



COMPTE-RENDU D'ATELIER PARTICIPATIF N°6 - SAINT OUEN



ACCUEIL DES PARTICIPANTS ET INTRODUCTION

La médiathèque Persépolis de Saint-Ouen-sur-Seine accueille le 6^{ème} 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.



COMPTE-RENDU D'ATELIER PARTICIPATIF N°6 – SAINT OUEN

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.

PRESENTATION DU VOLET REGLEMENTAIRE 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.



COMPTE-RENDU D'ATELIER PARTICIPATIF N°6 – SAINT OUEN

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 ensombrière 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.



COMPTE-RENDU D'ATELIER PARTICIPATIF N°6 – SAINT OUEN

- Sur les outils règlementaires 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 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 toitures 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'élus 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.

COMPTE-RENDU D'ATELIER PARTICIPATIF N°6 – SAINT OUEN

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 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.