

AMÉNAGEMENT/URBANISME

Un nouveau PLU pour la protection des zones pavillonnaires

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) précise les règles à suivre pour chaque zone de la ville. Approuvé par le Conseil territorial du 18 décembre dernier, c'est le nouveau document de référence en matière d'urbanisme et de développement durable. Il détermine les règles de constructibilité qui devront s'y appliquer. Voici les grandes lignes du nouveau PLU.



Chaque construction, qu'elle soit destinée à l'habitation ou à la réception du public (commerce, administration...) doit respecter les orientations nationales et locales d'urbanisme. Ceci afin de préserver l'équilibre architectural, esthétique et écologique de l'ensemble du territoire et en particulier de la commune. Les élus villepintois ont souhaité fixer les grands axes de son développement économique, social et urbain pour les prochaines années, à travers un nouveau Plan Local d'Urbanisme.

Un projet de ville et un projet politique. Pour ce nouveau PLU, trois orientations majeures ont été inscrites au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

- Villepinte, un choix de ville
- Villepinte, une vitalité économique pour tous
- Villepinte, un cadre de vie préservé, agréable et vert au sein du territoire Paris Terres d'Envol.

Les trois orientations majeures ont guidé l'élaboration des règles d'urbanisme. Elles ont ensuite notamment été déclinées sur des orientations d'aménagements plus géographiques. En voici leur intitulé : le Vieux Pays, une nouvelle dimension urbaine et patrimoniale ; le boulevard Robert-Ballanger, une centralité bien définie pour Villepinte ; l'avenue Clémenceau, un axe économique local renforcé ; le site élargi de la Pépinière, un Ecoquartier pour la ville ; le Parc de la Noue, un quartier à rénover ; le Vert-Galant, un véritable quartier de gare ; la trame verte et bleue villepintoise, un cadre environnemental de qualité.

Ces axes politiques et orientations géographiques traduisent une volonté municipale forte : renforcer la protection des zones pavillonnaires. Et un souhait : mieux encadrer les constructions d'immeubles. Les zones de renouvellement urbain (Um - voir le plan en pages suivantes) à plus forte densité ont été réduites et certaines parties ont été « basculées » en zone mixte d'habitat pavillonnaire. A l'exemple de certaines zones du Vert-Galant et du nord du quartier Montceulex. Face à l'obligation imposée par l'Etat de construire 270 logements par an sur une durée de 5 ans, les secteurs de densification ont été établis et limités le long du boulevard Robert-Ballanger, axe central de la ville, le quartier sud de la gare et la ZAC de la Pépinière. Pour le Vieux Pays, le nouveau PLU prévoit une petite densification, face à la Mairie.

Une fiche technique pour le gypse

Une fiche explicative technique est désormais adjointe au PLU, pour la zone concernée par la dissolution du gypse (NDLR : principalement dans le quartier du Vert-Galant), afin d'expliquer aux propriétaires les risques et comment les limiter. C'est une nouveauté pour ce secteur où la construction n'a pas été interdite, mais où la Municipalité souhaite donner toutes les indications afin d'aider les propriétaires à prendre un maximum de précautions. Le gypse est une roche très présente dans le sol de la région. Il a la caractéristique négative de se dissoudre très lentement dans l'eau. Cela peut entraîner la formation de poches vides, et en surface des désordres apparents (affaissement, effondrement...).

Favoriser l'économie. Les élus ont également souhaité asseoir le développement économique sur la ville et créer les conditions les plus favorables aux entreprises locales dans des zones à vocation économique. C'est le cas au nord de la ville, avec l'agrandissement de la zone d'activités où est installée la société Petit Forestier. Ceci afin de permettre à l'entreprise de se développer et de créer de nouveaux emplois.

Préserver les zones naturelles. Dans ce domaine, le PLU a peu bougé entre 2012 et aujourd'hui, afin de préserver le corridor écologique et la trame verte, ceci afin de conserver la biodiversité, encore riche à Villepinte. Un rajout a cependant été fait sur le PLU, avec de nouvelles zones de protections naturelles sur le site de la ZAC de la Pépinière. ●

Les bâtiments classés

Le PLU recense 33 bâtiments dits « classés » sur Villepinte. Il y avait déjà par exemple la gare du Vert-Galant ou l'église Saint-Vincent-de-Paul, mais des bâtiments privés le sont aussi. Quatre nouveaux ont été rajoutés, le PLU donnant des préconisations aux propriétaires, afin de ne pas dénaturer le caractère du bâtiment et d'y apporter une attention toute particulière. Les nouveaux « arrivants » sont le 11 avenue de la Gare, le 25 avenue de la Gare, le 12 Chemin latéral, et un bâtiment situé boulevard Jacques-Amiot.

