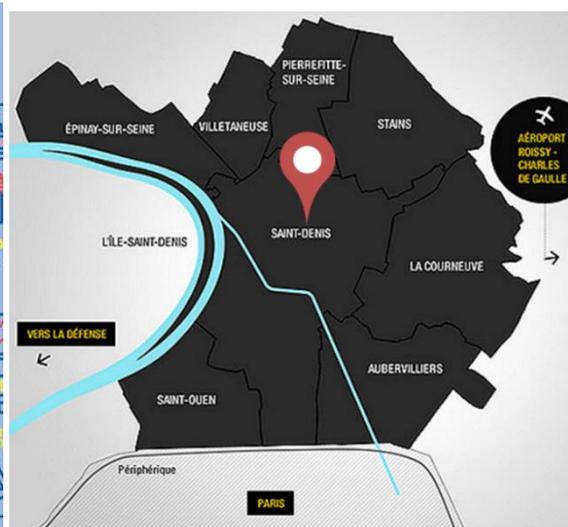




COMPTE-RENDU D'ATELIER PARTICIPATIF N°3 – SAINT-DENIS



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'ÉTAT D'AVANCEMENT DE LA DEMARCHE D'ÉLABORATION 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.
- **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.



COMPTE-RENDU D'ATELIER PARTICIPATIF N°3 – SAINT-DENIS

- « 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 compris entre 10 et 11 € du m²), 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).



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



COMPTE-RENDU D'ATELIER PARTICIPATIF N°3 – SAINT-DENIS

- « 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 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.





COMPTE-RENDU D'ATELIER PARTICIPATIF N°3 – SAINT-DENIS

- « 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'arrêt 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.





COMPTE-RENDU D'ATELIER PARTICIPATIF N°3 – SAINT-DENIS

- « 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.
- 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.

