

COMPTE-RENDU D'ATELIER PARTICIPATIF N°1 – VILLETANEUSE



ACCUEIL DES PARTICIPANTS ET INTRODUCTION

Le centre socio-culturel Clara Zetkin de Villetaneuse accueille le 1^{er} atelier de cette deuxième série. Introduisant la séance, Madame la *Maire Carine JUSTE* souligne l'importance du PLUi pour Villetaneuse. Elle salue la présence d'étudiantes en géographie et aménagement de l'université Paris 13, illustrant l'intégration de l'université à la ville.

PRESENTATION DE L'ÉTAT D'AVANCEMENT DE LA DEMARCHE D'ELABORATION DU PLUi ET DE CONCERTATION


Plaine Commune précise les composants et le planning du PLUi. Le bureau d'études Pluricité revient ensuite sur les outils et les modalités de la concertation et indique comment les contributions ont été intégrées au diagnostic du territoire et à la définition des enjeux du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Il est rappelé que des dossiers de concertation sont à disposition dans les mairies ainsi qu'au siège de Plaine Commune, et que des éléments d'information sont aussi disponibles sur le site internet de Plaine Commune.

PRESENTATION DE LA PHILOSOPHIE DU REGLEMENT

Le bureau d'études *Une Fabrique de la Ville* fait état de l'avancement de la démarche et de la philosophie du règlement du PLUi. Son écriture est guidée par 5 principes : la cohérence du zonage entre les villes, le respect des singularités locales et des dynamiques à l'œuvre (pour permettre la réalisation des projets en cours ou déjà validés), la protection des tissus urbains existants et la modération de la densité ainsi que l'exigence d'un renforcement des règles relatives à la végétalisation, à la pleine terre et à la qualité architecturale notamment.





COMPTE-RENDU D'ATELIER PARTICIPATIF N°1 – VILLETANEUSE

Trois thématiques prioritaires du PADD sont également rappelées :

- **La nature et la biodiversité en ville** - à travers le renforcement des règles environnementales et en particulier celles liées à la pleine terre et à la végétalisation
- **La mixité fonctionnelle et sociale** - en intégrant des outils renforcés sur l'habitat et en préservant les équilibres logement/économie - notamment pour protéger les activités économiques tout en permettant leur modernisation
- **La diversité des formes bâties** – notamment pour mieux encadrer les mutations dans le diffus, en particulier dans les zones mixtes et pavillonnaires


PRESENTATION DU VOLET REGLEMENTAIRE DU PLUi – FOCUS SUR VILLETANEUSE

L'agence d'architecture et d'urbanisme *Anyoji Beltrando* présente le volet réglementaire du PLUi (en cours d'élaboration). Plusieurs cartographies expliquent les différents zonages envisagés et la composition des règlements des zones. Ces règlements intègrent des dispositions réparties en six chapitres : la destination de la zone ; la volumétrie et l'implantation ; la nature en ville ; la qualité urbaine et architecturale ; les déplacements et le stationnement ; les équipements et réseaux.

L'agence *Anyoji Beltrando* insiste sur le caractère provisoire des documents qui sont présentés : ce sont des versions de travail élaborées avec les élus et services de Plaine Commune et des Villes pour lesquelles on souhaite recueillir l'avis des habitants et usagers.

Les participants demandent un zoom particulier sur le territoire de Villetaneuse. L'agence *Anyoji Beltrando* précise les principales évolutions et les implications de ces évolutions pour Villetaneuse. La maire insiste sur le fait que le PLU de Villetaneuse étant récent (2015) le travail du PLUi a davantage été un exercice de mise en cohérence et d'harmonisation : « *entre l'ancien PLU et le nouveau PLUi, globalement, le zonage reste similaire avec le PLU de 2015* ». Elle synthétise les évolutions des zones pour Villetaneuse : sur les jardins à l'ouest de Villetaneuse, dont la protection est renforcée ; sur la friche de l'université, qui a vocation à accueillir un lycée, voire une ferme pédagogique (à l'étude) et éventuellement une résidence universitaire - « *mais ce n'est pas le choix qui est fait pour le moment* ». « *Nous sommes à Villetaneuse sur un territoire de transition entre le Val d'Oise et Paris. L'avenue de la Division Leclerc peut faire l'objet d'un aménagement particulier, qui permettra des bâtiments plus hauts, des logements et des services, tout en conservant la zone d'activité. Nous avons aussi la volonté d'être le poumon vert de Plaine Commune* ».

L'agence *Anyoji Beltrando* présente deux nouveaux outils réglementaires envisagés pour renforcer la nature en ville : les unités de plantations et le coefficient de compensation de la pleine terre. A l'aide de 3 cas pratiques sur les zones d'habitat individuel et d'activité (qui sont les zones majoritaires sur Villetaneuse), l'agence explique les différences entre l'emprise bâtie, les espaces libres, les espaces de pleine terre et les espaces végétalisés.



COMPTE-RENDU D'ATELIER PARTICIPATIF N°1 – VILLETANEUSE

LES QUESTIONS DES PARTICIPANTS PENDANT LA PRESENTATION

Tout au long de la présentation, les habitants ont pu poser directement leurs questions aux différents intervenants. Ces questions et les réponses apportées sont présentées ci-dessous :

- « Où peut-on trouver la définition des concepts présentés ce soir ? »
 - ⇒ **Réponse des intervenants :** la notion de densité est liée à la combinaison de plusieurs règles : l'implantation au sol des bâtiments, leur hauteur, les vis-à-vis autorisés avec les bâtiments voisins, etc. Les espaces libres correspondent aux espaces non bâtis, qui comprennent également des espaces végétalisés et de pleine terre. Tous ces concepts seront précisément définis par les dispositions du règlement du PLUi.
- « Est-ce que la définition de ces règles est réglementaire ou provient-elle du diagnostic ? Quelle est la justification de ces règles ? Est-ce scientifique ? Quels sont les indicateurs ? »
 - ⇒ **Réponse des intervenants :** Le choix d'un zonage n'est pas mécanique. Il est lié à l'objectif que l'on se fixe pour l'évolution d'un quartier. Le zonage peut être soit mimétique de l'existant (l'objectif est alors de préserver les caractéristiques existantes), soit dynamique, en fonction des évolutions souhaitées à l'avenir. Les règles visent à traduire le projet urbain vers lequel le territoire doit tendre dans la mesure du possible. Elles traduisent des intentions. Chaque règle est justifiée au regard des orientations fixées par les élus dans le PADD, qui s'appuie lui-même sur le diagnostic de territoire. Le rapport de présentation du PLUi justifiera de l'ensemble des règles adoptées.
- « Les cimetières sont considérés comme des espaces naturels ? »
 - ⇒ **Réponse des intervenants :** Oui, ils sont considérés comme des espaces naturels car ils contribuent à la réduction de l'îlot de chaleur urbain. Certains sont fortement végétalisés et jouent un rôle de relai pour la biodiversité. Pour les autres, cette végétalisation a vocation à être renforcée.

COMPTE-RENDU D'ATELIER PARTICIPATIF N°1 – VILLETANEUSE

- « Concernant la densification autour des gares, le Schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF) impose la densification en cercle... »

⇒ **Réponse des intervenants** : Non. La densification autour des gares est certes une orientation générale du SDRIF, mais elle ne s'impose pas mécaniquement à l'ensemble des gares du territoire. Il appartient à chaque territoire de traduire cette orientation dans son PLU ou PLUi, de manière contextuelle. Concernant Villetaneuse, la Région a donné son accord par rapport à ce zonage dans le PLU en 2015. Alors, la seule remarque portait sur la densification de certains jardins, ce qui a été pris en compte et retiré. De manière plus générale, tous les partenaires institutionnels auront 3 mois pour communiquer leur avis sur l'ensemble des documents du projet de PLUi une fois qu'il aura été arrêté par le conseil territorial. Cela sera fait avant l'enquête publique. Lors de cette dernière, le public aura accès à tous les avis qui auront été émis.

- « Peut-on avoir accès à l'ensemble des documents ? »

⇒ **Réponse des intervenants** : L'ensemble des pièces du PLUi sont en cours d'élaboration. Ce n'est pas un processus linéaire ; les documents évoluent tout au long de l'élaboration du projet : il y a des « allers retours » et des ajustements avec l'équipe projet, les services des villes et de Plaine Commune, les élus. Les documents de travail ne peuvent être transmis en l'état. A ce stade, c'est leur contenu principal qui est présenté de façon synthétique dans les supports de concertation. Une fois le projet de PLUi arrêté en Conseil de Territoire, c'est l'intégralité du dossier de projet de PLUi qui sera consultable durant l'enquête publique.

- « Est-ce que le support de présentation sera accessible ? »

⇒ **Réponse des intervenants** : Le support de présentation projeté ce soir sera accessible en ligne sur le site de Plaine Commune. Le travail présenté ce soir étant en cours d'élaboration, il est précisé que toutes les cartes qui figurent dans le diaporama sont des documents provisoires et qu'ils vont encore évoluer.





COMPTE-RENDU D'ATELIER PARTICIPATIF N°1 – VILLETANEUSE

- « Pourquoi avoir choisi de nous présenter des cas pratiques sur les zones pavillonnaires et les zones d'activités ? »
 - ⇒ **Réponse des intervenants** : Les zones d'activité et d'habitat individuel sont deux zones importantes à Villetaneuse. Des cas pratiques différents sont présentés dans chaque atelier en fonction des caractéristiques de la commune qui l'accueille. Les supports de présentation des neuf ateliers seront mis en ligne sur le site internet de Plaine Commune.

Madame la maire conclut la séance en rappelant que le débat de ce soir avait pour objet de montrer la traduction règlementaire des intentions politiques actées pour le territoire ; elle remercie les participants pour leur participation.