

Révision du Plan Local d'urbanisme de Saint-Ouen : **Réunion publique**

Présentation du projet réglementaire (Zonage, règlement, Orientations d'Aménagement et de Programmation)

5 décembre 2016 – Salle Barbara

Compte rendu réalisé par Ville Ouverte

Personnes présentes : environ 40 personnes prennent place dans la salle Barbara, au 2 rue des Écoles.

A la tribune prennent place : M. William DELANNOY, Maire de Saint-Ouen, M. Jérôme BRACHET, responsable du secteur Aménagement de Saint-Ouen pour Plaine Commune, Mme Dominique FERRÉ, Directrice de l'Unité Droits des Sols/foncier à Saint-Ouen, Mme Alexandra PARISI, Chef de projets au secteur Aménagement de Saint-Ouen, et M. Thibaud AGUILÉE, du bureau d'études Ville Ouverte.

1. Introduction : Mot d'accueil du Maire

Monsieur William DELANNOY, Maire de Saint-Ouen, remercie les personnes présentes de s'être déplacées pour assister à la présentation du projet réglementaire du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Ouen, dont la révision a débuté il y a maintenant un an et demi. Il rappelle que depuis le 1^{er} janvier 2016, la compétence en matière de planification est passée à l'Établissement Public Territorial Plaine Commune. Pour autant, la ville souhaite mener à bien son document d'urbanisme. Il cède ensuite la parole à Thibaud Aguilée, du bureau d'études Ville Ouverte, qui assure la présentation du soir.

2. Déroulé de la réunion

La présentation du soir se déroule en trois temps :

- Présentation générale des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), de leurs objectifs, contenus et du calendrier de la procédure de révision du PLU de Saint-Ouen ;
- Exposé des grands principes d'évolution des documents réglementaires par rapport au PLU actuellement en vigueur ;
- Traduction réglementaire du nouveau projet de territoire.

Le support de présentation de la réunion publique est annexé au présent compte-rendu.

3. Echanges avec la salle

Pour faciliter la lecture, les interventions des participants sont indiquées en italique et regroupées par thèmes.

□ **L'évolution de l'offre de logements et du parc social**

- Pouvez-vous indiquer quel a été le rythme de construction de nouveaux logements au cours des dix dernières années ? Ce serait intéressant de le mettre en perspective des objectifs affichés dans votre présentation.

Jérôme Brachet : Sur les dix dernières années, il y a eu environ 350 à 400 logements neufs par an dans le diffus, et 2000 logements, livrés par tranche dans la ZAC des Docks. On atteint donc environ 600 logements par an au total, soit légèrement en-dessous des 850 logements par an qui sont prévus pour les dix prochaines années. Il convient d'ailleurs de noter qu'une très large partie de cet objectif de construction de logement sera atteint dans les Docks. En effet, à l'heure actuelle, seuls 2000 logements ont été livrés dans le quartier, sur un total de 6000 prévus.

- Le PADD affirme la volonté de réduire le nombre de logements sociaux, pour atteindre un ratio de 30% de logements sociaux dans le total du parc de logements. C'est regrettable. Il aurait par exemple pu être possible de maintenir une exigence de logement social autour des gares, qui sont identifiées comme des secteurs de densification.

Thibaud Aguilée : Il est exact que le PADD fixe un objectif de 30% des logements sociaux. Toutefois, il convient de rappeler qu'en valeurs absolues, il n'y aura pas de diminution du nombre de logements sociaux, mais un accroissement en nombre. C'est à l'occasion de l'effort de construction neuve qu'il y aura, mathématiquement, une baisse de la proportion de logements sociaux.

- Est-il vrai qu'il y aura des démolitions de bâtiments rue Albert Dhalenne ? Où iront les locataires ? Les loyers évolueront-ils ?

Monsieur le Maire : Le projet du Vieux Saint-Ouen, qui s'inscrit dans le cadre du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU) débute tout juste : les bâtiments qui seront démolis ne sont pas encore identifiés. Par ailleurs, on peut se demander s'il n'est pas préférable, au regard de la qualité et de l'état de certains logements construits dans les années 1970, de les démolir pour reconstruire des logements neufs plus confortables et moins énergivores.

En cas de démolition, le relogement des ménages se fait à proximité. Il y a par exemple eu récemment des relogements des immeubles France Habitation situés boulevard Victor Hugo : les ménages n'ont pas véritablement changé de quartier, et sont satisfaits de leur nouveau logement. Enfin, dans le cadre des projets ANRU, il y a une obligation d'encadrement des loyers. Certes, il est probable qu'il y aura une légère hausse pour les logements neufs ou réhabilités, mais qui pourra par exemple être compensée par une baisse des charges locatives, par de meilleures performances thermiques du logement, donc des frais de chauffage moins importants.

□ La prise en compte des espaces verts et le renforcement de la nature en ville

- *La présentation de ce soir met en avant un vrai effort en faveur de la nature et des espaces verts. Actuellement, il y a 0,88 m² d'espaces verts par habitant à Saint-Ouen. Qu'est-il prévu en la matière dans le projet ? Des dispositions sont-elles prévues pour encadrer la qualité du sous-sol de ces espaces verts ?*

Thibaud Aguilée : Le projet de PLU se fonde sur un ratio comparable, mais un peu différent, qui comptabilise la surface d'espaces végétalisés (et non uniquement des espaces verts publics) par habitant. A Saint-Ouen, ce ratio est d'environ 9,3 m². L'objectif est de le faire monter à 9,5 m², ce qui dans le cadre d'une augmentation importante du nombre d'habitants, conduira à une augmentation significative des superficies d'espaces végétalisées. Pour y parvenir seront mis en œuvre les dispositifs présentés ce soir : protection des espaces naturels et des cœurs d'îlots, identification de secteurs d'extensions ou de création de squares, règles particulières portant sur la végétalisation des parcelles en cas de projet, mise en place d'un coefficient de biotope. Le règlement du PLU impose notamment, en fonction des zones, un certain pourcentage d'espaces verts de pleine terre, qui correspondent à des espaces où le substrat atteint au moins 1,2 mètre d'épaisseur : c'est une garantie de la qualité du sous-sol des espaces verts.

- *Quel sera le devenir du jardin de l'Impasse Juif ? Ce n'est peut-être pas le lieu pour densifier le territoire.*

Monsieur le Maire : Il n'est pas possible d'affirmer que l'intégralité du jardin de l'Impasse Juif sera protégée. La ville a investi financièrement à cet endroit : il sera nécessaire de réaliser un projet qui permettra à la ville de se rembourser, en construisant des logements. Pour autant, le projet comprendra des aménagements paysagers, qui sont encore à déterminer.

Il faut par ailleurs rappeler que Saint-Ouen se situe aux Portes de Paris : l'objectif de la majorité actuelle est de ne pas sur-densifier le territoire, mais il y a tout de même une nécessité de construire des logements pour répondre à la demande.

- *Pouvez-vous préciser ce qui est prévu au nord-ouest du territoire, où se trouve un figuré indiquant « Equipement socio-éducatif et/ou espace vert » ? Les cimetières ne sont pas des espaces verts, on ne va pas s'y promener ; quant à la trame verte et bleue, je ne vois pas où elle est. J'ai compté 4 extensions ou créations d'espaces verts, dont un rue Jean Pernin : ce dernier sera-t-il public, ou lié à l'école Michelet ? Rue Debain, l'espace vert existe déjà, c'est un boudrome. Quant aux toitures végétalisées et aux alignements plantés, ce ne sont pas des espaces verts. Enfin, l'implantation en recul des logements en rez-de-chaussée est une bonne chose.*

Jérôme Brachet : Il n'y a pour le moment pas de projet particulier à l'extrémité nord-ouest du territoire où se trouvent actuellement des activités économiques, mais il est probable que des logements y soient construits à terme. Si c'est bien le cas, la construction d'un groupe scolaire sera indispensable, éventuellement accompagnée d'un espace vert. Il n'y a toutefois rien d'abouti à l'heure actuelle.

Thibaud Aguilée : les cimetières sont identifiés en zone naturelle pour leurs qualités paysagères. Ils contribuent par ailleurs, par la présence des alignements plantés, à la qualité des continuités

écologiques et à la réduction des îlots de chaleur urbain. La trame verte et bleue se définit par l'ensemble de ces espaces végétalisés mis en réseau : zone naturelle, alignements plantés existants ou à créer et figurés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, cœurs d'îlots, etc.

Rue Debain, l'objectif de l'emplacement réservé pour espace vert est de permettre de finaliser le petit aménagement paysager existant, qui comprend déjà un boudrome et une aire de jeux.

Quant aux toitures végétalisées et aux alignements plantés, le PLU les considère comme des espaces végétalisés, et leur attribue un coefficient de biotope pour prendre en compte le fait que leur qualité écologique et d'usage sont moindres qu'un espace vert public.

Monsieur le Maire : L'espace vert de la rue Jean Pernin sera bien public.

- Les cimetières n'ont aucun impact sur les îlots de chaleur urbain. Cet argument est irrecevable.

Thibaud Aguilée : La question des îlots de chaleur urbain doit s'appréhender à grande échelle : toute intervention visant au maintien et au développement des espaces végétalisés contribue à la qualité du cadre de vie. C'est en ce sens que les cimetières sont protégés par la zone naturelle.

- Quelle est la réglementation actuelle sur les ratios d'espaces verts ?

Thibaud Aguilée : Il n'y a pas d'objectif de ratio de surface d'espaces verts par habitant à atteindre dans le PLU actuellement en vigueur.

□ **L'évolution de l'offre d'équipements publics**

- Le PADD comprenait toute une partie sur l'évolution des services publics, notamment les crèches. Il n'en a pas été question ce soir.

Jérôme Brachet : Il n'y a pas de traduction concrète dans le règlement de ce point, car il est mis en œuvre via d'autres politiques de la ville, qui visent à développer et multiplier les modes de garde, notamment le soutien à l'installation de crèches privées.

Monsieur le Maire : En la matière, la ville s'aligne sur la politique du département qui vise une diversification des modes de garde.

- Pouvez-vous rappeler l'objectif et le fonctionnement de la localisation pour création d'un hôpital qui figure sur le zonage ?

- Il est regrettable que cet hôpital s'implante à Saint-Ouen, qui accueille déjà un grand nombre d'équipements métropolitains. Par ailleurs, le regroupement des hôpitaux Beaujon et Bichat va aboutir à une suppression de 450 lits.

- Le futur CHU constituera un équipement public de santé : c'est une bonne chose pour la ville.

Thibaud Aguilée : Dans un PLU, l'outil Localisation permet d'affirmer la volonté de réaliser sur un site donné un équipement public, une voirie, un espace vert... Le tracé de la localisation peut rester relativement imprécis, lorsque le projet visé n'est pas encore abouti. C'est le cas du futur Campus Hospitalo-Universitaire : le plan de zonage fait apparaître une localisation sous la forme d'un cercle, qui indique le lieu où la ville souhaite voir s'implanter l'équipement. Le détail de son implantation sera défini ultérieurement par l'AP-HP, porteur du projet, en conformité avec les règles du PLU.

- Vous avez évoqué un projet de modernisation du stade Bauer, accompagné d'un projet commercial. Pouvez-vous détailler ?

Thibaud Aguilée : Il n'y a actuellement pas de projet abouti sur ce site, mais une volonté affichée de moderniser l'équipement sportif, en finançant une partie du coût par la réalisation d'un projet commercial, à définir. Le PLU veille donc à permettre la réalisation d'un projet mixte Equipement/commerce, par la définition d'un secteur UEc spécifique, mais s'attache également à encadrer le futur projet, par la mise en place de règles s'appliquant aux commerces. Le secteur ne propose donc pas une ouverture des droits à construire pour les commerces, mais une simple autorisation, encadrée par les règles.

- Un très grand nombre de logements est annoncé à court terme. Il est nécessaire de prendre le temps de réfléchir à ce que ça implique. Dans le projet présenté, il n'y a pas de réflexion sur les autres équipements : espaces sportifs, culturels, etc.

Monsieur le Maire : La majorité actuelle porte une réflexion constante en la matière, qui ne s'exprime pas forcément directement dans le PLU, et qui prend en compte les moyens financiers et les contraintes foncières fortes à Saint-Ouen.

La démarche de concertation du PLU

- La présentation du PADD en réunion publique l'année dernière était plus pédagogique. Aujourd'hui, c'était difficile à comprendre, ce n'est pas si bien réussi. Par ailleurs, l'année dernière il y avait des panneaux d'exposition. Il avait été affirmé que cette exposition serait itinérante sur le territoire de Saint-Ouen. Ça n'a pas été le cas.

Thibaud Aguilée : Il est vrai que la présentation des documents réglementaires d'un PLU est un exercice difficile, car plus complexe que la présentation d'un PADD. Ce soir, le choix a été fait d'être le plus complet possible, quitte à aborder des questions un peu techniques. Concernant l'exposition publique, elle a d'abord été exposée au Centre Administratif et Social, avant de circuler dans les Maisons de quartier : elle se trouve actuellement à la maison de quartier Pasteur.

- La présentation de ce soir a fait l'objet d'un effort pédagogique, pour présenter des choses très complexes. Toutefois, une réunion publique ce n'est pas suffisant. De plus, il n'y a que deux maisons de quartier à Saint-Ouen pour accueillir l'exposition. C'est bien qu'il y ait un dialogue mis en place : mais après le PLU, ce sera le PLU intercommunal, à l'échelle de Plaine Commune. Ce serait bien qu'il y ait des petites équipes dans les maisons de quartier, que la concertation soit plus poussée.

Plaine Commune devrait lancer en 2017 les études d'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme. Cette procédure devrait comporter un volet concertation.

□ Questions diverses

- Pouvez-vous détailler l'articulation entre la révision en cours du PLU et la récente modification du PLU ?

Thibaud Aguilée : Le PLU actuellement en vigueur a effectivement été l'objet d'une modification, approuvée en octobre 2016, et destinée à adapter le document pour permettre la mise en œuvre de certains projets. Il n'y a pas d'articulation particulière entre cette modification et la révision en cours : les deux procédures sont distinctes.

- J'ai vu qu'il y avait une parcelle à Porte de Saint-Ouen proposée dans le cadre du concours Inventer la Métropole. Quels sont les projets pour cette parcelle ?

Monsieur le Maire : Le concours indique que cette parcelle se situe à Porte de Saint-Ouen. En réalité, elle se trouve du côté parisien de la porte, dans le XVIII^e arrondissement de Paris.

- Vous évoquez la possibilité de construire des résidences universitaires. Y a-t-il déjà un projet identifié ?

Thibaud Aguilée : Il n'y a pas de projet en particulier : le PLU prévoit simplement le cas en proposant des règles ajustées pour ce type d'habitat.

- La volonté d'inciter la connexion des nouveaux programmes immobiliers au réseau de chaleur urbain est une bonne chose. Il y a toutefois des problèmes de coût pour les logements déjà connectés.

Monsieur le Maire : Ce point est connu des services et des élus. Il nécessite de renégocier les accords passés avec la CPCU, ce qui n'est pas évident.

- Comment va être gérée la densification des Puces, et le maintien des caractéristiques du site ?

Thibaud Aguilée : Le zonage du PLU prévoit le maintien d'un secteur UBa spécifique aux Puces de Saint-Ouen. Le règlement de ce secteur renvoie fréquemment à l'application de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP), qui est un document de protection du patrimoine qui encadre le devenir des Puces. Cette prise en compte réglementaire est la garantie du maintien des qualités des Puces, tout en permettant leur évolution.

- Vous avez présenté la zone UI, qui correspond aux grandes emprises industrielles, et le dispositif mis en place sur l'ancien site du Parisien : le Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG). D'autres procédures d'urbanisme sont-elles prévues sur certains grands secteurs ? Des velléités de départ se sont-elles déjà manifestées ?

Thibaud Aguilée : La mise en place d'un PAPAG au niveau de l'ancien site du Parisien s'explique par l'effectivité du départ du quotidien, et par la volonté des propriétaires de réaliser un projet sur leur emprise. Le PAPAG permet à la ville de maîtriser le devenir de ce secteur. Pour les autres emprises situées en UI, le PLU prévoit simplement le maintien et l'évolution, en fonction des besoins, de l'activité économique. A l'heure actuelle, il n'y a pas d'autres cas connus similaire au Parisien.