



Métropole
du Grand Paris



Bilan de la concertation
10 juillet au 2 octobre 2018

Concertation
ZAC
Plaine
Saulnier

Saint
Denis



SOMMAIRE

INTRODUCTION.....	4
1. LE PROJET SOUMIS A LA CONCERTATION.....	5
1.1. LES GRANDES LIGNES DU PROJET	5
1.1.1. La localisation du nouveau quartier	5
1.1.2. La dynamique impulsée par les Jeux Olympiques et Paralympiques	5
1.1.3. Les objectifs du projet	5
1.1.4. La programmation du futur quartier	6
1.2. LES ACTEURS DU PROJET	6
1.2.1. La Métropole du Grand Paris, maitre d'ouvrage	6
1.2.2. Les partenaires du territoire	7
1.3. LES DEUX TEMPS DU PROJET	7
2. LES MODALITES ET LE DEROULEMENT DE LA CONCERTATION.....	8
2.1. LES OBJECTIFS DE LA CONCERTATION.....	8
2.2. LE PERIMETRE DE LA CONCERTATION.....	8
2.3. LES MOYENS D'INFORMER ET DE MOBILISER	8
2.3.1. Le dossier de concertation	8
2.3.2. La campagne de communication et de mobilisation	9
2.3.3. Le site de la concertation.....	9
2.4. LES MOYENS DE PARTICIPER.....	10
2.4.1. Les temps de rencontre avec le public	10
2.4.2. Le registre en ligne.....	12
2.4.3. Les registres écrits.....	12
3. RESTITUTION THEMATIQUE DES AVIS	13
3.1. LA CONCERTATION.....	13
3.2. LA GOUVERNANCE DU PROJET	15
3.3. L'INSERTION DU PROJET DANS LA DYNAMIQUE DE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE.....	15
3.4. L'ACCESSIBILITE DU FUTUR QUARTIER.....	16
3.4.1. Le nécessaire désenclavement de la Plaine Saulnier.....	16

3.4.2. L'accessibilité du quartier en modes doux.....	17
3.4.3. La desserte du quartier en transports.....	18
3.4.4. Le traitement des autoroutes	19
3.5. LA PROGRAMMATION ET LE PLAN-MASSE DU PROJET	20
3.5.1. L'équilibre global de la programmation	20
3.5.2. Les formes urbaines.....	21
3.5.3. La programmation tertiaire.....	22
3.5.4. Les logements.....	23
3.5.5. La programmation sportive	24
3.5.6. Les usages et les activités de loisirs.....	25
3.5.7. Les espaces publics et les espaces verts.....	26
3.5.8. Les modes de construction et la qualité du bâti	27
3.6. LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX.....	28
3.6.1. Les ambitions environnementales du projet	28
3.6.2. Le traitement des nuisances	28
3.6.3. La dépollution des sols.....	28
3.7. LES PROJETS CONNEXES.....	28
3.7.1. Le Centre Aquatique Olympique	29
3.7.2. Le franchissement piéton au-dessus de l'A1	29
4. LES ENSEIGNEMENTS DE LA CONCERTATION	30
4.1. LES POINTS SAILLANTS DE LA CONCERTATION	30
4.2. LES ENGAGEMENTS DE LA MAITRISE D'OUVRAGE	30

INTRODUCTION

Dans le cadre de sa compétence « Aménagement de l'espace métropolitain » la Métropole du Grand Paris a envisagé – en concertation et en cohérence avec l'Établissement Public Territorial (EPT) de Plaine Commune, la Ville de Saint-Denis et la Ville de Paris – la création et la réalisation d'une opération d'aménagement mixte, de type Zone d'Aménagement Concertée (ZAC), sur l'ensemble des 12 hectares que constitue le site de la Plaine Saunier et sur lequel sera implanté notamment le Centre Aquatique Olympique dont la Métropole est maître d'ouvrage.

Dans cette perspective, la Métropole du Grand Paris a organisé, en partenariat étroit avec l'EPT Plaine Commune et la Ville de Saint-Denis, la concertation préalable à la création de l'opération ZAC Plaine Saunier, en application des articles L.103-2 et suivants du code de l'urbanisme et conformément aux modalités approuvées par le Conseil métropolitain comme suivant :

- La délibération n°CM2018/04/13/16 du Conseil métropolitain du 13 avril 2018 a approuvé les objectifs poursuivis par l'opération d'aménagement ZAC Olympique Plaine Saunier à Saint-Denis et le lancement de la concertation préalable à sa création.
- La délibération n°CM2018/06/28/05 du Conseil métropolitain du 28 juin 2018 a approuvé une précision calendaire des modalités de la concertation préalable¹.

La concertation préalable à la création de la ZAC Plaine Saunier s'est tenue du 10 juillet 2018 au 2 octobre 2018.

À l'issue de la concertation, ce document dresse le bilan des remarques et attentes des participants. Il présente également les retours de la maîtrise d'ouvrage et de ses partenaires.

¹ Les deux délibérations du Conseil Métropolitain sont consultables sur la page « bibliothèque » du site dédié à la concertation : <https://zac-plaine-saunier.jenparle.net/pages/la-bibliotheque>

1. LE PROJET SOUMIS A LA CONCERTATION

1.1. LES GRANDES LIGNES DU PROJET

1.1.1. La localisation du nouveau quartier

La Plaine Saulnier se situe à Saint-Denis, entre l'avenue du Président Wilson et l'autoroute A1 à l'est, la rue Jules Saulnier et le boulevard Anatole France au nord et à l'ouest. Elle est longée au sud par l'A86. Cette localisation est stratégique à plusieurs titres :

- A la jonction entre le Stade de France, la Plaine et le centre-ville de Saint-Denis.
- A 10 minutes à pied du **RER D** et de la **ligne 13** du métro.
- Ensermé par des **infrastructures de transport très contraignantes** : le faisceau ferré avec ses 1000 trains par jour, les 2 autoroutes A1 et A86 et le boulevard Anatole France, le canal de Saint-Denis.
- Au cœur **d'une intense dynamique de mutation urbaine** d'ores et déjà engagée, en particulier autour du nouveau quartier urbain de la Porte de Paris, du pôle tertiaire du Landy-Pleyel et du hub métropolitain de Saint-Denis Pleyel.
- À proximité de **nouvelles infrastructures de mobilité d'envergure métropolitaine** : les travaux des nouvelles lignes de métro du Grand Paris Express ont été lancés, le pôle Pleyel, à proximité de la future ZAC, accueillera à terme le RER D, les lignes 14, 15, 16 et 17. De même, le trafic routier sera fluidifié par l'évolution des échangeurs sur l'A1 et l'A86.

1.1.2. La dynamique impulsée par les Jeux Olympiques et Paralympiques

Parmi les sites retenus pour accueillir les Jeux de 2024, se trouve celui de la Plaine Saulnier sélectionné par le Comité de Candidature Paris 2024 et retenu pour y implanter le futur **Centre Aquatique Olympique**. La Métropole est maître d'ouvrage du Centre Aquatique Olympique et du franchissement piéton qui le reliera au Stade de France. Equipement-phare réalisé pour les Jeux de 2024, le Centre Aquatique Olympique constitue un levier de transformation urbaine et de développement pour l'ensemble du site de la Plaine Saulnier.

1.1.3. Les objectifs du projet

Le projet de ZAC, inscrit dans un secteur en mutation, bénéficiera de la dynamique des Jeux. Il contribuera à :

- **Désenclaver un des derniers sites post-industriels** du territoire en résorbant les coupures forgées par les grandes infrastructures de transport, pour mieux relier le site de la Plaine Saulnier au centre-ville, aux quartiers de la Plaine, du Stade de France, et de Pleyel.

- **Permettre le développement d'un quartier de vie, inscrit dans une dynamique de mutation métropolitaine**, en réhabilitant le site d'un point de vue environnemental et en installant une mixité fonctionnelle qui verra cohabiter des activités économiques, des équipements publics et des logements.
- **Construire un héritage olympique durable** en proposant des activités sportives diversifiées à proximité de deux équipements sportifs majeurs.

1.1.4. La programmation du futur quartier

Le futur quartier soumis à concertation propose de développer :

- **Des espaces publics de qualité et animés pour un quartier mixte et durable** : un parc central d'un hectare, plusieurs places et des placettes de proximités.
- **Une mixité des fonctions** : des bureaux pour répondre aux besoins du territoire, environ 500 logements, un groupe scolaire, des services et commerces.
- **Un quartier vivant autour d'un pôle sportif** : le Centre Aquatique qui accueillera le grand public et des scolaires, une structure d'accueil du haut niveau avec la présence de la Fédération Française de Natation et du Pôle France de Plongeon sur le site, l'installation d'activités sportives dans le quartier (notamment sur le mail sportif et au sein du pôle sportif).
- **Un quartier accessible et traversant** : un mail des sports reliant le Nord et le Sud du quartier, un axe Est-Ouest entre le Stade de France, le CAO et le boulevard Anatole France, un franchissement piéton et vélos au-dessus de l'A1 et de l'avenue du Président Wilson, reliant le CAO et le quartier de la Plaine Saulnier au Stade de France.

1.2. LES ACTEURS DU PROJET

1.2.1. La Métropole du Grand Paris, maître d'ouvrage

Créée en 2014 par la loi de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (MAPTAM), la Métropole du Grand Paris (MGP) regroupe la Ville de Paris, 12 établissements publics territoriaux (EPT), 23 communes des trois départements de petite couronne et 7 communes des départements limitrophes de grande couronne. Présidé par Patrick Ollier, le Conseil métropolitain réunit 209 représentants : au moins un par commune membre.

La Métropole est compétente en matière de :

- Développement et aménagement économique, social et culturel.
- Protection et mise en valeur de l'environnement.
- Aménagement de l'espace métropolitain.

- Politique locale de l'habitat.

La Métropole du Grand Paris est maître d'ouvrage de l'opération d'aménagement ZAC Plaine Saulnier au titre de sa compétence « Aménagement de l'espace métropolitain ».

1.2.2. Les partenaires du territoire

La Métropole assure la maîtrise d'ouvrage en concertation et cohérence avec les objectifs de la **Ville de Saint-Denis** et de l'Établissement Public Territorial de **Plaine Commune**. Ces deux acteurs ont été associés à la conception du dispositif de concertation et ont chacun accueilli un des deux temps d'échanges sur le projet.

Par ailleurs, la **Ville de Paris**, propriétaire du site, est également co-maître d'ouvrage d'un certain nombre d'études pré-opérationnelle au même titre que l'EPT Plaine Commune.

1.3. LES DEUX TEMPS DU PROJET

La ZAC de la Plaine Saulnier sera aménagée en **deux temps**, entrecoupés des Jeux Olympiques et Paralympiques 2024 :

- D'ici 2024, le site de la Plaine Saulnier sera libéré par Engie qui l'occupe actuellement. Des travaux de démolition et de mise en état des sols seront menés, suivis par les travaux de construction du Centre Aquatique Olympique et des aménagements temporaires pour accueillir les compétitions aquatiques.
- Une fois les Jeux terminés, le nouveau quartier sera aménagé et le Centre Aquatique Olympique sera transformé pour adopter sa configuration héritage.

La concertation portait avant tout sur le projet de quartier en configuration héritage.

2. LES MODALITES ET LE DEROULEMENT DE LA CONCERTATION

La concertation préalable s'est tenue **du 10 juillet au 2 octobre 2018**.

2.1. LES OBJECTIFS DE LA CONCERTATION

L'objectif de la concertation sur le projet de ZAC était **d'échanger sur le devenir du futur quartier de la Plaine Saulnier après les Jeux de 2024**. A partir des premières études qui ont défini de grands principes urbains et une programmation mixte, les sujets qui offrent encore des marges de manœuvre ont été mis en débat.

La concertation donnait l'occasion à l'ensemble des acteurs **d'exprimer leur soutien et/ou leurs attentes, alertes et interrogations**. Chacun, habitant ou acteur institutionnel pouvait nourrir le projet par son expertise et sa connaissance du territoire.

2.2. LE PERIMETRE DE LA CONCERTATION

L'aménagement de la Plaine Saulnier nécessite la création d'un outil d'aménagement, appelé **ZAC (Zone d'Aménagement Concertée)**, c'est-à-dire d'une zone à l'intérieur de laquelle un acteur public décide d'intervenir pour réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains. La concertation requise au titre de l'article L300-2 du code de l'urbanisme ouvre le dialogue avec les riverains, les entités économiques publiques ou privées et l'ensemble des acteurs s'estimant impliqués et concernés par la vie du futur quartier.

La concertation a porté sur le projet de ZAC Plaine Saulnier, futur quartier du site de la Plaine Saulnier laissé en héritage au territoire après les Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris 2024. Elle ne portait pas sur le Centre Aquatique Olympique (CAO) qui relève d'une autre procédure de concertation².

2.3. LES MOYENS D'INFORMER ET DE MOBILISER

Pour s'informer et participer plusieurs moyens étaient mobilisés.

2.3.1. Le dossier de concertation

Le dossier de concertation a été mis à disposition du public à l'accueil de la mairie de Saint-Denis, de Plaine Commune et de la Métropole du Grand Paris.

Une version dématérialisée du dossier de concertation a été mise à disposition du public sur le site dédié à la concertation, relayé par les sites internet de la Métropole et des partenaires : <https://zac-plaine-saulnier.jenparle.net/>

²La concertation dont il est tiré le bilan, ne portait pas sur le Centre Aquatique Olympique (CAO) qui relève d'une autre procédure de concertation au titre du code de l'environnement. La concertation sur le CAO et le franchissement au-dessus de l'autoroute A1, se déroule du 5 novembre 2018 au 14 janvier 2019. Toutes les informations sur la démarche complémentaires de celle de la ZAC Saulnier sont consultables sur le site de la concertation : centre-aquatique-olympique.jenparle.net.

En 16 pages, il présente le déroulement de la concertation, les acteurs et les grandes lignes du projet de ZAC soumis à concertation³.

2.3.2. La campagne de communication et de mobilisation

Afin de mobiliser les habitants du territoire, une campagne de communication a été mise en œuvre, dès le début de la concertation, le 10 juillet 2018. La démarche comprenait :

- **Une campagne d’affichage** mise en œuvre par les collectivités partenaires, en deux temps. Des affiches ont été placardées autour du site de la Plaine Saulnier et dans les établissements publics de la ville de Saint-Denis en juillet, puis à nouveau fin août 2018.
- **Une campagne sur le web** via des bannières diffusées à intervalles réguliers sur les sites et les comptes de réseaux sociaux de la Métropole du Grand Paris, de Plaine Commune et de la Ville de Saint-Denis. Elles visaient d’abord à relayer l’adresse du site de la concertation, puis à partir de septembre, à inviter le public aux réunions publiques.



Figure 1 : affiche



Figure 2 : bannière web

2.3.3. Le site de la concertation

Dès le mois de juillet 2018 un site internet dédié à la concertation a été ouvert : zac-plaine-saulnier.jenparle.net. Pendant la concertation, il permettait au public :

³ Le dossier de concertation est consultable sur la page « bibliothèque » du site dédié à la concertation : <https://zac-plaine-saulnier.jenparle.net/pages/la-bibliotheque>

- de trouver toute **l'information nécessaire à la compréhension du projet** : présentation des grandes lignes de la programmation, des acteurs et du calendrier, accès à tous les documents liés au projet et à la concertation.
- **de s'informer sur la démarche de concertation** : le calendrier, les modalités de participation.
- **de participer** via le registre en ligne.

2.4. LES MOYENS DE PARTICIPER

2.4.1. Les temps de rencontre avec le public

Deux temps d'échange ont été organisés à l'automne 2018⁴. Les objectifs, le format et les contenus des deux réunions ont été pensés de manière complémentaire, afin de conjuguer les deux ambitions de la Métropole du Grand Paris : informer le public sur le projet de ZAC et recueillir les contributions des habitants de nature à enrichir le projet et la programmation du futur quartier.

La réunion publique de lancement s'est déroulée le mercredi 5 septembre 2018 à 19h, à l'Hôtel de Ville de Saint-Denis, dans un format classique. **80 personnes** étaient réunies, en présence des élus de la Métropole et des collectivités partenaires : Patrick Ollier, Président de la Métropole du Grand Paris, Patrick Braouezec, Président de Plaine Commune, Laurent Russier, Maire de Saint-Denis.



Après une présentation du projet par Flora Dancourt, responsable du projet à la Métropole, un débat s'est engagé avec la salle. Cette réunion a permis de :

⁴ Les présentations et les comptes rendus des deux temps de rencontre sont consultables sur la page « bibliothèque » du site dédié à la concertation : <https://zac-plaine-saulnier.jenparle.net/pages/la-bibliotheque>

- Rappeler la genèse du projet et présenter sa gouvernance.
- Expliquer la complémentarité entre la ZAC et le CAO et entre les deux démarches de concertation.
- Présenter l'état d'avancement des études en cours sur la ZAC.
- Partager les enjeux et les grandes lignes du projet.
- Répondre aux premières questions et inquiétudes sur le futur quartier, notamment au sujet de la gouvernance, de la place du tertiaire, des formes urbaines envisagées, de l'accessibilité du quartier, des nuisances sonores et de la pollution du site.



L'atelier d'approfondissement s'est déroulé le mardi 2 octobre 2018 à 19h, au siège de Plaine Commune. Il a rassemblé **50 participants**. Après une présentation du projet par Flora Dancourt, responsable du projet à la Métropole, François Leclercq, architecte-urbaniste coordinateur du projet urbain pour la Métropole et Cyril Bénier, Chef de projet Aménagement à Plaine Commune, un travail en mode atelier et des échanges avec l'équipe ont été menés. L'atelier a permis de :

- Présenter la programmation détaillée.
- Approfondir les questions soulevées lors de la réunion de lancement.
- Entendre les réactions et les questions des participants concernant la programmation détaillée.
- Recueillir les idées et les contributions des participants au sujet des accès et traversées, de l'organisation et des formes urbaines, des espaces publics et de la programmation sportive, des usages et activités dans le quartier.



2.4.2. Le registre en ligne

Le site de la concertation a permis à toute personne intéressée par la démarche de consigner ses remarques et ses idées dans un registre en ligne. Il a été consulté par 1012 visiteurs uniques entre le 10 juillet et le 2 octobre 2018. 11 personnes ont déposé un avis sur le site, dont 9 concernaient précisément l'objet de la concertation.

2.4.3. Les registres écrits

Trois registres de recueil d'avis du public, accompagnés d'une impression du dossier de concertation, ont été placés à l'accueil des mairies de Saint-Denis, du siège de Plaine Commune et de la Métropole du Grand Paris. Ils n'ont recueilli aucun avis de la part du public.

3. RESTITUTION THEMATIQUE DES AVIS

Cette partie du bilan présente la synthèse thématisée des avis exprimés lors des rencontres de la concertation d'une part et d'autre part en ligne sur le site dédié au projet. Elle s'appuie sur les prises de parole lors des deux réunions publiques ainsi que sur les écrits des participants à la deuxième réunion qui s'est tenue en format atelier, permettant de recueillir des contributions collectives cartographiées.

Les réponses ou réactions de la maîtrise d'ouvrage et de ses partenaires sont indiquées en réponses aux remarques des participants. Elles ont été données lors des réunions ou sont précisées dans le cadre même de ce bilan.

3.1. LA CONCERTATION

Concernant le déroulé de la concertation, une personne a souligné que la concertation avait été lancée le 10 juillet 2018, en plein cœur des congés scolaires. La réunion de lancement, programmée le 05 septembre, lui semblait trop près de la fin de la concertation qu'il pensait être le 2 octobre 2018. Dans ce contexte **le temps a été estimé trop court** pour faire part d'observations sur ce projet majeur, et une demande de prolongement de la concertation a été faite.

- La maîtrise d'ouvrage souligne que la communication sur le projet ainsi que le dossier de concertation accessible en ligne depuis le début du mois de juillet ont permis de se familiariser avec les composantes du projet de ZAC. Elle précise que la concertation continue au-delà du 2 octobre 2018. Comme cela est indiqué en ligne, toutes les observations remises jusqu'au 2 octobre sont prises en compte et versées dans un bilan de la concertation réglementaire. Au-delà de cette date, le registre de concertation reste ouvert jusqu'à la création de la ZAC pour alimenter les études.

Le Comité de Vigilance JO à Saint-Denis a interrogé **l'impact réel de la concertation sur la programmation** du projet de ZAC qui affiche un impératif d'équilibre économique, déjà stabilisé selon lui.

- **Patrick Ollier, Président de la MGP** a expliqué que la concertation est l'occasion d'exposer les premières intentions définies avec l'Agence Leclercq Associés, maîtrise d'œuvre urbaine de la MGP, dans le respect des objectifs portés par la Ville et Plaine Commune. Le projet continue à évoluer et ne commencera réellement qu'après les Jeux, en 2024. Ainsi, la discussion de la programmation est réellement possible. Après la concertation réglementaire, un comité de suivi dédié pourrait être créé pour poursuivre les échanges.
- **Laurent Rivoire, Vice-président de la MGP, en charge des sports** a confirmé que l'équilibre économique est visé, pour éviter de reporter les coûts d'un tel projet sur le contribuable local. Néanmoins, des marges de manœuvre concernant la programmation ont été identifiées, sur lesquelles la discussion est réellement utile au projet.

- **Laurent Russier, Maire de Saint-Denis** a expliqué qu'au-delà de la concertation réglementaire pour la création de la ZAC, de nombreuses rencontres et échanges continueront d'alimenter le projet. Le dialogue se poursuivra dans un autre cadre de participation.
- **Les équipes du projet** ont entendu les propositions faites concernant les accès et traversées du futur quartier, l'organisation et les formes urbaines, la destination des espaces publics et le contenu de la programmation sportive. Ce qui a été dit sur les futurs usages et activités dans le quartier viennent alimenter les réflexions de l'équipe projet et notamment de la maîtrise d'œuvre urbaine.

Au-delà de la concertation sur le projet de ZAC Saulnier, certains participants ont évoqué l'idée d'un **Forum citoyen**, proposition discutée dans le cadre du Comité de suivi organisé par Plaine Commune, pour travailler un projet de territoire en phase héritage, à plus large échelle que celui de la Plaine Saulnier.

- A ce sujet, **Patrick Braouezec, Président de Plaine Commune** a rappelé l'engagement de l'Établissement public territorial, qui est de poser, dans le cadre du Comité de suivi de Plaine Commune, toutes les questions relatives à l'organisation des Jeux sur le territoire.
- **La maîtrise d'ouvrage** a expliqué que l'ensemble des partenaires a choisi de mener plusieurs concertations de front pour donner un temps d'information et de contribution dédié à chaque projet concerné par les Jeux et les enjeux d'héritage. Les obligations réglementaires sont un point de départ du dialogue : elles permettent d'informer en amont dans les détails sur les ambitions et les réalités opérationnelles de chaque projet. Les différents maîtres d'ouvrages travaillent en étroite coopération. Les différentes concertations sont organisées consécutivement pour assurer la possibilité aux parties prenantes de participer à toutes les concertations. Le calendrier des principales concertations portant sur des projets laissés en héritable a été rappelé :
 - La Métropole du Grand Paris engagera la concertation sur le Centre Aquatique Olympique et le franchissement piéton le reliant au Stade de France, à la suite de la concertation sur la ZAC Saulnier, du 5 novembre 2018 au 14 janvier 2019.
 - La Société de Livraison des Equipements et des Ouvrages Olympiques (SOLIDEO) a conduit deux concertations préalables au titre du code de l'urbanisme : une sur le projet de Village Olympique et Paralympique et son héritage, qui s'est déroulée au printemps 2018, et une sur le Cluster des Médias et son héritage qui s'est déroulée à l'automne 2018.
 - En complément de ces concertations, l'EPT de Plaine Commune propose dans le cadre du Comité de suivi, différents temps de dialogue transversaux sur les enjeux de l'arrivée des Jeux et leur héritage pour le territoire.

3.2. LA GOUVERNANCE DU PROJET

A travers des interrogations sur la complémentarité du projet de ZAC Saulnier avec les autres projets du territoire, des participants ont interrogé la gouvernance du projet et **la capacité de la MGP à fédérer tous les acteurs**. Un représentant du Collectif Pleyel à venir a souligné le développement de différents projets sans relations les uns aux autres. Il a demandé à la MGP d'intervenir pour réunir tous les maîtres d'ouvrage et permettre un dialogue coordonné avec les citoyens du territoire.

- **Patrick Ollier, Président de la MGP**, a précisé que les différents maîtres d'ouvrage travaillent étroitement ensemble, mais qu'il est difficile, compte-tenu de la répartition des compétences, de demander à la MGP d'assurer un rôle de coordination du dialogue. La MGP entend répondre aux participants sur les projets qu'elle pilote et sur les sujets dont elle a la compétence au niveau supra-territorial, comme par exemple la qualité de l'air.

Plusieurs questions ont été posées concernant **la qualité des équipements et des espaces publics** laissés en héritages, ainsi que leur gestion dans le temps.

- **Cyril Bénier, Chef de projet Aménagement à Plaine Commune**, a précisé qu'il existe une vraie complémentarité entre acteurs pour la livraison et la gestion des espaces publics : la MGP porte le projet mais les espaces publics et verts seront gérés par Plaine Commune une fois le quartier livré.

3.3. L'INSERTION DU PROJET DANS LA DYNAMIQUE DE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE

A l'occasion des deux temps de rencontre avec le public, les participants ont souhaité replacer les discussions sur le projet dans le contexte plus large du développement du territoire.

Ainsi, un représentant du Collectif Pleyel à venir a fait remarquer que **de nombreux projets de ZAC étaient en cours à Saint-Denis** et qu'ils avaient des impacts les uns sur les autres (programmation de bureaux et de logements, tracé des voiries, etc). Il a questionné la conception et la concertation d'éléments spécifiques sans relation les uns aux autres, « en bulles ».

- **Laurent Russier, Maire de Saint-Denis**, a expliqué que le CAO est une opportunité pour réfléchir et aménager à une échelle plus grande que le simple équipement, sur toute la parcelle et le site. Il a ajouté que le traitement des opérations et des ZAC objet par objet permet de lancer des opérations spécifiques tout en discutant des ambitions communes. Le but est de garantir la porosité des projets dont tous les acteurs ont bien connaissance.
- **Patrick Ollier, Président de la MGP**, a précisé que même si la Métropole ne peut s'engager sur des sujets qui ne relèvent pas de sa compétence, elle reste à l'écoute des réactions et propositions des habitants et usagers du territoire métropolitain sur ces sujets et peut contribuer à leur diffusion auprès des partenaires compétents.

Lors de l'atelier d'approfondissement, une discussion a à nouveau porté sur ce sujet. Après avoir travaillé collectivement à la formulation et à la localisation de propositions concernant le projet urbain, les usages et activités ou encore la programmation sportive du futur quartier, plusieurs participants ont souhaité « dézoomé » leur regard sur le projet. L'aménagement de ce nouveau quartier devrait faire l'objet d'une réflexion plus large, au-delà du périmètre de la ZAC, en prenant en compte toutes les interactions avec les autres quartiers de Saint-Denis et même avec la ville de Paris. Cette réflexion élargie se justifie d'autant plus que **le quartier est un enjeu métropolitain** et que les contraintes physiques (infrastructures autoroutières) constituent des limites à l'installation d'habitants et de travailleurs. **L'aménagement du Stade de France en 1993 a été pris comme exemple d'une vision élargie de l'aménagement d'un quartier autour d'un équipement sportif structurant.** L'arrivée du CAO devrait pouvoir s'inscrire dans cette même logique d'articulation d'un projet d'aménagement avec le Stade, la Plaine et le centre-ville de saint Denis.

- Pour **François Leclercq, architecte-urbaniste pour la MGP**, le projet doit être la pièce centrale d'une vision plus large et il est bien inscrit dans les relations avec les autres quartiers.
- Pour **David Prout, Maire-adjoint de la Ville de Saint-Denis**, il va de soi qu'il faille inscrire ce projet dans un périmètre plus large, de la Porte de Paris (sans les bretelles d'autoroutes), en passant par le boulevard Anatole France. Il faut concevoir que cet espace entre en chantier. Ce projet ouvre au public un espace qui est aujourd'hui en dehors de la ville et qui est presque privatisé.
- **Patrick Braouezec, Président de Plaine Commune**, a insisté sur la nécessité même de concevoir le projet d'aménagement de manière large, en articulation avec les autres quartiers de la ville, mais aussi avec Paris (comment aller en vélo à Paris ?). Selon lui il faut regarder aussi du côté Pleyel, le long des voies SNCF qui mènent jusqu'à Paris pour créer des continuités douces entre Paris et les communes du nord.

3.4. L'ACCESSIBILITE DU FUTUR QUARTIER

Annoncé comme un des objectifs majeurs du projet, le désenclavement du secteur de la Plaine Saulnier fait partie des priorités des participants à la concertation. A l'occasion des rencontres avec le public et sur le site de la concertation, plusieurs personnes ont souligné l'importance du sujet et proposé des solutions, en termes de desserte en transport en commun et/ou de meilleure connexion avec les quartiers environnants.

3.4.1. Le nécessaire désenclavement de la Plaine Saulnier

L'omniprésence des infrastructures autour du projet est relevée comme une véritable contrainte car elle crée des coupures, des « *douves* », des « *fractures* » entre la Plaine Saulnier et les quartiers qui l'entourent.

Pour mieux connecter le projet et qu'il soit une réussite, les participants souhaitent donc que la Plaine Saulnier soit mieux reliée à l'est au **quartier de la Plaine** et du Stade de France, au nord au **bassin de la Maltournée** et au **centre-ville de Saint-Denis**, au sud

au **quartier du Landy** (qui fait également l'objet d'une procédure de ZAC), et à l'ouest au **quartier Pleyel**. Lors de la présentation du projet, des participants ont remarqué que les axes Nord-Sud et Est-Ouest structurant le futur quartier débouchent aujourd'hui sur des impasses. Ainsi pourquoi ne pas prévoir dès à présent de prolonger ces axes structurants :

- A l'est, **l'installation du franchissement a été globalement approuvée par le public**. Il ne faisait pas partie du périmètre de la discussion mais fera l'objet d'une concertation règlementaire, en même temps que le Centre Aquatique Olympique.
- Au nord, des participants ont proposé que le quartier soit davantage tourné vers le bassin de la Maltournée, plutôt que vers le Stade de France, et donc vers l'autoroute A1. **Une connexion vers le canal serait souhaitable**, via la rue Saulnier.
- Au sud, une contribution en ligne propose de **prolonger l'avenue des Fruitières en passant sous l'A86** afin de relier la Plaine Saulnier au quartier Landy et, indirectement au quartier Pleyel via le pont au-dessus des voies ferrées construits dans le cadre de l'aménagement de la gare Pleyel.
- A l'ouest, des participants à la réunion de lancement ont estimé que la connexion du quartier avec ceux qui l'entourent passerait notamment **par une requalification du boulevard Anatole France**, qui s'apparente aujourd'hui à une « *autoroute urbaine* ».
 - **Laurent Russier, Maire de Saint-Denis**, a rappelé que le travail des acteurs de la ZAC sur la question des franchissements et donc de la relation aux autres quartiers pour combattre les coupures urbaines qui sont caractéristiques de la ville de Saint-Denis était tout à fait nécessaire. L'Agence Leclercq l'a intégré depuis le début des réflexions sur le projet.
 - **Cyril Bénier, Chef de projets Aménagement à Plaine Commune**, a confirmé que l'atténuation des coupures urbaines entre le futur quartier de la Plaine Saulnier et la Plaine, Pleyel, le centre-ville et le bassin de la Maltournée était bien prise en compte dans les réflexions. Par exemple, le mail piéton nord sud prévu dans le périmètre de la ZAC, pourrait se prolonger au-delà. Une servitude de localisation est prévue pour un grand mail piéton dans le projet de PLUI de Plaine Commune. Par ailleurs, la requalification du boulevard Anatole France sera réalisée avant la livraison de la ZAC.

3.4.2. L'accessibilité du quartier en modes doux

Dans le prolongement des discussions sur la connexion du quartier aux alentours, plusieurs participants ont évoqué la question de l'accessibilité du futur quartier pour les cyclistes, les piétons et les personnes à mobilité réduite (PMR).

Une forte attente concernant la qualité et **la connexion des pistes cyclables** avec le reste du réseau du territoire, y compris jusqu'à Paris s'est exprimée. Cette attente fait partie d'une réflexion plus large à propos du réseau cyclable dyonisien, que des personnes jugent défaillant par endroit.

Les pistes envisagées devront permettre des dessertes effectives et ne doivent pas se limiter à une desserte de l'intérieur du quartier. Il faudrait également bien **séparer les circulations cyclables et piétonnes** pour éviter les incivilités. Des habitants de la résidence du Gai Logis, ont évoqué la difficile cohabitation entre cyclistes et piétons quand les pistes cyclables sont sur les trottoirs, en prenant en contre-exemple l'avenue du Président Wilson (380-382). Ils se sont également demandé si les pistes cyclables seront adaptées aux vélos électriques.

- Quant à la question d'un aménagement cyclable sur le boulevard Anatole France, **Patrick Braouezec, Président de Plaine Commune**, a expliqué qu'il était bien prévu que l'aménagement ne s'arrête pas et continue jusqu'au quartier Pleyel. A cet effet il est prévu d'utiliser l'actuel passage sous A86.

Concernant l'accessibilité du quartier à pied, des riverains du quartier de la Plaine Saint-Denis ont rappelé **la nécessité d'anticiper l'augmentation des flux et des usages**, liée notamment à l'arrivée du Centre Aquatique Olympique. Les liaisons piétonnes entre les grandes gares de transport en commun et le quartier de la Plaine Saulnier devront être faciles et accessibles à tous.

- Concernant l'acheminement des usagers des transports en commun vers la Plaine Saulnier, **Flora Dancourt, Responsable du projet à la MGP** a précisé que le franchissement entre le CAO et le Stade de France devait répondre aux flux venant du RER B. Pour le RER D, à l'ouest, la rue Camille Mocke est dès aujourd'hui prolongée par Plaine Commune pour une mise en service en fin d'année 2018.

Plus généralement, des participants ont demandé ce qui était prévu pour **favoriser la circulation piétonne** dans le quartier et pour y accéder. Un contributeur sur le site de la concertation a demandé si le chemin entre la rue Camille Moke et le Boulevard Anatole France débouchant près du Pont de la Révolte serait ouvert aux circulations douces. En réunion publique, **le Comité de Vigilance JO à Saint-Denis** et une habitante de la Plaine à Saint-Denis ont souligné la difficulté pour les PMR à accéder aujourd'hui à la Plaine Saulnier.

- Concernant les circulations douces à l'intérieur du quartier, **François Leclercq, architecte-urbaniste pour la MGP**, a estimé que les deux axes qui structurent le projet comportaient des espaces généreux dédiés aux modes doux et devront apaiser les traversées, créer de nouveaux usages de déplacements. Le site sera un quartier traversé.

3.4.3. La desserte du quartier en transports

Les participants ont proposé plusieurs pistes de réflexions pour renforcer la desserte du quartier en transport en commun :

- La réactivation de **l'hypothèse d'une nouvelle station de la ligne 13 du métro** entre Porte de Paris et Carrefour Pleyel pour desservir le quartier le long du boulevard Anatole France.

- L'opportunité de **requestionner le trajet du tram T8** pour mieux connecter la Plaine Saulnier au centre-ville de Saint-Denis. Des participants se sont interrogés sur l'état d'avancement du projet.
- Un participant en ligne a proposé **l'implantation d'une nouvelle ligne de tramway entre la gare Saint-Denis/Stade de France (RER D) et La Plaine Saulnier** grâce au passage disponible sous l'A86. Cette ligne pourrait être prolongée au sud jusqu'aux cathédrales du rail et même au-delà soit jusqu'à la gare des Mines via le pont-rail Hainguerlot, soit vers le campus Condorcet (porte de la Chapelle) et l'Aréna 2 avec passerelle de franchissement accolée au viaduc ferroviaire du raccordement Chapelle/Evangile. Après les JOP 2024, le terminus du tramway pourrait se situer à la gare Rosa Parks (RER E) Cette ligne pourrait disposer d'un arrêt au dock des alcools pour faire le plein de carburant bio-sourcé.
 - **Patrick Ollier, Président de la MGP**, a rappelé que les transports en commun sont une compétence de la Région. Cependant, la Métropole se fera l'écho des demandes du public en matière de desserte de la Plaine Saulnier, auprès d'Ile-de-France-Mobilités.

3.4.4. Le traitement des autoroutes

La présence de deux autoroutes majeures du territoire autour du site du projet a engendré plusieurs remarques des participants. Les riverains du site ont été nombreux à confirmer **les nuisances sonores et liées à la pollution atmosphérique**, identifiées comme un enjeu majeur du projet par la maîtrise d'ouvrage.

A chaque rencontre publique et sur le site de la concertation, des personnes ont évoqué **l'opportunité d'un enfouissement de l'autoroute A1**. La présidente de **l'Union des associations des riverains du Stade de France**, qui sollicite les acteurs publics à ce sujet depuis plusieurs années, a renouvelé sa demande auprès de la MGP qui devrait interpeler les institutions compétentes sur cet enjeu de qualité de vie. L'enfouissement de l'autoroute permettrait non seulement d'atténuer les nuisances mais également d'agrandir l'espace disponible pour faciliter les mobilités douces autour de la Plaine Saulnier. Lors de l'atelier d'approfondissement, des participants sont allés plus loin en proposant un enfouissement de l'A1 **sur au moins 5 km**, du Landy jusqu'au parc George Valbon et la réalisation d'études à horizon 2024.

- **Patrick Ollier, Président de la MGP**, a rappelé que les autoroutes relevaient de la compétence de l'Etat. Cependant la Métropole peut collaborer aux sollicitations des habitants sur des sujets qui ont besoin de grands investissements comme l'enfouissement de l'A1.
- Concernant la couverture de l'A1 **Patrick Braouezec, Président de Plaine Commune**, a indiqué que l'enfouissement de l'A1 est irréaliste à l'horizon 2024. Mais qu'en revanche, il faut créer les conditions pour que des études soient menées après les Jeux. Il faudrait demander à l'Etat d'accompagner et de concrétiser cette volonté.

A propos de l'autoroute A86, les participants ont été nombreux à évoqué **l'aménagement d'un percement** sous la voie pour relier la Plaine Saulnier au quartier

du Landy. Un salarié d'Engie a considéré ce passage comme nécessaire, à concevoir en préalable au quartier. Le percement sous l'A86 « **ne peut pas être une option, c'est une obligation !** ». En outre, quelques personnes ont appelé de leur vœux un enfouissement de l'A86 ou sa conversion en boulevard urbain.

- Concernant le franchissement de l'A86, la MGP a expliqué qu'elle porte, avec ses partenaires, l'intention d'une traversée nord-sud et d'un percement de l'A86 dont la faisabilité est à l'étude.

3.5. LA PROGRAMMATION ET LE PLAN-MASSE DU PROJET

3.5.1. L'équilibre global de la programmation

Lors de la réunion publique, deux participants ont posé la question de **l'équilibre de la programmation de bureaux** supplémentaires dans une ville qui en accueille déjà beaucoup dans d'autres ZAC. Cette question a été posée aussi à de nombreuses reprises lors de l'atelier public : le nombre de logements et de bureaux projetés répond-il à un besoin à l'échelle de Plaine Commune ? Des études ont-elles été réalisées ?

Un contributeur sur le site de la concertation a fait remarquer qu'aujourd'hui à la Plaine Saint Denis et dans toute la région il y a des milliers de m² de bureaux à louer tandis que la demande de logements est beaucoup plus importante et que leurs prix augmentent.

- **Laurent Rivoire, Vice-Président de la MGP**, a rappelé que l'objectif de la maîtrise d'ouvrage est de trouver un juste équilibre entre les ambitions urbaines et programmatiques d'une part et l'équilibre financier de la ZAC d'autre part, l'équation devant permettre d'éviter que le contribuable paye. La présence de tertiaire dans le quartier est un des paramètres de l'équilibre du projet.
- **Patrick Ollier, Président de la MGP**, a expliqué que la programmation du projet intègre la recherche nécessaire d'équilibres financiers, comme pour toute opération d'aménagement mais que la composition détaillée n'est pas figée
- **David Prout, Maire-adjoint de la Ville de Saint-Denis**, a abondé dans ce sens. L'équilibre du programme est discutable et pourrait évoluer. Il a cependant rappelé que le territoire a été marqué par la mono-fonctionnalité des quartiers et l'urbanisme de zones qui a causé des dégâts. Il convient donc aujourd'hui de construire des quartiers d'usages multiples. La question de l'équilibre à trouver est importante (500 logements étant un minimum pour "faire quartier" et pour permettre d'implanter des équipements publics).
- Selon **Patrick Braouezec, Président de Plaine Commune**, le projet répond à des besoins bien réels d'aménagement, d'emploi, de logements, d'espaces verts, d'équipements publics : de ville équilibrée.

Face à cette réponse sur les équilibres financiers, des participants se sont interrogés sur le **coût de la cession du terrain** : pourquoi la Ville de Paris vend-elle ce terrain ? Pourquoi ne le cède-t-elle pas à la Métropole à l'euro symbolique pour donner de la marge de manœuvre financière à la ZAC ?

- **Le site de la Plaine Saulnier** présente une valeur foncière que la Ville de Paris et la Métropole doivent prendre en compte dans la cession foncière tant d'un point de vue financier que juridique.

Un contributeur en ligne trouve que le **ratio des pourcentages de bureaux (56%) et de logements (19%)** sera difficile à vivre pour les futurs habitants du quartier. Construire les bureaux en périphérie du projet, proche des infrastructures justifie la forme urbaine, mais des immeubles de bureaux qui risquent d'être vides ne créent pas une vie de quartier.

- **Flora Dancourt, Responsable du projet à la MGP**, a indiqué que la programmation se voulait équilibrée entre les logements et les activités, qui ne seront pas uniquement des bureaux, et ce afin d'éviter un quartier qui ne vivrait pas pendant les weekends. Maintenir de l'emploi sur site est un objectif prioritaire des acteurs du territoire, suite au départ d'ENGIE.

3.5.2. Les formes urbaines

Lors de la réunion publique, une habitante qualifie l'organisation et la forme urbaine du projet de « **château fort** » tourné vers l'intérieur du quartier. Un contributeur sur le site de la concertation considère que la localisation des bureaux et la forme du quartier donnent une impression de « *bastion imprenable* ».

Cela rendra difficile la porosité avec les quartiers environnants et compliquera les circulations.

- **Laurent Russier, Maire de Saint-Denis**, a répondu que le projet est l'inverse d'un château fort. Aujourd'hui fermé, le quartier s'ouvre et rétablit des connexions.
- **François Leclercq, architecte-urbaniste pour la MGP**, a indiqué que la conception du projet est aujourd'hui conditionnée par l'urgence de la construction du CAO, mais que la réflexion sur le quartier de la ZAC bénéficie d'un temps long. La ZAC est structurée par deux axes (nord-sud, mail des sports et est-ouest) assurant de nouveaux liens structurants avec le reste du territoire.
- **Patrick Ollier, Président de la MGP**, a rappelé que le projet urbain est construit dans le cadre des études préalables de telle manière à ce qu'il permette d'ouvrir le quartier sur la ville tout en le protégeant de son environnement (et notamment des nuisances induites par les autoroutes). Les bureaux en contact avec les autoroutes permettent de préserver la qualité de vie au cœur du quartier. Ces bureaux n'entravent en rien les grandes continuités qui seront créées à travers le site. Ils contribuent aussi à rendre possible la création d'un grand espace vert au cœur du quartier.

Les participants ont considéré que l'organisation urbaine aura aussi des **impacts sur les échanges entre les populations habitantes et les travailleurs**. Alors qu'aujourd'hui deux mondes se croisent sans se côtoyer à la Plaine Saint-Denis, il faut que la Plaine Saulnier participe à changer cela. Or des participants trouvent que le projet

ressemble à ce qui a déjà été fait à la Plaine et autour du Stade de France à l'époque, qu'ils n'ont pas qualifié de réussite.

- **Patrick Ollier et Laurent Russier**, ont assuré qu'une jauge de 500-600 logements est prévue dans la programmation, **seuil nécessaire pour permettre l'animation du quartier** en dehors des heures de bureaux et d'activités, pour attirer des commerces et créer une mixité fonctionnelle.

D'autres participants ont souhaité que les **jardins en cœur d'îlots** profitent aux habitants.

- Ces cœurs d'îlots, protégés, ont vocation à être destinés aux habitants des logements en question et usagers de bureaux.

Certains ont proposé d'instaurer une **hauteur limitée du bâti** pour améliorer la qualité urbaine.

- La hauteur est liée à la réglementation urbaine du PLU qui fait l'objet d'un travail en cours entre la MGP et Plaine Commune compte-tenu de la nécessité d'une mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.

3.5.3. La programmation tertiaire

Concernant la programmation spécifiquement tertiaire que de nombreux participants trouvent **prépondérante**, les participants ont considéré que la maîtrise d'ouvrage devait apporter des justifications de manière prioritaire.

- **David Prout, Maire-adjoint**, a indiqué que la Ville ne souhaite pas programmer un quartier en mono-activité, comme sur la ZAC Landy-Nord. Selon lui, une programmation de bureaux ne signifie pas obligatoirement une installation d'activités tertiaires ou de sièges sociaux. La ZAC peut accueillir aussi des locaux d'activités pour soutenir des emplois locaux.
- **Patrick Ollier, Président de la MGP**, a ajouté que la ville de Saint-Denis est dans une dynamique de création d'emplois qu'il est nécessaire d'appuyer en favorisant la construction d'un immobilier adapté. Il a confirmé que la programmation tertiaire est aussi liée à l'équilibre financier de la ZAC, pour financer les espaces publics notamment.

Plusieurs participants ont posé des questions sur l'impact de la programmation tertiaire sur la **diversité des commerces présents dans le futur quartier**. Ils craignent une orientation des commerces spécifiquement pour les travailleurs qui fréquentent le quartier en journée. Les commerces répondront-ils aussi aux besoins des habitants en weekends et en soirée ?

- **Flora Dancourt, Responsable du projet à la MGP**, explique que le terme de « bureaux » doit être compris comme les activités sous toutes leurs formes et qu'une réflexion reste à mener pour détailler cette programmation, notamment sur le plan commercial et de services.

D'autres participants ont argumenté que les **modes de travail vont évoluer** dans les prochaines années et que les espaces tertiaires ne seront rapidement plus adaptés. Les gens vont de plus en plus travailler chez eux. Il serait préférable de programmer plus de logements ou de logements sociaux.

- **Patrick Braouezec, Président de Plaine Commune**, a répondu que le terme « bureaux » recouvre les surfaces de travail et d'activités. La maîtrise d'ouvrage est consciente que les modalités du travail ne seront pas les mêmes en 2024. Des formes nouvelles émergent déjà : coopératives, espaces de coworking, artisanat d'art etc. Le besoin de logements est également avéré : le nombre de logements envisagé est adapté à la localisation même du secteur et aux équipements disponibles ou prévu (un groupe scolaire).
- **David Prout, Maire-adjoint à Saint-Denis**, a indiqué que l'enjeu de la modularité des espaces de travail est identifié et que la maîtrise d'ouvrage réfléchit aux usages évolutifs des bâtiments, des lieux et des espaces publics. Le quartier ne sera complètement aménagé que dans 10 ans, incitant dès maintenant à travailler cette question pour ne plus avoir à détruire des immeubles inadaptés.

Pour certains participants, il serait préférable de réduire l'emprise des bureaux **au profit des espaces verts** pour créer plus d'espaces apaisés. Certains ont évoqué la création d'un grand parc sur le modèle de La Villette.

Une nouvelle résidente à Pleyel a posé des questions sur **l'impact climatique** d'une programmation importante de bureaux et de sa climatisation. Un contributeur de la plateforme de concertation ajoute que l'empreinte carbone de la construction des bureaux est souvent très importante. Il considère que les bâtiments de bureaux **coûtent chers** à construire et à entretenir à cause de leur grande technicité.

- Les bâtiments auront à respecter la réglementation thermique (la future RT 2020). Certains bâtiments pourront être à énergie positive, c'est-à-dire que leur bilan énergétique dégage de l'énergie à réutiliser par ailleurs. Plusieurs scénarios énergétiques sont aujourd'hui à l'étude. L'objectif est aussi que les énergies utilisées (électricité, chaleur, etc.) sur le quartier, quel que soit les programmes, soient en majorité issues de production d'énergie renouvelables non fossile.

3.5.4. Les logements

Plusieurs personnes ont interrogé les porteurs du projet sur la part de logements sociaux prévue parmi les 500 logements annoncés. Ils demandent des garanties concernant la mixité **sociale et intergénérationnelle** du quartier, ainsi que des précisions sur les habitants de demain : qui va vivre dans ce quartier ? La Plaine est aujourd'hui caractérisée par des personnes qui y travaillent sans y vivre. Il serait souhaitable d'attirer des gens qui travailleraient et habiteraient le secteur.

- **Flora Dancourt, Responsable du projet à la MGP**, a répondu que la programmation de logements est en cours de stabilisation. A ce stade des études, elle comprend 40% de logements locatifs sociaux, 10% de logements en accession sociale et aidée à la propriété et 50% de logements en accès libre.

- **Patrick Ollier, Président de la MGP, et Laurent Russier, Maire de la Ville de Saint-Denis**, ont confirmé qu'une jauge de 500-600 logements est prévue dans la programmation, seuil nécessaire pour permettre l'animation du quartier en dehors des heures de bureaux et d'activités, d'attirer des commerces et créer une mixité fonctionnelle.
- **Cyril Bénier, Chef de projets Aménagements à Plaine Commune**, a indiqué que la réflexion s'inscrit dans les documents cadre comme le Plan local de l'habitat (PLH) du territoire et ceux en cours d'élaboration par la MGP. Le souhait de Plaine Commune est de favoriser la mixité de typologie de logements en proposant du logement social et de l'accession à la propriété.

3.5.5. La programmation sportive

Pour la majorité des participants, le mail des sports et le concept de « pôle sportif » sont de bonnes idées pour favoriser les pratiques sportives libres dans l'espace public, en complément du CAO. Les participants ont précisé leurs attentes et proposé de nombreuses idées pour alimenter la programmation sportive dans les espaces publics :

- Installer des **terrains de basket et de foot** en extérieur.
- Assurer **une variété des équipements et des usages** et combiner les pratiques afin de favoriser des activités intergénérationnelles : jeux pour enfants, patinoire, agrès sportifs, etc.
- Accueillir **des pratiques de sports de plage** dont l'essor est remarqué : *beach hand*, volley, rugby, etc.
- S'appuyer sur les espaces prévus pour la course, la natation et le vélo, pour installer **un espace de pratique du triathlon**.
- Aménager la rampe d'accès à la passerelle pour **la pratique des sports de glisse** tels que le skate, le roller, etc.
- Aménager le parc prévu au centre de la ZAC pour accueillir **un parcours de course d'orientation et un mur d'escalade**.
- Installer **un cluster sport**, qui regrouperait équipements, centre de recherche, logements pour les sportifs.
- **Flora Dancourt, Responsable du projet à la MGP**, a souligné l'intérêt exprimé par les participants pour les propositions d'activités publiques, ouvertes et gratuites dans l'espace public qui seront étudiées pour le mail des sports. Elle a précisé que la programmation des activités sportives, au sein du CAO et du pôle sportif, était à l'étude. L'objectif d'ensemble est de diffuser une coloration programmatique liée au sport qui doit bénéficier de l'héritage olympique.

Certains participants ont pointé la nécessité **que la programmation sportive puisse s'insérer dans le cadre bâti**, et pas simplement dans les espaces publics :

- La **construction de l'école** peut être accompagnée d'un équipement sportif type gymnase, complémentaire de la piscine.
- Les **rez-de-chaussée des logements** peuvent accueillir des salles de sport.

Pour relier cette orientation sportive au reste du territoire, d'autres participants ont imaginé poursuivre les activités sportives **jusqu'au bassin de la Maltournée** pour accueillir du kayak, du paddle, etc... Cela nécessiterait un nettoyage du canal.

Plusieurs participants ont aussi proposé de **consulter des sportifs** pour la programmation détaillée du pôle sportif.

Une personne a proposé **la présence d'intervenants sportifs**, issus par exemple des offices municipaux des sports, pour favoriser la pratique du sport pour tous les publics dans le quartier. Une autre option serait de mobiliser les associations locales afin d'animer ces espaces.

Lors de la réunion publique, une habitante s'est interrogée sur **l'attractivité réelle de la ZAC pour les organismes sportifs**, en évoquant l'expérience du Stade de France qui n'a pas eu les impacts promis d'implantation de sièges de fédérations sportives.

- **Patrick Ollier, Président de la MGP**, a répondu que l'orientation programmatique sur un pôle sportif est destinée à accueillir des activités sportives et de loisirs, complémentaires à l'activité du CAO et aux usages développés sur le mail sportif. La Fédération Française de Natation prévoit d'installer son siège à proximité du CAO.

3.5.6. Les usages et les activités de loisirs

Les participants ont été très sensibles aux usages et activités programmés dans la ZAC. La capacité à **créer une réelle « vie de quartier »** est au cœur des préoccupations. Un contributeur en ligne a ajouté que le quartier risquait d'être peu animé en soirée et le weekend.

Les participants ont souhaité que **l'offre de services de proximité** soit assurée : santé, crèche, équipements culturels et offre alimentaire. Des participants ont évoqué une maison de quartier ou un espace intergénérationnel de solidarité. Plus largement, les **besoins d'équipements publics**, tels qu'un lycée, une médiathèque/ludothèque ou un gymnase sont évoqués.

- **Cyril Bénier, Chef de projets Aménagement à Plaine Commune**, a précisé qu'un travail fin doit être réalisé avec la MGP concernant l'animation du quartier. L'ambition est de créer à la fois un quartier métropolitain autour du CAO et un quartier à échelle humaine avec des petits équipements et commerces de proximité, destinés aux habitants du quartier et des alentours.

Les participants ont fait remarquer que la présence d'un **groupe scolaire** amènera de la vie dans le quartier. Il leur a semblé important dans leurs propositions cartographiées de tourner davantage le groupe scolaire vers le quartier et le square central, et non vers le cœur d'îlot comme indiqué sur le plan donné par la maîtrise d'ouvrage. Un contributeur

en ligne, professeur des écoles à Carrefour Pleyel, s'est aussi étonné du peu de mention de l'école et de ses spécificités dans la concertation.

De nombreux participants ont considéré que l'implantation d'un équipement tel que le CAO offre l'opportunité d'imaginer **un véritable pôle de divertissement proche de Paris qui accueillerait des activités culturelles et de loisirs**. Le CAO et des loisirs apporteront du dynamisme à la vie de quartier et ses commerces. Une proposition a été faite de construire une salle qui pourrait être utilisée comme salle de concert ou de conférences pour les entreprises ou d'autre structures du territoire.

Concernant les usages, une participante a considéré que le programme **manque de « vision d'avenir »** car il ne prend pas assez en compte les dynamiques en train de naître sur le territoire et ailleurs en France.

- **La maîtrise d'ouvrage** a souligné qu'elle souhaite anticiper la modularité des espaces bâtis et des espaces publics du quartier. C'est notamment le cas pour les espaces de travail tertiaire, conçus pour accueillir des bureaux mais aussi tous types d'activités. Comme le quartier ne sera construit qu'à partir de 2024, la MGP sera attentive à prendre en compte l'évolution des habitudes et les innovations qui auront vu le jour d'ici là.

A de nombreuses reprises, les participants à l'atelier ont souhaité **que le quartier soit tourné vers le canal**. Ils ont donc signalé que celui-ci devrait être nettoyé, pour pouvoir un jour s'y baigner et installer des activités sportives (cf plus haut).

Ils ont aussi proposé **plusieurs types d'usages complémentaires** dans le quartier :

- Un lieu de réparation de vélo.
- Une librairie.
- Une coopérative alimentaire (produits alimentaires locaux).
- Des jardins partagés pour renforcer les liens de voisinage.

Un contributeur en ligne a proposé que des structures hôtelières développées lors des Jeux Olympiques et Paralympiques (JOP) deviennent ensuite, **en phase héritage**, des **résidences étudiantes, ou une ferme urbaine**. De même, un lieu d'événements pendant les JOP pourrait devenir une halle de marché.

3.5.7. Les espaces publics et les espaces verts

Plusieurs propositions concernant les aménagements sportifs ont été faites, et citées ici plus haut. Une idée revient souvent concernant la présence de l'eau. Certains souhaitent placer un petit **bassin avec jet d'eau** au cœur des espaces verts ou de l'espace public.

- **Patrick Ollier, Président de la MGP**, a rappelé que le financement des espaces publics est lié à l'équilibre financier de la ZAC permis notamment par la vente de produits tertiaires.

Tout au long de la concertation, plusieurs participants ont jugé que **la quantité d'espaces verts programmée (1 ha) était insuffisante**, surtout à l'aire des réflexions sur le développement durable et la végétalisation de la ville. Un contributeur en ligne a insisté : « À l'heure du changement climatique et de ses défis, il est aussi grandement nécessaire de revégétaliser la ville, d'introduire de plus en plus de nature (et pas un misérable parc paysager comme proposé ici) et non de la bétonner ! ». Ce rééquilibrage des espaces verts est considéré comme une priorité.

Des propositions ont été faites pour **augmenter la part d'espaces verts** :

- Rendre le quartier plus convivial par des espaces verts apaisés.
- Rendre accessible les jardins en cœur d'îlots.
- Créer un parc sur le modèle de la Villette, en orientant le quartier vers le canal.
- Augmenter la superficie des espaces verts.
- Proposer des espaces spécifiques d'agriculture urbaine, notamment en couvrant les autoroutes.
- Programmer des jardins partagés, ou des espaces verts collaboratifs.
- Végétaliser le toit du CAO.
 - **Patrick Braouezec, Président de Plaine Commune**, a souligné l'intérêt d'une offre d'agriculture urbaine.

3.5.8. Les modes de construction et la qualité du bâti

Certains participants ont évoqué le besoin d'un engagement technique et social dans la construction des bâtiments. Plusieurs propositions ont été faites en ce sens :

- Construire des habitations sous formalisme « Bail réel immobilier relatif au logement » (BRILO). Ce principe qui dissocie le foncier (qui demeure propriété du bailleur) du loti (qui devient propriété temporaire du preneur) permettrait de maîtriser les prix du logement.
- Construire en matériaux bio-sourcés et recyclables.
- Recourir aux clauses d'insertion sociale dans la construction.
 - **François Leclercq, architecte-urbaniste pour la MGP**, a indiqué que la constitution des immeubles et la qualité des espaces publics doivent être vertueuses du point de vue environnemental et de la réversibilité des usages. La qualité du bâti est aussi un objectif affirmé.
 - **David Prout, Maire-adjoint à la Ville de Saint-Denis**, a indiqué que la maîtrise d'ouvrage travaille la question de la modularité et anticipe les usages multiples du bâti.

3.6. LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

3.6.1. Les ambitions environnementales du projet

Des participants ont interrogé l'ambition de la MGP, en phase héritage, de **labelliser ce quartier en écoquartier**.

- **Flora Dancourt, Responsable du projet à la MGP**, a indiqué que **la stratégie environnementale de la ZAC est à l'étude**. Il est possible de travailler une programmation riche sans passer nécessairement par une labellisation. A ce titre, plusieurs enjeux sont identifiés : la dépollution des sols, une réflexion sur la réutilisation de matériaux déjà présents sur le site, la réflexion sur la gestion des eaux pluviales, la préservation du patrimoine végétal déjà sur site et une stratégie énergétique ambitieuse grâce au réseau de chaleur urbain et les énergies renouvelables à valoriser.

3.6.2. Le traitement des nuisances

Une habitante de la Plaine à Saint-Denis a rappelé toutes les nuisances que subit ce secteur, notamment sonores. La Plaine Saint-Denis est l'une des zones les plus polluées de France. Plusieurs participants ont estimé que les ambitions environnementales du projet étaient insuffisantes. Ils ont notamment remis en cause l'idée que l'implantation des bureaux autour des habitations protégera des nuisances. Un participant en ligne a estimé qu'une telle organisation des îlots exposerait les salariés installés dans ces bureaux à la pollution de l'air et au bruit.

- **Laurent Russier, Maire de Saint-Denis** a rappelé la logique qui sous-tend le projet : l'implantation des bureaux en extérieur du quartier doit permettre de protéger les logements des nuisances des autoroutes.
- **Patrick Ollier, Président de la MGP**, a rappelé que la problématique de la qualité de l'air constitue un sujet d'importance pour la MGP qui a signé un Plan Climat Air Energie Métropolitain en 2017.

3.6.3. La dépollution des sols

Une habitante de Saint-Denis a considéré que le groupe Engie devait assurer la dépollution des sols.

- **Patrick Ollier, Président de la MGP** a rappelé que la dépollution et la déconstruction du site de la ZAC est prévue pour 2020.

3.7. LES PROJETS CONNEXES

Plusieurs participants ont posé des questions et fait des propositions concernant l'insertion du CAO dans le quartier. L'importance d'un franchissement sur l'A1 reliant le futur quartier et le Stade de France a aussi été souligné. Il a été précisé que ces deux sujets, placés également sous maîtrise d'ouvrage de la Métropole, seront abordés dans

le cadre d'une concertation spécifique, du 5 novembre 2018 au 14 janvier 2019. Des contributions ont néanmoins été recueillies qui obtiendront alors des réponses.

3.7.1. Le Centre Aquatique Olympique

Un participant a proposé que **l'équipement ne soit pas uniquement destiné aux loisirs privés ou associatifs**, mais qu'il soit également ouvert aux écoles et structures éducatives du quartier. Cela permettrait aux élèves de pouvoir bénéficier de plus de séances de piscine au cours de leur scolarité, aboutissant à une meilleure maîtrise du savoir nager.

3.7.2. Le franchissement piéton au-dessus de l'A1

Des propositions vont dans le sens d'une passerelle agréable, large et à l'abri de la pluie, qui ce ne soit pas un tunnel. Une habitante a fait remarquer que la dalle voisine du Stade de France est **trop minérale** et que sa disposition n'est pas propice à son animation. Les espaces reliant cette dalle au quartier Saulnier doivent protéger des nuisances, tout en accueillant des usages variés.

- **La maîtrise d'ouvrage** a indiqué qu'elle entend bien créer un espace de qualité sur le franchissement. Au moment des Jeux, le franchissement doit pouvoir accueillir l'ensemble des flux de visiteurs. Elle apportera des réponses complémentaires lors de la concertation sur le projet.

4. LES ENSEIGNEMENTS DE LA CONCERTATION

4.1. LES POINTS SAILLANTS DE LA CONCERTATION

Au terme de la concertation, la maîtrise d'ouvrage du projet de ZAC a entendu les principales attentes et grands questionnements des participants :

- **Une attente de dialogue à plus vaste échelle**, avec d'autres parties prenantes des projets connexes pour bien intégrer le projet dans la dynamique métropolitaine, territoriale et des Jeux de 2024, compte-tenu de l'enjeu d'héritage durable ;
- **Une préoccupation générale relative à l'enclavement du site** et aux enjeux d'atténuation des coupures urbaines, de desserte et d'accessibilité ;
- **Une attention particulière sur les formes urbaines proposées**, perçues par certains participants comme étant trop tournées vers l'intérieur du quartier ;
- Une programmation de bureaux jugée trop prépondérante compte-tenu de l'enjeu d'évolution des modes de travail et de la nécessité de rééquilibrer la programmation en faveur d'une offre de logements susceptible de contribuer significativement à l'animation d'un quartier de vie ;
- **Des propositions variées concernant la programmation sportive dans le quartier**, tant pour les espaces publics qu'en équipements complémentaires, les pistes programmatiques proposées autour du mail des sports et du pôle sportif ayant été bien reçues ;
- Le souhait d'une offre complémentaire de services et d'équipements (tels qu'un lycée, une médiathèque, du divertissement), qui renforcerait la constitution d'un véritable pôle métropolitain de destination, autour du CAO et des activités ;
- **Une attente forte relative aux problématiques environnementales** s'agissant notamment des sujets de nature en ville, agriculture urbaine, traitement des nuisances sonores et pollution des sols.

4.2. LES ENGAGEMENTS DE LA MAITRISE D'OUVRAGE

Ayant tiré le bilan de la concertation préalable sur la création de ZAC, la MGP prend des engagements pour la suite du projet, de :

- **Laisser ouvert le registre de concertation en ligne** sur le site zac-plaine-saulnier.jenparle.net, jusqu'à la création de la ZAC pour alimenter les études.
- **Poursuivre le dialogue** et étudier l'opportunité de créer un Comité de suivi du projet, en lien avec les partenaires institutionnels, à l'occasion duquel les avancées du projet et des études complémentaires pourront être présentées et enrichies.
- **Maintenir le dialogue étroit avec le territoire et les parties prenantes des projets connexes, à l'échelle du grand territoire** (avec Plaine Commune, l'Etat, le

Département, Paris 2024 (le Comité d'organisation des Jeux), la SOLIDEO...) pour assurer la continuité des projets et de l'héritage des Jeux.

- Etudier la faisabilité du percement de l'A86 dans le prolongement du mail des sports, au vu des enjeux de continuités urbaines et d'accessibilité ;
- **Stabiliser une programmation équilibrée**, en lien avec les partenaires du projet, programmation qui n'est pas figée à ce stade, en adaptant l'offre tertiaire, d'activités, de commerces et de logements aux besoins de demain, de manière à animer le quartier en dehors des heures de bureaux et d'activités, attirer des commerces diversifiés et créer une mixité fonctionnelle.
- Etudier les propositions faites relatives aux espaces publics et équipements complémentaires, s'agissant notamment des activités sportives, en vue d'enrichir la programmation des espaces publics, et poursuivre le dialogue dans le cadre des études de programmation détaillée de ces espaces.
- **Poursuivre les études de définition d'une stratégie environnementale** ambitieuse pour le quartier, incluant le développement des mobilités douces et alternatives, l'évolutivité des bâtiments, la construction durable et une place importante de la nature en ville.
- **Conduire une concertation au sujet du CAO et du franchissement sur l'autoroute A1** qui se déroulera du 5 novembre 2018 au 14 janvier 2019 pour poursuivre les échanges sur l'héritage et l'impact de tels équipements sur le projet de quartier de la Plaine Saulnier.