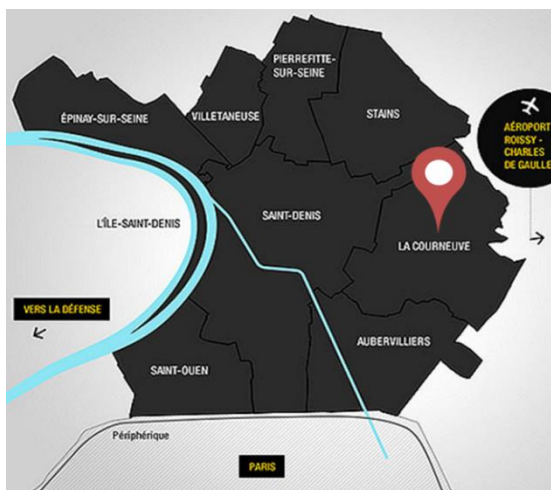




COMPTE-RENDU D'ATELIER PARTICIPATIF N°2 – LA COURNEUVE



ACCUEIL DES PARTICIPANTS ET INTRODUCTION

La médiathèque Aimé Césaire de La Courneuve accueille le second atelier de cette deuxième série.

Monsieur Gilles POUX, maire de la Courneuve, introduit la séance en rappelant la continuité du PLUi avec le travail effectué lors de l'élaboration récente du PLU de la ville. Il rappelle brièvement les axes du projet d'aménagement et de développement durable du territoire.

Viviane DIGNOIRE, de la Délégation à la stratégie territoriale de Plaine Commune, indique qu'un grand nombre d'informations va être donné durant cet atelier. Pour en faciliter le déroulé, elle propose de scinder la séance en 2 temps d'échanges : après la présentation générale du volet réglementaire puis après des exemples de traduction concrète à La Courneuve. Le cabinet *Pluricité* présente les intervenants du groupement : les agences *Une Fabrique de la Ville* (urbaniste) et *Anyoji Beltrando* (architecte-urbaniste), et le cabinet *Pluricité* (concertation).

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

Pluricité rappelle les composants et le planning du PLUi. Il rappelle les outils et modalités de concertation mis en œuvre. Il précise comment les contributions ont été intégrées dans le diagnostic du territoire et ont participé 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 (dont une foire aux questions).





COMPTE-RENDU D'ATELIER PARTICIPATIF N°2 – LA COURNEUVE

PRESENTATION DE LA PHILOSOPHIE DU REGLEMENT

Une Fabrique de la Ville fait état de l'avancement de la démarche et de la philosophie du règlement du PLUi. Ce dernier est guidé 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.

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

Un premier tour de questions / réponses est organisé. Elles sont compilées en dernière partie de ce compte-rendu.



PRESENTATION DU VOLET REGLEMENTAIRE DU PLUi – FOCUS SUR LA COURNEUVE

Une Fabrique de la Ville présente le volet réglementaire du PLUi (en cours d'élaboration). Plusieurs cartographies expliquent les différents zonages envisagés et la composition du règlement de ces 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.

Les participants demandent quelques précisions sur les cartes et les zonages de la Courneuve.

L'agence *Anyoji Beltrando* présente deux outils réglementaires pour préserver la nature en ville : les unités de plantations et le coefficient de compensation de la pleine terre. A l'aide de 2 cas pratiques pris sur les zones mixtes denses (exemple du centre-ville de la Courneuve) et d'activité (exemple de la zone d'activités Mermoz), qui s'étendent sur respectivement 11% et 20% du territoire de la Courneuve, elle explique les différences entre emprise bâtie, espaces libres, espaces de pleine terre et espaces végétalisés.



COMPTE-RENDU D'ATELIER PARTICIPATIF N°2 – LA COURNEUVE

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.

La comparaison entre le PLU de la Courneuve et le projet de PLUi permet d'identifier les principales évolutions dans les règles et la philosophie de ce nouveau document d'urbanisme. Par exemple, le PLUi définit des arbres à grand développement (au lieu d'arbres de haute tige dans le PLU actuel) ; il définit en premier lieu l'espace libre sur une parcelle (et non l'espace constructible) ; il définit par ailleurs plus finement les règles de pleine terre et le coefficient de compensation - qui tiendront compte notamment de la forme des parcelles et de leur profondeur (le coefficient de compensation de la pleine terre ne pourra plus être utilisé dans les zones d'activité - afin d'éviter les dérives et les fraudes).

L'agence *Anyoji Beltrando* précise que les règles présentées sont les règles générales, et que des éléments graphiques pourront venir, dans le document final, ajuster plus finement ces règles au contexte de chacune des villes pour respecter leurs particularités. Les participants réagissent et questionnent les éléments présentés (les questions et réponses figurent en dernière partie de ce compte-rendu).





COMPTE-RENDU D'ATELIER PARTICIPATIF N°2 – LA COURNEUVE

COMPILATION DES QUESTIONS DES PARTICIPANTS ET DES REPONSES DES INTERVENANTS

- « *Sur le zonage, les terrains-vagues du centre-ville dont on ne sait quoi faire seront-ils transformés ?* »
 - ⇒ **Réponse des intervenants :** les terrains auxquels il est fait référence sont des terrains privés, dont la collectivité n'a pas la maîtrise. Par ailleurs, le PLUi reprendra les orientations d'aménagement et de programmation qui existent déjà dans le PLU de La Courneuve, qui définissent un projet d'ensemble pour l'évolution du centre-ville.
- « *Est-ce que vous prenez en compte les jardins partagés dans les zones naturelles ?* »
 - ⇒ **Réponse des intervenants :** La majeure partie des jardins partagés a vocation à être protégée et il est donc prévu de les inclure dans la zone naturelle. Ponctuellement certains secteurs peuvent faire l'objet de projets, et alors ils sont classés dans la zone correspondante.
- « *Les cimetières sont considérés comme des zones naturelles ?* »
 - ⇒ **Réponse des intervenants :** Oui, ils sont considérés comme des espaces naturels et il est donc prévu de les classer en zone naturelle.
- « *Le PLU de la Courneuve est vertueux, allez-vous intégrer ses règles dans le PLUi ? Par rapport à la proposition de remplacement des arbres par des buissons : je ne veux pas qu'on puisse remplacer un arbre par deux buissons, ce n'est pas la même chose.* »
 - ⇒ **Réponse des intervenants :** Dans le PLU en vigueur, l'arbre « de haute tige » est défini comme un tronc de plus de 5m (pour que les voitures puissent passer en dessous) mais rien n'est dit sur la couverture de son feuillage ni sur sa hauteur finale. Avec le système des unités de plantation proposé dans le PLUi, on distingue les « arbres à grand développement » qui sont des arbres qui feront environ 20 m de hauteur, les « arbres à moyen développement », qui feront entre 7 et 15 mètres de hauteur, comme les pruniers par exemple, et les buissons, comme le laurier. Ça permettra d'être plus précis, exigeant et de composer entre ces variantes dans les espaces verts en fonction des usages et besoins.



COMPTE-RENDU D'ATELIER PARTICIPATIF N°2 – LA COURNEUVE

- « *Qu'est-ce qu'une OAP ?* »
 - ⇒ **Réponse des intervenants** : Une OAP est une orientation d'aménagement et de programmation. Il s'agit d'une pièce du PLUi dont l'objectif est de définir des orientations de projet sur un quartier ou un secteur, le plus souvent sous la forme d'un plan ou d'un schéma d'aménagement. La particularité des OAP est que leurs orientations sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme (par exemple les demandes de permis de construire), tout en étant plus souples que le règlement et donc mieux adaptées à la temporalité du projet urbain. Les OAP peuvent également être thématiques et définir des orientations sur un sujet prioritaire à l'échelle de l'ensemble du territoire : cela permet par exemple de prendre en compte spatialement la trame verte et bleue.
- « *Vous parlez de terrains et de murs végétalisés, quelle est la faisabilité des terrasses végétalisées sur les bâtiments dans les faits ?* »
 - ⇒ **Réponse des intervenants** : Aujourd'hui, il y a plusieurs techniques pour faire un mur végétalisé. Le plus simple, c'est le lierre, la vigne vierge. Il y a ensuite des techniques plus complexes avec des substrats, mais on ne le recommande pas : ça coûte cher et demande beaucoup d'entretien. Il y a aussi plusieurs types de toiture végétalisées : végétalisation extensive (graminées, mousse...), mais les effets pour faire des îlots de fraîcheur sont limités. Il faut au moins 16 cm de terre pour absorber les pluies courantes et faire de l'évapotranspiration qui permette de rafraîchir l'air. Les tests montrent qu'il faut 35 à 45 cm d'épaisseur pour avoir des effets conséquents. Le seul problème c'est que cela pèse lourd et qu'il faut donc que cela soit pris en compte dans la conception des immeubles, ce qui n'est pas possible sur tous.
- « *Quels sont les moyens d'application des règles, de contrôle des dérives ? Comment va-t-on dire au particulier qui coupe son arbre qu'il est dans l'obligation d'en replanter un ? En plus la tendance est aux jardins qui se transforment en désert...* »
 - ⇒ **Réponse des intervenants** : C'est une question compliquée : le principal contrôle des règles se fait au moment du permis de construire. Au moment de la livraison du bâtiment, on vérifie la conformité au permis délivré. Si quelqu'un fait des travaux sans autorisation, un procès-verbal pour infraction peut être établi, mais encore faut-il avoir les moyens de constater l'infraction. Souvent, c'est parce qu'un voisin fait un recours car il n'est pas content. Quand on coupe un arbre à grand développement, l'objectif est qu'on en replante un.



COMPTE-RENDU D'ATELIER PARTICIPATIF N°2 – LA COURNEUVE

- « *Les règles de verdissement ne sont pas très ambitieuses. Comment préserve-t-on les jardins privés de la minéralisation ? Dans certaines régions, il y a des dispositifs pour redonner des arbres aux particuliers : est-ce qu'il y aura des dispositifs complémentaires pour aider à appliquer les règles ?* »
 - ⇒ **Réponse des intervenants** : les règles liées aux espaces libres et à la végétalisation qui sont envisagées dans le PLUi sont, au contraire, plus ambitieuses que dans la majorité des PLU communaux en vigueur sur le territoire Plaine Commune. Dans les secteurs pavillonnaires, plusieurs dispositifs sont mis en place : bande de constructibilité principale, coefficient de pleine terre, unités de plantation, éventuellement des EVP (espaces végétalisés à préserver) préservent les jardins.
- « *Comment compile-t-on les PLU et autres documents dans le PLUi ? Comment garantit-on la cohérence avec les autres documents ?* »
 - ⇒ **Réponse des intervenants** : Pour l'élaboration du PLUi, un travail d'analyse, de synthèse et d'harmonisation des PLU communaux a été réalisé. Au moment de l'approbation du PLUi, ce dernier se substituera aux PLU communaux. En ce qui concerne les documents de portée supérieure (métropolitains, régionaux...), le PLUi se doit de les prendre en compte ; même si certaines orientations peuvent donner lieu à des débats ... C'est le cas actuellement sur les questions liées au logement dans la métropole. Cette dernière donnera son avis sur le projet de PLUi avant l'enquête publique – tout comme la Région, le Département, ...
- « *Sur les zones d'activité : peut-on imaginer de faire évoluer les activités qui ne sont pas créatrices d'emplois ? Par exemple les data-center...* »
 - ⇒ **Réponse des intervenants** : Cela ne relève pas du PLUi, même s'il est possible, dans une certaine mesure, d'autoriser ou d'interdire certaines destinations (strictement encadrées par le code de l'urbanisme) ; le critère « création d'emplois » n'existe pas par exemple juridiquement. Mais des services de Plaine Commune travaillent sur ces questions d'emploi et d'évolution des zones d'activités. Par contre, le PLUi peut limiter des installations classées dans certaines zones en se fondant sur leur impact environnemental.
- *Les cas pratiques présentés portaient uniquement sur les zones mixtes ?*
 - ⇒ **Réponse des intervenants** : Oui, car c'est une des zones majoritaires à la Courneuve. 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.



COMPTE-RENDU D'ATELIER PARTICIPATIF N°2 – LA COURNEUVE

- « Sur les zones de pleine terre, est-il prévu une végétation spécifique qui pourrait venir réduire la pollution des sols dans le PLUi ? »
 - ⇒ **Réponse des intervenants** : Des niveaux de dépollution à atteindre sont obligatoires pour la majorité des projets, en fonction de leur nature. Le PLUi ne le règlemente pas, car c'est fait par ailleurs.
 - ⇒ **Réponse de Monsieur le maire** : Il ne faut pas se voiler la face, nous sommes sur un territoire qui a été très industrialisé ; la plupart des projets peuvent être confrontés à ce problème de pollution.
- « Règles par rapport à l'environnement : est-ce qu'il y a des règles de recyclage et/ou de circuit court sur la construction des bâtiments ? »
 - ⇒ **Réponse des intervenants** : Dans le cadre du PLUi il n'est pas possible d'interdire certains types de matériaux. Un PLUi ne peut pas, par exemple, interdire les menuiseries en PVC (alors que c'est le cas dans d'autres pays européens). Par contre, on peut interdire de laisser des matériaux apparents (ex : des parpaings...) pour des raisons esthétiques, architecturales ou simplement car il y a des normes à respecter. Il peut également y avoir des incitations à utiliser des matériaux recyclés. Il existe une Convention de la construction neuve à Plaine Commune qui va dans ce sens, mais elle est indépendante du PLUi.

Le maire conclut la séance en soulignant que :

- Le PLUi est ambitieux et que les règles de la nature en ville présentées ne doivent pas être sous-estimées : elles permettront de transformer la ville et le territoire progressivement et profondément, tout en étant réalistes et applicables : « *il faut trouver des compromis intelligents* ».
- Le PLUi n'a pas un pouvoir d'obligation ou d'interdiction de tel ou tel type de matériaux de construction, mais la Convention qualité construction neuve de Plaine Commune répond à ce besoin ;
- La compatibilité du PLUi avec le schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF) est un enjeu important. Des échanges doivent être engagés avec l'Etat, la Région, ... pour obtenir les moyens d'accompagner la création des logements demandés par l'Etat en termes d'équipements publics.
- Un travail de communication et de sensibilisation est effectivement nécessaire pour faire adopter des comportements respectueux des règles d'urbanisme ; il est en cours.