

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

31 janvier 2024

La réunion a duré 2 heures et a réuni 14 participants. Elle s'est déroulée en présentiel, à Villepinte, à l'école de la Pépinière.

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

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 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 Durables débattues, en Conseil de territoire 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 réglementaires que composent le PLUi.

Enfin, **Isabelle WILLIAME, DGA Aménagement, Mobilités et Développement durable** précise 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 réglementaires qui permettent de traduire le PADD. Elle précise les modalités de participation aux trois réunions publiques ainsi que l'ordre du jour de la séance.

2. 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

3. 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

4. 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

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

- Un participant demande s'il est possible de préciser ce que veut dire un territoire de nature plus résilient.

Isabelle WILLIAME, Paris Terres d'Envol, rappelle que le PADD sera bien décliné de manière réglementaire et dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, lesquelles permettent de s'orienter vers des sujets environnementaux. Paris Terres d'Envol se positionne comme un acteur majeur au niveau de la métropole parisienne au regard de la présence d'espaces verts, naturels et agricoles qui occupent près du quart de son territoire. Aujourd'hui, des outils sont mis en place afin de mieux prendre en compte ces sujets environnementaux face au réchauffement climatique. Ils permettent de s'inscrire dans la transition écologique.

5. Du PADD aux outils réglementaires

(cf. diaporama)

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

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

6. 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 réglementaire
- Les grandes familles de zones
- Le système d'indices

7. 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 fait remarquer qu'en parallèle des réunions sur le PLUi, des réunions locales de mobilité ont été organisées. Comment est-il possible de finaliser un PLUi si le plan de mobilité n'est pas achevé ? Est-il consultable ?
- Un participant souhaite revenir sur les modalités de concertation : il fait remarquer que la concertation n'a pas été à la hauteur des attentes des habitants. Il ajoute regretter le manque de personnes présentes à la présente réunion publique ainsi que le nombre insuffisant d'affiches mises en place pour en informer les habitants.

Isabelle WILLIAME, Paris Terres d'Envol, précise que le plan local de mobilité a été approuvé par délibération en juillet 2022. De nombreuses réunions ont été organisées en ce sens et la démarche du plan local de mobilité a été prise en compte dans l'élaboration du PLUi. Ce document est par ailleurs consultable ([ici](#)). Isabelle WILLIAME rappelle que le PLUi portera au sujet de certaines thématiques, des ambitions plus fortes que dans le plan local de mobilité.

Sur la question de la concertation, **Isabelle WILLIAME**, précise qu'une démarche d'aller vers le public a bien été conduite (ateliers, stands d'information, balades urbaines et paysagères, plateforme numérique) tout au long de l'élaboration du PLUi. Elle reconnaît toutefois que le public ne s'est pas toujours déplacé massivement lors de ces événements : son caractère technique n'attire pas aisément.

- Un participant rajoute que le territoire ne déploie pas assez de moyens pour toucher ses habitants. Il évoque la nécessité d'instaurer une véritable vie démocratique ainsi que des conseils de quartier qui fonctionnent correctement et qui prennent le relai des initiatives citoyennes. Il fait le constat d'une structure démocratique de base qui n'existe pas sur le territoire de Paris Terres d'Envol, pesant lourdement sur ce qu'il peut s'y passer.
- Un participant s'interroge sur l'imbrication du SDRIF avec le PLUi.

Isabelle WILLIAME, Paris Terres d'Envol, rappelle 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. Par ailleurs, c'est bien le SCoT de la Métropole du Grand Paris qui 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.

- Un participant se demande si les moments d'échanges lors des réunions publiques et ateliers ont permis de faire évoluer le PLUi.

Marie-Liesse POYETON, Rouge Vif, rappelle que l'ensemble des contributions issues des événements tenus lors de l'élaboration du PLUi (stands, ateliers, réunions publiques) sont capitalisées et transmises aux bureaux d'études techniques (Espace Ville, IETI) ainsi qu'à l'EPT. Par ailleurs, l'ensemble des échanges est consultable en lien sur le site internet de Paris

Terres d'Envol. Elle informe les participants que les trois réunions publiques tenues ce mois-ci feront l'objet de comptes-rendus et qu'un bilan de la concertation sera publié en juin, transcrivant l'ensemble des échanges citoyens et la manière dont ils ont été intégrés à l'élaboration du PLUi.

Guillaume PEREZ, Espace Ville, rajoute que les événements tenus tout au long de l'élaboration du PLUi ont surtout porté sur le document PADD – beaucoup de contributions citoyennes ont été intégrées dans ce document et sont issues de ces événements (apports des PLU des communes, des grands enjeux du territoire et les apports de la concertation).

- Un participant souhaite avoir des précisions sur les prescriptions graphiques.

Guillaume PEREZ, Espace Ville, sur le sujet des prescriptions graphiques, rappelle qu'il s'agit de règles liées à un endroit précis. Ce sont des prescriptions graphiques qui vont s'appliquer ponctuellement, ce ne sont pas des règles globales qui vont s'appliquer à toute une zone. Il s'agit davantage d'un repérage par exemple du patrimoine.

- Un participant se demande si les constructions réalisées dans le cadre du Grand Paris Express seront prises en compte dans le cadre du PLUi. Que sera-t-il fait de l'existant ?
- Un participant s'interroge sur l'articulation qui existe entre un PLUi et un projet d'urbanisme au niveau d'une ville (centre-ville, lieu de vie commun). Comment se sentir partie prenante d'une ville qui soit une communauté vivante ? Ce PLUi va-t-il réellement traduire ce projet de vie ?

Isabelle WILLIAME, Paris Terres d'Envol, précise qu'un PLUi n'a pas d'impact sur l'existant. Isabelle WILLIAME rappelle qu'un PLUi, sert fondamentalement à instruire des permis de construire. Lorsque le PLUi sera approuvé, ce seront bien les règles du PLUi qui s'appliqueront, mais elles ne s'appliqueront jamais de manière rétroactive. Sur l'articulation du PLUi et des projets urbains, les maires et les élus sont très impliqués dans la démarche. Le PLUi est un outil règlementaire permettant de traduire un projet de territoire.

8. 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

9. Echanges avec les participants

(cf. diaporama)

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

Thématique 1 : économie

- Un participant se demande si les cabinets médicaux seraient de type linéaire commercial ou linéaire actif ? Comment se fait-il, selon les documents de travail des espaces économiques, que ne figurent pas davantage de linéaires ?

Guillaume PEREZ, Espace Ville précise que les cabinets médicaux seront autorisés dans les linéaires commerciaux ainsi que dans les linéaires actifs, de manière plus large. Concernant ces linéaires, il ne faut pas qu'ils soient trop étendus, il faut qu'ils soient bien positionnés. Un travail est d'ailleurs en cours pour affiner et compléter ces espaces, identifier les pôles de centre-ville et polarités de quartier. A titre d'exemple, il sera possible d'interdire dans le PLUi les commerces dans les zones pavillonnaires afin de ne pas générer des nuisances liées à cette activité - excepté là où il y a déjà des commerces. Il y a, en effet, besoin d'avoir des relais commerciaux. Par ailleurs, sur le sujet du développement économique, un nouvel outil sera créé et développé : une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur les activités économiques Elle permettra d'affiner notamment d'affirmer la mixité fonctionnelle au sein des secteurs denses du territoire.

- Un participant se demande si les grands parcs du territoire sont gérés par le département et s'ils sont sous le PLUi.

Guillaume PEREZ, Espace Ville précise que les grands parcs départementaux du territoire sont bien gérés par le PLUi – en zone N.

Thématique 2 : environnement

- Concernant la transition énergétique, un habitant fait remarquer qu'il sera souvent envisagé d'installer des panneaux photovoltaïques sur les toits et qui ne seront donc pas forcément végétalisés.

Guillaume PEREZ, Espace Ville fait remarquer qu'il y aura la possibilité d'installer soit des toitures végétalisées, soit des panneaux photovoltaïques. En revanche, il reviendra bien à l'opérateur de choisir la meilleure solution, en pleine-terre ou sur les toits.

- Un habitant note que lorsque ce PLUi sera voté, il ne sera plus envisageable de faire des permis de construire où toute la parcelle est creusée pour faire un parking souterrain. Il y aura sans doute un forcing des promoteurs pour déposer leur permis de construire avant le vote. Ce sont aux citoyens de pousser les maires à surseoir à certains projets.

Isabelle WILLIAME, Paris Terres d'Envol, précise que tous les maires connaissent bien cette disposition prête à être mise en œuvre. Les maires disposent depuis le débat du PADD de la possibilité de surseoir à statuer. Pour des projets en cours, très avancés et réfléchis, il ne sera pas possible de revenir dessus dans le cadre du PLUi.. En revanche, tout nouveau projet déposé, devra répondre à cette logique.

- Un participant demande des précisions sur la définition de la pleine-terre.

Guillaume PEREZ, Espace Ville fait remarquer qu'il n'y avait pas, effectivement, de définition de la pleine-terre auparavant. Les règlements étaient très hétéroclites sur le territoire : toutes les communes n'avaient pas la même définition. Cela donne un signal aux porteurs de projet.

Les règles seront sur ce point les mêmes partout. Cela prouve que même s'il existe un système d'indices, Paris Terres d'Envol déploie des dispositions transversales qui s'appliquent et qui permettent de traduire une politique commune.

- Concernant les risques liés à l'eau, il est demandé si Paris Terres d'Envol a travaillé sur l'idée de récupération des eaux de pluie avec toutes les nouvelles constructions.

Guillaume PEREZ, Espace Ville affirme effectivement que ces principes sont intégrés, ainsi que ceux du SAGE. Le retrait par rapport au cours d'eau, l'infiltration à la parcelle selon la nature des sols : tous ces éléments-là sont bien dans le PLUi. Les normes du SAGE sont très précises, fixées et seront reprises dans le PLUi.

Thématique 3 : habitat et cadre de vie

- Un participant s'interroge : 60% de l'espace habitat, combien cela fait-il de pourcentage de la population ? Existe-t-il des chiffres ?
- Il est demandé ce que signifie 15 par 15 ? Cela signifie que l'on ne pourra pas avoir d'emprises au sol de 125m carré ?

Guillaume PEREZ, Espace Ville affirme qu'il existe une souplesse pour ceux qui voudraient faire des vérandas. Il ne sera toutefois pas possible de faire d'emprises au sol supérieure à 225m carrés. Une autre règle dans le PLUi fixe l'emprise au sol maximale par maison à 200m carré en maison isolée. Cet ensemble de règles vise à garder une physionomie de quartiers pavillonnaires. L'objectif est d'avoir un certain nombre de garde-fous (45% d'espace de pleine-terre par exemple).

- Un participant se demande lorsqu'il y a 45% de pleine-terre au sol, qu'est-il fait des 25% qui reste.

Guillaume PEREZ, Espace Ville indique que ces espaces serviront aux cheminements, aux accès voiture, aux bandes de roulement pour les voitures. L'objectif étant de pouvoir contenir les droits à construire et d'augmenter les espaces verts.

- Il est demandé, dans le PLUi, à chaque nouvelle construction, s'il existe une remise en conformité des trottoirs avec la loi.

Isabelle WILLIAME, Paris Terres d'Envol, rappelle sur le sujet des trottoirs, que le PLUi ne règle pas cette question-là (construction sur les parcelles). Ces normes existent : lorsqu'une rue existe, elle doit répondre aux normes existantes.

- Il est demandé la raison pour laquelle les réunions publiques se sont tenues que sur deux villes, à Villepinte et à Blanc-Mesnil, étant donné que le territoire de Paris Terres d'Envol est composé de 8 villes.

Isabelle WILLIAME, Paris Terres d'Envol, précise que Paris Terres d'Envol a voulu faire son possible pour que le maximum de personnes se déplacent : une réunion à l'est (Sevan, Tremblay, Aulnay) et une seconde proche de Drancy, du Bourget et du Sud de Dugny. Enfin, pour ceux qui ne pourraient pas se déplacer, une réunion en distanciel est également prévue.

- Il est demandé de quelle manière sont protégés les arbres remarquables. Comment faire figurer un arbre remarquable dans le PLUi ? Une association nommée « Arbre » produit des documents sur les arbres remarquables et peut se déplacer afin de les identifier. Il serait intéressant d'établir une Charte de l'arbre.

Isabelle WILLIAME, Paris Terres d'Envol, précise que les arbres remarquables font l'objet d'une protection et figurent dans les pièces graphiques. La concertation peut avoir un réel apport sur leurs protections (identification et signalement dans les registres afin de pouvoir les protéger au mieux). Il convient de noter, par ailleurs, qu'un PLUi n'est pas un document figé mais sera révisé. Le PLUi est un document qui s'enrichit.

- Un participant se demande où il est possible de retrouver le support de présentation de la réunion de concertation.

Marie-Liesse POYETON, Rouge Vif, rappelle que tous les documents sont consultables sur le site PLUi de Paris Terres d'Envol

- Il est demandé s'il existe-t-il dans le PLUi, un volet patrimonial précisant là où il est possible de faire de l'isolation par l'extérieur et jusqu'à quelle époque s'étend le patrimoine.

Guillaume PEREZ, Espace Ville affirme que les éléments patrimoniaux sont bien identifiés. Certains PLU comprenaient un volet patrimoine qui sera repris dans le PLUi, l'objectif étant d'avoir une identification de l'ensemble des éléments de patrimoine.

- Une participante fait remarquer que la résilience est évoquée et se demande pourquoi continuer à mettre du goudron. Comment est pris en compte cette question ?

Isabelle WILLIAME, Paris Terres d'Envol, rappelle que Paris Terres d'Envol travaille à cette question, notamment sur des études portant sur les îlots de chaleur afin de fournir des pistes de réflexion aux communes du territoire. Paris Terres d'Envol souhaite constituer des fiches pouvant être ensuite portées par les services voiries des communes. Ces fiches porteront également sur le choix des processus constructif des bâtiments, ainsi que la question de la végétalisation.

- Un participant s'interroge sur le problème du stationnement dans les pavillons et dans les quartiers. Tout semble saturé, selon lui, sur le territoire.

Guillaume PEREZ, Espace Ville affirme que l'élaboration du PLUi a été au mieux de ce que les documents supra le permettent. Ces problèmes ont bien été pris en compte dans une liberté encadrée par le PDU (plan de déplacement urbain de la région Ile-de-France) qui fixe des règles qui ne peuvent pas être dépassés. Paris Terres d'Envol a pris en compte ces enjeux en fonction de cet encadrement, dans la limite de ce qui a été fixé. Le PLUi ne règle toutefois par l'ensemble de ces problématiques de mobilité.

10. 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

Martine VALLETON, Vice-présidente déléguée à l'Aménagement et à l'Urbanisme à Paris Terres d'Envol et Maire de Villepinte, conclue enfin la réunion publique et rappelle succinctement les objectifs de la mobilisation citoyenne dans le cadre d'un PLUi.