

PREAMBULE

PLUI de Plaine Commune, le Projet de territoire pour 2030

Le Conseil de développement a contribué à plusieurs reprises au projet de territoire, en réponse aux saisines de l'intercommunalité Plaine Commune.



Nos trois dernières contributions jointes à l'avis à l'enquête publique s'inscrivent dans le calendrier intercommunal et métropolitain avec Plaine Commune (pour le PLUI) et le Grand Paris (pour le SCOTM).

Les membres du Conseil de développement souhaitent maintenir le 4 quarts (comme principe de zonage des différentes fonctions sur le territoire) et par ailleurs que les différents espaces soient mieux reliés entre eux et avec le reste de la métropole, notamment par les territoires voisins (transport) et la Capitale (circulations douces).

Cette contribution est une synthèse des documents et de l'échange de la plénière de Septembre 2019 à laquelle Plaine Commune et la commission d'enquête publique étaient conviés.

PARTICIPATION AUX ÉCHANGES

31 membres du Conseil de développement ont participé à la plénière d'échange avec le Commissaire enquêteur et le responsable du service stratégie territoriale de Plaine Commune

BATHILY Harouna, BARAER Jean-Jacques, BERNARD Jean-Marc, BOULANGER Alain, BOURBON Victoire, BROUSSOUS Christel, CARDON Christian, CAMELIN Yvon, CHOUDHURY Noëlla, COADIC Michèle, DE KERLIVIOU Estelle, DEROOSE Boris, DUMAS Jeannine, EGIDO Germinal, GAUTIER Christelle, GRINFELD Estelle, HADDAD Laurent, LABAIED Hedy, LACROIX Pascal, LUMIEN Joël, MELLAS Rachid, PIERCY Christophe, ROY Patrick, RUSSIS Marie, SALOMON Georges, SCHEININGER Claude, TIERCELIN Martine, VIELAJUS Jean-Louis, VIDORE Marc, VIGIER Danièle, VINCENT Bernard.

INTRODUCTION ET CONTEXTE

Les projections sur l'avenir le plus proche, a fortiori à l'horizon 2030 du PLUI, comportent au moins quatre certitudes :

- 1 la réalisation de nombreux travaux liés aux grands événements et aux nouveaux équipements de la Métropole du Grand Paris auront un impact fort et pas toujours maîtrisable sur le territoire de Plaine Commune,
- 2 la prévision d'une très forte croissance de la population entraînera la densification de l'habitat,
- 3 les effets du dérèglement climatique doivent être pris en compte dans les choix urbanistiques,
- 4 les mutations et fortes évolutions de la société avec de nouvelles manières de travailler (télétravail), d'habiter, d'étudier, de se déplacer, mais aussi de consommer (achat sur internet et livraison à domicile) doivent être accompagnées.

La contribution du Conseil de développement propose de répondre à ces enjeux avec un PLUI sur trois priorités : maîtriser le foncier, aménager le territoire de façon équilibrée selon le principe des 4 quarts, faciliter les liaisons au sein des villes et entre les villes.

L'ensemble dans une plus forte cohérence du projet pour une qualité de vie sur tout le territoire.

1- CONDITIONS ET SOUTENABILITÉ DU PROJET DE TERRITOIRE - PLUI

Il n'est pas concevable, comme le demande l'Etat, de supprimer le conditionnement de la réalisation des 4 200 logements/an :

- ◇ à l'arrivée des transports en commun en temps et en heure dans le calendrier annoncé et
- ◇ à l'aide du financement d'équipements des territoires bâtisseurs.

Enlever cette condition serait dramatique pour la soutenabilité du projet de territoire.

En termes de transports en commun si le réseau s'est amélioré, il reste beaucoup à faire notamment pour rendre accessibles les futures gares du Grand Paris Express à l'ensemble de la population.

Les villes doivent être en capacité d'offrir les services indispensables de qualité et dans les délais attendus par l'ensemble des habitants. La suppression de l'aide aux maires bâtisseurs il y a deux ans ne permet pas de les offrir aux nouveaux résidents (écoles, équipements sportifs, parcs, ...).

2- MAÎTRISER LE FONCIER POUR LA POPULATION ET LA QUALITÉ DE VIE

- ◇ La réussite du projet de territoire de Plaine Commune (PLUI) est conditionnée par la maîtrise du foncier par Plaine Commune et les villes et la prise en compte d'une forte composante environnementale.
- ◇ Le foncier est une des clefs de voûte du projet de territoire de Plaine Commune, car notre territoire est l'un des rares où l'on peut encore construire. Mais nous sommes déjà impactés par les grosses opérations à venir : Jeux Olympiques et Paralympiques 2024, gares du Grand Paris Express, Hôpital nord du Grand Paris, Campus international Condorcet, etc.
- ◇ Il est fondamental de ne pas gaspiller le foncier, de lui redonner toute sa valeur, de se le réapproprier, de le dépolluer et pas seulement pour construire des logements et des bureaux. L'environnement participe de la qualité de vie.
- ◇ On parle beaucoup de « l'héritage des JOP 2024 ». Il y a à ce sujet une attente forte de la part des habitants pour que les logements, mais aussi les équipements (sportifs mais pas seulement) et les espaces verts profitent à la population qui va subir énormément de nuisances liées notamment aux chantiers pendant plusieurs années.

3- UN AMÉNAGEMENT ÉQUILIBRÉ EN 4 QUARTS

3-1 LE LOGEMENT EST LA PREMIÈRE PRIORITÉ

Plaine Commune est un territoire bâtisseur avec 3 750 logements neufs construits par an en moyenne depuis 2016, sans compter les réhabilitations. Le PLUI prévoit 4 200 logements / an.

Le Conseil de développement demande que le PLUI :

- ◇ Limite l'augmentation de la population sur Plaine Commune. Les autres territoires de la Métropole du Grand Paris doivent contribuer plus équitablement à la construction de logements. Cet objectif doit s'inscrire dans le SCOT Métropolitain.
- ◇ Favorise la mixité sociale et urbaine pour une meilleure qualité de vie.
- ◇ Maintienne l'objectif de 40 % de logements sociaux en équilibrant les différents types de logements entre les villes pour permettre aux habitants d'avoir un parcours résidentiel sans être obligés de quitter le territoire (en raison du prix élevé des logements notamment).
- ◇ Porte une attention particulière aux jeunes travailleurs en recherche d'un premier logement, aux familles qui ont particulièrement besoin de services publics de qualité (crèches, écoles, équipements sportifs et culturels), aux personnes âgées ou porteuses de handicap avec également des services adaptés (santé, aide à domicile...).
- ◇ Prene en compte la nature intercommunale des nouveaux quartiers d'habitations. Le PLUI doit programmer en conséquence les équipements qui concernent donc deux voire trois villes.

3-2 LES ÉQUIPEMENTS SONT INDISSOCIABLES DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

Il est impératif de conditionner la construction de logements au soutien financier pour la création d'équipements publics de proximité : scolaires, de santé, sportifs, culturels, etc.

Avoir une population jeune qui travaille et/ou vit sur le territoire est une chance. Mais cela impose de lui donner les moyens de rester vivre ici dans de bonnes conditions.

Le territoire de Plaine Commune labellisé « territoire de la culture et de la création » doit proposer des espaces pour des créateurs dans tous les domaines.

Il faut accroître la polyvalence des équipements dans leur conception, mais également dans leur gestion pour éviter de toujours reconstruire de nouveaux lieux en délaissant les anciens.

3-3 L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE : UN MOTEUR INDISPENSABLE

Le PLUI doit :

- ◇ Aménager le territoire pour maintenir toutes formes d'activités économiques et permettre leur développement sur l'ensemble des villes du nord et du sud du territoire ;
- ◇ Les friches peuvent accueillir de grandes entreprises, mais l'emploi ce sont souvent les PME et les TPE qui le proposent, en particulier en adéquation avec la population du territoire. Il faut préserver des terrains pour accueillir ces activités ;
- ◇ Le territoire a du absorber des friches industrielles. La prolifération de bureaux ne doit pas se transformer en friches tertiaires. Les récents départs doivent alerter. Les constructions d'immeubles de bureaux doivent être mesurées et contenues ;
- ◇ Développer l'artisanat créateur d'emplois et de savoir-faire ;
- ◇ Dynamiser les commerces de centre-villes en tenant compte des nouveaux modes de consommation ;

- ◇ Réfléchir à d'autres usages que les commerces pour les pieds d'immeuble (vie culturelle, associative...);
- ◇ Faciliter les déplacements des salariés : transports en commun, circulation, stationnement ;
- ◇ Prévoir des plates-formes multimodales pour le fret afin de limiter la circulation des poids lourds en ville. Encourager les moyens de circulation douce pour « le dernier kilomètre » ;
- ◇ Prévoir des places de stationnement adaptées aux véhicules de type camionnette qui empiètent souvent sur la voie publique ;
- ◇ Faciliter le partenariat économique avec la recherche et l'enseignement, en inscrivant le prolongement du tramway T8 au sud pour relier les 4 pôles universitaires et le pôle économique de la Plaine au nord par exemple.

3-4 LES ESPACES LIBRES : RÉPARER LE TERRITOIRE

AVEC UNE AMBITION ÉCOLOGIQUE EST IMPÉRATIF

Végétaliser doit être la 2ème priorité du projet de territoire après le logement.

Pour cela, le PLUI doit :

- ◇ Créer des espaces verts de proximité (squares, promenades plantées...) pour aérer les quartiers et permettre des liaisons douces entre les quartiers et entre les villes ;
- ◇ Encourager la végétalisation des terrasses des immeubles et des cœurs d'îlots ;
- ◇ Donner accès à l'eau (Berges de la Seine, Canal) en aménageant les berges ;
- ◇ Anticiper les risques possibles d'inondations au sein des quartiers (noues) et dans les projets de construction, en limitant au maximum la bétonisation des sols ;
- ◇ Veiller à protéger au maximum la population de toutes les nuisances (sonores, pollution des véhicules, visuelles...).

La notion de pleine terre au PLUI doit être précisée. Il est nécessaire de distinguer ce qui est de la terre et celle qui prévoit une profondeur minimale.

Par ailleurs, la pleine terre ne doit pas exonérer le % de végétalisation et en particulier dans les constructions neuves. Si la notion de 4/4 du précédent projet de territoire semble obsolète dans ce PLUI, il est important dans le contexte national du réchauffement climatique qu'il y ait suffisamment d'espaces verts et plantés pour constituer des îlots de fraîcheur.

Concernant sur la gestion des eaux pluviales :

- ◇ Une carte des zones inondables existe-elle ?
- ◇ Quel traitement des eaux usées recyclées ?
- ◇ Est-il prévu un lieu de stockage des eaux pluviales pour éviter qu'elles ne soient déversées dans le réseau des eaux usées ?

Enfin, l'identification de l'autoroute A1 comme zone de nature est surprenant. Aujourd'hui c'est plutôt une zone stérile. L'autoroute A1 doit être transformée dans sa partie non couverte pour réduire les nuisances en termes de pollution affectant gravement les riverains et supprimer la fracture urbaine qu'elle génère. Sa transformation doit offrir en surface un parcours santé, des pistes cyclables, des jardins,

4- AMÉNAGER POUR FACILITER LA MOBILITÉ

4-1 AMÉNAGER POUR APAISER LA VILLE

Le PLUI doit :

- ◇ Favoriser les transports en commun et les circulations douces ;
- ◇ Fluidifier la circulation automobile et la limiter au maximum ;
- ◇ Adapter le stationnement aux besoins.

Il doit se référer davantage au PLD (Plan local des déplacements) existant.

Le vélo ou la marche sont envisagés exclusivement comme un mode de déplacement. L'urbanisme sportif doit être une avancée significative de ce PLUI.

Il faut en tenir compte dans sa globalité dans le PLUI. Des espaces

dédiés à la pratique sportive doivent être intégrés dans les aménagements, pas seulement des équipements, mais aussi des continuités et réseaux, des franchissements, des pistes cyclables de part et d'autre du canal,... permettant les pratiques sportives dont font partie le vélo.

Les pistes cyclables ne doivent pas exclusivement être créées le long des axes routiers.

Enfin, concernant les autoroutes, et singulièrement l'A1, les membres du Conseil de développement sont unanimes pour demander que Plaine Commune inscrive au PLUI un vrai projet urbain sur ces axes polluants, même si les solutions divergent entre ouverture, enfouissement et transformation en boulevard urbain.

4-2 AMÉNAGER POUR RELIER LES QUARTIERS ET LES VILLES

- ▣ Une mixité fonctionnelle dans les quartiers à taille humaine
- ▣ Gommer les frontières entre les quartiers et entre les villes
- ▣ Intégrer les 7 gares du Grand Paris Express au sein des villes
- ▣ La cohérence territoriale ne doit pas se limiter aux 9 villes de Plaine Commune et se faire :
 - ◇ sur des quartiers intercommunaux entre 2 ou 3 villes de Plaine Commune (ex : Village olympique, la Briche, les Tartres, Condorcet,...)
 - ◇ avec les territoires voisins en matière de transport, d'environnement et d'aménagement urbain (ex : avec Paris / Porte de la Chapelle ou Condorcet, le territoire de Dugny le Bourget / village Médias, etc.).

La réalisation active de la liaison verte et bleue, la priorité donnée à la végétalisation des espaces, la dépollution des sols, l'enfouissement de l'autoroute, la réduction des nuisances sonores, la création de liaisons douces doivent permettre d'atteindre cet objectif.

5- COHÉRENCE D'ENSEMBLE DU PROJET DE TERRITOIRE ET SUIVI du PLUI

5-1 AVOIR PLUS DE COHÉRENCE SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

Le développement urbain doit permettre de retrouver de la cohérence et de l'harmonie dans les villes entre les centres villes, les zones pavillonnaires, les grands ensembles,... mais également en « gommant » les frontières réelles ou artificielles. A ce titre, le village olympique doit être construit pour devenir véritablement un quartier intercommunal.

De même, les différents équipements et aménagements olympiques doivent permettre de créer une coulée sportive, allant du parc départemental Georges Valbon à la Seine (à l'Île Saint-Denis), en passant par le parc des sports de Marville, le stade de France et

le village olympique, doublée d'une coulée verte permettant une meilleure insertion urbaine des autoroutes (A86 et A1) et de leurs rampes d'accès.

Le PLUI doit mettre davantage en évidence le lien entre la notion de mail et de réseaux (OAP grand axes et de liaisons) avec les Opérations Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles. Comment ces OAP sectorielles s'inscrivent dans le maillage urbain ? De quelle manière ces grands projets communiquent-ils avec le reste du territoire ? Le PLUI donne le sentiment d'îlots de développement enfermés et repliés sur eux-mêmes.

5-2 SUIVI DU PLUI ET ASSOCIATION DE LA POPULATION À SON ÉVOLUTION

Le territoire va changer fondamentalement dans 10-15 ans. Il est important de poser des règles et de les « sanctuariser », notamment pour les espaces d'activités économiques. Et d'associer les habitants au suivi et à la mise en œuvre du projet.

Il faut intégrer dans le texte la question de la vie du PLUI, de son évolution dans le temps. On a vu les anciens POS (Plan d'Occupation des Sols) modifiés par de nombreux avenants et la création de projets spécifiques. Comment définir des règles de vie au PLUI pour que ne fleurissent pas des exceptions qui mettraient en cause la cohérence d'ensemble des aménagements ?

Il manque un chapitre sur le suivi du PLUI. Comment vont s'organiser les vérifications de la conformité des projets et permis aux règles du PLUI ? Quelle politique mise en œuvre en cas de non-respect des règles ?

La communication n'a pas été optimale pour faire connaître l'enquête publique aux citoyens. L'organisation d'échanges dans les médiathèques est une bonne idée. Elle aurait dû être également déployée dans d'autres lieux que pratique la population, dont les fêtes des villes.

La faible participation de la population à l'enquête publique est décevante même s'il faut la pondérer par le fait que :

- ◇ Les enquêtes publiques ne sont pas les outils de participation les plus attractifs,
- ◇ Le nombre important de projets sur le territoire génère déjà de nombreuses sollicitations (concertation, consultations, réunions publiques, enquêtes en ligne, comités de suivi,...) auxquelles la population participe pour partie,
- ◇ En milieu urbain comme à Plaine Commune, beaucoup de résidents sont temporaires : étudiants, en hébergement, dans un parcours résidentiel,... Ils n'ont pas le même enracinement que d'autres habitants (comme à La Rochelle par exemple),
- ◇ Les documents du PLUI sont très volumineux y compris sur internet. Le temps de les consulter dans leur ensemble n'est pas évident pour tous.
- ◇ Le vocabulaire employé dans les documents n'est pas forcément compréhensible (résilience du territoire, bâtiments intelligents, territoire protecteur, ...).
- ◇ Le temps imparti à l'enquête est relativement court du 2 septembre au 4 octobre (5 semaines contre 7 pour la concertation sur le prolongement du tramway T8) avec deux week-ends traditionnellement consacrés à la rentrée scolaire et sportive.

Le suivi du PLUI au vu des nombreuses transformations à venir est incontournable. Les habitants doivent y être associés..

CONCLUSION

La capacité à accueillir une population plus nombreuse et à la garder sur le territoire dépend de la qualité de vie, de travail et d'environnement que celui-ci pourra lui offrir.

C'est pourquoi les membres du Conseil de développement insistent sur les principaux points de vigilance suivants :

- ◇ la maîtrise foncière ;
- ◇ l'équilibre entre la réalisation de logements et d'équipements publics et l'implantation de toutes formes d'activités économiques ;
- ◇ l'aménagement de la ville pour se déplacer facilement avec des transports modernes ;
- ◇ l'environnement permettant une qualité de vie ;
- ◇ une cohérence du projet à l'échelle de Plaine Commune, tout en reconnaissant l'importance de chaque centre-ville.

Ils demandent à Plaine Commune :

- ◇ d'ouvrir le débat sur la densification pour faire des choix raisonnés et partagés notamment autour des gares du Grand Paris Express, le territoire de Plaine Commune étant l'un des rares territoires métropolitains où on peut encore construire,
- ◇ d'avoir des initiatives pédagogiques sur le logement social pour éviter la stigmatisation des quartiers et des populations qui y vivent que l'on perçoit ici ou là,
- ◇ d'informer plus largement sur les projets à venir, avec des outils pédagogiques et numériques et la création d'une maison des projets, en lien avec celles existantes dont celle de la Fabrique du Métro du Grand Paris Express, indispensable pour les années à venir.