



COMPTE-RENDU D'ATELIER PARTICIPATIF N°7 – STAINS



ACCUEIL DES PARTICIPANTS ET INTRODUCTION

La mairie de Stains accueille dans sa salle du conseil, le 7^{ème} 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).



COMpte-REndu d'ATELIER PARTICIPATIF N°7 - STAINS

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 :

- **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).

COMPTE-RENDU D'ATELIER PARTICIPATIF N°7 – STAINS

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.



COMPTE-RENDU D'ATELIER PARTICIPATIF N°7 - STAINS

- « 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.



COMPTRE-RENDU D'ATELIER PARTICIPATIF N°7 - STAINS

- « *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.
- « *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.



COMPTE-RENDU D'ATELIER PARTICIPATIF N°7 – STAINS

- 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.

COMpte-REndu d'ATELIER PARTICIPATIF N°7 – STAINS

- « 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 ? »
 - ⇒ **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. Quoiqu'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.