



# COMPTE-RENDU D'ATELIER PARTICIPATIF N°9 PIERREFITTE SUR SEINE

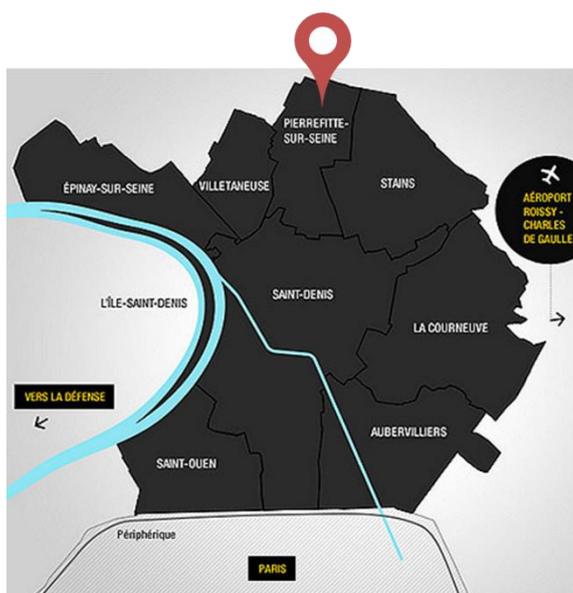
quels enjeux pour notre territoire?

**ATELIER PARTICIPATIF**

Médiathèque Flora Tristan - 18h-20h

Pierrefitte  
27 novembre 2018

**NOMBRE DE PARTICIPANTS : 8**



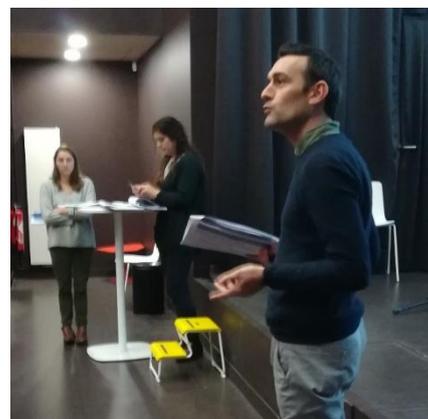
## ACCUEIL DES PARTICIPANTS ET INTRODUCTION

La médiathèque Flora Tristan de Pierrefitte sur Seine accueille le 9<sup>ème</sup> atelier de cette deuxième série.

Monsieur le Maire, *Michel FOURCADE*, introduit la réunion en remerciant les personnes présentes et rappelle que la démarche d'élaboration a commencé il y a un an.

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

Les services de Plaine Commune précisent les composants et le planning du PLUi puis reviennent sur les outils et les modalités de la concertation, indiquant comment les contributions ont été intégrées dans le diagnostic territorial et la définition des enjeux et grands axes 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.

Il est aussi précisé qu'une des particularités fortes du PLUi est l'attention portée au développement durable du territoire, qui va plus loin que les PLU réalisés jusque-là. C'est par ailleurs un PLUi qui se veut pour tous et qui prend en compte les singularités du territoire.

### PRESENTATION DE LA PHILOSOPHIE DU REGLEMENT ET DU PLAN DE ZONAGE GENERAL



Le bureau d'études *Une Fabrique de la Ville* reprend l'avancement de la démarche et la philosophie du règlement du PLUi. Le PLUi 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 du 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

Il est indiqué que, dans le cadre du maintien des zones économiques, le règlement vise à renforcer la végétalisation. Le bureau d'étude *Une Fabrique de la Ville*, ajoute que le PLUi renforce d'une manière générale les règles liées à la végétalisation et à la pleine terre, *avec la préoccupation également de rafraichir la ville.* »

Monsieur le Maire estime que ce sujet de la végétalisation est très important. La Ville est déjà parvenue à faire réaliser davantage de toitures végétalisées. C'est un atout en termes d'isolation thermique et phonique, et plus largement en matière de développement durable. Il faudrait essayer d'aller vers des épaisseurs de terre plus importantes sur les terrasses végétalisées, peut-être jusqu'à 30 ou 50 cm. Il faudrait également s'assurer que les végétaux soient entretenus, afin qu'ils ne meurent pas prématurément.





- **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.

Le plan de zonage général est présenté à l'aide de plusieurs cartographies expliquant les différents types de zones 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 réseaux et l'assainissement.

#### PRESENTATION DU VOLET REGLEMENTAIRE DU PLUi – FOCUS SUR PIERREFITTE SUR SEINE



L'agence d'architecture et d'urbanisme *Anyoji Beltrando* présente les principales évolutions du zonage sur le territoire de Pierrefitte-sur-Seine et les principaux outils règlementaires envisagés : les règles graphiques, les unités de plantations et le coefficient de compensation de la pleine terre.

A l'aide de deux cas pratiques (un projet de construction sur une petite parcelle privée en zone UM – zone mixte qui représente 20% du territoire de Pierrefitte-sur-Seine, et un projet de construction sur un terrain en zone UE – zone économique mixte), l'agence précise les notions d'emprise bâtie, d'espaces libres, d'espaces de pleine terre et d'espaces végétalisés.

Avec ces exemples, l'agence met en lumière les évolutions entre l'actuel PLU de Pierrefitte-sur-Seine et le futur PLUi : l'augmentation de l'espace libre, la régulation de la distance entre deux bâtiments, la régulation des espaces de pleine terre. Elle précise leur plus-value pour mieux contrôler la densification de la ville.



## QUESTIONS ET REACTIONS DES PARTICIPANTS

Les participants réagissent sur les différents éléments présentés et questionnent les intervenants sur plusieurs aspects :

- « *Les règles limitant à R+4 la hauteur des futures habitations seront-elles applicables malgré de possibles demandes de densification de la part de l'Etat ?* »
  - ⇒ **Réponse des intervenants** : le fait d'établir un PLUi plutôt que des PLU communaux va permettre de proposer un projet plus global et plus cohérent à l'échelle territoriale, qui permettra d'apprécier les densités proposées en prenant en compte les densités relevées sur d'autres secteurs de Plaine Commune.
- « *Il faudrait imposer une taille minimum de diamètre de la tige des arbres : ça permettrait d'assurer plus aisément la pérennité des arbres.* »
  - ⇒ **Réponse des intervenants** : on ne raisonne plus désormais qu'en taille d'arbre à l'âge adulte, qu'il soit petit, moyen ou grand.
- « *Il faudrait développer la canopée des arbres pour rafraîchir les zones.* »
  - ⇒ **Réponse des intervenants** : Oui, c'est bien l'idée, en particulier dans les grandes parcelles. Par ailleurs, pour rafraîchir les zones, un pourcentage de pleine terre minimal sera toujours demandé, sauf cas très particulier.
- « *Y a-t-il des interdictions concernant le photovoltaïque ?* »
  - ⇒ **Réponse des intervenants** : Non. Et un bonus de constructibilité pourra être accordé dans certaines zones pour les constructions vertueuses. Ce point doit encore être soumis à l'ensemble des maires du territoire.
- « *Vous avez pris un exemple avec un terrain de 10m de façade. Mais jusque-là, il fallait 12 m minimum de façade à Pierrefitte pour pouvoir construire. Avec 10 m de façade. Pourra-t-on construire désormais à Pierrefitte ?* »
  - ⇒ **Réponse des intervenants** : à ce jour il n'est pas prévu de règle dans le PLUi fixant un minimum de longueur de façade. Tout dépend de la surface de votre terrain : si c'est un terrain de 500 m<sup>2</sup>, mais dont les dimensions sont de 10 m sur 50, des règles spécifiques seront applicables pour protéger le jardin en fond de parcelle.



## COMPTE-RENDU D'ATELIER PARTICIPATIF N°9 PIERREFITTE SUR SEINE

- « *Quelle est la surface minimale des parcelles pour pouvoir construire ? Y a-t-il des zones où on pourra encore diviser des parcelles existantes ?* »
  - ⇒ **Réponse des intervenants** : Il n'est pas prévu de surface minimale des parcelles ; cependant, dans les zones pavillonnaires, il ne sera pas possible de construire des logements dont la surface de plancher est inférieure à 70 m<sup>2</sup>. Au regard des règles de pleine terre, des contraintes de réseau, de place pour les véhicules, la possibilité de construire ou non sera fonction de la taille et de la forme de la parcelle.
- *Tout cela est vrai... pour ceux qui déposent un permis : mais pour ceux qui construisent sans déposer un permis... ? Il faudrait que, au niveau de la Justice, ce soit contrôlé. »*
  - ⇒ **Réponse des intervenants** : cela constitue une infraction. Un agent de la ville est chargé de ce contrôle. De nombreux signalements ont été faits mais, pour une vingtaine d'entre eux, l'infraction n'était pas suffisamment caractérisée et la procédure n'a pu aller plus loin. Il faut donc prévoir des règles dans le PLUi, et qu'elles soient plus aisément contrôlables.
- « *Il s'agit d'éviter les marchands de sommeil. »*
  - ⇒ **Réponse des intervenants** : Oui, c'est une préoccupation forte qui est portée par le territoire.
- « *Vous dites que le PLUi prend en compte les singularités du territoire. Mais on perçoit que la population est très impactée par les routes et la pollution. Avec le PLUi, pourra-t-on construire un équipement près d'une autoroute ? Le PLUi prendra-t-il bien en compte cette préoccupation ou ne pourra-t-il rien faire ?* »
  - ⇒ **Réponse des intervenants** : C'est un débat important. Il est évident que la problématique des pollutions est un sujet majeur pour l'ensemble de la zone dense du Grand Paris. Nos villes sont très impactées par les pollutions autoroutières notamment. Nous travaillons à la prise en compte de cette problématique dans les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) de secteurs et les OAP thématiques du PLUi, qui incitent par exemple à la création de filtres végétaux le long des autoroutes et adapter au mieux la programmation d'équipements pour limiter l'exposition des populations les plus fragiles autant que possible. Par ailleurs, la question du bruit est elle-aussi prise en compte.



## COMPTE-RENDU D'ATELIER PARTICIPATIF N°9 PIERREFITTE SUR SEINE

- « Il y a de très belles demeures à Pierrefitte sur Seine. Comment protéger certaines demeures afin qu'on ne puisse pas y toucher si elles sont achetées, pour les subdiviser en plusieurs appartements ? »
  - ⇒ **Réponse des intervenants** : Dans le règlement PLUI, il y a notamment un plan patrimoine dans lequel plus de 600 bâtiments intéressants sont repérés, avec des prescriptions à respecter.
- « Peut-on avoir connaissance de ces listes de fiches pour les alimenter ? Peut-on éviter qu'une maison devienne un kebab ? »
  - ⇒ **Réponse des intervenants** : un certain nombre de fiches « patrimoine » figurent déjà dans le PLU de Pierrefitte. Elles sont en train d'être analysées pour être reprises dans le PLUI. La personne qui achète un bien est libre de procéder comme elle le veut aux aménagements intérieurs ; on ne peut empêcher l'installation d'un kebab, sauf à interdire la restauration dans tout un secteur. Néanmoins, la liste des bâtiments patrimoniaux établie avec l'architecte des Bâtiments de France permet de protéger les caractéristiques de certains bâtiments, notamment les façades. La protection est plus ou moins forte selon qu'il s'agit d'un monument historique ou simplement d'un patrimoine local identifié dans le PLUI.
- « Vous avez écrit : Percée visuelle obligatoire. De quoi s'agit-il ? »
  - ⇒ **Réponse des intervenants** : il s'agit d'une règle graphique qui impose que les constructions laissent une vue entre deux rues par exemple. On peut aussi mettre des percées visuelles obligatoires afin qu'on puisse voir un jardin.
- « Peut-on réglementer le visuel (le carrelage, les couleurs...) afin qu'il y ait une uniformité dans la rue. Est-ce possible ? »
  - ⇒ **Réponse des intervenants** : Le PLUI peut fixer des règles liées à la qualité et à la pérennité des matériaux, ou encore à l'harmonie avec les constructions voisines, mais il n'est pas possible d'imposer une couleur précise.
- « Je ne savais pas que le PLU communal allait disparaître. »
  - ⇒ **Réponse des intervenants** : le PLU communal reste en vigueur jusqu'à l'approbation du PLUI prévue début 2020 ; puis le PLUi s'y substituera.

\*\*\*\*\*



## COMPTE-RENDU D'ATELIER PARTICIPATIF N°9 PIERREFITTE SUR SEINE

Monsieur le Maire conclut la soirée et remercie les participants après que les services de Plaine Commune aient rappelé les étapes à venir :

- La procédure préalable à l'approbation du PLUI devrait durer encore un an environ ;
- Les habitants et usagers du territoire pourront consulter l'intégralité du projet de PLUi dans le cadre de l'enquête publique, et il sera possible d'émettre des observations en ligne. Les documents seront téléchargeables depuis le site internet de Plaine Commune afin que chacun puisse les consulter de chez lui.