

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du territoire Paris Terres d'Envol

Compte-rendu de la réunion publique de lancement de la concertation

14 mars 2022

La réunion a duré 2 heures et a réuni une quarantaine de participants. Elle s'est déroulée en visio-conférence.

Intervenants :

Paris Terres d'Envol :

- Martine VALLETON, Vice-présidente déléguée à l'Aménagement et à l'Urbanisme à Paris Terres d'Envol et Maire de Villepinte
- Isabelle WILLIAME, DGA Aménagement, Mobilités et Développement durable
- Pierre TIFAGNE, Chef de projet PLUi

Bureaux d'études :

- Philippe ALBAREDE, Directeur d'études à Espace Ville
- Guillaume PEREZ, Chef de projet à Espace Ville
- Anne-Laure DAVIERE, Responsable pôle aménagements extérieurs et environnement à IETI
- Eric ANDRE, Directeur conseil à Rouge Vif

Déroulé de la réunion :

1. Ouverture
2. Présentation du projet de PLUi et des premiers éléments de diagnostic
3. Echanges avec les participants
4. Présentation de la concertation
5. Clôture

Diaporama en annexe

1. Ouverture

Martine VALLETON, Vice-présidente déléguée à l'Aménagement et à l'Urbanisme à Paris Terres d'Envol et Maire de Villepinte, souhaite la bienvenue et remercie les participants pour leur présence.

Madame VALLETON précise que la réunion publique fait suite à des réunions récentes avec les élus et les services techniques des villes membres de Paris Terres d'Envol. Pour l'élaboration du PLUi, le territoire est accompagné de bureaux d'études : Espace Ville, en charge de l'élaboration des différentes

pièces du PLUi ; Rouge Vif, en charge de la concertation et la communication autour du PLUi ; Ieti en charge de la partie environnementale de la procédure.

2. Présentation du projet de PLUi et des premiers éléments de diagnostic

Philippe ALBEREDE, Directeur d'études à Espace Ville présente le projet de PLUi (*cf. diaporama*) :

- Qu'est-ce qu'un PLUi ?
- Pourquoi faire un PLUi ?
- Les grands objectifs de l'élaboration
- Le calendrier des grandes étapes

Guillaume PEREZ, Chef de projet à Espace Ville présente les premiers éléments de diagnostic par thématique (*cf. diaporama*) :

- Commerces
- Développement économique
- Equipements
- Démographie et logement
- Mobilités
- Formes urbaines et paysages
- Trame verte, bleue et noire
- Santé, risques et énergies

3. Echanges avec les participants

Plusieurs temps d'échanges se sont succédés durant la présentation des premiers éléments de diagnostic. Plusieurs thématiques ont été regroupées.

Thématique 1 : Commerces

La question concerne spécifiquement les habitants du quartier de la Comète à Dugny qui souffrent de nuisances à la suite de la transformation d'habitations en garages mécaniques. Est-il possible grâce au PLUi, d'empêcher la transformation d'habitations en commerces dans un quartier résidentiel ?

Isabelle WILLIAME, Paris Terres d'Envol, confirme que les nuisances pour les habitants du quartier de la Comète sont connues. Elle explique qu'un PLUi offre des possibilités réglementaires pour limiter voire interdire les commerces et/ou les activités dans les zones pavillonnaires. Il faut cependant être vigilant et mesurer les conséquences de ces réglementations au cas par cas afin de ne pas tuer l'attractivité commerciale de certains lieux.

Philippe ALBEREDE, Espace Ville, rajoute que le PLUi permet d'utiliser des nouvelles dispositions du Code de l'urbanisme permettant de bien identifier différents niveaux de commerces. Les garages sont dans une catégorie différente que ce qui est appelé l'artisanat de proximité (boulangerie, supérette, etc.) permettant ainsi de distinguer les types de commerces.

Thématiques 2 et 3 : Développement économique, Equipements

Une question concerne la faisabilité de construction d'équipements sportifs sur la commune de Tremblay-en-France ?

Isabelle WILLIAME, Paris Terres d'Envol, explique qu'il est possible de créer, d'étendre des équipements sportifs sur le territoire, qui relèvent de l'intérêt général et bénéficient à ce titre de règles plus souples pour leur réalisation dans le PLUi. Cependant en fonction de leur taille, les équipements sportifs peuvent avoir comme contrainte de nécessiter de terrains de grands volumes. Bien qu'il existe certaines carences sur le territoire en termes d'équipements (petite enfance...), Paris Terres d'Envol ne souffre pas du manque d'équipements sportifs. L'ensemble des maires des 8 communes veillent à ce que l'offre correspondent aux besoins de la population.

Philippe ALBEREDE, Espace Ville, précise que la concertation permet également à poser ce type de question et ainsi donner des réponses personnalisées. Toutes questions, suggestions, remarques peuvent être adressées par mail concertation.plui@paristde.fr ou par courrier à l'adresse suivante : Etablissement Public Territorial Paris Terres d'Envol -CONCERTATION PLUi - BP 10018 - 93601 Aulnay-sous-Bois cedex.

Thématiques 4 et 5 : Démographie et logement, Mobilités

Historiquement toutes les communes de Paris Terres d'Envol sont des communes à caractère pavillonnaire, avec des espaces de mobilités réduits (chaussées et trottoirs étroits). Avec l'urbanisation des dernières années, ces espaces ont vocation à changer : est-ce que le PLUi inscrira des réglementations aux villes pour respecter des largeurs minimales pour les trottoirs et ainsi favoriser des espaces de mobilités douces ?

Isabelle WILLIAME, Paris Terres d'Envol, explique que la volonté du territoire est d'aboutir à une meilleure circulation sur les trottoirs et également de développer les mobilités douces. De nombreux espaces cyclables ont été développés sur le territoire et il faut continuer dans ce sens. A l'issue des travaux engagés, l'ensemble des Départementales qui traversent le territoire seront dotés d'espaces cyclables.

Concernant l'arrivée des gares en Seine-Saint-Denis de la Société du Grand Paris qui vont modifier la structure du territoire, quelles réflexions sont menées sur la construction de logements et du développement de l'emploi autour de ces gares sur le territoire ? Quelle mixité fonctionnelle est prévue au sein du PLUi ?

Isabelle WILLIAME, Paris Terres d'Envol, confirme que la livraison des gares du Grand Paris express va apporter un changement radical sur le territoire, entraînant une réflexion sur la densité urbaine autour des gares. Cette réflexion se mène non seulement avec le PLUi, mais également avec le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) et le schéma directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF). Au sein du PLUi, des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) permettent de fixer les ambitions et la stratégie pour chaque gare afin de trouver la meilleure densification possible et équilibrée avec du logement, de l'emploi, du commerce et de l'activité.

Thématiques 6, 7 et 8 : Formes urbaines et paysages, Trame verte, bleue et noire et Santé, risques et énergies

Une question concerne l'enclavement du quartier Thorez à Dugny qui implique des problèmes de sécurité. Est-ce que cette question est étudiée lors de l'élaboration du PLUi ?

Isabelle WILLIAME, Paris Terres d'Envol, précise que certains secteurs du territoire souffrent d'un enclavement dû à l'histoire et à la géographie du territoire, avec les coupures urbaines. Le PLUi ne contient pas de réglementation spécifique à ce sujet. Mais les élus sont sensibles aux nombreuses

coupures urbaines du territoire et elles feront parties des grands enjeux du PADD. Ce sujet est prioritaire pour le territoire.

Des précisions sont demandées concernant les potentiels impacts du PLUi sur le projet Orcod-IN au Parc de la Noue à Villepinte ?

Martine VALLETON, Maire de Villepinte, explique qu'il n'y aura pas de modification du PLUi sur ce secteur. Dans ce sens, il n'y aura pas de conséquence sur ce projet.

Philippe ALBEREDE, Espace Ville, ajoute que l'élaboration du PLUi ne remet aucun projet en question. Il va permettre une réflexion sur des secteurs nouveaux pour les projets de demain. Le PLUi remplacera les PLU en vigueur mais veillera au bon accompagnement des projets en cours.

De nombreux espaces verts sont présents sur le territoire mais ne sont pas à proximité des habitants. Il y aura-t-il un diagnostic des zones non artificialisées sur le territoire qui rendraient possible cette proximité et que l'on peut rendre inconstructibles grâce au PLUi ?

Anne-Laure DAVIERE, IETI, explique qu'au-delà des grands parcs du territoire, un recensement et des cartographies sont créés pour montrer l'apport des jardins des particuliers ou des secteurs résidentiels collectifs. Cela nécessite un travail de précision, mené avec les communes qui apportent toute la connaissance du territoire et précisent les secteurs existants et en évolution pour permettre des aménagements. C'est grâce au travail de définition des enjeux et de diagnostic du PLUi que l'on cible des secteurs, avec l'accord des villes, qui vont pouvoir être dédiés aux espaces verts. De plus, des objectifs sont fixés au regard des normes de l'Organisation mondiale de la santé qui exige un certain nombre de m² par habitant dédié. Ces espaces verts sont répartis de manière hétérogène sur le territoire.

La question d'accessibilité aux espaces verts doit être traitée à la fois par l'apport de parcs ou espaces verts supplémentaires permettant de réduire la distance d'accessibilité mais aussi via les questions de mobilité pour favoriser le recours au mode de déplacement doux. Enfin le territoire est assez urbanisé, il y a donc peu d'espaces disponibles.

Un habitant se félicite de la reconnaissance des jardins privés sur la trame verte et sur la qualité de vie des habitants du territoire. Le PLUi va-t-il permettre la sensibilisation des habitants sur le sujet et de freiner l'imperméabilisation des villes au regard des impératifs posés par le changement climatique ?

Isabelle WILLIAME, Paris Terres d'Envol, explique que les risques technologiques et naturels sont annexés au PLUi, qui sont accessibles à tous. De plus, ces risques sont joints à tous les actes de vente. Ce qui implique que tout nouvel habitant ou acheteur dans une zone à risque est informé lors de l'acte de vente.

Est-il prévu une protection des arbres remarquables issus du domaine privé ?

Anne-Laure DAVIERE, IETI, explique que les arbres peuvent être localisés et répertoriés dans le PLUi mais nécessite une démarche compliquée quand ils relèvent du domaine privé. Il faut savoir qu'un certain nombre de contraintes sont présentes dans le PLUi pour une construction nécessitant l'abattage d'un arbre. Le travail peut être mené avec les services des différentes communes et les habitants peuvent faire part de leurs connaissances du territoire et faire remonter les informations sur les arbres dits remarquables.

4. Présentation de la concertation

Eric ANDRE, Directeur conseil à Rouge Vif présente la concertation lors de l'élaboration du PLUi
(*cf. diaporama*) :

- Définition et objectifs
- Calendrier et les différents outils