

PLUi – 2^{ème} réunion publique

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi)

2^{ème} réunion publique du 5 juillet 2018 – Compte-rendu

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 œuvre. 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.

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 (un dans chaque commune) sera organisée à l'automne 2018, puis qu'une 3^{ème} 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.

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 1^{er} 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),
- 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 2^{ème} 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,
- 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 2^{ème} 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.

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'h 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 recouvert 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-

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 ».

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 chiffre, 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. »

« 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 m² 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.

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 3^{ème} 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 3^{ème} 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 4^{ème} axe du PADD concerne l'enjeu intitulé « Un territoire accessible et praticable, créant les conditions d'une mobilité durable ».

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 4^{ème} 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'Ile-de-France et des spécificités de chaque commune.

Le 5^{ème} 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.

Concernant ce 5^{ème} 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 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 ».*

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 :

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

Fin du 1^{er} semestre 2019 : enquête publique

Plus d'information sur 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.