

PLUi – compte-rendu 3^{ème} réunion publique

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi)

3^{ème} réunion publique du 10 janvier 2019

Présents : 52 personnes (hors intervenant.e.s)

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. Introduction des élus

Patrick BRAOUEZEC accueille, 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 le groupement de bureaux d'études¹ qui vont intervenir. Il indique : l'importance de cette troisième et dernière réunion publique, qui marque la finalisation de la concertation préalable à l'arrêt du projet de PLUi par le conseil de territoire, avant l'enquête publique formelle qui aura lieu en septembre 2019. C'est une réunion importante, car elle a pour objet de faire un retour sur ce qui a été retenu des 9 ateliers organisés, en novembre 2018, dans chacune des villes du territoire.

S'il y a eu un peu moins de participation que lors des ateliers de début 2018, ces réunions et les interventions qui y ont eu lieu ont toujours été de qualité.

Le PLUi est un document très important pour l'avenir du territoire, car il donne des orientations politiques : « *Quelle ville voulons-nous dans 15 ans ? Pour quelle population ?* » Il permettra de mieux porter les valeurs fortes de Plaine Commune et des villes membres pour se projeter dans l'avenir, notamment auprès de l'Etat, de la Région et de la Métropole du Grand Paris (MGP).

Patrick BRAOUEZEC rappelle que le PLUi engage élus et citoyens sur des objectifs partagés. Revenant sur l'histoire du territoire, il rappelle qu'après une période marquée par le départ de centaines d'entreprises, il a fallu reconstruire un autre projet : « *Je pense que nous avons relevé la première partie du pari porté depuis une trentaine d'années ; et aujourd'hui encore, personne n'a été chassé.* »

Toutes les villes ont vu leur population augmenter, et celles et ceux qui ont souhaité rester dans les villes ont pu le faire. Il insiste sur la vigilance nécessaire à avoir afin que les villes ne se gentrifient pas, malgré la pression foncière qui est un risque pour les années à venir.

¹ Une Fabrique de la ville, Anyoji Beltrando, Pluricité

Gilles POUX, Vice-Président de Plaine Commune à l'Urbanisme, Maire de La Courneuve

Il précise que le PLUi en cours d'élaboration est une démarche novatrice, tant en matière de travail partenarial avec les villes qu'en matière de concertation. C'est le premier réalisé dans le périmètre la Métropole du Grand Paris, qui fera école au sein de la MGP.

Il rappelle que :

- la démarche d'élaboration du PLUi est complexe car les 9 communes du territoire ne vivent pas les mêmes situations. Il s'agit à la fois de construire une démarche partenariale, de donner de la cohérence au territoire, de corriger les fractures et de construire des continuités urbaines. Il faut continuer à maîtriser le développement de ce territoire.
- Les orientations qui découlent de la démarche partenariale s'inscrivent dans un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), qui se traduit ensuite dans des règles d'urbanisme afin de définir la façon d'utiliser chaque mètre carré du territoire, avec deux points d'attention : harmoniser et simplifier. Ainsi « nous sommes passés de plus de 70 zones différentes à une douzaine, non pas pour passer outre les situations spécifiques des villes, mais pour créer les conditions de parler de la même chose partout, afin que la population puisse s'y retrouver ».
- La stratégie du PLUi, faisant écho au PLU de la Courneuve, vise à renforcer les règles en faveur de l'environnement pour construire un territoire durable. Le projet de PLUi contient de réelles avancées, qu'il s'agisse d'espaces verts, des coulées vertes et bleues, d'espaces publics plus apaisés et confortables pour les modes doux. Le projet a aussi comme objectif d'aller vers une densification équilibrée.
- Le PLUi limitera le développement des grands centres commerciaux et privilégiera les besoins de proximité.

Monsieur POUX précise les prochaines étapes : « après la prochaine réunion du conseil de territoire, qui se tiendra en mars 2019, viendra le temps de la consultation des partenaires institutionnels, des villes ... puis, en septembre 2019, l'enquête publique sera menée. Les apports de ces différentes consultations pourront donner lieu à des modifications du projet de PLUi, avant son approbation finale par le conseil de territoire ».

Antony DAGUET, Vice-Président de Plaine Commune à la Démocratie Locale, Premier-adjoint à la Maire d'Aubervilliers

Il rappelle l'importance de la concertation initiée depuis le début de la démarche. Elle s'est voulue innovante, malgré la complexité et le caractère technique d'un processus d'élaboration de PLUi. Dès le début, la démarche s'est voulu accessible à tous, avec :

- deux séries de neuf ateliers participatifs dans les villes, avec un mode d'animation interactif, qui a permis d'avoir un débat très riche.
- Un questionnaire qui a permis de recueillir l'avis de nombreux habitants et usagers de Plaine Commune.
- Une exposition itinérante débute et sera consultable notamment dans les mairies.

Au final, 2 200 personnes ont participé à la démarche de concertation, avec des débats de fond qui ont permis d'apporter des évolutions au projet de PLUi, qui a largement évolué grâce aux apports successifs de la concertation.

Anthony Daguet remercie les participants pour leur mobilisation et fixe comme objectif de la réunion, d'une part, de faire le bilan provisoire de la démarche de la concertation et, d'autre part, de donner à comprendre et d'échanger sur les principales règles du PLUi, pour que chacune et chacun puissent s'exprimer lors de la phase d'enquête publique, qui aura lieu en septembre 2019 et qui durera un mois.

L'approbation du PLUi ne marquera pas la fin de la concertation. Il sera possible d'apporter des modifications ultérieures au PLUi, comme c'est le cas aujourd'hui avec les documents communaux, dans la mesure où elles s'inscriront dans une perspective d'intérêt général et seront toujours en cohérence avec le PADD, qui est le projet stratégique travaillé ensemble.

2. Rappel du calendrier de la démarche et présentation de l'ordre du jour de la rencontre par Plaine Commune

Pierre Hiault, Délégué Général à la Stratégie Territoriale de Plaine Commune, rappelle le calendrier de la démarche d'élaboration du PLUi, qui a commencé en octobre 2017 et qui va s'achever dans les prochaines semaines avec l'arrêt du projet de PLUi par le Conseil de Territoire. La phase d'enquête publique aura lieu en septembre 2019 et permettra à chacune et chacun de consulter l'ensemble des documents et d'exprimer ses remarques et observations sur le projet de PLUi arrêté. L'approbation est prévue en début d'année 2020.

Il présente ensuite les deux temps de la rencontre de ce jour : un premier temps consacré à la présentation du bilan provisoire de la démarche de concertation préalable et un second temps, pour la présentation de la partie réglementaire du PLUi : les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement. Des temps d'échanges sont prévus.

3. Présentation du bilan provisoire de la démarche de concertation préalable par le bureau d'études Pluricité

Paul GARCIA, du bureau d'études Pluricité, rappelle les différentes étapes et diverses modalités de la concertation qui ont été mobilisées depuis décembre 2017 et ont permis, à ce jour, la participation de 2 200 habitants et usagers de Plaine Commune.

Il présente ensuite les remontées ressorties des différents temps de concertation, qui ont contribué à alimenter les travaux d'élaboration du PLUi², notamment :

- Les trois priorités relevées par les répondants au questionnaire du PLUi : l'environnement, l'habitat et la cohésion sociale
- Les attentes relevées par les contributions du Conseil de Développement de Plaine Commune et du Collectif Cahier citoyen : la maîtrise foncière, l'aménagement équilibré, les transports et l'association de la population
- Les sujets soulevés lors de la 2^{ème} série d'ateliers : le commerce, l'environnement, la santé, les continuités urbaines, l'applicabilité du PLUI, la maîtrise de la densité

Echange avec la salle.

Remarque d'un habitant de la Courneuve : « *Au regard de ma lecture du PLU de la Courneuve, je m'interroge sur ce qu'on entend par la notion de défense des espaces verts, car, à la Courneuve il y a beaucoup de terrains vagues. Sur une partie d'un terrain, il y a un établissement de la Banque de France et le reste du terrain est toujours un terrain vague : on nous a dit qu'il y aurait là équipements culturels, espace commercial, logements sociaux. Mais pour le moment on ne sait pas où ça en est.*

Il est prévu de construire un bâtiment de 13 étages près du carrefour des Six-Routes, alors que dans le même temps il y a des parkings en mauvais état et des terrains vagues qu'il faudrait commencer par requalifier.

Par ailleurs, dans le PLU est mentionné « Habiter dans le parc de la Courneuve » : je ne sais pas à quoi ça fait allusion. »

Question d'un habitant d'Epinay-sur-Seine : « *Pourra-t-on avoir accès au document du PLUi voté en mars 2019 avant l'enquête publique de septembre 2019, car il va comporter des milliers de pages et il sera difficile d'en prendre connaissance et réagir sur la seule période d'un mois prévue pour l'enquête publique ?* »

Réponse de Pierre HIAULT et Anthony DAGUET : la version du projet de PLUi qui sera arrêtée en mars 2019 par le Conseil de territoire sera publique et pourra donc être rendue accessible au public après le vote, le plus tôt possible, en amont de l'enquête publique. Toutefois, le dossier d'enquête publique est plus complet car il contiendra l'avis des partenaires institutionnels (Etat, villes, Autorité environnementale ...).

² Voir la présentation

Une habitante de Saint Denis, membre du collectif des Cahiers citoyens « La métropole c'est nous » : « On a bien compris que le PLUi est un outil pour donner un sens à la ville telle qu'on la veut, sur le court, le moyen et le plus long terme. Pour l'essentiel, on partage, en tant que citoyens tout ce qui se dit : ne pas exclure, ne pas sombrer dans les inégalités. Mais on ne dit rien sur le fait qu'on fait partie de la Métropole du Grand Paris (MGP) qui ne porte pas du tout ce projet-là. Il faut se mettre en position de pouvoir contre-proposer : nous avons en effet des inquiétudes sur beaucoup de grands projets, les quartiers des gares ... Il y a un manque d'espaces verts, de « logements publics ». Or le PLUi devra être en harmonie avec le futur SCOT métropolitain.

Ainsi ma question est la suivante : de quels outils disposez-vous afin que le projet solidaire porté par le PLUi ait une chance d'être pris en compte, face aux orientations de la MGP, qui n'ont rien à voir ? Cet exercice doit se faire avec les citoyens, pour peser. Et les citoyens, tels que nous, sommes prêts à nous mobiliser pour lutter afin que le projet solidaire de Plaine Commune soit pris en compte par la MGP : pour cela, nous proposons la tenue prochaine d'ateliers élus et citoyens. Le premier aura lieu le 5 février 2019. »

Remarque d'un autre participant, conseiller d'opposition habitant à Saint-Ouen-sur-Seine, suite à l'intervention précédente : « Je soutiens la démarche de la collègue intervenue précédemment. Le PLUi est un élément de résistance au projet métropolitain. Oui pour se mobiliser en tant que citoyens pour lutter avec Plaine Commune pour faire entendre et faire prendre en compte son projet par la MGP.

Nous agissons actuellement contre le projet de nouvel hôpital à Saint-Ouen. Il serait énorme, plus haut que l'église, situé sur le lieu de l'usine PSA qui devra fermer. L'Etat envisage un PIG qui permettrait de passer outre le PLUi. Nous sommes motivés pour en faire une ZAD ! »

Réponse de Patrick Braouezec : « Je partage les craintes que vous exprimez. Le PLUi est un outil, nécessaire, mais pas suffisant. La démarche engagée nécessitera une mobilisation large et dans la durée, car il y a des incertitudes pour l'avenir : par exemple, avec le passage de la compétence Habitat à la MGP.

Si nous mettons tout en œuvre pour que le PLUi soit finalisé avant le SCOT métropolitain, c'est justement pour pouvoir marquer le SCOT de notre empreinte. Il y a donc à continuer à y travailler au regard des objectifs que nous nous sommes assignés. Et il n'y a aucune difficulté à ce que soit initié, dans le même temps, un certain nombre de démarches citoyennes, comme autant de points de vigilance. »

Remarque d'un habitant de Saint Denis : « Un PLUi c'est bien, mais l'important c'est la vie de ce PLUi dans le temps. Au regard de l'expérience du PLU de Saint Denis, qui a été un PLU très concerté, les modifications ultérieures ont été bien moins concertées ; malgré la mise en œuvre d'enquêtes publiques, et parfois contraires aux règles initiales du PLU, notamment sur les bâtiments de grande hauteur.

Aussi, ma question : qu'est-il prévu en matière de suivi et d'évaluation périodique du PLUi, afin qu'il soit respecté dans la durée ? L'élaboration d'un tel mode d'emploi dans le PLUi permettrait de rendre compte de ce qui a été fait et pas fait, et surtout de percevoir les dérives, notamment au travers des modifications ultérieures.

Une autre illustration sur le suivi du PLU de St Denis, c'est l'élaboration d'un répertoire des bâtiments patrimoniaux qui ont un intérêt particulier. Or, on s'aperçoit que ces bâtiments ont été un peu oubliés. Certains sont dégradés, mais il y a aussi des commerces dégradés. On s'aperçoit que des bâtiments répertoriés dans le PLU ont vu leur façade complètement modifiée par des commerces, déformant la qualité du bâti. Donc, je souhaiterais qu'il y ait un chapitre, paragraphe, qui donne le mode d'emploi du PLUi. »

Réponse de Patrick Braouezec : *« Après l'élaboration d'un PLUi ou d'un PLU qui porte de belles démarches de concertation, on ne se donne pas suffisamment les moyens de suivre et évaluer la mise en œuvre des PLU dans le temps. C'est une bonne idée d'intégrer dans le PLUi un mode d'emploi qui prévoit des temps d'évaluation. Ainsi, il ne s'agira pas de s'arrêter une fois que le PLUi sera voté et appliqué. Il sera important d'avoir un regard sur le suivi du PLUi, notamment au regard de ce que la vie peut amener comme nouveautés amenant à prendre en compte des priorités pas prévues au départ. Par exemple, le Stade de France était venu bouleverser la mise en œuvre du mandat municipal après 1995. Il a fallu en intégrer l'impact en cours de mandat. »*

Remarque et question de deux participantes, concernant le suivi pendant les constructions : « Le chantier du Campus Condorcet est un véritable cloaque de boue, où les gens sont crottés jusqu'aux genoux. Je ne comprends pas comment on peut laisser faire des choses pareilles. Par ailleurs, au niveau de la pollution, on sait que toute La Plaine est polluée puisque c'était une zone industrielle. Mais il n'est pas normal qu'il faille se battre, nous les habitants, pour avoir des informations justes de la part des aménageurs et des constructeurs pour savoir ce que contient le site, ni pour faire intervenir au mieux les constructeurs quand il y a des dépollutions de composés toxiques.

Pour compléter, je précise que le long du chantier du campus Condorcet il y a des boues répandues dans les rues sans qu'elles ne soient nettoyées. Il n'y a pas de contrôle. J'espère qu'avec le PLUi des personnes vont être nommées pour contrôler ces pollutions, parce que, dans 30 ans, quand on aura un cancer vers qui on se tournera ? La DRIHL donne des autorisations de travaux dans des zones avec sous-sols très pollués. Toutes les constructions aujourd'hui sur la Plaine Saint Denis, dont le Grand Paris Express, c'est catastrophique.

Réponse de Patrick Braouezec : *« Vous avez raison d'alerter sur ces sujets, car on va effectivement entrer dans des phases de chantier considérables.*

J'ai écrit au Président de la Solidéo pour que l'on mette en place une gouvernance partagée de l'ensemble des chantiers qui vont se dérouler sur ce territoire, pour qu'on puisse être proactifs et qu'on puisse informer, de la fermeture d'une rue, du début d'un chantier ... On va avoir une combinaison de chantiers sur notre territoire, qui nécessite une coordination. Et j'ai beaucoup insisté ce matin même, lors d'une réunion avec le Préfet, pour qu'on ait cette instance de coordination des chantiers. Il n'est pas juste de dire que tous les chantiers sont équivalents. Je confirme que, dans la dernière période, la tenue du campus Condorcet est inqualifiable. Il n'en est pas de même avec les chantiers du Grand Paris Express. Par ailleurs tous les aménageurs et constructeurs sont soumis aux mêmes obligations légales en matière de dépollution.

Après ça, la bonne tenue du chantier dépend beaucoup des maîtres d'ouvrage. On n'a pas eu de problème sur le chantier de la Banque de France. Par contre, j'ai demandé à Vinci d'intervenir sur le chantier du campus Condorcet dont le nettoyage est effectivement problématique. »

4. Présentation générale du volet réglementaire du PLUi et exemples concrets, par le bureau d'études Une Fabrique de la Ville et l'agence d'architecture et d'urbanisme Anyoji-Beltrando

Sébastien HARLAUX, du bureau d'études **Une Fabrique de la Ville**, donne à voir l'articulation des différentes pièces qui constituent.

Il présente les trois orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques:

- OAP Commerce et Artisanat
- OAP Environnement et santé
- OAP Grands axes et urbanisme de liaison

Il présente ensuite, avec deux exemples sur le village olympique et sur Villetaneuse, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles, qui traduisent des projets nature et de vocation différentes :

- Sites Jeux Olympiques et Paralympiques 2024
- Grands projets et quartiers de gares, Redynamisation des centralités urbaines
- Redynamisation, montée en gamme et qualité des zones économiques
- Renouvellement urbain et mixité
- Equipements, Espaces verts et paysage
- Valorisation et activation du patrimoine

Puis, **Yannick Beltrando et Oriane Pillet**, de l'agence **Anyoji Beltrando**, présentent le projet de zonage général, notamment à partir de quelques cartes provisoires localisées. Le projet de zonage général comporte six types de zones : mixtes, à dominante résidentielle ou économique, naturelles, agricoles et grands équipements ou services urbains.

Ils présentent ensuite quelques règles qui seront dans le règlement du PLUi, notamment :

- Une définition commune des notions d'espace libres et de pleine terre
- Des règles permettant une mise en œuvre adaptable en fonction des contraintes des différents secteurs

Enfin, ils présentent l'évolution des règles entre les PLU communaux et le projet de PLUi dans les principales zones urbaines³.

Echange avec la salle.

Remarque d'un participant, en écho à la précédente intervention sur le même sujet : « *Si la situation des chantiers est criminelle, il faut l'établir et porter plainte, il y a des laboratoires d'analyse privés qu'on peut mobiliser contre les constructeurs, qui paieront des dommages et intérêts et enlèveront ce qu'ils doivent enlever. Il ne faut pas attendre d'avoir des cancers dans 30 ans : il ne faut pas être inconscient. Ce n'est pas parce qu'un chantier est propre qu'il n'y a pas de danger. J'ai connu Fos-sur-Mer propre quand j'étais gamin, et maintenant c'est une zone à cancer.*

Par ailleurs, une question : « *Je voudrais savoir quelle est la valeur juridique normative du PLUi si l'Etat peut décider la construction d'un CHU à Saint-Ouen sans tenir compte du PLUi ? A quel niveau se situe-t-il ? Est-il opposable au projet de ce CHU ?* »

³ Voir la présentation

Réponse d'Anthony DAGUET : Il y a des lois dans ce pays et elles doivent être respectées. Peut-être que les lois en matière de dépollution ne vont pas assez loin, mais ce n'est pas de la responsabilité de tel territoire ou telle collectivité. Notre responsabilité est collective, et ce qui nous permet de gagner, c'est quand on arrive à faire évoluer le droit.

Par ailleurs, le message concernant le chantier du campus Condorcet est entendu: « ils doivent se reprendre ».

Réponse de Gilles Poux : le PLU n'est pas l'outil pour faire respecter la propreté des chantiers. Nos services (droit des sols, voiries) doivent aller vers ces personnes afin qu'elles respectent leur environnement, et que l'espace public soit mieux protégé. Nous transmettrons ces préoccupations à nos services.

Question d'un participant habitant de la Courneuve : « *Qu'en est-il des espaces verts, par exemple sur l'Aire des Vents à Dugny qui doit accueillir le Village des Médias pendant les Jeux ? A la Courneuve on parle aussi de « constructions mobiles ». Je ne comprends pas très bien à quoi ça sert.*

Concernant les travaux du métro, l'accès est difficile. Par ailleurs, on a exproprié des commerces : pour quoi faire ?

Enfin, je ne comprends pas le débat sur le permis à louer : à quoi va-t-il servir si on ne sait pas qui seront les copropriétaires des logements à venir ? »

Réponse de Gilles Poux : A la Courneuve, les terrains militaires « des Essences », qui sont pollués, vont être dépollués avant les Jeux. C'est pour cela qu'il y aura des constructions mobiles, temporaires. Il faut savoir qu'après les Jeux, le parc Georges Valbon va gagner 13 hectares d'espaces verts supplémentaires. C'est plutôt une démarche positive par rapport à la situation présente. Quand on arrivera à la gare du T11 de Dugny-La Courneuve, on sera directement dans le parc départemental.

Question d'une participante : *vous avez beaucoup parlé de la limitation des hauteurs dans les différentes villes. Je ne comprends pas quelles sont les hauteurs réelles ? Vous parlez de R+4, R+5 : à Front Populaire, il y a un immeuble qui a poussé et qui fait 12 étages je crois. En face de notre résidence, il y a un immeuble qui a eu un permis de construire il y a 2 mois pour R+9. Pourquoi du R+9 ? On nous avait annoncé du R+7 : comment faire ? Quel recours juridique possible ont les habitants pour s'opposer à ce genre de construction, qui n'est pas du tout en accord avec ce que vous annoncez ? Sachant qu'ils jouent un peu sur le respect des normes : ils font 5 étages à un endroit et 9 à un autre.*

Réponse d'Anthony DAGUET : On a 9 villes et 9 PLU. Pour chaque PLU, jusqu'à aujourd'hui, si le promoteur arrive avec un projet conforme au règlement en vigueur, il peut avoir son permis de construire. Donc, ce projet de PLUi est important, car il va réglementer pour l'avenir les nouvelles constructions. Ainsi, si demain vous avez quelqu'un qui construit un pavillon R+2 là où c'est seulement R+1 qui est autorisé, on peut aller au tribunal, que ce soit les voisins ou la collectivité, et il y aura un jugement qui va demander au propriétaire d'arrêter son chantier ou même de détruire l'œuvre s'il a commencé les travaux.

Aujourd'hui, à Aubervilliers par exemple, si le permis de construire a été autorisé récemment, il s'appuie sur les règles du PLU en vigueur, qui date de 2010.

Un autre point : la question des hauteurs rejoint la question des espaces libres. Plus vous allez haut, plus vous devez veiller à ce que l'espace entre les bâtiments soit important. Il y a là aussi une question d'harmonie des paysages.

Concernant l'opération du CHU à Saint Ouen, en effet, l'Etat peut décider d'en faire une Opération d'Intérêt National (OIN) qui vienne s'imposer au PLU voté localement. Tant que l'OIN n'est pas arrêtée par le préfet, c'est le PLU qui s'applique. Et il y a une obligation de dialoguer. Evidemment qu'on n'a pas tous les pouvoirs en main et qu'il y a une nécessité de discussion, de négociation entre partenaires publics sur l'aménagement d'un territoire.

Il y a aussi des outils annexes qui permettent de peser sur l'évolution des choses : quand on met en place le permis de louer, quand on veut mettre en place l'encadrement des loyers, ce sont des positionnements politiques qui aident à lutter contre la spéculation immobilière et les marchands de sommeil. Ainsi, dans le cadre d'un contentieux, on aura des outils nouveaux pour peser, qui sont des outils juridiques opposables, qui nous permettent d'engager des négociations si besoin.

Nous allons solliciter l'avis des partenaires (la Région, la Métropole... sur notre PLUi). C'est aussi l'un des enjeux de voter ce PLUi avant l'adoption du SCOT métropolitain pour que le SCOT tienne compte de notre PLUi, et que l'on puisse continuer à travailler ensemble sur cette base.

Réponse de Gilles Poux : sur les hauteurs, le règlement ne sera pas uniforme sur l'ensemble du territoire. Il y a des endroits où c'est du R+1 ou R+2, notamment dans les zones pavillonnaires, qu'on veut protéger. On reste dans l'esprit de ce qu'est une zone pavillonnaire. Par contre, sur les grands axes, ou dans des zones de gares intermodales par exemple, on pourra envisager de monter plus haut, des constructions à R+10, R+12... Dans les secteurs dits faubouriens, on est plutôt en moyenne sur du R + 4, R+5.

Question d'un participant : « *Je reviens sur une question précédente. Est-ce qu'il y a une raison objective pour ne pas communiquer le PLUi complet après le vote du Conseil de territoire en mars 2019 ?* »

Réponse de Pierre Hiault : le projet de règlement est en cours d'évaluation environnementale, de notre côté. La rédaction se poursuit jusqu'à l'arrêt du projet de PLUi. Donc il est toujours en travail en ce moment n'est pas disponible. On va donc vérifier les conditions de mise à disposition du public. Si on peut le communiquer, y compris sous forme informatique, on le fera, sachant que ce sera un projet de PLUi qui n'aura pas encore fait l'objet des avis de l'ensemble des personnes compétentes, notamment l'Etat.

Question d'une participante : « *comment fait-on pour accéder au PLU de la ville dans laquelle on habite ? Est-ce que c'est directement accessible sur Internet ou faut-il se rendre à la mairie ?* »

Réponse de Pierre Hiault : les PLU sont disponibles dans les directions de l'urbanisme des mairies des villes et, dans la plupart des villes, ils sont accessibles sur Internet, avec des documents téléchargeables et consultables a priori sans problème.

Question d'un habitant de Saint Ouen : « *j'ai compris que dans le package du PLUi, il y a le PADD, qui fixe les orientations stratégiques des élus. L'hôpital de Saint-Ouen est dans les docks, dans votre projet de PADD : alors qui fait la stratégie, ce sont les élus du territoire ou l'Etat ?* »

Réponse de Pierre Hiault : à ce stade, nous avons retiré du PADD les références à l'implantation du Grand Hôpital Nord dans la ZAC des Docks, car cette implantation est officiellement abandonnée. Nous n'avons pas pris en compte les récentes annonces de l'AP-HP d'implanter le Grand Hôpital Nord dans le centre-ville de Saint Ouen. L'Etat, qui sera consulté sur le PLUi, émettra un avis, et nous demandera peut-être de l'intégrer. Mais à ce stade le PLUi ne le mentionne pas.

Réponse de Gilles Poux : l'arrêt du projet de PLUi en mars 2019 sera un premier acte politique : et si nous sommes interrogés par certains partenaires, nous aurons des discussions et nous défendrons notre point de vue. Et selon les situations auxquelles on sera confronté, on pourra être amené à rediscuter avec les citoyens.

Nous souhaitons que cette vision que nous avons, celle d'une ville pour tous, qui ne soit pas excluante mais incluante, toutes ces valeurs que nous portons pour ce territoire, puisse se retrouver dans les dispositions réglementaires du PLUi. C'est ça la valeur de l'adoption du PLUi. Et quand il sera voté, le PLUi deviendra la loi opposable aux différents projets.

Question d'un participant : « *je voudrais que vous me confirmiez que, dès que le PLUi sera adopté en mars 2019, il sera mis en annexe de la délibération et sera donc accessible au public.* »

Réponse de Gilles Poux : la réponse a déjà été donnée. Une fois que le projet de PLUi sera arrêté, il sera rendu disponible avant l'avis des personnes associées. Il n'est pas disponible maintenant car il n'est pas terminé. C'est document très important et complexe, aussi son contenu doit être soigneusement relu et vérifié : par exemple il ne faudrait pas que des éléments de son contenu se contredisent. Ainsi, un travail est en cours pour que ce document soit cohérent : c'est un gros travail technique, avec des correctifs jusqu'à ce que le document soit adoptable. Et il sera ensuite disponible même s'il n'est pas définitif.

5. Conclusion des élus, par Gilles Poux

Le PLUi de Plaine Commune est novateur. Il s'inscrit dans les possibilités créées par la Loi NOTRe, qui permet notamment d'inclure des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques sur l'environnement, la santé, les espaces verts. Ces thématiques vont être essentielles pour les futures constructions de l'ensemble des 9 villes du territoire. Parallèlement, il y aura aussi des OAP ciblées sur certains secteurs qui font l'objet de règles particulières afin que l'aménagement et l'architecture soient les meilleurs possibles, en fonction des réalités et des lieux de centralité.

Dans le cadre de ce PLUi, nous voulons donner de la cohérence à un territoire aussi vaste que Plaine Commune, constitué d'histoires aussi différentes, en créant les conditions pour respecter ces histoires. Les rencontres réalisées dans les différentes villes ont permis de prendre plus et mieux en compte leur réalités singulières et en même temps d'aller vers une simplification, qui va donner aux habitants une meilleure lisibilité de ce qui va se passer sur leur territoire.

Par ailleurs, on proposera d'intégrer la question de l'évaluation de notre PLUi, afin que évolutions ultérieures ne viennent pas modifier l'ossature stratégique du PLUi.

Enfin, je rappelle que nous avons souhaité engager tout de suite notre PLUi, car nous savons bien que les orientations majoritairement portés par notre territoire ne le sont pas par la MGP. Nous avons l'espoir que notre projet de territoire ambitieux puisse influencer la stratégie métropolitaine.

Gilles POUX remercie les participant.e.s pour leur présence lors de cette réunion et clôt la séance, une fois les prochaines étapes, ci-après, annoncées par Pierre Hiault, de Plaine Commune.

6. Prochaines étapes annoncées

Janvier – février 2019

- Exposition itinérante pour tout savoir sur le PLUi en mairie et médiathèque

Mars 2019

- Arrêt du projet de PLUi par le Conseil territorial de Plaine Commune

Avril – juin 2019

- Consultation des communes et des Personnes Publiques Associées (3 mois)

Septembre 2019

- Enquête publique (1 mois)

Fin 2019 / début 2020 :

- Approbation du PLUi par le Conseil territorial de Plaine Commune

Plus d'information :

- Sur www.plainecommune.fr/plui
- Dossiers et cahiers de concertation ouverts au siège et dans les villes (jusqu'au 31 janvier 2019)