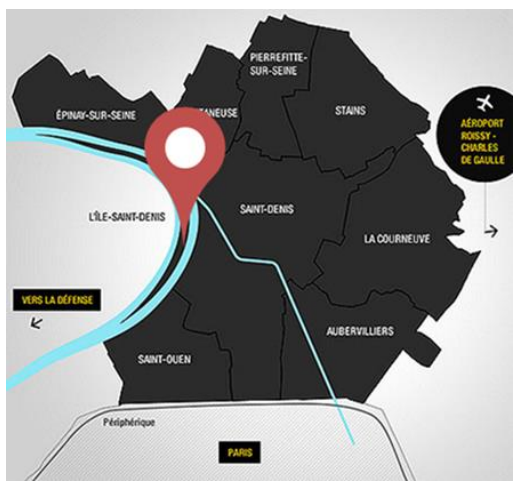


d'élaboration pour mettre en œuvre les objectifs majeurs du PLU.

- Illustrer à l'aide d'exemples concrets, la manière dont le règlement permet d'agir sur le territoire.
- Permettre à chacun.e de s'exprimer

COMPTE-RENDU D'ATELIER PARTICIPATIF N°8 – L'île-Saint-Denis



ACCUEIL DES PARTICIPANTS ET INTRODUCTION

La médiathèque Elsa Triolet de L'île-Saint-Denis accueille le 8^{ème} atelier de cette deuxième série.

Monsieur Philippe MONGES, maire adjoint de L'île-Saint-Denis et vice-président de Plaine Commune en charge de l'écologie urbaine, introduit la séance en rappelant les différentes étapes de la construction du PLUi et en expliquant les interactions entre les réflexions menées à l'échelle de la métropole autour du SCOT et le travail sur le PLUi à l'échelle de Plaine Commune.

Maël GENDRON, de la Délégation à la Stratégie Territoriale de Plaine Commune, précise le déroulé de la séance et présente les intervenants : *Une Fabrique de la Ville* (bureau d'études en urbanisme), *Anyoji Beltrando* (agence d'architecture et d'urbanisme) et *Pluricité* (cabinet en charge de la concertation).

PRESENTATION DE L'ETAT D'AVANCEMENT DE LA DEMARCHE D'ELABORATION DU PLUi ET DE LA CONCERTATION

Maël GENDRON rappelle les composants et le planning du PLUi. Il revient ensuite sur les outils et les modalités de la concertation. Il rappelle que les habitants peuvent continuer à s'exprimer à travers les cahiers de concertation qui sont mis à leur disposition dans les mairies ainsi qu'au siège de Plaine Commune. Il présente ensuite les prochaines étapes à venir : le projet de PLUi sera arrêté par le Conseil de Territoire début 2019 ; puis, durant 3 mois, les partenaires pourront donner leur avis sur ce nouveau document d'urbanisme ; s'ouvrira ensuite, en fin d'année 2019, une phase d'enquête publique durant laquelle tous les habitants et usagers seront invités à faire part de leurs observations. L'adoption du PLUi est prévue fin 2019 / début 2020.



d'élaboration pour mettre en œuvre les objectifs majeurs du PLU

- Illustrer à l'aide d'exemples concrets, la manière dont le règlement permet d'agir sur le territoire
- Permettre à chacun.e de s'exprimer



COMPTE-RENDU D'ATELIER PARTICIPATIF N°8 – L'île-Saint-Denis

PRESENTATION DE LA PHILOSOPHIE DU REGLEMENT

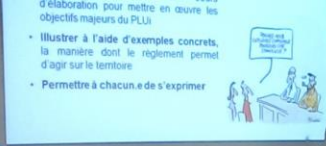
Maël GENDRON fait état de l'avancement de la démarche et de la philosophie du règlement du PLUi. Ce dernier est guidé par 5 principes : la cohérence du zonage entre les villes, le respect des singularités locales et des dynamiques à l'œuvre (pour permettre la réalisation des projets en cours ou déjà validés), la protection des tissus urbains existants et la modération de la densité ainsi que l'exigence du renforcement des règles relatives à la végétalisation, à la pleine terre et à la qualité architecturale notamment.

Trois thématiques prioritaires du PADD sont également rappelées :

- **La nature et la biodiversité en ville** - à travers le renforcement des règles environnementales et en particulier celles liées à la pleine terre et à la végétalisation
- **La mixité fonctionnelle et sociale** - en intégrant des outils renforcés sur l'habitat et en préservant les équilibres logement/économie - notamment pour protéger les activités économiques tout en permettant leur modernisation
- **La diversité des formes bâties** – notamment pour mieux encadrer les mutations dans le diffus, en particulier dans les zones mixtes et pavillonnaires

Des premières questions sont posées. Ces dernières et les réponses apportées sont compilées en dernière partie de ce compte-rendu.





COMPTE-RENDU D'ATELIER PARTICIPATIF N°8 – L'île-Saint-Denis

PRESENTATION DU VOLET REGLEMENTAIRE DU PLUi – FOCUS SUR L'île-Saint-Denis

Une *Fabrique de la Ville* présente le volet règlementaire du PLUi, en rappelant qu'il s'agit d'un travail en cours d'élaboration. Plusieurs cartographies expliquent les différents zonages envisagés et les objectifs du règlement de chacune de ces 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 participants demandent quelques précisions sur les cartes et les zonages de L'île-Saint-Denis.

Anyoji Beltrando présente deux outils règlementaires visant à préserver la nature en ville : les unités de plantations et le coefficient de compensation de la pleine terre. A l'aide d'un cas pratique sur les zones mixtes (exemple du centre-ville de L'île-Saint-Denis) et sur les zones d'activités (exemple de la zone d'activité de la cimenterie), l'agence explique les différences entre emprise bâtie, espaces libres, espaces de pleine terre et espaces végétalisés.

L'agence insiste sur le caractère provisoire des documents qui sont présentés : ce sont des versions de travail élaborées avec les élus et services de Plaine Commune et des Villes pour lesquelles on souhaite recueillir l'avis des habitants et usagers.

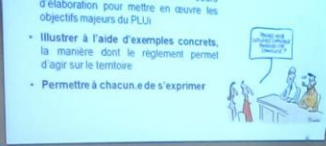
Une comparaison entre le PLU de L'île-Saint-Denis et le nouveau projet de PLUi permet d'identifier les principales évolutions dans les règles et leur philosophie. Par exemple, le PLUi définit des arbres à grand développement (au lieu d'arbres de haute tige) ; il définit plus finement les règles de la pleine terre et du coefficient de compensation, qui tiendront compte notamment de la forme de la parcelle et de sa profondeur. Le coefficient de compensation de la pleine terre ne pourra plus être utilisés dans les zones d'activité (afin d'éviter les dérives et les fraudes).

Pour L'île-Saint-Denis, le zonage évolue peu entre le PLU communal et le PLUI. La même organisation générale est conservée. Les évolutions se font à l'intérieur de certains secteurs, notamment pour les zones habitées (hors écoquartier fluvial), avec l'objectif de mieux maîtriser les densités dans le diffus. La zone mixte est généralisée, avec des densités et des hauteurs bien encadrées. Une autre modification concerne l'intégration de petites zones d'habitat pavillonnaire avec des maisons individuelles, pour garder la volumétrie actuelle et pour lutter contre la division des parcelles. La *Fabrique de la Ville*, précise que toutes les protections patrimoniales qui existaient seront conservées dans le PLUI.

L'agence *Anyoji Beltrando* ajoute que les règles présentées ici sont des règles générales, et que des éléments graphiques pourront, dans le document final, ajuster plus finement ces règles au contexte de chacune des villes pour respecter leurs particularités.

Les participants réagissent et questionnent sur les éléments présentés (les questions et réponses figurent dans la dernière partie de ce compte-rendu).





COMPTE-RENDU D'ATELIER PARTICIPATIF N°8 – L'île-Saint-Denis

COMPILATION DES QUESTIONS DES PARTICIPANTS ET REPONSES DES INTERVENANTS

- « Il y a une réflexion au niveau de la métropole sur l'intégration des grandes infrastructures (notamment les autoroutes), comment ces réflexions se traduisent-elles dans le PLUI ? »
 - ⇒ **Réponse des intervenants** : Un mur anti-bruit est prévu aux abords de l'A86. Il y a aussi une réflexion générale sur la végétalisation des bords d'autoroutes. L'enfouissement de l'autoroute A1 est également inscrit comme objectif à plus long terme. Ces éléments sont synthétisés dans une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) thématique dédiée, l'OAP Grands Axes, qui traduit la stratégie de Plaine Commune concernant l'évolution des grands axes routiers qui traversent le territoire.
- « Le mur anti-bruit est-il prévu des deux côtés de l'autoroute A86 ? »
 - ⇒ **Réponse de l'adjoint au maire** : Sur le versant Sud de l'A86, face au village olympique et paralympique, le mur anti-bruit est acté et financé. On n'a pas la confirmation pour le mur anti-bruit sur la partie Nord, mais les élus de L'île-Saint-Denis porte cette revendication.
- « Est-ce qu'il y a une réflexion sur la réduction des voies départementales afin de créer des voies de bus ? »
 - ⇒ **Réponse des intervenants** : Le Département travaille en vue de la requalification de l'ex RN2, afin de développer un axe donnant plus de place aux transports collectifs. Un tronçon de la RD1 va aussi être requalifié par le département.
- « J'ai une question par rapport aux ponts et franchissements qui traversent L'île-Saint-Denis. Est-ce qu'il y a un travail en particulier sur le quartier Sud ? Qu'est-ce qui est prévu ? »
 - ⇒ **Réponse des intervenants** : Le PLUI définit des objectifs pour l'évolution du territoire et les traduit sous forme de règles d'urbanisme. Dans le cas de L'île-Saint-Denis, plusieurs franchissements sont envisagés à différentes échéances : la passerelle du Village olympique et paralympique, dont la réalisation est actée ; et à plus long terme dans l'axe du boulevard Finot à Saint-Denis et entre Saint-Ouen et l'île des Vannes.
- « Est-ce que ce n'est pas incongru de proposer 4 franchissements de l'île alors qu'on rame pour en avoir un ? Ça ne semble pas très crédible ... »
 - ⇒ **Réponse de l'adjoint au maire** : Ce n'est peut-être pas crédible sur les 10 prochaines années, mais il faut éviter de rendre impossible ces franchissements pour les 50 prochaines années. Ces objectifs inscrits dans le PLUI permettent de préserver l'avenir et de garder la possibilité de réaliser ces franchissements dans le futur, par exemple en empêchant de construire des bâtiments qui gêneraient leur réalisation future.



d'élaboration pour mettre en œuvre les objectifs majeurs du PLU

- Illustrer à l'aide d'exemples concrets, la manière dont le règlement permet d'agir sur le territoire
- Permettre à chacun.e de s'exprimer

COMPTE-RENDU D'ATELIER PARTICIPATIF N°8 – L'île-Saint-Denis

- « *Qu'en est-il de la RD1bis ? On a une crainte qu'avec le réaménagement de la RD1 de l'autre côté de la Seine, le trafic se reporte sur l'île.* »
 - ⇒ **Réponse des intervenants** : A ce jour le Département n'a pas annoncé de projet sur la RD1bis. Cependant le principe porté par Plaine Commune est de donner la priorité aux modes actifs sur la RD1bis.
- « *Que représentent les « zones jaunes » sur le plan de zonage de L'île-Saint-Denis?»* »
 - ⇒ **Réponse des intervenants** : Ce sont les zones « UP » (les zones de projets). Dans ces zones les règles sont spécifiques, car elles renvoient à la mise en œuvre d'un projet urbain particulier. A L'île-Saint-Denis cela concerne la ZAC de l'écoquartier fluvial.
- « *A quoi ça sert de faire un PLUI si on peut faire des projets qui dérogent aux règles générales ?* »
 - ⇒ **Réponse des intervenants** : Avant la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain), il n'y avait aucun lien entre le « diffus » (hors secteurs d'aménagement) et les zones de projet. Les ZAC pouvaient déroger à toutes les règles des PLU. Depuis la loi SRU ce n'est plus le cas. Mais les zones de projet ont toujours besoin de règles spécifiques, ou d'adapter les règles générales en fonction du projet. Dans tous les cas, ces zones de projets s'inscrivent dans les orientations générales fixées par le PADD.
 - ⇒ **Réponses de l'adjoint au maire** : C'est une bonne question, on peut avoir l'impression que dans les zones du projet on se donne les règles qu'on veut. C'est vrai que les règles générales dans le diffus ne s'applique pas dans les zones de projet, mais il y a des règles supérieures qui vont s'appliquer à toutes les règles. Par exemple les règles du plan de déplacements urbains d'Ile-de-France (PDUiF) pour le stationnement. Et par ailleurs les zones de projet sont aussi portées par les élus, donc on fait en sorte que le règlement de ces zones de projet soit cohérent avec les orientations du PLUI.
- « *Est-ce qu'avec la zone projet, la limitation de la hauteur des immeubles va disparaître dans la zone du village olympique ?* »
 - ⇒ **Réponse de l'adjoint au maire** : La définition du projet se fait en lien avec les élus locaux qui portent les attentes locales concernant l'aménagement de ce secteur stratégique.
 - ⇒ **Réponse des intervenants** : C'est un cas particulier car ce projet, d'intérêt national, est porté par l'Etat en lien avec les collectivités; dès lors, en principe, les règles liées au projet seront celles retenues par l'Etat et s'imposeront aux règles locales donc au PLUi.



d'élaboration pour mettre en œuvre les objectifs majeurs du PLU.

- Illustrer à l'aide d'exemples concrets, la manière dont le règlement permet d'agir sur le territoire.
- Permettre à chacun.e de s'exprimer

COMPTE-RENDU D'ATELIER PARTICIPATIF N°8 – L'île-Saint-Denis

- « Au Village olympique à L'île-Saint-Denis, c'est maximum R+7 ? »
 - ⇒ **Réponse de l'adjoint au maire** : Dans sa partie située à L'île-Saint-Denis, le projet de village olympique et paralympique respecte le projet de la ZAC de l'écoquartier fluvial et s'inscrit donc dans le PLU actuel de L'île-Saint-Denis. Il n'y aura donc pas de changement majeur. C'était une condition posée par les élus pour accepter le projet de l'Etat et parce qu'il y avait déjà un projet à cet endroit, contrairement à Saint-Ouen où il n'y avait pas de projet et où les règles ont été écrites spécifiquement pour ce projet.
- « Que signifie la zone grise sur le plan de zonage ? »
 - ⇒ **Réponse des intervenants** : Il s'agit de la zone UG dédiée aux grands services urbains et aux grands équipements. Cette zone n'est pas présente à L'île-Saint-Denis. Elle regroupe principalement les grands équipements sportifs nationaux, universités, hôpitaux, terrains SNCF, voies ferrées ... C'est principalement du foncier qui appartient à des grands propriétaires publics. Le règlement de cette zone leur donne une plus grande liberté pour aménager ces espaces tant que cela reste lié à la fonction des équipements.
- « Les berges de Seine sont à la fois grise et verte ? »
 - ⇒ **Réponse des intervenants** : On est obligé de tout zoner dans un PLUI, mêmes les rues et les cours d'eau ; donc les cours d'eau ont été placés dans cette zone UG, même si ça ne veut pas dire grand-chose. C'est du domaine public fluvial, ça ne rend pas la seine constructible ! Les berges sont quant à elles soit en zone naturelle, soit en zone urbaine verte et paysagère ; il s'agit là de limiter les constructions tout en ayant un zonage moins strict que dans la zone naturelle pour favoriser leur réaménagement lorsque cela est nécessaire.
- « La zone d'activité de la cimenterie est censée rester ? »
 - ⇒ **Réponse de l'adjoint au maire** : Oui, c'est un choix politique et un enjeu de long terme. On garde cette zone d'activité car on ne veut pas autoriser la construction de nouveaux logements supplémentaires pour le moment sur le territoire. A terme elle pourrait être requalifiée, car elle est située entre l'écoquartier et le centre-ville. Mais aujourd'hui on considère que c'est trop tôt pour le faire ; on n'est pas prêt à accueillir des nouveaux habitants car on ne pourrait pas le faire dans de bonnes conditions, notamment avec les équipements scolaires nécessaires.





COMPTE-RENDU D'ATELIER PARTICIPATIF N°8 – L'Île-Saint-Denis

- « *Les règles sur les plantations d'arbres que vous avez présentées s'appliquent sur les logements et les parcs ?* », « *Est-ce qu'on laisse assez de place pour les grands arbres ?* »
 - ⇒ **Réponse des intervenants** : Les règles présentées sont celles qui s'appliquent aux terrains constructibles. Les parcs ne sont pas concernés. Pour le développement des grands arbres, ce point sera précisé dans le règlement.
- « *Quels critères pour définir la répartition des unités de plantation ?* » « *comment contrôler ?* »
 - ⇒ **Réponse des intervenants** : Le règlement fixe un nombre d'unités de plantation à respecter à la parcelle. Ensuite, le propriétaire traduit ces unités de plantation comme il le souhaite, en respectant une règle minimale de diversité de plantation. Concernant le contrôle, il s'effectue à plusieurs moments : au moment de l'instruction de la demande de permis de construire ou d'aménager ; puis au moment du contrôle de conformité, à l'achèvement des travaux. Ensuite, dans la durée, c'est plus compliqué, même si des infractions peuvent être constatées.
- « *On va construire plutôt plus bas, est-ce qu'on ne risque pas d'avoir beaucoup de logement sans ascenseur ?* » « *On acte la régression en termes d'accessibilité, non ?* »
 - ⇒ **Réponse des intervenants** : Ce point n'est pas lié aux règles du PLUI, ce sont des règles nationales. Aujourd'hui, la réglementation nationale impose un ascenseur à partir du R+4.
Par ailleurs, c'est au promoteur de prendre ce type de décision. De notre côté, on réfléchit à autoriser la construction d'un étage en plus pour les constructions de haute qualité environnementale afin de créer un levier incitatif. Mais ce point n'est pas encore validé.
- « *Les 50% de toits végétalisés obligatoires sont-ils pris en compte dans la compensation de la pleine terre? Il me semble que c'est très ambitieux et que ça va créer un surcoût important, par exemple sur les copropriétés ?* »
 - ⇒ **Réponse des intervenants** : Non, les toitures terrasses végétalisées, lorsqu'elles sont obligatoires, ne pourront pas être prises en compte dans le calcul de la compensation de la pleine terre. Ensuite, effectivement, c'est un objectif ambitieux ; ces toitures devront avoir une profondeur minimum de 30 cm pour permettre d'absorber les pluies courantes, de rendre les végétaux plus résistants et de contribuer à limiter les îlots de chaleur urbain.
 - ⇒ **Réponse de l'adjoint au maire** : De nombreux élus soulèvent la question du coût de gestion de ces installations en toiture. Je pense que c'est une bonne chose de l'intégrer dans le PLUI mais il faut que ce soit simple pour les copropriétés. L'équation devient complexe lorsqu'on veut en plus garder un prix du m² raisonnable dans le neuf, pour une ville qui doit rester populaire.



COMPTE-RENDU D'ATELIER PARTICIPATIF N°8 – L'île-Saint-Denis

- « *Du coup on renonce au caractère populaire au profit des ambitions environnementales ? Comment fait-on pour maintenir des prix raisonnables avec ces obligations environnementales ?* »
 - ⇒ **Réponse de l'adjoint au maire** : Il faut tenir compte des impératifs climatiques mais aussi du progrès technique et de l'évolution des pratiques. Je pense que ce sera possible. Même question, pourquoi imposer les fenêtres en bois ? C'est une manière de pousser le secteur économique et les architectes, les opérateurs à trouver des solutions et de faire baisser le prix. C'est vertueux pour l'ensemble de la chaîne. C'est un débat très intéressant car on est toujours dans cette tension entre des logements accessibles (prix) mais aussi des logements de meilleure qualité environnementale. Je pense qu'on est mûr aujourd'hui pour le faire. Si on reste à 15 cm de terre au final sur une toiture végétalisée, cela coûte plus cher en termes de gestion car il faut arroser ; avec 30 cm, les végétaux sont plus résilients.
- « *L'ensemble du nord de L'île-Saint-Denis est classé zone naturelle ?* »
 - ⇒ **Réponse des intervenants** : Oui, jusqu'à la pointe. Nous proposons qu'une petite partie de cette zone N puisse accueillir un projet d'agriculture urbaine. Une partie de la pointe Nord sera ouverte au public. Quant à la pointe sud, elle sera en zone urbaine verte et paysagère à vocation sportive, pour permettre seulement la création de quelques installations sportives si besoin.
- « *Pourquoi il n'y a pas de zone verte dans l'écoquartier ?* »
 - ⇒ **Réponse des intervenants** : L'écoquartier est dans une zone de projet, donc avec des règles spécifiques. C'est pour cela qu'il apparaît entièrement en zone UP (de projet). Néanmoins, si vous regardez le projet de plan de zonage détaillé, vous voyez que dans le périmètre de l'écoquartier il y a de nombreuses servitudes de localisation pour les futurs espaces verts.

Philippe Monges conclut la séance en remerciant les participants.