



ACCUEIL DES PARTICIPANTS ET INTRODUCTION

La médiathèque Colette d'Épinay-sur-Seine accueille le 5^{ème} atelier de cette deuxième série. Maël GENDRON, de la Délégation à la stratégie territoriale de Plaine Commune excuse le Maire Hervé CHEVREAU et les élus de la ville qui sont retenus dans une autre réunion. Il introduit la séance et présente les intervenants de la soirée : *Une Fabrique de la Ville* (bureau d'études en urbanisme), *Anyoji Beltrando* (agence d'architecture et d'urbanisme) et *Pluricité* (bureau d'études en charge de la concertation).

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

Pluricité précise les composants et le planning du PLUi. Il revient ensuite sur les outils et les modalités de la concertation et précise comment les contributions ont été intégrées dans le diagnostic territorial et la définition des enjeux du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable).

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

Une Fabrique de la Ville (bureau d'études en urbanisme) reprend la philosophie du règlement du PLUi. Ce dernier 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 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°5 – EPINAY-SUR-SEINE

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 EPINAY-SUR-SEINE

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 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.

A Epinay-sur-Seine, les zones d'habitation (habitat individuel et collectif) représentent 58% du territoire.

Le bureau d'étude 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 réagissent aux cartographies présentées en posant plusieurs questions, notamment sur la reprise d'une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) sur les avenues Joffre et Gallieni, sur les laboratoires Eclair (situés avenue de Lattre de Tassigny) et sur de potentiels projets pour la ville (voir dernière section de ce compte-rendu).

Un participant regrette l'absence des élus municipaux et de plus nombreux participants pour les échanges.

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 cas pratiques sur les zones d'habitat individuel (zone majoritaire sur Epinay-sur-Seine), l'agence présente les différences entre emprise bâtie, espaces libres, espaces de pleine terre et espaces végétalisés. Les participants réagissent de nouveau et questionnent les intervenants en partant d'exemples concrets (voir dernière section de ce compte-rendu).



LES QUESTIONS DES PARTICIPANTS PENDANT LA PRESENTATION

Les questions posées durant la présentation puis lors des temps d'échanges sont reprises ci-dessous avec les réponses données :

- « Prenons un exemple, si j'achète un jardin à mon voisin, suis-je obligé de planter des arbres ? »
⇒ **Réponse des intervenants** : Non, sauf si vous détruisez et reconstruisez sa maison, oui.
- « En reprenant votre exemple, si j'ai mes tuyaux d'évacuation d'eaux usées qui passent dans la terre, ça n'est plus de la pleine terre ? »
⇒ **Réponse des intervenants** : Dans ce cas, ça reste de la pleine terre. On considère que les canalisations privatives n'ont pas d'impact sur la pleine terre tant que l'eau peut s'infiltrer. Les lignes de métro sont aussi une exception car il s'agit d'ouvrages d'intérêt général.
- « Il me semblait que dans le PLU actuel il y avait une OAP sur les avenues Joffre et Gallieni ? »
⇒ **Réponse des intervenants** : Cette OAP a été modifiée dans le PLU communal ; dans le PLUi, elle n'existe plus en tant qu'« OAP » mais ses objectifs ont été intégrés directement dans le règlement.
- « Dans quel type de zonage sont situés les Laboratoires Eclair ? »
⇒ **Réponse des intervenants** : Les laboratoires Eclair seront situés dans une zone mixte du PLUi, car ce site à vocation à évoluer. Toutefois il n'y a pas de projet précisément défini aujourd'hui.
- « La question de la pollution des sols apparait-elle dans les zonages ? »
⇒ **Réponse des intervenants** : Des niveaux de dépollution à atteindre sont obligatoires pour la majorité des projets, en fonction de la nature du projet. Le PLUi ne les réglemente pas (c'est fait par ailleurs). Ce sont des bases de données de l'Etat qui font référence sur cette thématique.
- « Qu'est-ce qu'un prospect ? »
⇒ **Réponse des intervenants** : le prospect est la règle définissant la distance à respecter entre deux bâtiments.
- « Qu'est-ce qu'un « arbre remarquable » ? »
⇒ **Réponse des intervenants** : Un arbre remarquable est un arbre considéré comme exceptionnel par son âge, ses dimensions, ses formes, son passé. A ce titre, il peut être protégé dans le PLUi.



COMPTE-RENDU D'ATELIER PARTICIPATIF N°5 – EPINAY-SUR-SEINE

- « Avez-vous compté les arbres qui existent aujourd'hui sur le territoire ? »
 - ⇒ **Réponse des intervenants** : Les surfaces d'espaces végétalisés sont repérées et comptabilisées dans le diagnostic, mais il est impossible de compter l'ensemble des arbres au stade actuel. L'objectif est de renforcer leur présence.
- « Est-ce qu'il est possible de céder ses arbres au voisin s'il lui manque des unités de plantation ? »
 - ⇒ **Réponse des intervenants** : Ce type d'arrangement n'est pas envisagé dans le PLUi ; les unités de plantation sont comptées à la parcelle et ne peuvent être échangées.
- « Les propositions que vous faites correspondent-elle à la situation existante aujourd'hui ? Si les règles sont trop éloignées de ce qui existe, ça va être difficile à mettre en œuvre... »
 - ⇒ **Réponse des intervenants** : Les règles proposées visent à rendre le territoire plus vert ; elles fixent un minimum à atteindre pour tout nouveau projet. En fonctionnant par unité de plantation, des compositions sont possibles pour chacun des projets et devraient faciliter le respect des règlements.
- « Concernant le patrimoine de la ville, reprenez-vous les études d'architecture qui existent ? »

Réponse des intervenants : Les services de Plaine Commune et des villes ont fait un travail de repérage et de mise à jour des bâtiments patrimoniaux sur le territoire. Ce travail figurera dans le volet patrimonial du PLUi.
- « Peut-on avoir accès à l'ensemble des documents et quand ? »
 - ⇒ **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 équipes des villes et de Plaine Commune, à la demande des élus. Les documents de travail ne peuvent être transmis pour le moment. A ce stade, c'est leur contenu principal qui est présenté de façon synthétique dans les supports de concertation. L'intégralité du dossier de projet de PLUi sera consultable en 2019 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, ainsi que le compte-rendu de la réunion. Le travail présenté ce soir étant en cours d'élaboration, il est rappelé que toutes les cartes qui y figurent sont des documents provisoires qui vont encore évoluer.



- « 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 Epinay-sur-Seine. 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.
- « Dans les cas pratiques présentés, on parle de la rue, cela sous-entend qu'il n'y a pas une autre rue à l'arrière la parcelle. Or à Epinay, il y a des sentiers : la bande de constructibilité se situe-t-elle sur la rue principale ? Comment fait-on si la parcelle est entourée de deux rues ? »
 - ⇒ **Réponse des intervenants** : La bande de constructibilité principale détermine la partie de la parcelle où il faudra construire en priorité. Dans le cas où la parcelle est entourée de deux rues, il y a deux bandes de constructibilité principale : dans ce cas, tout le terrain pourrait se trouver en bande de constructibilité principale. Le règlement du PLUi indiquera précisément les modalités de calcul de cette bande et les cas dans lesquels elle s'applique. Ainsi les venelles étroites ou qui ne sont pas ouvertes à la circulation générale ne « déclenchent » pas de bande de constructibilité.
- « Les garages sont-ils inclus dans la surface constructible ? »
 - ⇒ **Réponse des intervenants** : Oui, les garages sont pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol des constructions.
- « Y aura-t-il des règles sur les matériaux de construction autorisés ? »
 - ⇒ **Réponse des intervenants** : Dans le cadre du PLUi on peut avoir une approche esthétique des matériaux de construction, mais il n'est pas possible en France d'interdire certain type 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 empêcher de laisser des matériaux apparents (par ex : des parpaings...) pour des raisons esthétiques, architecturales ou tout simplement parce qu'il y a des normes à respecter. Il peut également y avoir des incitations pour utiliser des matériaux recyclés. Il existe une Convention qualité construction neuve à Plaine Commune qui va dans ce sens, mais elle est indépendante du PLUi.

COMPTE-RENDU D'ATELIER PARTICIPATIF N°5 – EPINAY-SUR-SEINE

- « J'ai entendu parler d'un objectif de création de 10% de logements en plus sur 10 ans...concrètement où ces créations auront-elles lieu ? »
 - ⇒ **Réponse des intervenants** : Les zones de projet (UP) et les zones urbaines mixtes denses (UMD) définissent des périmètres dans lesquelles les projets pourront prioritairement se développer. A l'inverse, l'objectif dans les zones résidentielles est de maîtriser davantage les mutations, notamment dans les zones pavillonnaires où il s'agit de limiter la division des pavillons et des parcelles et de protéger les espaces végétalisés.



L'équipe de Plaine Commune conclut la séance en remerciant les participants.