

## COMPTE RENDU REUNION PUBLIQUE DU 26/09/2023

### REUNION PUBLIQUE N°1 – REVISION DU PLUI

---

#### Lieu de la réunion publique

Médiathèque Persépolis  
4 avenue Gabriel Péri  
93400 Saint-Ouen-sur-Seine

#### Élus présents

- **Adel ZIANE**, vice-président en charge de l'aménagement et l'urbanisme
- **Adrien DELACROIX**, conseiller territorial en charge de l'habitat et du foncier

#### Objet de la réunion publique

La première réunion publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) avait pour objectif la présentation de :

- la synthèse des éléments du diagnostic du PLUi ;
- le retour sur le questionnaire du « Ressenti de territoire » ;
- la présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

#### Participants

Une trentaine de personnes était présente.

#### Présentation

Messieurs Adel ZIANE et Adrien DELACROIX ont introduit la réunion et remercié les participants de leur présence. Ils ont ensuite débuté la présentation des différents objets de la réunion.

Au cours de la présentation :

*Un habitant de Saint-Ouen a fait remarquer que la passerelle de Saint-Ouen ne fonctionnait pas.*

- Cette question n'étant pas directement liée au PLUi, Adel ZIANE propose d'en échanger à l'issue de la réunion.

*Un habitant questionne sur la fermeture du parc d'activités VALAD.*

- Adel ZIANE répond que la fermeture du parc d'activités VALAD n'est pas prévue et que des discussions sont en cours avec le propriétaire sur le devenir de ce parc dans le respect des règles du PLUi en termes de bâtiments à préserver, de nature en ville, de hauteur des bâtiments.

*Une habitante demande de préciser les constructions auxquelles s'appliquent les règles du PLUi.*

→ Adel ZIANE répond que seules les constructions neuves et les mutations des bâtiments existants sont concernées par les règles du PLUi.

### **Échanges avec les participants**

La présentation finie, un temps d'échange avec les habitants a eu lieu. Une première série de questions a été posée.

*La thématique du patrimoine a été abordée, des doutes ont été émis sur la réalité de la protection qui est apportée par le fait qu'un bâtiment soit inscrit dans une fiche patrimoine au PLUi. Il a été pris l'exemple de la halle des marchandises de Saint-Ouen et de l'usine PSA qui ont été démolies malgré leur identification dans le PLUi. Il est souligné que la conservation du patrimoine ne peut se faire sans une volonté politique forte.*

- Concernant le patrimoine, les fiches patrimoniales vont être consolidées et uniformisées, il existe de grandes disparités entre les communes, certaines sont bien dotées en fiches alors que d'autres non. Adrien DELACROIX rappelle que le territoire de Plaine Commune est marqué par une grande variété dans son patrimoine bâti notamment avec le patrimoine contemporain. Ce qui guide le travail de Plaine Commune c'est la volonté de protéger d'avantage le patrimoine bâti du territoire.
- Adel ZIANE complète en expliquant qu'une étude sur le patrimoine est en cours. Elle vise à consolider le contenu des fiches patrimoniales et à identifier de nouveaux éléments. Une concertation va être mise en place, elle prendra la forme d'un groupe de travail composé d'habitants de Plaine Commune. Il invite les personnes souhaitant participer à cette démarche à se rendre sur le site internet de Plaine Commune ou d'écrire un mail à l'adresse dédiée à la révision du PLUi.

*Un membre de l'association Environnement 93 rappelle que l'association avait demandé à être associée à tous travaux préparatoires sur le sujet du PLUi et que cela n'a pas été fait.*

- Après vérification, suite à la réunion publique, il apparaît que l'association Environnement 93 n'a pas demandé à être associée à la révision du PLUi, à date.

*Le sujet des aires d'accueil des gens du voyage a été abordé, il a été rappelé l'absence d'aire d'accueil sur le territoire Audonien. Une aire d'accueil était prévue sur l'espace des Docks mais a été supprimée lors de l'approbation du PLUi.*

- Adrien DELACROIX rappelle que Plaine Commune possède deux aires d'accueils sur le territoire mais qu'elles sont parfois soumises à des conflits d'usage car une partie de ces utilisateurs est en fait sédentaire, cela entraîne parfois des problématiques de squat qui génère de graves problèmes de sécurité et de tranquillité pour les usagers réguliers. Par ailleurs Plaine Commune répond aux obligations légales en termes de nombre d'aires d'accueils et travaille également au développement de logements spécifiques pour les gens du voyage en s'appuyant sur des expériences réussies en la matière.

*Une question portait sur les perspectives d'évolution de la population.*

- La population du territoire croît et les estimations vont vers un rythme similaire aux décennies précédentes. Adrien DELACROIX rappelle que les perspectives démographiques sont difficiles à prédire.

*La construction de logements sociaux a été abordée par le sujet de la rénovation urbaine. Il a été souhaité que la réhabilitation soit préférée à la démolition.*

- Adrien DELACROIX explique que dans le cadre des programmes de rénovation urbaine, il s'agit de créer des équipements, de la diversité dans les formes bâties, de la mixité sociale et fonctionnelle. Cela passe dans certains cas par de la démolition. Monsieur Adrien DELACROIX précise que Plaine Commune se fixe comme objectif de construire 3 500 logements par an.

*La pollution des sols a été abordée notamment sur la manière de la traiter. Il a été suggéré de s'orienter vers la phytoremédiation plutôt que l'excavation des terres vers des territoires voisins.*

*Il a été demandé si de nouveaux projets de ligne de tram sont prévus.*

- La ligne de tramway T8 va être prolongée pour relier la Porte de Paris à Saint-Denis à la gare Rosa Parks à Paris.

*Le projet de CHU de Saint-Ouen a été critiqué comme étant un projet ne répondant pas aux besoins du territoire et qu'il fallait saisir l'occasion de la caducité de la déclaration d'utilité publique pour proposer un autre projet.*

- Adrien DELACROIX explique que le projet se confronte à un problème juridique mais que le territoire de Plaine Commune connaît un déficit en équipement de santé et que cet équipement serait bénéfique pour le territoire.

*La définition d'un espace vert a été demandée.*

- Les espaces verts sont les parcs, espaces végétalisés, square et rives végétalisées de la Seine. Adrien DELACROIX ajoute qu'une étude est en cours menée par l'APUR afin d'identifier les enjeux en termes de luttes contre les îlots de chaleur urbain et de mobilisation d'espaces à végétaliser. En ce sens, Plaine Commune souhaite mobiliser les grands propriétaires fonciers (SNCF, bailleurs sociaux).

*Il a été demandé d'expliquer la règle sur l'abattage des arbres, car des arbres ont été abattus sans être remplacés rue Jules Ferry à Saint-Ouen.*

- Adrien DELACROIX rappelle que le règlement des principales zones du PLUi a été précédemment modifié afin d'imposer aux propriétaires de replanter 3 arbres pour un arbre abattu. Cette règle s'applique aussi bien au propriétaire privé qu'à la puissance publique. Cependant, dans certains cas devant des contraintes techniques, les arbres ne pourront être replantés qu'à proximité du lieu d'abattage.

*Le sujet de l'école Bachelet et son devenir a été abordé.*

- Adel ZIANE reprend la parole pour aborder le sujet de l'école Bachelet. Il explique qu'une réunion de concertation a été organisée afin de prévoir le devenir du site. Le terrain ne sera pas vendu à un promoteur et aucun immeuble ne sera construit. Conformément à la demande des habitants, c'est un projet de parc qui a été retenu ainsi qu'une reconversion de l'école en lieu associatif.

Suite à cette succession de réponses, une discussion s'est engagée entre les élus et les participants à la réunion publique. Le sujet de la discussion portait essentiellement sur la place de la nature dans l'espace urbain, et sur la densification et les hauteurs des bâtiments. Adrien DELACROIX et Adel ZIANE ont expliqué que Plaine Commune s'efforce dans ses politiques et dans les projets d'aménagements de laisser une place importante à végétalisation, de réduire les hauteurs des bâtiments (notamment sur la ZAC des Docks à Saint-Ouen) et de protéger les zones pavillonnaires.

Suite à cet échange, une dernière série de questions a été posée.

*Une remarque a été émise sur le manque de communication sur les réunions publiques. Certains habitants ont été mis au courant de la tenue de la réunion publique seulement la veille.*

*Une question portait sur les espaces pavillonnaires et leurs protections. Quels sont dispositifs de protections contre la densification du tissu pavillonnaire ?*

- Adel ZIANE confirme que la protection du tissu pavillonnaire fait partie des objectifs du territoire.

plan local d'urbanisme  
intercommunal

Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse  
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis

*Une dernière question portait sur le devenir des friches et d'une potentielle réflexion de les transformer en espace vert.*

- Adel ZIANE prend l'exemple d'une ancienne casse automobile situé sur le boulevard Victor Hugo à Saint-Ouen qui sera remplacée par un parc de plus de 4000 m<sup>2</sup>.
- Adrien DELACROIX complète en expliquant que le sujet du traitement des friches est à remettre en perspective avec le passé industriel du territoire de Plaine Commune. La désindustrialisation massive a produit un très grand nombre de friches urbaines, souvent polluées. Le coût de leur dépollution peut être très élevé. Les opérations de logements peuvent participer à l'équilibre économique de la réhabilitation des friches.

La première réunion publique portant sur la révision du PLUi touche à sa fin. Adrien DELACROIX conclut en rappelant qu'une autre réunion publique sur le même sujet est fixée le 10 octobre 2023 à 18h30 à la médiathèque Flora Tristan à Pierrefitte-sur-Seine. D'autres réunions publiques seront organisées tout au long de la procédure de révision du PLUi.

Messieurs Adel ZIANE et Adrien DELACROIX remercient les habitants de leurs participations, la réunion publique est levée.

plan local d'urbanisme  
intercommunal

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