre 2017.....	9
2 La video de lancement « le PLUi se construit avec vous » .....	12
<b>PARTIE III. La construction du diagnostic, des enjeux et du projet de territoire 13</b>	
1 Les ateliers participatifs en phase de diagnostic et enjeux – fev. / mars 2018.....	13
2 Le questionnaire habitants / usagers – 1er trim. 2018 .....	19
3 La réunion publique intercommunale de présentation des orientations générales du PADD – 5 juillet 2018.....	25
<b>PARTIE IV. L'élaboration du volet réglementaire du PLUi et la préparation de l'arrêt du projet .....</b>	<b>26</b>
1 La deuxième série d'ateliers participatifs : la contribution à l'élaboration du volet règlementaire du plui .....	26
2 La réunion publique intercommunale de présentation du volet réglementaire du plui et du bilan provisoire de la concertation – 10 janvier 2019 .....	30
3 L'exposition itinérante, pour tout savoir sur le PLUI.....	32
<b>PARTIE V. LA concertation et la communication en continu : les autres outils transversaux déployés .....</b>	<b>34</b>
1 L'identité visuelle du PLUI.....	34
2 Le site internet.....	34
3 Les dossiers de concertation préalable .....	38
4 Les correspondances .....	40
5 LeS journaux locaux .....	42
<b>PARTIE VI. Conclusion : synthese des apports de la concertation.....</b>	<b>44</b>
<b>PARTIE VII. aNNEXES .....</b>	<b>50</b>
1 Compte-rendu de la 1 <sup>ère</sup> réunion publique du 15 décembre 2017 (publié sur le site internet) ..	50
2 Compte rendu de la 2 <sup>ème</sup> réunion publique DU 5 juillet 2018 (publié sur le site internet de Plaine Commune) .....	60
3 Compte-rendu de la 3 <sup>ème</sup> réunion publique intercommunale du 10 janvier 2019 (publié sur le site internet de Plaine Commune).....	74
1 Comptes-rendus de la première série de 9 ateliers intercommunaux, février – mars 2018.....	83
2 Comptes-rendus de la 2 <sup>ème</sup> série de 9 ateliers participatifs, Novembre 2018.....	103

**plan local d'urbanisme  
intercommunal**

3	Contributions du Conseil de développement en réponse à la saisine de Plaine Commune du 27 octobre 2017 .....	147
4	L'exposition itinérante .....	151
5	L'identité visuelle du PLUi.....	162
6	La foire aux questions du PLUi .....	164
7	Les publications de « en commun ».....	165
8	Les dossiers de concertation .....	168
9	Les observations reçues par mail.....	174

# PARTIE I. LA DEMARCHE DE CONCERTATION ET SES OBJECTIFS

## LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi), UNE DEMARCHE DE CONCERTATION TERRITORIALE AMBITIEUSE ET PRAGMATIQUE

Le PLUi a vocation à définir un projet de territoire partagé par les neuf communes de Plaine Commune pour les 15 prochaines années.

C'est un **document à la fois prospectif et stratégique** définissant une vision commune des enjeux d'avenir du territoire (*la démographie, le logement, le développement économique, l'offre en équipements publics et infrastructures de transports, ou encore l'environnement et l'urbanisme*).

C'est aussi un **document réglementaire essentiel pour l'aménagement** du territoire au quotidien, via la définition des règles d'aménagement et de construction applicables à chaque terrain (public et privé).

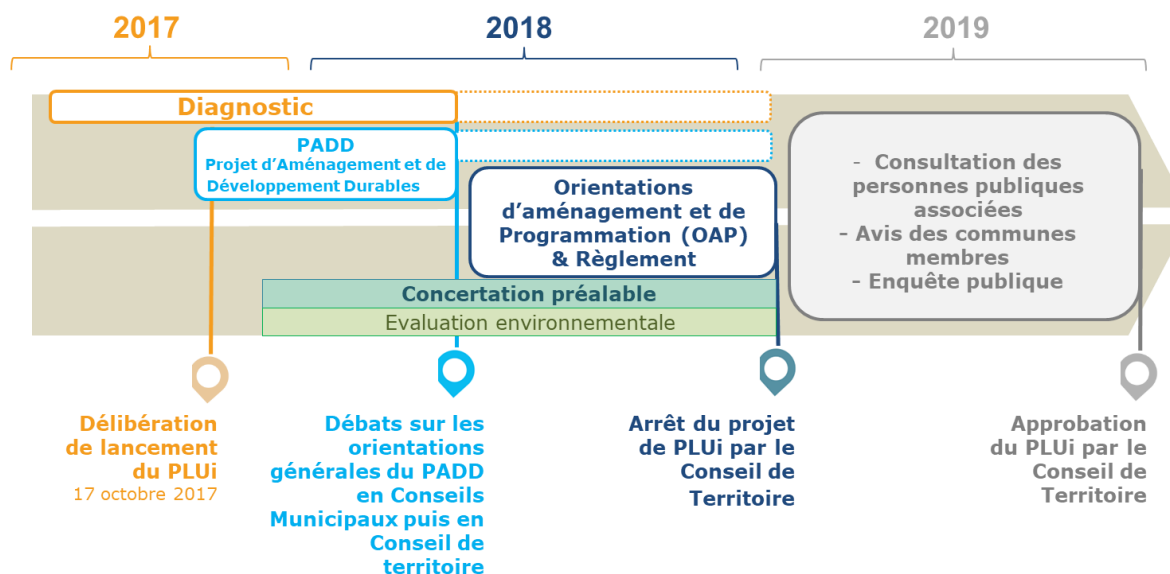
La démarche d'élaboration du projet de PLUi de Plaine Commune **s'est attachée à intégrer la population, les associations locales et les autres personnes concernées** (article L. 300-2 I du code de l'urbanisme) **pendant l'ensemble de la démarche, en amont de l'arrêt du projet de PLUi :**

- **Dès le lancement de la démarche** pour sensibiliser et informer le plus largement possible la population du territoire.
- **Lors de la phase d'élaboration du diagnostic** pour alimenter à la fois ce dernier et la formulation des enjeux pour le PADD.
- **Lors de la phase d'élaboration du PADD**
- **Lors de la phase d'élaboration du volet réglementaire comprenant les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le règlement.**

La démarche d'association du public engagée au cours de la concertation préalable se poursuivra ensuite via la consultation des habitants et usagers lors de l'enquête publique.



## plan local d'urbanisme intercommunal



### Les principales étapes de l'élaboration du PLUi

A l'instar de la démarche d'élaboration du PLUi dans son ensemble, l'enjeu de la concertation était de trouver un juste équilibre entre ambition et pragmatisme, notamment au regard :

- **Des délais resserrés pour élaborer le PLUi<sup>1</sup>**, et donc pour concerter, de 15 mois entre la délibération de prescription du PLUi et l'arrêt du projet.
- **De la diversité des cultures et des pratiques de la concertation dans les communes.** Des efforts de coordination avec ces dernières ont été réalisés afin d'identifier les articulations possibles et de limiter les risques de doublons sur les différents temps de concertation.
- **De la sécurisation juridique de la démarche de concertation :** le caractère réglementaire implique certaines « figures imposées » (réunions publiques d'information, registres en mairie...). La concertation proposée a toutefois été au-delà en proposant d'autres outils plus participatifs ou novateurs, comme les ateliers ou le questionnaire.
- **De la clarté et de la transparence requise vis-à-vis des habitants / citoyens sur les modes participatifs** effectivement mobilisés (information et consultation).
- **De l'existence de démarches citoyennes intercommunales sur le territoire :** le conseil de développement ou encore le collectif des cahiers citoyens sont à prendre en compte.

Ce processus de plus de 15 mois constitue l'une des premières démarches de concertation menées à cette échelle sur le territoire de Plaine Commune. Il a nécessité la collaboration de l'ensemble des villes afin de mobiliser la population, les salariés et les usagers du territoire.




Le présent document constitue le bilan final de la concertation préalable. Il retrace les différentes étapes de la concertation et identifie ses principaux apports.

Ce bilan sera joint au dossier d'enquête publique (article L.300-2 III du code de l'urbanisme).

<sup>1</sup> Le calendrier fixé par Plaine Commune a pour objectif une approbation finale du PLUi fin 2019 ou début 2020.

## LES OBJECTIFS ET LES OUTILS DE LA CONCERTATION

Les objectifs généraux et les modalités de la démarche de concertation, fixés dans la délibération du Conseil de territoire le 17 octobre 2017, étaient les suivants :

 <p><b>Informer</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Publication d'information dans le journal et le site internet de Plaine Commune tout au long du projet</li> <li>• Mise à disposition du public d'un dossier de concertation au siège de Plaine Commune ainsi que dans les communes membres</li> </ul>	 <p><b>Sensibiliser</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Organisation d'une exposition</li> <li>• Organisation de réunions publiques intercommunales</li> </ul>	 <p><b>Donner des avis sur le projet et contribuer à son élaboration</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mise à disposition du public d'un cahier de concertation accompagnant le dossier de concertation ouvert au siège de Plaine Commune ainsi que dans les communes membres</li> <li>• Réunions publiques locales</li> <li>• Le Président de Plaine Commune peut être saisi par courrier</li> </ul>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

La démarche de concertation a **utilisé des outils complémentaires** à ceux présentés ci-dessus :

- Un questionnaire numérique et papier pour recueillir l'expertise d'usage sur les enjeux du territoire
- Une Foire Aux Questions (FAQ) pour fournir un socle d'information
- La prise en compte des contributions du conseil de développement et du collectif des cahiers citoyens

Enfin, **Plaine Commune s'est appuyé sur un bureau d'études spécialisé en concertation, Pluricité** membre du groupement de prestataires en charges de l'élaboration du PLUI, pour l'accompagner dans le portage, la mobilisation, l'animation et la retranscription des débats

## TROIS SEQUENCES DE CONCERTATION

Les objectifs généraux de la démarche ont été déclinés à chacune des phases de la démarche d'élaboration du projet de PLUi, en trois séquences :

➤ **La phase de lancement, première de la concertation, partie II du présent rapport**

Elle a été engagée avec la première réunion publique de lancement (15 décembre 2017) et avait pour vocation de porter à la connaissance de la population la démarche de PLUi et les enjeux afférents, concentrant les efforts sur la compréhension du PLUi et l'accessibilité des informations.

➤ **La phase de diagnostic, enjeux et projet de territoire, seconde séquence de la concertation, partie III du présent rapport**

Elle a été engagée avec la première série d'ateliers participatifs intercommunaux (février – mars 2018), le questionnaire PLUi puis s'est poursuivie avec la 2<sup>ème</sup> réunion publique intercommunale.

Elle avait pour objectifs progressifs de :

- Contribuer à l'élaboration du diagnostic territorial, à l'identification et à la hiérarchisation des enjeux territoriaux pour le plan d'aménagement et de développement durables (PADD).
- Exposer les orientations générales du PADD retenues par les élus et donner à voir les apports de la concertation dans leurs rédaction.
- Débattre de ces orientations générales.

➤ **La phase réglementaire, troisième séquence de la concertation, partie IV du présent rapport**

Elle a été engagée avec la seconde série d'ateliers participatifs (novembre 2018) et s'est poursuivie puis conclut avec la 3<sup>ème</sup> réunion publique (janvier 2019) et l'exposition (janvier et février 2019).

Elle avait pour cadre la déclinaison des orientations générales du PADD, telles que proposées par les élus. Ce troisième temps de participation s'appliquait à la traduction, dans le règlement du PLUi, de ces orientations générales. Les objectifs de cette séquence étaient donc les suivants

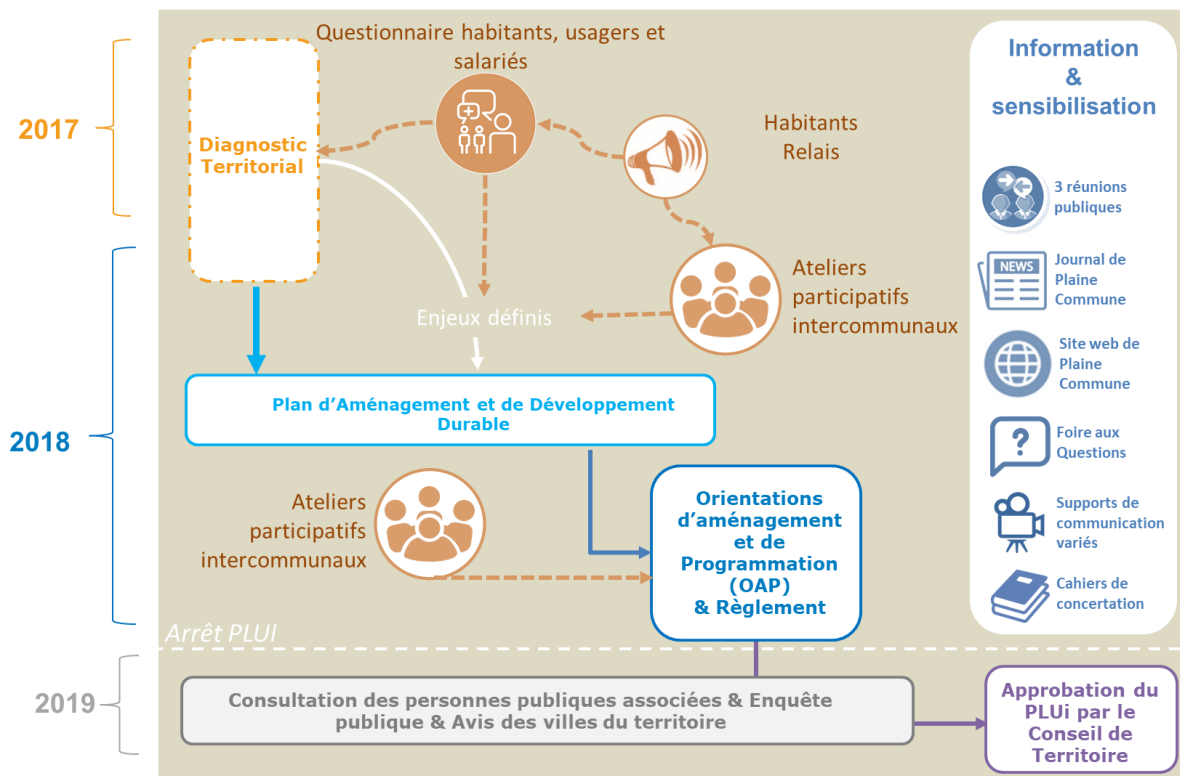
- Resserrer progressivement les échanges sur les sujets relevant du champ d'application réglementaire du PLUi
- travailler, lors de la deuxième session d'ateliers participatifs (automne – hiver 2018), sur la traduction réglementaire de ces orientations (OAP, règlement)
- restituer l'ensemble de la démarche d'élaboration du PLUi et les productions finales soumises à la fois aux personnes publiques associées et à l'enquête publique pendant l'année 2019

**Des outils transversaux** de concertation ont été mis en œuvre pendant toute la durée de l'élaboration du PLUi (site internet, registres, journal de Plaine Commune...) pour assurer l'information et la concertation la plus complète possible.

**L'ensemble de ces actions sont détaillées dans les parties suivantes du présent rapport.**

# plan local d'urbanisme intercommunal

## LA DEMARCHE DE CONCERTATION EN UN CLIN D'ŒIL



# PARTIE II. LE LANCEMENT DE LA DEMARCHE DE CONCERTATION

## 1 LA REUNION PUBLIQUE INTERCOMMUNALE DE LANCEMENT – 15 DECEMBRE 2017

### 1.1 Objectifs de la réunion publique de lancement

Le principal objectif de la réunion publique était de permettre aux participants de « **repartir en sachant ce qu'est le PLUi, et comment les habitants et usagers du territoire de Plaine Commune peuvent contribuer à son élaboration** ».

A cela s'ajoutaient quatre objectifs plus spécifiques :

1. **Lancer officiellement la démarche** d'élaboration d'un PLUi et la démarche de concertation associée.
2. **Expliquer le PLUi** et permettre l'appropriation de la démarche par les participants (habitants et usagers, professionnels des communes)
3. **Présenter les grandes lignes** d'un PLUi :
  - Le cadre légal, les objectifs et impacts d'un PLUi (ce que le PLUi va changer pour les habitants et usagers du territoire),
  - Le Lien avec les PLU déjà initiés (en quoi le PLUi va prendre en compte les PLU) et nouveauté / spécificité d'un PLUi
  - Le calendrier d'élaboration et de mise en œuvre
  - La concertation proposée avec le cadre légal et les ambitions des élus de Plaine Commune et des communes.
4. **Mobiliser les participants** sur la démarche de concertation qui s'engage et identifier des habitants-relais de la concertation

#### Les chiffres de la réunion de lancement

- 99 personnes (habitants et usagers, hors intervenants) présentes
- 112 post-it de questions rédigées en séance
- 1 FAQ sur le site internet
- 42 Habitants-Relais volontaires se sont manifestés.



## plan local d'urbanisme intercommunal

### 1.2 Déroulement de la rencontre

La rencontre s'est déroulée en six temps :

1. **L'accueil des participants et la présentation des premiers éléments de sensibilisation sur les enjeux du PLUi pour le territoire de Plaine Commune.** Les participants étaient invités à identifier leur lieu d'habitation sur une grande carte du territoire et à s'informer sur les projets urbains, les transports ou encore la biodiversité du territoire grâce à des panneaux d'exposition<sup>2</sup>.



2. **L'introduction par les élus des enjeux pour le territoire de se doter d'un PLUi et les objectifs d'associer les habitants et les usagers par la concertation** (Patrick Braouezec, Président de Plaine Commune - Gilles Poux, Vice-Président de Plaine Commune délégué à l'Aménagement et l'Urbanisme et Maire de La Courneuve - Anthony Daguet, Vice-Président de Plaine Commune délégué à la Démocratie locale et Premier adjoint à la Maire d'Aubervilliers).
3. **Présentation détaillée de la démarche d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal :** *Une Fabrique de la ville*, bureau d'études qui assiste Plaine Commune, présente ce qu'est un PLUi, son contenu, la méthode d'élaboration et les étapes prévisionnelles.



<sup>2</sup> Voir les panneaux d'exposition en annexes dans la partie consacrée à la 1<sup>ère</sup> réunion publique

## plan local d'urbanisme intercommunal

4. **Temps d'échanges entre élus et participants**, pour préciser à quoi sert le PLUI, la méthode d'élaboration, les enjeux pour le territoire, l'association des habitants et usagers du territoire.

Les participants ont fait remontés un grand nombre de questions, sur tous les aspects de la démarche d'élaboration du PLUI.

Des premiers éléments de réponses ont été apportés en séance par les élus présents, notamment sur les modalités pratiques du PLUI, sur le rôle et les objectifs de ce dernier, ainsi que sur les modalités de la démarche de concertation.

Après la réunion, l'ensemble des questions écrites et posées par les participants ont été retranscrites et répertoriées. Une réponse a été apportée à chaque question dans la « Foire aux questions » sur la page PLUI du site Internet de Plaine Commune.



5. **Présentation des manières de s'impliquer dans la démarche d'élaboration du PLUI** : présentation des grandes phases de la démarche de concertation, du rôle d'habitants relais et de l'enquête Habitants / Usagers.

6. **Présentation des prochains rendez-vous** : réunion d'information pour les habitants relais le 11 janvier 2018, lancement de l'enquête Habitants et Usagers, en ligne et en version papier à partir du 15 janvier 2018, et organisation de neuf ateliers participatifs sur la période février - mars 2018)



### Les points essentiels évoqués lors des échanges avec les participants

Lors de cette première réunion publique, les échanges et débats ont principalement porté sur :

- Le périmètre géographique et thématique du PLUI
- La cohérence et la coordination du PLUI avec les autres documents stratégiques et réglementaires du territoire (avec les PLU, le SCOT, et le CDT notamment)
- Les modalités pratiques de l'élaboration du PLUI (autorité publique en charge, régime transitoire, rôle des échelons municipaux, financement, calendrier, accessibilité du document pour les habitants...)
- La coordination entre l'échelle d'action publique municipale et intercommunale et l'articulation de leurs différentes priorités
- Les objectifs et modalités de la démarche de concertation (marge de manœuvre, dispositifs d'information et de co-élaboration mis en œuvre...)



## LA VIDEO DE LANCEMENT « LE PLUI SE CONSTRUIT AVEC VOUS »

A l'occasion de la première réunion publique du 15 décembre 2017, une vidéo de 3 minutes intitulée « Le PLUI se construit avec vous » a été réalisée.

Elle vise à **présenter de manière pédagogique les différentes étapes de l'élaboration du PLUI, ses grands objectifs et la manière d'y contribuer.**

Elle comprend la présentation générale de la démarche ainsi que des témoignages d'élus et habitants présents le 15 décembre 2017.

Cette vidéo a été diffusée sur le site internet de Plaine Commune et sur une plateforme vidéo : <https://www.youtube.com/watch?v=Y59iCT-2Mwk>.



Le PLUI se construit avec vous !

696 vues

3 0 PARTAGER ENREGISTRER ...



PlaineCommune  
Ajoutée le 19 janv. 2018

S'ABONNER 19

Cette vidéo de présentation du PLUI a notamment été projetée en introduction des ateliers participatifs de février-mars 2018.

# PARTIE III. LA CONSTRUCTION DU DIAGNOSTIC, DES ENJEUX ET DU PROJET DE TERRITOIRE

## 1 LES ATELIERS PARTICIPATIFS EN PHASE DE DIAGNOSTIC ET ENJEUX – FEV. / MARS 2018

Lors de la phase de diagnostic, la concertation s'est structurée autour d'une **première série de neuf ateliers participatifs**, organisés dans chacune des neuf villes de Plaine Commune.

Pensés comme des moments de travail qui permettent l'articulation entre les échelles communale et intercommunale dans la phase de diagnostic, les **ateliers ont cherché à faire appel à la réalité vécue des participants pour construire avec eux une vision globale du territoire.**

Mis en place dans chaque commune et dans les médiathèques, qui sont des lieux connus et fréquentés des habitants, les ateliers ont permis aux habitants d'interagir, de commenter et d'alimenter le diagnostic du territoire. Ils ont permis de mettre en débat les enjeux et pistes d'orientations qui ont ensuite été intégrés à la réflexion sur le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Les ateliers étaient co-animés par les élus présents, les équipes de Plaine Commune et le groupement de prestataires.

**261 habitants et usagers du territoire ont participé à la 1<sup>ère</sup> série d'ateliers.**

### 1.1 Organisation et déroulement des ateliers participatifs de la phase 1

Les ateliers se sont déroulés selon le calendrier suivant :

VILLE	DATE	LIEU
<b>Saint-Denis</b>	01/02/2018	Médiathèque du centre-ville
<b>Pierrefitte</b>	06/02/2018	Médiathèque Flora Tristan
<b>La Courneuve</b>	08/02/2018	Médiathèque Aimé Césaire
<b>Epinay</b>	27/02/2018	Médiathèque Colette
<b>Aubervilliers</b>	06/03/2018	Médiathèque St John Perse
<b>Ile-St-Denis</b>	13/03/2018	Médiathèque Elsa Triolet
<b>Villetaneuse</b>	14/03/2018	Médiathèque Renaudie
<b>Stains</b>	15/03/2018	Médiathèque Louis Aragon
<b>Saint-Ouen</b>	21/03/2018	Médiathèque Persépolis

## plan local d'urbanisme intercommunal

Ils étaient organisés selon le déroulé suivant :

- Un **rappel de la démarche du PLUI** et son calendrier d'élaboration, à l'appui de la vidéo de lancement du PLUI
- Une **présentation et mise en débat des grands éléments de diagnostic territorial** réalisé par les bureaux d'études, présenté par Plaine Commune et les prestataires
- Un **travail en sous-groupes thématiques** était proposé sur les thématiques suivantes :
  - Les grands projets et l'urbanisme
  - Le logement
  - Les équipements publics
  - Les services et le cadre de vie
  - Les transports et déplacements
  - Le paysage, les espaces verts et l'environnement
  - Le développement économique et l'emploi

Chaque groupe, étaient invités à débattre de :

- *Les atouts et faiblesses de Plaine Commune sur la thématique concernée ;*
- *Une hiérarchisation des enjeux parmi une liste proposée (en notant chaque enjeu de 1 à 5 étoiles en fonction de son importance)*
- *Les éléments de diagnostic et d'enjeux complémentaires proposés par le groupe.*



### ➤ **Une restitution collective**

A l'issue d'un travail en groupe (d'une durée de 20 à 30 minutes) les participants étaient invités à désigner un rapporteur chargé de restituer les conclusions du groupe à l'ensemble des participants. En outre, les participants pouvaient laisser leurs formulaires en fin de séance afin de les exploiter pour apporter des compléments d'information et préciser le diagnostic et les enjeux du territoire.

Pour chacun des neuf ateliers, un compte-rendu de séance a été rédigé reprenant les termes des échanges et les priorisations effectuées par les participants sur les enjeux. Ces comptes rendus ont été mis en ligne sur la page PLUi du site internet de Plaine Commune et sont annexés au présent rapport.

## 1.2 Bilan synthétique des 9 ateliers participatifs de la phase 1

Les participants ont particulièrement insisté sur la nécessité d'avoir une vision transversale pour le territoire, toutes les thématiques étant intrinsèquement liées. Parmi les six thématiques soumises aux travaux en ateliers, celles qui ont le plus mobilisé les participants sont :

- Les paysages, les espaces verts et l'environnement
- Le développement économique et l'emploi
- Les transports et déplacements
- Le logement et l'habitat

Les principaux enseignements de la concertation sont synthétisés ci-dessous par thématique :

### 1.2.1 Les espaces verts, au cœur des préoccupations

**La question des espaces verts et de l'environnement a été la thématique la plus abordée lors de cette première série d'ateliers** (abordée dans 8 ateliers sur les 9 organisés) et a fait l'objet d'un nombre important de propositions.



LA VILLE SOUFFRE D'UN MANQUE D'EXPLOITATION DU POTENTIEL DE CREATION D'ESPACES VERTS.

Une participante – Atelier d'Aubervilliers



L'environnement est identifié comme un pilier stratégique par les participants car étant au cœur de multiples enjeux pour le territoire : ce sont des espaces publics de récréation et de loisirs pour les habitants, ainsi que des espaces de préservation, de circulation de la biodiversité (*friches en jachère, espaces non-urbanisés et jardins privés sont considérés comme des réserves de biodiversité à préserver*), de lutte contre la pollution et de réduction des émissions de gaz à effet de serre (*îlots de fraîcheur, végétalisation des habitations et des espaces publics, lutte contre l'imperméabilisation des sols...*).

En termes de diagnostic : la valorisation et la préservation des espaces verts existants, qu'ils soient déjà ouverts aux publics (exemple des grands parcs) ou non (friches, à l'exemple de la savonnerie d'Épinay) sont prioritaires pour les participants.

En termes d'objectifs : les participants soutiennent la création d'espaces verts et de nature en ville. Les participants ont rappelé le lien avec les objectifs de développement de la trame verte et bleue et de mobilités douces (qui pourraient suivre les mêmes parcours et circuits).



IL FAUDRAIT ÉGALEMENT FAVORISER LA GESTION DIFFÉRENCIÉE ENTRE LA NATURE CONTRÔLÉE ET LA NATURE LIBRE.

Une participante – Atelier de Stains



METTRE EN PLACE DES LIAISONS FLUVIALES POUR LE TRANSPORT DES PERSONNES : EPINAY / LA DEFENSE

Un participant – Atelier d'Épinay



La sensibilisation aux enjeux environnementaux et à la préservation des espaces verts a été rappelée par les participants comme proposition. Ils ont aussi souhaité ne pas créer des espaces verts « prêts à l'emploi » mais des espaces appropriables.

En termes de propositions : L'utilisation des voies fluviales a été fortement encouragée par les participants. Ils considèrent qu'elles sont un potentiel fort pour développer à la fois de nouveaux espaces verts et des espaces publics de qualité, mais également de nouvelles alternatives de déplacements (humains et marchandises) ou encore de nouvelles sources d'énergie renouvelables.



CRÉER DES ESPACES DES POSSIBLES, DES ESPACES À INVENTER AVEC LES USAGERS NOTAMMENT DANS LES INTERSTICES URBAINS.

Une participante – Atelier de La Courneuve





## plan local d'urbanisme intercommunal

### 1.2.2 Deux constats qui font consensus sur le développement économique et l'emploi

En termes de diagnostic : Les participants se sont principalement concentrés sur deux constats : **le risque que représenteraient des zones d'activités tendant vers la mono-activité et l'inadéquation des emplois existants sur le territoire avec les profils des habitants en recherche d'emploi**. En outre, et bien que cette question ne relève pas du PLUi, les participants ont pointé à plusieurs reprises le manque de politique de formation et de mise en adéquation des profils des demandeurs d'emplois présents sur le territoire avec les emplois créés



IL FAUT MENER UNE REFLEXION SUR LES MUTATIONS MULTIFONCTIONS DE CES ZONES [D'ACTIVITES (...) ET FAIRE QU'ELLES] PERMETTENT DES EMPLOIS DE NATURES DIFFERENTES POUR TOUS LES HABITANTS DU TERRITOIRE



Une participante – Atelier de Saint Denis

En termes d'objectifs : Les participants ont insisté sur la nécessité d'encourager la diversité économique de Plaine Commune. Les enjeux relatifs à la préservation d'une offre commerciale de proximité et de qualité, à la préservation des petites activités en centre-ville et au ralentissement de la multiplication des grandes surfaces ont également été au cœur des discussions lors des ateliers.

En termes de propositions : Les participants proposent de mener une réflexion sur les multiples usages et fonctions des zones

d'activité, leur insertion sur le territoire, en reconnaissant le patrimoine industriel et artisanal du territoire, ainsi que les compétences et savoir-faire des habitants.

Pour répondre au déséquilibre d'emploi, le lien avec les centres de formation est une piste proposée, de même que le développement du secteur de l'économie sociale et solidaire sur le territoire et l'application de la charte Entreprises du territoire.

Enfin, de nouvelles activités économiques à potentiel ont été identifiées : le développement des activités touristiques, via la valorisation du patrimoine culturel et historique du territoire, ou encore via le développement du tourisme vert (liaison cyclable Paris – Londres par exemple).



[IL FAUDRAIT] MENER UNE REELLE POLITIQUE POUR FAVORISER L'EMPLOI DES HABITANTS DE PLAINE COMMUNE DANS LES ENTREPRISES DE PLAINE COMMUNE.

Une participante – Atelier de Saint Ouen



ON EST SUR UN TERRITOIRE OU TOUT LE MONDE PLEURE SUR LES TRANSPORTS, IL FAUT AMELIORER L'EXISTANT MAIS AUSSI CONTINUER A DEVELOPPER LES TRANSPORTS EN COMMUN COLLECTIFS ET LOURDS

[...] IL FAUT METTRE LE PAQUET SUR LES VELOS, ÇA COUTE MOINS CHER

Deux participants – Atelier de Saint Denis



### 1.2.3 Transports et déplacements : complémentarité des leviers d'action pour atteindre un double objectif

En termes de diagnostic : **Les participants ont majoritairement fait part de leurs inquiétudes concernant l'absence de continuité des voies douces et entre les infrastructures favorisant l'intermodalité**. Ils ont insisté sur les impacts négatifs des fractures urbaines existantes et futures, notamment créées par les infrastructures routières et ferroviaires. A Aubervilliers, le groupe insista notamment sur le projet d'aménagement du quartier des Quatre Chemins avec la RN2 venant couper le quartier, et à Stains et à la Courneuve l'absence d'accès en mode doux au parc Georges Valbon.

En termes d'objectifs : les participants ont majoritairement soutenu le double objectif de réduction du trafic routier et de la place de la voiture sur le territoire et le développement d'alternatives pour les déplacements.

En termes de propositions : Le levier à mobiliser en priorité serait l'amélioration des infrastructures de transport collectif existantes. Cela devrait être accompagné du développement de nouvelles infrastructures en réseaux des modes doux.



C'EST UN DESASTRE, C'EST UNE SEGREGATION SPATIALE EXTREMEMENT VIOLENTE

Un participant (à propos de la N2) – Atelier d'Aubervilliers



## plan local d'urbanisme intercommunal

### 1.2.4 Le logement et l'habitat sont des sujets controversés

La thématique de l'habitat a suscité de nombreux débats, avec des objectifs et des priorités qui semblaient difficilement conciliables.

En termes de diagnostic : les participants s'accordent sur les niveaux de prix qui sont trop élevés.

En termes d'objectifs : la nécessité d'encadrer les prix des logements que ce soit à l'achat et à la location (lutte contre la spéculation foncière) et la lutte contre le mal-logement (habitat privé insalubre, marchands de sommeil, bidonvilles) fait consensus. Enfin, la question de la transition énergétique des bâtiments et de construction plus respectueuse de l'environnement est également identifiée comme essentielle sur l'ensemble du territoire.

En termes de propositions : les participants retiennent des solutions en cours de mise en œuvre comme la mise en place d'un « permis de louer » sur le modèle d'Aubervilliers, de garanties du maintien dans le logement sans augmentation de loyer après les opérations de rénovation urbaine, et propose de nouvelles actions comme la création d'un service public des syndics de copropriétés (pour résoudre les problèmes de copropriétés dégradées) ou encore par la définition d'indicateurs de suroccupation des logements.



IL FAUT PRENDRE DES MESURES POUR LUTTER CONTRE LA SPECULATION FONCIERE

Un participant - Atelier de Saint Denis



LA VILLE MANQUE DE MIXITE SOCIALE

Un participant - Atelier de Villetaneuse



**Ce qui fait débat : Les questions de densité urbaine, de diversification de l'habitat et de mixité sociale font débat, que ce soit entre les habitants de villes différentes ou entre les habitants d'une même ville.**

Les participants ont soulevé la difficulté de concilier les enjeux de densification (via la participation à l'effort de construction) et d'amélioration du cadre de vie et des équipements publics, à l'instar notamment des débats lors des ateliers d'Aubervilliers ou Saint Ouen.

La question de la mixité sociale est exprimée de manière contrastée. Certains habitants souhaitent voir le territoire accueillir davantage de personnes de classes moyennes ou aisées, estimant notamment que cela aura des retombées positives sur la qualité des équipements scolaires. A l'inverse, d'autres habitants expriment leur inquiétude quant à une gentrification du territoire qui ne permettrait pas à ceux qui le souhaitent de continuer à y habiter.

En fonction des participants, la mixité sociale renvoie donc soit à l'arrivée de nouveaux habitants plus riches soit, au contraire, au maintien d'une vocation sociale du territoire permettant de garantir une mixité de population à l'échelle de la métropole. Il apparaît donc, au terme de la première série d'ateliers, que le débat doit être approfondi et poursuivi.

Les enjeux de diversification et de mixité sociale sont aussi appréhendés différemment selon les villes : au nord du territoire, le renforcement de la mixité est perçue comme essentiel notamment en vue de l'amélioration des services publics, alors que les participants des villes au sud émettent davantage en faveur d'une politique locale de l'habitat venant protéger de la spéculation foncière et garantissant la construction de logements sociaux et d'accueil de l'ensemble des ménages y compris les plus modestes. Ces points de vue restaient toutefois nuancés, voire contestés, au sein de chaque atelier.



[IL FAUT] AUGMENTER LA PART DE LOGEMENTS SOCIAUX

Un participant - Atelier de Saint Ouen



### 1.2.5 Equipements publics, services et cadre de vie : l'importance du cadre de vie quotidien

Sur la question des équipements publics, des services et du cadre de vie, les ateliers ont mis en exergue l'importance des objectifs d'amélioration de l'espace public (voirie, éclairage, propreté, tranquillité publique...) et d'amélioration et de diversification de l'offre commerciale de proximité.



IL N'Y A PAS DE POISSONNIER A SAINT DENIS, LA DIVERSITE DES COMMERCES EST ABSENTE.

Un participant – Atelier de Saint Denis



## plan local d'urbanisme intercommunal

En termes de diagnostic : les participants pointent les carences en termes d'équipements et de services publics sur le territoire.

En termes d'objectifs : bien qu'ayant conscience que Plaine Commune ne pourrait traiter cet enjeu seule, le **renforcement des services publics de l'Etat** (Police, Justice, Education) a été **prioritairement identifié comme un enjeu majeur sur l'ensemble du territoire**. Les participants ont également insisté sur la nécessité de le fait de :

- Poursuivre la construction de nouveaux équipements scolaires et dédiés à la petite enfance, ainsi que des infrastructures sportives et des espaces pour les jeunes.
- Prévenir l'insuffisance de professionnels de santé.

En termes de propositions : les participants ont soulevé **la question de l'appropriation des équipements et proposent de penser certains lieux et équipements ouverts, multi-services, évolutifs et favorisant les initiatives des habitants**.

Ils proposent aussi que **la question des équipements publics et des services sur le territoire soit pensée en amont des projets de construction et des grands projets d'aménagement** afin que le territoire ne soit pas uniquement un « champ de grues » et ne se transforme pas en « dortoir ». Avoir une approche progressive et intégrée dans laquelle le développement du territoire et l'implantation des services seraient pensés en même temps que la politique de construction serait la condition sine qua non pour créer un territoire où il fait bon vivre.



INVERSEZ LA TENDANCE ENTRE URBANISATION ET DEVELOPPEMENT DES INFRASTRUCTURES : [IL FAUDRAIT] AVOIR LES INFRASTRUCTURES AVANT D'URBANISER



Un participant – Atelier de Pierrefitte

### 1.2.6 Répondre aux besoins des habitants, une condition nécessaire à la poursuite de la politique de développement de grands projets sur le territoire

En termes de diagnostic : A Saint Ouen, les participants ont rappelé leurs interrogations face au projet de création d'un hôpital qui ne répondraient pas, selon eux, aux besoins médicaux des personnes du territoire et aux nuisances sonores et visuelles des projets (pendant et après les travaux). C'est un sentiment globalement partagé par les participants que les projets proviennent directement de la Métropole du Grand Paris ou de l'Etat et sont construits « hors sol » (l'exemple de la zone des Tartres a également été repris plusieurs fois) et sont « subis par les habitants ».



QUELS OUTILS LE PLUi PEUT-IL METTRE EN PLACE POUR GARANTIR UN CONTROLE CITOYEN ?

Une participante – Atelier d'Aubervilliers



En termes d'objectifs : la prise en compte des besoins des habitants et des usagers de Plaine Commune dans les grands projets sur le territoire est jugée prioritaire. Les participants considèrent cet enjeu comme une condition nécessaire à la poursuite de la politique de grands projets. Ils questionnent les moyens donnés aux habitants pour venir amender les projets, ainsi que les moyens des élus du territoire concernant le respect de l'équilibre économique des projets et de maîtrise des ressources publiques.

En termes de propositions : les participants proposent la mise en œuvre, pour chacun des projets, **d'une méthodologie intégrant les instances de démocratie locale** (à l'exemple des débats ayant eu lieu à Villetaneuse). L'intégration d'une expertise citoyenne dans les projets garantirait pour les participants la prise en compte des besoins locaux.

Le second enjeu suggéré lors des ateliers est **la meilleure prise en compte des coupures urbaines découlant des projets, et leur résorption**. Lors de l'atelier de Saint Denis, le groupe a illustré ses propos avec le projet « les Lumières Pleyel ».



ON VOIT MAL LA FLUIDITE QUI SE DESSINE SUR LE TERRITOIRE

Un participant – Atelier de Saint Denis





## plan local d'urbanisme intercommunal

### 2 LE QUESTIONNAIRE HABITANTS / USAGERS – 1ER TRIM. 2018

En complément des ateliers, afin d'accroître la mobilisation de la population, un questionnaire numérique et papier a été diffusé au cours du premier trimestre 2018.

**Ce questionnaire avait pour but d'alimenter le diagnostic et le PADD du PLUi en recueillant plus largement l'avis des habitants et usagers du territoire.** Environ 1750 réponses ont été recueillies et exploitées.

**QUESTIONNAIRE PLUi**

Le plan local d'urbanisme intercommunal se construit avec vous !

Aubervilliers | La Courneuve | Épinay-sur-Seine | L'Île-Saint-Denis | Pierrefitte-sur-Seine | Saint-Ouen | Saint-Denis | Stains | Villetaneuse

**Pour terminer, à propos de vous**

**Vous êtes :**

**Vous êtes :**

**Et ensuite ?**

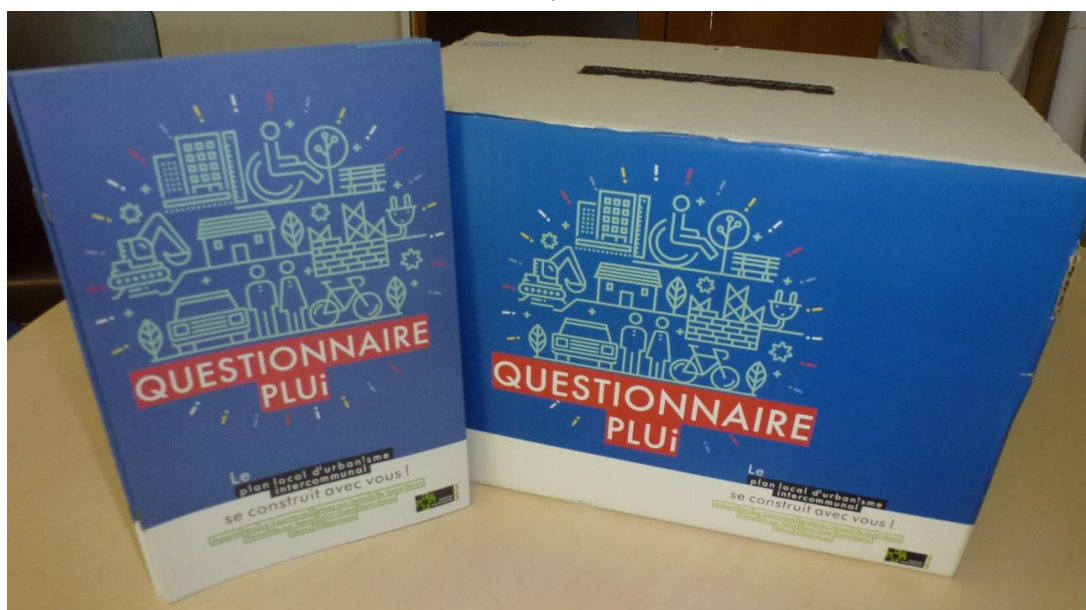
Retourner le questionnaire avant le 16 mars 2018

Par courrier: Plaine Commune, délégation Stratégie Territoriale, 21 avenue Jules Rimet, 93 218 Saint-Denis Cedex

Des urnes sont à votre disposition: dans les médiathèques du territoire, au siège de Plaine Commune (21, avenue Jules Rimet à Saint-Denis), et à la mairie de votre domicile.

Les prochains rendez-vous PLUi

Retrouvez les prochains rendez-vous PLUi et la restitution des résultats du questionnaire sur le site internet de Plaine Commune: [www.plainecommune.fr/plui](http://www.plainecommune.fr/plui)



## plan local d'urbanisme intercommunal

### 2.1.1 Méthodologie du questionnaire

#### Modalités d'administration du questionnaire

La collecte s'est déroulée du 15 janvier au 31 mars 2018. Deux modes de collecte ont été mobilisés afin de toucher un public le plus large possible :

- **Sur Internet via le site [www.plainecommune.fr/plui](http://www.plainecommune.fr/plui)**
- Par papier, soit par courrier directement adressé à la délégation Stratégie Territoriale au 21 avenue Jules Rimet à Saint-Denis, soit via des **urnes installées dans les médiathèques du territoire, au siège de Plaine Commune et dans les mairies.**

Le questionnaire a fait l'objet d'une forte communication. La mise à disposition des questionnaires dans les médiathèques et dans les mairies a été pensée pour maximiser les réponses. Au total, **1 832 questionnaires ont été collectés, dont 1 229 par Internet et 603 par papier. Après analyse, ce sont 1 758 questionnaires qui ont pu être validés** (1 193 en ligne 565 par papier) et retenus pour la présentation de ces résultats. Les cas de non validation s'expliquent par l'absence d'information sur le lieu d'habitation et/ou de travail et/ou l'absence d'éléments d'appréciation sur l'ensemble du questionnaire (uniquement des informations de profils renseignées).

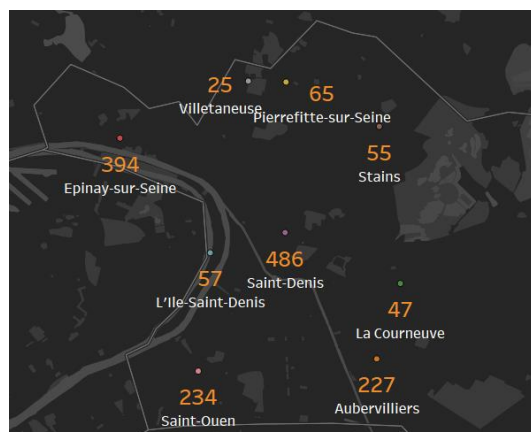
#### Profils des répondants et origine géographique

La complémentarité des modes de collecte a permis de toucher un public à la fois plus jeune (étudiants et moins de 25 ans) et plus âgé (retraités et plus de 60 ans), bien que la majorité des répondants (40%) aient entre 40 et 59 ans (cf. tableau ci-dessous).

Il faut noter que le profil moyen des répondants est différent de celui de la population résidente.

Critères	Répondants en ligne à l'enquête (1 193)	Répondants par papier à l'enquête (565)	Ensemble des répondants (1 758)
Âge	Moins de 25 ans : 6% Entre 26 et 39 ans : 35% Entre 40 et 59 ans : 43% Plus de 60 ans : 16%	Moins de 25 ans : 17% Entre 26 et 39 ans : 26% Entre 40 et 59 ans : 32% Plus de 60 ans : 25%	Moins de 25 ans : 10% Entre 26 et 39 ans : 32% Entre 40 et 59 ans : 40% Plus de 60 ans : 19%
Genre	Femmes : 60% Hommes : 40%	Femmes : 64% Hommes : 36%	Femmes : 61% Hommes : 39%
Catégories Socio-Professionnelles (CSP) les plus représentés	Cadre ou profession intellectuelle supérieure : 46% Employé et profession intermédiaire : 24% Retraité : 12% Etudiant : 3% En recherche d'emploi : 3%	Cadres ou profession intellectuelle supérieure : 18% Employés et professions intermédiaires : 27% Retraités : 24% Etudiant : 14% En recherche d'emploi : 8%	Cadres ou profession intellectuelle supérieure : 37% Employés et professions intermédiaires : 25% Retraités : 16% Etudiant : 7% En recherche d'emploi : 5%
Ancienneté dans la commune	Moins d'un an : 8% De 1 à 3 ans : 15% De 3 à 10 ans : 30% Plus de 10 ans : 47%	Moins d'un an : 3% De 1 à 3 ans : 10% De 3 à 10 ans : 18% Plus de 10 ans : 70%	Moins d'un an : 6% De 1 à 3 ans : 13% De 3 à 10 ans : 26% Plus de 10 ans : 54%

La répartition géographique des répondants est inégale, mais plutôt fidèle au poids démographique des villes : une prédominance des habitants de Saint-Denis (respectivement 28% et 22%). Les habitants de Saint-Ouen-sur-Seine et d'Aubervilliers ont représenté chacun 13% des répondants. Dans les villes de Pierrefitte-sur-Seine, L'Île Saint Denis, Stains, La Courneuve et Villetaneuse, le nombre de répondants n'a pas dépassé, pour chacune, 5% des réponses totales au questionnaire. **Carte ci-contre : nombre de réponses au questionnaire par ville du territoire**



## plan local d'urbanisme intercommunal

### 2.1.2 Les principaux résultats du questionnaire

Un rapport présentant les résultats détaillés de l'exploitation du questionnaire Habitants et Usagers du territoire a été rédigé et est disponible en ligne, sur le site de Plaine Commune. Les résultats sont présentés à l'échelle intercommunale et pour chacune des villes du territoire dans ce rapport.

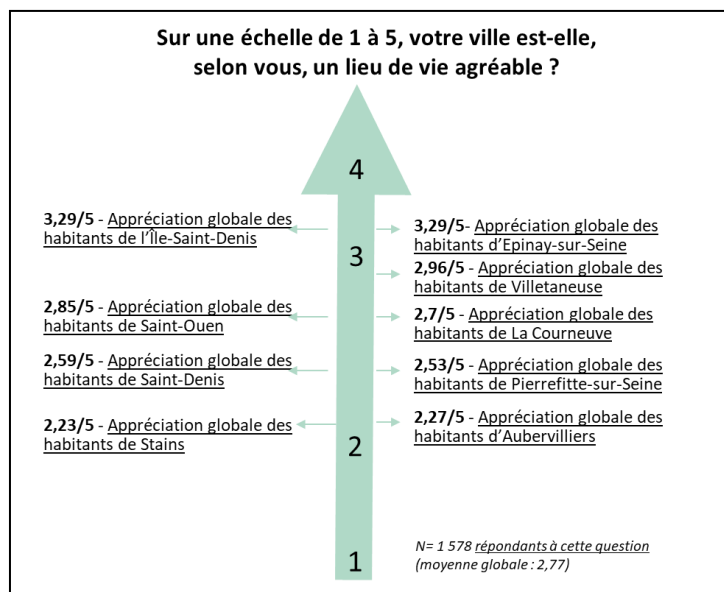
#### Les principaux atouts et faiblesses du territoire de Plaine Commune

On perçoit des différences sur la perception de leur ville entre les répondants selon leur lieu d'habitation, ainsi :

- **L'Île-Saint-Denis et d'Épinay-sur-Seine** recueillent les notes moyennes les plus élevées du territoire (3,29/5).
- **Stains et d'Aubervilliers** ont la note d'appréciation la plus basse (note moyenne globale de 2,27/5, pour 2,77/5 pour l'ensemble des répondants)

La note moyenne peut également varier selon l'âge et la CSP. Les moins de 25 ans, plus de 60 ans, les étudiants et les retraités attribuent une note plus élevée en moyenne.

Les répondants ont pu s'exprimer sur une variété de thématiques pour identifier celles relevant des atouts pour le territoire et celles constituant davantage une faiblesse.



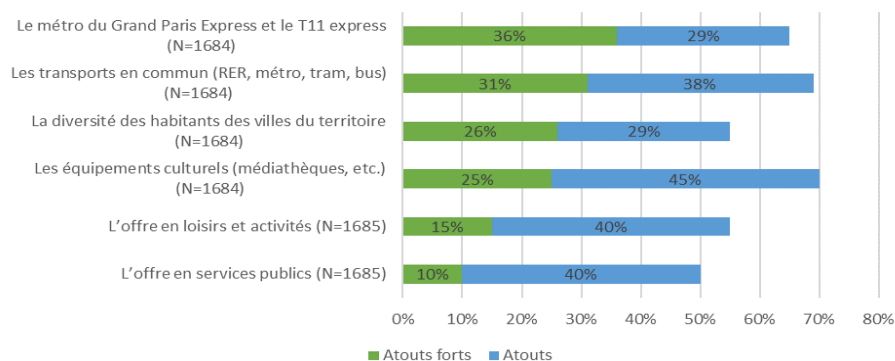
#### 1. Les atouts du territoire

**Les équipements culturels, les transports en commun, le métro du Grand Paris Express et le T11 express sont perçus comme les plus grands atouts pour l'ensemble des répondants.**

Des variations selon les profils des répondants peuvent être identifiées :

- Les 26-39 ans perçoivent moins les transports en commun comme une force du territoire (65%), mais ils perçoivent davantage le métro du Grand Paris Express et le T11 express comme un atout (71%), tout comme les cadres ou professions intellectuelles supérieures (78%) et les résidents depuis moins de 3 ans sur le territoire (74%).
- La diversité des habitants est considérée comme une force par les 18-25 ans (72%), les 26-39 ans (61%), les cadres ou professions intellectuelles supérieures (62%) et les étudiants (65%).
- L'offre en loisirs et activités est davantage perçue comme une force par les femmes (59%) que les hommes (49%).

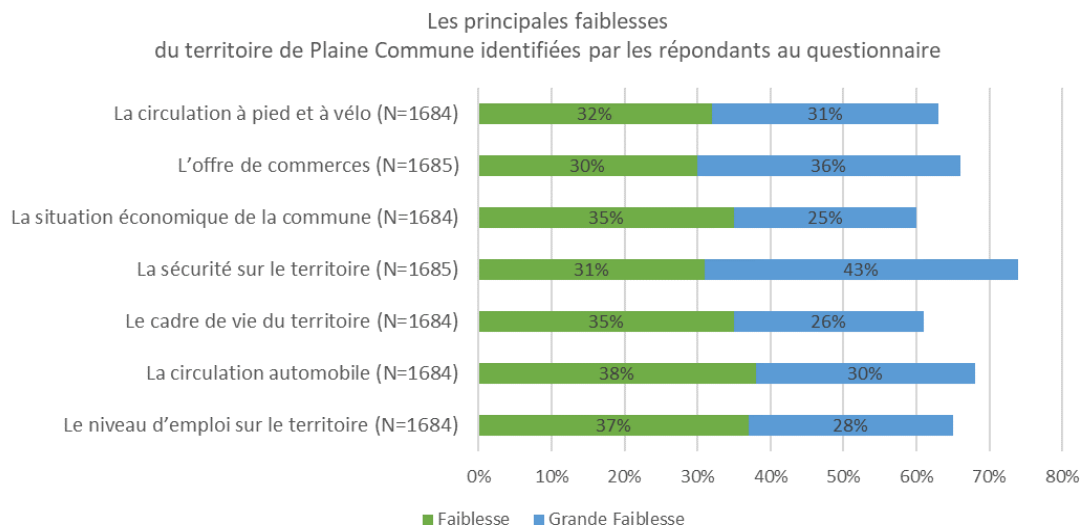
Les principaux atouts du territoire de Plaine Commune identifiés par les répondants au questionnaire



## plan local d'urbanisme intercommunal

### 2. Les faiblesses du territoire

La sécurité sur le territoire, la circulation automobile, l'offre de commerce, le niveau d'emploi et la circulation à pied et à vélo sont les éléments de faiblesse les plus identifiés par les répondants.



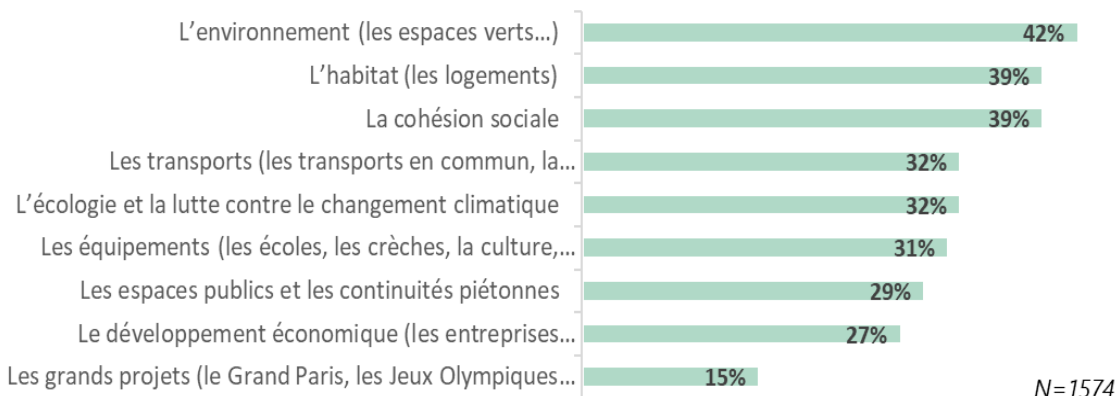
Parmi les éléments cités, quelques nuances existent selon les profils :

- La sécurité est une faiblesse par 83% des cadres ou professions intellectuelles supérieures.
- L'offre de commerces est particulièrement vue comme une faiblesse par les 40 ans et plus, les cadres ou professions intellectuelles supérieures et les retraités
- La circulation automobile est davantage une faiblesse pour les plus de 40 ans (72%), mais la circulation à pied/ vélo est jugée positivement par les moins de 25 ans (54%).
- Le niveau d'emploi est principalement vu comme faiblesse par les 40-59 ans (70%).
- Le cadre de vie est cité comme une faiblesse de manière plus marquée par les 26-39 ans (65%) les 40-59 ans (67%) et les cadres ou professions intellectuelles supérieures (71%), mais très peu par les moins de 18 ans (14%) et les 18-25 ans (43%).
- Les services dédiés aux personnes âgées sont jugés moins négativement par les plus de 60 ans, qui jugent à 37% ceux-ci comme une faiblesse.
- Le nombre d'équipements en direction des enfants et des jeunes est perçu comme une force par 49% des 40-59 ans, 54% des plus de 60 ans, mais seulement 38% des 26-39 ans.

## plan local d'urbanisme intercommunal

### La vision pour l'avenir du territoire

les 3 sujets prioritaires sur lesquels il faudrait agir dans les 5 à 15 prochaines années pour améliorer le cadre de vie identifiés par les répondants aux questionnaires



**L'environnement, l'habitat et la cohésion sociale** sont les 3 sujets prioritaires sur lesquels agir dans les 5 à 15 prochaines années. Les grands projets, s'ils sont perçus positivement aujourd'hui, ne figurent pas parmi les sujets prioritaires, qui restent principalement des sujets du quotidien.

Si les moins de 25 ans, les employés et professions intermédiaires citent davantage l'habitat (respectivement 53% et 46%), les 40-59 ans citent en premier lieu la cohésion sociale (44%). Enfin les plus de 60 ans mentionnent davantage les transports que les autres catégories d'âge (36%). Les femmes sont plus nombreuses que les hommes à mentionner les équipements (35% contre 26%) comme sujet prioritaire.

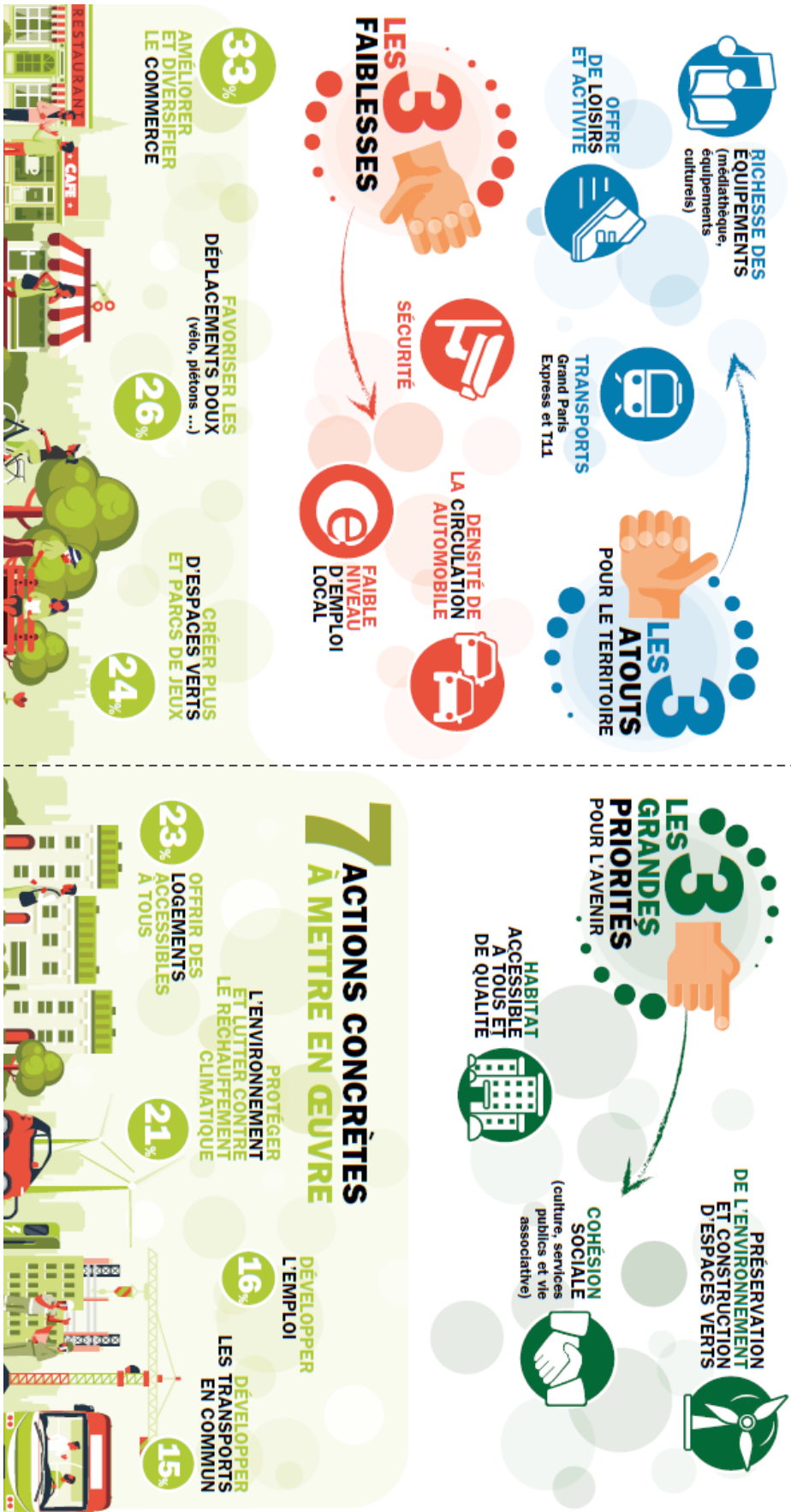
Les répondants ont indiqué les actions principales sur lesquelles il faudrait agir plus concrètement selon eux. Ainsi, **améliorer les commerces, favoriser les modes de déplacements doux et avoir plus d'espaces verts et parcs de jeux sont les 3 principales actions concrètes** citées par l'ensemble des habitants de Plaine Commune.

- Améliorer les commerces est particulièrement cité par les 40-59 ans (37%) et les plus de 60 ans (39%), tandis que favoriser les modes de déplacements doux est évoqué par les 26-39 ans (32%) les cadres et professions intellectuelles supérieures (34%) et les résidents depuis moins de 3 ans (38%).
- Avoir plus d'espaces verts et de parcs de jeux est également cité par les 26-39 ans (34%) et les cadres et professions intellectuelles supérieures (31%).
- Enfin, développer les transports en commun est priorisé par une part plus importante des 18-25 ans (24%).



# plan local d'urbanisme intercommunal

## 2.1.3 Synthèse des résultats du questionnaire



## LA REUNION PUBLIQUE INTERCOMMUNALE DE PRESENTATION DES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD – 5 JUILLET 2018

### 2.2 Objectifs de la réunion publique du 5 juillet 2018

La seconde réunion publique intercommunale se situait à mi-chemin de la concertation préalable. Elle devait jouer un rôle « pivot », pour à la fois :

- Conclure et restituer la première séquence de concertation
- Engager concrètement la seconde séquence de concertation
- Garder lisible le processus général et tenir les participants informés de son avancement.

Lors de cette seconde réunion, 50 habitants et usagers du territoire (hors intervenants) se sont rendus au siège de Plaine Commune.



### 2.3 Déroulement de la réunion publique

La rencontre s'est déroulée en plusieurs temps :

1. **L'introduction par les élus sur l'avancement du PLUi et de la concertation** (Patrick BRAOUEZEC, Président de Plaine Commune - Gilles POUX, Vice-Président délégué à l'Aménagement et l'Urbanisme et Maire de La Courneuve - Anthony DAGUET, Vice-Président de délégué à la Démocratie locale et Premier adjoint à la Maire d'Aubervilliers).
2. **La présentation, par les bureaux d'études, des actions de concertation engagée depuis fin 2017 et leurs apports**, à l'instar des contributions du Conseil de Développement, du Collectif du Cahier citoyen, des éléments collectés lors des 9 ateliers participatifs et des 1758 réponses au questionnaire Habitants et usagers du territoire.
3. **La présentation des enjeux du territoire et des orientations générales du PADD mises en perspectives avec les apports de la concertation et validés par les élus.**
4. **Temps d'échange sur les orientations du PADD entre les participants et les élus.**
5. **Présentation des prochains rendez-vous**

#### Les points essentiels évoqués lors des échanges

Lors de cette deuxième réunion publique, les échanges et débats se sont portés sur la cohérence du projet avec les attentes citoyennes. Pour que la parole des habitants soit effective dans l'élaboration du PLUi, il faudra à minima apporter des réponses sur :

- La réalité de la végétalisation et de la création d'espaces verts grâce au PLUi,
- Le suivi régulier des orientations par des indicateurs pour mesurer la mise en œuvre du projet
- L'impact pour l'emploi local et l'inclusion des jeunes à la dynamique de développement



# PARTIE IV. L'ÉLABORATION DU VOLET RÉGLEMENTAIRE DU PLUI ET LA PRÉPARATION DE L'ARRÊT DU PROJET

## 1 LA DEUXIÈME SÉRIE D'ATELIERS PARTICIPATIFS : LA CONTRIBUTION À L'ÉLABORATION DU VOLET RÉGLEMENTAIRE DU PLUI

Lors de la phase réglementaire, la concertation s'est structurée à nouveau autour d'une **série de neuf ateliers participatifs**, organisés dans chacune des neuf villes de Plaine Commune. Cette organisation a été pensée pour assurer le fil conducteur de la concertation à l'échelle municipale.

Cette seconde série d'ateliers a été conçue pour **présenter la déclinaison des objectifs politiques du PADD dans des orientations d'urbanisme plus concrètes, notamment sur le volet écologique.**

Ils ont permis d'informer les habitants et usagers sur la **méthode pour passer de 9 documents municipaux à un unique document** d'urbanisme intercommunal et d'en présenter les impacts à la fois pour la commune et pour le territoire dans son ensemble.

Ils ont enfin permis de montrer les nouveaux enjeux d'urbanisme et **d'échanger sur ce que devront prendre en compte les futurs permis de construire.**

Lors de cette seconde série d'ateliers, 170 habitants et usagers du territoire sont venus participer.



Extrait de *En Commun*

## plan local d'urbanisme intercommunal

### 1.1 Organisation et déroulement de la deuxième série d'ateliers participatifs – Nov. 2018

Les ateliers se sont déroulés selon le calendrier suivant :

VILLE	DATE	LIEU
Villetaneuse	06/11/2018	Médiathèque Jean Renaudie
La Courneuve	08/11/2018	Médiathèque Aimé Césaire
Saint-Denis	08/11/2018	Médiathèque du Centre-Ville
Aubervilliers	13/11/2018	Hôtel de Ville (Salle du Conseil)
Epinay	15/11/2018	Médiathèque Colette
Saint-Ouen	20/11/2018	Médiathèque Persépolis
Stains	22/11/2018	Mairie de Stains
Ile-Saint-Denis	27/11/2018	Médiathèque Elsa Triolet
Pierrefitte	27/11/2018	Médiathèque Flora Tristan

Ces ateliers avaient pour objectifs de :

- Exposer les principales évolutions entre le règlement du PLU communal en vigueur et le projet de PLUi en cours d'élaboration, notamment concernant l'évolution du zonage ;
- Présenter les principaux apports nouveaux du PLUi sur le plan réglementaire : renforcement du rôle des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), des règles liées à la végétalisation, à la densité...
- Donner à chacun des clés de compréhension du document et ainsi faciliter la participation des habitants à l'enquête publique qui suivra l'arrêt du projet de PLUi.

Ils étaient organisés selon le déroulé suivant :

- **Retracer la démarche d'élaboration** et de concertation du PLUi ont été retracées
- **Rappeler les grandes orientations** issues du PADD
- **Présenter le volet réglementaire**, à l'appui des plans des OAP thématiques et du plan de zonage général (alors en cours d'élaboration), pour chaque commune
- **Présenter et échanger autour d'études de cas concrets** dans chacune des villes du territoire pour présenter plusieurs outils réglementaires venant traduire les orientations du PADD (boîte à outils expliquant des règles de morphologie, de volumétrie et de végétalisation), en mettant l'accent sur les évolutions induites par le PLUi sur le territoire (logique avant/après le PLUi). **Ils ont constitué des temps pertinents pour répondre à un grand nombre de questions des participants, qu'elles concernent le devenir du territoire, des villes ou cas particuliers.**

Pour chacun des ateliers, un compte-rendu de séance a été rédigé reprenant les interventions des différents bureaux d'études, de Plaine Commune et des élus des communes présents. L'ensemble des questions posées lors de ces ateliers et des réponses apportées par les intervenants en séance ont été repris et capitalisés en dernière partie de chaque compte-rendu. Ces derniers ont été mis en ligne sur le site internet de Plaine Commune et sont annexés au présent rapport.

## 1.2 Synthèse des contributions des participants aux ateliers dans la phase d'élaboration des OAP et du règlement

La compilation des interrogations/remarques des participants fait émerger cinq types de questionnements :

### 1. La finalité des dispositions et de « l'objet PLUi », requérant des précisions sur :

“  
« LA QUESTION DE LA  
POLLUTION DES SOLS  
APPARAÎT-ELLE DANS LES  
ZONAGES ? »  
« EST-CE QUE CE N'EST PAS  
INCONGRU D'INSCRIRE  
QUATRE FRANCHISSEMENTS  
DE L'ÎLE ALORS QU'ON RAME  
POUR EN AVOIR UN ? ÇA NE  
SEMBLE PAS TRÈS CREDIBLE  
... » ”

- La philosophie du PLUi, et son contenu, sur le périmètre d'action pour clarifier sur quoi il peut ou pas agir à l'instar des règlements sur les matériaux de construction, la pollution des sols, ou encore sur les essences des arbres...
- Les modalités pratiques d'application des règles (quelle est la structure ayant la compétence de contrôle, quelles en sont les modalités, quels sont les arrangements compensatoires existants)
- Le caractère « réaliste » et « faisable » du PLUi, certains participants questionnant l'ambition du PLUi face à la situation actuelle (certains le considérant comme trop ambitieux, d'autres au contraire souhaitant des règlements plus audacieux encore, notamment sur la question de la préservation de l'environnement)

### 2. Des demandes de précisions et réactions sur les termes techniques et outils réglementaires utilisés :

- La définition des termes techniques à l'instar des OAP, des « prospects », des « arbres remarquables », de la « bande de constructibilité principale » ...
- Les participants ont questionné la pertinence et la faisabilité (sur le long terme) de certains outils, notamment le coefficient de compensation de la pleine terre et les toitures végétalisées. Ils ont également mis en exergue le risque de dérives potentielles avec l'outil « unités de plantation », considéré parfois comme trop simplificateur

“ ON NE PEUT PAS  
REPLACER LES GROS  
ARBRES PAR DES PETITS  
ARBRES, CE N'EST PAS  
POSSIBLE, CE N'EST PAS  
LA MEME CHOSE ! ”

### 3. Des préconisations stratégiques pour le territoire, rappelant la prégnance de trois sujets au centre des préoccupations des habitants (exprimés dans la phase de diagnostic du territoire) :

“ LES REGLES DE  
VERDISSEMENT NE SONT PAS  
TRÈS AMBITIEUSES. COMMENT  
PRESERVE-T-ON LES JARDINS  
PRIVES DE LA  
MINÉRALISATION ?  
EST-CE QU'ON NE PEUT PAS  
PROPOSER DES  
COEFFICIENTS D'EVP AU-DELA  
DE LA PARCELLE, COMME LES  
COEFFICIENTS DE PLEINE  
TERRE ? ”

- L'importance de la protection de l'environnement et la limitation des nuisances, le renforcement de la présence de l'eau, des parcs et des espaces verts en ville
- Les préoccupations sur le devenir du village olympique, avec l'inquiétude de créer un complexe qui ne puisse pas ensuite être réutilisé par et pour les habitants
- La gestion de la contradiction entre la préservation de l'environnement et du cadre de vie et les objectifs d'augmentation du nombre d'habitants et de logements

“  
VA-T-ON AVOIR ACCÈS AUX  
DIFFÉRENTS SUPPORTS ET  
CARTES ?

### 4. Des réactions concernant la démarche de concertation dans l'élaboration du PLUi, les participants rappelant leur volonté d'avoir accès aux documents de travail pour émettre un avis averti lors des ateliers participatifs, et interrogeant à la fois sur leurs marges de manœuvre pour participer et amender le projet et sur les divergences politiques entre les différentes villes du territoire.

A-T-ON OU NON DES MARGES  
DE MANŒUVRE POUR  
TRAVAILLER SUR LES OAP  
THÉMATIQUES ET SUR LE  
PLUI ? OU PEUT-ON DONNER  
DES IDÉES ? ”

## plan local d'urbanisme intercommunal

### 5. Des interrogations concernant des zones spécifiques des villes et cas personnels, illustrant une appropriation des éléments présentés par certains participants.

“ IL ME SEMBLAIT QU'IL Y AVAIT UNE OAP SUR LES AVENUES JOFFRE ET GALLIÉNI, NON ? ”

“ SUR LES CAS PRÉSENTÉS, ON PARLE DE LA RUE, ÇA SOUS-TEND QU'IL N'Y A PAS DE RUE DERRIÈRE LA PARCELLE. OR À EPINAY, IL Y A DES SENTIERS : LA BANDE DE CONSTRUCTIBILITÉ SE SITUE-T-ELLE SUR LA RUE PRINCIPALE ? COMMENT FAIT-ON SI LA PARCELLE EST ENTOURÉE DE DEUX RUES ? ”

“ DANS QUEL TYPE DE ZONAGE SONT SITUÉS LES LABORATOIRES ECLAIR ? ”

“ PRENONS UN EXEMPLE, SI JE LUI ACHÈTE SON JARDIN, EST-CE QUE JE SUIS OBLIGÉ DE PLANTER ? ”

“ CONCERNANT LE COLLÈGE : IL Y AVAIT UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ PRÉVU SUR LE SECTEUR DU SITE VALAD... POUVEZ-VOUS INDIQUER OÙ IL EST PRÉVU À PRÉSENT ? ”

“ EN REPRENANT VOTRE EXEMPLE, SI J'AI MES TUYAUX D'ÉVACUATION D'EAUX USÉES QUI PASSENT DANS LA TERRE, ÇA N'EST PLUS DE LA PLEINE TERRE ? ”

### L'ensemble des contributions exprimées ont alimenté le travail sur les Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles et thématiques.

- Dans l'OAP Commerce et Artisanat, l'enjeu d'attractivité de nouveaux commerces plus qualitatifs et de dynamisation des pôles commerciaux existants a été renforcé ;
- Les contributions pour renforcer la végétalisation et la pleine terre, la création d'espaces verts publics ont conduit à amender le projet d'OAP « Environnement et Santé », et à préciser le volet environnemental de certaines OAP sectorielles
- L'OAP « Grands axes et urbanisme de liaison » a été amendée pour prendre en compte les remarques des participants concernant la requalification des principaux axes routiers et du maillage viaire, et le renforcement des liaisons intercommunales.
- Enfin, il a été indiqué que des OAP sectorielles en cours d'élaboration permettraient de mieux assurer la qualité des projets urbains, paysagers et architecturaux, de mieux protéger l'environnement, d'améliorer le cadre de vie des habitants et de développer la réflexion sur les grands projets à venir : le Village Olympique, les EMGP à Aubervilliers, la Briche à Epinay-sur-Seine et Saint-Denis et le secteur Jules Vallès à Pierrefitte-sur-Seine par exemple.

Les ateliers ont également complété le travail sur le règlement (écrit et graphique) alors en cours d'élaboration. Par leurs remarques et interrogations les participants ont permis des évolutions sur le fond et la forme du PLUi : ils ont mis en exergue la nécessité d'écrire des règles claires pour en faciliter l'application et le suivi et ont incité l'équipe projet à veiller à la lisibilité de la structure générale du règlement. A la suite de cette deuxième série d'ateliers, Plaie Commune s'est appliquée à renforcer les dispositions relatives aux thèmes suivants :

- les règles environnementales pour créer plus de nature en ville, en particulier grâce au coefficient d'espace libre, d'espace végétalisé, et d'espace de pleine terre ; la rédaction et le contenu de la règle relative au nombre d' « unités de plantation » requises sur un terrain ont par exemple été retravaillés suite aux remarques en atelier
- la préservation de l'environnement existant, le patrimoine bâti et végétal, en identifiant et protégeant par exemple, des espaces végétalisés existants ou des ensembles bâtis
- Une prise en compte plus fine des hauteurs et densités des constructions nouvelles dans certains quartiers ou rues, en tenant compte des contextes locaux
- le développement des espaces publics, notamment grâce à des servitudes de localisation pour espace public
- le renforcement de l'attractivité des centres-villes, en permettant l'implantation de commerces de proximité notamment grâce aux linéaires de rez-de chaussée actifs.



# LA REUNION PUBLIQUE INTERCOMMUNALE DE PRESENTATION DU VOLET REGLEMENTAIRE DU PLUI ET DU BILAN PROVISOIRE DE LA CONCERTATION – 10 JANVIER 2019

## 1.3 Objectifs de la troisième réunion publique intercommunale

Cette dernière réunion publique permet de finaliser la concertation préalable avec les habitants et usagers du territoire de Plaine Commune, en présentant :

- Le **bilan final provisoire de la concertation** préalable, soulignant les apports de cette démarche dans le contenu du projet de PLUi ;
- Le **volet réglementaire du projet de PLUi** (OAP thématiques, OAP sectorielles, zonage, règlement) en cours de finalisation par l'équipe projet ainsi que des exemples concrets des évolutions induites par le projet de PLUi par rapport aux PLU communaux en vigueur.



**Plaine Commune** @PlaineCommune · 10 janv.

Coup d'envoi de la 3e et dernière réunion publique de concertation sur le futur #PLUi



## 1.4 Déroulement de la réunion publique

La rencontre s'est déroulée en quatre temps :

1. **L'introduction par les élus sur l'avancement du PLUi et de la concertation** (Patrick BRAOUEZEC, Président de Plaine Commune - Gilles POUX, Vice-Président délégué à l'Aménagement et l'Urbanisme et Maire de La Courneuve - Anthony DAGUET, Vice-Président délégué à la Démocratie locale et Premier adjoint à la Maire d'Aubervilliers).
2. **Présentation, par le cabinet Pluricité, du bilan provisoire de la concertation préalable**, reprenant les différentes phases et outils de concertation déployés depuis le lancement de la démarche (questionnaire habitants, usagers, salariés, deux séries d'ateliers participatif en février mars 2018 et novembre 2018, les réunions publiques intercommunales, les supports de communication accessible en ligne, l'exposition itinérante). Les contributions des deux phases de concertation ont enrichi le diagnostic de territoire, le PADD, et les OAP et le règlement. La phase 1 étant la concertation sur le diagnostic du territoire et les enjeux d'avenir, la phase 2 quant à elle se concentrant sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP sectorielles, OAP thématiques) et les règlements (règlement écrit et règlement graphique). Ces différentes contributions et apports ont été précisés en séance. La contribution du conseil de développement et du collectif des cahiers citoyens est également rappelée.
3. **Présentation générale de la partie règlementaire du PLUi** par le bureau d'études Une Fabrique de la Ville et l'agence d'architecture et d'urbanisme Anyoji-Beltrando. Les différentes OAP, les plans de zonage et certains outils de maîtrise de la morphologie et de la densité, ou encore les outils d'amélioration de la qualité urbaine et paysagère et de végétalisation ont été présentés.
4. **Présentation des prochains rendez-vous** : exposition itinérante en janvier et février 2019, puis arrêt du projet par le Conseil territorial de Plaine Commune avant la consultation des communes et des personnes publiques associées, et l'enquête publique) et de la date estimée d'approbation du PLUi par le Conseil territorial de Plaine Commune (fin 2019/début 2020).

### Les points essentiels évoqués lors des échanges avec les participants

Les échanges et débats ont principalement porté sur :

- Les enjeux de simplification et d'harmonisation entre les précédents PLU et le PLUi, première démarche de cette ampleur dans la Métropole du Grand Paris (MGP)
- La date d'arrêt du projet d'élaboration (mars 2019), qui rendra public les documents constitutifs du PLUi
- Les modalités de suivi, d'animation et d'évaluation de la mise en œuvre du PLUi une fois celui-ci arrêté, et ce pendant l'ensemble de sa validité
- Les modalités de contrôle des chantiers de construction sur le territoire, amenés à se développer (autorités de contrôle, prise en compte des externalités négatives pour les habitants...)
- La possibilité de mise en conformité des constructions ayant obtenu leur validation pendant la procédure d'élaboration du PLUi, et ne correspondant pas aux règlements qui seront a priori adoptés

# plan local d'urbanisme intercommunal

## L'EXPOSITION ITINERANTE, POUR TOUT SAVOIR SUR LE PLUI

Avant la fin de la période de concertation préalable et l'arrêt du projet de PLUI, une exposition itinérante consacrée au PLUI a été organisée, au siège de Plaine Commune et dans les neuf villes (dans les mairies ou médiathèques), entre le 8 janvier et le 22 février 2019. Elle a aussi été accessible en lien via la site internet de Plaine Commune

Elle a été inaugurée au siège de Plaine Commune à l'occasion de la troisième réunion publique intercommunale du 10 janvier 2019.

*Ci-dessous, des extraits du journal municipal de Villetaneuse et du site internet de Plaine Commune*

### LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL S'EXPOSE JUSQU'AU 21 FÉVRIER À L'HÔTEL DE VILLE



Après un long processus de concertation sur le territoire de Plaine Commune, le PLUI sera arrêté en mars prochain. En mairie, une exposition pédagogique intitulée "Le PLUI, comment ça marche ?" sera visible à l'Hôtel de ville. **Infos au 01 85 57 39 00**

### LE PLUI S'EXPOSE

Publié le 08/01/2019

Tout savoir sur le futur Plan local d'urbanisme intercommunal



L'expo qui dit tout !

Après un long processus de concertation qui a permis de recueillir l'avis de 2 000 habitants du territoire au cours d'ateliers participatifs, de réunions publiques et d'un questionnaire, le PLUI de Plaine Commune sera arrêté en mars prochain. Jusqu'au 21 février, une exposition pédagogique intitulée « Le PLUI, comment ça marche ? » sera visible dans différents lieux du territoire.

Les onze panneaux de cette exposition seront ainsi visibles :

- Du 18 décembre au 3 février au siège de Plaine Commune (21 avenue Jules-Rimet, à Saint-Denis)
- Du 8 janvier au 19 janvier à la médiathèque Centre-ville de Saint-Denis (4 place de la Légion d'Honneur)
- Du 22 au 26 janvier à la médiathèque Saint-John Perse d'Aubervilliers (2 rue Edouard Poisson)
- Du 11 au 25 janvier au centre administratif Mécano de La Courneuve (3 mail de l'Égalité)
- Du 22 au 31 janvier à la médiathèque Persépolis de Saint-Ouen (4 avenue Gabriel Péri)
- Du 1er au 7 février à la médiathèque Flora Tristan de Pierrefitte-sur-Seine (43 boulevard Jean Mermoz)
- Du 1er au 15 février à la mairie d'Épinay-sur-Seine (rue Quetigny)
- Du 8 au 21 février à la mairie de Villetaneuse (1 place de l'Hôtel de



## plan local d'urbanisme intercommunal

L'exposition est conçue « **pour tout savoir sur le PLUi** ». Elle vise à présenter aux visiteurs les principes et le contenu du projet en amont de son arrêt par le conseil de territoire.

L'exposition est constituée de 10 panneaux 2m x 1m portant sur :

1. Ce qu'est le PLUi
2. Les étapes d'élaboration et d'approbation
3. Les objectifs généraux de la démarche
4. Les points clés du diagnostic territorial
5. Les principaux enseignements de la concertation préalable et notamment ceux issus des ateliers participatifs et du questionnaire
6. Les 5 axes stratégiques du projet de PADD
7. Les OAP thématiques Commerce et Grands axes
8. Les secteurs faisant l'objet d'OAP sectorielles
9. Le projet de plan de zonage du règlement
10. Les principaux objectifs de l'élaboration du règlement.

**Les reproductions des panneaux sont présentées en annexe du présent rapport.**

# PARTIE V. LA CONCERTATION ET LA COMMUNICATION EN CONTINU : LES AUTRES OUTILS TRANSVERSAUX DEPLOYES

L'ensemble de la démarche de concertation préalable a été accompagné, de fin 2017 à début 2019, par la mise en place d'outils transversaux de communication et de concertation.

Ce travail a été réalisé en coordination et avec le support de la Direction de la Communication de Plaine Commune et des services de communication municipaux. Ce partenariat a permis de diffuser largement et sur plusieurs canaux les informations, invitations et autres documents mis à disposition pendant les différentes phases de la démarche.

## 1 L'IDENTITE VISUELLE DU PLUI

Pour doter la démarche d'une identité visuelle clairement identifiable pour les habitants, **une charte graphique a été élaborée dès l'initiation de la démarche et utilisée pour l'ensemble des supports** de communication et documents diffusés auprès des habitants et usagers du territoire.

**Les supports de communication variés (flyers, affiches, vidéo ...) ont été élaborés dans un souci de vulgarisation et d'appropriation des éléments communiqués par les habitants et usagers, et pour en faciliter l'accès et la diffusion.** Dans la même idée, des flyers et affiches annonçant les réunions publiques ont été disposés dans les mairies, médiathèques et lieux accueillant du public (cf. annexe).

Une sélection de ces documents est présentée en annexe du présent.

## LE SITE INTERNET

### 1.1 La page dédiée au PLUI sur le site internet de Plaine Commune

**La démarche PLUI a bénéficié d'une visibilité accrue sur le site de Plaine Commune avec une page dédiée au projet (<https://plainecommune.fr/plui/>).** Voir les extraits ci-dessous.

Cette page a permis de :

- rappeler les enjeux du document d'urbanisme pour le territoire pour les 15 années à venir
- présenter les modalités de son élaboration
- diffuser le calendrier actualisé de sa mise en œuvre et des temps de rencontre (ateliers, réunions publiques)

Cette page a constitué un centre de ressource sur laquelle étaient et sont toujours disponible les délibérations liées au PLUI, l'ensemble des documents d'informations ou de communication à l'instar de l'exposition, l'ensemble des supports de concertation et leurs comptes rendus, les résultats du questionnaire PLUI. Une FAQ est aussi disponible à partir notamment des différentes questions posées par les participants à la rencontre du 15 décembre 2017 (voir ci-après)

# plan local d'urbanisme intercommunal



- Un projet de territoire pour les 15 ans à venir
- Le calendrier de mise en œuvre
- Les documents du PLUi
- FAQ - PLUi

## PLUi

### Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

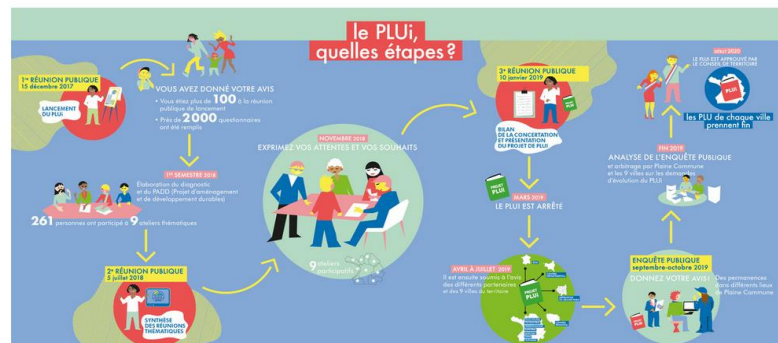
Compétence de Plaine Commune depuis le 1er janvier 2016, le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) est le document auquel on se réfère pour instruire les autorisations d'urbanisme. Il traduit réglementairement le projet de territoire de Plaine Commune en assurant sa cohérence sur les neuf villes qui la composent.

### Le calendrier de mise en œuvre

Lancé par un vote du Conseil de territoire le 17 octobre 2017, le PLUi a fait l'objet d'une première réunion publique de présentation le 15 décembre. Par la suite **plusieurs étapes mèneront son approbation par le Conseil de territoire**, mettant fin aux Plan locaux d'urbanisme des villes.

Retrouvez la **Foire Aux Questions**, en bas de page, qui rassemble les questions posées par les habitants lors de la réunion de lancement des ateliers.

- Un projet de territoire pour les 15 ans à venir
- Le calendrier de mise en œuvre
- Les documents du PLUi
- FAQ - PLUi



- Un projet de territoire pour les 15 ans à venir
- Le calendrier de mise en œuvre
- Les documents du PLUi
- FAQ - PLUi

### LES DOCUMENTS DU PLUI

#### ATELIERS PARTICIPATIFS DANS LES VILLES - PREMIÈRE SESSION

Diaporamas des ateliers participatifs :

- AUBERVILLIERS
- ÉPINAY-SUR-SEINE
- L'ÎLE-SAINT-DENIS
- LA COURNEUVE
- PIERREFITTE-SUR-SEINE
- SAINT-DENIS
- SAINT-OUEN-SUR-SEINE
- STAINS
- VILLETANEUSE

Comptes-rendus des ateliers participatifs :

- AUBERVILLIERS
- ÉPINAY-SUR-SEINE
- L'ÎLE-SAINT-DENIS
- LA COURNEUVE
- PIERREFITTE-SUR-SEINE
- SAINT-DENIS
- SAINT-OUEN-SUR-SEINE
- STAINS
- VILLETANEUSE

#### DOCUMENTS CADRES

- DÉLIBÉRATION DU 17 OCTOBRE 2017 prescrivant l'élaboration du PLUi
- DÉLIBÉRATION DU 26 JUIN 2018 relative au débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLUi (ainsi que le procès verbal de séance)

TOUS LES DOCUMENTS CADRES SUR LE PLUI >

#### DOCUMENTS DE CONCERTATION

- 1<sup>ère</sup> réunion publique du 15 décembre 2017 :
- DIAPORAMA DIFFUSÉ LORS DE LA RÉUNION
  - DÉPLIANT - GUIDE DU PLUI
  - COMPTE-RENDU

2<sup>ème</sup> réunion publique du 5 juillet 2018 :

- DIAPORAMA "PLUI : LE DÉBAT CONTINUE !"
- DIAPORAMA : "QUEL AVENIR POUR NOTRE TERRITOIRE ?"

Questionnaire habitants et usagers organisé entre janvier et mars 2018 Résultats à l'échelle de Plaine Commune et des villes :

- DIAPORAMA "SYNTHÈSE DES RÉSULTATS DU QUESTIONNAIRE"

## 1.2 La « foire aux questions »

Pour informer au mieux les habitants et usagers du territoire et pour faire suite à la demande citoyenne exprimée lors de la 1<sup>ère</sup> réunion publique sur le PLUI, Plaine Commune a mis en ligne une Foire Aux Questions (FAQ) sur le PLUI.

Cette FAQ est constituée de plus de 20 questions réponses, avec plusieurs catégories (voir en annexes pour plus de détails) :

- Les **éléments généraux sur la démarche** (qui écrit le PLUI, quel est le contenu ?)
- Les **éléments opérationnels du PLUI** (comment le PLUI agit concrètement sur les espaces verts ? Qui a en charge les permis construire)
- Les **éléments sur la concertation** (à quoi sert la concertation ?)

## 1.3 Les sites web dédiés de Plaine Commune

Plaine Commune a également diffusé des informations sur le PLUI sur les sites web dédiés que le territoire met en place pour les médiathèques et pour les entreprises.

Sur le [site des médiathèques](#), plusieurs informations ont été diffusées à l'instar de l'exposition :



Accueil » Agenda » Exposition du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI)

PARTAGER A+ / A-

### Exposition du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI)

01/02/2019 à 10h00 au 08/02/2019 à 18h00  
Expositions



PLUI

© Plaine Commune



# plan local d'urbanisme intercommunal

Sur le [site entreprises](#), plusieurs informations ont été diffusés comme le lancement de la concertation :

NOS ATOUS
CRÉER SON ACTIVITÉ
VIE DE L'ENTREPRISE
ENTREPRISE CITOYENNE
ESPACE SALARIÉS

Vous êtes ici : Accueil > Accès rapide > Presse éco

## ACCÈS RAPIDE

- Formulaire demande de locaux
- Carte des petites surfaces
- Presse éco
- Contact
- Plan du site
- Mentions légales
- Moteur de recherche
- La documentation
- Télécharger l'appli Plaine Commune
- Réseaux sociaux
- Glossaire
- Accessibilité

COMMUNIQUÉ DE PRESSE | RÉNOVATION URBAINE Publié le 20/10/2017

## 1er plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) de Plaine Commune

### Lancement de la concertation le 15 décembre

**Davantage de solidarité et de cohésion : telle est l'ambition du tout nouveau document stratégique de Plaine Commune, soumis à la concertation à partir du 15 décembre prochain.**

Depuis la loi NOTRe, les Territoires métropolitains doivent élaborer un document stratégique d'urbanisme, le **Plan Local d'Urbanisme intercommunal**, auparavant dévolu aux communes. A l'heure où l'avenir institutionnel de la Métropole du Grand Paris est à nouveau incertain, c'est pour Plaine Commune l'occasion de rappeler que la métropole existe déjà pour les millions de franciliens qui la pratiquent et qui la vivent au quotidien, et que c'est à partir de leurs réalités et de leurs besoins qu'il faut construire le projet métropolitain.

L'élaboration d'un tel document permet de réaffirmer, de préciser, voire de modifier la trajectoire du territoire. Lors du Conseil territorial du 17 octobre, les élus en ont validé à l'unanimité les grands objectifs. Le projet de Plaine Commune doit ainsi la mener à devenir « un territoire de tous les possibles », au service de la qualité de vie de ses habitants, notamment en termes de logements et d'emplois.

Un des défis majeurs de ce territoire populaire est de garantir un développement soutenable. Pour ce faire, Plaine Commune propose un développement économique davantage diversifié, adapté aux différents contextes locaux et construit dans un objectif de complémentarité plutôt que de concurrence. Elle plaide également pour un nouveau mode de production de la ville, plus sobre et plus qualitatif.

C'est ce projet qu'elle entend mener à bien au sein de la Métropole ; c'est ce projet qu'elle y portera comme sa contribution, qu'elle souhaite inspirante, au projet métropolitain.

La concertation débutera avec une première réunion publique le 15 décembre prochain. Plaine Commune entend se donner les moyens d'une concertation intercommunale inédite, afin que le public puisse prendre connaissance du projet de territoire à travers ce 1er PLUI, et exprimer ses attentes et propositions pour l'enrichir.

## 1.4 Les sites internet des villes

Les villes du territoire ont également mobilisé leurs sites internet, publiant tout au long de la démarche les informations transmises, les avancées de la procédure, les informations relatives aux rencontres prévues (que ce soient les réunions publiques ou les ateliers), à l'instar notamment de Villetaneuse et Saint Denis (photos ci-dessous).

# plan local d'urbanisme intercommunal

## LES DOSSIERS DE CONCERTATION PREALABLE

### 1.5 L'objectif des dossiers de concertation

La délibération du 17 octobre 2017 prescrivant l'élaboration du PLUi prévoit entre autres mesures de concertation, la mise à disposition du public de dossiers et cahiers de concertation.

Ils permettent aux habitants et usagers à la fois de :

- se tenir informer de l'avancée de la démarche PLUi en consultant les dossiers de concertation qui contiennent tous les documents de concertation,
- s'exprimer dans un registre de concertation.

Les dossiers de concertation étaient consultables jusqu'au 31 janvier 2019 consultables au siège de Plaine Commune et dans l'ensemble des communes dans les locaux des services urbanismes des villes ou dans les unités territoriales de Plaine Commune en charge de l'instruction des permis de construire et du droit des sols.

### 1.6 Le contenu des dossiers de concertation

Les dossiers de concertation contiennent :

- un cahier de concertation qui regroupe tous les documents utiles à la compréhension de la démarche du PLUi (délibération, support de communication, diaporama de réunion publique, compte-rendu, etc)
- un registre de concertation qui permet de recueillir les observations habitantes

Les dossiers de concertation sont alimentés régulièrement, de la même manière que le site internet, pour informer au mieux les habitants et usagers du territoire. Cette mise à jour se fait notamment après chaque réunion publique ou chaque phase d'ateliers participatifs.

*Présentation d'un dossier de concertation type<sup>3</sup>*



<sup>3</sup> Voir annexe pour le contenu détaillé

## 1.7 Les observations des dossiers de concertation

Très peu d'observations (deux au total) ont été recueillies via les dossiers de concertation, au siège et au Service de l'urbanisme - affaires domaniales d'Épinay-sur-Seine<sup>4</sup>.

Celles-ci portent sur :

- la **méthode de concertation** et l'organisation des réunions publiques
- la demande de **communication de documents** : « *J'ai demandé l'accès à la publication du PADD* »
- le **contenu du PLUI** : « *je souhaite que le PADD présente des objectifs chiffrés* »
- des **demandes individuelles** de modifications de zonage des PLU: « *j'ai une emprise de X au sol, mes voisins ont une emprise supérieur. Je vous prie de refaire l'étude de zonage de mon terrain* »

---

<sup>4</sup> Voir annexe pour le contenu détaillé

## LES CORRESPONDANCES

### 1.8 L'adresse email de contact

Une adresse mail permettant aux habitants et usagers de faire part de leurs observations a également été créée : [plui@plainecommune.fr](mailto:plui@plainecommune.fr)

Cette adresse mail a été mis en service en fin d'année 2017 et a été mise en pause au 1<sup>er</sup> février 2019, afin d'établir le bilan des observations en prévision de l'arrêt du PLUI, annoncé pour mars aux habitants.

#### 4.1.1 Une adresse mail pour informer de la concertation

Cette adresse a permis à Plaine Commune de communiquer et d'informer sur la concertation auprès des élus, des services et des habitants ayant inscrits leur adresse mail lors des réunions de concertation. Voici des exemples de mails envoyés :

**De :** plui  
**Envoyé :** mardi 19 juin 2018 17:45  
**À :** |  
**Objet :** PUi de Plaine Commune - Invitation à la 2<sup>ème</sup> réunion publique du 5 juillet 2018

Bonjour,

Nous avons le plaisir de vous convier à la 2<sup>ème</sup> **réunion publique du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal**. Elle aura lieu le jeudi 5 juillet prochain.

**Quel avenir pour notre territoire ?  
 Le Plui se construit avec vous !**

Bien cordialement,

**L'Equipe projet PLUI**

**De :** plui  
**Envoyé :** mardi 18 décembre 2018 18:57  
**Objet :** PLUi de Plaine Commune - Invitation à la 3<sup>ème</sup> réunion publique du 10 janvier 2019 à 18h00 au siège de Plaine Commune

Bonjour,

Nous avons le plaisir de vous inviter à participer à la **troisième (et dernière) réunion publique sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de Plaine Commune**.

Elle aura lieu le **jeudi 10 janvier 2019 à 18h00 dans la salle du Conseil de Plaine Commune**

et portera sur :

- le bilan de la démarche de concertation ;
- la présentation globale du projet de PLUi ;
- les prochaines étapes dont l'enquête publique.

En vous souhaitant de très belles fêtes de fin d'année,

Bien cordialement,

**L'Equipe projet PLUI**



## plan local d'urbanisme intercommunal

### 4.1.2 Une adresse mail pour recevoir les observations des habitants

La boîte mail du PLUi a reçu environ 40 « courriels utiles » de la part d'habitants ou d'utilisateurs concernant la démarche du PLUi.<sup>5</sup>

Certains mails reçus étaient des remerciements pour des invitations ou des messages d'erreurs pour cause de problème de messagerie, ils ne sont pas comptabilisés.

L'analyse de ces courriels est la suivante :

- Une majorité de courriel pour **s'informer sur la concertation** : *quels sont les horaires et les lieux de réunions ? La réunion X a-t-elle bien lieu ?*
- Un nombre important de courriel pour **avoir les documents du PLUi** : *comment avoir accès aux documents du PLUi ? Où sont les comptes rendus des réunions ? Est-il possible de me transmettre tel document ?*
- Un nombre restreint de contribution réelle sur **l'élaboration du PLUi** : *une analyse de la qualité du territoire, une proposition de pont entre 2 villes, une attente sur la protection du tissu pavillonnaire par une association, des attentes de précisions sur des notions d'urbanisme et d'aménagement du territoire*
- Des demandes très précises de **contenu réglementaire pour un cas particulier** : *quel zonage sur la rue X ? quelle mesure concernant le ravalement des façades ?*
- Des demandes d'information sur les **PLU en vigueur** dans les villes : *où consulter le PLU de telle commune ?*
- Des questions sur la **procédure et les marchés publics** : *quels critères d'attribution ? quels prestataires retenus ?*
- Des observations sur la **qualité de la démarche** : *un difficile accès aux documents, des horaires ou dates de réunions pas adaptés, le niveau de fréquentation.*

Par ailleurs, cette adresse mail a également reçu des courriels de la part de professionnels représentant des entreprises ou institutions publiques. Ils ont été traités de manière séparée de la concertation sur le PLUi.

### 4.1.3 Une adresse mail pour apporter des premières réponses

Cette adresse mail a également été une opportunité pour apporter des premières réponses aux habitants, en particulier sur la démarche, l'organisation de la concertation et les modalités d'accès aux documents.

Il a été considéré que toutes les demandes précises de contenu, de communication de documents ou d'observations sur la nature de la concertation devaient être traitées dans le bilan global de la concertation, sans apportées nécessairement de réponses formalisées par voie numérique.

---

<sup>5</sup> Leur contenu et les réponses apportées sont en annexes du présent document

## 1.9 Les courriers

La délibération de prescription du PLUI définissant dans les modalités de concertation la possibilité d'écrire au président de l'établissement public territorial de Plaine Commune.

A la connaissance de Plaine Commune, aucuns courriers spécifiques au dossier de PLUI n'a été reçu.

## LES JOURNAUX LOCAUX

### 1.10 Le journal du territoire « EN COMMUN »

**Le journal de Plaine Commune (« En commun ») a été mobilisé tout au long de la démarche.**

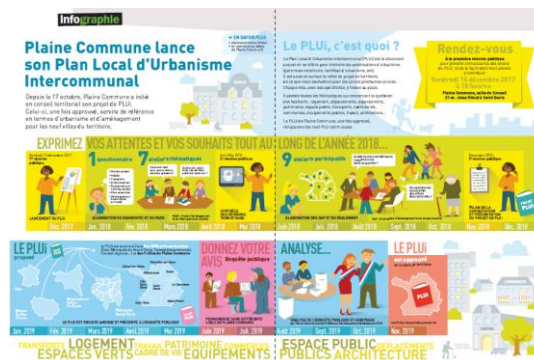
Au travers de 6 publications, détaillées en annexes, le journal du Territoire a permis de :

- Informer sur le lancement du PLUI, l'organisation de la 1<sup>ère</sup> réunion publique et la calendrier
- Rapporter les attentes des acteurs du territoire sur Plaine Commune dans 10 ans
- Informer sur les premiers ateliers participatifs et le questionnaire PLUI
- Communiquer le second cycle d'ateliers participatifs
- Présenter les résultats du questionnaire sur les grands enjeux d'avenir du territoire
- D'informer sur l'exposition itinérante du PLUI

## PLUI, il est encore temps de participer



© Claire Delafra



# plan local d'urbanisme intercommunal

## 5.2 Les autres journaux locaux

Les journaux municipaux ont également participé à la diffusion des informations sur la démarche d'élaboration du PLUi et sur les moments de rencontre (ateliers et réunions publiques) tout au long de la démarche.

Ci-contre, des exemples de publication dans le Journal de la Courneuve, Regards (N° 489, février 2018), dans le Journal de Saint Denis en février 2018, ou encore dans celui d'Aubervilliers en mars 2018.



# PARTIE VI. CONCLUSION :

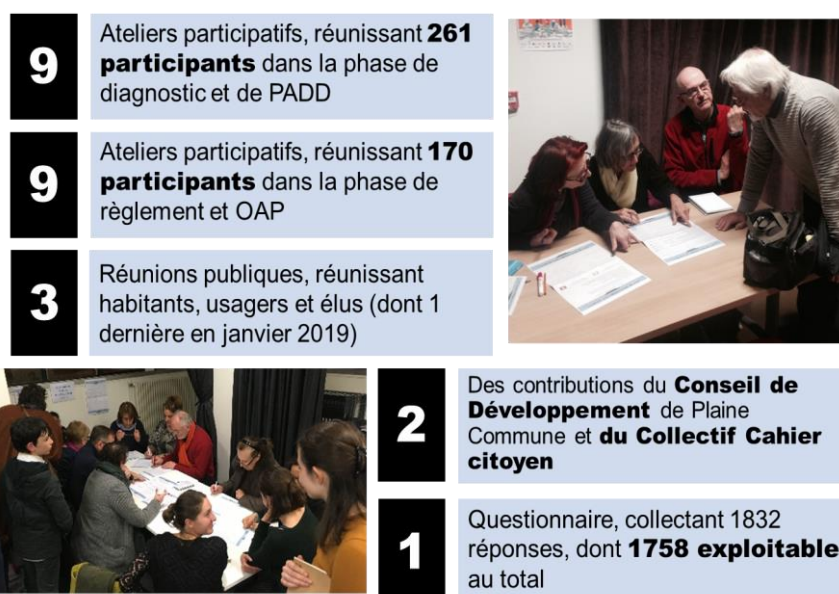
## SYNTHESE DES APPORTS DE LA CONCERTATION

La démarche de concertation préalable a été déployée de manière continue durant toutes les phases d'élaboration du PLUi, associant via divers outils, canaux d'information et temps de travail collectifs les habitants et usagers du territoire.

**Les modalités initialement prévues par le Conseil de Territoire ont été respectées tout au long de la procédure.** Chacun de ces outils s'est avéré opérant puisqu'ils ont tous permis, chacun à leur manière, de porter à la connaissance du public la démarche PLUi, de sensibiliser la population pour qu'elle puisse saisir les enjeux du PLUi et en mesurer la portée stratégique, d'expliquer le travail des techniciens, de favoriser la mobilisation et la participation des habitants sur le devenir de leur territoire, et de recueillir leurs attentes et propositions pour alimenter la réflexion et enrichir le projet.

**Globalement, on note une participation continue de la population tout au long de la démarche,** bien que plus importante lors de la phase de diagnostic et d'identification des enjeux d'avenir (printemps 2018) que dans la phase, plus technique, d'élaboration des règlements (automne 2018).

### *Les chiffres clés de la concertation préalable*



Les principales contributions faites par les différents canaux (questionnaire habitants, remarque en ligne par mail, remarques en ateliers participatifs ou lors des réunions publiques) ont été compilées, analysées et sont **venues enrichir les documents constitutifs du PLUi.**



## plan local d'urbanisme intercommunal

### Les apports de la première séquence de concertation - la phase de lancement

Le début de la démarche, initiée par la première réunion publique, a permis de répondre aux premières interrogations citoyennes et de préciser les outils de la concertation pour répondre aux exigences de transparence et de communication énoncées par les participants.

La 1<sup>ère</sup> réunion publique a permis de recueillir des premiers avis et de mieux calibrer à la fois le processus de concertation et le contenu du PLUI. Les principales interrogations qui en sont ressorties sont les suivantes :

- Une interrogation sur le **passage à l'échelle intercommunale** (qui signera les permis ? comment la ville est prise en compte, etc)
- Une interrogation sur le lien entre les **projets d'aménagement et l'élaboration du PLUI**, qui a incité à produire des OAP sectorielles
- Une interrogation sur le **processus de concertation**, le profil de la population mobilisé.
- Une forte demande de communication et de **transparence**

Exemples de post-it collectés lors de la 1<sup>ère</sup> réunion publique

Nous avons choisi notre PLU local, le PLUI peut-il modifier ce choix ? Et le Grand Paris par la suite ?

1/ EST CE QUE LES PERMIS DÉJÀ DÉPOSÉS À L'INSTRUCTION SERONT MIS EN ATTENTE LE TEMPS QUE LE PLUI SOIT APPROUVÉ ?  
2/ QUID DU RÉGIMÉ TRANSITOIRE ?  
OÙ SERONT DÉPOSÉS LES PERMIS DE CONSTRUIRE

le PLUI, Est-ce pour épater le globe juste pour être dans la légèreté ou a l'impression que

Au delà des grands masters de lancement aura-t-on une grande messe de présentation du projet final et pas simplement en nous vers le texte rédigé

Serait il possible de définir avant (début) de Réunion si de but est une consultation ou une concertation ? (des buts et les objectifs ne sont pas les mêmes).

Ces questionnements ont permis **d'adapter les méthodes** et outils de la concertation, notamment en organisant les deux sessions d'ateliers dans les villes, au sein des médiathèques qui sont des lieux connus et fréquentés des habitants.

Pour répondre aux exigences de transparence et de communication des habitants et usagers du territoire, le **site internet a été renforcé comme « espace ressources » de la démarche** : une Foire aux questions a été mise en place (répondant en particulier à l'ensemble des interrogations collectées et retranscrites lors de la première réunion publique), et les documents de concertation diffusés sur la page PLUI du site internet.

## plan local d'urbanisme intercommunal

### Les apports de la seconde séquence de concertation - la phase de diagnostic, enjeux et projet de territoire

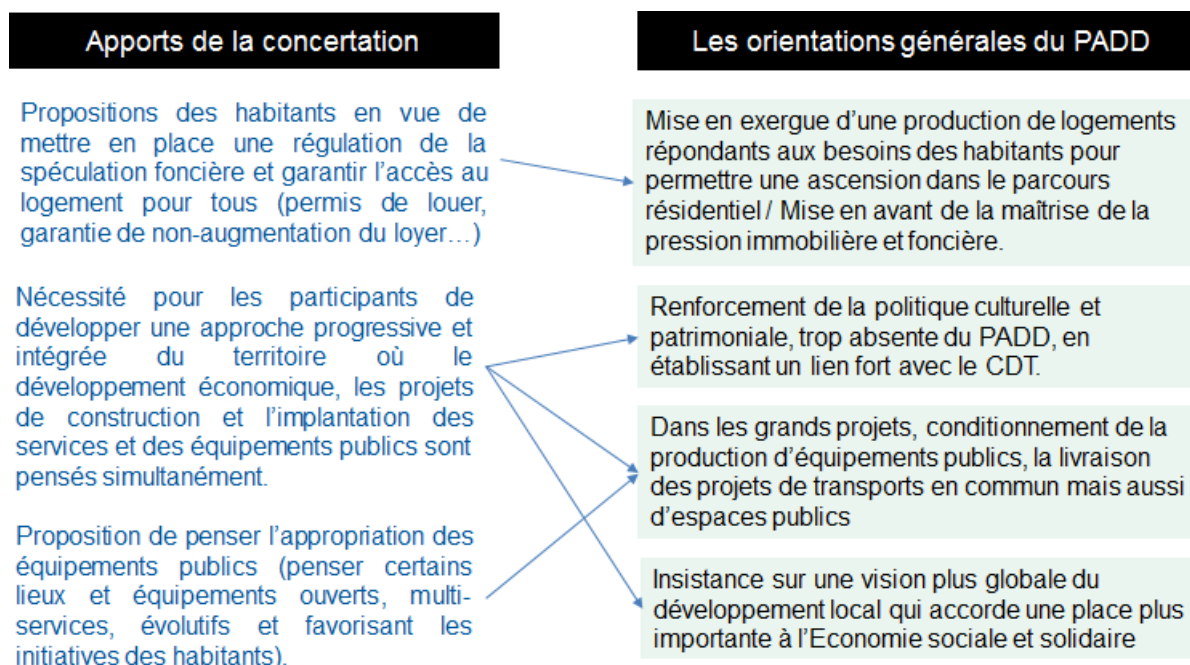
Cette phase concerne la 1<sup>ère</sup> session de 9 ateliers participatifs, la mise en place d'un questionnaire, la 2<sup>ème</sup> réunion publique intercommunale et les contributions du conseil de développement et cahier citoyen.

**Elle a été le point fort de la concertation et a permis de recueillir des avis supplémentaires sur les enjeux du territoire, de confirmer le cap du PLUI et d'en renforcer certaines parties.**

Les apports des habitants issus des ateliers sur les différentes thématiques abordées (habitat, transport, environnement, équipements publics, grands projets et développement économique) et sur les règlements, ont **enrichis les différents chapitres du diagnostic du PLUI (qui a intégré des extraits de la concertation pour renforcer l'analyse du territoire) et renforcé les axes du PADD.**

- Concernant l'axe 1 du PADD « Un territoire pour ceux qui y vivent, solidaire, inclusif », la concertation a permis d'identifier et de confirmer :
  - Les priorités de lutte contre la spéculation foncière et contre le mal-logement
  - De vraies différences de perceptions sur la question de l'habitat et de la mixité sociale
  - L'absence de politique de formation sur le territoire, et une politique culturelle à renforcer
  - La carence en équipements publics (de petite enfance, scolaires, médicaux, en infrastructures sportives) et la nécessité d'appropriation de ces derniers par les habitants (équipements ouverts, multi-services, évolutifs et favorisant les initiatives des habitants).

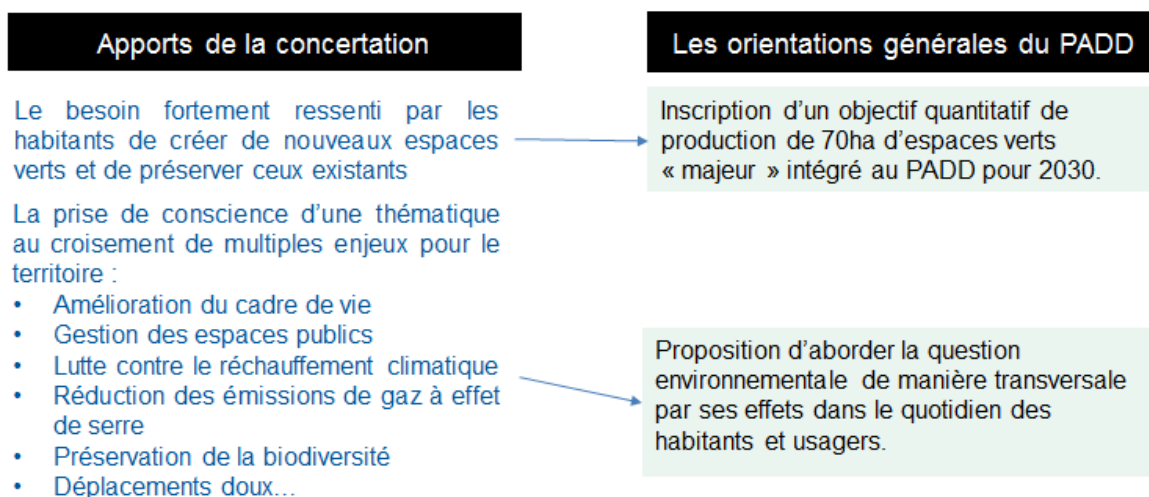
Ces orientations ont permis de mieux mettre en exergue les priorités du logement pour les habitants actuels, le besoin d'ascension dans le parcours résidentiel ainsi que la maîtrise de la pression immobilière et foncière. Le débat a permis de renforcer la politique culturelle et patrimoniale, trop absente du PADD. Il a confirmé le conditionnement du développement à la production d'équipements publics, la livraison des projets de transports et aussi d'espaces publics. La concertation a permis d'insister sur le besoin d'une vision du développement local et de l'Economie sociale et solidaire.



## plan local d'urbanisme intercommunal

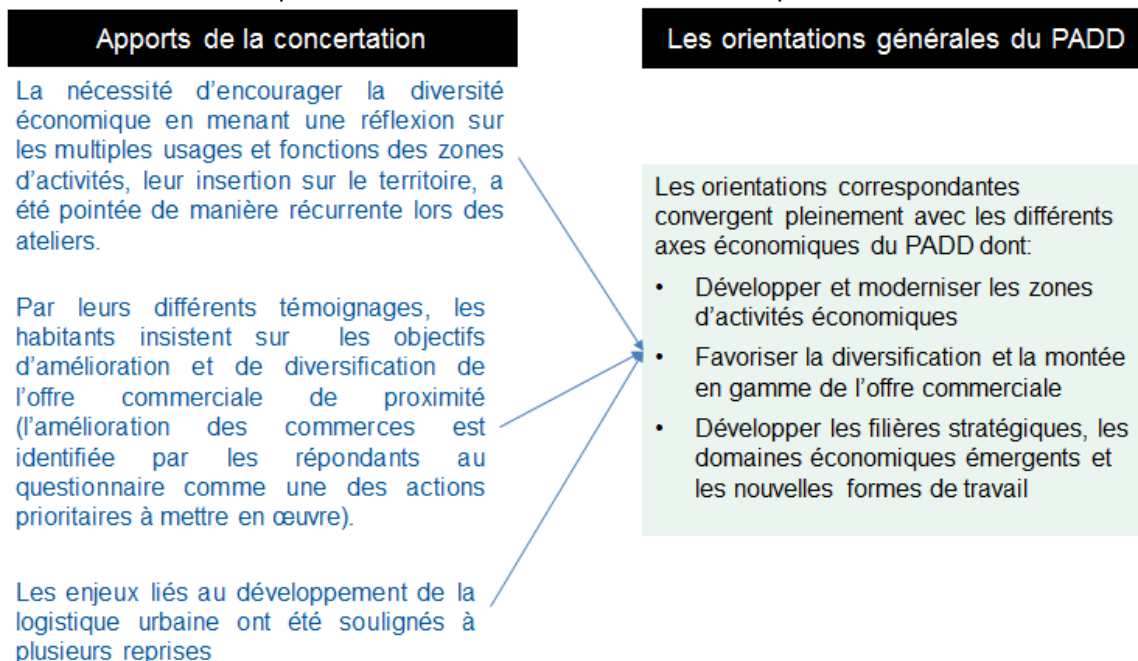
- Concernant l'axe 2 du PADD, « Un territoire écologiquement responsable, pour le bien vivre de ses habitants et de la planète », les habitants ont mis en exergue cinq enjeux pour le territoire :
  - La valorisation et préservation des espaces verts existants et la création de nouveaux
  - La prise en compte des voies fluviales
  - La sensibilisation des habitants à la préservation des espaces verts
  - La transition énergétique des bâtiments et construction plus respectueuse de l'environnement

Ces enjeux ont pu être renforcés dans les orientations du PADD avec notamment la proposition d'objectifs quantitatifs de production d'espaces verts « majeur ».



- Concernant l'axe 3 du PADD, « Un territoire dynamique, de diversité économique, productif et actif », les habitants avaient identifié :
  - les risques de la mono-activité
  - l'inadéquation des emplois existants sur le territoire et des profils des habitants,
  - l'enjeu des nouvelles activités économiques à potentiel pour le territoire comme le tourisme, le patrimoine à l'instar de la liaison cyclable Paris – Londres

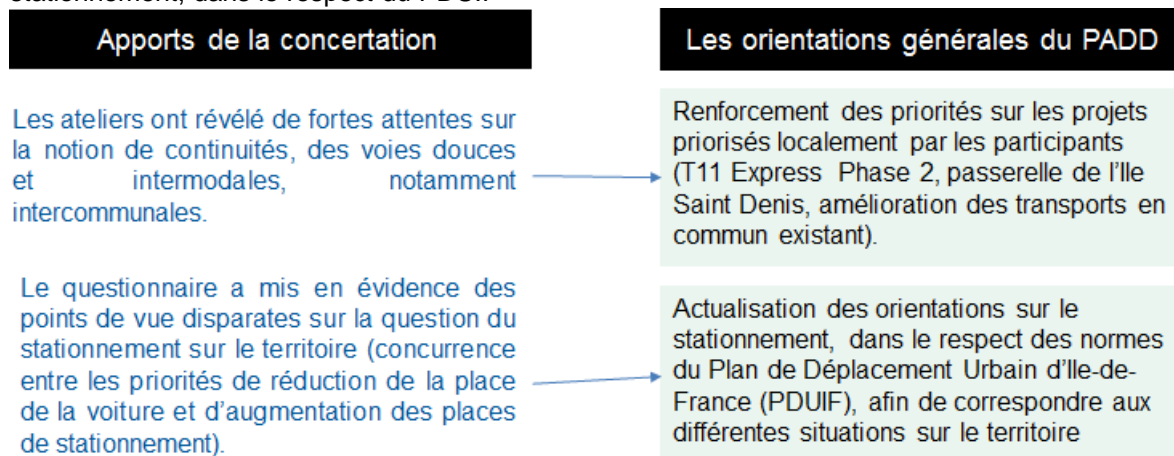
Les orientations correspondantes ont été renforcées dans ce chapitre du PADD.



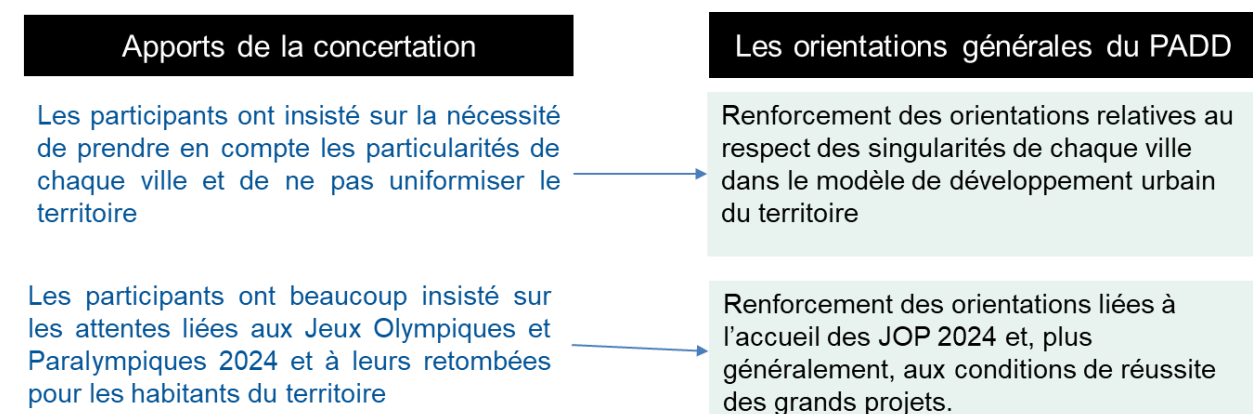
## plan local d'urbanisme intercommunal

- Concernant l'axe 4 « Un territoire accessible et praticable, pour une mobilité durable », les habitants avaient identifiés le double objectif de :
  - réduction du trafic routier et de la place de la voiture sur le territoire
  - développement d'alternatives pour les déplacements et notamment de réagir face à l'absence de continuité des voies douces et entre les infrastructures favorisant l'intermodalité.

Les priorités de ce chapitre ont été ajustées à la suite des propositions des habitants, notamment en renforçant les projets priorités localement par les participants (T11 Express Phase 2, passerelle de l'Île Saint Denis, amélioration des transports en commun existant), et en ajustant les orientations sur le stationnement, dans le respect du PDUIF



- Dans l'axe 5, « Plaine Commune, une coopérative dynamique au service des singularités des villes », les habitants ont insisté sur :
  - la nécessité de prendre en compte les besoins des habitants
  - la mise en place d'une expertise qualité citoyenne,
  - l'importance de prendre en compte et valoriser le patrimoine et l'architecture dans les différents projets.



Ces contributions et enjeux soulevés par les habitants et retranscrit dans le PADD ont **trouvé des réponses dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation et dans les règlements du PLUi.**

Ces OAP et règlements renseignent notamment sur la programmation, la desserte, la qualité urbaine et architecturale et le développement durable, en cohérence avec la vision future du territoire construite de manière partagée entre élus, habitants et usagers de ce dernier.



## plan local d'urbanisme intercommunal

### Les apports de la troisième séquence de concertation - la phase règlementaire et la préparation de l'arrêt du PLUI

Cette dernière phase de la concertation concerne la 2<sup>ème</sup> session d'ateliers participatifs et la 3<sup>ème</sup> réunion publique ainsi que l'exposition itinérante du PLUI.

**Elle porte sur l'explication de la mise en œuvre des orientations du PADD, l'information et la formation aux règles d'urbanisme. Elle a permis aussi d'apporter des premières réponses à des cas particuliers.**

**Voici les principaux enseignements à tirer :**

- Les interrogations des participants sont plutôt « locales », et concernent le devenir de certaines zones, l'évolution entre le PLU de la ville et le futur PLUI
- Il existe des interrogations sur la possibilité de contrôler le respect des règles, notamment dans le pavillonnaire. Les participants s'enquérant notamment des modalités d'animation (participative ou non) et d'évaluation de la mise en œuvre du PLUI une fois celui-ci adopté, et sur la durée de sa validité.
- Enfin, les participants ont insisté sur l'accompagnement nécessaire des porteurs de projets pour la mise en œuvre des orientations notamment écologiques comme les toitures végétalisées ou le coefficient de pleine terre

#### EN RESUME

La démarche de concertation préalable engagée par Plaine Commune pour accompagner l'élaboration de son premier Plan Local d'Urbanisme Intercommunale a permis:

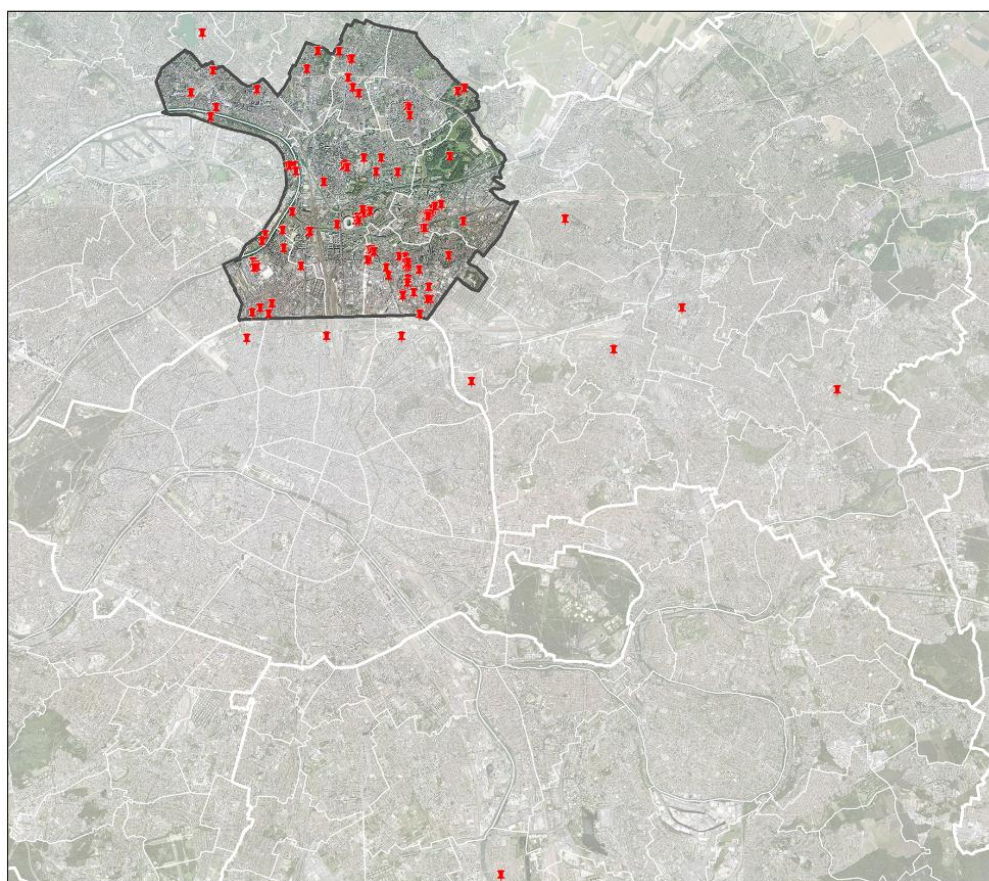
- ✓ **De mettre l'accent sur les thématiques de la production d'espaces verts, le verdissement de la ville, la maîtrise de la densification ou encore la qualité des espaces publics.**
- ✓ D'initier une réflexion, dépassant le seul cadre du PLUI, pour aller vers **un outil fort d'animation et de contrôle de ce qui est fait sur le territoire**, pour répondre aux enjeux qui ont été identifiés pour le futur du territoire.

Il est à noter enfin que les participants ont souvent **émis des avis pour améliorer le processus de concertation** tels que le souhait de voir davantage pris en compte l'avis des habitants en amont de la définition des projets et de travailler ensemble les différentes concertations (PLUI, JOP, ZAC, ANRU, etc).

# PARTIE VII. ANNEXES

## 1 COMPTE-RENDU DE LA 1<sup>ÈRE</sup> REUNION PUBLIQUE DU 15 DECEMBRE 2017 (PUBLIE SUR LE SITE INTERNET)

- Présents : 100 personnes (habitant.e.s et usagers, hors intervenant.e.s)
- Lieu : Siège de Plaine Commune, 21 Avenue Jules Rimet, 93210 Saint-Denis



PLUI de Plaine Commune

Reunion publique du 15 décembre 2017

- ✕ 100 participants :
  - 90 de Plaine Commune
  - 5 de Seine Saint-Denis
  - 3 de Paris
  - 1 du Val d'Oise
  - 1 du Val de Marne

La réunion publique est ouverte par Patrick BRAOUEZEC, Président de Plaine Commune. Le bureau d'étude Pluricité présente le déroulé de la soirée et le principal objectif : « Repartir en sachant ce qu'est le PLUI et comment les habitants et usagers du territoire de Plaine Commune vont pouvoir contribuer à son élaboration ».

## plan local d'urbanisme intercommunal

### 1. Interventions des élus

**PATRICK BRAOUEZEC** explique que le PLUI est un projet important pour le territoire de Plaine Commune, qui vise à améliorer la ville et la vie des habitant.e.s et des usagers du territoire. C'est un document d'urbanisme qui va permettre à Plaine Commune de faire porter la voix des villes et des habitant.e.s et ainsi de contribuer au projet de territoire et au Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) Métropolitain, de dialoguer avec les territoires voisins, de porter une vision de métropole polycentrique, solidaire avec les villes qui la composent et une démarche partenariale forte avec l'Etat et les autres collectivités.

C'est une démarche qui s'inscrit dans la continuité historique de Plaine Commune, en lien avec Plaine Renaissance qui s'est construit autour d'un projet, d'une charte d'aménagement validée par les 9 conseils municipaux. Cet exemple doit inspirer l'écriture du PLUI et l'écriture du SCOT métropolitain.

**Gilles POUX, Vice-Président à l'Urbanisme**, présente les grands enjeux du PLUI. Il explique que c'est un moment enthousiasmant qui permet de dire comment on pense l'avenir à l'horizon de 10-15 ans. Il précise que l'enjeu stratégique pour le PLUI est de mieux faire coïncider développement urbain, accompagnement en équipements publics et espaces verts ; poursuivre la lutte contre les coupures urbaines, les nuisances environnementales. Le PLUI doit permettre un développement social, économique et humain pour toutes et tous, permettre d'améliorer la qualité de l'aménagement avec un meilleur équilibre des fonctions et un développement complémentaire entre Nord et Sud du territoire. Il s'agit de penser tous les projets en cohérence.

Le PLUI est un outil pertinent pour assurer un développement harmonieux à l'échelle intercommunale en travaillant sur les franges et les continuités.

Il présente ensuite la méthode d'élaboration du PLUI, qui se fera à partir des PLU des villes et devra donc être un « compromis » réalisé à partir du débat avec les habitant.e.s et les élu.e.s.

Le PLUI doit surtout au final, permettre de développer un projet où les habitant.e.s actuel.le.s auront toute leur place demain sur le territoire.

**Anthony DAGUET, Vice-Président à la Démocratie Locale**, présente le dispositif de concertation qui accompagne l'élaboration du PLUI. La démarche se nourrit et se nourrira de toutes les instances de concertation existantes comme celle du Conseil de développement, pour faire apparaître les nouvelles priorités.

Il précise que la concertation doit permettre de recueillir les attentes et de débattre de l'avenir, de l'échelle de proximité à la définition du projet de territoire, d'échanger sur les grands éléments intercommunaux (Seine, Canal, Grand Parc, franges du territoire) et de favoriser la discussion citoyenne entre villes, à l'échelle du bassin de vie.

Il explique que la démarche de concertation se veut ambitieuse, avec plusieurs outils : des grandes réunions publiques, des ateliers participatifs locaux dans les villes, un questionnaire en ligne et une exposition sur le PLUI. Cette concertation devrait se dérouler sur une année entière ; l'enquête en ligne débutera en janvier 2018.

### 2. Présentation détaillée de la démarche d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**Une Fabrique de la ville**, représentant le groupement de bureaux d'études qui accompagne Plaine Commune, présente plus en détail le PLUI, son contenu, la méthode d'élaboration et les grandes étapes prévisionnelles.

## plan local d'urbanisme intercommunal

### 3. Temps d'échanges entre élus et participant.e.s

**Pluricité**, bureau d'étude membre du groupement conduit par Une Fabrique de la Ville, a assuré l'animation de ces divers temps d'échanges.

Pour ce premier temps d'échanges et afin de garantir que l'ensemble des participant.e.s puisse s'exprimer, une animation par post-it a été proposée. Les participant.e.s avaient à disposition, de manière individuelle, plusieurs post-it de couleurs différentes afin de pouvoir exprimer et partager :

- Leur vision du PLUi
- Leurs questions concernant le document d'urbanisme et son élaboration
- Leurs questions concernant la méthodologie de concertation des habitant.e.s et usagers du territoire
- Toutes autres remarques concernant le PLUi

Après un temps de réflexion individuelle, les participant.e.s ont été invité.e.s à faire remonter leurs questions aux animateur.trice.s afin que ces dernier.ère.s les regroupent par thématiques et les proposent aux élus. Il a été rappelé que les questions écrites et posées par les participant.e.s seront retranscrites et que des réponses seront apportées.

Plusieurs questions sont soumises en séance pour de premiers éléments de réponses de la part des élus, notamment sur les modalités pratiques du PLUi, sur le rôle et les objectifs de ce dernier, ainsi que sur les modalités de la démarche de concertation.

#### a. Les modalités pratiques du PLUi

**Questions extraites des post-it des participant.e.s :** Le PLUi va-t-il primer sur les autres documents d'urbanisme ? Quelle est la relation entre le SCOT, les PLU et le PLUi ? Comment les engagements des règlements antérieurs d'urbanisme sont-ils pris en compte dans le PLUi ? Comment se feront les articulations entre les échelles communales et l'échelle intercommunale ?

**Gilles Poux :** L'ensemble des documents d'urbanisme du territoire doit être cohérent. On ne peut pas construire un PLUi qui ne serait pas cohérent avec les autres documents. Par exemple, le schéma directeur de l'aménagement de la Région Ile de France spécifie qu'il doit y avoir de la densité urbaine autour des pôles de transport. Cela veut dire par exemple qu'on ne peut pas prévoir des zones non constructibles, des zones avec seulement des espaces verts autour d'une future gare du Grand Paris Express. Sinon les autorités de l'Etat vont nous dire que notre PLUi n'est pas cohérent et nous demanderont de le modifier. Il faut donc garantir la cohérence de l'ensemble des réglementations. C'est une tâche difficile du fait de la situation floue aujourd'hui entre l'autorité existante en charge du droit de l'urbanisme au niveau local et ce qui est en train de se construire au niveau de la Métropole du Grand Paris. Nous attendons que des règlements soient posés au niveau de l'Etat ou de la MGP pour savoir comment les choses vont pouvoir s'articuler, quelles seront les strates de responsabilité de chacun. Très progressivement les choses vont se clarifier, chacun aura une vision claire de ses compétences. Dans cette construction aux différentes échelles, nous soutenons l'idée que les territoires puissent défendre leurs propres politiques, en cohérence avec la Métropole mais de façon à ce qu'on ne soit pas spolié.

**Patrick Braouezec :** Il y a un projet de loi sur l'avenir de la métropole, sur ce qu'elle sera, sur sa gouvernance... On est dans une phase d'interrogations. Vous le savez nous avons construit cette communauté, qui est devenue un EPT (Etablissement Public Territorial), sur la base de la coopérative de villes. La règle instituée est qu'il n'y a pas de supra-communalité. Plaine Commune n'a pas le pouvoir d'imposer quelque chose à une ville qui ne le souhaite pas. Aujourd'hui, les services de Plaine Commune sont au service des villes, dans les domaines de compétences transférés.



## plan local d'urbanisme intercommunal

Pour reprendre les interrogations liées au débat de la semaine dernière avec la Métropole du Grand Paris autour du transfert des compétences d'aménagement : il y avait un alinéa spécifiant que les zones intégrant des équipements sportifs et culturels à dimension internationale devenaient d'intérêt métropolitain (Plaine Commune est directement concernée avec le centre aquatique olympique). Nous sommes parvenus à un amendement stipulant que quels que soient les projets d'aménagement, ceux-ci ne pourront se faire qu'en concertation et en cohérence avec les objectifs des communes et des territoires concernés.

Ce n'est pas rien parce qu'il était effectivement possible, avec cet alinéa, que la Métropole décide à notre place. Avec cet amendement, nous avons des garanties qui nous permettent de maîtriser ce qui se passe sur nos communes.

**Questions extraites des post-it des participant.e.s :** Quelles seront les compétences des élus locaux et des communes ? Plus pratiquement, qui signe les permis de construire et où devra-t-on déposer les documents d'urbanisme dans le futur ?

**Patrick Braouezec :** Pour répondre à la question sur les permis de construire : le maire signe les permis et ça sera toujours le maire. Les documents d'urbanisme peuvent être trouvés et consultés dans les mairies. Les services de plaine commune instruiront les permis de construire pour le compte des villes. Cela ne change pas avec le PLUi.

### b. Le rôle et les objectifs du PLUi

**Questions extraites des post-it des participant.e.s :** Pouvez-vous préciser les contours et délimitations du PLUi, son périmètre géographique et les compétences et thématiques concernées ?

**Jean-Louis Subileau** (Une Fabrique de la Ville) précise que le périmètre géographique du PLUi est celui de l'ensemble des neuf communes de Plaine Commune. Mais les territoires voisins sont aussi pris en compte car Plaine Commune fait partie de la métropole et subit des pressions comme par exemple les tensions sur le foncier ... le PLUi est un document très pratique qui répond à des questions sur l'utilisation des espaces. Par exemple, s'il y a une grande parcelle d'activité, que sera-t-elle dans le futur ? Est-ce qu'elle devient un espace vert ? Est-ce qu'on peut y construire des écoles ou des équipements publics ? Est-ce que la personne qui la possède a le droit de construire des logements ? Si oui, combien ?

Le bureau d'étude actualise en ce moment le diagnostic du territoire, les données relatives au logement, à l'emploi, la jeunesse, la démographie, les équipements, le patrimoine, les activités économiques, pour voir comment les préserver et être plus en adéquation avec la population active. Les PLU des villes sont étudiés avec l'idée de reprendre les règles les plus efficaces pour le territoire.

Les ateliers participatifs qui auront lieu de février à mars 2018 vont concerner plusieurs thématiques : l'habitat, avec les questions de diversité des logements, d'habitat dégradé, des NPNRU dans les grands ensembles... ; l'environnement, avec la question de la trame verte et bleue, des îlots de chaleur, ... ; le manque d'équipements publics ; la question de la conception des espaces publics, des transports (dont les bus, les pistes cyclables...)

**Question directe d'un participant :** Les périmètres des projets évoluent et en tant que riverains, on ne sait pas si on est concerné ou non par ces évolutions, on ne sait pas trop sur quel pied danser, les projets autour des Jeux Olympiques en sont des exemples.

**Patrick Braouezec :** Le projet de territoire est élaboré en tenant compte de son environnement. Ce qui se passe d'un côté d'une limite communale a bien souvent un impact de l'autre et tous les habitants sont concernés. Par exemple, il existe une continuité entre La Courneuve et Drancy.

## plan local d'urbanisme intercommunal

Aujourd'hui, on cherche à lutter contre la spécialisation des territoires, à se projeter dans « l'après JO ».

Remarque directe d'une participante : à travers l'exemple de projets de Data Center, la participante relève que cette question de la diversification des activités sur le territoire est fondamentale, mais doit prendre en compte les nuisances qui découlent de la juxtaposition d'entreprises et d'habitations (pollution, nuisances sonores, réchauffement climatique).

**Questions extraites des post-it des participant.e.s :** Vous parlez de poly-centre qu'est-ce que c'est ? Quand vous dites « intensification et qualité du cadre de vie », de quoi parlez-vous ?

**Patrick Braouezec :** Plaine Commune est trois fois moins dense que Paris et pourtant on peut être tenté de dire que ce n'est pas vrai. L'étalement urbain est un des problèmes : on rogne sur les espaces naturels. Ce phénomène ne peut être traité qu'en redensifiant là où il y a des moyens de transport, notamment autour des gares et futures gares du territoire. Ça ne veut pas dire qu'on va faire des grandes barres. On va reconstruire, là où il y a des opérations de renouvellement urbain, des immeubles à dimension humaine en suivant notamment l'exemple de la rénovation urbaine à La Courneuve.

Concernant la poly-centralité, de la même façon que nous souhaitons que les centralités de la métropole soient reconnues, nous souhaitons que les centralités de ce territoire soient reconnues. Elles ne sont pas de la même force, mais il y a le centre-ville d'Aubervilliers, le fort d'Aubervilliers, la centralité de Pleyel, la centralité naissante autour de la zone des tartres... c'est ça que l'on veut dire. Il faut faire un peu d'histoire : quand Bertrand Delanoë lance l'idée de Grand Paris, il conçoit un Grand Paris incluant les 29 communes de la première couronne (c'est comme ça que la ville de Paris s'est construite). Nous avons refusé cette vision, parce que nous pensons que cette façon de faire la ville repousse les populations modestes vers un périphérique de plus en plus lointain. Sur ce territoire nous ne voulons pas changer une population par une autre, mais changer la situation de la population qui est la plus en difficulté et continuer à faire en sorte que les populations qui veulent rester sur le territoire puissent le faire. Au-delà de cette conception, il faut des outils de lutte contre la spéculation foncière avec une maîtrise publique nécessaire qui doit s'anticiper pour garantir le maintien de la population sur le territoire : l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France et la Foncière Commune en sont des exemples. Le PLUi en sera également un outil permettant de garantir les conditions de création de logement social et très social.

### c. La démarche de concertation et ses modalités

**Questions directes des participant.e.s :** Quelle est la marge de manœuvre réelle des habitant.e.s dans

la construction du PLUi ? Simple consultation ou co-construction ? A quoi ça sert qu'on soit là pendant 12 mois ?

**Anthony Daguet :** Plaine Commune a l'objectif ambitieux d'approcher 1% de la population pour définir le futur du territoire. Plus le nombre de répondants à l'enquête et de participant.e.s aux ateliers est élevé, plus la concertation sera exigeante, plus il y aura des débats (y compris entre habitant.e.s) et plus le document final aura du poids dans sa concrétisation. On vit dans un système institutionnel dans lequel les habitant.e.s n'ont que peu de place, mais nous voulons recueillir cette parole. Le PLUi sera fort face à d'autres institutions, face à d'autres appétits, grâce à la participation. Donc oui, la marge de manœuvre est réelle à partir du moment où les autres habitant.e.s s'en saisissent et la prennent à bras le corps. C'est grâce à cette dimension de nombre, de masse et de qualité que le PLUi aura du poids.

## plan local d'urbanisme intercommunal

**Remarque directe d'un participant :** « Il y a à ma connaissance une démarche parallèle avec Monsieur Stiegler qui pourrait être intéressante dans la manière de concerter la population. Dans la même idée, le campus Condorcet s'implante sur le territoire et va indéniablement être concerné par les questions du territoire et d'appropriation du territoire. Je me demandais si ce ne serait pas intéressant dans le cadre de la concertation de faire un lien avec l'école des hautes études, EHESS, Paris 1 etc... pour essayer de trouver avec les universitaires des manières d'accompagner tout ça et d'avoir des échanges qui aillent au-delà des questions de mon petit bout de parcelle et pour aller sur des questions de développement du territoire ».

**Une précision est apportée par le cabinet Pluricité :** sur le statut de la parole des habitant.e.s et usagers dans l'élaboration du PLUi : donner son avis et transmettre ses propositions vise à éclairer les décisions d'orientations que les élus seront amenés à prendre en termes de priorités dans l'élaboration du PLUi.

Pluricité rappelle les éléments de la démarche de concertation, notamment avec l'enquête et le rôle des habitants relais pour mobiliser au-delà des personnes présentes et sensibiliser sur la démarche. Une réunion d'information et de lancement est organisée le 11 janvier 2018, à destination des habitant.e.s relais, pour leur présenter le questionnaire d'enquête qui va être diffusé en ligne et en version papier à partir du 15 janvier 2018, et répondre à leurs questions.

**Remarque directe d'un participant :** « j'ai l'impression qu'on est passé à côté de l'enjeu de la concertation qui attire et qui concerne tout le monde. On a toujours les mêmes autour de la table, ce sont toujours les mêmes qui prennent la parole, et c'est une bonne chose, mais il faut se poser la question du rayonnement à partir de ce noyau dur pour intéresser d'autres personnes. Il y a une responsabilité qui est collective, je vois bien qu'il y a une démarche avec les ambassadeurs de la concertation, mais il faut que des efforts soient fait du côté de l'institution, et je pense notamment à sortir des clous et des choses un peu classiques en termes de concertation, les ateliers, les mêmes méthodologies de travail depuis cinq ans...il faut penser d'autres méthodes, des choses qui interpellent, aller dans la rue, on a parlé tout à l'heure des universités, on peut parler des artistes, des gens qui peuvent être de formidables relais qui savent mieux que les institutions publiques comment rendre les choses attractives, un peu plus « punchy », un peu plus intéressantes, notamment pour des gens dont la préoccupation majeure n'est pas de venir un vendredi soir à coller des post-it. Il y a un vrai enjeu sur la façon dont on intéresse tout le monde et comment on intègre les habitants dans ce sens ».

**Remarque directe d'un participant :** « Est-ce qu'il serait possible d'avoir les réponses aux questions auxquelles on n'a pas répondu ce soir ? (Sur internet par exemple) ». Suite à ces remarques, il est convenu que le contenu de l'ensemble des post-it soit mis au propre et qu'il alimente une foire aux questions, mise en ligne sur la page du site internet de Plaine Commune consacrée au PLUi. Ainsi, chacun pourra avoir une réponse aux questions soulevées (relevant du champ d'intervention du PLUi).

**Remarque directe d'une participante :** « Je voulais juste intervenir sur le mode d'expression choisi au cours de cette assemblée, et dire que moi j'ai apprécié. On peut toujours rigoler des post-it mais au moins, chacun a posé sa question, et je suis pour qu'on continue sur cette méthode parce que je fais trop de réunions où il y a trois personnes qui prennent la parole, parlent très fort de leurs cas personnels. Je sais que c'est difficile ensuite d'arriver à un sujet commun à travers 10 questions, mais au moins on essaie et tous ceux qui sont là ont pu poser leurs questions et ont le droit de revenir et de dire « j'ai posé ma question et vous n'y avez pas répondu ». Je vous incite à continuer ce genre de concertation avec les habitants ».

#### 4. Prochaines étapes annoncées

## plan local d'urbanisme intercommunal

- 11 janvier 2018 après-midi au siège de Plaine Commune : permanence assurée par le bureau d'études Pluricité à l'attention des personnes volontaires pour devenir habitants relais ;
- 15 janvier 2018 : diffusion du questionnaire (sur le site internet de Plaine Commune – [www.plainecommune.fr/plui](http://www.plainecommune.fr/plui) - puis sous format papier dans les médiathèques des 9 communes) ;
- Février-mars 2018 : ateliers participatifs dans les médiathèques de Plaine Commune.

### 5. Mots de conclusion par les élus

**Gilles Poux** explique que cette réunion publique initie le travail de concertation sur le PLUi et qu'il serait souhaitable d'élargir le plus possible le panel des personnes concertées.

**Patrick Braouezec** remercie les participant.e.s pour cet échange. Il explique que le travail effectué ce soir sera pris en compte ; qu'il y aura inévitablement par la suite des arbitrages – les élus décidant in fine. Il s'agira de pousser la démocratie participative le plus loin possible mais la décision reviendra à la fin à la démocratie représentative.

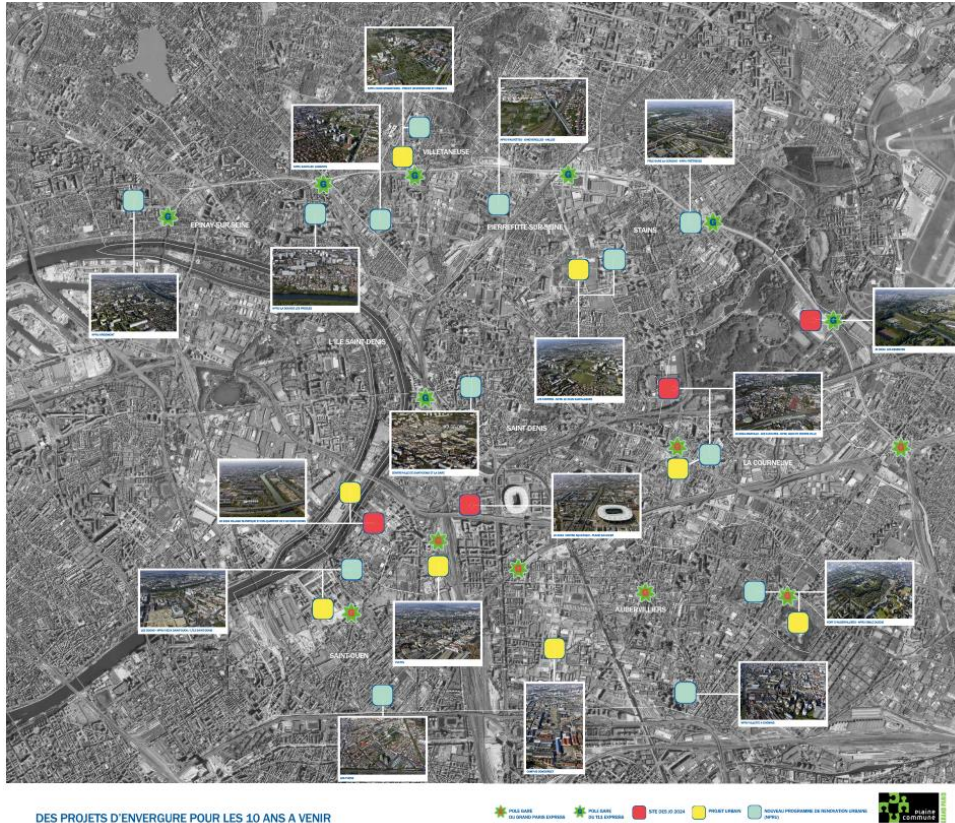
Les participant.e.s sont invité.e.s à devenir des habitants relais et à être présents à l'ensemble des étapes de la procédure, à remplir le questionnaire, à inciter d'autres habitant.e.s et usagers à alimenter les ateliers et réflexions.





# plan local d'urbanisme intercommunal

## 6. Les panneaux d'exposition présentés aux habitants



## LE TISSU URBAIN DE PLAINE COMMUNE EN 2017

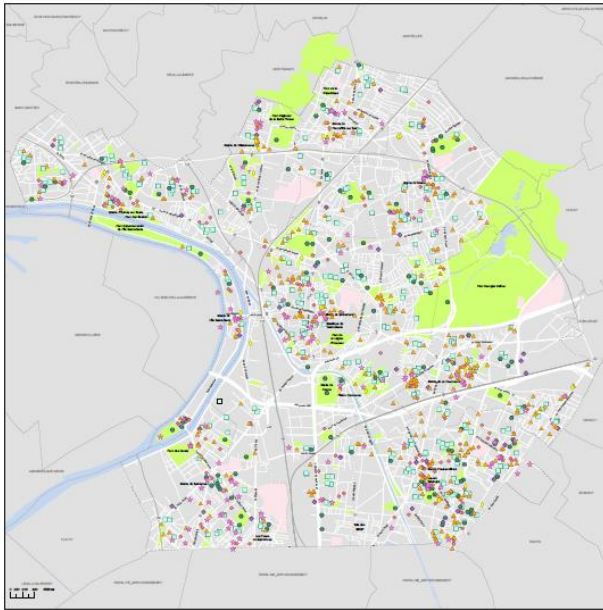


### LES DIFFÉRENTES FONCTIONS URBAINES:

<p><b>LES LOGEMENTS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: blue;">■</span> Tissu collectif (logement ou à mixité à 3 étages)</li> <li><span style="color: lightblue;">■</span> Tissu résidentiel (de 2 à 5 étages)</li> <li><span style="color: cyan;">■</span> Tissu résidentiel de type (HLM)</li> <li><span style="color: lightgreen;">■</span> Habitat individuel</li> <li><span style="color: green;">■</span> CMA, jardins</li> </ul>	<p><b>LES ACTIVITÉS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: yellow;">■</span> Équipements publics</li> <li><span style="color: orange;">■</span> U: Université</li> <li><span style="color: red;">■</span> C: Equipement culturel</li> <li><span style="color: pink;">■</span> M: Médical</li> <li><span style="color: lightpink;">■</span> S: Stade de France</li> <li><span style="color: purple;">■</span> Espace d'activité à destination de bureaux, d'activités, de services</li> <li><span style="color: lightpurple;">■</span> Grande entreprise commerciale</li> <li><span style="color: lightbluegrey;">■</span> Commerce de gros</li> <li><span style="color: lightgrey;">■</span> Autres commerces</li> </ul>	<p><b>LES ESPACES NON BÂTIS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: green;">■</span> Parcs, jardins et espaces verts</li> <li><span style="color: lightgreen;">■</span> Plaines</li> <li><span style="color: yellowgreen;">■</span> Espaces militaires</li> <li><span style="color: yellow;">■</span> Glaceries</li> <li><span style="color: lightyellow;">■</span> Terrains de sports</li> </ul>	<p><b>LES INFRASTRUCTURES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: grey;">■</span> Espaces ferroviaires</li> <li><span style="color: black;">■</span> Les tunnels et ouvrages particuliers de la Seine et St-Denis</li> <li><span style="color: black;">■</span> Gare ferroviaire</li> <li><span style="color: black;">■</span> Autoroutes</li> </ul>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

# plan local d'urbanisme intercommunal

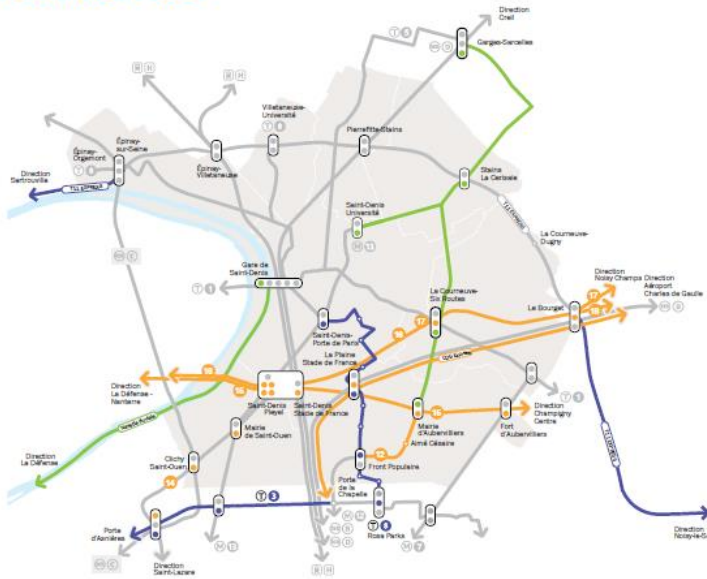
## LES EQUIPEMENTS DE PLAINE COMMUNE EN 2017



**Légende**

- ★ Equipement culturel
- ◆ Equipement emploi insertion
- ▲ Equipement sanitaire et social
- Equipement sportif
- ◆ Equipement culturel
- Equipement scolaire
- Equipement administratif
- Cimetière
- Espace vert ou sportif

## LE RESEAU DE TRANSPORTS EN COMMUN A PLAINE COMMUNE A L'HORIZON 2027



**LÉGENDES**

- Lignes existantes
- Futurs métros et RER : M 12, M 14, M 15, M 16, M 17, CDG Express
- Futurs tramways : T8, T11 Express
- Demandes de prolongements ou de compléments de transports portées par Plaine Commune
- Correspondances

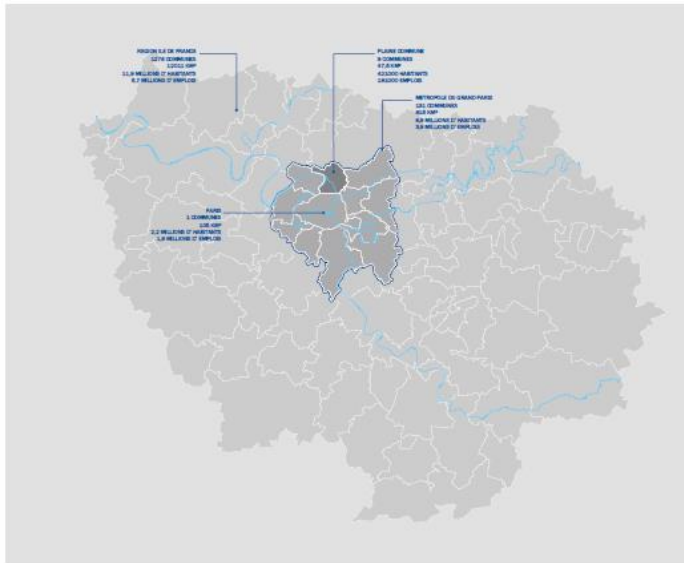


- 1 - Pierrefitte-sur-Seine
- 2 - Stains
- 3 - La Courneuve
- 4 - Aubervilliers
- 5 - Saint-Denis
- 6 - Saint-Ouen
- 7 - L'Île-Saint-Denis
- 8 - Épinay-sur-Seine
- 9 - Villetaneuse



# plan local d'urbanisme intercommunal

## PLAINE COMMUNE DANS LA METROPOLE



PIERREFITTE-SUR-SEINE	3,4 KM <sup>2</sup>	29324 HABITANTS	5424 EMPLOIS
STAINS	5,8 KM <sup>2</sup>	39022 HABITANTS	8905 EMPLOIS
LA COURNEUVE	7,5 KM <sup>2</sup>	40874 HABITANTS	13405 EMPLOIS
AUBERVILLIERS	5,8 KM <sup>2</sup>	80273 HABITANTS	25808 EMPLOIS
SAINT-DENIS	12,4 KM <sup>2</sup>	110733 HABITANTS	62973 EMPLOIS
SAINT-OUEN	4,3 KM <sup>2</sup>	47432 HABITANTS	30060 EMPLOIS
L'ÎLE-SAINT-DENIS	1,8 KM <sup>2</sup>	7293 HABITANTS	1532 EMPLOIS
ÉPINAÏ-SUR-SEINE	4,8 KM <sup>2</sup>	55157 HABITANTS	5110 EMPLOIS
VILLETANEUSE	2,3 KM <sup>2</sup>	12458 HABITANTS	4305 EMPLOIS

Source : INSEE 2017



## LES ESPACES DE BIODIVERSITÉ EN 2017



## COMPTE RENDU DE LA 2EME REUNION PUBLIQUE DU 5 JUILLET 2018 (PUBLIE SUR LE SITE INTERNET DE PLAINE COMMUNE)

- Présents : 60 personnes (habitants et usagers, hors intervenants)
- Lieu : Siège de Plaine Commune, 21 Avenue Jules Rimet, 93210 Saint-Denis
- La réunion publique est ouverte par **Patrick BRAOUEZEC, Président de Plaine Commune.**

### 1. Interventions des élus

**Patrick BRAOUEZEC** accueille et remercie les participants et présente les élus (Gilles POUX, Vice-Président de Plaine Commune à l'Urbanisme, Anthony DAGUET, Vice-Président de Plaine Commune à la Démocratie Locale et Silvère ROZENBERG, Vice-Président de Plaine Commune au Projet Condorcet), les bureaux d'études (Une Fabrique de la Ville, Pluricité), qui vont intervenir au cours de la rencontre et Véronique LAVIGNE, Déléguée à la Stratégie Territoriale, qui assure le pilotage de la mission pour le compte de Plaine Commune. Il rappelle ensuite que cette deuxième réunion publique est un point d'étape important dans le PLUi car c'est dans ce cadre que seront présentées les orientations générales du PADD, « *le socle de notre PLUi qui va traduire les orientations pour le développement de notre territoire* ».

Après avoir rappelé les différentes étapes passées, il insiste sur le fait qu'il s'agit d'un « *projet ambitieux pour le territoire s'appuyant sur un certain nombre de principes et valeurs, (un projet) stratégique et opérationnel* ». Les valeurs de solidarité, d'équité, cette revendication forte au droit à la centralité sont portées par Plaine Commune depuis sa création, il y a près de 18 ans. Elles se traduisent par la volonté de dynamiser les économies, de résister à la pression du marché et à la spéculation ainsi que de maîtriser le développement, de viser une meilleure qualité de vie et des objectifs ambitieux sur les questions écologiques.

**Gilles POUX, Vice-Président à l'Urbanisme** souligne la volonté des élus de travailler à partir des réalités et des histoires de ce territoire. Il rappelle ensuite le travail effectué sur la Trame Verte et Bleue, le transport et l'importance des outils mis en oeuvre. Il y a une volonté de faire un effort de cohérence et de complémentarité afin de dépasser les coupures historiques entre les différentes communes.

Les orientations générales du PADD ayant été nourries par un diagnostic territorial et les remarques des habitants, il souhaite qu'au regard des PLU réalisés dans d'autres communes, le PLUi ne soit pas trop technique, afin qu'il ait la meilleure lisibilité possible pour les habitants.

La place de la culture et de la création, domaines marquants du territoire, doit être réaffirmée.

Sur la question des liaisons intercommunales et des continuités urbaines, il affirme la nécessité que les grands Pôles d'Activité et la Trame Verte et Bleue soient davantage pris en compte afin d'optimiser leur impact sur le territoire (prenant en exemple le parc Georges Valbon, jugé trop peu accessible) afin que les habitants sachent qu'ils y ont accès. Les spécificités de chaque territoire, doivent être mieux prises en compte. C'est en effet sur ces spécificités que doit s'appuyer la cohérence territoriale. Une forte attention aux richesses du patrimoine doit aussi être un élément d'identification et de valorisation.

En plus de ces éléments, tous les enjeux de la quotidienneté (le traitement des espaces publics et des déchets par exemple) sont à mieux prendre en compte, même s'ils ne relèvent pas tous du PLUi.



## plan local d'urbanisme intercommunal

Enfin, s'agissant d'un territoire de projet et de développement avec de gros enjeux, Plaine Commune ne doit pas être dans une posture d'attente d'un héritage des projets (Jeux olympiques et paralympiques 2024) mais doit être prête à intégrer ces projets dans sa stratégie.

Le travail sur la maîtrise foncière et les équipements doit être affiné, y compris dans le PLUi, au regard de l'importance de ces enjeux.

**Anthony DAGUET, Vice-Président à la Démocratie Locale**, remercie les personnes présentes et se réjouit de revoir des personnes présentes lors de la première réunion publique (du 15 décembre 2017). Il rappelle que les différents modes d'intervention dans le débat (participation aux ateliers, réponse au questionnaire sous format papier ou électronique) ont permis de mobiliser un nombre significatif d'habitants et d'usagers. A ce jour, un peu plus de 2000 personnes ont participé aux différentes modalités de participation proposées.

Il souhaite faire un point sur la consultation qui a eu lieu et souligne qu'il n'est pas toujours évident de co-construire autour du PLUi, notamment sur les éléments techniques, ce qui n'a pas empêché un important apport des citoyens, et notamment du Conseil de Développement ou des conseils citoyens, malgré un calendrier resserré pour l'élaboration du PLUi. Après avoir évoqué les différents thèmes explorés dans le cadre des ateliers participatifs de février – mars 2018, il insiste sur l'importance de poursuivre cette démarche de concertation.

Le principal enjeu est de faire en sorte que les habitants deviennent pleinement acteurs de Plaine Commune et de ses décisions. La seconde série d'ateliers de concertation aura lieu à l'automne 2018. Il insiste de nouveau sur le poids des habitants dans le débat et sur la volonté de réussir à produire collectivement.



### 2. Présentation de l'ordre du jour de la rencontre par Pluricité

**Paul GARCIA, du bureau d'études Pluricité**, précise que le compte-rendu de cette réunion du 5 juillet 2018 sera rendu accessible sur le site de Plaine Commune (page consacrée au PLUi). Par ailleurs, en écho aux propos de Monsieur DAGUET, il confirme qu'une deuxième série de neuf ateliers

## plan local d'urbanisme intercommunal

(un dans chaque commune) sera organisée à l'automne 2018, puis qu'une 3ème réunion publique, sur le même format que celles du 15 décembre 2017 et du 5 juillet 2018, se tiendra à la fin de l'année 2018. Puis, il présente l'ordre du jour de la rencontre – qui porte sur les points suivants :

- Démarche de concertation : qu'est-ce qui a été fait depuis la première réunion publique du 15 décembre 2017 ?
  - Présentation des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et débat
  - Prochains rendez-vous
3. Présentation des actions de la démarche de concertation engagée depuis fin 2017 et de ce qui en est ressorti

Le bureau d'études Pluricité présente les différents types de démarches de concertation qui ont été mis en œuvre depuis fin 2017, et une synthèse des contributions :

### Les contributions du Conseil de Développement de Plaine Commune

Trois points sont ressortis : le souhait d'une maîtrise du foncier, d'un aménagement équilibré du territoire « en quatre quarts » (logement, équipements, activité économique et espaces libres, avec une ambition écologique) et un aménagement pour faciliter la mobilité.

### Les contributions du Collectif Cahier citoyen

Quatre points sont ressortis : maîtriser le foncier pour permettre à toutes et à tous d'habiter la ville, avoir une ville mieux desservie par les transports en commun et plus respectueuse de l'environnement, bénéficier d'une logique de développement s'appuyant « sur la vie réelle plus que sur l'attractivité mondiale », associer les citoyens aussi bien sur les « grandes orientations » que sur les questions du quotidien.

**Les sujets clefs traités dans le cadre des 9 ateliers participatifs intercommunaux (261 habitants et usagers) de février à mars 2018** pour nourrir le diagnostic et le PADD sont les suivants : l'environnement a été le plus abordé dans 8 des 9 ateliers, les trois thématiques des transports et déplacements, du développement économique et de l'emploi, du logement et de l'habitat ont été traités dans 6 des 9 ateliers ; enfin les équipements publics, services et cadre de vie, l'urbanisme et les projets ont été étudiés dans 5 des 9 ateliers.

### La synthèse des réponses au questionnaire Habitants et Usagers (1758 répondants) diffusé de janvier à mars 2018

Les mots qui ressortent du questionnaire pour décrire le mieux Plaine Commune sont majoritairement « dynamique » et « diversité ».

Les critères de choix du lieu d'habitation pour les habitants de Plaine Commune sont en premier lieu les prix à l'achat ou à la location (réponse ressortie dans 52% des questionnaires), la proximité avec le lieu de travail (31%), la présence de proches (27%) et la qualité du logement (20%).

Les transformations identifiées comme marquantes au cours des 5 dernières années sont les nouveaux quartiers créés (59%) et les transports en commun (51%).

Les atouts du territoire perçus par les répondants sont les équipements culturels, les transports en commun (notamment le métro du Grand Paris Express et le T11 Express), l'offre en loisirs et activités, la diversité des habitants du territoire et l'offre de services publics.

## plan local d'urbanisme intercommunal

A contrario, le niveau d'emploi, la sécurité, la circulation automobile, la situation économique et les services dédiés aux personnes âgées, ainsi que l'offre de commerce sont perçus comme des faiblesses du territoire.

Concernant les grands sujets de demain, l'environnement, l'habitat et la cohésion sociale sont les trois sujets prioritaires à travailler pour les répondants. Les grands projets tels que les Jeux olympiques et paralympiques, s'ils sont perçus positivement, ne figurent pas parmi les sujets prioritaires des habitants, plutôt mobilisés sur des sujets impactant le quotidien : l'amélioration du commerce (monter en gamme et diversifier), le développement des modes de déplacement doux et des espaces verts et parcs de jeux sont les principales priorités choisies par les répondants, suivies de l'accessibilité de tous à un logement, de la protection de l'environnement, du développement de l'emploi et des transports en commun.

4. Présentations des enjeux du territoire validés par les élus et des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) mis en perspective avec les apports de la concertation

*Les orientations générales du PADD ont été formalisées à partir d'un diagnostic de territoire qui s'est nourri de nombreuses études, d'échanges avec les élus et des contributions des habitants et usagers de Plaine Commune synthétisées plus haut (point 3).*

*Elles ont été débattues dans les neuf conseils municipaux puis en Conseil de territoire le 26 juin 2018.*

*Sont mises en avant les orientations générales du PADD, en montrant les liens existant avec les contributions des habitants et usagers, ces contributions étant un des éléments, mais bien sûr pas le seul, qui a permis de produire les orientations du PADD et de construire une vision stratégique de ce que doit être, du point de vue des élus de Plaine Commune, le territoire de demain.*

**Sébastien HARLAUX, du bureau d'études Une Fabrique de la Ville**, annonce la présentation des cinq volets du PADD en deux temps : une présentation des deux premiers chapitres, suivie d'un temps de dialogue entre les participants et les élus, puis des trois autres chapitres, suivis d'un nouveau temps d'échange.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit la stratégie d'action pour les 15 prochaines années. Il inclut l'ensemble des orientations stratégiques qui permettent de justifier l'ensemble des règles qui seront déclinées dans le PLUi. Il s'agit actuellement d'un projet réalisé sur la base des travaux du groupement de bureaux d'études, des services de Plaine Commune et des villes, des orientations données par les élus et des démarches de concertation réalisées. Le PADD prend pour l'instant la forme de grandes orientations sur la base desquelles le document final sera rédigé.

- a. Présentation des deux premiers chapitres du PADD et échanges entre élus et participants

**Le 1er axe, dont l'enjeu est intitulé « un territoire populaire, solidaire et inclusif »** traite des questions de l'habitat et des équipements publics.

Sur ce thème, les principaux points abordés lors des travaux de concertation – qui ont nourri le PADD – sont les suivants :

- La lutte contre la spéculation foncière et le mal-logement (notamment par le permis de louer ou l'encadrement des loyers),

## plan local d'urbanisme intercommunal

- Le développement du territoire à penser de manière « intégrée » (en articulant entre elles les différentes thématiques concernées : économie, habitat ; équipements et services, espaces verts),
- L'insuffisance perçue de la politique de formation et de la politique culturelle,
- Une carence en équipements publics,
- La nécessité d'intégrer les quartiers de bureaux jugés « hors-sol ».

Les problématiques liées à l'habitat et à la mixité sociale ont quant à elles généré des débats animés, ne permettant pas toujours la formulation d'une position commune.

\*\*\*\*\*

Six orientations générales du PADD ont été validées par les élus concernant ce premier chapitre :

- **Offrir des conditions d'habitat satisfaisantes pour tous**, notamment en résistant à la pression foncière et en agissant plus fortement sur l'habitat privé
- **Favoriser l'accès à la formation et à l'emploi, en ancrant davantage les universités présentes sur le territoire**
- **Favoriser l'essor d'un territoire de la culture et de la création, développeur de lien social et d'innovation**
- **Développer une vision plus globale du développement local**, en intégrant l'économie sociale et solidaire (ESS)
- **Proposer une offre d'équipements et de services de qualité et adaptée aux besoins des présents** (et faire des Jeux Olympiques et Paralympiques et des nouvelles gares une opportunité au service du projet de territoire)
- **Conditionner la réalisation des programmes de logements** à la production d'équipements publics, au traitement des espaces publics, à l'amélioration de la desserte en transports en commun... Cette orientation est jugée très importante dans la stratégie globale.

**Le 2ème axe, dont l'enjeu est intitulé « un territoire écologique, résilient et respectueux du bien-vivre »**, fait particulièrement écho aux « remontées » des ateliers et questionnaires.

Il se trouve au croisement de plusieurs enjeux du territoire (déplacements doux, cadre de vie, environnement).

Les principaux points abordés par les habitants et usagers portent sur :

- La valorisation et la préservation des espaces verts existants,
- Le développement de nouveaux espaces (notamment en lien avec la trame verte et bleue et la mobilité douce),
- Une meilleure prise en compte des voies fluviales,



## plan local d'urbanisme intercommunal

- La sensibilisation des habitants concernant la préservation de l'environnement,
- Le développement de la transition énergétique dans la construction et la rénovation.

Un sujet n'a pas fait consensus entre les participants des ateliers : celui de la densification du territoire et de la densité des nouvelles opérations de construction.

\*\*\*\*\*

Concernant ce 2ème axe, les orientations générales suivantes ont été validées par les élus :

- **Développer les espaces verts, valoriser les atouts paysagers, concrétiser la trame verte et bleue et donner une place à l'agriculture urbaine**
- **Préserver le bien-être des populations**
- **S'adapter au changement climatique**
- **Fixer un objectif quantitatif de production d'espaces verts**
- **Rechercher une meilleure performance énergétique du territoire**
- **Promouvoir l'économie circulaire**
- **Mieux prendre en compte les nuisances** (pollution de l'air et bruit) dans les opérations d'aménagement

**Le bureau d'études Pluricité propose aux participants de s'exprimer, par des remarques ou questions sur ces deux premiers chapitres d'orientations du PADD.**

Une participante, d'Aubervilliers : « *L'histoire du Campus (Condorcet) qui apporte une offre éducative c'est un peu biaisé puisque nous n'y aurons que des post-doctorants et des scientifiques, qui sont déjà formés, qui sont donc bac+5. Effectivement, ça apportera, par contre, une population différente ; alors que pour le territoire, l'enjeu, c'est la formation des jeunes* »

*Par ailleurs, vous parlez d'environnement, d'espaces verts : vous savez pertinemment que la Plaine Saint-Denis est une des régions les plus polluées de France puisque ça a été le lieu d'implantation d'usines chimiques. Aussi, en matière d'espaces verts ça va être très compliqué pour dépolluer toutes les terres avec tous les produits d'essence, pétroliers qui sont dans le sol... je pense qu'à un moment il ne faut pas biaiser sur ce qui ressort des questionnaires, et regarder en face ce qui se passe réellement sur le terrain et les difficultés liées au terrain. Je pense qu'on minéralisera et qu'on développera peu ou pas d'espaces verts sur ces terrains ».*

**Jean-Louis SUBILEAU, Une Fabrique de la Ville :** La mise en avant du monde universitaire inclut également les autres formations, par exemple en IUT, et pas seulement les niveaux d'études les plus élevés. L'importance de l'imbrication de l'université avec la ville et les entreprises du territoire a été soulignée dans beaucoup de réunions de concertation. Le Campus Condorcet, vecteur de valorisation du territoire doit être en relation avec les autres établissements d'enseignement. Une imbrication plus forte de l'université de Villetaneuse avec les entreprises du territoire est également nécessaire. C'est un point très important, et ce point est également ressorti de la concertation.

**Gilles POUX :** il y a une volonté de mettre en valeur les espaces verts et les points d'eau du territoire, « perçu comme gris » malgré le canal, la Seine, et de grands parcs comme celui de la Courneuve, le parc Georges Valbon. Construire des trames vertes et bleues ça veut dire regarder comment, à partir de ces grands pôles irriguant le territoire, on va pouvoir créer des continuités.

## plan local d'urbanisme intercommunal

La démarche que nous voulons avoir, c'est de développer les espaces verts, les continuités vertes et réserver une place plus grande à l'eau. Nous souhaitons redonner à l'eau un peu plus de place dans nos villes, avec des points pour s'aérer, se désaltérer, pour rafraîchir l'atmosphère.

Un participant, de Pierrefitte : *« Il m'a fallu plus de ¾ d'heure pour venir ici depuis la porte de Paris en bus. Les gares sont très importantes. Il est prévu la gare de Pleyel, le Grand Paris Express, tout cela est indispensable pour la réussite du PLUi et du Grand Paris ».*

*« Concernant les Jeux Olympiques, je crois qu'il y a une enveloppe (budgétaire) et mon souhait c'est que le PLUi n'intervienne pas financièrement : il faut bien séparer les deux sujets. Néanmoins, ça serait bien de s'appuyer sur le projet qui avait été mené pour les JO de 2012, où je vois des choses fort intéressantes, comme le fait de se servir du fleuve de la Seine et du canal pour aller au Stade de France par la navette fluviale ».*

**Gilles POUX** : la gare de Pleyel est un véritable enjeu : on y travaille avec force, avec des enjeux financiers colossaux, qu'on a eu la chance de se voir confirmer par l'Etat et les différents partenaires tout récemment, pour faire en sorte que ce franchissement puisse se faire. Il sera bénéfique à l'ensemble des habitants de Plaine Commune et permettra d'offrir une véritable amélioration pour les déplacements de notre population.

Les Jeux Olympiques et Paralympiques (JOP) de 2024 ne sont pas « à l'extérieur » du PLUi : on y inscrira les règles d'urbanisme nécessaires à la construction du village olympique et paralympique, par exemple. Ce travail de traduction réglementaire est en cours. Le PLUi va donc s'inscrire dans cette démarche. L'ensemble des nouvelles opérations d'aménagement programmées vont aussi porter certains objectifs des JOP, comme la trame verte et bleue, de façon à ce qu'on ait des axes transversaux qui permettent de structurer ce PLUi et concourir à apporter les réponses attendues de la part des populations sur l'ensemble du territoire.

Un participant, de Saint-Ouen : *« On sort d'une semaine à Saint-Ouen où les employés des espaces verts ont gratté méthodiquement toutes les petites herbes qui avaient poussé dans les bordures de trottoir ou sur les pavés, voire les ont recouverts de gros sel, je ne comprends pas pourquoi. En plus il semblerait qu'à Paris ils aient abandonné ce système mais à Saint-Ouen non. Ce ne sont pas les employés de Saint-Ouen mais de Plaine Commune.*

*Par ailleurs, on pourrait s'appuyer sur ce que recommande l'organisation mondiale de la santé qui recommande des espaces naturels accessibles à moins de 10min à pied, pour le bien-être des citoyens, et avec des retombées claires sur la santé, ce qui n'est pas du tout le cas actuellement. Même si on a de très beaux parcs, le parc de la Courneuve, celui de Saint-8*

*Ouen, il faut 30 à 45 minutes pour y aller. La nature rend service à l'homme pour son bien-être. Elle a une place qu'on doit lui réserver ».*

*« Pour ce qui est du réchauffement climatique et de la préparation des villes, il me semble qu'il faudrait un programme de fontaines publiques avec un bouton poussoir, qui ne gaspille pas nécessairement d'eau. Il n'y a même pas de fontaine d'eau potable dans mon quartier depuis 2 ans ».*

*« Je trouve ça très bien qu'il y ait un objectif quantitatif d'espaces verts sur le territoire, mais il ne faut pas uniquement être dans le quantitatif, qu'on soit aussi dans la protection de l'existant : je demande la préservation pérenne et intégrale de l'impasse Juif à Saint-Ouen ainsi que son classement en espace boisé car il y a là un projet de construction. »*

*« Il faudrait associer les citoyens en amont des projets d'aménagement pour qu'ils puissent donner leurs avis ».*

## plan local d'urbanisme intercommunal

**Gilles POUX** : Il faut arrêter d'avoir peur de la nature en ville. On a décidé de faire en sorte qu'elle reprenne vie dans les villes, sur les trottoirs et aux pieds des arbres. Pour autant, elle peut être trop luxuriante et en venir à poser problème : aussi, de temps en temps, les services de Plaine Commune font une remise à niveau ponctuelle.

**Jean-Louis SUBILEAU** : Concernant les JOP 2024, nous réfléchissons à proposer des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) spécifiques aux sites olympiques et qui donnent les objectifs des collectivités, non pour retarder les JOP mais pour dire par exemple : « *On veut l'aménagement des quais, on veut que dans la partie « héritage des JO » les rez-de-chaussée puissent être utilisés pour des équipements ou activités artisanales* ». Les JOP sont une occasion formidable pour réutiliser la Seine et pour réaménager les quais entre L'Île-Saint-Denis et Saint-Ouen.

Jean-Louis SUBILEAU rappelle également la différence entre les espaces verts privés et publics, ainsi que l'obligation de garder une part de pleine-terre dans les projets, permettant de mieux maîtriser la densité et d'avoir de la fraîcheur. Les opérations privées peuvent fortement contribuer à lutter contre l'effet de chaleur. Il est donc très important de préserver les espaces verts privés dans le règlement. Cette obligation de pleine-terre pourrait être plus forte qu'aujourd'hui, notamment sur les grandes parcelles. Cela permettra de mieux maîtriser la densité et d'avoir de la fraîcheur à l'intérieur des îlots.

Un participant, d'Épinay : « *Pour l'instant je n'entends que des vœux pieux, sur lesquels il est impossible de donner le moindre avis, moi ce que j'attends c'est un chiffrage, même grossier, mais qui engage des diagnostics : il manque des espaces verts, des vélos, mais combien ? Les réunions, dites de concertation, n'en étaient pas car les politiciens n'étaient pas là et ne répondaient pas aux questions. Ce sont juste des techniciens qui ont pris acte des remarques des citoyens, mais jamais les politiques ne se sont expliqués. Vous aviez annoncé que le PADD serait présenté à l'été 2018, êtes-vous en retard ? Vous annoncez avoir environ 2000 contributions, où sont-elles et peut-on les lire ? Où en sont les travaux ? Peut-on consulter ces dossiers ?* »

Un participant : « *C'est un projet de développement, je suis d'accord avec certaines choses, dire qu'on va préserver le bien-être des populations, qui est contre ? Mais ce n'est pas uniquement un programme de grandes valeurs, c'est aussi un programme d'indicateurs. Quels sont les indicateurs que l'on se donne ? Sur le logement dégradé, sur l'accès à la santé ? Il ne faut pas simplement des objectifs à 20 ans mais aussi des indicateurs qui permettent une évaluation.* »

Un participant, membre de l'Association Environnement 93 : « *Concernant les objectifs quantitatifs d'espaces verts, c'est vrai qu'en Seine-Saint-Denis on a la chance d'avoir le parc Georges Valbon, mais il cache un peu la misère du département. Dans le dernier PLU de Saint-Ouen on a vu les espaces verts se réduire plutôt qu'une volonté de la commune de les agrandir : l'impasse Juif, le jardin de Guinot, ça a tendance à se rétrécir plutôt qu'à se développer. Il faut être très vigilant sur ce qu'on va comptabiliser dans cet objectif quantitatif.*

*Vous parlez des îlots de chaleur : il est absolument important de répartir les espaces verts dans le territoire pour que, dans une période comme aujourd'hui, les habitants ne soient pas confrontés à des épisodes de canicule très violents pour la santé et le bien-être.* »

« *Vous dites que 12 000 logements sociaux ont été rénovés depuis 12 ans, mais ce n'est pas énorme dans une période où on préconise les économies d'énergie et les économies circulaires. Il y a un effort réel à faire pour éviter la précarité énergétique et qu'on n'ait plus à dépenser de l'énergie là où on n'a pas besoin d'en dépenser.* »

## plan local d'urbanisme intercommunal

« Concernant les crèches, on se rend compte que sur Plaine Commune il y a deux fois moins de crèches que dans la Métropole du Grand Paris, je ne sais pas comment le PLUi fera pour rattraper ce retard, c'est quand même un élément important, financièrement très lourd.

Sur la sur-densification, on densifie soi-disant pour empêcher l'étalement urbain, mais on continue à en faire en parallèle. »

« Est-ce que la densification est une fatalité ? Vous avez évoqué le SCOT de la Métropole du Grand Paris : peut-on admettre qu'il faille réellement construire 70 000 logements par an dans le Grand Paris ? peut-on admettre qu'il faille encore attirer des populations sur Paris alors qu'il y a tout un tas de place sur le territoire ? Je ne sais pas comment le PLUi peut contribuer au fait de dire « demain, non on ne va pas construire 70 000 logements ». On peut peut-être se dire qu'on n'a pas besoin de construire autant, et donc éviter cette densification et par voie de conséquence toutes les consommations d'espaces naturels. »

**Gilles POUX** : Quand on aménage un secteur, quel qu'il soit, au début on veut toujours construire un quartier mixte avec des logements, des bureaux, des espaces publics, des espaces verts, des équipements et services – et bien souvent on a plus de dépenses que de recettes. Pour faire remonter les recettes, on cherche alors à vendre des m<sup>2</sup> supplémentaires (de bureaux, de logements). Dans ce PLUi, on veut aller vers des règles qui nous permettront de freiner ce mécanisme auquel nous sommes toutes et tous confrontés. Par exemple, la trame verte et bleue devra se traduire par des espaces qui assurent vraiment des continuités, des corridors écologiques.

Quand on dit qu'on veut lutter contre la spéculation foncière, c'est une position que nous voulons porter, un objectif hautement politique qu'on souhaite inscrire dans les orientations du PADD et dans les règles qui vont en découler. Nous y viendrons au moment de la rédaction du règlement et on en discutera ensemble à ce moment-là. Est-ce qu'on poussera les choses jusqu'à inscrire des emplacements réservés pour créer des crèches ? Des équipements sportifs ? Si nous allons jusque-là nous engagerons notre responsabilité financière. Car une fois que c'est écrit, le propriétaire peut venir nous voir et demander d'acheter le terrain. Il faut donc avoir les moyens financiers suffisants.

Aujourd'hui en Ile-de-France il y a, je crois, 400 000 demandeurs de logements sociaux, 100 000 en Seine-Saint-Denis, plus de 30 000 à Plaine Commune. On voit bien que la question de la construction et de la densification est posée, en termes de logements sociaux mais aussi intermédiaires ou en accession à la propriété. Sur nos territoires, on le voit et vous le vivez comme nous, il y a des dérives sur certains quartiers, l'habitat privé est en train de se fragiliser, de se subdiviser, parce qu'il y a une carence de logements. Face à cette carence de logements, des propriétaires contribuent à dégrader des quartiers. La question de la densification ne se pose pas que de façon théorique mais aussi de manière très concrète : il y a une vraie demande et de vrais besoins en termes de logements. Comme énoncé dans l'accord que nous avons signé avec l'Etat dans le cadre du Contrat de Développement Territorial, nous devons construire 4 200 logements par an sur Plaine Commune. Nous sommes prêts à contribuer à apporter une réponse en matière de logements et de façon équilibrée, mais en contrepartie il faut aussi que nous ayons les équipements publics nécessaires, que nous ayons les moyens de les construire et de les entretenir. On n'acceptera donc pas de construire à tout prix sans répondre à l'objectif d'améliorer le bien-être des habitants qui passe par les équipements et services publics, les espaces de respiration.

Construire dans le cœur de la ville, avec des transports publics et des services à côté, ce serait le mieux. Je préfère construire des logements plutôt que de garder un rond-point d'un hectare comme aux Six-Routes à La Courneuve. Mais il faut bien sûr qu'on intègre les questions de transport, de qualité de vie et de déplacement, et qu'on préserve les zones naturelles. La densification ne veut pas dire mauvaise qualité de vie, à condition qu'il y ait des équipements et des espaces de respiration préservés. Ça passe par des choix courageux, y compris des batailles de la part des habitants.



## plan local d'urbanisme intercommunal

Un participant : « Les mots ont un sens, et quand on parle de préserver le bien-être des populations, encore faudrait-il qu'il y ait un bien-être à préserver, aujourd'hui il s'agit de le reconstruire. De même, mieux prendre en compte les nuisances est fondamental, pour atteindre l'objectif du territoire résilient, respectueux du mieux-vivre. Nous avons le projet de l'enfouissement de l'autoroute A1 que nous allons, je l'espère, retrouver dans un des objectifs du PLUI. »

**Gilles POUX** : La question n'est pas de préserver le bien-être mais en effet de l'améliorer, car il en a singulièrement besoin. Il ne s'agit pas de se contenter du statu quo mais bien d'être porteur d'un certain nombre d'ambitions.

b. Présentation des trois derniers chapitres du PADD et échanges entre élus et participants

**Sébastien HARLAUX, présente les trois derniers chapitres du PADD.**

**Le 3ème axe du PADD concerne l'enjeu intitulé « Un territoire de diversité économique, productif et actif ».**

Concernant cet enjeu, les 4 principaux points abordés lors des travaux de concertation sont les suivants :

- Les risques de mono-activité, qui ont suscité des inquiétudes notamment sur la « prise de pouvoir » des bureaux,
- Le besoin exprimé d'une meilleure insertion des zones d'activités dans la ville,
- L'inadéquation entre la nature des emplois et les qualifications des habitants, avec la préconisation d'aller vers le développement de nouvelles activités potentielles (notamment le tourisme et la culture),
- La réflexion à engager en matière de logistique urbaine, notamment sur la question « du dernier kilomètre ».

\*\*\*\*\*

Concernant ce 3ème axe, six orientations générales du PADD ont été validées par les élus :

- **Préserver les activités économiques en ville**, protéger les tissus mixtes
- **Développer et moderniser les zones d'activités économiques**
- **Intégrer les questions de logistique urbaine**
- **Agir pour une nouvelle économie tertiaire** : renforcer la qualité urbaine des quartiers de bureaux, encourager la mixité de tous les pôles économiques
- **Favoriser la diversification et la montée en gamme de l'offre commerciale**
- **Développer les filières stratégiques, les domaines économiques émergents** (tourisme, numérique, logistique urbaine, agriculture urbaine...) **et les nouvelles formes de travail** (télé-travail...)

**Le 4ème axe du PADD concerne l'enjeu intitulé « Un territoire accessible et praticable, créant les conditions d'une mobilité durable ».**

## plan local d'urbanisme intercommunal

Concernant cet enjeu, il ressort des travaux de concertation un consensus général sur un double objectif de :

- Réduction du trafic routier, jugé saturé,
- De régulation de la place de la voiture (dans la circulation comme dans le stationnement).

Trois leviers ont été identifiés dans cette optique : l'amélioration des infrastructures du transport collectif existant, le développement de nouvelles infrastructures collectives et des réseaux de déplacement en modes doux. Les modes doux et les intermodalités souffrent actuellement des fractures urbaines (entre les villes comme entre les infrastructures) qui doivent être traitées, ce qui a été souligné à plusieurs reprises durant les ateliers.

La question de la réduction ou de l'augmentation du nombre de places de parking a, quant à elle, fait l'objet de débat dans les ateliers, sans parvenir à un consensus.

\*\*\*\*\*

Concernant ce 4ème axe, huit orientations générales du PADD ont été validées par les élus :

- **Réguler les déplacements en favorisant les mobilités actives et en limitant la place de la voiture**
- **Compléter et améliorer l'offre en transports collectifs** (réseau bus et RER, T11 express phase 2, desserte secteur Nord-Est)
- **Relier nos villes** et nos quartiers par une trame d'espaces publics intercommunale
- Renforcer **le maillage viaire** du territoire
- **Améliorer les conditions de déplacements et l'espace public pour les modes actifs**
- **Changer les comportements par une mobilité plus innovante**
- **Optimiser l'organisation du transport de marchandises et de matériaux**
- **Définir des règles de stationnement** tenant compte du Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France et des spécificités de chaque commune.

**Le 5ème et dernier axe du PADD concerne l'enjeu intitulé « Un territoire dynamique et protecteur, affirmant le droit à la centralité et à la diversité des modes de développement ».**

Il porte sur l'organisation de l'armature urbaine du territoire, les mutations des tissus urbains, la manière de développer la ville et le rythme de ce développement.

Concernant cet enjeu, il ressort des travaux de concertation les points suivants : il n'y a pas de remise en cause de la politique des grands projets, mais il y a une insistance sur le fait de mieux prendre en compte les besoins des habitants. Il apparaît nécessaire de proposer un modèle de développement prenant en compte les modes de vie, particularités et spécificités des différentes parties du territoire : « *Le PLUi ne doit pas uniformiser le territoire* ». Plaine Commune doit également profiter des retombées des grands projets et en particulier des Jeux olympiques et paralympiques de 2024. L'équilibre entre les différentes fonctions nécessaires à la vie urbaine (logements, activités économiques, équipements publics et espaces verts) est réaffirmé.

\*\*\*\*\*

## plan local d'urbanisme intercommunal

Concernant ce 5ème axe, six orientations générales du PADD ont été validées par les élus :

- **Mettre en œuvre des modes de développement diversifiés et complémentaires**, favoriser le développement des projets locaux et l'équilibre des différentes fonctions sur le territoire
- **Respecter les singularités de chaque ville** dans le projet de développement du territoire
- **Structurer le territoire autour d'un réseau de centralités** (centres-villes et futurs « pôles gares » en particulier), **bien connectées entre elles, avec un maillage de proximité**
- **Réussir les grands projets et renforcer les exigences liées à leurs « conditions de réussite »** (au-delà des seuls Jeux Olympiques et Paralympiques 2024)
- **Mieux maîtriser les mutations dans le diffus** (c'est-à-dire les programmes situés en-dehors des périmètres des opérations d'aménagement portées par la collectivité et ses partenaires)
- **Faire ressortir les atouts patrimoniaux et architecturaux** du territoire, les actions pour les valoriser et les préserver

**Pluricité** donne la parole aux participants pour des remarques et questions aux intervenants.

Une participante, de La Courneuve : « Concernant l'habitat, il faut de plus en plus construire. Il faut être conscient qu'il faut de l'habitat : il y a de plus en plus de divorces, la longévité va en s'accroissant. Il faut réfléchir aux logements intergénérationnels, ça serait une idée à développer peut-être, à creuser ».

Un participant, de Stains : « Je suis ancien président de la Maison des jeunes de la ville de Stains, et l'exercice d'urbaniser sur le plan territorial est un exercice très complexe, je vous félicite pour ma part sur la présentation qui est faite. Je crois que c'est le Gouvernement qui demande aux territoires d'avoir une approche transverse [...] au plan local, surtout concernant le long-terme. Mais avoir deux heures consacrées à cela, vue l'importance de l'enjeu, est-ce suffisant pour permettre que les échanges se fassent à la hauteur des enjeux et des ambitions du projet ? »

« L'exercice ne demande-t-il pas de prendre effectivement en compte l'opinion des citoyens avec un vrai travail de traitement de ces opinions, ce qui dépasse le simple recensement des opinions individuelles ? »

« Pour penser les mobilités et les enjeux de l'urbanisation, il faut du développement économique. Je constate que la plupart du temps les gens qui habitent en Seine-Saint-Denis vont travailler ailleurs. Le numérique va jouer un rôle très important dans ce développement et dans les transformations de la société. »

Une participante, de Saint-Denis : « On veut faire du développement culturel et de la valorisation du patrimoine, mais on ne développe pas assez les savoir-faire de nos habitants, ni de vrais pôles d'excellence qui pourraient être un facteur favorisant la formation et l'emploi.

A Saint-Denis, il y a 47% de Dionysiens de moins de 20 ans, dont 7 ou 8% sans diplôme. Créer un pôle universitaire attractif c'est bien, mais est-ce qu'on pense aux autres ? On a des atouts qui sont des forces pour valoriser notre territoire. Des projets il y en a plein, il y a beaucoup d'énergie, sur Plaine Commune il y a beaucoup de jeunes et de moins jeunes, des étudiants, des doctorants, des

## plan local d'urbanisme intercommunal

*personnes qui ont de très bons parcours qui attendent de mettre leur pierre à l'édifice. On avancera plus facilement avec, pour et par les habitants. »*

Un participant, de Saint-Denis : *« La performance énergétique est une terminologie ambiguë, il faut évoquer clairement la production d'énergie sur le territoire, aujourd'hui ça se fait par des moyens de productions délocalisés alors qu'il y a la possibilité d'avoir ça sur le territoire et ça serait bénéfique en termes d'emplois ».*

**Anthony DAGUET** : De l'énergie est déjà créée sur le territoire, avec des réseaux de chaleur, un centre de traitement des déchets, une chaufferie de bois à Stains, des forages de puits. Certes on peut faire encore mieux.

Il faut accepter que la Seine et le canal ne soient pas seulement des éléments d'agrément, mais aussi des lieux mixtes qui allient éléments économiques, sportifs, écologiques.

Une participante : *« Il faut se saisir du PADD pour être force de proposition, de développement, en profiter pour être moteur de réflexion. On est un territoire jeune, des habitants avec des envies, des ambitions, sur un territoire en pleine mutation du fait de ce qui arrive et ce qui va se passer. Comment peut-on valoriser cela ? Il faut développer de nouveaux emplois, de nouvelles technologies, y associer des jeunes, valoriser le 93 qui n'est pas forcément vu très positivement ».*

Une participante, de Saint-Denis : *« Sur la question des centres-villes et du commerce, il n'y a pas d'offres différentes : à Aubervilliers j'ai même l'impression qu'il n'y a pas de centre-ville. Et dans le centre-ville de Saint-Denis la pauvreté est trop forte ».*

Une participante, de Saint-Ouen : *« Qui ne voudrait pas de toutes ces orientations ? Il faut aussi profiter de cette occasion pour se pencher sur la manière dont communique Plaine Commune. Lorsqu'on veut une information sur le site (internet) il faut encore pouvoir la trouver, il y a un souci de transparence. Pour ces vœux pieux, il faudrait avoir quelques indicateurs très simples, plutôt pédagogiques, plutôt démocratiques, basés sur les réels besoins des habitants, produits régulièrement et accessibles à tous ».*

**Anthony DAGUET** : il ne s'agit pas de vœux pieux, et j'invite les participants à prendre connaissance d'autres PLU / PLUi et à en lire les PADD. Les terminologies, comme le titre du premier chapitre par exemple, sont très politiques, surtout dans le contexte métropolitain actuel. Notre PADD est basé sur des débats politiques mais aussi sur une vision confrontée au réel via la discussion et les questionnaires remplis par les habitants et usagers.

Le travail en « coopérative de villes » n'est pas toujours facile, et Plaine Commune ne souhaite pas imposer à une ville ce qu'elle ne souhaite pas. Plaine Commune est composée de 9 villes, dirigées par 4 tendances politiques différentes, ce qui peut créer des débats. Plaine Commune respecte les décisions des maires car ceux-ci sont élus démocratiquement.

Nous voulons positionner le territoire de Plaine Commune dans la métropole, dans la Région Ile-de-France et dans la France entière comme un territoire de culture et de création, un territoire universitaire, essayant de faire des choses innovantes, en se disant : *« Plaine Commune est un territoire où l'on teste des choses, où l'on essaie d'en inventer de nouvelles et de les créer ».*



## plan local d'urbanisme intercommunal

A ce jour aucun retard n'a été pris sur le calendrier du PLUI.

Il remercie les participants et rappelle que le débat continuera avec des ateliers communaux sur le volet réglementaire après l'été. L'objectif de Plaine Commune est d'avoir un territoire qui conserve les spécificités de chaque commune tout en travaillant à limiter les disparités qu'il peut y avoir ici ou là : un travail de cohérence dans le respect des singularités de chacun. Il incite les participants à contribuer aussi aux autres dispositifs de concertation en amont, notamment sur les grands projets et les projets NPNRU.

### 5. Prochaines étapes annoncées

#### Septembre – octobre – novembre 2018 :

- Exposition et nouveaux ateliers participatifs dans les villes, portant sur les traductions réglementaires du PADD

#### Novembre – décembre 2018 :

- 3ème réunion publique, avant l'arrêt du projet de PLUi

#### Fin du 1er semestre 2019 : enquête publique

Plus d'information sur [www.plainecommune.fr/plui](http://www.plainecommune.fr/plui) et dans les dossiers et cahiers de concertation sur le PLUi ouverts dans chaque ville et au siège de Plaine Commune.



# COMPTE-RENDU DE LA 3EME REUNION PUBLIQUE INTERCOMMUNALE DU 10 JANVIER 2019 (PUBLIE SUR LE SITE INTERNET DE PLAINE COMMUNE)

Présents : 52 personnes (hors intervenant.e.s)

Lieu : Siège de Plaine Commune, 21 Avenue Jules Rimet, 93210 Saint-Denis

La réunion publique est ouverte par **Patrick BRAOUEZEC, Président de Plaine Commune**.

## 1. Introduction des élus

**Patrick BRAOUEZEC** accueille, remercie les participants et présente les élus (Gilles POUX, Vice-Président de Plaine Commune à l'Urbanisme, Anthony DAGUET, Vice-Président de Plaine Commune à la Démocratie Locale) et le groupement de bureaux d'études<sup>6</sup> qui vont intervenir. Il indique : l'importance de cette troisième et dernière réunion publique, qui marque la finalisation de la concertation préalable à l'arrêt du projet de PLUi par le conseil de territoire, avant l'enquête publique formelle qui aura lieu en septembre 2019. C'est une réunion importante, car elle a pour objet de faire un retour sur ce qui a été retenu des 9 ateliers organisés, en novembre 2018, dans chacune des villes du territoire.

S'il y a eu un peu moins de participation que lors des ateliers de début 2018, ces réunions et les interventions qui y ont eu lieu ont toujours été de qualité.

Le PLUi est un document très important pour l'avenir du territoire, car il donne des orientations politiques : « *Quelle ville voulons-nous dans 15 ans ? Pour quelle population ?* » Il permettra de mieux porter les valeurs fortes de Plaine Commune et des villes membres pour se projeter dans l'avenir, notamment auprès de l'Etat, de la Région et de la Métropole du Grand Paris (MGP).

Patrick BRAOUEZEC rappelle que le PLUi engage élus et citoyens sur des objectifs partagés. Revenant sur l'histoire du territoire, il rappelle qu'après une période marquée par le départ de centaines d'entreprises, il a fallu reconstruire un autre projet : « *Je pense que nous avons relevé la première partie du pari porté depuis une trentaine d'années ; et aujourd'hui encore, personne n'a été chassé.* »

Toutes les villes ont vu leur population augmenter, et celles et ceux qui ont souhaité rester dans les villes ont pu le faire. Il insiste sur la vigilance nécessaire à avoir afin que les villes ne se gentrifient pas, malgré la pression foncière qui est un risque pour les années à venir.

## **Gilles POUX, Vice-Président de Plaine Commune à l'Urbanisme, Maire de La Courneuve**

Il précise que le PLUi en cours d'élaboration est une démarche novatrice, tant en matière de travail partenarial avec les villes qu'en matière de concertation. C'est le premier réalisé dans le périmètre de la Métropole du Grand Paris, qui fera école au sein de la MGP.

---

<sup>6</sup> *Une Fabrique de la ville, Anyoji Beltrando, Pluricité*

## plan local d'urbanisme intercommunal

Il rappelle que :

- la démarche d'élaboration du PLUi est complexe car les 9 communes du territoire ne vivent pas les mêmes situations. Il s'agit à la fois de construire une démarche partenariale, de donner de la cohérence au territoire, de corriger les fractures et de construire des continuités urbaines. Il faut continuer à maîtriser le développement de ce territoire.
- Les orientations qui découlent de la démarche partenariale s'inscrivent dans un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), qui se traduit ensuite dans des règles d'urbanisme afin de définir la façon d'utiliser chaque mètre carré du territoire, avec deux points d'attention : harmoniser et simplifier. Ainsi « nous sommes passés de plus de 70 zones différentes à une douzaine, non pas pour passer outre les situations spécifiques des villes, mais pour créer les conditions de parler de la même chose partout, afin que la population puisse s'y retrouver ».
- La stratégie du PLUi, faisant écho au PLU de la Courneuve, vise à renforcer les règles en faveur de l'environnement pour construire un territoire durable. Le projet de PLUi contient de réelles avancées, qu'il s'agisse d'espaces verts, des coulées vertes et bleues, d'espaces publics plus apaisés et confortables pour les modes doux. Le projet a aussi comme objectif d'aller vers une densification équilibrée.
- Le PLUi limitera le développement des grands centres commerciaux et privilégiera les besoins de proximité.

Monsieur POUX précise les prochaines étapes : « après la prochaine réunion du conseil de territoire, qui se tiendra en mars 2019, viendra le temps de la consultation des partenaires institutionnels, des villes ... puis, en septembre 2019, l'enquête publique sera menée. Les apports de ces différentes consultations pourront donner lieu à des modifications du projet de PLUi, avant son approbation finale par le conseil de territoire ».

### **Antony DAGUET, Vice-Président de Plaine Commune à la Démocratie Locale, Premier-adjoint à la Maire d'Aubervilliers**

Il rappelle l'importance de la concertation initiée depuis le début de la démarche. Elle s'est voulue innovante, malgré la complexité et le caractère technique d'un processus d'élaboration de PLUi. Dès le début, la démarche s'est voulu accessible à tous, avec :

- deux séries de neuf ateliers participatifs dans les villes, avec un mode d'animation interactif, qui a permis d'avoir un débat très riche.
- Un questionnaire qui a permis de recueillir l'avis de nombreux habitants et usagers de Plaine Commune.
- Une exposition itinérante débute et sera consultable notamment dans les mairies.

Au final, 2 200 personnes ont participé à la démarche de concertation, avec des débats de fond qui ont permis d'apporter des évolutions au projet de PLUi, qui a largement évolué grâce aux apports successifs de la concertation.

Anthony Daguet remercie les participants pour leur mobilisation et fixe comme objectif de la réunion, d'une part, de faire le bilan provisoire de la démarche de la concertation et, d'autre part, de donner à comprendre et d'échanger sur les principales règles du PLUi, pour que chacune et chacun puissent s'exprimer lors de la phase d'enquête publique, qui aura lieu en septembre 2019 et qui durera un mois.

L'approbation du PLUi ne marquera pas la fin de la concertation. Il sera possible d'apporter des modifications ultérieures au PLUi, comme c'est le cas aujourd'hui avec les documents communaux, dans la mesure où elles s'inscriront dans une perspective d'intérêt général et seront toujours en cohérence avec le PADD, qui est le projet stratégique travaillé ensemble.

## plan local d'urbanisme intercommunal

### 2. Rappel du calendrier de la démarche et présentation de l'ordre du jour de la rencontre par Plaine Commune

**Pierre Hiault, Délégué Général à la Stratégie Territoriale de Plaine Commune**, rappelle le calendrier de la démarche d'élaboration du PLUi, qui a commencé en octobre 2017 et qui va s'achever dans les prochaines semaines avec l'arrêt du projet de PLUi par le Conseil de Territoire. La phase d'enquête publique aura lieu en septembre 2019 et permettra à chacune et chacun de consulter l'ensemble des documents et d'exprimer ses remarques et observations sur le projet de PLUi arrêté. L'approbation est prévue en début d'année 2020.

Il présente ensuite les deux temps de la rencontre de ce jour : un premier temps consacré à la présentation du bilan provisoire de la démarche de concertation préalable et un second temps, pour la présentation de la partie réglementaire du PLUi : les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement. Des temps d'échanges sont prévus.

### 3. Présentation du bilan provisoire de la démarche de concertation préalable par le bureau d'études Pluricité

**Paul GARCIA, du bureau d'études Pluricité**, rappelle les différentes étapes et diverses modalités de la concertation qui ont été mobilisées depuis décembre 2017 et ont permis, à ce jour, la participation de 2 200 habitants et usagers de Plaine Commune.

Il présente ensuite les remontées ressorties des différents temps de concertation, qui ont contribué à alimenter les travaux d'élaboration du PLUi<sup>7</sup>, notamment :

- Les trois priorités relevées par les répondants au questionnaire du PLUi : l'environnement, l'habitat et la cohésion sociale
- Les attentes relevées par les contributions du Conseil de Développement de Plaine Commune et du Collectif Cahier citoyen : la maîtrise foncière, l'aménagement équilibré, les transports et l'association de la population
- Les sujets soulevés lors de la 2<sup>ème</sup> série d'ateliers : le commerce, l'environnement, la santé, les continuités urbaines, l'applicabilité du PLUI, la maîtrise de la densité

#### Echange avec la salle.

Remarque d'un habitant de la Courneuve : « *Au regard de ma lecture du PLU de la Courneuve, je m'interroge sur ce qu'on entend par la notion de défense des espaces verts, car, à la Courneuve il y a beaucoup de terrains vagues. Sur une partie d'un terrain, il y a un établissement de la Banque de France et le reste du terrain est toujours un terrain vague : on nous a dit qu'il y aurait là équipements culturels, espace commercial, logements sociaux. Mais pour le moment on ne sait pas où ça en est.*

*Il est prévu de construire un bâtiment de 13 étages près du carrefour des Six-Routes, alors que dans le même temps il y a des parkings en mauvais état et des terrains vagues qu'il faudrait commencer par requalifier.*

*Par ailleurs, dans le PLU est mentionné « Habiter dans le parc de la Courneuve » : je ne sais pas à quoi ça fait allusion. »*

Question d'un habitant d'Épinay-sur-Seine : « *Pourra-t-on avoir accès au document du PLUi voté en mars 2019 avant l'enquête publique de septembre 2019, car il va comporter des milliers de pages et il sera difficile d'en prendre connaissance et réagir sur la seule période d'un mois prévue pour l'enquête publique ? »*

<sup>7</sup> Voir la présentation



## plan local d'urbanisme intercommunal

**Réponse de Pierre HIAULT et Anthony DAGUET :** la version du projet de PLUi qui sera arrêtée en mars 2019 par le Conseil de territoire sera publique et pourra donc être rendue accessible au public après le vote, le plus tôt possible, en amont de l'enquête publique. Toutefois, le dossier d'enquête publique est plus complet car il contiendra l'avis des partenaires institutionnels (Etat, villes, Autorité environnementale ...).

Une habitante de Saint Denis, membre du collectif des Cahiers citoyens « La métropole c'est nous » :  
« On a bien compris que le PLUi est un outil pour donner un sens à la ville telle qu'on la veut, sur le court, le moyen et le plus long terme. Pour l'essentiel, on partage, en tant que citoyens tout ce qui se dit : ne pas exclure, ne pas sombrer dans les inégalités. Mais on ne dit rien sur le fait qu'on fait partie de la Métropole du Grand Paris (MGP) qui ne porte pas du tout ce projet-là. Il faut se mettre en position de pouvoir contre-proposer : nous avons en effet des inquiétudes sur beaucoup de grands projets, les quartiers des gares ... Il y a un manque d'espaces verts, de « logements publics ». Or le PLUi devra être en harmonie avec le futur SCOT métropolitain.

Ainsi ma question est la suivante : de quels outils disposez-vous afin que le projet solidaire porté par le PLUi ait une chance d'être pris en compte, face aux orientations de la MGP, qui n'ont rien à voir ? Cet exercice doit se faire avec les citoyens, pour peser. Et les citoyens, tels que nous, sommes prêts à nous mobiliser pour lutter afin que le projet solidaire de Plaine Commune soit pris en compte par la MGP : pour cela, nous proposons la tenue prochaine d'ateliers élus et citoyens. Le premier aura lieu le 5 février 2019. »

\*\*\*\*\*

Remarque d'un autre participant, conseiller d'opposition habitant à Saint-Ouen-sur-Seine, suite à l'intervention précédente : « Je soutiens la démarche de la collègue intervenue précédemment. Le PLUi est un élément de résistance au projet métropolitain. Oui pour se mobiliser en tant que citoyens pour lutter avec Plaine Commune pour faire entendre et faire prendre en compte son projet par la MGP.

Nous agissons actuellement contre le projet de nouvel hôpital à Saint-Ouen. Il serait énorme, plus haut que l'église, situé sur le lieu de l'usine PSA qui devra fermer. L'Etat envisage un PIG qui permettrait de passer outre le PLUi. Nous sommes motivés pour en faire une ZAD ! »

**Réponse de Patrick Braouezec :** « Je partage les craintes que vous exprimez. Le PLUi est un outil, nécessaire, mais pas suffisant. La démarche engagée nécessitera une mobilisation large et dans la durée, car il y a des incertitudes pour l'avenir : par exemple, avec le passage de la compétence Habitat à la MGP.

Si nous mettons tout en œuvre pour que le PLUi soit finalisé avant le SCOT métropolitain, c'est justement pour pouvoir marquer le SCOT de notre empreinte. Il y a donc à continuer à y travailler au regard des objectifs que nous nous sommes assignés. Et il n'y a aucune difficulté à ce que soit initié, dans le même temps, un certain nombre de démarches citoyennes, comme autant de points de vigilance. »

Remarque d'un habitant de Saint Denis : « Un PLUi c'est bien, mais l'important c'est la vie de ce PLUi dans le temps. Au regard de l'expérience du PLU de Saint Denis, qui a été un PLU très concerté, les modifications ultérieures ont été bien moins concertées ; malgré la mise en œuvre d'enquêtes publiques, et parfois contraires aux règles initiales du PLU, notamment sur les bâtiments de grande hauteur.

Aussi, ma question : qu'est-il prévu en matière de suivi et d'évaluation périodique du PLUi, afin qu'il soit respecté dans la durée ? L'élaboration d'un tel mode d'emploi dans le PLUi permettrait de rendre compte de ce qui a été fait et pas fait, et surtout de percevoir les dérives, notamment au travers des modifications ultérieures.

Une autre illustration sur le suivi du PLU de St Denis, c'est l'élaboration d'un répertoire des bâtiments patrimoniaux qui ont un intérêt particulier. Or, on s'aperçoit que ces bâtiments ont été un peu oubliés. Certains sont dégradés, mais il y a aussi des commerces dégradés. On s'aperçoit que des bâtiments

## plan local d'urbanisme intercommunal

*répertoriés dans le PLU ont vu leur façade complètement modifiée par des commerces, déformant la qualité du bâti. Donc, je souhaiterais qu'il y ait un chapitre, paragraphe, qui donne le mode d'emploi du PLUi. »*

**Réponse de Patrick Braouezec :** *« Après l'élaboration d'un PLUi ou d'un PLU qui porte de belles démarches de concertation, on ne se donne pas suffisamment les moyens de suivre et évaluer la mise en œuvre des PLU dans le temps. C'est une bonne idée d'intégrer dans le PLUi un mode d'emploi qui prévoit des temps d'évaluation. Ainsi, il ne s'agira pas de s'arrêter une fois que le PLUi sera voté et appliqué. Il sera important d'avoir un regard sur le suivi du PLUi, notamment au regard de ce que la vie peut amener comme nouveautés amenant à prendre en compte des priorités pas prévues au départ. Par exemple, le Stade de France était venu bouleverser la mise en œuvre du mandat municipal après 1995. Il a fallu en intégrer l'impact en cours de mandat. »*

*Remarque et question de deux participantes, concernant le suivi pendant les constructions : « Le chantier du Campus Condorcet est un véritable cloaque de boue, où les gens sont crottés jusqu'aux genoux. Je ne comprends pas comment on peut laisser faire des choses pareilles. Par ailleurs, au niveau de la pollution, on sait que toute La Plaine est polluée puisque c'était une zone industrielle. Mais il n'est pas normal qu'il faille se battre, nous les habitants, pour avoir des informations justes de la part des aménageurs et des constructeurs pour savoir ce que contient le site, ni pour faire intervenir au mieux les constructeurs quand il y a des dépollutions de composés toxiques.*

*Pour compléter, je précise que le long du chantier du campus Condorcet il y a des boues répandues dans les rues sans qu'elles ne soient nettoyées. Il n'y a pas de contrôle. J'espère qu'avec le PLUi des personnes vont être nommées pour contrôler ces pollutions, parce que, dans 30 ans, quand on aura un cancer vers qui on se tournera ? La DRIHL donne des autorisations de travaux dans des zones avec sous-sols très pollués. Toutes les constructions aujourd'hui sur la Plaine Saint Denis, dont le Grand Paris Express, c'est catastrophique.*

**Réponse de Patrick Braouezec :** *« Vous avez raison d'alerter sur ces sujets, car on va effectivement entrer dans des phases de chantier considérables.*

*J'ai écrit au Président de la Solidéo pour que l'on mette en place une gouvernance partagée de l'ensemble des chantiers qui vont se dérouler sur ce territoire, pour qu'on puisse être proactifs et qu'on puisse informer, de la fermeture d'une rue, du début d'un chantier ... On va avoir une combinaison de chantiers sur notre territoire, qui nécessite une coordination. Et j'ai beaucoup insisté ce matin même, lors d'une réunion avec le Préfet, pour qu'on ait cette instance de coordination des chantiers. Il n'est pas juste de dire que tous les chantiers sont équivalents. Je confirme que, dans la dernière période, la tenue du campus Condorcet est inqualifiable. Il n'en est pas de même avec les chantiers du Grand Paris Express. Par ailleurs tous les aménageurs et constructeurs sont soumis aux mêmes obligations légales en matière de dépollution.*

*Après ça, la bonne tenue du chantier dépend beaucoup des maîtres d'ouvrage. On n'a pas eu de problème sur le chantier de la Banque de France. Par contre, j'ai demandé à Vinci d'intervenir sur le chantier du campus Condorcet dont le nettoyage est effectivement problématique. »*

## plan local d'urbanisme intercommunal

#### 4. Présentation générale du volet réglementaire du PLUi et exemples concrets, par le bureau d'études Une Fabrique de la Ville et l'agence d'architecture et d'urbanisme Anyoji-Beltrando

**Sébastien HARLAUX, du bureau d'études Une Fabrique de la Ville**, donne à voir l'articulation des différentes pièces qui constituent.

Il présente les trois orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques :

- OAP Commerce et Artisanat
- OAP Environnement et santé
- OAP Grands axes et urbanisme de liaison

Il présente ensuite, avec deux exemples sur le village olympique et sur Villetaneuse, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles, qui traduisent des projets nature et de vocation différentes :

- Sites Jeux Olympiques et Paralympiques 2024
- Grands projets et quartiers de gares, Redynamisation des centralités urbaines
- Redynamisation, montée en gamme et qualité des zones économiques
- Renouvellement urbain et mixité
- Equipements, Espaces verts et paysage
- Valorisation et activation du patrimoine

Puis, **Yannick Beltrando et Oriane Pillet, de l'agence Anyoji Beltrando**, présentent le projet de zonage général, notamment à partir de quelques cartes provisoires localisées. Le projet de zonage général comporte six types de zones : mixtes, à dominante résidentielle ou économique, naturelles, agricoles et grands équipements ou services urbains.

Ils présentent ensuite quelques règles qui seront dans le règlement du PLUi, notamment :

- Une définition commune des notions d'espace libres et de pleine terre
- Des règles permettant une mise en œuvre adaptable en fonction des contraintes des différents secteurs

Enfin, ils présentent l'évolution des règles entre les PLU communaux et le projet de PLUI dans les principales zones urbaines<sup>8</sup>.

#### Echange avec la salle.

Remarque d'un participant, en écho à la précédente intervention sur le même sujet : « *Si la situation des chantiers est criminelle, il faut l'établir et porter plainte, il y a des laboratoires d'analyse privés qu'on peut mobiliser contre les constructeurs, qui paieront des dommages et intérêts et enlèveront ce qu'ils doivent enlever. Il ne faut pas attendre d'avoir des cancers dans 30 ans : il ne faut pas être inconscient. Ce n'est pas parce qu'un chantier est propre qu'il n'y a pas de danger. J'ai connu Fos-sur-Mer propre quand j'étais gamin, et maintenant c'est une zone à cancer.*

*Par ailleurs, une question : « Je voudrais savoir quelle est la valeur juridique normative du PLUi si l'Etat peut décider la construction d'un CHU à Saint-Ouen sans tenir compte du PLUi ? A quel niveau se situe-t-il ? Est-il opposable au projet de ce CHU ? »*

**Réponse d'Anthony DAGUET** : Il y a des lois dans ce pays et elles doivent être respectées. Peut-être que les lois en matière de dépollution ne vont pas assez loin, mais ce n'est pas de la responsabilité de tel territoire ou telle collectivité. Notre responsabilité est collective, et ce qui nous permet de gagner, c'est quand on arrive à faire évoluer le droit.

Par ailleurs, le message concernant le chantier du campus Condorcet est entendu : « ils doivent se reprendre ».

<sup>8</sup> Voir la présentation

## plan local d'urbanisme intercommunal

**Réponse de Gilles Poux :** le PLU n'est pas l'outil pour faire respecter la propreté des chantiers. Nos services (droit des sols, voiries) doivent aller vers ces personnes afin qu'elles respectent leur environnement, et que l'espace public soit mieux protégé. Nous transmettrons ces préoccupations à nos services.

Question d'un participant habitant de la Courneuve : « *Qu'en est-il des espaces verts, par exemple sur l'Aire des Vents à Dugny qui doit accueillir le Village des Médias pendant les Jeux ? A la Courneuve on parle aussi de « constructions mobiles ». Je ne comprends pas très bien à quoi ça sert.*

*Concernant les travaux du métro, l'accès est difficile. Par ailleurs, on a exproprié des commerces : pour quoi faire ?*

*Enfin, je ne comprends pas le débat sur le permis à louer : à quoi va-t-il servir si on ne sait pas qui seront les copropriétaires des logements à venir ? »*

**Réponse de Gilles Poux :** A la Courneuve, les terrains militaires « des Essences », qui sont pollués, vont être dépollués avant les Jeux. C'est pour cela qu'il y aura des constructions mobiles, temporaires. Il faut savoir qu'après les Jeux, le parc Georges Valbon va gagner 13 hectares d'espaces verts supplémentaires. C'est plutôt une démarche positive par rapport à la situation présente. Quand on arrivera à la gare du T11 de Dugny-La Courneuve, on sera directement dans le parc départemental.

Question d'une participante : *vous avez beaucoup parlé de la limitation des hauteurs dans les différentes villes. Je ne comprends pas quelles sont les hauteurs réelles ? Vous parlez de R+4, R+5 : à Front Populaire, il y a un immeuble qui a poussé et qui fait 12 étages je crois. En face de notre résidence, il y a un immeuble qui a eu un permis de construire il y a 2 mois pour R+9. Pourquoi du R+9 ? On nous avait annoncé du R+7 : comment faire ? Quel recours juridique possible ont les habitants pour s'opposer à ce genre de construction, qui n'est pas du tout en accord avec ce que vous annoncez ? Sachant qu'ils jouent un peu sur le respect des normes : ils font 5 étages à un endroit et 9 à un autre.*

**Réponse d'Anthony DAGUET :** On a 9 villes et 9 PLU. Pour chaque PLU, jusqu'à aujourd'hui, si le promoteur arrive avec un projet conforme au règlement en vigueur, il peut avoir son permis de construire. Donc, ce projet de PLU est important, car il va réglementer pour l'avenir les nouvelles constructions. Ainsi, si demain vous avez quelqu'un qui construit un pavillon R+2 là où c'est seulement R+1 qui est autorisé, on peut aller au tribunal, que ce soit les voisins ou la collectivité, et il y aura un jugement qui va demander au propriétaire d'arrêter son chantier ou même de détruire l'œuvre s'il a commencé les travaux.

Aujourd'hui, à Aubervilliers par exemple, si le permis de construire a été autorisé récemment, il s'appuie sur les règles du PLU en vigueur, qui date de 2010.

Un autre point : la question des hauteurs rejoint la question des espaces libres. Plus vous allez haut, plus vous devez veiller à ce que l'espace entre les bâtiments soit important. Il y a là aussi une question d'harmonie des paysages.

Concernant l'opération du CHU à Saint Ouen, en effet, l'Etat peut décider d'en faire une Opération d'Intérêt National (OIN) qui vienne s'imposer au PLU voté localement. Tant que l'OIN n'est pas arrêtée par le préfet, c'est le PLU qui s'applique. Et il y a une obligation de dialoguer. Evidemment qu'on n'a pas tous les pouvoirs en main et qu'il y a une nécessité de discussion, de négociation entre partenaires publics sur l'aménagement d'un territoire.

Il y a aussi des outils annexes qui permettent de peser sur l'évolution des choses : quand on met en place le permis de louer, quand on veut mettre en place l'encadrement des loyers, ce sont des positionnements politiques qui aident à lutter contre la spéculation immobilière et les marchands de sommeil. Ainsi, dans le cadre d'un contentieux, on aura des outils nouveaux pour peser, qui sont des outils juridiques opposables, qui nous permettent d'engager des négociations si besoin.

Nous allons solliciter l'avis des partenaires (la Région, la Métropole... sur notre PLU). C'est aussi l'un des enjeux de voter ce PLU avant l'adoption du SCOT métropolitain pour que le SCOT tienne compte de notre PLU, et que l'on puisse continuer à travailler ensemble sur cette base.



## plan local d'urbanisme intercommunal

**Réponse de Gilles Poux :** sur les hauteurs, le règlement ne sera pas uniforme sur l'ensemble du territoire. Il y a des endroits où c'est du R+1 ou R+2, notamment dans les zones pavillonnaires, qu'on veut protéger. On reste dans l'esprit de ce qu'est une zone pavillonnaire. Par contre, sur les grands axes, ou dans des zones de gares intermodales par exemple, on pourra envisager de monter plus haut, des constructions à R+10, R+12... Dans les secteurs dits faubouriens, on est plutôt en moyenne sur du R + 4, R+5.

Question d'un participant : *« Je reviens sur une question précédente. Est-ce qu'il y a une raison objective pour ne pas communiquer le PLUi complet après le vote du Conseil de territoire en mars 2019 ? »*

**Réponse de Pierre Hiault :** le projet de règlement est en cours d'évaluation environnementale, de notre côté. La rédaction se poursuit jusqu'à l'arrêt du projet de PLUi. Donc il est toujours en travail en ce moment n'est pas disponible. On va donc vérifier les conditions de mise à disposition du public. Si on peut le communiquer, y compris sous forme informatique, on le fera, sachant que ce sera un projet de PLUi qui n'aura pas encore fait l'objet des avis de l'ensemble des personnes compétentes, notamment l'Etat.

Question d'une participante : *« comment fait-on pour accéder au PLU de la ville dans laquelle on habite ? Est-ce que c'est directement accessible sur Internet ou faut-il se rendre à la mairie ? »*

**Réponse de Pierre Hiault :** les PLU sont disponibles dans les directions de l'urbanisme des mairies des villes et, dans la plupart des villes, ils sont accessibles sur Internet, avec des documents téléchargeables et consultables a priori sans problème.

Question d'un habitant de Saint Ouen : *« j'ai compris que dans le package du PLUi, il y a le PADD, qui fixe les orientations stratégiques des élus. L'hôpital de Saint-Ouen est dans les docks, dans votre projet de PADD : alors qui fait la stratégie, ce sont les élus du territoire ou l'Etat ? »*

**Réponse de Pierre Hiault :** à ce stade, nous avons retiré du PADD les références à l'implantation du Grand Hôpital Nord dans la ZAC des Docks, car cette implantation est officiellement abandonnée. Nous n'avons pas pris en compte les récentes annonces de l'AP-HP d'implanter le Grand Hôpital Nord dans le centre-ville de Saint Ouen. L'Etat, qui sera consulté sur le PLUi, émettra un avis, et nous demandera peut-être de l'intégrer. Mais à ce stade le PLUi ne le mentionne pas.

**Réponse de Gilles Poux :** l'arrêt du projet de PLUi en mars 2019 sera un premier acte politique : et si nous sommes interrogés par certains partenaires, nous aurons des discussions et nous défendrons notre point de vue. Et selon les situations auxquelles on sera confronté, on pourra être amené à rediscuter avec les citoyens.

Nous souhaitons que cette vision que nous avons, celle d'une ville pour tous, qui ne soit pas excluante mais incluante, toutes ces valeurs que nous portons pour ce territoire, puisse se retrouver dans les dispositions réglementaires du PLUi. C'est ça la valeur de l'adoption du PLUi. Et quand il sera voté, le PLUi deviendra la loi opposable aux différents projets.

Question d'un participant : *« je voudrais que vous me confirmiez que, dès que le PLUi sera adopté en mars 2019, il sera mis en annexe de la délibération et sera donc accessible au public. »*

**Réponse de Gilles Poux :** la réponse a déjà été donnée. Une fois que le projet de PLUi sera arrêté, il sera rendu disponible avant l'avis des personnes associées. Il n'est pas disponible maintenant car il n'est pas terminé. C'est document très important et complexe, aussi son contenu doit être soigneusement relu et vérifié : par exemple il ne faudrait pas que des éléments de son contenu se contredisent. Ainsi, un travail est en cours pour que ce document soit cohérent : c'est un gros travail technique, avec des correctifs jusqu'à ce que le document soit adoptable. Et il sera ensuite disponible même s'il n'est pas définitif.

## plan local d'urbanisme intercommunal

### 5. Conclusion des élus, par Gilles Poux

Le PLUi de Plaine Commune est novateur. Il s'inscrit dans les possibilités créées par la Loi NOTRe, qui permet notamment d'inclure des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques sur l'environnement, la santé, les espaces verts. Ces thématiques vont être essentielles pour les futures constructions de l'ensemble des 9 villes du territoire. Parallèlement, il y aura aussi des OAP ciblées sur certains secteurs qui font l'objet de règles particulières afin que l'aménagement et l'architecture soient les meilleurs possibles, en fonction des réalités et des lieux de centralité.

Dans le cadre de ce PLUi, nous voulons donner de la cohérence à un territoire aussi vaste que Plaine Commune, constitué d'histoires aussi différentes, en créant les conditions pour respecter ces histoires. Les rencontres réalisées dans les différentes villes ont permis de prendre plus et mieux en compte leur réalités singulières et en même temps d'aller vers une simplification, qui va donner aux habitants une meilleure lisibilité de ce qui va se passer sur leur territoire.

Par ailleurs, on proposera d'intégrer la question de l'évaluation de notre PLUi, afin que évolutions ultérieures ne viennent pas modifier l'ossature stratégique du PLUi.

Enfin, je rappelle que nous avons souhaité engager tout de suite notre PLUi, car nous savons bien que les orientations majoritairement portés par notre territoire ne le sont pas par la MGP. Nous avons l'espoir que notre projet de territoire ambitieux puisse influencer la stratégie métropolitaine.

**Gilles POUX** remercie les participant.e.s pour leur présence lors de cette réunion et clôt la séance, une fois les prochaines étapes, ci-après, annoncées par Pierre Hiault, de Plaine Commune.

### 6. Prochaines étapes annoncées

#### Janvier – février 2019

- Exposition itinérante pour tout savoir sur le PLUi en mairie et médiathèque

#### Mars 2019

- Arrêt du projet de PLUi par le Conseil territorial de Plaine Commune

#### Avril – juin 2019

- Consultation des communes et des Personnes Publiques Associées (3 mois)

#### Septembre 2019

- Enquête publique (1 mois)

#### Fin 2019 / début 2020 :

- Approbation du PLUi par le Conseil territorial de Plaine Commune

#### Plus d'information :

- Sur [www.plainecommune.fr/plui](http://www.plainecommune.fr/plui)
- Dossiers et cahiers de concertation ouverts au siège et dans les villes (jusqu'au 31 janvier 2019)

# 1 COMPTES-RENDUS DE LA PREMIERE SERIE DE 9 ATELIERS INTERCOMMUNAUX, FEVRIER – MARS 2018

## 1.1 Atelier participatif du 01/02/2018 à Saint Denis



### ACCUEIL DES PARTICIPANTS ET INTRODUCTION

Introduction de Monsieur Laurent Russier (maire de Saint Denis) et de Monsieur Patrick Braouezec (Président de Plaine Commune) et rappel des objectifs de la soirée : échanger sur le diagnostic et les enjeux du territoire à inscrire dans le PLUi et faire en sorte que l'ensemble des participants puisse exprimer son point de vue et contribuer à enrichir le diagnostic en cours d'élaboration.

### PRESENTATION DE LA DEMARCHE DE CONCERTATION

Première rencontre de la première séquence des ateliers participatifs. En parallèle, le questionnaire habitant est lancé, avec la possibilité de répondre en ligne et via un formulaire papier dans les médiathèques de Plaine Commune, les mairies ainsi qu'au siège de Plaine Commune.

### PRESENTATION ET ECHANGES SUR LE DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

Une Fabrique de la Ville présente une synthèse des éléments du diagnostic (en cours d'élaboration). Les participants demandent une clarification des rôles des différents intervenants des bureaux d'études.



### TRAVAIL EN SOUS-GROUPES THEMATIQUES

Pour cette séquence de travail, la salle est organisée en six sous-groupes. Les participants ont choisi la thématique sur laquelle ils souhaitent travailler parmi les thématiques présentées dans le diagnostic (Paysages, espaces verts et environnement - Transports et déplacements – Habitat - Développement économique et emploi - Equipements publics, services et cadre de vie - Urbanisme et projets).

Chaque groupe a échangé sur les éléments thématiques proposés par le diagnostic, a complété ce dernier et discuté les priorités sur lesquelles se concentrer dans le futur.



## plan local d'urbanisme intercommunal

Pour conclure et partager les réflexions des sous-groupes, la salle est réorganisée en plénière, et les priorités choisies par les différents groupes ont été présentées à l'ensemble des participants pour obtenir leur avis

### SYNTHESE DES ECHANGES DES SOUS-GROUPE ET EN PLENIERE

**>> Sur les paysages, espaces verts et l'environnement, le groupe est favorable aux enjeux proposés, et identifie trois nouveaux enjeux :** la préservation des friches et des espaces non-urbanisés et dans une logique d'autres formes d'utilisation et d'espaces verts, le développement



de la mobilité, qui n'est pas vraiment prise en compte, du moins à Saint Denis et la préservation des espaces pavillonnaires et le développement des constructions écologiques. **Les participants dans la salle complètent les échanges** avec d'autres priorités : la limitation du nombre de data center (pour eux, trop élevé), la réduction des projets de construction près des infrastructures routières pour préserver la santé des habitants, des réserves sur la mise en œuvre de réseaux de chaleur.

**>> Sur les transports et déplacements, le groupe priorise les enjeux d'amélioration des transports en commun existants** (capacité et fréquence notamment) sans se concentrer uniquement sur les nouveaux projets (ajouts) et **de développement de l'usage des modes doux** (marche, vélo...). **la réduction des coupures dues aux infrastructures** (autoroutes, voies ferrées...). « *Il faut mettre le paquet sur les vélos, ça coûte moins cher* », ainsi que la réduction des nuisances liées aux grandes voies routières et aux voies ferrées (bruit, pollution). **La salle ajoute une priorité sur la sécurité des parkings**, « *si l'aspect sécuritaire n'a pas été considéré, les places de parking ne sont pas utilisées. Il ne faut pas que ça devienne des ghettos* », **l'idée de développer un système de voitures partagées sur le territoire**, « *une voiture pour 4-5 personnes : on s'abonne ensemble. C'est le principe de l'Autolib' en moins cher et plus proche de nous* ». Un participant rappelle que les deux aspects (amélioration des infrastructures existantes et développement de nouvelles infrastructures de transports) sont nécessaires. « **On est sur un territoire où tout le monde pleure sur les transports, il faut améliorer l'existant mais aussi continuer à développer les transports en commun collectifs et lourds** »



**>> Sur l'habitat, le groupe précise qu'il y a eu débats et que les participants ne sont pas parvenus à se mettre d'accord sur les faiblesses du territoire** (entre le prix du neuf en forte hausse, la trop grande densification ou la présence d'un parc social trop important). Le groupe a trouvé un consensus sur deux enjeux prioritaires ; l'accueil de tous les ménages y compris les plus modestes, et l'encadrement des prix du logement en particulier au Sud du territoire : « **il faut prendre des mesures pour lutter contre la spéculation foncière** ». Le groupe précise l'interconnexion de



## plan local d'urbanisme intercommunal

ce sujet aux autres : « ça nous embête qu'on parle du logement tout seul. En fait le logement fait partie d'une manière d'être, c'est une manière d'habiter la ville. Il faudra ajouter à cette question tout le reste ».

>> **Sur le développement économique et l'emploi**, le groupe sélectionne l'enjeu de **développement et modernisation des zones d'activités, l'intégration des quartiers de bureau au reste de la ville, et la défense de la diversité économique de Plaine Commune en regroupant bureaux, industrie et artisanat** : « il ne faut pas forcer le territoire à aller sur de la mono-activité ». Les participants proposent de réfléchir sur la **formation de la population**, notamment pour développer des activités de tourisme en lien avec les JO, mais pas seulement (développement du tourisme quotidien à Saint Denis par exemple).

>> **Sur les équipements publics, les services et le cadre de vie**, le groupe insiste sur le **besoin de construction des équipements scolaires** pour répondre à la pression démographique, en ajoutant la prise en compte de la mixité sociale à l'école. « On ressent tous un problème au niveau des écoles avec une mixité sociale inexistante : quand on est parents dans le secteur on cherche à scolariser nos enfants ailleurs mais on n'a pas le choix », **l'amélioration de l'espace public, de l'offre commerciale de proximité** (« il n'y a pas de poissonnier à Saint Denis, la diversité des commerces est absente »), et le développement des **équipements de santé et l'offre médicale** « on a du mal à trouver des spécialistes et des généralistes ».

>> **Sur l'urbanisme et les projets**, le groupe insiste sur les **risques de nouvelles fractures urbaines** (« on voit mal la fluidité qui se dessine sur le territoire » « C'est bien de faire du neuf, mais il ne faut pas que ça se fasse au détriment du centre-ville, qui reste populaire. Quid de la population du centre ? »), sur la nécessité pour les **grands projets de répondre aux besoins des habitants et usagers de Plaine Commune** : « les grands projets peuvent empêcher la diversité » et mener à la « création d'un nouveau genre de ghettos » et sur la **protection et mise en valeur du patrimoine bâti**.

### CONCLUSION

David Prout (9<sup>ème</sup> adjoint à l'aménagement durable, l'urbanisme, et le foncier à Saint Denis) conclut en partageant sa satisfaction quant à la richesse des remarques et apports des habitants qui sont en lien avec la perception de la mairie du territoire, prenant acte des inquiétudes au vu des modifications importantes qui sont en train de s'opérer sur le territoire et rappelant l'importance de la vision



intercommunale pour les traiter.

## 1.2 Atelier participatif du 06/02/2018 à Pierrefitte-sur-Seine



### ACCUEIL DES PARTICIPANTS ET INTRODUCTION

Introduction de Monsieur Michel Fourcade (maire de Pierrefitte-sur-Seine). Présentation de l'état d'avancement du PLUi et de la démarche de concertation. Rappel qu'un atelier est organisé dans chacune des villes du territoire. Après Saint-Denis, Pierrefitte-sur-Seine est la seconde ville participante. En parallèle, le questionnaire habitant est lancé, avec la possibilité de répondre en ligne et via un formulaire papier dans les médiathèques de Plaine Commune, les mairies, ainsi qu'au siège de Plaine Commune.

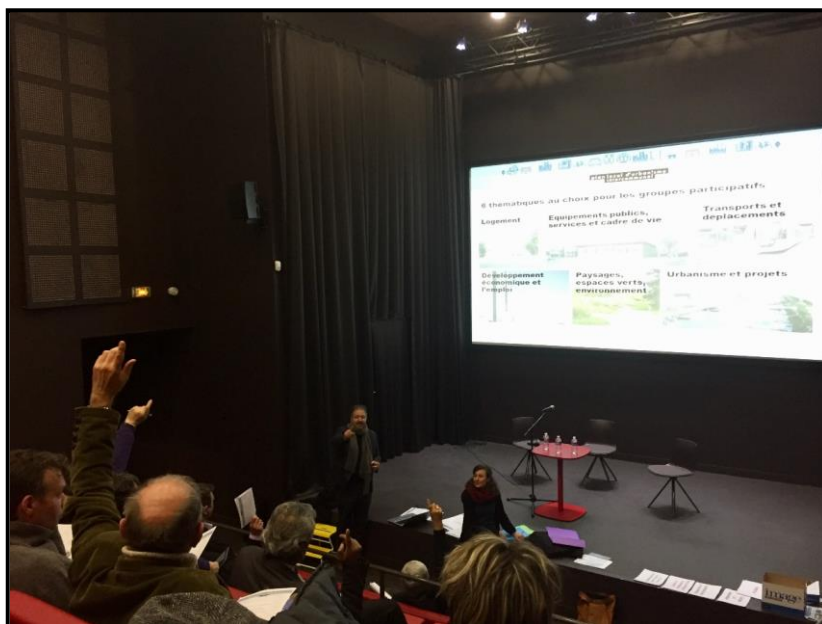
### PRESENTATION ET ECHANGES SUR LE DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

Une Fabrique de la Ville et Pluricité présentent l'état d'avancement du PLUI et de la démarche de concertation.

### TRAVAIL EN PLENIERE – SYNTHESE DES ECHANGES

En raison du nombre de personnes présentes, un travail en plénière est favorisé. Les thématiques « habitat et logement », « équipements publics, services et cadre de vie » et « paysages, espaces verts et environnement » sont sélectionnées par les participants.

Au cours de l'atelier, les participants ont principalement insisté sur quatre dimensions : **l'importance de raisonner à une échelle territoriale plus large que Plaine Commune**; **l'équilibre à trouver entre le développement du territoire dans son ensemble et un rééquilibrage en interne entre les communes** ; **la nécessité d'appréhender les sujets du diagnostic en lien les uns avec les autres** ; et **la vigilance à avoir afin d'éviter une posture « dogmatique »** de l'aménagement du territoire.



>> **Sur les paysages,**

**espaces verts et l'environnement**, le **développement de la nature en ville** est considéré comme de prime importance car trop peu pris en compte (« *souvent les espaces verts disparaissent des projets* »). Cette « disparition » des enjeux environnementaux – initialement prévus – lors de la conception des projets est perçue comme régulière et récurrente. Les participants tiennent à souligner que **la nuisance sonore** est également un problème (tant en raison du trafic routier que de la proximité de l'aéroport Charles-De-Gaulle). Cette thématique est mise en lien avec celle du **développement des mobilités douces**, notamment de la continuité des pistes cyclables et de



## plan local d'urbanisme intercommunal

**l'amélioration de l'intermodalité sur le territoire.** Enfin, les participants soulignent que si la Butte Pinson est un espace vert important, elle ne se situe pas sur le territoire de Pierrefitte.

>> **Sur l'habitat, le mal logement** préoccupe le groupe (notamment ses conséquences sur la santé des habitants). Le **vieillessement de la population** (et de l'importance de favoriser une mixité intergénérationnelle) **ainsi que le renforcement de la mixité et de la diversité de la population**, sont des enjeux « *important pour les villes du nord qui sont plus pauvres et ne peuvent pas offrir les services nécessaires. A Pierrefitte plus de 60% de la population ne paie pas d'impôts* ». **Les participants souhaitent que l'architecture soit préservée dans les projets de construction**, (« *la population de Pierrefitte ne souhaite pas avoir des immeubles hauts* »), **et utilisée pour favoriser le vivre-ensemble** « *on dit qu'on veut favoriser le vivre ensemble mais les architectes manquent d'imagination dans la conception des immeubles* ». L'enjeu de rénovation thermique est également mis en avant et relié à la problématique plus large de la précarité.

>> **Sur les équipements publics, les services et le cadre de vie, 5 enjeux sont sélectionnés : les carences en terme d'infrastructures sportives** (notamment les piscines), qui ne seront pas résolues uniquement par les JO, la nécessité de **renforcer les services publics de l'Etat** que sont la police, la justice et l'éducation (« *c'est fondamental* »), **le développement de la culture** (les participants suggèrent l'implantation d'un lieu de culture structurant dans le nord du territoire, près du T11), **la propreté et la tranquillité publique** ainsi que **l'offre commerciale de proximité**. Les participants prônent **les équipements mixtes** qui « *favorisent une meilleure appropriation par les habitants [...] ça va dans le sens de constructions moins monofonctionnelles et plus conviviales* ». Ils estiment que **la problématique de l'augmentation démographique devrait être appréhendée avant celle de l'urbanisation** (« *il faut commencer par réaliser les équipements et urbaniser ensuite* ») et déplorent **l'absence de lieu de formation** (en proposant la mise en œuvre d'un « *pass formation* »).

### CONCLUSION

Monsieur le Maire remercie les participants pour les remarques et apports pour le travail de diagnostic, Anthony Daguet (Vice-Président de Plaine-Commune à la démocratie locale) prend en



note la volonté de positionnement de Pierrefitte dans le territoire et la Métropole du Grand Paris.

### 1.3 Atelier participatif du 08/02/2018 à La Courneuve



#### ACCUEIL DES PARTICIPANTS ET INTRODUCTION

Accueil et mots d'introduction de Monsieur Gilles Poux, maire de la Courneuve, sur le PLUi, outil de réflexion sur les « grands équilibres du territoire ».

#### PRESENTATION DE LA DEMARCHE DE CONCERTATION

Le maire rappelle le travail récent sur le PLU de la Courneuve qui avait mis en exergue plusieurs enjeux sur le territoire communal (trame verte et bleue, imperméabilisation des sols, polarités territoriales). Gilles Poux insiste sur une vision élargie du territoire afin d'intégrer les franges urbaines (avec Aubervilliers et Saint Denis) et de réfléchir sur les continuités urbaines et les usages à l'échelle intercommunale.

#### PRESENTATION ET ECHANGES SUR LE DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

L'état d'avancement du PLUi est présenté. Les échanges portent sur le déséquilibre entre la densification urbaine (« *Plaine Commune devient un champ de grue* ») et les lacunes en équipements publics – notamment les équipements de santé, commerce et éducation – (« *pour créer une ville il ne suffit pas de construire des bâtiments* », « *il ne faut pas que les villes du territoire deviennent des villes dortoirs ou de passage seulement* »), les enjeux de cohésion sociale (place de la femme dans l'espace public, intégration des nouveaux venus sur le territoire) et sur l'accès à l'emploi.



#### TRAVAIL EN PLENIERE : SYNTHESE DES ECHANGES

Un travail en plénière est privilégié pour le second temps de l'atelier, autour des thématiques des paysages, espaces verts et l'environnement, et de l'urbanisme.

>> **Sur les paysages, espaces verts et l'environnement**, en complément du **diagnostic**, les habitants considèrent les espaces verts, d'eau et les larges avenues comme autant d'atouts. Mais l'absence de point d'eau et de maillage pour les transports doux (au sein du territoire comme vers Paris) sont regrettés. **Le groupe priorise les enjeux de la valorisation** (et de l'accessibilité) **des espaces verts** et îlots de fraîcheurs et le développement d'une **agriculture urbaine de proximité** (« *en repensant l'usufruit des espaces verts, et pas uniquement à usage commercial, en développant les usages diversifiés* »). Les habitants souhaitent ajouter dans le PLUi les enjeux de l'incorporation d'une agriculture participative et collaborative, du maintien d'espaces publics ouverts (privilégiés à la résidentialisation et à la privatisation), ainsi que de la gestion et de l'appropriation des espaces verts : « *créer des espaces des possibles, des espaces à inventer avec*



## plan local d'urbanisme intercommunal

*les usagers notamment dans les interstices urbaines* ». Le positionnement de Plaine Commune quant aux espaces verts est considéré comme un pilier stratégique pour la place du futur territoire dans le Grand Paris

>> **Sur l'urbanisme et les projets**, le contrôle de l'impact des projets de développement sur les habitants est considéré comme primordial « *en garantissant notamment une maîtrise publique des opérations* » tout en veillant à ce que ces projets répondent aux besoins des habitants de manière pérenne (« *Les grands projets doivent perdurer dans la vie des habitants et avoir un sens* »). La protection des quartiers pavillonnaires et l'encadrement de leur densification préoccupent également les participants.

Quant aux nouveaux enjeux, les habitants souhaiteraient que soit mise en place « *une vraie stratégie de consultation des habitants à l'échelle de Plaine Commune pour tous les projets d'ampleur* ». Ils insistent également sur un changement de méthodologie pour laisser une place « *aux petits projets* » à taille humaine (« *regardez les Docks de Saint Ouen, les habitants ont attendu des mois pour avoir une boulangerie !* »).

Le maire conclut la séance en remerciant les participants.



## 1.4 Atelier participatif du 27/02/2018 à Epinay-sur-Seine



### ACCUEIL DES PARTICIPANTS ET INTRODUCTION

Introduction de Monsieur Hervé Chevreau, maire d'Epinay sur Seine, et présentation des intervenants.

### PRESENTATION DE LA DEMARCHE DE CONCERTATION

Le groupement présente le PLUi, son état d'avancement et la démarche de concertation.

### PRESENTATION ET ECHANGES SUR LE DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

Une Fabrique de la Ville présente une synthèse des éléments du diagnostic (en cours d'élaboration). Les participants posent des questions sur chacune des thématiques présentées :

>> **Sur l'habitat**, les participants demandent des précisions chiffrées quant au constat de la dégradation pavillonnaire et les solutions possibles afin d'inciter les propriétaires à maintenir dans un bon état les tissus pavillonnaires. Ils soulignent également la nécessité de clarifier la définition de l'habitat insalubre et d'utiliser les indicateurs prévus à cet effet.

>> **Sur l'environnement**, un participant propose de prendre en compte dans le diagnostic (et de rajouter sur les cartes) les liens aux parcs limitrophes de Plaine Commune. L'incitation au stationnement dans les garages privés est également abordée.

>> **Concernant les déplacements**, la « marchabilité » du territoire au quotidien est identifiée comme un enjeu prioritaire par les habitants présents, ainsi que le prolongement du métro 13 jusqu'au centre-ville d'Epinay. La question de l'intégration des utopies urbaines dans le

PLUi est soulevée par un participant, évoquant la charte d'Athènes : « *Tous les bâtiments que l'on construit sont sans commerces au rez-de-chaussée, avec des trottoirs réduits au maximum. On fait la part belle aux groupes BTP et promoteurs, il faut garder les zones urbaines générales* ».



### TRAVAIL EN PLENIERE SUR LA THEMATIQUE PAYSAGES, ESPACES VERTS ET ENVIRONNEMENT

En raison du nombre de personnes présentes et du temps restant pour la discussion, un travail en plénière est favorisé. La thématique « paysages, espaces verts et environnement » est privilégiée par les participants.

En complément au diagnostic, les difficultés d'accès aux espaces verts (les parcs des Chanteraines et Georges Valbon notamment), leur faible variété et l'absence de faune sont pointées. Les participants identifient plusieurs enjeux prioritaires : **la valorisation des espaces de nature existants** (notamment les grands parcs, avec la proposition de créer des passerelles pour joindre Epinay au parc des Chanteraines) **et des berges** (en « *reconquérant les berges* » via le développement de la

## plan local d'urbanisme intercommunal

circulation publique et la dépollution la Seine), le **développement d'énergies renouvelables**, la réduction de la consommation énergétique et des émissions de gaz à effet de serre, ce pour quoi ils proposent de « *planter des végétaux pour lutter contre les pollutions atmosphériques* ».

L'importance de **l'agriculture urbaine de proximité** est également soulignée. Les participants relient ces enjeux à ceux du cadre de vie et de l'urbanisme (embellir les allées dans les espaces publics et verts, créer des aires de jeux, entretenir et promouvoir le patrimoine).

Les habitants voudraient également **développer l'économie circulaire et l'emploi**, ainsi que des locaux associatifs (notamment autour de l'énergie renouvelable) et **des espaces collectifs et collaboratifs** (pour le développement d'un composteur dans les habitats collectifs par exemple). Il est souhaité de connecter les centralités de Plaine Commune via des transports collectifs doux (en mettant en place une télécabine d'Épinay à Gennevilliers par exemple).





## 1.5 Atelier participatif du 03/03/2018 à Aubervilliers



### ACCUEIL DES PARTICIPANTS ET INTRODUCTION

Accueil et mots d'introduction de Monsieur Anthony Daguet, 1<sup>er</sup> adjoint à Madame la Maire d'Aubervilliers, et Vice-Président de Plaine Commune à la Démocratie locale.

Madame Meriem Derkaoui, Maire d'Aubervilliers, rejoint l'atelier, peu après son lancement.

### PRESENTATION DE LA DEMARCHE DE CONCERTATION

Il s'agit de la cinquième séquence des ateliers participatifs commence ce soir, après St-Denis, Pierrefitte, La Courneuve et Epinay. Le questionnaire habitant est disponible, avec la possibilité de répondre en ligne et via un formulaire papier dans les médiathèques de Plaine Commune, les mairies ainsi qu'au siège de Plaine Commune.

### PRESENTATION ET ECHANGES SUR LE DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

Le groupement présente l'état d'avancement du PLUi.



### TRAVAIL EN SOUS-GROUPES THEMATIQUES

Les participants ont choisi la thématique sur laquelle ils souhaitent travailler parmi les thématiques présentées dans le diagnostic et rejoint les sous-groupes correspondants. Chaque groupe a échangé sur les éléments proposés par le diagnostic, complété ce dernier et discuté les priorités sur lesquelles se concentrer dans le futur. La salle a ensuite été réorganisée en plénière, et les priorités choisies par les différents groupes ont été présentées à l'ensemble des participants pour obtenir leur avis.

### SYNTHESE DES ECHANGES DES SOUS-GROUPE ET EN PLENIERE

>> **Sur les paysages, espaces verts et l'environnement**, le groupe est favorable aux enjeux du **développement de la nature en ville et des berges**, mis en lien avec les questions de **la circulation douce et des énergies renouvelables**. Il estime qu'Aubervilliers « *manque d'espace vert et devient un champ de béton* », alors qu'il « *existe un potentiel de création d'espaces verts* ».



## plan local d'urbanisme intercommunal

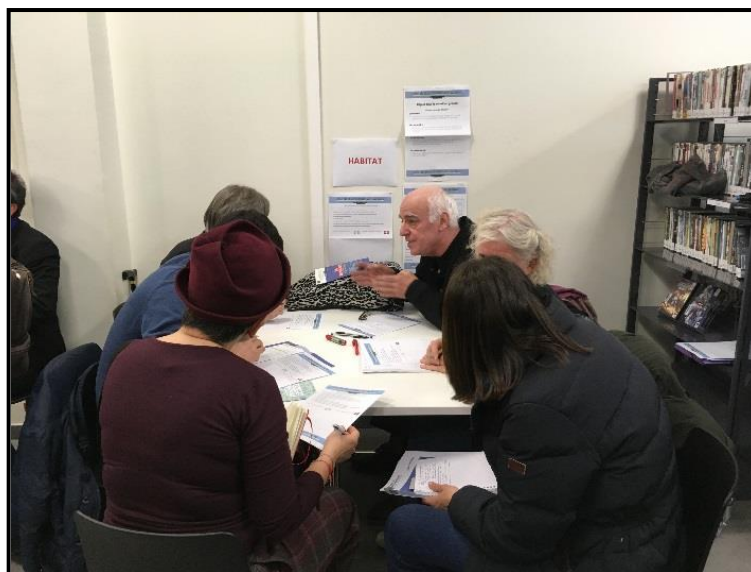
>> **Sur les transports et déplacements**, le groupe priorise le développement des transports collectifs et l'amélioration de leur fonctionnement (le T8 par exemple) ainsi que le développement de l'usage des modes doux (notamment la complémentarité entre les modes de transport). Le groupe souhaiterait ajouter à ces enjeux la création d'une nouvelle ligne de bus « pour des relations inter-quartiers », l'accélération du prolongement du T8 jusqu'à la Plaine et



l'amélioration de l'espace public concernant le transport, notamment le handicap. En complément du diagnostic réalisé, le groupe insiste sur le projet d'aménagement du quartier des Quatre Chemins avec la N2 venant couper le quartier (« c'est une ségrégation spatiale extrêmement violente ») et constate que la question des incivilités et des dégradations des infrastructures et des équipements de transport n'est pas abordée.

>> **Sur l'habitat**, le groupe insiste sur les atouts de la ville (capacité de loger tout le monde, rénovation des logements) mais regrette une faible diversité des logements. Les enjeux priorités sont la végétalisation (tant des nouvelles constructions que de celles rénovées) et le contrôle et la modération du foncier (prix de vente comme de location). Les avis sont très divergents sur la densité de la ville et de Plaine Commune, même si globalement le groupe pense que la densification doit être maîtrisée.

>> **Sur le développement économique et l'emploi**, le groupe constate le déclin des commerces (notamment en raison de la pauvreté de la population) et questionne l'adéquation entre les « 30 000 emplois créés en 15 ans » et les personnes en recherche d'emploi sur le territoire. L'amélioration de l'offre commerciale de proximité et la résorption des grandes surfaces commerciales sont des actions prioritaires pour les participants. Le groupe ajoute les enjeux de création de centres de formation professionnelle sur le territoire et de diversification des offres commerciales (« on voit les mêmes commerces partout »).



## plan local d'urbanisme intercommunal

>> **Sur les équipements publics, les services et le cadre de vie**, le groupe apprécie les lieux culturels et sportifs du territoire mais regrette le déficit d'équipements scolaires. Il constate qu'Aubervilliers se transforme en « ville dortoir » et souffre d'une absence de « lieux de repos, calmes et propres ». Les enjeux prioritaires sont l'amélioration de l'espace public (en termes d'éclairage, voirie ou tranquillité), le développement de l'attractivité de la ville pour les jeunes couples (crèches, services de santé, haltes jeunes...) et l'offre commerciale de proximité. En complément, le groupe propose une incitation à la prise d'initiative culturelle des habitants. Le désert médical est également évoqué (« j'espère ne pas avoir besoin de médecins trop souvent, car je ne sais pas où aller »).

>> **Sur l'urbanisme et les projets**, le groupe insiste sur la préservation du patrimoine, architectural (années 30) comme industriel, devant être articulé avec « un fort potentiel du tissu industriel pour de nouveaux projets » malgré une absence d'harmonie urbaine. Les participants estiment que l'enjeu de qualité architecturale est primordial mais peu clair (« Quelle est la définition de la qualité ? Quels sont les outils de contrôle mis en œuvre ? Qui fera ce contrôle ? »). Cet enjeu « est un peu vague, ça a besoin d'être précisé ». Le groupe se pose la question des meilleurs outils pour « garantir un contrôle citoyen » sur les projets.

### CONCLUSION

Anthony Daguet conclut en remerciant l'ensemble des participants et rappelant l'importance de la démarche de concertation malgré les délais contraints.





## 1.6 Atelier participatif du 13/03/2018 à l'Île Saint Denis



### ACCUEIL DES PARTICIPANTS ET INTRODUCTION

Accueil et mots d'introduction de Monsieur Philippe Monges, 2<sup>ème</sup> adjoint au maire, en charge de l'urbanisme et du cadre de vie (mairie de l'Île Saint Denis) et présentation des intervenants par Madame Véronique Lavigne (direction de l'aménagement de Plaine Commune).

### PRESENTATION ET ECHANGES SUR LE DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

Une Fabrique de la Ville et Pluricité présentent une synthèse des éléments du diagnostic ainsi que le déroulé de l'atelier.

### TRAVAIL EN SOUS-GROUPES THEMATIQUES

Pour cette séquence de travail, la salle est organisée en quatre sous-groupes autour des thématique Paysages, espaces verts et environnement - Transports et déplacements - Habitat - Développement économique et emploi.

Les échanges au cours de la séquence sont centrés sur les éléments de diagnostic présentés en introduction, complétés par les différents sous-groupes.



### SYNTHESE DES ECHANGES DES SOUS-GROUPE ET EN PLENIERE

#### >> Sur les paysages, espaces verts

**et l'environnement**, le groupe est particulièrement favorable aux enjeux de **valorisation des berges et des espaces verts** (ces derniers étant à développer également), de **développement des énergies propres/limitation d'émission gaz à effet de serre, ainsi que de développement de l'agriculture urbaine**. En complément du diagnostic, est souligné le potentiel local (parcs classés en zones Natura 2000, berges, friches et patrimoine industriel...) mais l'absence d'aménagement de ces lieux est regrettée. Le groupe souligne le risque que représentent les JO pour les espaces verts du territoire.

>> **Sur les transports et déplacements**, le groupe sélectionne prioritairement **la réduction de la place de la voiture** sur le territoire, **l'amélioration de la complémentarité entre les différents modes de transport** (et de leur desserte). **L'enjeu de densification autour des gares** doit selon les participants faire l'objet de débats (du fait du risque de spéculation immobilière). **La couverture des transports collectifs et la présence de pistes cyclables** est appréciée. Le groupe souhaiterait relier les questions de transport et de développement économique local, créer des pistes cyclables en site propre et améliorer l'offre des tramways (actuellement surchargés), ainsi qu'entamer une discussion sur la gratuité des transports en commun.

## plan local d'urbanisme intercommunal

>> **Sur l'habitat**, les habitants soulignent le potentiel de conversion des friches industrielles pour le logement, mais regrettent le manque de commerces et d'emplois occupés par les habitants. L'encadrement des prix des logements neufs et la lutte contre l'habitat indigne sont les enjeux prioritaires identifiés. Plusieurs solutions sont suggérées par les participants.

>> **Sur le développement économique et l'emploi**, le groupe met en relation l'enjeu de préservation des petites activités économiques en ville et la diminution du poids des grandes surfaces commerciales.

Les atouts territoriaux identifiés (proximité de Paris, de Charles-De-Gaulle et de nombreux transports) sont peu mis en valeur, alors que les faiblesses sont nombreuses (pollution, densité urbaine, saturation des axes routiers, insécurité urbaine...). En complément, le groupe propose le renforcement d'une offre hôtelière et touristique autour de la liaison cyclable Paris Londres, du patrimoine (L'orgue de l'Île Saint Denis par exemple) ou encore du développement du tourisme vert.

La salle est ensuite réorganisée en plénière, et les priorités identifiées par les différents groupes présentées à l'ensemble des participants pour obtenir leur avis. Les intervenants concluent en rappelant les dates des ateliers à venir.





## plan local d'urbanisme intercommunal

### 1.7 Atelier participatif du 14/03/2018 à Villetaneuse



#### ACCUEIL DES PARTICIPANTS ET INTRODUCTION

Accueil et mots d'introduction de la Madame Carine Juste, maire de Villetaneuse, soulignant les éléments du contexte local tels que les capacités financières en diminution mais aussi l'amélioration du partenariat avec l'Université Paris XIII.

#### PRESENTATION DE LA DEMARCHE DE CONCERTATION

La médiathèque Renaudie de Villetaneuse accueille le 7<sup>ème</sup> atelier de la série. Il est rappelé que le questionnaire habitant est disponible, en ligne comme en formulaire papier présent dans les médiathèques de Plaine Commune, les mairies ainsi qu'au siège de Plaine Commune. Les participants se questionnent quant aux publics « concertés » dans la démarche du PLUi et l'utilité d'associer les partenaires éducatifs du territoire.

#### PRESENTATION ET ECHANGES SUR LE DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

Une Fabrique de la Ville présente une synthèse des éléments du diagnostic (en cours d'élaboration). Considérant le nombre de personnes présentes, les participants suggèrent de travailler en plénière sur les thématiques paysages, espaces



verts et environnement, habitat et équipements publics, services et cadre de vie. La question de l'urbanisme et des projets est également brièvement abordée.

#### SYNTHESE DES ECHANGES

>> **Sur les transports et déplacements**, la discussion du groupe a mis en exergue les enjeux de réduction du nombre de places de stationnement par logement, et d'amélioration de la complémentarité entre les différents transports et de limitation des déplacements routiers. Les habitants proposent à ce dernier égard d'explorer les possibilités de fret (Seine, Canal, SNCF). Si les transports lourds sont un atout pour le territoire (« surtout au Sud »), il manque d'intermodalité. Les participants souhaiteraient mettre en place une « démocratie participative dans les projets de transports ».

## plan local d'urbanisme intercommunal

>> **Sur l'habitat**, l'encadrement des prix du neuf (en particulier au Sud du territoire), le fait de proposer des logements adaptés aux modes de vie (notamment des étudiants) et la lutte contre le mal-logement sont prioritaires pour les habitants. Sur ce dernier enjeu, la mise en place d'indicateurs est souhaitée. **Les participants procèdent à deux modifications sur les autres enjeux**, trouvant peu claire la thématique de la diversification. Sur la rénovation des logements sociaux, ils insistent sur le besoin de garantir la stabilité des prix des logements une fois les travaux de rénovation effectués. Sur le diagnostic, le coût du logement, le manque de mixité (social et de terrain) sont négativement soulignés, alors que « *la diversité des types de logement* » est appréciée.

>> **Sur les équipements publics, les services et le cadre de vie**, les participants (identifiant les écoles comme un atout local mais regrettant l'absence de « *vrais parcs de proximité* ») insistent sur **les renforcements en termes d'équipements** pour la petite enfance (afin d'accueillir les enfants dès l'âge de 2 ans) **et de services publics de l'Etat**. **Le développement de nouveaux types d'équipements publics** (médiathèque, centre social) est un besoin souligné. Les participants proposent de développer des équipements à « multi-usages » (comme la future médiathèque, projet « hybride » ville – Plaine Commune) ainsi que des équipements à rayonnement régional (projet de centre nautique, d'espace culturel à rayonnement régional au pied du T8). Le manque de médecins est déploré.

>> **Sur l'urbanisme et les projets**, le groupe insiste sur deux enjeux : la mise en œuvre, pour chacun des projets, d'une méthodologie intégrant les instances de démocratie locale ainsi que la prise en compte des coupures urbaines et leur résorption.

Conclusion d'Anthony Daguet, 1er adjoint à la Maire d'Aubervilliers et Vice-Président de Plaine Commune à la Démocratie locale, qui remercie les participants et leurs apports.





## plan local d'urbanisme intercommunal



### 1.8 Atelier participatif du 15/03/2018 à Stains



#### ACCUEIL DES PARTICIPANTS ET INTRODUCTION

Accueil et mots d'introduction de Monsieur Olivier Mathis, 1<sup>er</sup> adjoint au maire, rappelant la modification en cours du PLU de Stains. Olivier Mathis annonce la tenue d'une réunion d'information à la rentrée qui aura pour objet l'étude prospective réalisée à horizon 2030 et conclu sur les enjeux relatifs au PLUi.

#### PRESENTATION DE LA DEMARCHE DE CONCERTATION ET DU DIAGNOSTIC ET ECHANGES AVEC LES HABITANTS

Il s'agit de l'avant-dernier atelier de concertation sur le PLUi dans la première phase. Les participants s'interrogent sur l'articulation entre PLU et PLUi et sur la méthodologie d'élaboration des documents.

#### TRAVAIL EN SOUS-GROUPES THEMATIQUES

## plan local d'urbanisme intercommunal

Pour cette séquence de travail, la salle est organisée en quatre sous-groupes travaillant sur les thématiques choisies par les participants. Après avoir échangé sur les éléments thématiques du diagnostic, et complété celui-ci, les sous-groupes ont débattu sur les priorités futures. Pour partager les réflexions des sous-groupes, la salle est réorganisée en plénière, et les priorités choisies sont présentées à l'ensemble des participants pour obtenir leur avis. Les apports des participants sont synthétisés ci-dessous :

### >> Sur les paysages, espaces verts et l'environnement,

les participants estiment que la ville dispose « d'un potentiel très important » mais que « le manque de circulation sur la trame verte » comme « les nuisances sonores » sont des aspects négatifs. Les enjeux de **développement de la nature** et d'îlots de fraîcheur, de **valorisation des friches** sont identifiés comme prioritaires. Ils proposent pour le futur de travailler conjointement l'amélioration de trame verte urbaine et des circulations douces, ainsi que de mettre en place des actions de sensibilisation et de gestion différenciée des espaces verts.



>> **Sur les transports et déplacements**, les horaires des transports en commun, l'état des chaussées et l'absence de continuité des voies douces et intermodales sont autant d'éléments regrettés. En revanche, les participants soulignent que le pont Frida Kahlo, récemment inauguré est un atout pour le territoire. Les enjeux priorités sont **la circulation douce, la réduction de la circulation, le désenclavement du Nord de la ville** (idéalement par un trolleybus plus que par le métro) ainsi que **la lutte contre les fractures urbaines** (qui semblent plus marquées depuis la réalisation du T11).

>> **Sur le développement économique et l'emploi**, les participants estiment qu'il faudrait prendre en compte les potentiels créés par l'ESS pour réduire le chômage. Le territoire dispose de plusieurs faiblesses identifiées (fort taux de chômage, peu d'accès au secteur marchand, inadéquation entre les emplois et les compétences sur le territoire). Les participants proposent de prioriser la formation des chômeurs pour répondre aux besoins non satisfaits. Le développement de l'agriculture urbaine est également une idée appuyée par les personnes présentes.



>> **Sur l'urbanisme et les projets**, le groupe pointe du doigt les nécessités de réduire les fractures au sein du territoire (entre le nord et le sud du territoire, entre Stains et Pierrefitte...) et dans toutes ses dimensions (habitat, environnement, développement économique). Sont également souhaitées **la diversification des formes urbaines, l'amélioration de la concertation citoyenne**. Les participants évoquent également le besoin de **dynamisation des centres-villes et la désertification du territoire en équipements de santé**.



## 1.9 Atelier participatif du 21/03/2018 à Saint Ouen



### ACCUEIL DES PARTICIPANTS ET PRESENTATION DE LA DEMARCHE DE CONCERTATION ET DU DIAGNOSTIC

Accueil et mots d'introduction d'Emmanuelle Ott, Directrice de cabinet du Président de Plaine Commune. La première séquence des ateliers participatifs se clôt avec ce dernier atelier. Sur le diagnostic, des participants notent l'existence sur le territoire de Plaine Commune de différentes positions sur les questions de mixité sociale, de construction de logement sociaux et sur les projets d'aménagement et opérations immobilières sur le territoire.

### TRAVAIL EN SOUS-GROUPES THEMATIQUES

Pour cette séquence de travail, la salle a été organisée en six sous-groupes, chacun traitant d'une thématique du diagnostic. Chaque groupe a échangé sur les éléments thématiques proposés par le diagnostic, complété ce dernier et discuté les priorités sur lesquelles se concentrer dans le futur.

### SYNTHESE DES ECHANGES (EN SOUS-GROUPE ET EN PLENIERE)

>> *Sur les paysages, espaces verts et l'environnement*, les préférences du groupe vont vers la **valorisation des berges de Seine** et leur accessibilité et le **développement de modes de déplacement doux** diminuant l'émission de gaz à effet de serre. La réduction des déchets ménagers (prévention, recyclage), le fait de « mettre en œuvre le « quatre quarts » effectivement » et de « rendre accessible » les berges de la Seine et du Canal pour les cyclistes et piétons sont autant d'enjeux ajoutés par le groupe.

>> *Sur les transports et déplacements*, le territoire manque de parcs à vélos et bornes vélib' – qui sont à développer – et souffre de la non-ouverture de la station de métro dans le quartier Debain. **Le développement des modes doux** (en parallèle à une réduction du transport routier) d'une part ainsi que le lien à mettre en place entre **le développement du transport collectif lourd** (notamment dans les secteurs mal-desservis), **l'amélioration de l'existant** dans ce domaine et de **la complémentarité entre les différents modes de transport** (vélo, métro...) d'autre part sont les enjeux prioritaires ciblés par le groupe. Enfin le groupe propose de rendre obligatoire la présence de pistes cyclables (continues, protégées et reliées à Paris) et de créer un hub de livraison pour effectuer le dernier kilomètre en transport propre (camions électriques ou vélos cargos par exemple).



## plan local d'urbanisme intercommunal

>> **L'habitat** est jugé insuffisamment dense, et la **surreprésentation de l'habitat social comme la présence de marchands de sommeil desservent la ville**. Le potentiel des friches industrielles comme l'accessibilité des logements pour toutes les populations contrebalancent cependant ces aspects négatifs. **L'amélioration de l'isolation thermique des bâtiments, la lutte contre le mal-logement et l'habitat insalubre ainsi que l'accueil de tous types de ménages** avec l'encadrement des prix immobiliers sont considérés comme prioritaires. **Les avis du groupe divergent sur les questions de la densification** (« est-ce qu'il faut aller vers de la verticalité, si oui comment ? »), **de la construction de plus de logement** (et notamment de logements accessibles tout en préservant la qualité du cadre de vie) **et de l'intégration dans les projets de construction de matériaux biosourcés**.



>> **Sur le développement économique et l'emploi,**

**le groupe souhaite préserver les petites activités en ville, les industries et l'artisanat du territoire et améliorer le commerce de proximité.** Les habitants complètent ces enjeux avec la valorisation et l'exploitation des savoir-faire « ancestraux » présents sur le territoire et l'élaboration et le déploiement d'une vraie politique de mise en adéquation des habitants sans emploi et des besoins des entreprises du territoire (formations, charte Entreprises Plaine Commune...). Ils soulignent enfin que Saint-Ouen est un « lieu d'avant-garde de l'expérimentation liée à la réduction des déchets ».

>> **Sur les équipements publics, les services et le cadre de vie,** le groupe regrette la sous-exploitation et l'inadéquation (en termes d'horaires) des équipements présents. **La modernisation des infrastructures sportives et culturelles** (en développant également dans ces dernières des points de rencontre sur le modèle des maisons de quartiers), **l'amélioration de l'espace public et le renforcement des services publics de l'Etat** sont les priorités. « La collecte des déchets, notamment bacs jaunes », actuellement « à un rythme insuffisant » est également un axe important.



>> **Sur l'urbanisme et les projets,** le foncier est disponible mais les constructions se font sans prise en compte des nuisances sonores, des flux routiers et des besoins de la population locale.

Les participants rappellent qu'il est nécessaire de veiller à ce que les grands projets répondent aux besoins des habitants et usagers, notamment en termes d'équipements publics (« pour ne pas reproduire les erreurs des Docks »). La densification des zones proches des gares est jugée déjà suffisante, et le groupe souhaite raisonner par rapport à tous les quartiers et non les seuls centres-villes afin de ne pas créer de nouvelles fractures.

Pour conclure et partager les réflexions, la salle a été réorganisée en plénière, et les groupes ont présenté les priorités qu'ils ont sélectionnées à l'ensemble des participants.



## COMPTES-RENDUS DE LA 2<sup>ÈME</sup> SERIE DE 9 ATELIERS PARTICIPATIFS, NOVEMBRE 2018

### 1.10 Atelier participatif du 06/11/2018 à Villetaneuse



#### ACCUEIL DES PARTICIPANTS ET INTRODUCTION

Le centre socio-culturel Clara Zetkin de Villetaneuse accueille le 1<sup>er</sup> atelier de cette deuxième série. Introduisant la séance, Madame la *Maire Carine JUSTE* souligne l'importance du PLUi pour Villetaneuse. Elle salue la présence d'étudiantes en géographie et aménagement de l'université Paris 13, illustrant l'intégration de l'université à la ville.

#### PRESENTATION DE L'ETAT D'AVANCEMENT DE LA DEMARCHE D'ELABORATION DU PLUi ET DE CONCERTATION

Plaine Commune précise les composants et le planning du PLUi. Le bureau d'études Pluricité revient ensuite sur les outils et les modalités de la concertation et indique comment les contributions ont été intégrées au diagnostic du territoire et à la définition des enjeux du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Il est rappelé que des dossiers de concertation sont à disposition dans les mairies ainsi qu'au siège de Plaine Commune, et que des éléments d'information sont aussi disponibles sur le site internet de Plaine Commune.

#### PRESENTATION DE LA PHILOSOPHIE DU REGLEMENT

Le bureau d'études *Une Fabrique de la Ville* fait état de l'avancement de la démarche et de la philosophie du règlement du PLUi. Son écriture est guidée par 5 principes : la cohérence du zonage entre les villes, le respect des singularités locales et des dynamiques à l'œuvre (pour permettre la réalisation des projets en cours ou déjà validés), la protection des tissus urbains existants et la modération de la densité ainsi que l'exigence d'un renforcement des règles relatives à la végétalisation, à la pleine terre et à la qualité architecturale notamment.

Trois thématiques prioritaires du PADD sont également rappelées :

- **La nature et la biodiversité en ville** - à travers le renforcement des règles environnementales et en particulier celles liées à la pleine terre et à la végétalisation
- **La mixité fonctionnelle et sociale** - en intégrant des outils renforcés sur l'habitat et en préservant les équilibres logement/économie - notamment pour protéger les activités économiques tout en permettant leur modernisation
- **La diversité des formes bâties** - notamment pour mieux encadrer les mutations dans le diffus, en particulier dans les zones mixtes et pavillonnaires

#### PRESENTATION DU VOLET REGLEMENTAIRE DU PLUi – FOCUS SUR VILLETANEUSE

## plan local d'urbanisme intercommunal

L'agence d'architecture et d'urbanisme *Anyoji Beltrando* présente le volet réglementaire du PLUi (en cours d'élaboration). Plusieurs cartographies expliquent les différents zonages envisagés et la composition des règlements des zones. Ces règlements intègrent des dispositions réparties en six chapitres : la destination de la zone ; la volumétrie et l'implantation ; la nature en ville ; la qualité urbaine et architecturale ; les déplacements et le stationnement ; les équipements et réseaux.

L'agence *Anyoji Beltrando* insiste sur le caractère provisoire des documents qui sont présentés : ce sont des versions de travail élaborées avec les élus et services de Plaine Commune et des Villes pour lesquelles on souhaite recueillir l'avis des habitants et usagers.

Les participants demandent un zoom particulier sur le territoire de Villetaneuse. L'agence *Anyoji Beltrando* précise les principales évolutions et les implications de ces évolutions pour Villetaneuse. La maire insiste sur le fait que le PLU de Villetaneuse étant récent (2015) le travail du PLUi a davantage été un exercice de mise en cohérence et d'harmonisation : « *entre l'ancien PLU et le nouveau PLUi, globalement, le zonage reste similaire avec le PLU de 2015* ». Elle synthétise les évolutions des zones pour Villetaneuse : sur les jardins à l'ouest de Villetaneuse, dont la protection est renforcée ; sur la friche de l'université, qui a vocation à accueillir un lycée, voire une ferme pédagogique (à l'étude) et éventuellement une résidence universitaire - « *mais ce n'est pas le choix qui est fait pour le moment* ». « *Nous sommes à Villetaneuse sur un territoire de transition entre le Val d'Oise et Paris. L'avenue de la Division Leclerc peut faire l'objet d'un aménagement particulier, qui permettra des bâtiments plus hauts, des logements et des services, tout en conservant la zone d'activité. Nous avons aussi la volonté d'être le poumon vert de Plaine Commune* ».

L'agence *Anyoji Beltrando* présente deux nouveaux outils réglementaires envisagés pour renforcer la nature en ville : les unités de plantations et le coefficient de compensation de la pleine terre. A l'aide de 3 cas pratiques sur les zones d'habitat individuel et d'activité (qui sont les zones majoritaires sur Villetaneuse), l'agence explique les différences entre l'emprise bâtie, les espaces libres, les espaces de pleine terre et les espaces végétalisés.

### LES QUESTIONS DES PARTICIPANTS PENDANT LA PRESENTATION

Tout au long de la présentation, les habitants ont pu poser directement leurs questions aux différents intervenants. Ces questions et les réponses apportées sont présentées ci-dessous :

- « *Où peut-on trouver la définition des concepts présentés ce soir ?* »
  - ⇒ **Réponse des intervenants :** la notion de densité est liée à la combinaison de plusieurs règles : l'implantation au sol des bâtiments, leur hauteur, les vis-à-vis autorisés avec les bâtiments voisins, etc. Les espaces libres correspondent aux espaces non bâtis, qui comprennent également des espaces végétalisés et de pleine terre. Tous ces concepts seront précisément définis par les dispositions du règlement du PLUi.
- « *Est-ce que la définition de ces règles est réglementaire ou provient-elle du diagnostic ? Quelle est la justification de ces règles ? Est-ce scientifique ? Quels sont les indicateurs ?* »
  - ⇒ **Réponse des intervenants :** Le choix d'un zonage n'est pas mécanique. Il est lié à l'objectif que l'on se fixe pour l'évolution d'un quartier. Le zonage peut être soit mimétique de l'existant (l'objectif est alors de préserver les caractéristiques existantes), soit dynamique, en fonction des évolutions souhaitées à l'avenir. Les règles visent à traduire le projet urbain vers lequel le territoire doit tendre dans la mesure du possible. Elles traduisent des intentions. Chaque règle est justifiée au regard des orientations fixées par les élus dans le PADD, qui s'appuie lui-même sur le diagnostic de territoire. Le rapport de présentation du PLUi justifiera de l'ensemble des règles adoptées.
- « *Les cimetières sont considérés comme des espaces naturels ?* »



## plan local d'urbanisme intercommunal

- ⇒ **Réponse des intervenants** : Oui, ils sont considérés comme des espaces naturels car ils contribuent à la réduction de l'îlot de chaleur urbain. Certains sont fortement végétalisés et jouent un rôle de relai pour la biodiversité. Pour les autres, cette végétalisation a vocation à être renforcée.
- « *Concernant la densification autour des gares, le Schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF) impose la densification en cercle...* »
  - ⇒ **Réponse des intervenants** : Non. La densification autour des gares est certes une orientation générale du SDRIF, mais elle ne s'impose pas mécaniquement à l'ensemble des gares du territoire. Il appartient à chaque territoire de traduire cette orientation dans son PLU ou PLUi, de manière contextuelle. Concernant Villetaneuse, la Région a donné son accord par rapport à ce zonage dans le PLU en 2015. Alors, la seule remarque portait sur la densification de certains jardins, ce qui a été pris en compte et retiré. De manière plus générale, tous les partenaires institutionnels auront 3 mois pour communiquer leur avis sur l'ensemble des documents du projet de PLUi une fois qu'il aura été arrêté par le conseil territorial. Cela sera fait avant l'enquête publique. Lors de cette dernière, le public aura accès à tous les avis qui auront été émis.
- « *Peut-on avoir accès à l'ensemble des documents ?* »
  - ⇒ **Réponse des intervenants** : L'ensemble des pièces du PLUi sont en cours d'élaboration. Ce n'est pas un processus linéaire ; les documents évoluent tout au long de l'élaboration du projet : il y a des « allers retours » et des ajustements avec l'équipe projet, les services des villes et de Plaine Commune, les élus. Les documents de travail ne peuvent être transmis en l'état. A ce stade, c'est leur contenu principal qui est présenté de façon synthétique dans les supports de concertation. Une fois le projet de PLUi arrêté en Conseil de Territoire, c'est l'intégralité du dossier de projet de PLUi qui sera consultable durant l'enquête publique.
- « *Est-ce que le support de présentation sera accessible ?* »
  - ⇒ **Réponse des intervenants** : Le support de présentation projeté ce soir sera accessible en ligne sur le site de Plaine Commune. Le travail présenté ce soir étant en cours d'élaboration, il est précisé que toutes les cartes qui figurent dans le diaporama sont des documents provisoires et qu'ils vont encore évoluer.
- « *Pourquoi avoir choisi de nous présenter des cas pratiques sur les zones pavillonnaires et les zones d'activités ?* »
  - ⇒ **Réponse des intervenants** : Les zones d'activité et d'habitat individuel sont deux zones importantes à Villetaneuse. Des cas pratiques différents sont présentés dans chaque atelier en fonction des caractéristiques de la commune qui l'accueille. Les supports de présentation des neuf ateliers seront mis en ligne sur le site internet de Plaine Commune.

Madame la maire conclut la séance en rappelant que le débat de ce soir avait pour objet de montrer la traduction réglementaire des intentions politiques actées pour le territoire ; elle remercie les participants pour leur participation.



## 1.11 Atelier participatif du 08/11/2018 à La Courneuve



### ACCUEIL DES PARTICIPANTS ET INTRODUCTION

La médiathèque Aimé Césaire de La Courneuve accueille le second atelier de cette deuxième série.

Monsieur Gilles *POUX*, maire de la Courneuve, introduit la séance en rappelant la continuité du PLUi avec le travail effectué lors de l'élaboration récente du PLU de la ville. Il rappelle brièvement les axes du projet d'aménagement et de développement durable du territoire.

*Viviane DIGNOIRE*, de la Délégation à la stratégie territoriale de Plaine Commune, indique qu'un

grand nombre d'informations va être donné durant cet atelier. Pour en faciliter le déroulé, elle propose de scinder la séance en 2 temps d'échanges : après la présentation générale du volet réglementaire puis après des exemples de traduction concrète à La Courneuve. Le cabinet *Pluricité* présente les intervenants du groupement : les agences *Une Fabrique de la Ville* (urbaniste) et *Anyoji Beltrando* (architecte-urbaniste), et le cabinet *Pluricité* (concertation).

### PRESENTATION DE L'ETAT D'AVANCEMENT DE LA DEMARCHE D'ELABORATION DU PLUi ET DE LA CONCERTATION

*Pluricité* rappelle les composants et le planning du PLUi. Il rappelle les outils et modalités de concertation mis en œuvre. Il précise comment les contributions ont été intégrées dans le diagnostic du territoire et ont participé à la définition des enjeux du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Il est rappelé que des dossiers de concertation sont à disposition dans les mairies ainsi qu'au siège de Plaine Commune, et que des éléments d'information sont aussi disponibles sur le site internet de Plaine Commune (dont une foire aux questions).

### PRESENTATION DE LA PHILOSOPHIE DU REGLEMENT

*Une Fabrique de la Ville* fait état de l'avancement de la démarche et de la philosophie du règlement du PLUi. Ce dernier est guidé par 5 principes : la cohérence du zonage entre les villes, le respect des singularités locales et des dynamiques à l'œuvre (pour permettre la réalisation des projets en cours ou déjà validés), la protection des tissus urbains existants et la modération de la densité ainsi que l'exigence d'un renforcement des règles relatives à la végétalisation, à la pleine terre et à la qualité architecturale notamment.

Trois thématiques prioritaires du PADD sont également rappelées :

- **La nature et la biodiversité en ville** - à travers le renforcement des règles environnementales et en particulier celles liées à la pleine terre et à la végétalisation
- **La mixité fonctionnelle et sociale** - en intégrant des outils renforcés sur l'habitat et en préservant les équilibres logement/économie - notamment pour protéger les activités économiques tout en permettant leur modernisation
- **La diversité des formes bâties** – notamment pour mieux encadrer les mutations dans le diffus, en particulier dans les zones mixtes et pavillonnaires

Un premier tour de questions / réponses est organisé. Elles sont compilées en dernière partie de ce compte-rendu.

### PRESENTATION DU VOLET REGLEMENTAIRE DU PLUi – FOCUS SUR LA COURNEUVE

## plan local d'urbanisme intercommunal



Une Fabrique de la Ville présente le volet réglementaire du PLUi (en cours d'élaboration). Plusieurs cartographies expliquent les différents zonages envisagés et la composition du règlement de ces zones. Ces règlements intègrent des dispositions réparties en six chapitres : la destination de la zone ; la volumétrie et l'implantation ; la nature en ville ; la qualité urbaine et architecturale ; les déplacements et le stationnement ; les équipements et réseaux. Les participants demandent quelques précisions sur les cartes et les zonages de la Courneuve.

L'agence *Anyoji Beltrando* présente deux outils réglementaires pour préserver la nature en ville : les unités de plantations et le coefficient de compensation de la pleine terre. A l'aide de 2 cas pratiques pris sur les zones mixtes denses (exemple du centre-ville de la Courneuve) et d'activité (exemple de la zone d'activités Mermoz), qui s'étendent sur respectivement 11% et 20% du territoire de la Courneuve, elle explique les différences entre emprise bâtie,

espaces libres, espaces de pleine terre et espaces végétalisés.

L'agence *Anyoji Beltrando* insiste sur le caractère provisoire des documents qui sont présentés : ce sont des versions de travail élaborées avec les élus et services de Plaine Commune et des Villes pour lesquelles on souhaite recueillir l'avis des habitants et usagers.

La comparaison entre le PLU de la Courneuve et le projet de PLUi permet d'identifier les principales évolutions dans les règles et la philosophie de ce nouveau document d'urbanisme. Par exemple, le PLUi définit des arbres à grand développement (au lieu d'arbres de haute tige dans le PLU actuel) ; il définit en premier lieu l'espace libre sur une parcelle (et non l'espace constructible) ; il définit par ailleurs plus finement les règles de pleine terre et le coefficient de compensation - qui tiendront compte notamment de la forme des parcelles et de leur profondeur (le coefficient de compensation de la pleine terre ne pourra plus être utilisé dans les zones d'activité - afin d'éviter les dérives et les fraudes).

L'agence *Anyoji Beltrando* précise que les règles présentées sont les règles générales, et que des éléments graphiques pourront venir, dans le document final, ajuster plus finement ces règles au contexte de chacune des villes pour respecter leurs particularités. Les participants réagissent et questionnent les éléments présentés (les questions et réponses figurent en dernière partie de ce compte-rendu).





## plan local d'urbanisme intercommunal

### COMPILATION DES QUESTIONS DES PARTICIPANTS ET DES REPONSES DES INTERVENANTS

- « *Sur le zonage, les terrains-vagues du centre-ville dont on ne sait quoi faire seront-ils transformés ?* »
  - ⇒ **Réponse des intervenants** : les terrains auxquels il est fait référence sont des terrains privés, dont la collectivité n'a pas la maîtrise. Par ailleurs, le PLUi reprendra les orientations d'aménagement et de programmation qui existent déjà dans le PLU de La Courneuve, qui définissent un projet d'ensemble pour l'évolution du centre-ville.
  
- « *Est-ce que vous prenez en compte les jardins partagés dans les zones naturelles ?* »
  - ⇒ **Réponse des intervenants** : La majeure partie des jardins partagés a vocation à être protégée et il est donc prévu de les inclure dans la zone naturelle. Ponctuellement certains secteurs peuvent faire l'objet de projets, et alors ils sont classés dans la zone correspondante.
  
- « *Les cimetières sont considérés comme des zones naturelles ?* »
  - ⇒ **Réponse des intervenants** : Oui, ils sont considérés comme des espaces naturels et il est donc prévu de les classer en zone naturelle.
  
- « *Le PLU de la Courneuve est vertueux, allez-vous intégrer ses règles dans le PLUi ? Par rapport à la proposition de remplacement des arbres par des buissons : je ne veux pas qu'on puisse remplacer un arbre par deux buissons, ce n'est pas la même chose.* »
  - ⇒ **Réponse des intervenants** : Dans le PLU en vigueur, l'arbre « de haute tige » est défini comme un tronc de plus de 5m (pour que les voitures puissent passer en dessous) mais rien n'est dit sur la couverture de son feuillage ni sur sa hauteur finale. Avec le système des unités de plantation proposé dans le PLUi, on distingue les « arbres à grand développement » qui sont des arbres qui feront environ 20 m de hauteur, les « arbres à moyen développement », qui feront entre 7 et 15 mètres de hauteur, comme les pruniers par exemple, et les buissons, comme le laurier. Ça permettra d'être plus précis, exigeant et de composer entre ces variantes dans les espaces verts en fonction des usages et besoins.
  
- « *Qu'est-ce qu'une OAP ?* »
  - ⇒ **Réponse des intervenants** : Une OAP est une orientation d'aménagement et de programmation. Il s'agit d'une pièce du PLUi dont l'objectif est de définir des orientations de projet sur un quartier ou un secteur, le plus souvent sous la forme d'un plan ou d'un schéma d'aménagement. La particularité des OAP est que leurs orientations sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme (par exemple les demandes de permis de construire), tout en étant plus souples que le règlement et donc mieux adaptées à la temporalité du projet urbain. Les OAP peuvent également être thématiques et définir des orientations sur un sujet prioritaire à l'échelle de l'ensemble du territoire : cela permet par exemple de prendre en compte spatialement la trame verte et bleue.
  
- « *Vous parlez de terrains et de murs végétalisés, quelle est la faisabilité des terrasses végétalisées sur les bâtiments dans les faits ?* »
  - ⇒ **Réponse des intervenants** : Aujourd'hui, il y a plusieurs techniques pour faire un mur végétalisé. Le plus simple, c'est le lierre, la vigne vierge. Il y a ensuite des techniques plus complexes avec des substrats, mais on ne le recommande pas : ça coûte cher et demande beaucoup d'entretien. Il y a aussi plusieurs types de toiture végétalisées : végétalisation extensive (graminées, mousse...), mais les effets pour faire des îlots de fraîcheur sont limités. Il faut au moins 16 cm de terre pour absorber les pluies courantes et faire de l'évapotranspiration qui permette de rafraîchir l'air. Les tests montrent qu'il faut 35 à 45 cm d'épaisseur pour avoir des effets conséquents. Le seul



## plan local d'urbanisme intercommunal

problème c'est que cela pèse lourd et qu'il faut donc que cela soit pris en compte dans la conception des immeubles, ce qui n'est pas possible sur tous.

- « *Quels sont les moyens d'application des règles, de contrôle des dérives ? Comment va-t-on dire au particulier qui coupe son arbre qu'il est dans l'obligation d'en replanter un ? En plus la tendance est aux jardins qui se transforment en désert...* »
  - ⇒ **Réponse des intervenants** : C'est une question compliquée : le principal contrôle des règles se fait au moment du permis de construire. Au moment de la livraison du bâtiment, on vérifie la conformité au permis délivré. Si quelqu'un fait des travaux sans autorisation, un procès-verbal pour infraction peut être établi, mais encore faut-il avoir les moyens de constater l'infraction. Souvent, c'est parce qu'un voisin fait un recours car il n'est pas content. Quand on coupe un arbre à grand développement, l'objectif est qu'on en replante un.
- « *Les règles de verdissement ne sont pas très ambitieuses. Comment préserve-t-on les jardins privés de la minéralisation ? Dans certaines régions, il y a des dispositifs pour redonner des arbres aux particuliers : est-ce qu'il y aura des dispositifs complémentaires pour aider à appliquer les règles ?* »
  - ⇒ **Réponse des intervenants** : les règles liées aux espaces libres et à la végétalisation qui sont envisagées dans le PLUi sont, au contraire, plus ambitieuses que dans la majorité des PLU communaux en vigueur sur le territoire Plaine Commune. Dans les secteurs pavillonnaires, plusieurs dispositifs sont mis en place : bande de constructibilité principale, coefficient de pleine terre, unités de plantation, éventuellement des EVP (espaces végétalisés à préserver) préservent les jardins.
- « *Comment compile-t-on les PLU et autres documents dans le PLUi ? Comment garantit-on la cohérence avec les autres documents ?* »
  - ⇒ **Réponse des intervenants** : Pour l'élaboration du PLUi, un travail d'analyse, de synthèse et d'harmonisation des PLU communaux a été réalisé. Au moment de l'approbation du PLUi, ce dernier se substituera aux PLU communaux. En ce qui concerne les documents de portée supérieure (métropolitains, régionaux...), le PLUi se doit de les prendre en compte ; même si certaines orientations peuvent donner lieu à des débats ... C'est le cas actuellement sur les questions liées au logement dans la métropole. Cette dernière donnera son avis sur le projet de PLUi avant l'enquête publique – tout comme la Région, le Département, ...
- « *Sur les zones d'activité : peut-on imaginer de faire évoluer les activités qui ne sont pas créatrices d'emplois ? Par exemple les data-center...* »
  - ⇒ **Réponse des intervenants** : Cela ne relève pas du PLUi, même s'il est possible, dans une certaine mesure, d'autoriser ou d'interdire certaines destinations (strictement encadrées par le code de l'urbanisme) ; le critère « création d'emplois » n'existe pas par exemple juridiquement. Mais des services de Plaine Commune travaillent sur ces questions d'emploi et d'évolution des zones d'activités. Par contre, le PLUi peut limiter des installations classées dans certaines zones en se fondant sur leur impact environnemental.
- *Les cas pratiques présentés portaient uniquement sur les zones mixtes ?*
  - ⇒ **Réponse des intervenants** : Oui, car c'est une des zones majoritaires à la Courneuve. Des cas pratiques différents sont présentés dans chaque atelier en fonction des caractéristiques de la commune qui l'accueille. Les supports de présentation des neuf ateliers seront mis en ligne sur le site internet de Plaine Commune.
- « *Sur les zones de pleine terre, est-il prévu une végétation spécifique qui pourrait venir réduire la pollution des sols dans le PLUi ?* »

## plan local d'urbanisme intercommunal

- ⇒ **Réponse des intervenants** : Des niveaux de dépollution à atteindre sont obligatoires pour la majorité des projets, en fonction de leur nature. Le PLUi ne le règlemente pas, car c'est fait par ailleurs.
  - ⇒ **Réponse de Monsieur le maire** : Il ne faut pas se voiler la face, nous sommes sur un territoire qui a été très industrialisé ; la plupart des projets peuvent être confrontés à ce problème de pollution.
- « Règles par rapport à l'environnement : est-ce qu'il y a des règles de recyclage et/ou de circuit court sur la construction des bâtiments ? »
    - ⇒ **Réponse des intervenants** : Dans le cadre du PLUi il n'est pas possible d'interdire certains types de matériaux. Un PLUi ne peut pas, par exemple, interdire les menuiseries en PVC (alors que c'est le cas dans d'autres pays européens). Par contre, on peut interdire de laisser des matériaux apparents (ex : des parpaings...) pour des raisons esthétiques, architecturales ou simplement car il y a des normes à respecter. Il peut également y avoir des incitations à utiliser des matériaux recyclés. Il existe une Convention de la construction neuve à Plaine Commune qui va dans ce sens, mais elle est indépendante du PLUi.

\*\*\*\*\*

Le maire conclut la séance en soulignant que :

- Le PLUi est ambitieux et que les règles de la nature en ville présentées ne doivent pas être sous-estimées : elles permettront de transformer la ville et le territoire progressivement et profondément, tout en étant réalistes et applicables : « *il faut trouver des compromis intelligents* ».
- Le PLUi n'a pas un pouvoir d'obligation ou d'interdiction de tel ou tel type de matériaux de construction, mais la Convention qualité construction neuve de Plaine Commune répond à ce besoin ;
- La compatibilité du PLUi avec le schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF) est un enjeu important. Des échanges doivent être engagés avec l'État, la Région, ... pour obtenir les moyens d'accompagner la création des logements demandés par l'État en termes d'équipements publics.
- Un travail de communication et de sensibilisation est effectivement nécessaire pour faire adopter des comportements respectueux des règles d'urbanisme ; il est en cours.

## 1.12 Atelier participatif du 08/11/2018 à Saint-Denis



### ACCUEIL DES PARTICIPANTS ET INTRODUCTION

La médiathèque du centre-ville de Saint Denis accueille le second atelier de cette deuxième série.

Introduisant la séance, Monsieur le Maire *Laurent RUSSIER*, rejoint par Monsieur *David PROULT*, adjoint à l'urbanisme, remercie les participants pour leur présence, souligne l'importance du PLUI pour Saint-Denis et rappelle les grandes étapes d'élaboration de la démarche, initiée il y a un an.

### PRESENTATION DE L'ETAT D'AVANCEMENT DE LA DEMARCHE D'ELABORATION DU PLUI ET DE CONCERTATION

Les services de Plaine Commune précisent les composants et le planning du PLUI.

Le bureau d'études *Pluricité* revient ensuite sur les outils et les modalités de la concertation et précise comment les contributions ont été intégrées dans le diagnostic du territoire et la définition des enjeux du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Il est rappelé que des dossiers de concertation sont à disposition dans les mairies ainsi qu'au siège de Plaine Commune, et que des éléments d'information sont aussi disponibles sur le site internet de Plaine Commune.



### PRESENTATION DE LA PHILOSOPHIE DU REGLEMENT

Le bureau d'études *Une Fabrique de la Ville* fait état de l'avancement de la démarche et de la philosophie du règlement du PLUI.

S'il est précisé que le PLUI est plus exigeant que la majorité des PLU communaux actuels, il est rappelé que l'esprit général du PLU de Saint-Denis est maintenu.

L'écriture du PLUI est guidée par 5 principes : la cohérence du zonage entre les villes, le respect des singularités locales et des dynamiques à l'œuvre (pour permettre la réalisation des projets en cours ou déjà validés), la protection des tissus urbains existants et la maîtrise de la densité, ainsi que l'exigence d'un renforcement des règles relatives à la végétalisation, à la pleine terre et à la qualité architecturale notamment.

Trois thématiques prioritaires du PADD sont également rappelées :

- **La nature et la biodiversité en ville** - à travers le renforcement des règles environnementales et en particulier celles liées à la pleine terre et à la végétalisation. Les zones naturelles sont étendues et les corridors écologiques affirmés.
- **La mixité fonctionnelle et sociale** - en intégrant des outils renforcés sur l'habitat et en préservant les équilibres logement/économie - notamment pour protéger les activités économiques tout en permettant leur modernisation. L'enjeu très fort de résorption de l'habitat indigne est évoqué. En outre, une évolution des règles vise à préserver l'activité économique autre que le bureau.

## plan local d'urbanisme intercommunal

- **La diversité des formes bâties** - pour mieux encadrer les mutations dans le diffus, en particulier dans les zones mixtes et pavillonnaires

Le plan de zonage général est présenté à l'aide de plusieurs cartographies expliquant les différents zonages envisagés et la composition des règlements des zones.

Ces règlements intègrent des dispositions réparties en six chapitres : la destination de la zone ; la volumétrie et l'implantation ; la nature en ville ; la qualité urbaine et architecturale ; les déplacements et le stationnement ; les équipements et réseaux.

### LES QUESTIONS DES PARTICIPANTS

Au terme de la présentation, les participants, habitants et usagers ont pu poser directement leurs questions aux différents intervenants. Ces questions et les réponses données sont présentées ci-dessous :

- *« Concernant l'environnement, dans les objectifs écrits, il y a un volet accompagnement visant à faire face aux conséquences du réchauffement climatique. Pour moi, cela n'est pas suffisant : il faut aller plus loin et participer à la lutte contre le réchauffement climatique. Dans la notion de « ville verte », il y a l'idée de reconquête et d'un rattrapage nécessaire pour la ville, et on est sur un temps long : mais maintenant il y a urgence d'aller sur un temps court pour atteindre l'objectif de ne pas dépasser les 1,5 degrés en plus. »*
  - ⇒ **Réponse des intervenants** : Dans le PLUi comme dans le PLU de Saint-Denis, l'accent est mis sur les sujets environnementaux, avec notamment des exigences environnementales fortes sur les projets.
- *« Concernant les espaces publics : « Les voiries jouent un rôle très important et les espaces publics sont des lieux de passage et de circulation. Il est important d'avoir une approche spécifique pour que partout il y ait des espaces publics aménagés en fonction de la vie des gens et des dysfonctionnements perçus. Cela me conduit à évoquer le stationnement. De plus en plus de dérogations sont accordées en centre-ville pour des constructions nouvelles. Il y a un besoin d'agir pour faire cohabiter le stationnement et les usages : faut-il prévoir des espaces, tels que des parkings publics ? Il est par ailleurs nécessaire de limiter les dérogations et, si ces dérogations sont envisagées, de voir comment organiser le report du stationnement. »*
  - ⇒ **Réponse des intervenants** : il n'est pas prévu de modifier les règles de stationnement applicables aux logements : 0,7 place par logement privé et 0,5 pour le parc de logement social. Il peut toutefois y avoir des exceptions, avec moins de places obligatoires, par exemple si des transports en commun sont à proximité. Il est aussi possible de construire un nombre de places inférieur, si des places sont prévues dans un autre parking à proximité.
- *« Sur la question du logement social : le Plan local de l'habitat (PLH) de Plaine Commune prévoit 40% de logement social dans les nouvelles constructions et 10% de logement en accession sociale. Le PLH est remplacé par le Plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement (PMHH), qui devrait se doter d'outils de maîtrise des prix, avec un encadrement des loyers, mais aussi une prime aux maires bâtisseurs. Ce PMHH suscite un certain nombre de craintes au regard de ses faiblesses : la programmation de logement social est inférieure de 10% à ce qui serait nécessaire concernant les logements en PLAI et PLS. Y a-t-il des ambitions élevées de logement social et notamment en PLAI ? Car il n'y a pas assez de logements sociaux construits. Par ailleurs, je serais assez favorable à une occupation marchande et non marchande du parvis de la gare : c'est un lieu qui doit être une entrée de ville significative pour favoriser le vivre ensemble. »*
  - ⇒ **Réponse des élus de Saint-Denis** : Il y a un débat avec les services de l'Etat qui veulent privilégier le logement social de type PLS (dont le loyer est



## plan local d'urbanisme intercommunal

compris entre 10 et 11 € du m<sup>2</sup>), au nom d'une logique de rééquilibrage. Or, nous regardons la typologie des demandeurs de logement à Saint-Denis : les personnes pouvant être logées en PLS ne représentent que 5% des demandeurs : la majorité relève des plafonds PLAI, plus bas ; et elle doit pouvoir accéder à du logement social : aussi, il faut construire des logements « plus sociaux », de type PLAI et PLUS. Mais l'Etat et la DRIHL (direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement) n'ont pas cette vision-là. Par ailleurs, le débat a lieu aussi à l'échelle métropolitaine, certaines communes envisageant de ne construire que des logements PLS. Le PLUi peut définir une programmation minimale de logement social, notamment à travers les orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Mais au final, il faut savoir que c'est la DRIHL qui donne les agréments en PLAI, PLUS ou PLS.

- ⇒ Par ailleurs, les objectifs du PLH sont maintenus dans les projets. Ainsi, par exemple, l'OAP du village olympique et paralympique intègre la construction de 40% de logements sociaux. Toutefois, si un opérateur privé acquiert des parcelles, il n'a pas à ce jour l'obligation d'y réaliser du logement social. Selon la taille des parcelles, nous souhaiterions inscrire dans le PLUi un seuil à partir duquel il y aurait une obligation de construire une part de logement social. La règle du PLH, qui s'applique aujourd'hui aux grands projets, nous voulons, avec le PLUi, qu'elle s'applique également au diffus (en-dehors des périmètres des opérations d'aménagement).
- « A Saint-Denis, l'état de certains immeubles suscite des inquiétudes, au vu de ce qui est survenu récemment à Marseille : quelques bâtiments mériteraient rapidement une intervention. »
  - ⇒ **Réponse des élus de Saint-Denis :** l'habitat indigne est un sujet important, mais il n'est pas, en tant que tel, du ressort du PLUi. Néanmoins, nous veillons à ce qu'en centre-ville les règles du PLUi permettent de sortir des opérations de résorption de l'habitat insalubre. Il faut être vigilant, car si on réduit trop la constructibilité sur les petites parcelles, cela remet en cause l'équilibre financier des opérations de logements.
- « Comment peut-on s'inscrire dans les débats du PLUi et apporter des contributions ? Nous participons au comité de vigilance concernant les Jeux Olympiques. Le projet du village olympique fait l'objet d'une démarche de concertation, mais il manque une vue d'ensemble de tous les projets liés aux Jeux Olympiques, l'approche étant plutôt segmentée. Peut-être peut-on envisager d'apporter nos contributions au PLUi. »
- « Quel est l'impact social du village olympique prévu après 2024, notamment concernant la création de 2 200 logements ? Comment le PLUi prend-il cela en compte ? Est-ce un simple projet d'habitat ou le projet d'en faire un vrai quartier, avec tout ce qui va autour (équipements, services ...) ? »
  - ⇒ **Réponse des intervenants :** concernant le projet du village olympique et paralympique, le contexte n'est pas le même qu'à Londres. On n'est pas dans une friche industrielle mais dans une zone déjà urbanisée. Il faut tirer des leçons des lieux qui sont devenus « sans vie » après les Jeux : c'est ce que nous rappelons à la Société de livraison des équipements olympiques et paralympiques (SOLIDEO). Après 2024, on veut construire un quartier mixte à l'échelle du village olympique, et pas que pour Saint Denis : les autres villes concernées (Saint-Ouen et L'Île-Saint-Denis) seront associées à cette opération. On souhaite



## plan local d'urbanisme intercommunal

qu'il y ait des activités, des commerces, une école, de l'espace public, ... c'est à dire un véritable quartier de ville. Dès lors, le projet anticipe cette reconversion : les permis de construire doivent prévoir cette seconde étape du devenir du secteur. Ainsi, on saura déjà quelle sera la destination finale des bâtiments à la phase de délivrance des permis.

Pour le reste, effectivement, la concertation avant l'arrêt du PLUi arrive bientôt à son terme. Mais il y aura encore le temps de l'enquête publique en 2019 qui permettra de vous exprimer.

- « *N'y a-t-il vraiment pas de marges de manœuvre pour travailler, de manière globale sur le PLUi, concernant les OAP thématiques ? Ne peut-on pas essayer de repenser une cohérence d'ensemble ? Où donner nos idées ? Dans la création d'ateliers de participation ?* »

⇒ **Réponses des intervenants** : le calendrier d'élaboration du PLUi est très serré. Vous pouvez abonder la démarche dans le cadre de réunions comme celle-ci. Le PLUi ne sera exécutoire qu'en 2020, après l'arrêt du projet de PLUi début 2019 puis une phase d'enquête publique. Le débat ne s'arrête donc pas ce soir. Aussi, vous êtes invités à participer aux prochaines réunions de concertation avant l'arrêté du projet de PLUi puis, par la suite, à l'enquête publique.

- « *Il y a beaucoup de densification sur le territoire : y aura-t-il plus d'habitat vertical d'ici 2030 ?* »

⇒ **Réponses des intervenants** : le PLUi vise, dans les villes, à mieux maîtriser la densification et la manière dont elle s'organise et se répartit sur le territoire. Les grands projets seront poursuivis, car ils sont importants pour le dynamisme du territoire. Dans le diffus, nous envisageons de limiter les hauteurs, ou bien d'augmenter l'espacement entre les bâtiments. Il faut cependant être prudent à Saint-Denis pour ne pas pénaliser les projets de résorption de l'habitat insalubre.

- « *La prise en compte de l'art et de la culture est un enjeu important : il faudrait valoriser les tracés historiques, mettre en valeur la basilique de Saint Denis, tout cela afin que Saint-Denis soit une ville mieux connue en France et dans le monde entier.*

- « *Au regard de ce que je constate dans votre présentation, je veux vous dire : soyez plus ambitieux à propos de la qualité de l'air, de la qualité de la nature ! Je suis satisfait qu'il y ait des grands espaces verts mais ils ne sont pas toujours ouverts au public. Qui dit densification dit aussi espaces verts à préserver.* »

⇒ **Réponses des intervenants** : dans le PLUi, de nombreuses règles visent à renforcer la végétalisation de la ville : en ayant plus de pleine terre dans les îlots, des espaces végétalisés sur les toitures, des hôtels à insectes... L'aménagement de ces espaces doit aussi contribuer à tisser du lien social.

- « *Vous avez représenté des secteurs en précisant qu'ils ont une bonne desserte par les transports en commun. Mais vous pensez trop à vol d'oiseau, on ne tient pas compte des personnes à mobilité réduite (PMR).*

- « *Vous avez indiqué qu'une partie de l'autoroute A1 va être classée en zone naturelle (classement N), c'est une satisfaction. Pour nous, c'est l'enfouissement de toute l'emprise de l'autoroute A1 que nous souhaitons pour en faire une zone naturelle, pour rejoindre le canal depuis la porte de Paris. Mais cet enfouissement n'aura pas lieu avant 2029.*

## plan local d'urbanisme intercommunal

- *Par ailleurs, comment aller en vélo ou en trottinette de la mairie de Saint-Denis à la mairie de Saint-Ouen, en sécurité ? Ce n'est pas possible aujourd'hui. Alors, sur un tel sujet, de quoi parle-t-on dans le PLUi ?*
  - ⇒ **Réponses des intervenants :** le territoire de Plaine Commune est marqué par des ruptures urbaines très fortes avec l'A86 et l'A1, avec le Canal et des axes comme Anatole France, qui est une voie de sortie entre deux autoroutes. Il est pour nous question de retisser des liens en pratiquant un « urbanisme de couture ». Sur l'itinéraire que vous évoquez, l'échangeur Pleyel doit être réaménagé en lien avec le projet urbain Pleyel. Cela permettra par ricochet de réaménager la Porte de Paris. Quand on arrivera à effacer ces ruptures urbaines on pourra transformer ces lieux en espaces naturels.
- *Quel rôle les élus ont-ils à jouer dans le PLUi ?*
  - ⇒ **Réponses des intervenants :** Plaine Commune organise très régulièrement des réunions avec les maires et maires-adjoints référents, présidées par Monsieur *Patrick BRAOUEZEC*, Président de Plaine Commune. Toutes les décisions sont prises par les élus des villes et du territoire.

\*\*\*\*\*

Monsieur *David PROULT*, adjoint au maire, conclut la soirée et remercie les participants pour leur participation après que les services de Plaine Commune aient rappelé les étapes à venir :

- La procédure préalable à l'approbation du PLUi devrait durer encore un an environ ;
- Les habitants et usagers du territoire pourront consulter l'intégralité du projet de PLUi dans le cadre de l'enquête publique, et il sera possible d'émettre des observations en ligne. Les documents seront téléchargeables depuis le site internet de Plaine Commune afin que chacun puisse les consulter de chez lui.





## plan local d'urbanisme intercommunal

### 1.13 Atelier participatif du 13/11/2018 à Aubervilliers

#### ACCUEIL DES PARTICIPANTS ET INTRODUCTION



L'Hôtel de Ville d'Aubervilliers accueille dans sa salle du Conseil le 4<sup>ème</sup> atelier de cette deuxième série. Monsieur *Anthony DAGUET*, 1<sup>er</sup> adjoint au maire d'Aubervilliers et vice-président de Plaine Commune en charge de la Démocratie locale, ouvre la séance. Monsieur *Sylvère ROZENBERG*, adjoint au maire d'Aubervilliers et Vice-président de Plaine Commune au Projet Condorcet ainsi que Monsieur *Boualem BENKHELOUF*, adjoint au maire à la Démocratie locale, à la Vie des quartiers, aux Centres sociaux et à la Politique de la Ville sont présents à ses côtés.

*Monsieur DAGUET* rappelle les différentes phases passées et à venir de l'élaboration du PLUi de Plaine Commune. Il souligne l'importance du PLUi. Il s'agit d'un document fondateur dans le sens où il exprime une volonté forte en matière d'orientations d'aménagement du territoire, avec l'ambition d'avoir un PLUi à la fois cohérent et respectueux des souhaits des communes du territoire.

*Monsieur ROZENBERG* rappelle que le PLU d'Aubervilliers a été modifié récemment par la Ville et a ainsi anticipé certains aspects du PLUi à venir.

#### PRESENTATION DE L'ETAT D'AVANCEMENT DE LA DEMARCHE D'ELABORATION DU PLUI ET DE CONCERTATION

Les services de Plaine Commune précisent les composants et le planning du PLUi et reviennent sur les outils et les modalités de la concertation, en précisant comment les contributions ont été intégrées dans le diagnostic et la définition des enjeux et grands axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Il est rappelé que des dossiers de concertation sont à disposition dans les mairies ainsi qu'au siège de Plaine Commune, et que des éléments d'information sont aussi disponibles sur le site internet de Plaine Commune.

Il est aussi précisé qu'une des particularités fortes du PLUi est l'attention portée au développement durable du territoire, qui va plus loin que la majorité des PLU communaux existants. C'est un document commun qui prend également en compte les singularités des différentes parties du territoire de Plaine Commune.



#### PRESENTATION DE LA PHILOSOPHIE DU REGLEMENT

Le bureau d'études *Une Fabrique de la Ville* récapitule l'avancement de la démarche et la philosophie du règlement du PLUi. Le PLUi est guidé par 5 principes : la cohérence du zonage entre les villes, le respect des singularités locales et des dynamiques à l'œuvre (pour permettre la réalisation des projets en cours ou déjà validés), la protection des tissus urbains existants et la modération de la densité ainsi



## plan local d'urbanisme intercommunal

que l'exigence d'un renforcement des règles relatives à la végétalisation, à la pleine terre et à la qualité architecturale notamment.

Trois thématiques prioritaires du PADD sont également rappelées :

- **La nature et la biodiversité en ville** - à travers le renforcement des règles environnementales et en particulier celles liées à la pleine terre et à la végétalisation
- **La mixité fonctionnelle et sociale** - en intégrant des outils renforcés sur l'habitat et en préservant les équilibres logement/économie - notamment pour protéger les activités économiques tout en permettant leur modernisation
- **La diversité des formes bâties** - pour mieux encadrer les mutations dans le diffus, en particulier dans les zones mixtes et pavillonnaires

Le plan de zonage général est présenté à l'aide de plusieurs cartographies expliquant les différents types de zones envisagés et la composition des règlements des zones. Ces règlements intègrent des dispositions réparties en six chapitres : la destination de la zone ; la volumétrie et l'implantation des constructions ; la nature en ville ; la qualité urbaine et architecturale ; les déplacements et le stationnement ; les réseaux et l'assainissement.

### PRESENTATION DU VOLET REGLEMENTAIRE DU PLUi – FOCUS SUR AUBERVILLIERS

L'agence d'architecture et d'urbanisme *Anyoji Beltrando* présente les principales évolutions du zonage sur le territoire d'Aubervilliers et les principaux outils réglementaires envisagés : les règles graphiques, les unités de plantations et le coefficient de compensation de la pleine terre.

A l'aide de deux cas pratiques (un projet de construction sur une petite parcelle privée en zone UM – zone mixte qui représente environ 25% du territoire d'Aubervilliers, et un projet de construction sur un terrain en zone UE – zone économique mixte), l'agence précise les notions d'emprise bâtie, d'espaces libres, d'espaces de pleine terre et d'espaces végétalisés.

Avec ces exemples l'agence met en lumière les évolutions entre le PLU actuel d'Aubervilliers et le futur PLUi : l'augmentation de l'espace libre, la régulation de la distance entre deux bâtiments, la régulation des espaces de pleine terre. Elle précise leurs implications au regard de l'objectif d'un meilleur contrôle de la densification de la ville.



### LES QUESTIONS ET REACTIONS DES PARTICIPANTS A L'ISSUE DE LA PRESENTATION

Les participants réagissent sur les différents éléments présentés et questionnent les intervenants sur plusieurs aspects. Les questions posées et les réponses apportées sont présentées ci-dessous :

- *Une question en trois volets : sur les documents montrant les modifications entre le PLU actuel et le futur PLUi, on ne voit pas l'inscription de la trame verte et bleue. Qu'en est-il ? Par ailleurs, certaines clauses du PLUi apparaissent moins contraignantes que celles du PLU d'Aubervilliers. La ville a-t-elle des marges de manœuvre à cet égard ?*
- *Sur le sujet de la végétalisation : « Quand vous évoquez des objectifs de végétalisation, est-ce en plus des 10 hectares de végétalisation déjà prévus par le PLU d'Aubervilliers ? » « Dans tous vos schémas, les arbres semblent cachés derrière les constructions : ce sera la réalité ou c'est juste lié au dessin du schéma ? »*
- *Une remarque par ailleurs : « Nous avons un problème de pollution des sous-sols. Dès lors un cuvelage des grands arbres est à prévoir pour protéger leurs racines de la pollution. Sinon, ils ne résisteront pas. »*

## plan local d'urbanisme intercommunal

- ⇒ **Réponses des intervenants** : le principe concernant la trame verte et bleue est de relier les grands parcs entre eux par des corridors de biodiversité, pour protéger les espèces et favoriser leurs déplacements. Ainsi, la règle consiste à végétaliser en priorité là où c'est nécessaire pour assurer cette continuité de la trame verte et bleue.

Dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles, la question de la trame verte et bleue est également bien prise en compte : par exemple dans celle du Campus Condorcet, où une continuité verte est prévue.

Le PLUi inclut également une OAP thématique consacrée à l'environnement, qui prévoit notamment des règles pour la végétalisation des cœurs d'îlots. Il est très important de préserver et développer ces espaces. Aucune règle n'impose que les arbres soient situés derrière les constructions.

Quant à la pollution des sols, tout dépend du site et du projet ; des études spécifiques s'imposent au cas par cas. Ce sujet n'est pas du ressort du PLUi.

- « *Comment le PLUi prend-il en compte le sujet du réchauffement climatique ? Vous précisez que les espaces libres représentent 12% du territoire d'Aubervilliers. Et vous précisez que 12% du territoire serait affecté à des zones de développement économique. Or, il y a un déficit de 88 hectares d'espaces libres : dès lors, pour répondre à l'enjeu du réchauffement climatique, on devrait privilégier la préservation d'espaces libres plutôt que le développement de zones d'activité économique.* »

- ⇒ **Réponse des intervenants** : la problématique du réchauffement climatique est bien prise en compte dans le PLUi. Le PLUi doit prévoir à la fois des espaces végétalisés nouveaux et préserver ceux qui existent. Par exemple, les règles du PLUi concernant les zones pavillonnaires vont protéger davantage les espaces verts.

Pour lutter contre le réchauffement climatique, le zonage proposé vise à permettre le développement de nouveaux espaces verts communs, avec environ 60 hectares d'espaces verts publics sur l'ensemble du territoire de Plaine Commune. A cela vont s'ajouter les espaces verts prévus dans le cadre de certains projets de renouvellement urbain, par exemple sur Villette-Quatre Chemins. Nous visons également à développer les toitures végétalisées. En outre, des règles d'instauration d'espaces de pleine terre sont inscrites dans le PLUi.



Le sujet de la maîtrise des densités reflète cette même préoccupation : la distance minimale entre les constructions va être renforcée dans certaines zones - même si sur ce point le PLUi va moins impacter Aubervilliers car la modification récente du PLU communal a déjà instauré cette exigence.

- « *Les OAP traitent-elles des sujets liés à la logistique, au regard des travaux des ateliers préparatoires réalisés par l'APUR ?* »
- ⇒ **Réponse des intervenants** : un travail préparatoire a en effet été mené avec l'APUR (Atelier Parisien d'Urbanisme) pour savoir comment passer de 9 PLU à un PLUi dans le cadre de la dynamique métropolitaine. La logistique urbaine est un sujet en plein essor, pris en compte notamment par Paris avec la mise en œuvre d'une zone dite de « grands services urbains ». Les élus de Plaine Commune ont souhaité reprendre le principe de cette zone de grands

## plan local d'urbanisme intercommunal

services urbains dans le PLUi. Cette zone prendra en compte à la fois les grands équipements publics comme le Campus Condorcet, mais aussi les grands services urbains ferroviaires qui permettront demain d'encourager la mobilité et le fret ferroviaire, ainsi que le fret fluvial. C'est donc un moyen de sanctuariser ces zones, de même que certaines plus petites (comme les zones d'activités Mermoz ou Pressensé) pour encourager le développement de la logistique urbaine, non plus avec de grands entrepôts comme par le passé, mais plutôt sous la forme d'une logistique de proximité qui favorise un maillage fin du centre de la métropole.

- « *Intégrez-vous le trottoir dans les espaces libres que vous évoquez ? Par ailleurs, quand vous évoquez 3 mètres minimum de recul, en termes d'espaces libres, y intégrez-vous des végétaux ? Quelles sont les rues concernées par cette règle des 3 mètres minimum de recul ? Cela concerne-t-il toute la ville ?* » « *Intègre-t-on les balcons dans le calcul des 3 mètres de recul ?* »

⇒ **Réponse des intervenants** : Le PLUi règlemente le domaine privé, pas l'espace public. Dès lors, les règles évoquées ne portent pas sur la voirie. Le PLUi, c'est en fait une « somme d'actions » qui vise à faire mieux : par exemple, le PLUi identifie des arbres remarquables et des alignements d'arbres à préserver. Si un arbre remarquable est identifié sur une parcelle, l'implantation de nouvelles constructions devra en tenir compte.

Concernant le recul : la règle des 3 mètres n'est pas systématique ; elle varie dans chaque zone en fonction de la nature du tissu urbain. Le plus souvent, il est possible d'implanter les bâtiments à l'alignement. Il peut aussi y avoir des règles graphiques particulières à certaines rues. Cependant, lorsqu'un bâtiment est implanté en recul, alors la parcelle doit obligatoirement être largement végétalisée. Les balcons, jusqu'à une certaine profondeur ne sont pas pris en compte dans le calcul du recul : la mesure se fait à partir du « nu général » de la façade.

- « *Aura-t-on le droit ou pas de construire près des autoroutes ?* »
  - ⇒ **Réponse des intervenants** : Aubervilliers est peu concernée. Mais dans d'autres villes de Plaine Commune, ce sujet fait débat. Les nouvelles règles ne sont pas arrêtées à ce jour.
- « *Par ailleurs, comment s'envisage le lien entre Aubervilliers et Paris ?* »
  - ⇒ **Réponse des intervenants** : il est envisagé d'intégrer au PLUi une OAP thématique « Grands axes et urbanisme de liaison ». Cette OAP identifierait les voies structurantes à l'échelle de Plaine Commune ; par exemple l'ex RN2 à Aubervilliers. L'idée est d'inscrire les actions d'aménagement à engager pour faciliter les déplacements de la Porte de la Villette jusqu'à la Courneuve, en bus, en vélo, à pied, en voiture. Pour cela, un aménagement, qui n'existe pas aujourd'hui, va être réalisé par le Département L'arrivée du T8 Sud, prévue en 2024, va aussi permettre d'améliorer les liaisons entre Paris et les communes d'Aubervilliers et de Saint Denis. C'est le cas aussi de l'aménagement des berges du Canal Saint-Denis. Dans le PLUi, ce dernier constitue un axe structurant à la fois en termes de paysage, de trame verte et bleue et de mobilité cyclable.
- « *Concernant la rénovation des bâtiments situés en front de rue : l'isolation des bâtiments par l'extérieur est-elle prévue ? Cela signifie-t-il qu'il y a des bandes d'espaces libres à prendre en compte dans le cadre du PLUi ?* »
  - ⇒ **Réponse des intervenants** : l'isolation par l'extérieur est possible. Des exceptions peuvent toutefois concerner les bâtiments remarquables dont la qualité architecturale des façades doit être préservée.
- « *L'aménagement de pistes cyclables ne semble pas apparaître sur les schémas présentés. Sur les tracés où vous prévoyez 3 mètres d'espaces libres devant les*

## plan local d'urbanisme intercommunal

*nouvelles constructions, comment envisagez -vous d'aménager des pistes sécurisées, au regard des tailles parfois réduites des voies actuelles ? »*

- ⇒ **Réponse des intervenants :** comme évoqué précédemment, le PLUi réglemente le domaine privé. Dès lors, les 3 mètres de recul évoqués situés sont dans les parcelles privées et ne concernent pas les pistes cyclables, qui se situent dans l'espace public. La portée du PLUi en matière d'espace public est limitée, toutefois dans le PADD, une carte liste les différentes voies qui devront accueillir demain des pistes cyclables, notamment celles du Département qui possèdent les voiries structurantes du territoire et qui est juridiquement compétent.
- *« Dans quelle mesure l'équipement de la ville par des commerces de proximité telles que des boulangeries est pris en compte dans le PLUi, alors que vous ne les avez pas cités dans le projet présenté ? »*
  - ⇒ **Réponse des intervenants :** le PLUi comprendra une OAP thématique « commerce et artisanat » visant à favoriser la présence de pôles de commerces répondant aux besoins de consommation courante des habitants et usagers. Cependant le PLUi n'a pas le pouvoir d'imposer précisément les types de commerces autorisés dans le détail.
- *« Concernant les types de logements envisagés à l'avenir, de l'accession à la propriété est prévue. Qu'est-ce que ça induit concernant la population à venir ? »*
  - ⇒ **Réponse des intervenants :** l'objectif du PLUi est de préserver un parc de logements mixte, comportant une part de logements sociaux.
- *« Quel est le mode de calcul du ratio des places de stationnement ? Un ratio par logement ou par habitant ? Comment concilier densification et mobilité ? »*
- *« Concernant le stationnement et l'accès aux réseaux, y aura-t-il toujours les mêmes zones de parking, dont beaucoup sont aujourd'hui inutilisées, ou est-il prévu des compensations via des zones de pleine terre ? »*
  - ⇒ **Réponse des intervenants :** concernant le stationnement, le ratio actuel du PLU d'Aubervilliers est de 0,8 place de stationnement minimum par logement. Dans le cadre du PLUi, il est envisagé 0,7 place minimum par logement à Aubervilliers. Ce point de règlement est toujours en discussion. Pour le logement social, le ratio est de 0,5 lorsque l'on est proche des transports collectifs, c'est une règle qui s'impose par le code de l'urbanisme.

Il faut prendre en compte le contexte local. Le taux de motorisation est faible à Aubervilliers (0,52). Toutefois, nombreux sont ceux qui viennent se garer à Aubervilliers pour aller travailler sur Paris ; d'autres viennent se garer pour travailler à Aubervilliers ; enfin il faut prendre en compte les besoins et le comportement des Albertivillariens.

La loi nous demande par ailleurs de fixer un nombre de places maximum pour le stationnement lié aux bureaux. Cela doit nous pousser à mutualiser les besoins liés aux activités économiques et résidentielles. En outre, le PLUi prend en compte le sujet du stationnement des vélos, pour lequel il y a une demande significative.

En fait, nous sommes dans un débat de générations autour de cette question de l'usage ou non de la voiture à l'avenir, qui concerne tant la circulation que le stationnement. Il est prévu que le périmètre situé à l'intérieur de l'A86 soit une « zone à faible émission » (ZFE) : dans ce cadre, il deviendra impossible d'y circuler pour tout véhicule de plus de 10 ans d'âge. Dès lors, plusieurs questions se posent : comment prendre en compte la situation des ménages à revenus modestes, qui n'ont pas les moyens de changer de voiture ? Faut-il réduire le nombre de véhicules pour inciter à une plus grande mutualisation des usages ? Qui va contrôler ? Que faire des parkings souterrains sous-



## plan local d'urbanisme intercommunal

utilisés ? On réfléchit à la fois à la réduction de la place de la voiture et au fait de permettre aux habitants et usagers de pouvoir se garer.

- *Beaucoup de sujets sont évoqués dans le PADD mais ne sont pas repris dans le PLUi.*

⇒ **Réponse des intervenants** : le dossier du PLUi est constitué de plusieurs documents, comme le rappelle la présentation : le rapport de présentation (dont le diagnostic), le PADD (qui est le projet de territoire pour les 15 prochaines années), et enfin les OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) et le règlement qui prévoient ce qui est autorisé en matière de permis de construire. C'est un ensemble d'objectifs stratégiques et de règles qui se déclinent jusqu'à l'échelle de la parcelle.

- *Qui contrôle si les normes fixées ne sont pas respectées ?*

⇒ **Réponse des intervenants** : le contrôle s'effectue à plusieurs moments : tout d'abord lors de l'instruction du permis de construire, puis à la fin du chantier de construction dans le cadre du contrôle de conformité. Pour les travaux réalisés sans autorisation ou non conformes, des agents se rendent sur le terrain et peuvent dresser des procès-verbaux. A ce jour, c'est la ville d'Aubervilliers qui est compétente pour assurer ce contrôle. Les signalements faits par le voisinage participent de ce contrôle.

- *« Concernant la mosquée Port-Chemin vert à Aubervilliers : quel en est le coût ? Qui finance ? Quelles règles concernant la taille et la hauteur de la mosquée ? »*

⇒ **Réponse des intervenants** : pour lever toute ambiguïté, il est important de préciser que la commune d'Aubervilliers est favorable à ce qu'il y ait une mosquée sur son territoire, afin de permettre à chacun de vivre sa religion.

Le terrain de la mosquée est soumis à l'ensemble des règles de la zone concernée, y compris en matière de stationnement. Quant au financement, qui est privé, ce sujet ne relève pas du débat sur le PLUi.

- *Que va devenir le quai Adrien Agrès, avec ses immeubles de 30 mètres de hauteur tels qu'envisagés ? De manière générale, des pavillons pourront-ils être détruits et des immeubles construits à la place ? Dans le PLUi pourra-t-on interdire de telles évolutions ?*

⇒ **Réponse des intervenants** : tout dépend de la zone du PLUi dans laquelle se trouvera le terrain concerné. Dans les zones pavillonnaires (UH), il n'y aura pas d'immeubles possibles, car les règles de hauteur et d'implantation envisagées sont très strictes. Dans d'autres zones, il est possible de densifier davantage. Cependant, un recensement est en cours pour déterminer les bâtiments remarquables dont la protection pourra être exigée.

\*\*\*\*\*

Monsieur *DAGUET* conclut la soirée et remercie les participants après que les services de Plaine Commune aient rappelé les étapes à venir :

- La procédure préalable à l'approbation du PLUi devrait durer encore un an environ ;
- Les habitants et usagers du territoire pourront consulter l'intégralité du projet de PLUi dans le cadre de l'enquête publique, et il sera possible d'émettre des observations en ligne. Les documents seront téléchargeables depuis le site internet de Plaine Commune afin que chacun puisse les consulter de chez lui.

## plan local d'urbanisme intercommunal



## plan local d'urbanisme intercommunal

### 1.14 Atelier participatif du 15/11/2018 à Epinay

#### ACCUEIL DES PARTICIPANTS ET INTRODUCTION



La médiathèque Colette d'Épinay-sur-Seine accueille le 5<sup>ème</sup> atelier de cette deuxième série. *Maël GENDRON*, de la Délégation à la stratégie territoriale de Plaine Commune excuse le Maire *Hervé CHEVREAU* et les élus de la ville qui sont retenus dans une autre réunion. Il introduit la séance et présente les intervenants de la soirée : *Une Fabrique de la Ville* (bureau d'études en urbanisme), *Anyoji Beltrando* (agence d'architecture et d'urbanisme) et *Pluricité* (bureau d'études en charge de la concertation).

#### PRESENTATION DE L'ETAT D'AVANCEMENT DE LA DEMARCHE D'ELABORATION DU PLUi ET DE CONCERTATION

*Pluricité* précise les composants et le planning du PLUi. Il revient ensuite sur les outils et les modalités de la concertation et précise comment les contributions ont été intégrées dans le diagnostic territorial et la définition des enjeux du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable).

Il est rappelé que des dossiers de concertation sont à disposition dans les mairies ainsi qu'au siège de Plaine Commune, et que des éléments d'information sont aussi disponibles sur le site internet de Plaine Commune.

#### PRESENTATION DE LA PHILOSOPHIE DU REGLEMENT

*Une Fabrique de la Ville* (bureau d'études en urbanisme) reprend la philosophie du règlement du PLUi. Ce dernier PLUi est guidé par 5 principes : la cohérence du zonage entre les villes, le respect des singularités locales et des dynamiques à l'œuvre (pour permettre la réalisation des projets en cours ou déjà validés), la protection des tissus urbains existants et la modération de la densité ainsi que l'exigence d'un renforcement des règles relatives à la végétalisation, à la pleine terre et à la qualité architecturale notamment.

Trois thématiques prioritaires du PADD sont également rappelées :

- **La nature et la biodiversité en ville** - à travers le renforcement des règles environnementales et en particulier celles liées à la pleine terre et à la végétalisation
- **La mixité fonctionnelle et sociale** - en intégrant des outils renforcés sur l'habitat et en préservant les équilibres logement/économie - notamment pour protéger les activités économiques tout en permettant leur modernisation
- **La diversité des formes bâties** – notamment pour mieux encadrer les mutations dans le diffus, en particulier dans les zones mixtes et pavillonnaires

#### PRESENTATION DU VOLET REGLEMENTAIRE DU PLUi – FOCUS SUR EPINAY-SUR-SEINE

*Une Fabrique de la Ville* présente le volet réglementaire du PLUi (en cours d'élaboration). Plusieurs cartographies expliquent les différents zonages envisagés et la composition des règlements des zones. Ces règlements intègrent des dispositions réparties en six chapitres : la destination de la zone ; la volumétrie et l'implantation ; la nature en ville ; la qualité urbaine et architecturale ; les déplacements et le stationnement ; les équipements et réseaux.

## plan local d'urbanisme intercommunal

A Epinay-sur-Seine, les zones d'habitation (habitat individuel et collectif) représentent 58% du territoire.

Le bureau d'étude insiste sur le caractère provisoire des documents qui sont présentés : ce sont des versions de travail élaborées avec les élus et services de Plaine Commune et des Villes pour lesquelles on souhaite recueillir l'avis des habitants et usagers.

Les participants réagissent aux cartographies présentées en posant plusieurs questions, notamment sur la reprise d'une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) sur les avenues Joffre et Gallieni, sur les laboratoires Eclair (situés avenue de Lattre de Tassigny) et sur de potentiels projets pour la ville (voir dernière section de ce compte-rendu).

Un participant regrette l'absence des élus municipaux et de plus nombreux participants pour les échanges.

L'agence *Anyoji Beltrando* présente deux nouveaux outils règlementaires envisagés pour renforcer la nature en ville : les unités de plantations et le coefficient de compensation de la pleine terre.

A l'aide de cas pratiques sur les zones d'habitat individuel (zone majoritaire sur Epinay-sur-Seine), l'agence présente les différences entre emprise bâtie, espaces libres, espaces de pleine terre et espaces végétalisés. Les participants réagissent de nouveau et questionnent les intervenants en partant d'exemples concrets (voir dernière section de ce compte-rendu).



### LES QUESTIONS DES PARTICIPANTS PENDANT LA PRESENTATION

Les questions posées durant la présentation puis lors des temps d'échanges sont reprises ci-dessous avec les réponses données :

- « Prenons un exemple, si j'achète un jardin à mon voisin, suis-je obligé de planter des arbres ? »
  - ⇒ **Réponse des intervenants** : Non, sauf si vous détruisez et reconstruisez sa maison, oui.
- « En reprenant votre exemple, si j'ai mes tuyaux d'évacuation d'eaux usées qui passent dans la terre, ça n'est plus de la pleine terre ? »
  - ⇒ **Réponse des intervenants** : Dans ce cas, ça reste de la pleine terre. On considère que les canalisations privatives n'ont pas d'impact sur la pleine terre tant que l'eau peut s'infiltrer. Les lignes de métro sont aussi une exception car il s'agit d'ouvrages d'intérêt général.
- « Il me semblait que dans le PLU actuel il y avait une OAP sur les avenues Joffre et Gallieni ? »
  - ⇒ **Réponse des intervenants** : Cette OAP a été modifiée dans le PLU communal ; dans le PLUi, elle n'existe plus en tant qu'« OAP » mais ses objectifs ont été intégrés directement dans le règlement.
- « Dans quel type de zonage sont situés les Laboratoires Eclair ? »
  - ⇒ **Réponse des intervenants** : Les laboratoires Eclair seront situés dans une zone mixte du PLUi, car ce site a vocation à évoluer. Toutefois il n'y a pas de projet précisément défini aujourd'hui.



## plan local d'urbanisme intercommunal

- « *La question de la pollution des sols apparait-elle dans les zonages ?* »
  - ⇒ **Réponse des intervenants** : Des niveaux de dépollution à atteindre sont obligatoires pour la majorité des projets, en fonction de la nature du projet. Le PLUi ne les règlemente pas (c'est fait par ailleurs). Ce sont des bases de données de l'Etat qui font référence sur cette thématique.
- « *Qu'est-ce qu'un prospect ?* »
  - ⇒ **Réponse des intervenants** : le prospect est la règle définissant la distance à respecter entre deux bâtiments.
- « *Qu'est-ce qu'un « arbre remarquable » ?* »
  - ⇒ **Réponse des intervenants** : Un arbre remarquable est un arbre considéré comme exceptionnel par son âge, ses dimensions, ses formes, son passé. A ce titre, il peut être protégé dans le PLUi.
- « *Avez-vous compté les arbres qui existent aujourd'hui sur le territoire ?* »
  - ⇒ **Réponse des intervenants** : Les surfaces d'espaces végétalisés sont repérées et comptabilisées dans le diagnostic, mais il est impossible de compter l'ensemble des arbres au stade actuel. L'objectif est de renforcer leur présence.
- « *Est-ce qu'il est possible de céder ses arbres au voisin s'il lui manque des unités de plantation ?* »
  - ⇒ **Réponse des intervenants** : Ce type d'arrangement n'est pas envisagé dans le PLUi ; les unités de plantation sont comptées à la parcelle et ne peuvent être échangées.
- « *Les propositions que vous faites correspondent-elle à la situation existante aujourd'hui ? Si les règles sont trop éloignées de ce qui existe, ça va être difficile à mettre en œuvre...* »
  - ⇒ **Réponse des intervenants** : Les règles proposées visent à rendre le territoire plus vert ; elles fixent un minimum à atteindre pour tout nouveau projet. En fonctionnant par unité de plantation, des compositions sont possibles pour chacun des projets et devraient faciliter le respect des règlements.
- « *Concernant le patrimoine de la ville, reprenez-vous les études d'architecture qui existent ?* »
 

**Réponse des intervenants** : Les services de Plaine Commune et des villes ont fait un travail de repérage et de mise à jour des bâtiments patrimoniaux sur le territoire. Ce travail figurera dans le volet patrimonial du PLUi.
- « *Peut-on avoir accès à l'ensemble des documents et quand ?* »
  - ⇒ **Réponse des intervenants** : L'ensemble des pièces du PLUi sont en cours d'élaboration. Ce n'est pas un processus linéaire ; les documents évoluent tout au long de l'élaboration du projet : il y a des allers retours et des ajustements avec l'équipe projet, les équipes des villes et de Plaine Commune, à la demande des élus. Les documents de travail ne peuvent être transmis pour le moment. A ce stade, c'est leur contenu principal qui est présenté de façon synthétique dans les supports de concertation. L'intégralité du dossier de projet de PLUi sera consultable en 2019 durant l'enquête publique.
- « *Est-ce que le support de présentation sera accessible ?* »
  - ⇒ **Réponse des intervenants** : Le support de présentation projeté ce soir sera accessible en ligne sur le site de Plaine Commune, ainsi que le compte-rendu de la réunion. Le travail présenté ce soir étant en cours d'élaboration, il est rappelé que toutes les cartes qui y figurent sont des documents provisoires qui vont encore évoluer.

## plan local d'urbanisme intercommunal

- « Pourquoi avoir choisi de nous présenter des cas pratiques sur les zones pavillonnaires et les zones d'activités ? »
  - ⇒ **Réponse des intervenants** : Les zones d'activité et d'habitat individuel sont deux zones importantes à Epinay-sur-Seine. Des cas pratiques différents sont présentés dans chaque atelier en fonction des caractéristiques de la commune qui l'accueille. Les supports de présentation des neuf ateliers seront mis en ligne sur le site internet de Plaine Commune.
- « Dans les cas pratiques présentés, on parle de la rue, cela sous-entend qu'il n'y a pas une autre rue à l'arrière la parcelle. Or à Epinay, il y a des sentiers : la bande de constructibilité se situe-t-elle sur la rue principale ? Comment fait-on si la parcelle est entourée de deux rues ? »
  - ⇒ **Réponse des intervenants** : La bande de constructibilité principale détermine la partie de la parcelle où il faudra construire en priorité. Dans le cas où la parcelle est entourée de deux rues, il y a deux bandes de constructibilité principale : dans ce cas, tout le terrain pourrait se trouver en bande de constructibilité principale. Le règlement du PLUi indiquera précisément les modalités de calcul de cette bande et les cas dans lesquels elle s'applique. Ainsi les venelles étroites ou qui ne sont pas ouvertes à la circulation générale ne « déclenchent » pas de bande de constructibilité.
- « Les garages sont-ils inclus dans la surface constructible ? »
  - ⇒ **Réponse des intervenants** : Oui, les garages sont pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol des constructions.
- « Y aura-t-il des règles sur les matériaux de construction autorisés ? »
  - ⇒ **Réponse des intervenants** : Dans le cadre du PLUi on peut avoir une approche esthétique des matériaux de construction, mais il n'est pas possible en France d'interdire certain type de matériaux. Un PLUi ne peut pas, par exemple, interdire les menuiseries en PVC, alors que c'est le cas dans d'autres pays européens. Par contre, on peut empêcher de laisser des matériaux apparents (par ex : des parpaings...) pour des raisons esthétiques, architecturales ou tout simplement parce qu'il y a des normes à respecter. Il peut également y avoir des incitations pour utiliser des matériaux recyclés. Il existe une Convention qualité construction neuve à Plaine Commune qui va dans ce sens, mais elle est indépendante du PLUi.
- « J'ai entendu parler d'un objectif de création de 10% de logements en plus sur 10 ans...concrètement où ces créations auront-elles lieu ? »
  - ⇒ **Réponse des intervenants** : Les zones de projet (UP) et les zones urbaines mixtes denses (UMD) définissent des périmètres dans lesquelles les projets pourront prioritairement se développer. A l'inverse, l'objectif dans les zones résidentielles est de maîtriser davantage les mutations, notamment dans les zones pavillonnaires où il s'agit de limiter la division des pavillons et des parcelles et de protéger les espaces végétalisés.

L'équipe de Plaine Commune conclut la séance en remerciant les participants.

## 1.15 Atelier participatif du 20/11/2018 à Saint-Ouen



### ACCUEIL DES PARTICIPANTS ET INTRODUCTION

La médiathèque Persépolis de Saint-Ouen-sur-Seine accueille le 6<sup>ème</sup> atelier de cette deuxième série.

*Monsieur Hugues CORNIERE*, Conseiller municipal à la Culture et au secteur des Puces, introduit la séance.

*Pierre HIAULT*, délégué général à la Stratégie Territoriale de Plaine Commune, présente le déroulement de l'atelier et présente les intervenants : *Une Fabrique de la Ville* (bureau d'études en urbanisme), *Anyoji Beltrando* (agence d'architecture et d'urbanisme) et *Pluricité* (cabinet en charge de la concertation).

### PRESENTATION DE L'ETAT D'AVANCEMENT DE LA DEMARCHE D'ELABORATION DU PLUI ET DE CONCERTATION

*Pluricité* précise les composants et le planning du PLUi. Il revient sur les outils et les modalités de la concertation et indique comment les contributions ont été intégrées au diagnostic du territoire et à la définition des enjeux du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable). Plaine Commune rappelle les grands axes du PADD.

Il est rappelé que des dossiers de concertation sont à disposition dans les mairies ainsi qu'au siège de Plaine Commune, et que des éléments d'information sont aussi disponibles sur le site internet de Plaine Commune.

### PRESENTATION DE LA PHILOSOPHIE DU REGLEMENT ET DU PLAN DE ZONAGE GENERAL

*Une Fabrique de la Ville* reprend l'avancement de la démarche et la philosophie du règlement du PLUi. Ce dernier est guidé par 5 principes : la cohérence du zonage entre les villes, le respect des singularités locales et dynamiques à l'œuvre (pour permettre la réalisation des projets en cours ou déjà validés), la protection des tissus urbains existants et la modération de la densité ainsi que l'exigence du renforcement des règles relatives à la végétalisation, à la pleine terre et à la qualité architecturale notamment.

Trois thématiques prioritaires du PADD sont également rappelées :

- **La nature et la biodiversité en ville** - à travers le renforcement des règles environnementales et en particulier celles liées à la pleine terre et à la végétalisation
- **La mixité fonctionnelle et sociale** - en intégrant des outils renforcés sur l'habitat et en préservant les équilibres logement/économie - notamment pour protéger les activités économiques tout en permettant leur modernisation
- **La diversité des formes bâties** – notamment pour mieux encadrer les mutations dans le diffus, en particulier dans les zones mixtes et pavillonnaires

Le plan de zonage général est présenté à l'aide de plusieurs cartographies expliquant les différents zonages envisagés et la composition des règlements des zones. Ces règlements intègrent des dispositions réparties en six chapitres : la destination de la zone ; la volumétrie et l'implantation ; la nature en ville ; la qualité urbaine et architecturale ; les déplacements et le stationnement ; les équipements et réseaux.

## plan local d'urbanisme intercommunal

### PRESENTATION DU VOLET RÉGLEMENTAIRE DU PLUi – FOCUS SUR SAINT OUEN SUR SEINE

*Anyoji Beltrando* présente les évolutions des zones sur la ville de Saint Ouen et des outils réglementaires envisagés : les règlements graphiques, les unités de plantations et le coefficient de compensation de la pleine terre.

A l'aide de deux cas pratiques (un projet de construction sur une petite parcelle privée en zone UM – zone mixte qui représenterait 20% du territoire de Saint-Ouen-sur-Seine, et un projet de construction sur un terrain en zone UE – zone économique mixte, 11% du territoire communal), l'agence précise les notions d'emprise bâtie, d'espaces libres, d'espaces de pleine terre et d'espaces végétalisés. Avec ces exemples, l'agence met en lumière les évolutions entre l'actuel PLU de Saint Ouen et le futur PLUi : l'augmentation de l'espace libre, la régulation de la distance entre deux bâtiments, la régulation des espaces de pleine terre. Elle précise leurs implications au regard de l'objectif de contrôle de la densification de la ville. « *Il nous a semblé intéressant de vous présenter ces exemples car ils soulèvent la question centrale de la densification à Saint-Ouen, et permettent de voir comment on recherche un équilibre entre les objectifs du PADD tout en diminuant la pression immobilière sur les îlots privés* », précise Jean-Louis SUBILEAU d'Une Fabrique de la Ville.

### QUESTIONS ET REACTIONS DES PARTICIPANTS

Les participants réagissent sur les différents éléments présentés et questionnent les intervenants sur plusieurs aspects :

- Sur la prise en compte des espaces publics dans le plan de zonage et leur protection : « *L'objectif de préservation des cœurs d'îlots c'est bien, mais il faut aussi penser aux zones publiques, aux espaces verts ouverts à tous, c'est ce qui manque à Saint Ouen* ».
- Sur la prise en compte des espaces verts dans la ville et leur renforcement : « *C'est un peu dramatique de mettre des cimetières dans les espaces verts alors qu'on a un grand parc sans arbre à Saint Ouen* » ; « *la municipalité casse les espaces verts, les jardins partagés. On a une trame verte qui essaye d'exister mais rien ne permet de sanctuariser les espaces verts* ». Concernant les propositions de nouvelles règles « *on propose des coefficients de pleine terre à la parcelle, est-ce qu'on ne peut pas proposer des coefficients d'espaces verts au-delà de la parcelle ? On a déjà parlé des jardins Guinot qu'il faudrait protéger dans le PLUi* ».
  - ⇒ **Réponse des intervenants** : le dossier de PLUi comprend un état initial de l'environnement et une évaluation environnementale pour avoir une visibilité de son impact sur l'environnement. Cette évaluation est en cours et permettra de mesurer les effets positifs attendus du nouveau règlement pour l'environnement.
- Sur le plan de zonage général, des participants questionnent l'intérêt de laisser la possibilité aux villes d'avoir des règles particulières localement : « *Si je comprends bien, localement, on pourra aller contre le PLUi, chacun va faire sa petite tambouille dans son coin ?* » « *Dans la philosophie du document, je ne comprends pas, d'un côté il faut créer des dynamiques territoriales, et d'un autre côté il ne faut pas que ça change et respecter les particularités, c'est contradictoire non ?* ».
  - ⇒ **Réponse des intervenants** : Il faut bien comprendre l'architecture générale du PLUi : c'est une logique ensemblière à deux échelles, avec des règles s'appliquant à tous, et des spécificités locales permettant si besoin d'affiner et d'aller plus loin. Cette capacité à intégrer des règles locales particulières est indispensable dans un document qui couvre un territoire aussi vaste que Plaine Commune, car ce territoire n'est pas uniforme et n'a pas vocation à le devenir.
- Sur les outils réglementaires présentés : sur les unités de plantation, une participante indique qu' « *on ne peut pas remplacer les gros arbres par des petits, ce n'est pas*



## plan local d'urbanisme intercommunal

*possible, ce n'est pas la même chose », et sur le coefficient de compensation de la pleine terre et des toitures végétalisées, un autre partage : « Concernant la compensation de pleine terre : dans mon expérience, c'est vraiment une mauvaise idée. Le promoteur qui va construire son immeuble, va s'implanter sur la pleine terre et mettre une toiture végétalisée. Mais sans réfléchir aux plantes, à l'usage, à l'accès, au coût d'entretien. Les syndicats des copropriétaires ne prendront pas la peine ou ne pourront pas engager des frais importants et les toitures mourront. Qu'est ce qui est prévu pour éviter ces dérives ? ». Dans la même idée : « il y a ambiguïté dans le passage de la pleine terre à la toiture végétalisée : ce n'est pas la même chose. Les toitures végétalisées ne permettent pas de ralentir la diffusion des eaux pluviales dans les réseaux autant que la pleine terre. La compensation n'est pas là ».*

⇒ **Réponse des intervenants** : Tout d'abord, il faut rappeler qu'il ne sera pas possible de compenser la pleine terre dans toutes les zones. Là où ce sera autorisé, il ne sera pas possible de compenser toute la pleine terre. Ce principe de la compensation de la pleine terre nous permet d'être plus exigeant sur le plan environnemental dans les zones denses, tout en donnant un peu de souplesse pour ne pas bloquer les projets.

Concernant les toitures végétalisées, c'est vrai qu'il y a plusieurs types de toiture végétalisées et qu'il est toujours possible de ne pas bien faire. On sait aujourd'hui qu'il faut au moins 16 cm de terre pour absorber les pluies courantes et faire de l'évapotranspiration pour rafraîchir l'air. Les tests montrent qu'il faut 35 à 45 cm d'épaisseur pour avoir des effets conséquents. C'est une épaisseur minimale que nous voulons inscrire dans le PLUi (30 cm) pour assurer le stockage de l'eau et le rafraîchissement de l'air.

Concernant la taille des arbres, il serait possible de réfléchir à une adaptation de la règle pour demander un nombre minimum de grands arbres.

- Sur les modalités de la participation, quelques remarques et questions également : « On ne voit pas trop ce qui relève de la concertation, les marges de manœuvre ? On a l'impression de faire un exercice prévu par la loi, les élus de la majorité ne sont pas là ». « Faire une réunion de 18h à 20h ce n'est pas l'idéal. En tant qu'élu de la ville, je ne crois pas que ces documents aient été abordés en conseil municipal ».

⇒ **Réponse des intervenants** : C'est une démarche itérative ; il y a des discussions permanentes avec les maires, les équipes de Plaine Commune et des villes. Il y a eu des débats dans les conseils municipaux et en conseil territorial. A ce stade de l'élaboration du document, la concertation permet de recueillir les réactions des habitants et de nourrir notre réflexion. Pour émettre un avis très précis, cela pourra se faire une fois le projet de PLUi arrêté. Il y aura d'abord 3 mois pendant lesquels les personnes publiques associées pourront s'exprimer ; ensuite ce sera à vous via l'enquête publique.

Plusieurs participants interviennent également sur des cas particuliers et projets à Saint Ouen :

- « On n'a pas de visibilité sur les impacts du Grand Paris, sur le projet de l'hôpital. On sait que les 10 hectares concernés ne sont pas pris en compte, donc ça veut dire qu'on travaille sur des documents qui sont déjà caduques, ça perd en crédibilité. Est-ce qu'on ne peut pas agir sur ce projet par le zonage du PLUi ? »
- « J'ai une question concernant le collège prévu sur le secteur du site Valade, qu'en sera-t-il ? Pouvez-vous indiquer où il est prévu dans le PLUi ? »
- « On est plusieurs habitants à faire partie d'un projet de promotion rue Vincent Palaric, dans un petit quartier pavillonnaire. On a appris depuis peu que le PLU a été transformé en octobre, pour permettre à un promoteur de faire 257 logements sur une zone industrielle. On est contre ce projet et on espérait faire un espace vert : il y a déjà une vigne vierge qui monte, il y a des oiseaux, des chauves-souris l'été. Quand on sait que la population des chauves-souris a été décimée... Comme le projet est en cours, est-ce qu'avec votre travail, on pourrait, à partir de janvier, faire une table ronde avec le quartier ? La rue Palaric sera-t-elle protégée ? Les promoteurs veulent construire R+6. On fait partie de la Trame Verte et Bleue, les arbres dans la rue ont

## plan local d'urbanisme intercommunal

*plus de 50 ans. Est-ce que vous allez réduire les trous de la trame verte en les protégeant, en demandant aux cantonniers d'en prendre soin ? »*

- *« Je connais le 93 depuis 1953. Imbibé de la nature, je suis dans un cas d'école, j'habitais dans une favela qui est toujours existante. En 95, la ville nous a aidé à y rester. Depuis 30 ans, je me bats comme je peux pour survivre dans une ville minéralisée. J'ai une fonction d'animateur de collectivité. Je voudrais attirer l'attention de l'assemblée ; nous sommes tous des habitants du prochain PLUi, avec la volonté de se sentir proche, participer à quelque chose de beau. On intervient socialement, on fait de l'accompagnement, on est très attentif à ce qui se passe ».*

⇒ **Réponses des intervenants :** Le projet de Grand Hôpital est une Opération d'Intérêt National ; s'il se réalise, les règles correspondantes s'imposeront au PLUi. Concernant les autres projets évoqués, il est difficile d'aller jusqu'à ce niveau de précision dans chacun des ateliers organisés sur le PLUi. Ces secteurs de projet font l'objet d'orientations qui sont portées par la ville. Durant l'enquête publique, chacun pourra consulter l'intégralité des règles relatives au quartier ou au projet qui le concerne directement.

La séance est close et les participants remerciés pour leur participation.

## plan local d'urbanisme intercommunal

### 1.16 Atelier participatif du 22/11/2018 à Stains



#### ACCUEIL DES PARTICIPANTS ET INTRODUCTION

La mairie de Stains accueille dans sa salle du conseil, le 7<sup>ème</sup> atelier de cette deuxième série.

Monsieur le Maire de Stains, *Azzedine TAÏBI*, introduit la réunion en remerciant les participants présents et rappelle que la démarche d'élaboration du PLUi est longue.

Elle a commencé il y a plus d'un an. Il précise tout

l'intérêt du PLUi, qui permet notamment d'avoir davantage d'outils pour lutter contre la division pavillonnaire, pour organiser le stationnement, et permettre d'avoir des logements accessibles aux familles, en luttant contre les marchands de sommeil.

Les services de Plaine Commune présentent le déroulement de la séance et les intervenants : *Une Fabrique de la Ville* (bureau d'études en urbanisme) mandataire d'un groupement de bureaux d'études dont *Anyoji Beltrando* (agence d'architecture et d'urbanisme) et le bureau d'études *Pluricité* (bureau d'études en charge d'accompagner la concertation).

#### PRESENTATION DE L'ETAT D'AVANCEMENT DE LA DEMARCHE D'ELABORATION DU PLUI ET DE CONCERTATION

Plaine Commune précise les composants et le planning du PLUi, revient sur les outils et les modalités de la concertation et précise comment les contributions ont été intégrées dans le diagnostic territorial et la définition des enjeux du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Plaine Commune rappelle les grands axes du PADD.

Il est rappelé que des dossiers de concertation sont à disposition dans les mairies ainsi qu'au siège de Plaine Commune, et que des éléments d'information sont aussi disponibles sur le site internet de Plaine Commune.

#### PRESENTATION DE LA PHILOSOPHIE DU REGLEMENT ET DU PLAN DE ZONAGE GENERAL

Le bureau d'études *Une Fabrique de la Ville* présente l'avancement de la démarche et la philosophie du règlement du PLUi. Le PLUi est guidé par 5 principes : la cohérence du zonage entre les villes, le respect des singularités locales et des dynamiques à l'œuvre (pour permettre la réalisation des projets en cours ou déjà validés), la protection des tissus urbains existants et la modération de la densité ainsi que l'exigence d'un renforcement des règles relatives à la végétalisation, à la pleine terre et à la qualité architecturale notamment.



Trois thématiques prioritaires du PADD sont également rappelées :

## plan local d'urbanisme intercommunal

- **La nature et la biodiversité en ville** - à travers le renforcement des règles environnementales et en particulier celles liées à la pleine terre et à la végétalisation
- **La mixité fonctionnelle et sociale** - en intégrant des outils renforcés sur l'habitat et en préservant les équilibres logement/économie - notamment pour protéger les activités économiques tout en permettant leur modernisation
- **La diversité des formes bâties** – notamment pour mieux encadrer les mutations dans le diffus, en particulier dans les zones mixtes et pavillonnaires

Le plan de zonage général est présenté à l'aide de plusieurs cartographies expliquant les différents types de zones envisagés et la composition des règlements des zones (ces règlements intègrent des dispositions réparties en six chapitres : la destination de la zone ; la volumétrie et l'implantation ; la nature en ville ; la qualité urbaine et architecturale ; les déplacements et le stationnement ; les équipements et réseaux).

### PRESENTATION DU VOLET REGLEMENTAIRE DU PLUi – FOCUS SUR STAINS

L'agence d'architecture *Anyoji Beltrando* présente les principales évolutions des zones sur le territoire de la ville de Stains et certains outils règlementaires envisagés : les règles graphiques, les unités de plantations et le coefficient de compensation de la pleine terre.



A l'aide de deux cas pratiques (un projet de construction sur une petite parcelle privée en zone UM – zone urbaine mixte, et un projet de construction sur un terrain en zone UE – zone économique mixte), l'agence précise les notions d'emprise bâtie, d'espaces libres, d'espaces de pleine terre et d'espaces végétalisés. Avec ces exemples l'agence met en lumière les évolutions entre l'actuel PLU de Stains et le futur PLUi : l'augmentation de l'espace libre, la régulation de la distance entre deux bâtiments, le renforcement des

espaces de pleine terre. Elle précise leurs implications au regard de l'objectif de contrôle de la densification de la ville.

### QUESTIONS ET REACTIONS DES PARTICIPANTS

Les participants réagissent sur les différents éléments présentés et demandent que la présentation et les réponses à leurs questions soient les plus concrètes possibles. Ils questionnent les intervenants sur plusieurs aspects :

- « *Qu'entendez-vous par cabane de jardin et chalet en bois ? Quelles différences y a-t-il ? Si le chalet est habité, quelle différence y a-t-il avec un logement ?* »
  - ⇒ **Réponse des intervenants :** Il n'y a pas de différence sur le plan règlementaire entre une cabane de jardin et un chalet. Il s'agit de constructions annexes, qui ne peuvent pas être elles-mêmes un lieu d'habitation. Il est donc important de contrôler que ces annexes ne deviennent pas des logements ; d'où des visites sur sites et les procès-verbaux d'infraction pouvant être émis.
- « *Qu'est-ce qu'une zone de constructibilité principale et une zone secondaire ?* »
  - ⇒ **Réponse des intervenants :** On parle de « bande de constructibilité principale », qui correspond généralement à la bande de terrain située le long de la voie publique, dans laquelle des règles de constructibilité particulières sont applicables.



## plan local d'urbanisme intercommunal

- « Pourquoi cette bande de constructibilité a-t-elle une profondeur de 20 mètres ? »
  - ⇒ **Réponse des intervenants** : 20 mètres est une dimension classique, suffisante pour construire un bâtiment.
- Concernant les zones pavillonnaires : « On a bien vu la distinction entre division parcellaire et division pavillonnaire. Une autre façon d'utiliser les pavillons est d'y loger, non pas des familles mais des ouvriers, dans le cadre de leurs déplacements professionnels. Cela bouleverse le cadre de vie des quartiers pavillonnaires : les ouvriers ont chacun un véhicule privé, avec un véhicule de chantier également, garé à proximité. Ainsi, il se peut qu'il y ait cinq véhicules et non un seul devant le pavillon. »
- Par ailleurs, il y a 20 pages dans le PLU de 2013 qui portent sur les quartiers pavillonnaires, et la division pavillonnaire n'y est pas mentionnée. La division pavillonnaire est stigmatisante. Ce sont des primo-arrivants qui logent là. On pourrait parler de l'usage des poubelles, par exemple, qui est un vrai problème ».
  - ⇒ **Réponse des intervenants** : La division parcellaire et la division pavillonnaire sont deux phénomènes distincts mais problématiques ; on ne peut pas privilégier l'un ou l'autre.

En réponse à l'exemple des ouvriers logés : que les pavillons accueillent des familles ou des ouvriers, les rues sont avant tout pensées comme un lieu collectif qui doit accueillir l'ensemble des usages dans de bonnes conditions. Cette question survient du fait de la crise du logement en Ile de France. L'Etat souhaite la densification. Les collectivités cherchent à trouver un équilibre entre densification et qualité de vie. Les règles des PLUi sont mises en œuvre en ce sens.
- « Quelle est votre définition du cœur d'îlot ? Il est défini par une dimension, pas par sa destination ? »
  - ⇒ **Réponse des intervenants** : Le cœur d'îlot est l'espace libre, paysager ou planté situé entre les constructions d'un même îlot. Ce terme sera défini dans le lexique du PLUi.
- « Il serait important de s'assurer des moyens permettant de faire respecter les règles. On est parfois frappé par l'écart entre la précision des règles contraignantes et les moyens existants pour les faire respecter. Pourrait-on même aller jusqu'à utiliser des drones pour réaliser des contrôles ? »
  - ⇒ **Réponse des intervenants** : sur les questions d'hygiène et d'insalubrité, trois inspecteurs de la ville de Stains visitent régulièrement des logements. Dans le cadre des règles du PLU à faire respecter, un agent arpente la ville et dresse si nécessaire des procès-verbaux, qui sont transmis au tribunal. L'usage des drones est interdit.
- « Avec la mise en place du PLUi, qui changera les règles, quel certificat de conformité me permettrait de revendre mon bien, alors que les règles ne seront plus celles en vigueur lorsque j'ai acquis ce bien et que je l'ai transformé ? »
  - ⇒ **Réponse des intervenants** : Quand vous cédez votre maison, le certificat de conformité à remettre à l'acquéreur est basé sur les règles en vigueur au moment de la réalisation des travaux. Si ceux-ci ont été faits quand s'appliquaient les règles du PLU, alors la conformité vous est délivrée, même si les règles ont changé par la suite et rendraient non conformes les mêmes travaux si vous les envisagiez maintenant. Bien sûr, il faut que les travaux réalisés par le passé soient conformes aux règles du PLU en vigueur à l'époque des travaux. C'est à l'instant T que s'analyse la conformité : il y a un principe de non rétroactivité des règles.

## plan local d'urbanisme intercommunal

- « *Plaine commune oblige à faire de l'alternatif (eaux usées ou eaux pluviales) ou un réseau unitaire ?* »
  - ⇒ **Réponse des intervenants :** On demande deux réseaux séparés (eaux usées et eaux pluviales), conformément à la réglementation.
- « *Il est fait mention dans les documents de l'état des canalisations en 2013. Or, on a eu récemment des inondations : j'aimerais qu'il y ait un travail de vérification afin de percevoir si les inondations ont été moindres là où les canalisations ont été refaites. Pourrait-on avoir ces éclairages ?* »
  - ⇒ **Réponse des intervenants :** Sur le site Internet de Plaine Commune, vous trouverez un rapport de 2017 qui devrait vous donner de premiers éléments de réponse. La pleine terre est une règle forte du PLUi, qui vise à limiter les risques d'inondation. Par ailleurs, un travail est en cours sur le zonage pluvial afin que les règles d'assainissement soient adaptées à chaque partie du territoire.
- Concernant la RD 29 et l'aménagement envisagé : « *La RD 29 est longue. Elle part de Saint-Denis et se prolonge ensuite dans le Val d'Oise. Sur le tracé présenté, l'intervention prévue s'arrête au carrefour du Globe. Votre intervention est donc limitée.* »
  - ⇒ **Réponse des intervenants :** Non, l'intervention ne sera pas limitée et l'ambition portée est d'avoir un bus à haut niveau de service (BHNS) ou un tramway. Le pont au-dessus du T11 Express devra être refait. L'enjeu est d'inscrire ces travaux dans le contrat de plan Etat-Région 2020 – 2025. Un travail étroit est en cours avec le Département sur ce sujet. L'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) thématique Grands axes et urbanisme de liaison du PLUi a pour objectif de requalifier et « recouturer » toutes ces grandes voiries, de nature métropolitaine, avec la volonté affirmée de « refaire de la ville » là où il y a des coupures, par du verdissement, des passages piétons, une amélioration des transports en commun...
- « *Monsieur le maire a dit vouloir favoriser l'implantation de nouveaux commerces, de proximité, pour une montée en gamme des commerces. Je souhaite plutôt que l'on fasse venir des commerces qui s'inscrivent dans le champ de l'Economie Sociale et Solidaire.* »
  - ⇒ **Réponse des intervenants :** notre souhait est bien de travailler sur l'implantation de projets issus de l'Economie Sociale et Solidaire. On s'y inscrit dans le cadre du projet de renouvellement urbain, en particulier avec « La Ferme des possibles ». Par ces implantations de commerces, il s'agit de pouvoir développer et faire monter en gamme l'offre de commerces de proximité, et de mieux répondre ainsi à l'ensemble des besoins de la population.
- « *Les piétons sont les personnes les plus vulnérables. Il faut développer des aménagements qui leur permettent de mieux accéder au train, au bus, notamment les personnes âgées. Si on ne veut pas qu'elles soient cantonnées chez elles, il faut équiper la ville, avec des chaises, des bancs sur la voie publique.* »
  - ⇒ **Réponse des intervenants :** C'est un point d'attention important, mais qui ne relève pas du champ d'intervention du PLUi. Sur ces sujets d'aménagement, plusieurs secteurs sont étudiés par la ville, notamment en centre-ville.
- « *J'ai toujours regretté qu'à Stains on n'ait pas de discussion concernant la mise en place de zones piétonnes : est-ce qu'une zone piétonne est envisageable dans le cadre du PLUi ?* »

## plan local d'urbanisme intercommunal

- ⇒ **Réponse des intervenants** : une étude urbaine est lancée par Plaine Commune et la Ville sur le centre-ville, qui inclut la question de la piétonisation.
- « *Je découvre que les règles du PLUi ne s'appliquent qu'aux espaces privés, c'est ça ?* »
  - ⇒ **Réponse des intervenants** : Le PLUi sert avant tout à encadrer les permis de construire qui concernent avant tout les terrains qu'ils soient propriétés privées ou publiques. L'espace public n'est pas concerné par cette réglementation. En revanche, le PADD donne des orientations sur des sujets tels que la piétonisation, l'aménagement des espaces publics.
- « *Dans les documents reçus auparavant, des préconisations sont évoquées visant à porter une attention particulière aux entrées de villes. Est-ce toujours d'actualité ?* »
  - ⇒ **Réponse des intervenants** : Oui, ces orientations sont inscrites dans le PADD.
- « *Le principe du quatre-quarts est-il toujours appliqué sur Stains ?* »
  - ⇒ **Réponse des intervenants** : le principe du quatre-quarts est pris en compte mais il ne se traduit pas de manière arithmétique à l'échelle locale. Il s'agit d'un objectif stratégique visant à maintenir un équilibre entre les différents types de fonctions à l'échelle de Plaine Commune.
- « *L'enquête publique durera-t-elle 30 jours ou aura-t-elle une durée plus longue, ce qui favoriserait l'appropriation du PLUi par le public ? Au vu du nombre de documents à regarder, une réelle appropriation est impossible si la durée de l'enquête publique n'est que de 30 jours.* »
  - ⇒ **Réponse des intervenants** : la durée de l'enquête publique n'est pas encore arrêtée. Quoi qu'il en soit, il y aura au minimum le délai légal pour consulter le PLUi dans le cadre de l'enquête publique, en mairie, à Plaine Commune, sur internet, avec des observations possibles en ligne. Les documents seront téléchargeables depuis le site internet de Plaine Commune afin que chacun puisse les consulter de chez lui. Par ailleurs, l'ensemble du processus devrait durer encore un an environ.

## 1.17 Atelier participatif du 27/11/2018 à L'Île-Saint-Denis



### ACCUEIL DES PARTICIPANTS ET INTRODUCTION

La médiathèque Elsa Triolet de L'Île-Saint-Denis accueille le 8<sup>ème</sup> atelier de cette deuxième série.

Monsieur Philippe MONGES, maire adjoint de L'Île-Saint-Denis et vice-président de Plaine Commune en charge de l'écologie urbaine, introduit la séance en rappelant les différentes étapes de la construction du PLUI et en expliquant les interactions entre les réflexions menées à l'échelle de la métropole autour du SCOT et le travail sur le PLUI à l'échelle de Plaine Commune.

Maël GENDRON, de la Délégation à la Stratégie Territoriale de Plaine Commune, précise le déroulé de la séance et présente les intervenants : *Une Fabrique de la Ville* (bureau d'études en urbanisme), *Anyoji Beltrando* (agence d'architecture et d'urbanisme) et *Pluricité* (cabinet en charge de la concertation).

### PRESENTATION DE L'ETAT D'AVANCEMENT DE LA DEMARCHE D'ELABORATION DU PLUI ET DE LA CONCERTATION

Maël GENDRON rappelle les composants et le planning du PLUI. Il revient ensuite sur les outils et les modalités de la concertation. Il rappelle que les habitants peuvent continuer à s'exprimer à travers les cahiers de concertation qui sont mis à leur disposition dans les mairies ainsi qu'au siège de Plaine Commune. Il présente ensuite les prochaines étapes à venir : le projet de PLUI sera arrêté par le Conseil de Territoire début 2019 ; puis, durant 3 mois, les partenaires pourront donner leur avis sur ce nouveau document d'urbanisme ; s'ouvrira ensuite, en fin d'année 2019, une phase d'enquête publique durant laquelle tous les habitants et usagers seront invités à faire part de leurs observations. L'adoption du PLUI est prévue fin 2019 / début 2020.

### PRESENTATION DE LA PHILOSOPHIE DU REGLEMENT

Maël GENDRON fait état de l'avancement de la démarche et de la philosophie du règlement du PLUI. Ce dernier est guidé par 5 principes : la cohérence du zonage entre les villes, le respect des singularités locales et des dynamiques à l'œuvre (pour permettre la réalisation des projets en cours ou déjà validés), la protection des tissus urbains existants et la modération de la densité ainsi que l'exigence du renforcement des règles relatives à la végétalisation, à la pleine terre et à la qualité architecturale notamment.

Trois thématiques prioritaires du PADD sont également rappelées :

- **La nature et la biodiversité en ville** - à travers le renforcement des règles environnementales et en particulier celles liées à la pleine terre et à la végétalisation
- **La mixité fonctionnelle et sociale** - en intégrant des outils renforcés sur l'habitat et en préservant les équilibres logement/économie - notamment pour protéger les activités économiques tout en permettant leur modernisation
- **La diversité des formes bâties** - notamment pour mieux encadrer les mutations dans le diffus, en particulier dans les zones mixtes et pavillonnaires

Des premières questions sont posées. Ces dernières et les réponses apportées sont compilées en dernière partie de ce compte-rendu.





## PRESENTATION DU VOLET REGLEMENTAIRE DU PLUi – FOCUS SUR L'île-Saint-Denis

Une *Fabrique de la Ville* présente le volet règlementaire du PLUi, en rappelant qu'il s'agit d'un travail en cours d'élaboration. Plusieurs cartographies expliquent les différents zonages envisagés et les objectifs du règlement de chacune de ces zones.

Ces règlements intègrent des dispositions réparties en six chapitres : la destination de la zone ; la volumétrie et l'implantation ; la nature en ville ; la qualité urbaine et architecturale ; les déplacements et le stationnement ; les équipements et réseaux.

Les participants demandent quelques précisions sur les cartes et les zonages de L'île-Saint-Denis.

*Anyoji Beltrando* présente deux outils règlementaires visant à préserver la nature en ville : les unités de plantations et le coefficient de compensation de la pleine terre. A l'aide d'un cas pratique sur les zones mixtes (exemple du centre-ville de L'île-Saint-Denis) et sur les zones d'activités (exemple de la zone d'activité de la cimenterie), l'agence explique les différences entre emprise bâtie, espaces libres, espaces de pleine terre et espaces végétalisés.

L'agence insiste sur le caractère provisoire des documents qui sont présentés : ce sont des versions de travail élaborées avec les élus et services de Plaine Commune et des Villes pour lesquelles on souhaite recueillir l'avis des habitants et usagers.

Une comparaison entre le PLU de L'île-Saint-Denis et le nouveau projet de PLUi permet d'identifier les principales évolutions dans les règles et leur philosophie. Par exemple, le PLUi définit des arbres à grand développement (au lieu d'arbres de haute tige) ; il définit plus finement les règles de la pleine terre et du coefficient de compensation, qui tiendront compte notamment de la forme de la parcelle et de sa profondeur. Le coefficient de compensation de la pleine terre ne pourra plus être utilisés dans les zones d'activité (afin d'éviter les dérives et les fraudes).

Pour L'île-Saint-Denis, le zonage évolue peu entre le PLU communal et le PLUi. La même organisation générale est conservée. Les évolutions se font à l'intérieur de certains secteurs, notamment pour les zones habitées (hors écoquartier fluvial), avec l'objectif de mieux maîtriser les densités dans le diffus. La zone mixte est généralisée, avec des densités et des hauteurs bien encadrées. Une autre modification concerne l'intégration de petites zones d'habitat pavillonnaire avec des maisons individuelles, pour garder la volumétrie actuelle et

## plan local d'urbanisme intercommunal

pour lutter contre la division des parcelles. La *Fabrique de la Ville*, précise que toutes les protections patrimoniales qui existaient seront conservées dans le PLUI.

L'agence *Anyoji Beltrando* ajoute que les règles présentées ici sont des règles générales, et que des éléments graphiques pourront, dans le document final, ajuster plus finement ces règles au contexte de chacune des villes pour respecter leurs particularités.

Les participants réagissent et questionnent sur les éléments présentés (les questions et réponses figurent dans la dernière partie de ce compte-rendu).

### COMPILATION DES QUESTIONS DES PARTICIPANTS ET REPONSES DES INTERVENANTS

- « *Il y a une réflexion au niveau de la métropole sur l'intégration des grandes infrastructures (notamment les autoroutes), comment ces réflexions se traduisent-elles dans le PLUI ?* »
  - ⇒ **Réponse des intervenants** : Un mur anti-bruit est prévu aux abords de l'A86. Il y a aussi une réflexion générale sur la végétalisation des bords d'autoroutes. L'enfouissement de l'autoroute A1 est également inscrit comme objectif à plus long terme. Ces éléments sont synthétisés dans une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) thématique dédiée, l'OAP Grands Axes, qui traduit la stratégie de Plaine Commune concernant l'évolution des grands axes routiers qui traversent le territoire.
- « *Le mur anti-bruit est-il prévu des deux côtés de l'autoroute A86 ?* »
  - ⇒ **Réponse de l'adjoint au maire** : Sur le versant Sud de l'A86, face au village olympique et paralympique, le mur anti-bruit est acté et financé. On n'a pas la confirmation pour le mur anti-bruit sur la partie Nord, mais les élus de L'Île-Saint-Denis porte cette revendication.
- « *Est-ce qu'il y a une réflexion sur la réduction des voies départementales afin de créer des voies de bus ?* »
  - ⇒ **Réponse des intervenants** : Le Département travaille en vue de la requalification de l'ex RN2, afin de développer un axe donnant plus de place aux transports collectifs. Un tronçon de la RD1 va aussi être requalifié par le département.
- « *J'ai une question par rapport aux ponts et franchissements qui traversent L'Île-Saint-Denis. Est-ce qu'il y a un travail en particulier sur le quartier Sud ? Qu'est-ce qui est prévu ?* »
  - ⇒ **Réponse des intervenants** : Le PLUI définit des objectifs pour l'évolution du territoire et les traduit sous forme de règles d'urbanisme. Dans le cas de L'Île-Saint-Denis, plusieurs franchissements sont envisagés à différentes échéances : la passerelle du Village olympique et paralympique, dont la réalisation est actée ; et à plus long terme dans l'axe du boulevard Finot à Saint-Denis et entre Saint-Ouen et l'Île des Vannes.
- « *Est-ce que ce n'est pas incongru de proposer 4 franchissements de l'Île alors qu'on rame pour en avoir un ? Ça ne semble pas très crédible ...* »
  - ⇒ **Réponse de l'adjoint au maire** : Ce n'est peut-être pas crédible sur les 10 prochaines années, mais il faut éviter de rendre impossible ces franchissements pour les 50 prochaines années. Ces objectifs inscrits dans le PLUI permettent de préserver l'avenir et de garder la possibilité de réaliser ces franchissements dans le futur, par exemple en empêchant de construire des bâtiments qui gêneraient leur réalisation future.
- « *Qu'en est-il de la RD1bis ? On a une crainte qu'avec le réaménagement de la RD1 de l'autre côté de la Seine, le trafic se reporte sur l'Île.* »
  - ⇒ **Réponse des intervenants** : A ce jour le Département n'a pas annoncé de projet sur la RD1bis. Cependant le principe porté par Plaine Commune est de donner la priorité aux modes actifs sur la RD1bis.
- « *Que représentent les « zones jaunes » sur le plan de zonage de L'Île-Saint-Denis?* »

## plan local d'urbanisme intercommunal

- ⇒ **Réponse des intervenants** : Ce sont les zones « UP » (les zones de projets). Dans ces zones les règles sont spécifiques, car elles renvoient à la mise en œuvre d'un projet urbain particulier. A L'île-Saint-Denis cela concerne la ZAC de l'écoquartier fluvial.
- « *A quoi ça sert de faire un PLUI si on peut faire des projets qui dérogent aux règles générales ?* »
  - ⇒ **Réponse des intervenants** : Avant la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain), il n'y avait aucun lien entre le « diffus » (hors secteurs d'aménagement) et les zones de projet. Les ZAC pouvaient déroger à toutes les règles des PLU. Depuis la loi SRU ce n'est plus le cas. Mais les zones de projet ont toujours besoin de règles spécifiques, ou d'adapter les règles générales en fonction du projet. Dans tous les cas, ces zones de projets s'inscrivent dans les orientations générales fixées par le PADD.
  - ⇒ **Réponses de l'adjoint au maire** : C'est une bonne question, on peut avoir l'impression que dans les zones du projet on se donne les règles qu'on veut. C'est vrai que les règles générales dans le diffus ne s'applique pas dans les zones de projet, mais il y a des règles supérieures qui vont s'appliquer à toutes les règles. Par exemple les règles du plan de déplacements urbains d'Ile-de-France (PDUIF) pour le stationnement. Et par ailleurs les zones de projet sont aussi portées par les élus, donc on fait en sorte que le règlement de ces zones de projet soit cohérent avec les orientations du PLUI.
- « *Est-ce qu'avec la zone projet, la limitation de la hauteur des immeubles va disparaître dans la zone du village olympique ?* »
  - ⇒ **Réponse de l'adjoint au maire** : La définition du projet se fait en lien avec les élus locaux qui portent les attentes locales concernant l'aménagement de ce secteur stratégique.
  - ⇒ **Réponse des intervenants** : C'est un cas particulier car ce projet, d'intérêt national, est porté par l'Etat en lien avec les collectivités; dès lors, en principe, les règles liées au projet seront celles retenues par l'Etat et s'imposeront aux règles locales donc au PLUi.
- « *Au Village olympique à L'île-Saint-Denis, c'est maximum R+7 ?* »
  - ⇒ **Réponse de l'adjoint au maire** : Dans sa partie située à L'île-Saint-Denis, le projet de village olympique et paralympique respecte le projet de la ZAC de l'écoquartier fluvial et s'inscrit donc dans le PLU actuel de L'île-Saint-Denis. Il n'y aura donc pas de changement majeur. C'était une condition posée par les élus pour accepter le projet de l'Etat et parce qu'il y avait déjà un projet à cet endroit, contrairement à Saint-Ouen où il n'y avait pas de projet et où les règles ont été écrites spécifiquement pour ce projet.
- « *Que signifie la zone grise sur le plan de zonage ?* »
  - ⇒ **Réponse des intervenants** : Il s'agit de la zone UG dédiée aux grands services urbains et aux grands équipements. Cette zone n'est pas présente à L'île-Saint-Denis. Elle regroupe principalement les grands équipements sportifs nationaux, universités, hôpitaux, terrains SNCF, voies ferrées ... C'est principalement du foncier qui appartient à des grands propriétaires publics. Le règlement de cette zone leur donne une plus grande liberté pour aménager ces espaces tant que cela reste lié à la fonction des équipements.
- « *Les berges de Seine sont à la fois grise et verte ?* »

## plan local d'urbanisme intercommunal

- ⇒ **Réponse des intervenants** : On est obligé de tout zoner dans un PLUI, mêmes les rues et les cours d'eau ; donc les cours d'eau ont été placés dans cette zone UG, même si ça ne veut pas dire grand-chose. C'est du domaine public fluvial, ça ne rend pas la seine constructible ! Les berges sont quant à elles soit en zone naturelle, soit en zone urbaine verte et paysagère ; il s'agit là de limiter les constructions tout en ayant un zonage moins strict que dans la zone naturelle pour favoriser leur réaménagement lorsque cela est nécessaire.
- « *La zone d'activité de la cimenterie est censée rester ?* »
  - ⇒ **Réponse de l'adjoint au maire** : Oui, c'est un choix politique et un enjeu de long terme. On garde cette zone d'activité car on ne veut pas autoriser la construction de nouveaux logements supplémentaires pour le moment sur le territoire. A terme elle pourrait être requalifiée, car elle est située entre l'écoquartier et le centre-ville. Mais aujourd'hui on considère que c'est trop tôt pour le faire ; on n'est pas prêt à accueillir des nouveaux habitants car on ne pourrait pas le faire dans de bonnes conditions, notamment avec les équipements scolaires nécessaires.
- « *Les règles sur les plantations d'arbres que vous avez présentées s'appliquent sur les logements et les parcs ?* », « *Est-ce qu'on laisse assez de place pour les grands arbres ?* »
  - ⇒ **Réponse des intervenants** : Les règles présentées sont celles qui s'appliquent aux terrains constructibles. Les parcs ne sont pas concernés. Pour le développement des grands arbres, ce point sera précisé dans le règlement.
- « *Quels critères pour définir la répartition des unités de plantation ?* » « *Comment contrôler ?* »
  - ⇒ **Réponse des intervenants** : Le règlement fixe un nombre d'unités de plantation à respecter à la parcelle. Ensuite, le propriétaire traduit ces unités de plantation comme il le souhaite, en respectant une règle minimale de diversité de plantation. Concernant le contrôle, il s'effectue à plusieurs moments : au moment de l'instruction de la demande de permis de construire ou d'aménager ; puis au moment du contrôle de conformité, à l'achèvement des travaux. Ensuite, dans la durée, c'est plus compliqué, même si des infractions peuvent être constatées.
- « *On va construire plutôt plus bas, est-ce qu'on ne risque pas d'avoir beaucoup de logement sans ascenseur ?* » « *On acte la régression en termes d'accessibilité, non ?* »
  - ⇒ **Réponse des intervenants** : Ce point n'est pas lié aux règles du PLUI, ce sont des règles nationales. Aujourd'hui, la réglementation nationale impose un ascenseur à partir du R+4. Par ailleurs, c'est au promoteur de prendre ce type de décision. De notre côté, on réfléchit à autoriser la construction d'un étage en plus pour les constructions de haute qualité environnementale afin de créer un levier incitatif. Mais ce point n'est pas encore validé.
- « *Les 50% de toits végétalisés obligatoires sont-ils pris en compte dans la compensation de la pleine terre? Il me semble que c'est très ambitieux et que ça va créer un surcoût important, par exemple sur les copropriétés ?* »
  - ⇒ **Réponse des intervenants** : Non, les toitures terrasses végétalisées, lorsqu'elles sont obligatoires, ne pourront pas être prises en compte dans le calcul de la compensation de la pleine terre. Ensuite, effectivement, c'est un objectif ambitieux ; ces toitures devront avoir une profondeur minimum de 30 cm pour permettre d'absorber les pluies courantes, de rendre les végétaux plus résistants et de contribuer à limiter les îlots de chaleur urbain.
  - ⇒ **Réponse de l'adjoint au maire** : De nombreux élus soulèvent la question du coût de gestion de ces installations en toiture. Je pense que c'est une bonne chose de



## plan local d'urbanisme intercommunal

l'intégrer dans le PLUI mais il faut que ce soit simple pour les copropriétés. L'équation devient complexe lorsqu'on veut en plus garder un prix du m<sup>2</sup> raisonnable dans le neuf, pour une ville qui doit rester populaire.

- « *Du coup on renonce au caractère populaire au profit des ambitions environnementales ? Comment fait-on pour maintenir des prix raisonnables avec ces obligations environnementales ?* »
  - ⇒ **Réponse de l'adjoint au maire** : Il faut tenir compte des impératifs climatiques mais aussi du progrès technique et de l'évolution des pratiques. Je pense que ce sera possible. Même question, pourquoi imposer les fenêtres en bois ? C'est une manière de pousser le secteur économique et les architectes, les opérateurs à trouver des solutions et de faire baisser le prix. C'est vertueux pour l'ensemble de la chaîne. C'est un débat très intéressant car on est toujours dans cette tension entre des logements accessibles (prix) mais aussi des logements de meilleure qualité environnementale. Je pense qu'on est mûr aujourd'hui pour le faire. Si on reste à 15 cm de terre au final sur une toiture végétalisée, cela coûte plus cher en termes de gestion car il faut arroser ; avec 30 cm, les végétaux sont plus résilients.
  
- « *L'ensemble du nord de L'Île-Saint-Denis est classé zone naturelle ?* »
  - ⇒ **Réponse des intervenants** : Oui, jusqu'à la pointe. Nous proposons qu'une petite partie de cette zone N puisse accueillir un projet d'agriculture urbaine. Une partie de la pointe Nord sera ouverte au public. Quant à la pointe sud, elle sera en zone urbaine verte et paysagère à vocation sportive, pour permettre seulement la création de quelques installations sportives si besoin.
  
- « *Pourquoi il n'y a pas de zone verte dans l'écoquartier ?* »
  - ⇒ **Réponse des intervenants** : L'écoquartier est dans une zone de projet, donc avec des règles spécifiques. C'est pour cela qu'il apparaît entièrement en zone UP (de projet). Néanmoins, si vous regardez le projet de plan de zonage détaillé, vous voyez que dans le périmètre de l'écoquartier il y a de nombreuses servitudes de localisation pour les futurs espaces verts.

Philippe Monges conclut la séance en remerciant les participants.

## 1.18 Atelier participatif du 27/11/2018 à Pierrefitte-sur-Seine



### ACCUEIL DES PARTICIPANTS ET INTRODUCTION

La médiathèque Flora Tristan de Pierrefitte sur Seine accueille le 9<sup>ème</sup> atelier de cette deuxième série.

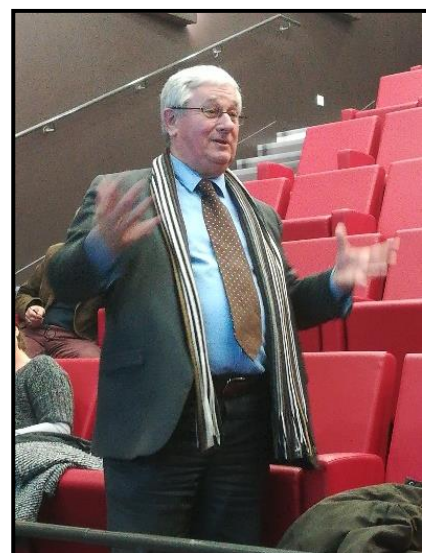
Monsieur le Maire, *Michel FOURCADE*, introduit la réunion en remerciant les personnes présentes et rappelle que la démarche d'élaboration a commencé il y a un an.

### PRESENTATION DE L'ÉTAT D'AVANCEMENT DE LA DEMARCHE D'ELABORATION DU PLUi ET DE CONCERTATION

Les services de Plaine Commune précisent les composants et le planning du PLUi puis reviennent sur les outils et les modalités de la concertation, indiquant comment les contributions ont été intégrées dans le diagnostic territorial et la définition des enjeux et grands axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Il est rappelé que des dossiers de concertation sont à disposition dans les mairies ainsi qu'au siège de Plaine Commune, et que des éléments d'information sont aussi disponibles sur le site internet de Plaine Commune.

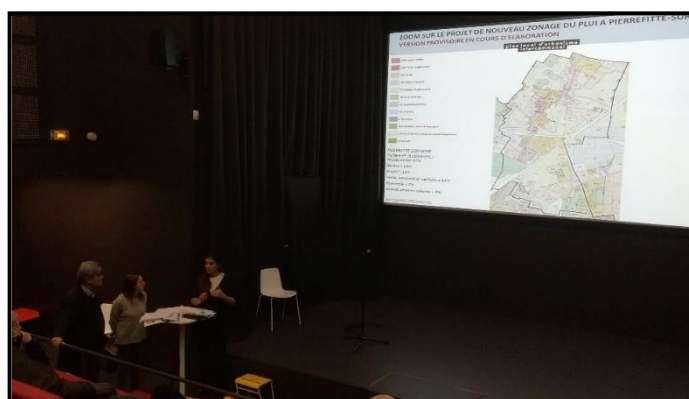
Il est aussi précisé qu'une des particularités fortes du PLUi est l'attention portée au développement durable du territoire, qui va plus loin que les PLU réalisés jusque-là. C'est par ailleurs un PLUi qui se veut pour tous et qui prend en compte les singularités du territoire.



### PRESENTATION DE LA PHILOSOPHIE DU REGLEMENT ET DU PLAN DE ZONAGE GENERAL

Le bureau d'études *Une Fabrique de la Ville* reprend l'avancement de la démarche et la philosophie du règlement du PLUi. Le PLUi est guidé par 5 principes : la cohérence du zonage entre les villes, le respect des singularités locales et des dynamiques à l'œuvre (pour permettre la réalisation des projets en cours ou déjà validés), la protection des tissus urbains existants et la modération de la densité ainsi que l'exigence du renforcement des règles relatives à la végétalisation, à la pleine terre et à la qualité architecturale notamment.

Trois thématiques prioritaires du PADD sont également rappelées :



## plan local d'urbanisme intercommunal

- **La nature et la biodiversité en ville** - à travers le renforcement des règles environnementales et en particulier celles liées à la pleine terre et à la végétalisation

Il est indiqué que, dans le cadre du maintien des zones économiques, le règlement vise à renforcer la végétalisation. Le bureau d'étude *Une Fabrique de la Ville*, ajoute que le PLUi renforce d'une manière générale les règles liées à la végétalisation et à la pleine terre, *avec la préoccupation également de rafraîchir la ville.* »

Monsieur le Maire estime que ce sujet de la végétalisation est très important. La Ville est déjà parvenue à faire réaliser davantage de toitures végétalisées. C'est un atout en termes d'isolation thermique et phonique, et plus largement en matière de développement durable. Il faudrait essayer d'aller vers des épaisseurs de terre plus importantes sur les terrasses végétalisées, peut-être jusqu'à 30 ou 50 cm. Il faudrait également s'assurer que les végétaux soient entretenus, afin qu'ils ne meurent pas prématurément.



- **La mixité fonctionnelle et sociale** - en intégrant des outils renforcés sur l'habitat et en préservant les équilibres logement/économie - notamment pour protéger les activités économiques tout en permettant leur modernisation.
- **La diversité des formes bâties** – notamment pour mieux encadrer les mutations dans le diffus, en particulier dans les zones mixtes et pavillonnaires.

Le plan de zonage général est présenté à l'aide de plusieurs cartographies expliquant les différents types de zones envisagés et la composition des règlements des zones. Ces règlements intègrent des dispositions réparties en six chapitres : la destination de la zone ; la volumétrie et l'implantation ; la nature en ville ; la qualité urbaine et architecturale ; les déplacements et le stationnement ; les réseaux et l'assainissement.

### PRESENTATION DU VOLET REGLEMENTAIRE DU PLUi – FOCUS SUR PIERREFITTE SUR SEINE

L'agence d'architecture et d'urbanisme *Anyoji Beltrando* présente les principales évolutions du zonage sur le territoire de Pierrefitte-sur-Seine et les principaux outils réglementaires envisagés : les règles graphiques, les unités de plantations et le coefficient de compensation de la pleine terre.

A l'aide de deux cas pratiques (un projet de construction sur une petite parcelle privée en zone UM – zone mixte qui représente 20% du territoire de Pierrefitte-sur-Seine, et un projet de construction sur un terrain en zone UE – zone économique mixte), l'agence précise les notions d'emprise bâtie, d'espaces libres, d'espaces de pleine terre et d'espaces végétalisés.

Avec ces exemples, l'agence met en lumière les évolutions entre l'actuel PLU de Pierrefitte-sur-Seine et le futur PLUi : l'augmentation de l'espace libre, la régulation de la distance entre deux bâtiments, la régulation des espaces de pleine terre. Elle précise leur plus-value pour mieux contrôler la densification de la ville.



### QUESTIONS ET REACTIONS DES PARTICIPANTS

## plan local d'urbanisme intercommunal

Les participants réagissent sur les différents éléments présentés et questionnent les intervenants sur plusieurs aspects :

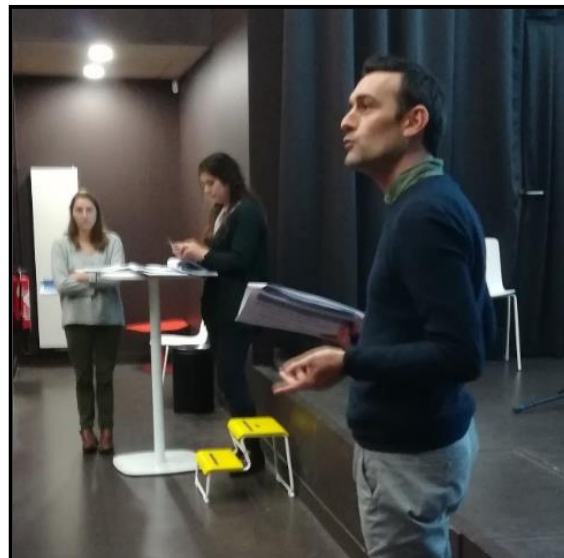
- « *Les règles limitant à R+4 la hauteur des futures habitations seront-elles applicables malgré de possibles demandes de densification de la part de l'Etat ?* »
  - ⇒ **Réponse des intervenants** : le fait d'établir un PLUi plutôt que des PLU communaux va permettre de proposer un projet plus global et plus cohérent à l'échelle territoriale, qui permettra d'apprécier les densités proposées en prenant en compte les densités relevées sur d'autres secteurs de Plaine Commune.
- « *Il faudrait imposer une taille minimum de diamètre de la tige des arbres : ça permettrait d'assurer plus aisément la pérennité des arbres.* »
  - ⇒ **Réponse des intervenants** : on ne raisonne plus désormais qu'en taille d'arbre à l'âge adulte, qu'il soit petit, moyen ou grand.
- « *Il faudrait développer la canopée des arbres pour rafraîchir les zones.* »
  - ⇒ **Réponse des intervenants** : Oui, c'est bien l'idée, en particulier dans les grandes parcelles. Par ailleurs, pour rafraîchir les zones, un pourcentage de pleine terre minimal sera toujours demandé, sauf cas très particulier.
- « *Y a-t-il des interdictions concernant le photovoltaïque ?* »
  - ⇒ **Réponse des intervenants** : Non. Et un bonus de constructibilité pourra être accordé dans certaines zones pour les constructions vertueuses. Ce point doit encore être soumis à l'ensemble des maires du territoire.
- « *Vous avez pris un exemple avec un terrain de 10m de façade. Mais jusque-là, il fallait 12 m minimum de façade à Pierrefitte pour pouvoir construire. Avec 10 m de façade. Pourra-t-on construire désormais à Pierrefitte ?* »
  - ⇒ **Réponse des intervenants** : à ce jour il n'est pas prévu de règle dans le PLUi fixant un minimum de longueur de façade. Tout dépend de la surface de votre terrain : si c'est un terrain de 500 m<sup>2</sup>, mais dont les dimensions sont de 10 m sur 50, des règles spécifiques seront applicables pour protéger le jardin en fond de parcelle.
- « *Quelle est la surface minimale des parcelles pour pouvoir construire ? Y a-t-il des zones où on pourra encore diviser des parcelles existantes ?* »
  - ⇒ **Réponse des intervenants** : Il n'est pas prévu de surface minimale des parcelles ; cependant, dans les zones pavillonnaires, il ne sera pas possible de construire des logements dont la surface de plancher est inférieure à 70 m<sup>2</sup>. Au regard des règles de pleine terre, des contraintes de réseau, de place pour les véhicules, la possibilité de construire ou non sera fonction de la taille et de la forme de la parcelle.
- « *Tout cela est vrai... pour ceux qui déposent un permis : mais pour ceux qui construisent sans déposer un permis... ? Il faudrait que, au niveau de la Justice, ce soit contrôlé.* »
  - ⇒ **Réponse des intervenants** : cela constitue une infraction. Un agent de la ville est chargé de ce contrôle. De nombreux signalements ont été faits mais, pour une vingtaine d'entre eux, l'infraction n'était pas suffisamment caractérisée et la procédure n'a pu aller plus loin. Il faut donc prévoir des règles dans le PLUi, et qu'elles soient plus aisément contrôlables.
- « *Il s'agit d'éviter les marchands de sommeil.* »
  - ⇒ **Réponse des intervenants** : Oui, c'est une préoccupation forte qui est portée par le territoire.
- « *Vous dites que le PLUi prend en compte les singularités du territoire. Mais on perçoit que la population est très impactée par les routes et la pollution. Avec le PLUi,*



## plan local d'urbanisme intercommunal

*pourra-t-on construire un équipement près d'une autoroute ? Le PLUi prendra-t-il bien en compte cette préoccupation ou ne pourra-t-il rien faire ? »*

⇒ **Réponse des intervenants** : C'est un débat important. Il est évident que la problématique des pollutions est un sujet majeur pour l'ensemble de la zone dense du Grand Paris. Nos villes sont très impactées par les pollutions autoroutières notamment. Nous travaillons à la prise en compte de cette problématique dans les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) de secteurs et les OAP thématiques du PLUI, qui incitent par exemple à la création de filtres végétaux le long des autoroutes et adapter au mieux la programmation d'équipements pour limiter l'exposition des populations les plus fragiles autant que possible. Par ailleurs, la question du bruit est elle-aussi prise en compte.



- « *Il y a de très belles demeures à Pierrefitte sur Seine. Comment protéger certaines demeures afin qu'on ne puisse pas y toucher si elles sont achetées, pour les subdiviser en plusieurs appartements ? »*
  - ⇒ **Réponse des intervenants** : Dans le règlement PLUI, il y a notamment un plan patrimoine dans lequel plus de 600 bâtiments intéressants sont repérés, avec des prescriptions à respecter.
- « *Peut-on avoir connaissance de ces listes de fiches pour les alimenter ? Peut-on éviter qu'une maison devienne un kebab ? »*
  - ⇒ **Réponse des intervenants** : un certain nombre de fiches « patrimoine » figurent déjà dans le PLU de Pierrefitte. Elles sont en train d'être analysées pour être reprises dans le PLUI. La personne qui achète un bien est libre de procéder comme elle le veut aux aménagements intérieurs ; on ne peut empêcher l'installation d'un kebab, sauf à interdire la restauration dans tout un secteur. Néanmoins, la liste des bâtiments patrimoniaux établie avec l'architecte des Bâtiments de France permet de protéger les caractéristiques de certains bâtiments, notamment les façades. La protection est plus ou moins forte selon qu'il s'agit d'un monument historique ou simplement d'un patrimoine local identifié dans le PLUI.
- « *Vous avez écrit : Percée visuelle obligatoire. De quoi s'agit-il ? »*
  - ⇒ **Réponse des intervenants** : il s'agit d'une règle graphique qui impose que les constructions laissent une vue entre deux rues par exemple. On peut aussi mettre des percées visuelles obligatoires afin qu'on puisse voir un jardin.
- « *Peut-on réglementer le visuel (le carrelage, les couleurs...) afin qu'il y ait une uniformité dans la rue. Est-ce possible ? »*
  - ⇒ **Réponse des intervenants** : Le PLUI peut fixer des règles liées à la qualité et à la pérennité des matériaux, ou encore à l'harmonie avec les constructions voisines, mais il n'est pas possible d'imposer une couleur précise.
- « *Je ne savais pas que le PLU communal allait disparaître. »*
  - ⇒ **Réponse des intervenants** : le PLU communal reste en vigueur jusqu'à l'approbation du PLUI prévue début 2020 ; puis le PLUi s'y substituera.

\*\*\*\*\*

## plan local d'urbanisme intercommunal

Monsieur le Maire conclut la soirée et remercie les participants après que les services de Plaine Commune aient rappelé les étapes à venir :

- La procédure préalable à l'approbation du PLUI devrait durer encore un an environ ;
- Les habitants et usagers du territoire pourront consulter l'intégralité du projet de PLUi dans le cadre de l'enquête publique, et il sera possible d'émettre des observations en ligne. Les documents seront téléchargeables depuis le site internet de Plaine Commune afin que chacun puisse les consulter de chez lui.

## CONTRIBUTIONS DU CONSEIL DE DEVELOPPEMENT EN REPONSE A LA SAISINE DE PLAINE COMMUNE DU 27 OCTOBRE 2017

La contribution du conseil de développement est à retrouver de manière complète sur le site du conseil de développement de Plaine Commune : <http://conseildedeveloppement.plainecommune.fr/>

ACTUALITÉ - CONSEIL DE DÉVELOPPEMENT

Publié le 22/06/2018

### Contribution au Projet de territoire de Plaine Commune pour 2030

le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal - PLUI



© DR.

La contribution du Conseil de développement au PLUI de Plaine Commune vise à apporter des pistes de réflexion autour de trois objectifs : maîtriser le foncier, aménager le territoire de façon équilibrée selon le principe des 4 quarts (des espaces pour habiter, travailler, se détendre dans des espaces verts) et faciliter les liaisons au sein des villes et entre les villes.

[Télécharger l'avis ici](#)

Contact et information sur le Conseil de développement : Valérie Grémont ou Elisabeth Velardi 01 55 93 49 38

Cette contribution a été distribuée par le conseil de développement lors des principales réunions publiques sur le PLUI.

## plan local d'urbanisme intercommunal

Voici la contribution du conseil de développement en résumé, telle quelle a été présentée aux élus lors d'une conférence des maires.

### Introduction - Contexte

**Les projections sur l'avenir le plus proche, a fortiori à l'horizon 2030 du PLUI, comportent au moins quatre certitudes :**

- la réalisation de nombreux travaux liés aux grands événements et aux nouveaux équipements de la Métropole du Grand Paris auront un impact fort et pas toujours maîtrisable sur le territoire de Plaine Commune,
- la prévision d'une très forte croissance de la population entraînera la densification de l'habitat,
- les effets du dérèglement climatique devront être pris en compte dans les choix urbanistiques,
- les mutations et fortes évolutions de la société avec de nouvelles manières de travailler (télétravail), d'habiter, d'étudier, de se déplacer, mais aussi de consommer (achat sur internet et livraison à domicile) devront être accompagnées.

**La contribution du Conseil de développement au PLUI de Plaine Commune vise essentiellement à apporter des pistes de réflexion autour de trois objectifs : maîtriser le foncier, aménager le territoire de façon équilibrée selon le principe des 4 quarts, faciliter les liaisons au sein des villes et entre les villes.**

### 1 - Maîtriser le foncier

- **La réussite du projet de territoire de Plaine Commune (PLUI) est conditionnée par la maîtrise du foncier et la prise en compte d'une forte composante environnementale.**
- **Le foncier est une des clefs de voûte du projet de territoire de Plaine Commune, car notre territoire est l'un des rares où l'on peut encore construire. Mais nous sommes déjà impactés par les grosses opérations à venir : Jeux olympiques et paralympiques 2024, gares du Grand Paris Express, Hôpital nord du Grand Paris, Campus international Condorcet, etc.**
- **Il est fondamental de ne pas gaspiller le foncier, de lui redonner toute sa valeur, de se le réapproprier, de le dépolluer et pas seulement pour construire des logements et des bureaux. L'environnement participe de la qualité de vie.**
- **On parle beaucoup de « l'héritage des JOP 2024 ». Il y a à ce sujet une attente forte de la part des habitants pour que les logements, mais aussi les équipements (sportifs mais pas seulement) et les espaces verts profitent à la population qui va subir énormément de nuisances pendant plusieurs années.**



## 2 - Un aménagement équilibré en 4 quarts

### 2.1. LE LOGEMENT : UNE PRIORITE

- Limiter l'augmentation de la population sur Plaine Commune. Les autres territoires de la MGP doivent contribuer plus équitablement à la construction de logements.
- Favoriser la mixité sociale et urbaine pour une meilleure qualité de vie.
- Maintenir l'objectif de 40 % de logements sociaux en équilibrant les différents types de logements entre les villes pour permettre aux habitants d'avoir un parcours résidentiel sans quitter le territoire.
- Porter une attention particulière aux jeunes travailleurs en recherche d'un premier logement, aux familles qui ont particulièrement besoin de services publics de qualité (crèches, écoles, équipements sportifs et culturels), aux personnes âgées ou porteuses de handicap avec également des services adaptés (santé, aide à domicile...).
- Le développement urbain doit permettre de retrouver de la cohérence et de l'harmonie dans les villes entre les centres villes, les zones pavillonnaires, les grands ensembles... mais également en « gommant » les frontières réelles ou artificielles. A ce titre, le village olympique doit être construit pour devenir véritablement un quartier intercommunal.

### 2.2. LES EQUIPEMENTS : INDISSOCIABLES DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

- Il est impératif de conditionner la construction de logements au soutien financier pour la création d'équipements publics de proximité : scolaires, de santé, sportifs, culturels, etc.
- Une population jeune travaille et/ou vit sur le territoire, c'est une chance, mais cela impose de lui donner les moyens de rester vivre ici dans de bonnes conditions.
- Le territoire de Plaine Commune labellisé « territoire de la culture et de la création » doit proposer des espaces pour des créateurs dans tous les domaines.
- Il faut accroître la polyvalence des équipements dans leur conception, mais également dans leur gestion pour éviter de toujours reconstruire de nouveaux lieux en délaissant les anciens.

### 2.3. L'ACTIVITE ECONOMIQUE : UN MOTEUR INDISPENSABLE

- Aménager le territoire pour maintenir toutes formes d'activités économiques et permettre leur développement sur l'ensemble des villes du nord et du sud du territoire
- Les friches peuvent accueillir de grandes entreprises, mais l'emploi ce sont souvent les PME et les TPE qui le proposent, en particulier en adéquation avec la population du territoire
- Développer l'artisanat créateur d'emplois et de savoir-faire
- Dynamiser les commerces de centre-ville en tenant compte des nouveaux modes de consommation
- Réfléchir à d'autres usages que les commerces pour les pieds d'immeuble (vie culturelle, associative...)
- Faciliter les déplacements des salariés : transports en commun, circulation, stationnement
- Prévoir des plates-formes multimodales pour le fret afin de limiter la circulation des poids lourds en ville. Encourager les moyens de circulation douce pour « le dernier kilomètre »
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux véhicules de type camionnette qui empiètent souvent sur la voie publique
- Faciliter le partenariat économique avec la recherche et l'enseignement (tramway T8 sud pour relier les 4 pôles universitaires et le pôle économique de la Plaine au nord par exemple)

## plan local d'urbanisme intercommunal

### 2.4. LES ESPACES LIBRES : REPARER LE TERRITOIRE AVEC UNE AMBITION ÉCOLOGIQUE

- Végétaliser : la 2<sup>ème</sup> priorité du projet de territoire après le logement
- Créer des espaces verts de proximité (squares, promenades plantées...) pour aérer les quartiers et permettre des liaisons douces entre les quartiers et entre les villes
- Encourager la végétalisation des terrasses des immeubles et des cœurs d'îlots
- Donner accès à l'eau (Berges de la Seine, Canal) en aménageant les berges
- Anticiper les risques possibles d'inondations au sein des quartiers (noues) et dans les projets de construction, en limitant au maximum la bétonisation des sols
- Veiller à protéger au maximum la population de toutes les nuisances (sonores, visuelles...)

## 3 – AMENAGER POUR FACILITER LA MOBILITE

### 3.1. Aménager pour apaiser la ville

- Favoriser les transports en commun et les circulations douces
- Fluidifier la circulation automobile et la limiter au maximum
- Adapter le stationnement aux besoins

### 3.2. Aménager pour relier les quartiers et les villes

- Une mixité fonctionnelle dans les quartiers à taille humaine
- Gommer les frontières entre les quartiers et entre les villes
- Intégrer les 7 gares du Grand Paris Express au sein des villes
- La cohérence territoriale ne doit pas se limiter aux 9 villes de Plaine Commune
  - sur des quartiers intercommunaux entre 2 ou 3 villes de Plaine Commune (ex : Village olympique, la Briche, les Tartres, Condorcet...)
  - avec les territoires voisins en matière de transport, d'environnement et d'aménagement urbain. (ex : avec Paris / Porte de la Chapelle ou Condorcet, le territoire de Dugny le Bourget / village Médias, etc.) et donc la réalisation active de la liaison verte et bleue, la priorité donnée à la végétalisation des espaces, la dépollution des sols, l'enfouissement de l'autoroute, la réduction des nuisances sonores, la création de liaisons douces.

## Conclusion

La capacité à accueillir une population plus nombreuse et à la garder sur le territoire dépend de la qualité de vie, de travail et d'environnement que celui-ci pourra lui offrir.

C'est pourquoi les membres du Conseil de développement insistent sur les principaux points de vigilance suivants :

- la maîtrise foncière
- l'équilibre entre la réalisation de logements et d'équipements publics et l'implantation de toutes formes d'activités économiques
- l'aménagement de la ville pour se déplacer facilement avec des transports modernes
- l'environnement permettant une qualité de vie

Ils demandent à Plaine Commune :

- d'ouvrir le débat sur la densification pour faire des choix raisonnés et partagés, le territoire de Plaine Commune étant l'un des rares territoires métropolitains où on peut encore construire,
- d'avoir des initiatives pédagogiques sur le logement social pour éviter la stigmatisation des quartiers et des populations qui y vivent que l'on perçoit ici ou là
- d'informer plus largement sur les projets à venir, avec des outils pédagogiques et numériques et la création d'une maison des projets indispensable pour les années à venir.

*En vous remerciant de votre attention ...*

## plan local d'urbanisme intercommunal

### L'EXPOSITION ITINERANTE

# le PLUi, comment ça marche ?

## le PLUi, qu'est-ce que c'est ?

- Un projet à 15 ans pour le territoire, qui traduit la vision et l'ambition des habitants pour leur ville et pour leur quartier
- Un document d'urbanisme réglementaire qui définit les règles de construction pour chaque terrain, public ou privé

## le PLUi, de quoi ça parle ?

De logement, cadre de vie, déplacements, espaces publics et espaces verts, commerce, équipements, architecture... et tout ce qui fait la qualité de vie au quotidien

## Pourquoi 1 PLUi à la place de 9 PLU ?

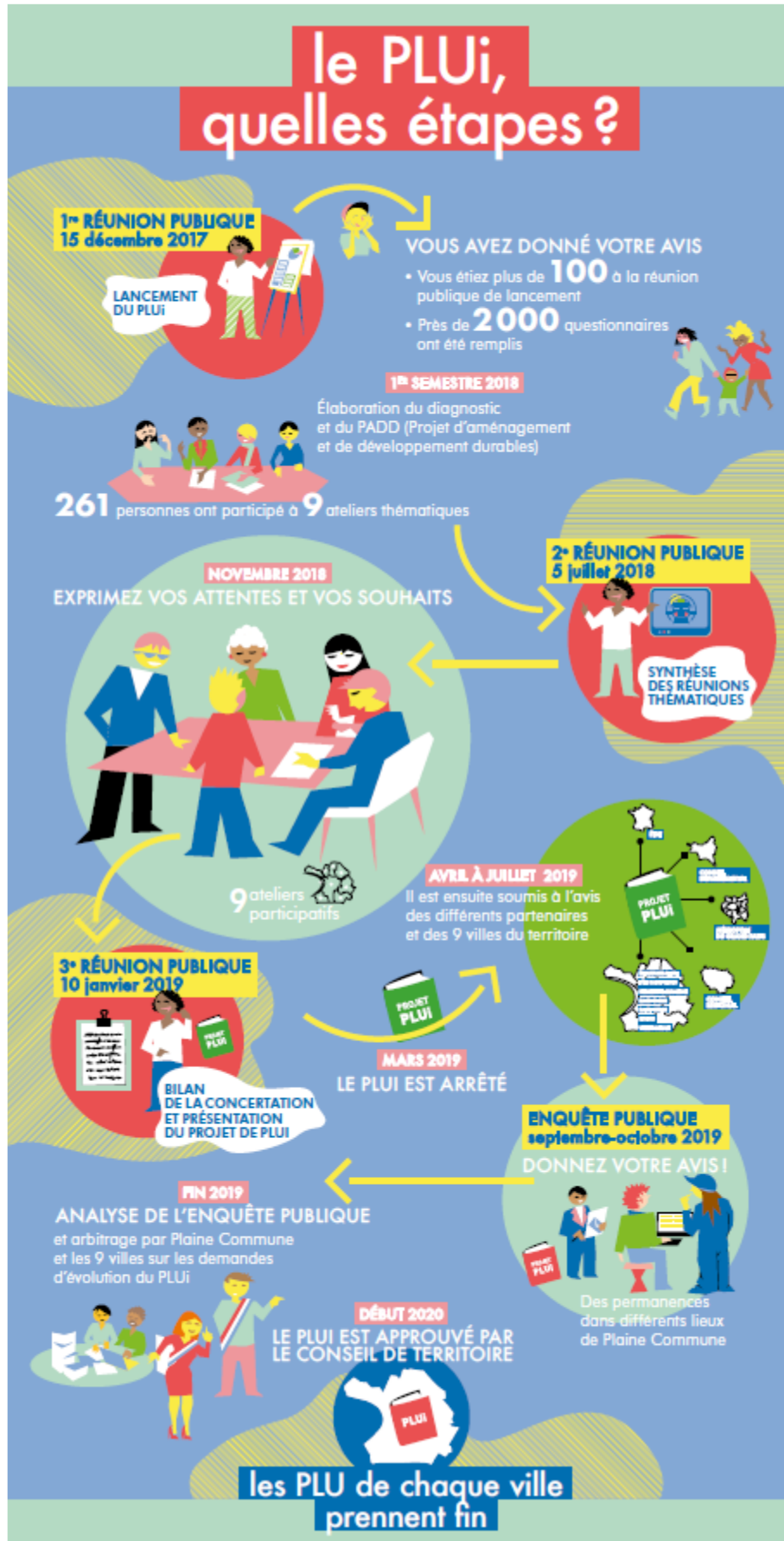
- Pour occuper une place plus importante dans la métropole du Grand Paris (à 9, on est plus forts !)
- Pour aménager le territoire des 9 villes de façon plus cohérente : travailler les politiques publiques à une échelle plus pertinente et mieux articuler les dynamiques d'aménagement des villes entre elles

## Qui donne son avis sur le projet de PLUi ?

- Les habitants, à l'occasion des concertations (ateliers, réunions, questionnaires, etc.) puis de l'enquête publique, qui aura lieu en septembre-octobre 2019.
- Les villes qui portent chacune leur projet et leurs priorités et qui continuent à délivrer les autorisations d'urbanisme, en particulier les permis de construire
- Les partenaires de Plaine Commune : État, région Île-de-France...

Pour plus d'infos et ressources sur le plui  
[Plainecommune.fr/plui](http://Plainecommune.fr/plui)

# plan local d'urbanisme intercommunal





# plan local d'urbanisme intercommunal

## le PLUi, où va-t-on ?

Le conseil de territoire du 17 octobre 2017 a délibéré pour définir un premier cadrage du PLUi, en fixant des orientations qui constituent le fil rouge des travaux, concertations et débats.

### OBJECTIFS GÉNÉRAUX DU PLUI



Affirmer la place de Plaine Commune dans la Métropole comme un territoire qui met l'accent sur la qualité de vie des habitants

Assurer un développement soutenable pour progresser vers un territoire plus écologique



Donner toute leur place aux enjeux intercommunaux



Réaffirmer l'identité de Territoire de la culture et de la création



Assurer un développement harmonieux avec un équilibre entre les différentes fonctions de la ville



Proposer un développement adapté au nord et au sud de Plaine Commune en conciliant :

- intensification et qualité du cadre de vie
- cohérence et complémentarité entre centralités existantes et futures

PROTECTEUR CONTRAIGNANT  
COHÉRENCE DE PROJET PLUi FÉDÉRATEUR  
EXIGEANT DANS UNE MÉTROPOLE POLYCENTRIQUE ET SOLIDAIRE

Pour plus d'infos et ressources sur le plui  
[Plainecommune.fr/plui](http://Plainecommune.fr/plui)

# plan local d'urbanisme intercommunal

## le PLUi, d'où part-on ?

Un diagnostic approfondi du territoire a été réalisé à la fin de l'année 2017. Il a servi de base aux débats engagés avec les habitants et les acteurs locaux au printemps 2018. Il est complété au fur et à mesure de la concertation et des débats.

### LES GRANDS AXES DU DIAGNOSTIC

#### UN TERRITOIRE STRATÉGIQUE DU GRAND PARIS

Pionnier dans l'intégration intercommunale avec une coopérative de villes fondée sur un projet de territoire ambitieux.



#### DES ÉQUIPEMENTS RAYONNANTS NOMBREUX

Universités, Stade de France, lieux culturels reconnus, ... mais des équipements de proximité insuffisants (petite enfance, éducation, sport, santé...)



**153** places de crèche pour 1 000 enfants à Plaine Commune

**298** places de crèche pour 1 000 enfants dans la métropole du Grand Paris

**DES CARACTÉRISTIQUES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES PARTICULIÈRES**, avec une croissance démographique importante, une population jeune, plus de 130 nationalités et des situations de grande précarité.



**450 000** habitants en 2018 (+ 23,5 % entre 1999 et 2015)

- 50%** de moins de 30 ans
- 62%** d'ouvriers et d'employés
- 1 ménage sur 2** sous le seuil de pauvreté

**UNE HAUSSE DE L'EMPLOI** avec néanmoins une inadéquation entre l'offre et la demande locales, une économie en mutation, une grande diversité économique, des commerces de proximité en difficulté et... une pression foncière croissante.



**30 000** emplois créés depuis 1999

- 23%** de taux de chômage
- 45%** d'emplois productifs

#### UN TERRITOIRE BÂTISSEUR

- un parc locatif social important mais encore très insuffisant pour répondre aux nombreuses demandes
- des enjeux de rénovation forts
- un habitat privé indigne encore très présent
- des prix d'achat dans le neuf en hausse (+ 8 % entre 2015 et 2016)



**12 000** logements sociaux rénovés depuis 2000

- 47%** de logements sociaux
- 85%** de logements collectifs



**DES ATOUTS PAYSAGERS** avec une grande diversité de paysages, des parcs remarquables, des espaces de biodiversité mais une présence végétale variable selon les secteurs - beaucoup plus forte au nord - et des continuités écologiques à renforcer. De la pollution, des nuisances sonores et des risques industriels importants.

#### DES CONDITIONS DE DÉPLACEMENT SOUVENT INCONFORTABLES

- une population peu motorisée,
- des secteurs encore mal desservis par les transports collectifs
- de nombreuses coupures urbaines perturbant les circulations « douces »
- des flux de marchandises importants, utilisant majoritairement la route
- un réseau routier saturé
- une forte amélioration des transports collectifs lourds

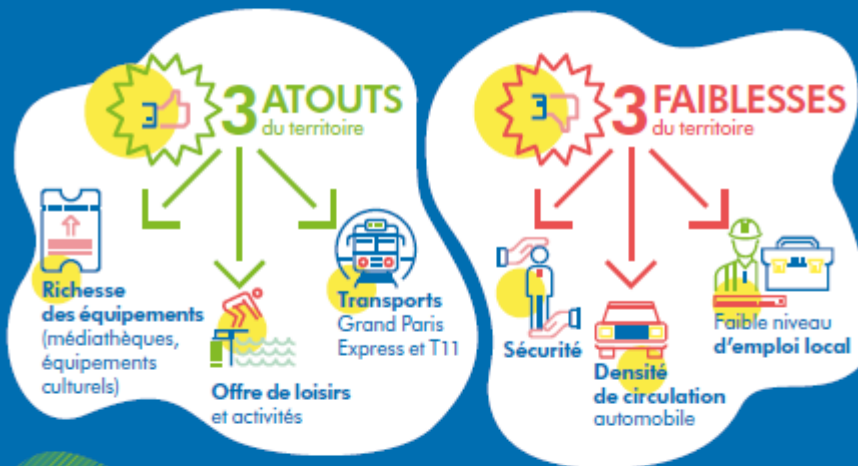
Pour plus d'infos et ressources sur le plui  
[Plainecommune.fr/plui](http://Plainecommune.fr/plui)

# plan local d'urbanisme intercommunal

## le PLU, ça se discute !

Après 2 réunions publiques, 9 ateliers thématiques et près de 2 000 questionnaires remplis, des présentations et débats dans les conseils municipaux des villes et dans les conseils de territoire à Plaine Commune, de premières orientations ont pu être dressées.

### LES PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS DE LA CONCERTATION



### 7 ACTIONS CONCRÈTES à mettre en œuvre



Pour plus d'infos et ressources sur le plui  
[Plainecommune.fr/plui](http://Plainecommune.fr/plui)



## plan local d'urbanisme intercommunal

# le PLUi, on vous écoute!

Le document central de l'élaboration du PLUi est le **Projet d'aménagement et de développement durables**, également appelé de **PADD**.

## le PADD, qu'est-ce-que c'est ?



C'est le document de référence qui fixe les **orientations générales des grandes politiques publiques** permettant la mise en œuvre du projet de territoire. Ce document oriente l'écriture des pièces réglementaires.

**AMÉNAGEMENT URBANISME PAYSAGE PROTECTION DES ESPACES NATURELS**  
**CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES HABITAT TRANSPORTS**  
**DÉPLACEMENTS ÉNERGIE NUMÉRIQUE COMMERCE**  
**DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE**

Le PADD est actuellement un document « en projet ». Il a déjà pris en compte :

- le **cadrage général et les grandes orientations** définis par les élus
- les **avis exprimés par les habitants et par les acteurs locaux** pendant la 1<sup>re</sup> phase de concertation

### LES 5 AXES THÉMATIQUES DU PADD QUI STRUCTURENT LE PROJET DE TERRITOIRE

#### UN TERRITOIRE POPULAIRE, SOLIDAIRE ET INCLUSIF

- **Diversité des logements**, conditions d'habitat satisfaisantes pour tous
- Territoire universitaire, **accès à la formation et à l'emploi**
- Offre d'équipements et de services de qualité

#### UN TERRITOIRE ÉCOLOGIQUE, RÉSILIENT ET RESPECTUEUX DU MÉTAYÈRE

- Adaptation au changement climatique
- **Meilleure performance énergétique** du territoire
- **Valorisation des atouts paysagers**
- Santé environnementale pour les populations
- **Économie circulaire**

#### UN TERRITOIRE DE DIVERSITÉ ÉCONOMIQUE, PRODUCTIF ET ACTIF

- Zones d'activité économique
- Activités économiques en zone dense
- **Rayonnement et insertion urbaine des quartiers tertiaires**
- **Diversification et amélioration de l'offre commerciale**
- Filières transversales, domaines économiques émergents

#### UN TERRITOIRE ACCESSIBLE ET PRATICABLE, CRÉANT LES CONDITIONS D'UNE MOBILITÉ DURABLE

- **Mobilités actives**
- **Place de la voiture**
- **Offre de transports collectifs**
- Espaces publics
- Transport de marchandises et de matériaux

#### UN TERRITOIRE DYNAMIQUE ET PROTÉCTEUR, AFFIRMANTE LE DROIT À LA CENTRALITÉ ET À LA DIVERSITÉ DES MODES DE DÉVELOPPEMENT

- Réseau de centralités bien connectées
- **Modes de développement diversifiés et complémentaires**
- Grands projets
- **Maîtrise des mutations urbaines**

Pour plus d'infos et ressources sur le plui  
[Plainecommune.fr/plui](http://Plainecommune.fr/plui)





plan local d'urbanisme  
intercommunal

# le PLUi : des orientations aux projets

## L'OAP ENVIRONNEMENT ET SANTÉ

Les objectifs opérationnels fixés à l'OAP Environnement et santé portent sur la **trame verte et bleue**, la végétalisation, la valorisation du paysage, l'amélioration du cadre de vie et la **santé environnementale** des populations. Les orientations de l'OAP Environnement et santé sont localisées en matière de :

- préservation et développement des espaces naturels et de la biodiversité
- lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur
- préservation des milieux aquatiques
- meilleure prise en compte de l'impact des pollutions liées aux grandes infrastructures de transport.

## L'OAP GRANDS AXES

Il s'agit de guider les projets du territoire en matière de **mobilités et de requalification des grands axes routiers et de leurs abords**, avec pour objectifs principaux :

- mieux hiérarchiser le réseau routier
- assurer une place pour tous les modes de déplacement
- requalifier et apaiser les espaces publics de premier rang (l'armature principale)
- améliorer l'insertion urbaine des autoroutes
- travailler un « urbanisme de liaison » pour mieux relier les quartiers entre eux, faciliter les déplacements et l'accès à toutes les fonctions de la ville

OBJECTIF DE RENFORCEMENT DU MAILLAGE DES ESPACES PUBLICS



Pour plus d'infos et ressources sur le plui  
[Plainecommune.fr/plui](http://Plainecommune.fr/plui)





# plan local d'urbanisme intercommunal

## le PLUi : zonage et règlement, les pièces maîtresses

1

Le zonage et le règlement ont été présentés dans les 9 ateliers organisés à l'automne 2018 dans toutes les villes du territoire.

### Le zonage, qu'est-ce que c'est ?



Le zonage est le travail qui consiste à identifier des « zones » qui ont des caractéristiques identiques et sur lesquelles les mêmes règles d'urbanismes devront s'appliquer. Chacune de ces zones se déploie sur l'ensemble du territoire, dans un certain nombre de secteurs.



#### CE TRAVAIL A ÉTÉ MENÉ EN RESPECTANT DEUX CONTRAINTES PARTICULIÈRES

- Harmoniser les zonages entre les villes, passant ainsi de 79 zones (avec 9 PLU) à 12 zones (avec 1 PLUi)
- Préserver néanmoins les spécificités locales, en précisant la règle à l'échelle de la parcelle et en créant pour cela des sous-secteurs dans certaines zones.

#### CHACUNE DES 12 ZONES RÉPOND À DES OBJECTIFS CONCRETS PARTICULIERS

Zone UH	Habitat pavillonnaire	Éviter les divisions, préserver les cours d'îlots végétalisés	
Zone UC	Habitat collectif	Permettre l'évolution des grands ensembles et en améliorer le traitement paysager	
Zone UM	Mixte simple	Maîtriser les densités et la mutation urbaine	
Zone UMT	Mixte traditionnelle	Autour des centres-villes, conserver l'identité des lieux tout en résorbant l'habitat indigne	
Zone UMD	Mixte dense	Favoriser un peu plus de densité avec des exigences environnementales renforcées	
Zone UA	Activité économique	Maintenir les ZAE (zones d'activité économique) en les modernisant et y renforçant la végétation	
Zone UE	Économique mixte	Encourager un développement diversifié entre tertiaire et activités	
Zone UG	Grands services urbains et équipements publics	Maintenir les vocations existantes + permettre de potentielles évolutions (universités, hôpitaux, grands complexes sportifs...)	
Zone UP	Projets	Permettre la sortie dans de bonnes conditions des opérations d'aménagement engagées	
Zone UVP	Urbaine, verte et paysagère	Protéger les espaces de respiration en permettant quelques aménagements connexes (squares, espaces verts de proximité)	
Zone N	Naturelle	Protéger les grands espaces verts et écologiques	
Zone A	Agricole	Permettre l'activité agricole	

Pour plus d'infos et ressources sur le plui  
[Plainecommune.fr/plui](http://Plainecommune.fr/plui)



plan local d'urbanisme  
intercommunal

# le PLUi : zonage et règlement, les pièces maîtresses

2

## Le règlement, qu'est-ce que c'est ?

Le règlement, comme son nom l'indique, est un document qui définit des règles qui s'appliquent à la parcelle, pour les permis de construire. Il comporte des dispositions générales et des dispositions spécifiques à chaque zone.



### LES RÈGLES PORTENT SUR :

- La nature des constructions
- L'implantation et la volumétrie
- La présence de la nature en ville
- L'aspect des constructions
- La desserte et le stationnement
- Les réseaux et la gestion de l'eau

LES RÈGLES D'URBANISME RÉPONDENT À UNE VOLONTÉ DE MIEUX ACCOMPAGNER LE PROJET de territoire, de façon concrète et opérationnelle.

### LES RÈGLES D'URBANISME SONT...



**RENFORCÉES**  
pour les plantations  
d'arbres en pleine  
terre



**SOUPLES ET ÉVOLUTIVES**  
pour permettre la mise  
en œuvre de projets urbains  
d'intérêt public



**ADAPTÉES** aux tissus urbains  
pour définir la forme  
architecturale



**EXIGEANTES** pour éviter  
la division en petits logements  
et pour produire une offre  
de logements diversifiée  
et accessible à tous



**ACTUALISÉES**  
pour le stationnement  
des logements  
et des bureaux



**PROTECTRICES**  
pour le commerce



**PROTECTRICES**  
pour le patrimoine  
national et local.

Pour plus d'infos et ressources sur le plui  
[Plainecommune.fr/plui](http://Plainecommune.fr/plui)

# plan local d'urbanisme intercommunal

## L'identité visuelle du PLUi

### /// Extraits de dépliants sur la démarche PLUi

#### ❖ Elaboré pour la 1<sup>ère</sup> réunion publique



#### ❖ Elaboré pour la 2<sup>ème</sup> réunion publique



### /// Extraits des diaporama des réunions publiques et des ateliers

#### ❖ 1<sup>ère</sup> réunion publique



#### ❖ 2<sup>ème</sup> réunion publique



#### ❖ Les ateliers participatifs (série 1 et 2)



# plan local d'urbanisme intercommunal

## /// Extraits des invitations aux grandes réunions publiques

### ❖ 1<sup>ère</sup> réunion publique

**quel avenir pour notre territoire ?**

Patrick Broezeuc, président de Plaine Commune,  
Anthony Daguet, vice-président de Plaine Commune délégué à la Démocratie locale,  
Gilles Poux, vice-président de Plaine Commune délégué à l'Aménagement et à l'Urbanisme,  
et les maires des villes de Plaine Commune

ont le plaisir de vous convier à la réunion publique de lancement du PLUI

vendredi 15 décembre 2017 à 18h,  
à Plaine Commune, salle du Conseil  
21, avenue Jules Rimet à Saint-Denis

**Le plan local d'urbanisme intercommunal se construit avec vous !**

Aubervilliers | La Courneuve | Épinay-sur-Seine | L'Île-Saint-Denis | Pierrefitte-sur-Seine | Saint-Ouen-sur-Seine | Saint-Denis | Stains | Villetaneuse

### ❖ 2<sup>ème</sup> réunion publique

**quel avenir pour notre territoire ?**

Patrick Broezeuc, Président de Plaine Commune,  
Anthony Daguet, Vice-Président de Plaine Commune délégué à la Démocratie locale,  
Gilles Poux, Vice-Président de Plaine Commune délégué à l'Aménagement et à l'Urbanisme,  
et les maires des villes de Plaine Commune

Ont le plaisir de vous convier à la 2<sup>e</sup> réunion publique du PLUI

Jeudi 5 juillet 2018 à 18h30,  
à Plaine Commune, salle du Conseil  
21, avenue Jules Rimet à Saint-Denis

**Le plan local d'urbanisme intercommunal se construit avec vous !**

Aubervilliers | La Courneuve | Épinay-sur-Seine | L'Île-Saint-Denis | Pierrefitte-sur-Seine | Saint-Ouen-sur-Seine | Saint-Denis | Stains | Villetaneuse

## /// Extraits des affiches des réunions publiques ou ateliers

### ❖ 1<sup>ère</sup> série d'ateliers

**quel avenir pour notre territoire ?**

**ATELIER PARTICIPATIF**  
Jeudi 1<sup>er</sup> février 2018  
de 18h30  
Médiathèque Centre-Ville  
4, place de la Légion d'Honneur  
Saint-Denis

Le plan local d'urbanisme intercommunal se construit avec vous !

Aubervilliers | La Courneuve | Épinay-sur-Seine | L'Île-Saint-Denis | Pierrefitte-sur-Seine | Saint-Ouen-sur-Seine | Saint-Denis | Stains | Villetaneuse

### ❖ 2<sup>ème</sup> série d'ateliers

**quel avenir pour notre territoire ?**

**ATELIER PARTICIPATIF**  
Jeudi 18 octobre 2018  
de 18h à 20h  
Médiathèque Louis Aragon  
Parvis Hubertine Auclert  
Stains

Le plan local d'urbanisme intercommunal se construit avec vous !

Aubervilliers | La Courneuve | Épinay-sur-Seine | L'Île-Saint-Denis | Pierrefitte-sur-Seine | Saint-Ouen-sur-Seine | Saint-Denis | Stains | Villetaneuse



## La foire aux questions du PLUi

Voici quelques extraits de la FAQ du PLUi

### POURQUOI ÉLABORER UN PLUI ?

**L'élaboration du PLUi intercommunal est obligatoire** depuis le transfert de la compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme à Plaine Commune le 1er janvier 2016.

Le PLUi permet de donner **plus de force et de cohérence au projet de territoire** de Plaine Commune, dans une période où la métropole va connaître de fortes mutations urbaines et institutionnelles (création de **nouvelles lignes de métro**, accueil des **Jeux Olympiques et Paralympiques 2024**, **création de la Métropole du Grand Paris...**).

L'élaboration d'un PLUi va permettre d'adapter les règles d'urbanisme à ces nouveaux enjeux.

Le PLUi permet aussi de proposer **un urbanisme plus cohérent entre les villes du territoire**, par exemple pour les quartiers qui sont situés de part et d'autre d'une limite communale.

### LE PLUI PROPOSERA-T-IL UN NOUVEAU PROJET DE TERRITOIRE POUR PLAINE COMMUNE ? QUELS SONT LES GRANDS OBJECTIFS POURSUIVIS PAR CE DOCUMENT ?

Le PLUi est un document réglementaire mais aussi porteur d'une vision pour l'avenir du territoire. **Il s'inscrit dans la continuité du projet de territoire de Plaine Commune en faveur d'un développement solidaire et durable.**

Les nouvelles règles traduiront aussi la volonté d'être plus ambitieux par exemple en termes de **qualité écologique**, de **qualité architecturale**, de **qualité de l'aménagement urbain**, **d'accès aux équipements**, etc., et de **répondre aux besoins des habitants**.

Le PLUi poursuit différents objectifs généraux qui sont énumérés dans la délibération qui a prescrit son élaboration. Il s'agit :

- ◆ d'affirmer la place de Plaine Commune au sein de la Métropole du Grand Paris ;
- ◆ de mettre l'accent sur la qualité de vie des habitants ;
- ◆ d'assurer un développement soutenable du territoire ;
- ◆ de développer son identité de « Territoire de la Culture et de la Création » ;
- ◆ de rechercher un développement plus harmonieux et équilibré - avec une complémentarité entre les villes du nord et du sud du territoire et les centralités existantes et à venir ;
- ◆ de traiter les secteurs à enjeux en limites communales et les franges du territoire.

### À QUOI SERT LA CONCERTATION SUR LE PLUI ? EST-CE QUE L'AVIS DES HABITANTS SERA RÉELLEMENT PRIS EN COMPTE ?

Pendant la phase d'élaboration du projet de PLUi, la **concertation préalable** a pour objectif d'informer les habitants et usagers sur la procédure en cours et les différentes modalités pour y participer. Elle vise aussi à recueillir les points de vue et attentes du plus grand nombre possible d'habitants et usagers du territoire, et à débattre avec eux du projet de territoire et des règles d'urbanisme.

**La concertation préalable fera l'objet d'un bilan, et les élus du territoire approuveront un projet de PLUi qui sera soumis pour avis à la population**, dans le cadre d'une enquête publique.

**C'est la seconde partie de l'association du public, autour de l'enquête publique**, où chacun est invité à s'exprimer auprès d'un commissaire-enquêteur sur l'ensemble des pièces du projet de PLUi.

Le commissaire enquêteur rendra ensuite son avis et préconisera éventuellement des adaptations, que les élus pourront prendre en compte avant que le PLUi définitif soit approuvé par le conseil de territoire de Plaine Commune.

### COMMENT LES COMMUNES SONT-ELLES ASSOCIÉES ?

Les modalités d'association des communes sont définies dans la délibération qui a prescrit l'élaboration du PLUi le 17 octobre 2017. Une instance politique spécifique – la Conférence intercommunale des maires – réunit régulièrement les maires des 9 villes (ou leurs représentants) tout au long de la procédure. Par ailleurs, des points d'information sont régulièrement faits sur le PLUi dans les instances de Plaine Commune où les villes sont représentées et dans les bureaux municipaux. Des réunions de travail sont aussi organisées avec les maires et leurs services.





# plan local d'urbanisme intercommunal

❖ En commun de Mars-Avril 2018

## PLUi, il est encore temps de participer



© Claire Delino

Déplacements, économie, habitat ou environnement, autant de grands sujets qui structurent notre avenir commun. Autant de questions contenues dans le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) qui définira ce qu'on pourra ou pas construire dans les quinze années à venir. Pour ne pas faire de ce PLUi qu'une affaire d'experts, d'autant que ses enjeux engagent le quotidien et l'avenir de chaque habitant de Plaine Commune, une vaste démarche de concertation avec la population a été engagée cette année. Pour recueillir la parole des habitants, un atelier participatif a été organisé dans chacune des neuf villes du territoire (le dernier se tiendra à Saint-Ouen le 21 mars), ainsi que la mise en place d'un questionnaire en ligne à retourner avant le 31 mars 2018. De quoi enrichir le projet du PLUi dont la concertation se poursuivra pendant toute l'année 2018.

Plus d'informations sur [www.plainecommune.fr/plui](http://www.plainecommune.fr/plui)

❖ En commun de septembre - octobre 2018

### Le PLUi entame un nouveau cycle

**Le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) définit les grandes évolutions de notre territoire pour les quinze années à venir.**

En octobre 2017, après un an de travail préparatoire, Plaine Commune lançait officiellement l'élaboration de son Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) avec la volonté d'associer au maximum les habitants et les usagers du territoire. Une première réunion publique, en décembre 2017, avait permis de présenter les modalités de concertation et les grands enjeux du PLUi. Neuf ateliers participatifs, dans chaque ville de Plaine Commune, avaient alors été organisés pour contribuer et enrichir l'élaboration d'un diagnostic préalable. En parallèle, un questionnaire papier, également accessible sur le site Internet de Plaine Commune et des villes du territoire, a été mis en place à destination des habitants et des usagers.

**Pour un territoire solidaire**  
En juillet dernier, une fois la phase de diagnostic réalisée, deux étapes essentielles du PLUi ont été franchies. La première concernait le débat, par le Conseil territorial, sur le Projet d'aménagement et de développe-

ment durable (PADD). Dans celui-ci, les élus de Plaine Commune ont souligné les principes d'un territoire solidaire, soucieux de l'environnement, de l'emploi local et de la culture. La deuxième grande étape a été la réunion publique du 5 juillet dernier, présentant les résultats du grand questionnaire auquel près de 2 000 personnes ont participé. Un document riche, donnant une idée précise de la perception et des attentes des habitants du territoire pour les années à venir. Parmi les points de Plaine Commune, une grande majorité des répondants a placé les équipements culturels et le réseau des transports en commun, actuel et futur, parmi les points forts du territoire. Quant à ses faiblesses, les participants pointent le bas niveau d'emploi local, l'insécurité et la densité de la circulation automobile. Concernant les grands sujets qui structureront Plaine Commune et ses villes dans les années à venir, ce sont l'environnement, l'habitat et la cohésion sociale qui arrivent lar-

gement en tête des attentes des habitants et des usagers. Un résultat qui rejoint parfaitement les grandes priorités fixées par les élus du territoire dans le PADD.

**Neuf nouveaux ateliers participatifs**  
La démarche du PLUi entre dans une nouvelle phase avec l'élaboration des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et du règlement d'urbanisme. Comme pour le diagnostic, un atelier participatif se déroulera dans chacune des neuf villes de Plaine Commune. Ces derniers se tiendront dès cet automne et donneront lieu en décembre à une grande réunion publique de synthèse. Ensuite, le document fera l'objet d'une consultation avec les partenaires de Plaine Commune avant le lancement de l'enquête publique. La démarche du PLUi se conclura en novembre 2019, après deux années de concertation auprès des habitants et des usagers du territoire.

À partir du 15 septembre retrouvez les dates des prochains ateliers participatifs sur [www.plainecommune.fr/plui](http://www.plainecommune.fr/plui)

❖ En commun de novembre – décembre 2018

## PLUi: LES ATTENTES DES HABITANTS POUR L'AVENIR DU TERRITOIRE

\*Pour chaque question, les participants au questionnaire devaient cocher 3 réponses.

**LES 3 ATOUTS POUR LE TERRITOIRE**

- 3** RICHESSE DES EQUIPEMENTS (médiathèque, équipements culturels)
- 3** OFFRE DE LOISIRS ET ACTIVITE
- 3** TRANSPORTS (Grand Paris Express et T11)

**LES 3 FAIBLESSES**

- 3** DENSITE DE LA CIRCULATION AUTOMOBILE
- 3** SECURITE
- 3** FAIBLE NIVEAU D'EMPLOI LOCAL

**LES GRANDES PRIORITES POUR L'AVENIR**

- 3** PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT ET CONSTRUCTION D'ESPACES VERTS
- 3** HABITAT ACCESSIBLE A TOUS ET DE QUALITE
- 3** COHESION SOCIALE (culture, services publics et vie associative)

**7 ACTIONS CONCRETES A METTRE EN ŒUVRE**

- 23** OFFRIR DES LOGEMENTS ACCESSIBLES A TOUS
- 21** PROTÉGER L'ENVIRONNEMENT ET LUTTER CONTRE LE RECHAUFFEMENT CLIMATIQUE
- 16** DÉVELOPPER L'EMPLOI
- 15** DÉVELOPPER LES TRANSPORTS EN COMMUN
- 33** AMÉLIORER ET DIVERSIFIER LE COMMERCE DE PROXIMITÉ (PIZZA)
- 26** FAVORISER LES DÉPLACEMENTS DOUX (vélo, piétons...)
- 24** CRÉER PLUS D'ESPACES VERTS ET PARCS DE JEUX



❖ En commun de Janvier – Février 2019

## Le PLUi s'expose

Après un long processus de concertation qui a permis de recueillir l'avis de 2 000 habitants du territoire au cours d'ateliers participatifs, de réunions publiques et d'un questionnaire, le PLUi de Plaine Commune sera arrêté en mars prochain. Jusqu'au 25 janvier, une exposition pédagogique intitulée « Le PLUi, comment ça marche ? » sera visible dans différents lieux du territoire.

L'exposition est visible

- jusqu'au 3 février au siège de Plaine Commune (21 avenue Jules Rimet, à Saint-Denis)
- jusqu'au 26 janvier à la médiathèque Saint-John-Perse d'Aubervilliers (2 rue Edouard Poisson)
- Jusqu'au 25 janvier au centre administratif Mécano de La Courneuve (3 mail de l'Égalité)
- Du 8 au 21 février à la mairie de Villetaneuse (1 place de l'Hôtel de Ville).

Exposition également consultable sur [plainecommune.fr](http://plainecommune.fr)



## **Les dossiers de concertation**

Voici le contenu détaillé d'un dossier de concertation au 31 janvier 2019

### **ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE PLAINE COMMUNE DOSSIER DE CONCERTATION PREALABLE**

#### **SOMMAIRE**

**PIECE 1 : Délibérations**

**PIECE 2 : Registre**

**PIECE 3 : Articles de journaux, magazines, ...**

**PIECE 4 : Réunions publiques**

**PIECE 5 : Questionnaire PLUi**

**PIECE 6 : Ateliers participatifs (du 1<sup>er</sup> février au 21 mars 2018)**

**PIECE 6bis : Seconds ateliers participatifs (du 6 au 27 novembre 2018)**

**PIECE 7 : Foire aux questions**

**PIECE 8 : Débat sur les orientations générales du PADD en Conseil de Territoire du 26 juin 2018**



## plan local d'urbanisme intercommunal

### **SOMMAIRE DETAILLE (au 31/01/2019)**

#### **PIECE 1 : Délibérations**

Document	Date de versement
Délibération du Conseil de Territoire du 17 octobre 2017 prescrivant l'élaboration du PLUi	24 octobre 2017

#### **PIECE 2 : Registre**

#### **PIECE 3 : Articles de journaux, magazines, ...**

Document	Date de versement
Extrait du Parisien du 13 novembre 2017 faisant état de l'affichage durant 1 mois au siège de Plaine Commune et dans chaque commune membre de la délibération prescrivant l'élaboration du PLUi et de la mise à disposition dans chacun de ces lieux d'un dossier et d'un cahier de concertation préalable durant toute la procédure	30 novembre 2017
Revue n°112 de novembre - décembre 2017 de la revue « En Commun » comportant une infographie sur le PLUi en pages 10 et 11	30 novembre 2017
Impression d'écran de la page internet de Plaine Commune sur la 1 <sup>ère</sup> réunion publique du 15 décembre 2017 sur PLUi : « PLUi : donnez votre avis sur l'avenir du territoire »	15 février 2018
Impression d'écran de la page internet de Plaine Commune suite à la 1 <sup>ère</sup> réunion publique sur le PLUi : « Le PLUi sur le chemin de la concertation »	15 février 2018
Impression d'écran de la page internet de Plaine Commune sur le PLUi « Le Plan local d'urbanisme intercommunal »	15 février 2018
Impression d'écran de la page internet de Plaine Commune sur l'enquête en ligne sur le PLUi « Donnez votre avis sur l'avenir du territoire ! »	15 février 2018
Impression d'écran de la page internet de Plaine Commune annonçant une première session de réunions publiques dans les villes « PLUi : une série de réunions publiques pour débattre du territoire »	15 février 2018
Impression d'écran de la page internet de Plaine Commune sur le questionnaire PLUi « PLUi : donnez votre avis en ligne jusqu'au 31 mars ! »	22 mars 2018
Extrait du numéro 117 de la revue « En Commun » - de septembre – octobre 2018 « Le PLUi entame un nouveau cycle »	2 octobre 2018
Extrait du numéro 118 de la revue « En Commun » - de novembre – décembre 2018 « PLUi : les attentes des habitants pour l'avenir du territoire »	15 janvier 2019
Impression d'écran de la page internet de Plaine Commune sur le PLUi (site remanié)	15 janvier 2019
Communiqué de presse du 29/11/2018 : « 3 <sup>e</sup> et dernière réunion publique »	15 janvier 2019
Impression d'écran de la page internet de Plaine Commune « PLUi : rendez-vous à la dernière réunion publique »	15 janvier 2019

## plan local d'urbanisme intercommunal

### **PIECE 4 : Réunions publiques**

Document	Date de versement
Dépliant « Quel avenir pour notre territoire » avec infographie sur le PLUi distribué lors de la 1 <sup>ère</sup> réunion publique du 15 décembre 2017	15 février 2018
Flyer d'invitation à la première réunion publique sur le PLUi du 15 décembre 2017	30 novembre 2017
Diaporama présenté lors de la 1 <sup>ère</sup> réunion publique du 15 décembre 2017	15 mars 2018
Compte-rendu de la 1 <sup>ère</sup> réunion publique du 15 décembre 2017	24 avril 2018
Carton d'invitation à la 2 <sup>ème</sup> réunion publique du 5 juillet 2018	6 juillet 2018
Dépliant « PLUi Le Débat continue ! » distribué lors de la 2 <sup>ème</sup> réunion publique du 5 juillet 2018	6 juillet 2018
Diaporama présenté lors de la 2 <sup>ème</sup> réunion publique du 5 juillet 2018	1 <sup>er</sup> août 2018 (+ 11 septembre 2018)
Compte-rendu de la 2 <sup>ème</sup> réunion publique du 5 juillet 2018	11 septembre 2018
Affiche annonçant la 3 <sup>ème</sup> réunion publique	15 janvier 2019
Dépliant distribué lors de la 3 <sup>ème</sup> réunion publique, portant sur les panneaux de l'exposition amenée à tourner dans les villes	15 janvier 2019
Diaporama de la 3 <sup>ème</sup> réunion publique	15 janvier 2019

### **PIECE 5 : Questionnaire PLUi**

Document	Date de versement
Questionnaire papier « Questionnaire PLUi »	15 février 2018
Affichette « Questionnaire PLUi à déposer ici ! »	15 février 2018
Impression d'écran de la page internet de Plaine Commune sur le PLUi informant de la clôture du questionnaire papier et du questionnaire en ligne	12 avril 2018
Résultats du questionnaire « Questionnaire habitants et usagers de janvier à mars 2018 – Rapport de synthèse – Août 2018 (Données chiffrées consolidées) »	1 <sup>er</sup> août 2018 (+ 11 septembre 2018)

## plan local d'urbanisme intercommunal

### **PIECE 6 : Ateliers participatifs (du 1<sup>er</sup> février au 21 mars 2018)**

Document	Date de versement
9 Affiches	15 février 2018
9 Diaporamas	24 avril 2018
9 Comptes-rendus	6 juillet 2018

### **PIECE 6bis : Seconds ateliers participatifs (du 6 au 27 novembre 2018)**

Document	Date de versement
9 Affiches	15 janvier 2019
9 Diaporamas	15 janvier 2019
9 Comptes rendus	15 janvier 2019

### **PIECE 7 : Foire aux questions**

Document	Date de versement
Impression d'écran de la page internet de Plaine Commune sur la Foire aux questions sur le PLUi : « Foire aux questions », avec 1 page pour chaque question - réponse	12 avril 2018
Nouvelle impression d'écran de la page internet de Plaine Commune sur la Foire aux questions sur le PLUi : « Foire aux questions »	15 janvier 2019

### **PIECE 8 : Débat sur les orientations générales du PADD en Conseil de Territoire du 26 juin 2018**

Document	Date de versement
Impression d'écran de la page internet de Plaine Commune – Communiqué de presse sur le PLUi : « Plaine Commune : un territoire d'accueil, solidaire et inclusif »	6 juillet 2018
Délibération du Conseil de Territoire du 26 juin 2018 actant de la tenue d'un débat en séance sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLUi	2 octobre 2018
Procès Verbal du Conseil de territoire du 26 juin 2018	2 octobre 2018
Document diffusé aux membres du conseil de territoire en amont du débat (avec la convocation) : « Projet d'aménagement et de développement durable. Document provisoire. Mai 2018 »	6 juillet 2018

## plan local d'urbanisme intercommunal

Voici la liste des observations recueillis dans les registres de concertation.

### Observation 1 – dossier de concertation au siège de Plaine Commune

Problème de Zonage concernant l'emprise de sol :  
 Actuellement et selon le PLU de la ville de STAINS  
 l'emprise de sol de mon terrain est de 0,4 ;  
 j'ai demandé un permis de construire pour extension  
 de ma maison. Il m'a été refusé pour insuffisance  
 d'emprise de sol (coefficient  $0,4 = 40\%$ ).  
 Or mes voisins de devant et derrière bénéficient  
 d'une emprise de sol de 0,6 (Ils n'ont pas besoin  
 car ils n'envisagent pas faire une extension  
 ou des travaux)  
 et ma maison est en état des travaux depuis  
 2005. Je n'arrive pas à avoir un permis  
 à cause de l'emprise de sol insuffisante.  
 Je vous prie de refaire l'étude de zonage  
 de mon terrain et de le mettre à une  
 emprise de sol 0,6 comme les voisins pour que  
 je puisse finir mes travaux (extension).  
 Cet emprise de sol de 0,6 est vital pour moi  
 pour obtenir ~~une~~ un permis de construire  
 et régulariser ainsi ma situation auprès  
 de la plaine Commune.  
 Je vous prie d'être compréhensif à l'égard  
 de ma situation et de faire le nécessaire



## plan local d'urbanisme intercommunal

### Observation 2 – dossier de concertation au Service de l'Urbanisme – affaires domaniales d'Épinay-sur-Seine

J'ai assisté à plusieurs réunions de concertation prévues du PLUI —  
 J'ai constaté à chaque fois le même ~~procédé~~  
 procédé —  
 On passe un diaporama d'une quinzaine de vues avec des cartes ou des plans et puis on demande aux gens d'émettre des vœux prioritaires —  
 J'ai demandé, en vain, que la méthodologie de cartographie soit expliquée ou justifiée —  
 J'ai demandé l'accès ou la publication sur le site web de PC d'une réelle documentation — ⇒ refusé  
 J'ai demandé l'accès ou la publication du PAD qui sera adopté en Juin 2018  
 ⇒ Refusé  
 Je souhaite la publication complète de l'appel d'offre de Mars-Juin 2017 par les cabinets conseils du PLUI  
 Je souhaite la publication complète de l'étude d'urbanisme qui justifie la conception des questionnaires —  
 Je souhaite une information sincère sur les enjeux économiques et sociaux qui sont pris en compte et orientés  
 Je souhaite que le PAD présente des objectifs chiffrés ou mesurables et justifiés —

## plan local d'urbanisme intercommunal

### Les observations reçues par mail

Cette annexe contient la liste et le contenu des observations reçues dans le cadre de la concertation préalable, par voie électronique. Les observations sont rendues anonymes.

N°	Date	Thèmes	Observation	réponse
1	28/12/17	Informations sur la concertation	<p>« J'étais présent le 15 décembre à la réunion d'information et de concertation initiale du projet de PLUI</p> <p><i>Je vous prie de me tenir au courant des prochaines évolutions et réunions autour de ce projet commun »</i></p>	<p>Nous avons bien reçu votre mail et tenons à vous remercier de votre présence et de votre mobilisation. Le calendrier est encore en cours de finalisation mais sera très prochainement communiqué. L'ensemble des informations concernant les prochaines réunions sur le plan local d'urbanisme intercommunal de Plaine Commune sera diffusé sur le site de Plaine Commune, à l'adresse suivante: <a href="http://www.plainecommune.fr/plui">www.plainecommune.fr/plui</a> et par voie d'affichage, conformément à la délibération du conseil de territoire.</p>
2	09/01/18	Informations sur la concertation	<p>A la suite d'une invitation pour les habitants relais : « Merci pour votre invitation.il s'agit d'une permanence donc je peux venir jeudi entre 15 et 19h ai-je bien compris ? combien de temps cela va prendre svp ? »</p>	<p>Vous avez bien compris, il s'agit d'une permanence ouverte entre 15h et 19H au siège de Plaine Commune.</p> <p>Pour le temps à y consacrer, l'idée est de pouvoir répondre à vos différentes questions, cela peut ainsi être assez rapide ou durer plus longtemps en fonction de vos interrogations sur la concertation du PLUI et le rôle d'habitant relai.</p> <p>En espérant avoir répondu à vos questions,</p>
3	10/01/18	Informations sur la concertation	<p>A la suite d'une invitation pour les habitants relais : « Pouvez-vous m'indiquer si cette permanence a bien lieu avenue J.Rimet ? »</p>	<p>Cette permanence a bien lieu au siège de Plaine Commune, avenue Jules Rimet.</p>

## plan local d'urbanisme intercommunal

4	11/01/18	Informations sur la concertation	<p>A la suite d'une invitation pour les habitants relais :  <i>« Bonjour, je me suis inscrite pour être habitant relais et avoir davantage d'informations mais il est impossible de venir sur le créneau que vous proposez lorsque l'on travaille toute la journée.</i></p> <p><i>Pouvez-vous faire un topo par mail aux absents ?</i></p> <p><i>Pour ma part je ne pourrai pas être présente cette après-midi . »</i></p>	<p>Nous vous remercions vivement d'avoir pris le temps de nous contacter et pour votre intérêt à l'égard du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Plaine Commune et de la démarche de concertation qui est engagée.</p> <p>Le temps de permanence de jeudi 11 janvier après-midi a eu pour objet d'apporter en particulier trois précisions aux personnes qui se sont inscrites pour être habitant relais, comme vous l'avez fait le 15 décembre dernier :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <u>Les questions écrites sur les post-it lors de la rencontre du 15 décembre dernier et les réponses qui y seront apportées seront mises en ligne d'ici fin janvier 2018</u> sur la page du site de Plaine Commune dédiée au PLUi <a href="http://www.plainecommune.fr/plui">http://www.plainecommune.fr/plui</a></li> <li>2. <u>La première mission proposée aux habitants relais volontaires</u> : inciter vos proches et celles et ceux que vous rencontrerez au quotidien (collègues de travail, parents d'élèves, boulanger...) à répondre à l'enquête habitants et usagers qui est en ligne depuis le 15 janvier jusqu'au 16 mars 2018 sur le même lien Internet ci-dessus. Elle est également en cours de diffusion en version papier dans toutes les mairies et médiathèques des 9 communes de Plaine Commune.</li> <li>3. <u>La deuxième mission proposée aux habitants relais volontaires</u> : mobiliser les habitants et usagers de Plaine Commune à participer aux prochains ateliers participatifs. En effet, en complément de l'enquête, des ateliers participatifs sont organisés dans les médiathèques des 9 communes de Plaine Commune à partir du 1<sup>er</sup> février 2018 : toutes les dates et les horaires sont précisés sur le même lien au site Internet ci-dessus.</li> </ol> <p>Espérant avoir répondu à vos attentes par ces précisions, nous vous remercions encore pour votre implication dans la démarche de concertation engagée dans l'élaboration du PLUi de Plaine Commune</p>
---	----------	----------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## plan local d'urbanisme intercommunal

5 & 6	22/01/18	Informations sur la concertation	<p>A la suite d'une invitation pour les habitants relais :  <i>« Désolé je n'ai pu assister à la réunion du Jeudi 11 Janvier. Mais serait-il possible de m'adresser ce qui s'est dit et toute la documentation qui était à la disposition des participants sur la table à l'entrée. Merci par avance ; Dans l'attente de recevoir les documents ainsi que de pouvoir assister à la prochaine réunion du PLUI .Je vous adresse à toutes et à tous mes meilleurs vœux pour cette nouvelle année. Bonne Année »</i></p>	<p>Pas de réponse formulée</p> <p>Une FAQ a été mise en ligne avec une réponse générale à cette question d'accès aux documents.</p>
7	07/02/18	Informations sur la concertation	<p><i>« Je n'ai pu malheureusement assister à la réunion publique du 1er Février 2018 concernant le PLUI à Saint Denis. Est-ce possible de se procurer un compte rendu et connaître la date de la prochaine réunion d'information pour Saint Denis sur le sujet »</i></p>	<p>Désolée de vous répondre tardivement. L'atelier participatif organisé le 1<sup>er</sup> février dernier à Saint-Denis concernait l'ensemble des habitants, usagers et salariés du territoire. Il faisait partie d'une série de réunions – une par ville – qui va s'achever ce soir, à la médiathèque Persépolis de Saint-Ouen. Un unique compte-rendu de ces ateliers sera établi, qui sera mis en ligne sur le site internet de Plaine Commune. Par ailleurs, une prochaine réunion publique devrait avoir lieu fin juin 2018 et de nouveaux ateliers par ville devraient être organisés – sous toutes réserve en septembre / octobre prochains – sur la partie réglementaire du PLUi. Pour plus d'informations sur le déroulé de la procédure : <a href="http://www.plainecommune.fr/plui/#.WrJV5DNOFD4">http://www.plainecommune.fr/plui/#.WrJV5DNOFD4</a></p>
8	02/03/18	Informations sur la concertation & demande de document	<p>Mail transféré de la part d'une ville  <i>« j'ai assisté à la réunion de concertation du PLUI, le 27 février. J'ai demandé aux urbanistes de bien vouloir communiquer aux citoyens le dossier en l'état actuel d'avancement (400 pages ?). J'ai eu droit à une réponse franche et nette : c'est non ! D'autres personnes ont souligné qu'on ne pouvait espérer des propositions pertinentes, sans une information suffisante. Pouvez-vous intervenir auprès des élus dans ce sens ? »</i></p>	<p>Pas de réponse formulée</p> <p>Une FAQ a été mise en ligne avec une réponse générale à cette question d'accès aux documents.</p>



## plan local d'urbanisme intercommunal

9	05/03/18	Contribution sur le contenu du PLUI	<p>« Voici presque 10 ans que nous avons déménagés de Paris pour venir habiter sur le territoire de la plaine commune, et plus précisément sur l'île Saint-Denis.</p> <p>Bilan mitigé, en effet de nombreux points restent à améliorer :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'état des routes est déplorable (nids de poule, chaussée inondée par temps de pluie, ralentisseurs non conformes, manque de signalétique au sol ou panneaux, éclairage défectueux, ...) que ce soit en voiture, en vélo ou même à pied, ce mauvais état général remet en cause la sécurité de chaque usagers.</li> <li>- manque de pistes cyclables sécurisées, alors que pour rejoindre Paris, on pourrait très bien imaginer d'agréables pistes cyclables le long de la Seine.</li> <li>- manque de transports en commun réguliers et direct depuis Paris.</li> <li>- manque d'écoles sérieuses, avec un niveau similaire à celui de Paris.</li> <li>- Trafics de drogue au sur l'ensemble du territoire, notamment Saint-Ouen.</li> <li>- Globalement beaucoup de saletés jonchent l'espace publique, il serait bien d'enseigner aux enfants de plaine commune à respecter la nature et le matériel.</li> </ul> <p>Ces quelques points de réflexions ne sont pas tous spécifiques au territoire du 93, mais si jamais on voulait véritablement faire un Grand Paris, nous devrions avoir des projets ambitieux, redorer le blason du département qui sur le plan national a une image désastreuse, souvent à tort mais parfois à raison, en attendant les futurs JO de 2024, si ces quelques points et d'autres que des usagers avertis vous feront sans aucuns doute remonter, il</p>	<p>Pas de réponse formulée.</p> <p>Remarque prise en compte dans le cadre de la cadre de la concertation préalable lors de la phase d'identification des enjeux du territoire</p>
---	----------	-------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## plan local d'urbanisme intercommunal

			<i>sera peut-être possible d'améliorer le quotidien de vos citoyens. »</i>	
1 0	17/03/18	Informations sur la concertation	<i>« Nouveaux propriétaires de la ville de Pierrefitte-sur-Seine, et soucieux de l'évolution de l'habitat dans les prochaines années Nous souhaiterions participer mon mari et moi à l'élaboration du PLUI. Quand seront programmées les prochaines réunions car nous souhaitons être invités. »</i>	<p>Pas de réponse formulée.</p> <p>Les dates ont été largement communiqués par voie d'affichage public, de communication numérique et relayer autant que possible dans les journaux des collectivités.</p>
1 1	22/03/18	Informations sur la concertation et sur les marchés publics	Mail reçu par le contact standard de Plaine Commune : <i>« quels sont les documents de référence qui ont servi à établir le questionnaire. quand sera publié l'appel d'offre pour l'assistance à l'élaboration de ce PLUI. Quels ont été les critères techniques d'attribution »</i>	<p>Pas de réponse formulée</p> <p>Le compte-rendu des réunions publiques sont en ligne et dans les dossiers de concertation papiers et permettent de voir que le questionnaire est basé sur 7 grands thèmes présentés lors de la 1<sup>ère</sup> réunion publique de lancement de décembre 2017</p> <p>Par ailleurs, l'appel d'offre du PLUI a été publié au BOAMP et l'avis d'attribution a été publié le 9/07/17. Cet avis d'attribution contient les critères d'attribution.</p>
1 2	10/04/18	Informations sur la concertation et demande de document	<p><i>« j'attends avec impatience un regroupement lisible de toutes les productions, comptes rendus et décisions concernant le Projet de PLUI émanant de Plaine-Commune et des 9 Communes, et d'autres organismes associés ( Plaine commune développement, APUR, consultants, Conseil de développement, Conseil de Territoire, Bureau, Commission, etc... ) depuis 2016.</i></p> <p><i>j'attends avec impatience la publication des dépenses engagées à ce jour pour l'élaboration du projet. (marchés publics, ressources internes, etc...)</i></p> <p><i>j'attends avec impatience une mise en ligne des vues projetées en public lors des réunions de concertations (et pas seulement la projection de décembre 2017)</i></p> <p><i>j'attends avec impatience la publication de la liste des intervenants professionnels</i></p>	<p>Pas de réponse formulée.</p> <p>Les documents et compte-rendu des réunions publiques sont en ligne et dans les dossiers de concertation papiers.</p> <p>Les contributions du conseil de développement sont distribués en format papier et disponibles en ligne, de même que les travaux avec l'APUR.</p> <p>Les documents des marchés publics sont également disponibles en ligne, et contiennent l'ensemble des prestataires retenus.</p>

## plan local d'urbanisme intercommunal

			<p>associés à ce projet (extérieurs et intérieurs). j'attends avec impatience le compte rendu des 9 + 1 réunions de concertation. j'attends avec impatience la publication des remarques écrites par les habitants-citoyens, par mail, formulaires, etc.. j'attends avec impatience la publication des courriers et réponses des personnes publiques associées. En attendant la publication du projet de PADD qui semblerait imminent »</p>	
1 3	15/05/18	<p>Demande de précision réglementaire pour un projet particulier</p>	<p>« Nous avons recherché vainement tous les documents relatifs au PLU soit sur le site de Plaine commune soit sur celui de la commune de Saint-Denis. Souhaitant acquérir une maison située Impasse Jules Daunay (93200) Saint-Denis, dans l'attente de l'approbation du PLUi si le sursis à statuer n'est pas requis, nous aimerions savoir quelle réglementation de zonage doit lui être appliquée afin d'entreprendre ou non des travaux de rénovation. »</p>	<p>Pas de réponse formulée.</p>
1 4	13/06/18	<p>Demande de précision réglementaire pour un projet particulier</p>	<p>« Résident de la rue Proudhon, des techniciens en train de prendre des mesures à l'angle de la rue de l'Octroi il y a quelques jours m'informent qu'ils vont obstruer la vue de mon immeuble car ils prennent des mesures pour démarrer la démolition des entrepôts des magasins généraux avant de construire un immeuble de 8 étages juste en face, selon eux. Avant d'investir à Saint-Denis, je me rappelle avoir regardé le Plui qui était alors consultable et qui prévoyait la construction des magasins généraux à la place des entrepôts vétustes. Or, aujourd'hui, le Plui n'est pas disponible le temps que vous continuiez son élaboration.</p>	<p>Pas de réponse formulée.</p>

## plan local d'urbanisme intercommunal

			<i>Aussi, je me permets de solliciter votre avis d'expert pour me dire, en un coup d'œil sur votre carte, s'il vous plaît, la hauteur que le PLU autorise au numéro 8 ou 10 de la rue Proudhon en remplacement des entrepôts. »</i>	
1 5	20/06/18	Informations sur la concertation	En réponse à une invitation à participer à la réunion du PADD le 5 juillet à 18h30 : <i>« et bien trop tard pour moi et je le regrette »</i>	Pas de réponse formulée.
1 6	27/06/18	Demande de document sur le PLU d'une ville	<i>« Pourriez-vous m'envoyer le PLU de la ville de Saint Denis ?</i>	Pas de réponse formulée.
1 7	05/07/18	Informations sur la concertation	En réponse à une invitation à participer à la réunion du PADD le 5 juillet à 18h30 : <i>« Je suis désolée il ne me sera pas possible de participer à la réunion de ce soir sur le PLU. Merci de m'en adresser cependant le compte rendu ainsi que les documents qui seront remis. Nous (le collectif du Cahier citoyen "la métropole c'est nous" attendions cette réunion avec une certaine impatience car vous deviez nous faire retour des questionnaires et mettre au débat votre analyse. J'espère que le compte rendu nous parviendra avant les congés d'été »</i>	Pas de réponse formulée.  Le document présenté lors de la réunion, incluant le bilan des questionnaires, a été publié sur le site de Plaine Commune, de même que son compte-rendu.
1 8	06/07/18	Demande de document sur le PLU d'une ville	Mail d'un salarié de l'entreprise ENGIE <i>« Etant propriétaires d'un site sur Saint-Denis, je suis à la recherche d'informations portant sur l'urbanisme du secteur. Aussi, serait-il possible que vous m'envoyiez le PLU ou PLUI encore en vigueur sur la Commune de Saint-Denis ainsi que le zonage et le rapport de présentation.</i>	Pas de réponse formulée.



## plan local d'urbanisme intercommunal

			<i>Dans l'attente de votre retour »</i>	
1 9	11/07/18	Informations sur la concertation	Mail d'un agent d'une ville du territoire  « Je m'appelle x, je suis stagiaire à la direction de santé de la mairie de Saint-Denis. J'ai lu le compte-rendu de « Atelier participatif : quel avenir pour notre territoire ? » qui a eu lieu le 1 février 2018. Travaillant sur un évènement sur l'urbanisme-santé, nous cherchons des acteurs socio-éducatifs, urbanistes, aménageurs ...etc. à contacter qui seraient intéressés pour participer à cette rencontre entre acteurs. Est-ce possible de savoir qui sont les acteurs qui ont participé à cet atelier ? »	Prise de compte professionnelle par téléphone / sans objet pour le PLUI
2 0	17/07/18	Demande de document sur le PLU d'une ville	« Je cherche à télécharger le PLU de Saint denis ; comment procéder svp ? je ne trouve rien sur internet »	Pas de réponse formulée.
2 1	09/08/18	Demande d'information sur le projet urbain de Plaine Commune et l'accessibilité en termes d'habitat	« J'ai appelé mais le standard n'a pas su m'envoyer vers quelqu'un qui pouvait me renseigner. Je voudrais des informations sur les zones d'aménagement et de rénovation urbaine. Leur localisation sur Plaine commune ? Les conditions pour bénéficier de cet accès à des appartements (niveau des revenus en particulier). J'aimerais avoir un interlocuteur que vous m'indiqueriez. Merci pour votre réponse. »	Pas de réponse formulée.
2 2	07/09/18	Contribution sur le contenu du PLUI	« Je me permets de soumettre une contribution au projet de PLUI à propos de l'obligation de ravalement des immeubles en mauvais état qui n'est pas prévue sur notre territoire (en tout cas	Pas de réponse formulée.  Remarque prise en compte dans le cadre de la concertation préalable lors de la phase d'identification des enjeux du territoire

## plan local d'urbanisme intercommunal

			<p><i>pas dans ma ville de résidence, Saint-Ouen).</i></p> <p><i>Je vous explique mon cas : l'une des façades de mon immeuble n'a jamais été ravalée depuis sa construction à la fin du 19<sup>e</sup> siècle. Hormis l'état de saleté très avancé de la façade, de nombreux joints sont partis/partent et créent des problèmes d'étanchéité. Les voisins des immeubles alentour me demandent de réaliser le ravalement, mais il n'y a aucune obligation en ce sens et je ne peux rien faire, car les autres copropriétaires, accédant à l'immeuble par l'autre façade, ne jugent pas ce ravalement nécessaire et refusent de voter les travaux.</i></p> <p><i>Je souhaitais donc savoir si le PLUI peut prévoir ce genre de mesure, qui permettrait une amélioration de la qualité de vie sur l'ensemble des villes du territoire, en donnant pouvoir aux Maires de demander le ravalement des façades les plus sales et vétustes ».</i></p>	
2 3	04/10/18	Demande de document	<p><i>« Etudiant en master 2 à l'école des ingénieurs de la ville de Paris, je travaille ce semestre en "Projet d'Espace Public" sur le village olympique. Serait-il possible de consulter le diagnostic préparatoire au PLUI voire la version provisoire du PADD à titre purement informatif et dans un but académique ? »</i></p>	Prise de compte professionnelle par téléphone / sans objet pour le PLUI
2 4	19/18/18	Informations sur la concertation	<p><i>« Hier 18 octobre à 18h, je me suis rendu à la réunion d'information sur le PLUI à Stains. renommée atelier participatif.</i></p>	<p>Pas de réponse formulée.</p> <p>Les documents et compte-rendu des réunions publiques sont en ligne et dans les dossiers de</p>

## plan local d'urbanisme intercommunal

		<p><i>Sur le podium, se trouvait une douzaine de membres des équipes des architectes et urbanistes, dans la salle nous étions 5 dont une adjointe au Maire et un membre du conseil de développement de Plaine Commune. Vers 18h45, M. Taïbi est arrivé, il a pris la décision qui s'imposait de reporter la réunion, dans une salle de la Mairie, un jour de novembre qui reste à fixer. A en juger par l'assistance présente la publicité et les enjeux de cette réunion n'ont pas convaincu les habitants de Stains. J'ai aussi remarqué l'absence d'affiche ou affichette à l'entrée de la médiathèque. Je tiens à renouveler mes observations sur l'indigence de la documentation mise à disposition des citoyens,. De même je souligne la non publication de mes questions écrites ou interventions orales, tant dans les comptes rendus des réunions que dans la liste de FAQ du site web.</i></p> <p><i>Cependant, dans votre dernière information vous évoquez le PADD.</i></p> <p><i>« Venez vous informer et vous exprimer sur les principaux axes du règlement en cours d'élaboration qui traduisent le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLUi, à l'échelle de Plaine Commune et de chacune des villes »</i></p> <p><i>Le PADD a-t-il été adopté ? est-il consultable dès à présent en tout ou partie ? Les éléments du dossier PADD soumis aux élus, notamment le 26 juin 2018 sont ou seront-ils consultables, et avec quelles modalités pratiques ?</i></p> <p><i>Même si les points que je soulève et ai déjà évoqués</i></p>	<p>concertation papiers.</p> <p>La CADA rappelle que les modalités du droit d'accès varient au cours du temps. La communication des documents liés à la préparation du projet et ne sont donc pas, temporairement communicables.</p>
--	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## plan local d'urbanisme intercommunal

			<i>ne sont pas nouveaux, je crois qu'il est grand temps de leur apporter une réponse concrète et satisfaisante. » »</i>	
<b>2 5</b>	02/11/18	Informations sur la concertation	Mail de la part d'un service municipal « <i>Bonjour pour votre info, c'était bien noté pour l'équipe de quartier centre-ville qui a déplacé sa réunion mensuelle, un article sur le blog .... »</i>	Prise de compte professionnelle / sans objet pour le PLUI
<b>2 6</b>	16/11/18	Contribution sur le contenu du PLUI	<p><i>« Ne sachant pas encore si je pourrai participer à l'Atelier PLUi du 27 novembre à l'Île Saint Denis, je vous adresse ma proposition de création d'une passerelle piétonne et vélo faites aux élus de l'Île ST Denis et de Villeneuve La Garenne. Passerelle qui devrait se situer au niveau du Quai du Moulin Prolongé côté Île St Denis après la démolition des entrepôts Lafayette prévue autour de 2022, et du Quai d'Asnières en face, côté Villeneuve La Garenne.</i></p> <p><i>Proposition adressée ci-dessous à Philippe Monges.</i></p> <p><i>Depuis quelques années, je parcours à vélo le tissu urbain en réhabilitation partant de Bassin de la Villette pour rejoindre les berges de la Seine au niveau du Parc des Chanteraines à Villeneuve La Garenne et ce qui me passionne est la dissolution des frontières et le prolongement des territoires qui s'étirent d'est en ouest, du 19ème arrondissement au 93 puis au 92 afin de créer du lien et un maillage nouveau digne du Grand Paris. En observant les développements futurs entre Universeine- Pleyel et l'éco-</i></p>	<p>Pas de réponse formulée.</p> <p>Remarque prise en compte dans le cadre de la concertation préalable lors de la phase d'identification des enjeux du territoire</p>



## plan local d'urbanisme intercommunal

		<p><i>quartier fluvial de l'Île Saint Denis, relié par la future passerelle bus et vélo, je pense qu'il est impératif pour de nombreuses raisons que cette passerelle trouve un prolongement entre l'Île Saint Denis et Villeneuve La Garenne sur le petit bras de Seine.</i></p> <p><i>Les motifs suivants justifient ce projet pragmatique :</i></p> <p><i>Créer du lien en circulation douce entre les territoires du 92 et du 93.</i></p> <p><i>Ne pas cantonner l'horizon 2024 des infrastructures et équipements ainsi que le futur Pôle économique Pleyel au seul département 93 mais ouvrir des passerelles en direction du 92 limitrophe.</i></p> <p><i>Désenclaver Villeneuve La Garenne et l'Île Saint Denis dont l'accès transport reste très limité ( 1 seule station de RER pour ces 2 villes) en visant une ouverture à Pleyel- Universeine qui ne serait pas exclusivement par la A86.</i></p> <p><i>Créer un maillage par voie douce entre les éco-quartiers d'une ville à l'autre, du futur secteur Gallieni de Villeneuve La Garenne à celui de l'Île St Denis rejoignant celui de Saint Denis via les Docks à St Ouen.</i></p> <p><i>A quoi sert t- il d'habiter l'éco-quartier fluvial de l'Île St Denis qui prône les circulations douces et le non-usage de la voiture si les nouveaux habitants ne peuvent rejoindre le centre commercial Quartz situé à 500 mètres de chez eux sans voiture?</i></p> <p><i>Une passerelle est idéale</i></p>	
--	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

## plan local d'urbanisme intercommunal

		<p><i>pour favoriser les échanges économiques et commerciaux sachant que L'Île Saint Denis manque cruellement de commerces et elle permettrait de réduire l'empreinte carbone.</i></p> <p><i>Favoriser les circulations douces sur les rives et entre les rives comme cela existe déjà est une voie exemplaire.</i></p> <p><i>L'échangeur Pleyel va être relié à la Plaine St Denis et au RER D- soit à la station Stade de France par le franchissement sur voies ferrées ( une passerelle au dessus des voies ferrées) et à l'Île Saint Denis par la passerelle fluviale. En toute logique, ce franchissement doit se prolonger sur le petit bras de Seine en direction de Villeneuve La Garenne et ne pas se restreindre au seul 93.</i></p> <p><i>Ce projet qui vise à tisser, à créer du lien permettrait de développer la force vive, créative et identitaire de ce bout de territoire fluvial à fort caractère, limitrophe du 92 et du 93.</i></p> <p><i>"Le caractère spécifique de chaque ville-monde vient en partie de sa géographie, des qualités de son site et de sa capacité à l'avoir magnifié, embelli et exposé. Les plus réussies ont su, depuis longtemps, tirer parti de leur géographie, pour en faire un atout et un élément fortement mémorable. Aucune ville-monde ne manque d'un fleuve ou d'une baie maritime. Cette trame aquatique autour de la Seine, de la Marne et des canaux qui y sont reliés doit constituer une des priorités du projet de Paris en grand : nos fleuves doivent renforcer encore plus leur rôle actif de</i></p>	
--	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

## plan local d'urbanisme intercommunal

			<p>route, de transport, de loisir. Ils doivent devenir un élément primordial de notre imaginaire francilien et l'expression de notre culture. »...</p> <p>"Les sites olympiques devront obligatoirement être travaillés sur leurs abords et dans la manière dont ils s'insèrent dans le reste de l'agglomération. Les liaisons et les entours sont aussi importants que les sites eux-mêmes ». Roland Castro</p>	
27	12/11/18	Informations sur la concertation, l'élaboration du PLUI et sur les marchés publics	<p>« Stanois et étudiant en Master 2 d'urbanisme et aménagement du territoire à Sorbonne Université, je suis curieux de savoir la manière dont vous élaborez votre nouveau PLUi. Passez-vous par un bureau d'études chargé de rédiger et d'élaborer le PLUi (pour lequel vous effectuez un suivi, que vous orientez, etc) ou l'élaborez-vous en interne ?</p> <p>Si vous passez par un bureau d'études, est-il possible que vous me précisiez lequel ? Je serai particulièrement intéressé de travailler sur votre PLUi dans le cadre de mon stage de fin d'études. Si vous utilisez seulement des consultants, j'aimerais également savoir lesquels dans la mesure du possible afin d'orienter mes demandes de stage. »</p>	Pas de réponse formulée.
28	19/11/18	Informations sur la concertation	<p>A la suite d'une invitation à un atelier participatif : « Merci de l'information. Pourriez-vous préciser le programme de l'atelier afin que nous, habitants, sachions si la démarche mise en œuvre est toujours infantilisante comme dans d'autres réunions</p>	Pas de réponse formulée.

## plan local d'urbanisme intercommunal

			<i>ultérieures ou si nous sommes vraiment conviés à réflexion et une donne qui peut changer ? »</i>	
29	20/11/18	Informations sur la concertation	<p>« y a t-il une réunion sur le PLUI à Saint-Ouen ce soir mardi 20 novembre? Le site de Plaine co l'indique: <a href="http://www.plainecommune.fr/plui/#.WPTMGhKhPa">http://www.plainecommune.fr/plui/#.WPTMGhKhPa</a></p> <p><i>Mais vous n'avez pas envoyé de message à ce propos et je n'ai pas vu d'affiche l'annonçant. »</i></p>	Il y a bien une réunion PLUI ce soir à Saint-Ouen, à partir de 18h à la médiathèque Persépolis.
29	28/11/18	Informations sur la concertation et demande de document	<p>« J'ai participé hier pour le conseil Citoyen à l'atelier de concertation sur le PLUI à l'Île-Saint-Denis. Est-il possible de télécharger le diaporama présenté pour le transmettre aux autres membres du Conseil Citoyen ? »</p>	<p>Réponse 1 = Les documents seront très prochainement mis en ligne sur le site de Plaine Commune/PLUI</p> <p>Réponse 2 : Les documents sont en ligne.</p>
30	11/12/2018	Informations sur la concertation et demande de document	<p>« Je me permets de vous contacter car j'axe actuellement mon projet de fin d'études d'architectures sur le territoire de Plaine Commune, et plus particulièrement celui de Saint-Denis aux alentours du quartier de la Briche. Malgré de nombreuses recherches, je n'arrive pas à trouver assez d'informations concernant l'occupation des sols de la Ville de Saint-Denis ou plus globalement de Plaine Commune.</p> <p><i>Il n'existe aucun contact mail sur le site de la mairie de Saint-Denis, et toute recherche sur le site de Plaine Commune redirige</i></p>	<p>Pouvez-vous me préciser votre demande concernant « l'occupation du sol » ?</p> <p>Est-ce les règles en vigueur du PLU, du futur PLUI ? L'état des lieux du territoire ?</p> <p>Vous pouvez toutefois trouver sur la page <a href="http://www.plainecommune.fr/plui">www.plainecommune.fr/plui</a> les documents présentés lors des ateliers participatifs à Saint-Denis sur le diagnostic du territoire et les futures règles du PLUI.</p>



## plan local d'urbanisme intercommunal

			<p>vers l'index du site. Auriez-vous un quelconque document détaillant l'occupation des sols de ce territoire ? Sauriez-vous vers qui pourrais-je trouver de telles informations ? «</p>	
3 1	11/01/19	Informations sur le contenu du PLUI	<p>Agent de la DGFIP : « pouvez-vous m'indiquer le zonage de la parcelle AR X à Saint-Denis ? il s'agit d'une demande à titre professionnel, dans le cadre d'une étude comparative pour la rédaction d'un avis du domaine. En effet, je n'ai pas trouvé le lien vers les documents graphiques du PLUI sur votre site internet, pour vérifier le zonage de cette parcelle. »</p>	Mail d'intérêt professionnel, répondu hors procédure PLUI
3 2	16/01/19	Informations sur la concertation et demande de document	<p>« Lors de la troisième (et dernière) réunion publique sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de Plaine Commune, qui s'est tenue le jeudi 10 janvier 2019 à 18h00 dans la salle du Conseil de Plaine Commune, En réponse à la question adressée à M. Patrick Braouezec, M. Gilles Poux et M. Anthony Daguet ont reconnu le droit des citoyens d'être (mieux) informés du dossier du PLUI, et ils se sont engagés publiquement à ce que les citoyens de Plaine Commune puissent disposer de l'information sur le dossier du PLUI, au fur et à mesure de son avancement et dans les mêmes conditions que les personnes publiques associées. La date annoncée publiquement pour la communication aux PPA, est le mois de mars prochain. J'attends donc la publication numérique sur le site web de Plaine Commune du projet</p>	<p>Pas de réponse formulée.</p> <p>Les documents et compte-rendu des réunions publiques sont en ligne et dans les dossiers de concertation papiers.</p> <p>La CADA rappelle que les modalités du droit d'accès varient au cours du temps. La communication des documents liés à la préparation du projet et ne sont donc pas, temporairement communicables.</p>

## plan local d'urbanisme intercommunal

			<p>de PLUI, dans les mêmes formes et délai que pour les PPA.</p> <p>Dès à présent, le PADD a été adopté par le CT, en conséquence je vous prie de le publier sur le site web, ou à défaut de me permettre de le consulter en vos locaux. »</p>	
33	16/01/19	Informations sur la concertation	<p>« Je souhaite contacter un habitant relais, si possible dans ma commune ou une commune avoisinante. Pouvez-vous me faciliter ce contact car je ne trouve ni liste, ni piste ? »</p>	<p>Ce dispositif d'habitant relais n'est pas encadré juridiquement et Plaine Commune n'est pas tenu de communiquer les coordonnées d'un de ces habitants relais. Les personnes se sont inscrites de manière volontaire pour être simplement un relai de communication auprès de leur entourage et voisinage. Nous ne pouvons répondre favorablement à cette demande.</p>
34	16/01/19	Informations sur la concertation	<p>« Je souhaite avoir connaissance ou communication des dates et des comptes rendus des réunions des conférences des Maires, et des autres réunions d'informations citées plus bas. Je vous serais reconnaissant de me faire connaître les modalités pratiques de cette communication, dans le cadre général de l'accès aux documents administratifs ou dans le cadre plus spécifique de la concertation du PLUI. »</p>	<p>Compte-tenu du fait que le document du PLUI n'est pas encore arrêté par le conseil territorial. IL n'est pas possible de vous communiquer actuellement des documents.</p>
35	16/01/19	Informations sur la concertation	<p>« Qu'entend t'on concrètement par "maitriser le foncier", , expression entendue à plusieurs reprises dans les réunions d'information ? Quel foncier, pour quels objectifs, avec quels moyens juridiques et ou économiques ? Que doit-on comprendre, aussi précisément que possible, de l'expression dite publiquement par un vice-président : "sacraliser les quartiers pavillonnaires" ? pour quels objectifs, avec quels moyens juridiques et ou économiques ? »</p>	<p>Nous prenons en compte vos observations, qui alimenteront le bilan de la concertation, sur la définition des orientations politiques et urbaines du PLUI. Une exposition actuellement en cours sur le territoire pourra vous aider à mieux saisir ces notions ?</p>

## plan local d'urbanisme intercommunal

3 6	16/01/19	Informations sur la concertation	<p>« je vous prie de bien vouloir accuser réception de mes mails.</p> <p>Je ne trouve sur le site aucune publication des messages des citoyens, pouvez-vous m'indiquer le lien, si possible ?</p> <p>Je suis intervenu à diverses reprises dans les réunions de concertations, mes interventions ne sont que rarement citées, et je ne suis jamais nommé, ou à tout le moins identifié comme un citoyen d'Épinay. Dois-je m'en étonner ? »</p>	<p>Nous accusons réception de vos mails.</p> <p>Toutes les observations écrites, faites par voie électronique ou par voie papier dans les registres de concertation, seront intégrées au bilan de la concertation du PLUI. Ce dernier sera disponible une fois que le conseil de territoire de Plaine Commune aura arrêté le PLUI.</p> <p>Par ailleurs, tous les comptes rendus des réunions de concertations sont disponibles sur le site internet de Plaine Commune et dans les dossiers de concertation.</p>
	27/01/19	Contribution sur le contenu du PLUI	<p>« je vous écris au nom d'un collectif d'habitants de Saint-Ouen nommé « Les Pavillons de Saint-Ouen » qui s'est créé en 2017 à l'occasion de la réécriture du PLU de Saint-Ouen.</p> <p>En effet, dans la version du PLU proposée par la municipalité lors de l'enquête publique, les dispositifs de protection des Zones Pavillonnaires de Saint-Ouen, présents de longue date dans les PLU précédents, avaient été supprimés.</p> <p>Le collectif des Pavillons de Saint-Ouen, a produit un document explicatif à destination de la population, et a fait circuler une pétition dans Saint-Ouen.</p> <p>Le document, ainsi que le succès populaire de la pétition, ont convaincu Madame La Commissaire Enquêtrice, ainsi que l'équipe en charge de la rédaction du PLU de l'intérêt de réintroduire les règles de protection des zones pavillonnaire dans le PLU de Saint-Ouen.</p> <p>Nous n'avons pas encore accès au texte réglementaire du futur PLUI, mais je voudrais attirer votre</p>	<p>Nous accusons réception de ce document et prenons en compte vos observations, qui alimenteront le bilan de la concertation, sur la définition des orientations politiques et urbaines du PLUI.</p> <p>Une exposition actuellement en cours sur le territoire pourra vous donner à voir la façon dont le pavillonnaire est pris en compte dans le PLUI. Les documents sont également disponibles sur la page du PLUI et notamment les présentations faites en réunions publiques ou en atelier participatif peuvent également être des documents utiles.</p>

## plan local d'urbanisme intercommunal

		<p><i>attention sur la sensibilité de la population de Saint-Ouen quant à la protection de ses zones pavillonnaires. Ci-joint le document adressé à Mme La Commissaire Enquêtrice lors de l'enquête publique de 2017.</i></p> <p><i>Je vous enjoins à le lire en détail afin de vous convaincre de l'intérêt de conserver les règles de protection des zones pavillonnaires sur la commune de Saint-Ouen. Vous apprécierez également, je l'espère, le sérieux de notre analyse et notre détermination à protéger nos zones pavillonnaires cernées par les annonces quasi-mensuelles de nouveaux programmes immobiliers, dont les alléchantes perspectives financières tendent parfois à faire oublier à leurs concepteurs les règles les plus élémentaires de respect de volumétrie du voisinage immédiat. Enfin, et je terminerai par cela, j'attire également votre attention sur le dernier paragraphe du document, qui rappelle que des règles de protection des zones pavillonnaires existent également à Saint-Denis, et qu'il convient de les conserver dans la rédaction des articles du PLUi, au risque, je n'en doute pas, de susciter un émoi semblable à celui de la population de Saint-Ouen en 2017. Bien sûr n'hésitez pas à revenir vers moi si vous souhaitez de plus amples informations ou si vous pouvez d'ores et déjà nous rassurer quant à la teneur du futur règlement. »</i></p>	
--	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--



# plan local d'urbanisme intercommunal