

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

BILAN DE LA CONCERTATION PRÉALABLE

INTRODUCTION

Par délibération du 18 novembre 2010, le Conseil Municipal a décidé de prescrire la mise en révision du PLU de la Ville de Meaux au vu d'un dossier d'objectifs. La révision du PLU s'appuie sur les grandes thématiques développées dans l'Agenda 21 de la Ville de Meaux, ainsi que sur les principes de l'Analyse Environnementale de l'Urbanisme et les dispositions découlant de la loi « Grenelle II ».

I- RAPPEL PROCÉDURE

L'article L 300-2 du Code de l'Urbanisme prévoit que préalablement à toute élaboration ou révision du Plan Local d'Urbanisme, le Conseil Municipal délibère sur les objectifs poursuivis et sur les modalités d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes intéressées.

A l'issue de ladite concertation, sur les objectifs généraux poursuivis à travers l'élaboration du PLU, le Conseil Municipal délibère pour en approuver le bilan.

L'article R 123.18 du Code de l'Urbanisme stipule que le Conseil Municipal peut simultanément tirer le bilan de la concertation préalable et arrêter le projet de PLU, pour ensuite soumettre celui-ci à enquête publique.

II- L'OBJET DE LA REVISION DU PLU

En premier lieu, la plupart des objectifs d'Aménagement et de Développement Durable définis dans le PLU approuvé en 2004 sont aujourd'hui atteints: rénovation urbaine des quartiers de Beauval et de Dunant, aménagement du parc naturel du Pâtis ; réalisation de la ZAC de l'Etang aux Cygnes, mise en œuvre du lotissement des Hauts de Chantereine. D'autres orientations sont à reconsidérer : Le secteur d'urbanisation future de la Prairie des Cordeliers doit être redélimité compte tenu des dispositions réglementaires supra communales contenues dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) approuvé en juillet 2007, et qui classe en zone inondable l'essentiel de ce secteur. De même, l'extension urbaine « Sud Beauval » est requalifiée pour correspondre à la destination d'accueil du projet de champ solaire.

En second lieu, l'émergence de nouveaux projets tels que le Plan Marshall pour le cœur de ville et l'écoquartier Foch/Roosevelt nécessite une adaptation des dispositions normatives en fonction du type d'urbanisation choisi (habitat individuel, collectif, commerces, activités). Il convient donc notamment

d'adapter le règlement du PLU pour réaliser ces objectifs et de mettre en place les réserves foncières nécessaires à la maîtrise des secteurs d'aménagement.

Par ailleurs, le PLU doit prendre en compte les nouvelles dispositions de la loi Grenelle II du 12 juillet 2010 qui assouplissent certaines règles d'urbanisme pour lever les éventuels obstacles à la diffusion des énergies et matériaux renouvelables.

Enfin, l'évolution des documents d'urbanisme supérieurs permet d'engager une révision en totale articulation et cohérence avec le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF) adopté ; et le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Meaux(SCOT) en cours d'élaboration.

III-RAPPEL DES OBJECTIFS AFFICHÉS PAR LA VILLE DE MEAUX

Les objectifs poursuivis dans le cadre de la révision et déclinés dans la délibération du 18 novembre 2010 sont les suivants :

- L'amélioration de l'habitat, la mixité fonctionnelle et la cohésion sociale,
- la réconciliation des quartiers et l'amélioration du cadre de vie au travers d'aménagements et de réinvestissements urbains exemplaires,
- Le renforcement de l'attractivité du territoire par la création d'équipements structurants et le développement de l'économie numérique,
- L'incitation aux économies d'énergie, la préservation et la valorisation des ressources naturelles,
- Le développement et le renforcement de l'accès à des modes de déplacements performants et peu émissifs.

Ces objectifs ont été formalisés dans un dossier de présentation mis à la disposition du public à la Direction de l'Urbanisme et du Développement Durable pendant toute l'élaboration du projet de PLU.

IV- MISE EN OEUVRE DE LA CONCERTATION

Il a été proposé de conduire cette concertation selon les modalités suivantes :

- Mise à disposition du public à l'hôtel de Ville et sur le site Internet de la Ville de Meaux, du dossier d'objectifs de la révision du PLU :

Le dossier d'objectifs et un recueil des observations ont été mis à disposition des habitants à l'accueil de la Direction de l'Urbanisme et du Développement Durable ainsi que sur le site internet de la Ville de Meaux pendant toute la

durée l'élaboration du projet de PLU. Ce recueil contient cinq pages d'observations d'habitants signées du 13 décembre 2010, du 12 avril 2011, du 17 juin 2011 et du 12 septembre 2011.

- Accueil spécifique à la Direction de l'Urbanisme et du Développement Durable :

Un certain nombre de particuliers, propriétaires ou habitants, ont été reçus à leur demande à la Direction de l'Urbanisme et du Développement Durable et d'autres ont été renseignés par téléphone, pour s'informer plus précisément du devenir des droits relatifs à leur parcelle. L'enquête publique future leur permettra de formaliser leurs observations de manière plus précise. En effet, la concertation ne portait pas sur les aspects purement réglementaires du PLU, qui relèvent de l'enquête publique.

Dans le cadre des études préalables menées en régie par la Direction de l'Urbanisme et du Développement Durable, l'ensemble des acteurs institutionnels et techniques ont été rencontrés et/ou consultés.

- Publications sur l'avancée du projet dans la presse locale :

Divers articles parus dans la presse locale ont fait état de l'évolution des différents projets d'échelle conditionnant la révision du PLU, dont notamment : Le Plan Marshall/cœur de Ville et la restauration immobilière, le projet d'éco quartier Foch-Roosevelt, la rénovation urbaine du quartier A de Beauval. Par ailleurs, deux annonces ont été passées dans les journaux « le Parisien » le 8 septembre 2011 et « la Marne » le 21 septembre 2011 pour informer les habitants de la tenue de réunions publiques de concertation les 14 et 28 septembre 2011.

- Organisation de réunions publiques de concertation :

Outre les réunions de concertation ciblées sur les projets urbains, deux réunions publiques ont été organisées spécifiquement sur le projet de révision du PLU aux dates suivantes :

- Le 14 septembre 2011 à 20h en Mairie en articulation avec le Conseil du Développement Durable de la Ville de Meaux dans les salons d'honneur.
- Le 28 septembre 2011 à 19h en Mairie dans les salons d'honneur.

Ces diverses réunions ont permis de présenter de manière détaillée aux habitants les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, ainsi que leur traduction en matière d'évolution des futurs zonage et règlement du PLU, et ainsi recueillir leurs avis et suggestions.

Parallèlement, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a été soumis au débat en Conseil Municipal du 23 juin 2011, conformément à l'article L123-9 du Code de l'Urbanisme.

Des réunions de travail avec les Personnes Publiques Associées à l'élaboration du PLU et les acteurs et professionnels de l'immobilier ont été menées afin de les associer au projet de révision.

A ce jour, compte tenu des consultations et échanges intervenus selon les modalités décrites, la Ville de Meaux est en mesure de tirer le bilan de la concertation conduite préalablement à l'arrêt du projet de PLU.

V- BILAN DE LA CONCERTATION

Les avis, suggestions et interrogations des personnes qui se sont mobilisées au fil de la concertation peuvent être regroupées en plusieurs thématiques, dont :

- **Le cadre urbain :** Les questions posées et avis exprimés ont principalement porté sur la forme urbaine au sein des quartiers, tant dans les zones « AU » (à urbaniser) que dans les zones « U » (Urbanisées). Dans l'ensemble, les habitants s'accordent à dire que les rénovations/reconstructions réalisées récemment dans les différents quartiers de la Ville sont réussies, et que le changement d'image qui en résulte est positif. Toutefois, certaines hauteurs et masses de constructions sont jugées trop imposantes dans la ZAC du Luxembourg ainsi que pour certaines opérations diffuses dans les secteurs d'habitat mixte (collectif/individuel). Il s'exprime ainsi une crainte de voir une densification progressive de certains quartiers au détriment de leur vocation résidentielle. A titre d'exemple, un habitant pointe la possibilité d'implantation de pavillons sur les limites séparatives de propriété (mitoyenneté) comme portant atteinte au caractère résidentiel de son quartier. Néanmoins, les habitants interrogés conviennent qu'il vaut mieux privilégier le renouvellement de la ville sur la ville (éco quartier, Programme de Rénovation Urbaine Beauval /Dunant...), plutôt qu'étendre l'urbanisation aux espaces périphériques. Sur le long terme, il est même suggéré de pouvoir reconsidérer la vocation de certaines zones d'activités en les faisant évoluer vers l'habitat.

Le projet de révision : L'essentiel de la révision porte sur la réintégration en zone urbanisée « U » des opérations d'aménagement achevées « zones AU ». Les formes d'urbanisation mises en œuvre dans le cadre de ces projets n'appellent pas de réserves majeures de la part des habitants. Les normes constructives de ces zones déjà urbanisées seront reconduites à partir du PLU en vigueur, avec quelques adaptations réglementaires permettant de

garantir l'identité des quartiers. A titre d'exemple, la trame foncière des secteurs pavillonnaires sera consolidée de façon à restreindre les possibilités de subdivisions de terrain qui ne respecteraient pas l'environnement bâti et éviter ainsi toute surdensification.

Pour les nouvelles opérations (éco quartier Foch Roosevelt, rénovation urbaine du quartier A), les normes de volume et hauteur s'inscriront dans la continuité de la trame urbaine déjà mise en place sur les îlots environnants. L'échelle résidentielle éprouvée dans les opérations récentes sera donc reconduite et l'évolution d'image sera davantage marquée par l'émergence de nouvelles formes architecturales liées aux normes du développement durable (bâtiments Basse Consommation ou à énergie positive).

- **Le cadre paysager et naturel** : Une attention signalée est portée à la valorisation paysagère du territoire communal, en prolongement de l'aménagement récent des parcs naturels ou urbains au sein des différents quartiers : Pâtis, Chenonceau, berges de marne. La constitution de réseaux d'espaces verts, d'échelle communale ou de proximité dans les quartiers, est plébiscitée par la population. Dans ce sens, la demande formulée d'extension de la zone naturelle sur l'ensemble du secteur des Cordeliers/Saint Faron concrétise l'attente des habitants concernant le projet de Parc Saint Faron au nord de la commune. Par ailleurs, le classement d'arbres remarquables publics et privés est proposé par une association. A contrario, le déclassement de certains espaces boisés classés à l'actuel PLU est sollicité par certains propriétaires.

Le projet de révision : Dans le cadre de la révision du PLU, il est proposé de réduire les zones AU situées aux lieudits « Prairie des Cordeliers » et « Grille Saint Faron » afin de reclasser en zone Naturelle les terrains devenus inconstructibles car situés dans le Périmètre de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI). A l'instar du Parc du Pâtis au sud, l'aménagement du Parc Saint Faron sur ce secteur constituera un poumon de verdure et de promenade pour l'ensemble des quartiers nord de la commune.

La présence de la nature en ville et la protection de la biodiversité feront l'objet d'une attention renforcée dans la programmation de l'éco quartier Foch Roosevelt : promenade de l'Europe et nouvelle place à dominante végétale en ZAC Mont Thabor, noues de récupération des eaux pluviales, valorisation des berges du canal de l'Ourcq. Ces divers aménagements contribueront concrètement à la matérialisation de la trame verte et bleue à travers l'espace public, tandis que des impositions nouvelles seront faites aux promoteurs pour la qualité des espaces privés. Enfin, le classement éventuel d'arbres remarquables fera l'objet d'une étude préalable d'identification des sujets à protéger dans le cadre de l'étude en cours sur l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). Dans l'intervalle, le déclassement sollicité pour certains espaces boisés classés ne paraît pas opportun.

- **Cadre architectural et patrimonial:** Parmi les observations et suggestions exprimées, de nombreuses demandes plaident pour une meilleure prise en compte et une valorisation du patrimoine architectural de la Ville (Bâti, portes, monuments remarquables...) Cette attente est renforcée par la montée en charge des rénovations de façades du centre ancien, qui mettent en évidence la nécessité de rénover également les patrimoines remarquables.

Le projet de révision : Cet axe constitue un des objectifs marqués du plan Marshall. Tous les outils disponibles sont aujourd'hui mobilisés, grâce à l'inscription de la ville dans le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) : En terme d'incitation envers les propriétaires à réaliser des travaux (OPAH/RU, aides aux ravalements), mais aussi de coercition, via les Opérations de Restauration Immobilières et les Déclarations d'Utilité Publique de Travaux.

Par ailleurs, la finalisation de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), et son intégration au PLU permettront également de mieux cibler les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France, à travers une charte partagée, incluant les façades commerciales et enseignes. Parallèlement, la ville amplifie ses investissements en matière de remise à niveau des rues et espaces publics du centre ancien. Enfin, une action spécifique sera également entreprise en matière de signalétique touristique et patrimoniale.

- **Equipements structurants et développement de l'économie numérique :** L'implantation du Pôle culturel sur l'ancienne maison d'arrêt a été souvent évoquée, notamment pour la question de son accessibilité et du stationnement lié. Le devenir du site de l'ancienne salle des fêtes après sa reconstruction à un endroit mieux adapté est également posé.

Concernant l'économie numérique, les principales questions dans ce domaine portent sur le plan « France numérique » et les perspectives d'accès au numérique pour l'ensemble des quartiers la ville. Des interrogations concernent par ailleurs la réglementation relative à l'installation des antennes relais des opérateurs de téléphonie mobile.

Le projet de révision : Les études en cours sur la circulation et le stationnement concerneront en premier lieu les nouveaux équipements structurants implantés dans la ville, dont le pôle culturel. Dans le cadre du déménagement de la salle des fêtes, le principe de construction d'une résidence de même nature que celles déjà réalisées avenue de la Marne a été évoqué lors des réunions de quartiers. En terme de développement de l'économie numérique, la réalisation des nouveaux quartiers prend

systématiquement en compte les réservations nécessaires aux développements futurs en matière d'accès au numérique. Actuellement le territoire est maillé par un réseau primaire de fibre optique permettant le raccordement des entreprises (ZAE), des institutions publiques et des grands équipements. Le développement pour l'habitat est actuellement à l'étude par les opérateurs susceptibles de s'engager dans la distribution à travers une offre de services aux particuliers. Cette évolution ne pourra s'envisager que dans le cadre d'un plan global n'excluant aucun quartier.

Concernant les relais de téléphonie mobile, l'implantation de ceux-ci relève d'un système déclaratif indépendant de la législation sur l'urbanisme, qui ne peut s'y opposer que sur avis motivé de l'architecte des bâtiments de France dans les périmètres protégés.

Circulations, déplacements et stationnements : Sur ce thème, les questions portent principalement sur le calendrier de réalisation de la nouvelle route d'accès à l'hôpital et sur l'impact de ce projet par rapport à l'enjeu de désenclavement du quartier. Par ailleurs, une forte attente existe en matière de requalification des artères urbaines notamment en centre-ancien, au niveau des entrées de ville et pour l'axe Allende – Victor Hugo avec un nouveau partage de l'espace au profit des piétons et cycles. En matière de stationnement, il a été observé un certain déséquilibre entre les lieux où les places de stationnements sont largement occupées (secteur gare) et d'autres sous utilisées. Des craintes en matière d'insuffisance de stationnement et de difficulté de circulation sont formulées essentiellement pour le secteur centre ville/gare et le projet de pôle culturel place Henri IV. L'association AME plaide également pour un développement des transports en commun, des modes doux, et du covoiturage.

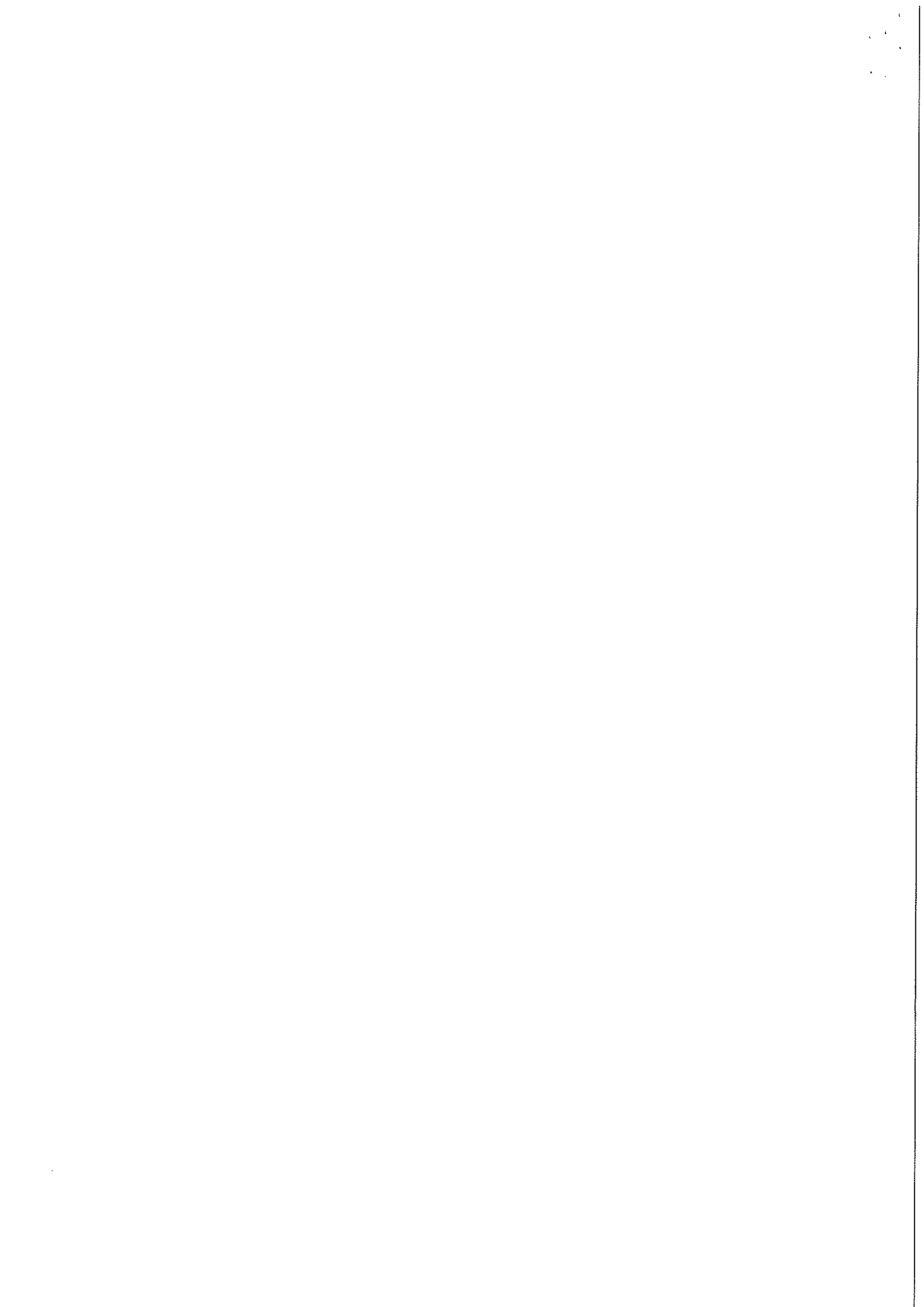
Le projet de révision : Une étude sur les déplacements et stationnements est actuellement en cours sur l'aire du Pays de Meaux, avec un zoom particulier sur les points névralgiques de la ville centre. Les conclusions de cette étude permettront de traiter les points noirs et d'identifier les marges de manoeuvre en matière de redéploiement du plan de circulation, en optimisant les gains de capacité liés à l'accroissement des reports de trafic de transit sur le contournement routier. Le projet de PLU réserve la totalité des emprises nécessaires au tracé de la nouvelle route de l'hôpital. Son calendrier est aujourd'hui assujéti à celui du projet d'extension du centre hospitalier. Concernant la circulation et les déplacements au sein des quartiers, les aménagements en cours et futurs mettent en oeuvre un nouveau partage de l'espace privilégiant les modes doux / piétons-cycles. Le développement de nouvelles pistes cyclables et leur maillage constitue une priorité, ainsi que le développement de points de stationnement vélos sécurisés sur le domaine public. Parallèlement, l'imposition de stationnements dédiés aux cycles sera généralisée au sein des nouvelles constructions. Enfin, l'amélioration du réseau de bus urbains et inter urbains, et de leurs correspondances avec la gare, fait également l'objet d'une démarche spécifique avec les transporteurs,

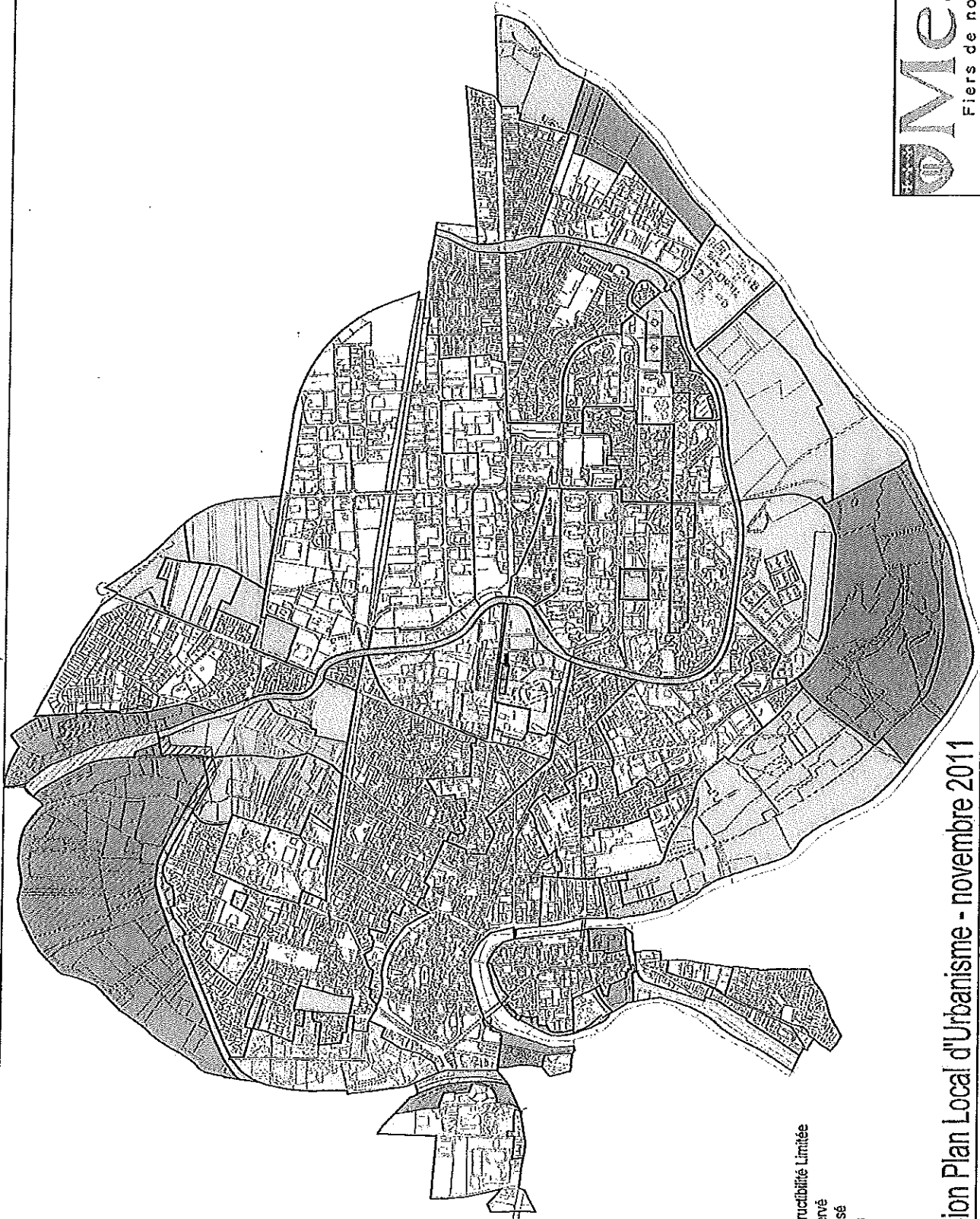
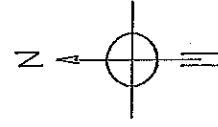
la SNCF et le Syndicat des Transports d'Ile de France (STIF). Le comité opérationnel des transports, associant également des représentants des usagers, sera mobilisé sur l'ensemble de ces thèmes.

... en conclusion, aucune objection majeure n'a été formulée à l'encontre des objectifs affichés par le Conseil Municipal, pour la révision du Plan Local d'Urbanisme.

Au fil des études engagées et de la concertation, le projet de révision de PLU a été formalisé en tenant compte des avis et suggestions formulés. Le projet de PLU ainsi finalisé peut donc être arrêté par le Conseil Municipal, en vue la poursuite de la procédure règlementaire, par la mise à l'enquête publique.

Celle-ci interviendra après la consultation officielle des personnes publiques associées à la révision, et permettra aux habitants et personnes intéressées de faire valoir, au vu du projet adopté et des avis exprimés, de nouvelles observations auprès du commissaire enquêteur qui sera désigné à cet effet par la Tribunal Administratif.





- AUB
- AUD
- AUE
- AUXa
- AUXb
- N
- NL
- UAa
- UAb
- UBa
- UBb
- UBC
- UCa
- UCb
- UCC
- ULa
- ULb
- UV
- UXa
- UXb
- UXC
- UZa
- UZb

- Périmètre à Constructibilité Limitée
- Emplacement réservé
- Espace boisé classé
- Lisières protégées

