

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

## Compte-rendu de la réunion publique de présentation de la phase réglementaire

**1er février 2024**

La réunion a duré 2h30 heures et a réuni une quarantaine de participants. Elle s'est déroulée en présentiel, au Blanc-Mesnil, à l'Espace Eiffel.

### **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, Paris Terres d'Envol
- Pauline MARGARITIS, Directrice de la planification urbaine, Paris Terres d'Envol
- Romain LE MOIGNE, Chef de projet planification, Paris Terres d'Envol

#### **Bureaux d'études :**

- Guillaume PEREZ, Chef de projet à Espace Ville
- Marie-Liesse POYETON, Consultante communication et concertation à Rouge Vif
- Alix BROUILLON, Consultante concertation à Rouge Vif

#### **Déroulé de la réunion :**

1. Introduction
2. Rappel de la démarche
3. Rappel du PADD
4. Du PADD aux outils réglementaires
5. Préserver les particularités des quartiers et l'identité des villes
6. Décliner les grandes ambitions du PADD dans le dispositif réglementaire
7. Clôture

- **Ouverture**

---

Martine VALLETON, Vice-présidente déléguée à l'Aménagement et à l'Urbanisme à Paris Terres d'Envol et Maire de Villepinte, étant retenue, **Isabelle WILLIAME, DGA Aménagement, Mobilités et Développement durable à Paris Terres d'Envol**, se charge de lire son mot d'accueil et d'introduction en son nom. Elle souhaite dans un même temps la bienvenue et remercie les participants pour leur présence. Le discours de Madame VALLETON se présente comme suit :

**Madame VALLETON** rappelle succinctement le calendrier d'élaboration du PLUi ainsi que ses grands objectifs fixés à l'échelle de Paris Terres d'Envol pour les quinze prochaines années : planifier une politique d'aménagement cohérente tout en intégrant les spécificités de chaque ville membre. Pour l'élaboration du PLUi, sont concertés à la fois la population, les villes membres et les partenaires du territoire.

**Madame VALLETON** revient sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattues en Conseil de territoires et en Conseils municipaux, rappelant toute son importance et ses objectifs affichés. Elle rappelle qu'il a été traduit lors de l'année 2023 au sein des pièces règlementaires que composent le PLUi.

Enfin, **Isabelle WILLIAME, DGA Aménagement, Mobilités et Développement durable** précise en son nom propre que la réunion publique de ce jour présente l'état d'avancement des réflexions de Paris Terres d'Envol en matière d'élaboration du PLUi ainsi que les outils règlementaires qui permettent de traduire le PADD. Elle rappelle qu'une première réunion publique s'est tenue le 31 janvier à Villepinte dans la nouvelle zone de la pépinière et qu'une troisième réunion se tiendra en visioconférence le mercredi 7 février.

- **Qu'est-ce qu'un PLUi ?**

---

*(cf. diaporama)*

**Pauline MARGARITIS, Directrice de la planification urbaine, Paris Terres d'Envol**, rappelle, dans un premier temps, les fondements du PLUi :

- Rappel de ce qu'est le PLUi
- Les grandes étapes du PLUi
- Le calendrier d'élaboration du PLUi

- **La concertation durant l'élaboration du projet**

---

*(cf. diaporama)*

**Marie-Liesse POYETON, Consultante communication et concertation à Rouge Vif**, revient sur les précédents moments de concertation depuis le début du PLUi :

- Retours les événements organisés à l'échelle de l'EPT
- Retours sur les sujets de la démarche participative

- **Rappel du PADD**

---

(cf. diaporama)

**Pauline MARGARITIS, Directrice de la planification urbaine, Paris Terres d'Envol**, présente succinctement le PADD :

- Présentation du PADD et son contenu (règlement, zonage, OAP)
- Rappel des axes du PADD

- **Du PADD aux outils règlementaires**

---

(cf. diaporama)

**Guillaume PEREZ, Chef de projet à Espace Ville** revient en suivant sur le dispositif règlementaire :

- Traduction des orientations du PADD
- Présentation des enjeux du dispositif règlementaire

- **Préserver les particularités des quartiers et l'identité des villes**

---

(cf. diaporama)

**Guillaume PEREZ, Chef de projet à Espace Ville** présente la préservation des particularités des quartiers et de l'identité des villes :

- L'organisation règlementaire
- Les grandes familles de zones
- Le système d'indices

- **Echanges avec les participants**

---

(cf. diaporama)

*Plusieurs temps d'échanges se sont succédé durant la présentation des premiers éléments des orientations du PADD.*

- Un participant souhaite s'exprimer sur les orientations du PADD et sur ce que les habitants vivront dans les quinze prochaines années. Au sujet du premier axe du PADD, il rappelle que la huitième orientation portait sur la poursuite de nouveaux projets de transports collectifs nécessaires au développement du territoire. A ce sujet, il précise que cette orientation est particulièrement intéressante pour les habitants de Blanc-Mesnil et de Drancy, car ils sont particulièrement concernés. Il fait état d'une proposition portant sur le prolongement de la ligne 7 du métro entre la Courneuve et le Bourget, via les quatre routes de Drancy et la mairie. Il précise que la municipalité de Drancy aurait repris à son compte le prolongement de la ligne 7. Il s'interroge, en suivant, sur la prise en compte formelle de ce prolongement dans le PADD. Il évoque, par la suite, l'axe II et l'orientation n°3 portant sur la préservation, la valorisation de la

trame verte bleue et noire du territoire. Le participant souligne la nécessité d'inscrire la reforestation des communes du territoire dans cet axe. Il rappelle à ce propos que Drancy est « *le parent pauvre du territoire en termes d'espaces verts* » : moins d'un mètre carré d'espaces verts par habitant. Il propose, à ce propos, un plan pluriannuel de plantation de 75 000 arbres sur le territoire, sur l'ensemble du mandat (soit un arbre par enfant), en priorisant les communes carencées en espaces verts. Au sujet de l'orientation n°6 du même axe sur la prise en compte du risque industriel que représente la gare de triage, il précise la nécessité de s'inscrire dans une action forte autour de cette question. Aucun plan de sauvegarde n'existe, en effet, à ce jour. Le participant propose une commission extraterritoriale composée d'élus, d'associations de riverains et de partenaires publics afin de trouver de véritables solutions. Plus de 200 000 habitants sont concernés, effectivement, par cette problématique. Enfin, concernant l'axe III du PADD sur la réponse au besoin de logement en favorisant la mixité sociale et générationnelle, le participant se demande quelle offre de logement public est proposé dans le PADD ? Selon lui, aucune offre n'est proposée. Il se demande aussi comment lutter contre la spéculation immobilière et propose de mettre en place un encadrement de loyer à l'échelle du territoire.

- Un participant se demande s'il existe sur le territoire d'autres zones permettant de pérenniser des fonctions, ainsi demande leur intitulé précis.

**Isabelle WILLIAME, Paris Terres d'Envol**, rappelle sur le sujet des zonages, que les élus de l'ensemble du territoire ont souhaité préserver les zones pavillonnaires. En conséquence, elle précise que les zones qui se trouveront en zone U1 bénéficieront d'un règlement unifié avec des sujets d'indices permettant d'être précis et permettant la variation d'un certain nombre de règles. Elle rappelle que les grandes règles, en revanche, seront les mêmes et participeront à la préservation d'une zone ou d'une autre. Il est rappelé que le PLUi n'a pas de prise sur l'existant mais sur l'avenir, dès lors qu'il sera approuvé.

- Un participant demande s'il sera possible de disposer des documents d'élaboration du PLUi. Il s'interroge sur l'existence d'une carte de ces zones. Il rappelle, en effet, l'importance de pouvoir disposer de ces documents. Par ailleurs, il ajoute que malgré le nombre d'habitants du territoire (plus de 380 000 habitants), la concertation n'a pas beaucoup attiré (aux alentours de 0,2% de la population), davantage cependant que la concertation du SDRIF-E.

**Isabelle WILLIAME, Paris Terres d'Envol**, précise au sujet du nombre de participants à la concertation, que les sujets de planification attirent peu. Elle ajoute, par ailleurs, que de nombreux participants se sont déplacés à l'occasion de cette deuxième réunion publique de concertation. Il n'est pas aisé de mobiliser les citoyens sur les sujets relatifs au PLUi.

- Un participant demande s'il y aura des zones réservées pour les générations futures pour implanter un urbanisme dans 30 ou 40 ans. Il demande également s'il y aura de nouvelles écoles ainsi que de nouveaux équipements. Enfin, il se demande quels seront les projets du foncier pour réserver ces zones aux générations futures.

**Isabelle WILLIAME, Paris Terres d'Envol**, précise qu'il est visé de ne plus consommer de territoire non artificialisé (zéro artificialisation nette). Le territoire de Paris Terres d'Envol doit viser cet objectif et de manière rapide. Les générations futures feront leur ville sur la Ville existante. Madame WILLIAME rappelle que l'objectif de cette réunion n'est pas, cependant, de revenir sur le PADD, ayant déjà été débattu et concerté dans les huit conseils municipaux.

- Une participante s'étonne qu'il n'y ait pas d'élus présents à cette réunion publique et regrette que la démocratie ne soit pas représentée. Les citoyens se sentent démotivés, selon elle, parce qu'ils ont l'impression que les élus décident à leur place.
- Il est demandé qui décide des limites des zones dans le PLUi et si les citoyens sont-associés à la délimitation de ces zones ?

**Isabelle WILLIAME, Paris Terres d'Envol**, précise que le travail technique de zonage est en train de se construire avec les services des huit communes, ainsi qu'avec le retour et les orientations des élus des huit communes. Les citoyens ont pu s'exprimer sur cette question lors des différents moments de concertation. Des registres de concertation sont ouverts et une adresse mail est disponible afin de continuer de s'exprimer. Elle rappelle que la future enquête publique permettra de porter les différentes remarques à la Commission d'enquête. Elle rajoute enfin que le PADD est un document d'intention politique, débattu dans les conseils municipaux et en conseil territorial.

---

- **Décliner les grandes ambitions du PADD dans le dispositif règlementaire**

*(cf. diaporama)*

**Guillaume PEREZ, Chef de projet à Espace Ville** revient enfin sur les propositions des dispositions et règles communes et corpus de règles sur les thématiques suivantes :

- Economie
- Environnement
- Habitat et cadre de vie

---

- **Echanges avec les participants**

*(cf. diaporama)*

*Plusieurs temps d'échanges se sont succédé durant la présentation des dispositions et règles communes, et corpus de règles sur les thématiques suivantes : économies, environnement, habitat et cadre de vie.*

### **Thématique 1 : économie**

- Un participant fait remarquer l'implication des personnes présentes à cette réunion publique. Effectivement, il est fait le constat de territoires morcelés et urbanisés par des politiques d'urbanisme agressives mises en place dans les huit communes du territoire. Il prend pour exemple l'implantation de déchetteries dans des zones pavillonnaires. Il se demande la manière dont il est possible d'agir et de faire respecter les règles du PLUi. Il rappelle que des personnes habitent dans des zones pavillonnaires et y ont investi une partie de leur vie. Aussi, lorsqu'une zone commerciale y est implantée ou une activité polluante, c'est selon lui, le travail de toute une vie qui s'en trouve dégradée. Lorsque cela arrive, les pavillons perdent effectivement de leur valeur. Il souhaiterait que les règles soient bien respectées.

**Isabelle WILLIAME, Paris Terres d'Envol**, sur le sujet des espaces économiques, rappelle la présence de la bande Nord entre les deux aéroports ayant vocation à être pérennisée. En revanche, elle précise qu'un certain nombre d'espaces économique s'est retrouvé intégré dans le temps dans les tissus urbains avec les nuisances associées. Pour cette raison, certaines

zones sont vouées à devenir plus mixte : habitat, espaces économiques avec des choix d'activités moins porteuses de nuisances. Il est difficile en revanche de régler par le PLUi la cohabitation aux franges. Il existe des sujets de friction à ce propos.

- Un participant se demande s'il existe des règles de construction ? Dans beaucoup de cas et selon lui, elles ne sont pas respectées.
- Un participant s'étonne que le cinéma soit considéré comme une activité économique dans le PLUi. Il mentionne les jardins d'Aubervilliers situés sur une zone dite agricole et maritime. Malgré cela, des milliers de mètres carrés ont été ravagés. La problématique, selon lui, est la suivante : ce qui a été détruit n'a pas été rendu. Un jardin prolonge pourtant la vie, cela compte également pour la retraite (complément de salaire). Il demande comment faire pour protéger ces zones d'activités agricoles et maritimes. Les zones ne sont finalement pas respectées : cela pose le problème de la démocratie. Il se demande comment croire à la participation citoyenne.
- Un participant demande qui autorise et qui interdit dans le PLUi, et qui sera tenu de vérifier que le PLUi sera bien exécuté.

**Isabelle WILLIAME, Paris Terres d'Envol**, sur le sujet de l'application du PLUi, il s'agit d'un document règlementaire, par nature respectée. Un PLU sert principalement à instruire des autorisations d'urbanisme. Il sert en première instance lorsqu'un permis ou déclaration préalable est déposée. Les services des communes s'appuient sur ces documents afin de savoir si, par exemple, un permis déposé est bien conforme. Si l'autorisation est délivrée, c'est que le projet est conforme. Cette autorisation fait l'objet d'un affichage pendant un délai de deux mois. Il est possible de déposer un recours pendant cette période d'affichage, gracieux puis contentieux. Enfin, il peut arriver que des personnes effectuent des travaux sans autorisation. Il s'agit là « de faire » la police de l'urbanisme : ce sont des agents municipaux assermentés qui peuvent aller faire le constat de manquements et d'infraction. Cette dernière est ensuite transmise au procureur qui va ou non donner suite à ces manquements. En cette matière, les services communaux peuvent être démunis : peu de suite sont données pour différentes raisons. Une situation contentieuse peut, dans cette perspective, durer longtemps.

### **Thématique 3 : habitat et cadre de vie**

- Sur la question du développement économique, un participant se demande quel est le zonage prévu à ce jour sur le site de PSA (zone économique ou zone mixte). Il se demande, par ailleurs, quel est le zonage prévu sur l'actuel centre d'affaire Paris Nord au Blanc-Mesnil. Dans un souci de développement durable, il est possible de faire en sorte que les camions qui arrivent d'Europe du Nord soient mis sur les rails à Gare du Nord sur site, regagnent la gare de triage et repartent vers l'Europe du Sud par fret routage. Selon lui, il était dit que cela était possible mais que la politique de la SCNF ne le permettait pas (politique au wagon). Le participant se demande quelle déclinaison est aujourd'hui possible en termes de règlement de PLUi. Cela pourrait être une solution au développement durable très intéressante. Par ailleurs, il est ajouté que les pavillons de Blanc-Mesnil, de Drancy, Aulnay constituent un véritable îlot de fraîcheur dans la cartographique francilienne. Il s'agit, selon lui, de les préserver, ainsi que dans les projets urbains. Cela n'est pas inscrit dans le PLUi mais il s'agit d'obtenir un moratoire sur tous les permis de construire qui vont tomber avant l'adoption du PLUi.

Enfin, le participant rappelle que le présent PLUi ne répond pas aux besoins en termes de logement, tandis que 70% des franciliens sont éligibles à l'obtention d'un logement social. Il faut reconstruire, selon lui, du logement social. D'un point environnemental, il est le logement social le moins énergivore aujourd'hui et qui nécessite le moins d'argent pour la rénovation thermique et énergétique des bâtiments. Il faut réaffirmer ces vérités-là afin que les citoyens en soient bien informés. Tous les immeubles construits ne sont aujourd'hui pas accessibles à la population de Blanc-Mesnil par exemple.

**Isabelle WILLIAME, Paris Terres d'Envol**, rappelle que le PLUi ne saurait résoudre tous les problèmes, toutes les problématiques ne sont, en effet, pas prises en compte. D'autres documents de planification existent à d'autres niveaux. Madame WILLIAME précise à ce sujet que les PLUi doivent être compatibles avec le SCoT. Le SCoT de la Métropole du Grand Paris a été élaboré et approuvé en juillet 2023 et demeure valable. Elle rajoute que PLUi de Paris Terres d'Envol doit impérativement être compatible avec le SCoT. Par ailleurs, le SCoT de la Métropole du Grand Paris doit être compatible avec le SDRIF-E, qui lui, est en révision et qui sera approuvé dans l'année. Il s'agit d'un document au-dessus du PLUi. Aujourd'hui, aucune incompatibilité majeure avec ces documents n'est à noter. Paris Terres d'Envol reste attentif à son apport au SCoT.

Sur le fret ferroviaire, le territoire en prend bien conscience : Paris Terres d'Envol a lancé récemment une étude de faisabilité et de connaissance sur ce sujet – cette étude est attendue pour cette année. Cela pourrait amener à un zonage spécifique.

Enfin, sur la question du nombre de logements, le PLUi ne peut résoudre cette question. Le PMHH (plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement) est en cours de révision : ce dernier fixe des objectifs à atteindre par territoire. Le territoire s'y conformera.

- Une participante se demande s'il existe des types d'opérations permettant de déroger au PLUi, par exemple, ce qui se joue autour des gares du Grand Paris. Elle se demande si la densification mise en place autour des gares du Grand Paris déroge ou peu déroger au PLU.

**Isabelle WILLIAME, Paris Terres d'Envol**, précise qu'il y a une Déclaration d'utilité publique (DUP) pour tout le réseau Grand Paris Express afin de permettre l'installation de gares qui peuvent être parfois elles-mêmes dérogatoires par rapport à ce qui a été zonées. Cela a effectivement été rendu possible.

- Une participante s'interroge sur les bâtiments publics et notamment les écoles de Drancy, concernant les rénovations énergétiques et environnementales. Il est demandé s'il existe des actions prévues pour les écoles et bâtiments publics (notamment lors des canicules ou période de grand froid). Elle rappelle que le chauffage est défaillant, et que les bâtiments sont des passoires énergétiques. En termes d'environnement, elle précise que les cours d'école ont été recouvertes de béton, et se demande si des actions ont été prévues à ce sujet. Elle s'interroge également sur le nombre d'équipements publics tandis que le nombre d'habitants augmente.

**Isabelle WILLIAME, Paris Terres d'Envol**, précise au sujet des écoles, que les communes sont entrées dans une démarche visant à rendre conforme l'ensemble des bâtiments publics, cela

reste toujours un sujet long (une dizaine d'années). Concernant la dés-imperméabilisation des cours, en revanche, le PLUi porte l'idée dans l'OAP environnement des surfaces publiques, même si cela reste à la main des communes. Sur le sujet des infrastructures scolaires en regard de l'accroissement des populations, cela est normalement le sujet d'une prise en compte lors des opérations d'aménagement (comprennent un programme d'équipements publics prenant en compte l'afflux de population attendue).

- Un participant pose la question de la ressource en eau par rapport à l'augmentation du nombre d'habitant. Comment est intégrée dans le PLUi la question de la ressource en eau ?

**Isabelle WILLIAME, Paris Terres d'Envol**, rappelle, sur le sujet de l'approvisionnement en eau, que le PLUi n'en prend pas en compte à proprement parler. En revanche, il prend en compte d'autres sujets tels que la pleine-terre, l'infiltration des eaux pluviales, etc. Cela n'est pas sa vocation.

- **Attendus et prochaines échéances**

---

*(cf. diaporama)*

**Marie-Liesse POYETON, Rouge Vif**, annonce les suites de la démarche et rappelle les modalités de participation permettant aux habitants de continuer à s'exprimer :

- Suite du calendrier
- Rappel des modalités d'expression