

# Un nouveau PLU pour le Deuil-La

La commune était régie par un Plan Local d'Urbanisme datant de 2012. Le 11 avril 2016, le Conseil municipal a décidé de lancer sa révision qui a été approuvée par les élus en décembre 2019. Les nouvelles règles sont applicables depuis février 2020. Retour sur l'évolution de cet outil essentiel pour l'avenir de la ville et de ses habitants.

## Le PLU en 5 QUESTIONS

### Le PLU, qu'est-ce que c'est ?

Le Plan Local d'Urbanisme, qui remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS) depuis 2000, est un ensemble de documents permettant d'organiser au mieux le développement urbain de la ville, en respectant le cadre de vie et les espaces naturels. Plus précisément, il vise à :

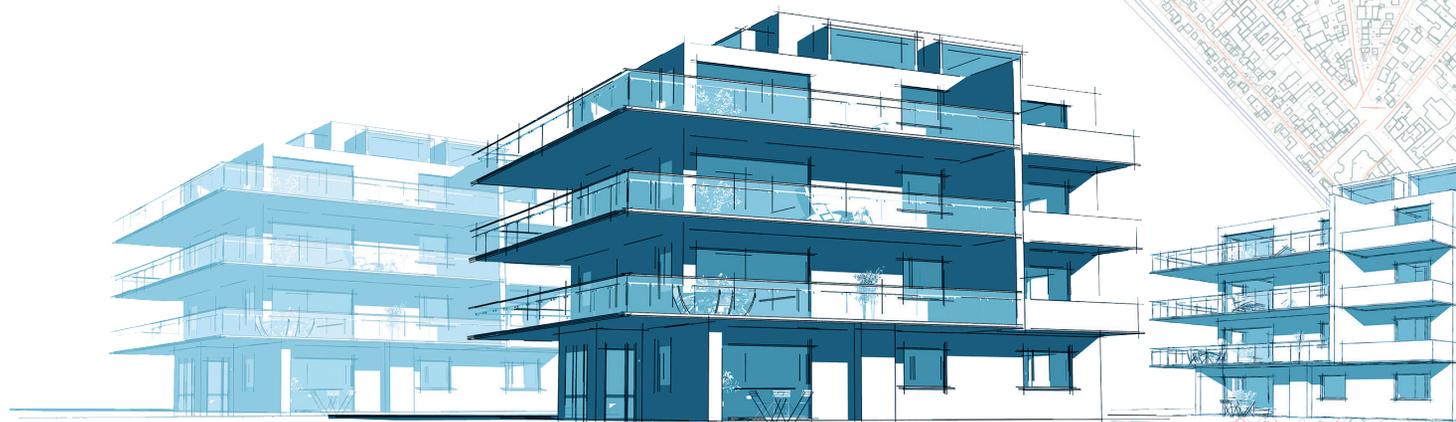
- Définir un projet d'aménagement et de développement à moyen et long terme sur la commune, en gardant la maîtrise de cette évolution.
  - Modeller le paysage urbain par l'adoption de densités de constructions adaptées, la protection des espaces verts et de l'environnement.
  - Encadrer d'un point de vue juridique les constructions (implantation, hauteur, distances entre les limites de propriété ou par rapport aux voies publiques...), ou le stationnement.
- Pour mettre en œuvre ces objectifs, le PLU contient des règles et des prescriptions propres aux différentes zones de la commune. Respectées, elles doivent garantir un environnement collectif homogène et durable.

### À quoi ressemble un PLU ?

Le Plan local d'urbanisme est composé :

- D'un rapport de présentation qui comprend le diagnostic et l'état initial de l'environnement soit plus de 300 pages ;
- D'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.), qui donne les orientations politiques du PLU ;
- D'un règlement et d'un Plan de zonage qui délimite les zones urbaines (U), à urbaniser (UA), naturelles (N) et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) sur des secteurs de la commune ;
- Des Annexes avec notamment les Servitudes d'Utilité Publiques.

La mise en place du document PLU fait intervenir de nombreux partenaires qui donnent un avis : architectes des bâtiments de France, Direction Départementale des Territoires, Région, etc...



# Barre de demain

## Pourquoi réviser le PLU ?

Le PLU n'est pas un document figé dans le temps. Il est amené à évoluer pour s'adapter à des décisions législatives, à des plans régionaux voire à des programmes intercommunaux et, tout simplement, pour correspondre aux orientations choisies par l'équipe municipale. Voilà ce qui a conduit le Conseil municipal à approuver la révision du PLU, à la fin de l'année 2019, et ce après une procédure longue engagée en 2016, ponctuée de réunions et enquête publiques. La Ville a été accompagnée par un cabinet extérieur spécialiste en la matière.

## Pourquoi consulter le PLU ?

Vous souhaitez entreprendre une construction, une extension, des travaux de ravalement ou de clôture ? Ils doivent être conformes aux règles précisées dans le Plan Local d'Urbanisme actuel. Pour connaître ces règles applicables, vous devez tout d'abord consulter le plan de zonage pour identifier la zone où se situe votre projet. En fonction, vous saurez quelle sera la réglementation à respecter. Une étape essentielle pour obtenir une autorisation d'urbanisme. En conclusion, si vous avez un projet mais que ce dernier ne respecte pas l'ensemble des règles du PLU, il ne pourra voir le jour. Vous pouvez être conseillés par le service de l'urbanisme si besoin.

## Où consulter le PLU de Deuil-La Barre ?

Vous trouverez l'ensemble des documents sur le site de la Ville, [www.deuilabarre.fr](http://www.deuilabarre.fr) ou directement en mairie, sur rendez-vous auprès du service urbanisme. Vous pouvez également visiter le site [www.geoportail-urbanisme.gouv.fr](http://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr), où un plan interactif est disponible.



## ZOOM SUR LES GRANDS PROJETS À VENIR

■ **Habitat, transports, espaces verts préservés, réseaux d'énergie, équipement commercial, développement du numérique... Pièce maîtresse du PLU, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.), réalisé à partir du diagnostic, traduit l'ensemble du projet d'aménagement de la Ville pour les 10 à 15 années à venir. Il définit la stratégie à mener pour le mettre en œuvre dans un souci de respect de l'environnement. C'est le projet politique de la municipalité en matière d'aménagement.**

### 5 thématiques sont retenues dans le P.A.D.D. de Deuil-La Barre :

#### ■ Protéger l'environnement et préserver le cadre de vie

L'objectif est de créer une « ville durable » et respectueuse des ressources environnementales qui puisse développer son patrimoine vert. Pour cela, l'aménagement de la coulée verte va se poursuivre : cet axe de circulation douce doit traverser la ville du Nord au Sud pour, à terme, relier la Forêt de Montmorency aux rives de la Seine à Épinay-sur-Seine.

De même, les espaces verts (parcs Winston-Churchill, des Presles, Victor Labarrière, de la Chevrette et de la Galathée) seront mis en valeur et l'espace public sera végétalisé avec des plantations d'arbres comme c'est déjà le cas le long de la ligne du tram-train T11 (rue des Presles). Pourront également être mises en avant les friches boisées du Moutier et de la Plante des Champs, ainsi que la Côte de Deuil, et ce avec de potentiels partenariats avec la Région Île-de-France, le département du Val-d'Oise et la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée. Aussi, dans ces zones, une valorisation des jardins familiaux et partagés est souhaitée.





## ■ Maintenir la qualité des services et de prestations des équipements publics et le développement de la vie locale

Les infrastructures locales accueillant un tissu associatif deuillois, l'objectif est de garantir la qualité des équipements publics existants (culturels et sportifs), de poursuivre la politique de leur modernisation et, par la même occasion, de favoriser l'amélioration de leur performance énergétique et leur accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduite.

De nouvelles structures destinées à l'enfance sont envisagées pour faire face à une prochaine saturation des écoles, et ce du fait de la construction de nouveaux logements. Côté petite enfance, la Ville a le projet d'accueillir des micro-crèches et des crèches, comme prochainement rue Haute et dans l'ensemble des quartiers.

Enfin, la Commune veut favoriser l'accueil de « maisons médicales » à l'image de celle implantée sur le quartier de la Galathée et, dans un autre registre, donner aux Deuillois un accès facilité aux communications numériques, notamment à travers le déploiement de la fibre.

## ■ Préserver et diversifier le parc immobilier

Côté habitat, la Ville souhaite poursuivre ses efforts en terme d'attractivité tout en répondant aux demandes de sa population et en préservant l'identité urbaine. Cela doit se traduire, entre autres, par une diversification de l'offre nouvelle de logements via un parcours complet de l'habitat. La Ville reste toutefois vigilante à la taille des logements et à diversifier leur typologie. Aussi, d'ici 10 ans, Deuil-La Barre devra respecter l'objectif de densification imposé par le schéma directeur de la région Île-de-France-SDRIF- (+15% de la population), en raison de la présence des gares sur le territoire communal.

Par ailleurs, pour répondre aux objectifs imposés par l'État (déclinés dans le Programme Local de l'Habitat Intercommunal (PLHI)), notamment ceux de la loi Duflot, le nombre de logement sociaux devrait atteindre les 25% d'ici 2025, si la loi ne change pas. En 2018, ils ne représentaient que 16,17%.

Pour accueillir de l'habitat, en particulier social, plusieurs pistes existent :

- Finaliser la ZAC de la Galathée - 3 Communes (aménagement de la place urbaine Sud et de l'îlot « Nbis » situé entre les rues Abel Fauveau et de la Galathée avec la destruction de l'ancien parking « Silo ») ;
- Acquisition par la Ville, en association avec les bailleurs sociaux, de petites unités privées en voie de dégradation, notamment dans le centre-ville ;
- Projets de construction au niveau de l'îlot de la Poste et de l'îlot Charcot (côté Enghien), correspondant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)\*.

Autre ambition : revitaliser le centre-ville à travers la valorisation de bâtis communaux afin d'accueillir des services et des animations qui pourront renforcer la vie locale. La Ville a utilisé son droit de préemption et a acquis certains biens immobiliers (comme l'ancien vétérinaire Chamberland, ou l'ex-Caisse d'Épargne), afin d'y installer de futurs commerces et de redynamiser ce centre historique tout en lui gardant son caractère « village ».



## \* OAP, qu'est-ce que c'est ?

Instaurées par la loi Grenelle 2, les OAP exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire. Elles peuvent notamment porter sur les extensions urbaines et les lieux de renouvellement urbain.



### ■ Développer les liaisons douces, sécuriser le réseau viaire et renforcer les transports

La fermeture du passage à niveau PN4 est toujours à l'ordre du jour. La Ville va travailler à la réorganisation du plan de circulation qui découlera de la fermeture de cette infrastructure dangereuse, mais également sur l'intégralité des voiries du territoire communal. Cela se traduira par la création d'un nouveau franchissement souterrain de la voie ferrée pour piétons, vélos et PMR, et un second pour véhicules motorisés. La voirie sera de ce fait impactée, tout comme les sens de circulation ou encore la vitesse autorisée. Ce sera prochainement le cas rue de La Barre avec un passage à 30 km/h. Côté voirie, des aménagements adaptés, notamment des trottoirs plus larges, contribueront à une poursuite de la sécurisation des déambulations piétonnes ainsi que leur mise en accessibilité quand la configuration des lieux le permettra. Par ailleurs, une politique de stationnement communal est à l'étude.

### ■ Soutenir l'activité économique de la Ville

Il s'agit d'un moyen de soutenir l'emploi et de renforcer le dynamisme de la commune. Pour ce faire, le commerce doit être revitalisé dans les 5 pôles de la Ville (centre-ville, gare de la Barre-Ormesson, gare de Deuil-Montmagny, la Galathée - Trois Communes et les Mortefontaine), en préservant notamment les zones d'activité en pied d'immeubles et sur certains axes. Enfin, la question de l'accessibilité de la Zone d'Activités du Moutier est également centrale. Elle sera favorisée par la création de voiries sur Montmagny, en lien avec la fermeture du PN4. La capacité de stationnement est à l'étude avec la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée. Des pistes cyclables, en complément du réseau au cœur de la coulée verte, seront mises en place.



#### Une question, un projet ?

Contactez le service urbanisme

au 01 34 28 65 84 / 65 69

ou [urbanisme@deuillabarre.fr](mailto:urbanisme@deuillabarre.fr)

Face à la pression des promoteurs immobiliers, faisons le point avec Muriel Sclan, maire de la Ville.



### ■ Comment expliquer la pression actuelle de la part des promoteurs immobiliers dans notre commune ?

**Muriel Sclan :** Tout d'abord parce que Deuil-La Barre est attractive dans la mesure où c'est une ville bien desservie en transports en commun, avec trois gares - quatre avec Enghien-les-Bains - situées à 10/15 minutes de la gare du Nord. Sans compter qu'avec les projets de connexions futures telles que la Tangentielle Nord, les dessertes seront encore plus importantes. Les promoteurs anticipent sur l'avenir. Ensuite, si Deuil-La Barre est aux portes du Grand Paris, elle conserve, notamment grâce à l'église et le centre-ville, un petit côté « village ». Il y a beaucoup d'espaces verts, c'est une ville aérée où l'on a la possibilité d'acquérir des pavillons avec jardins... À 10 km de Paris, c'est assez rare !

### ■ Y a-t-il des quartiers qui intéressent plus particulièrement les promoteurs ?

**M.S. :** Il faut rappeler que Deuil-La Barre s'étend sur 376 hectares. Au Nord des rues Charles de Gaulle, Cauchoix et de la Gare, nous sommes sous le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) : on ne peut pas y construire d'immeubles d'habitation. Les promoteurs visent donc plutôt le Sud, ce qui représente 60% de la surface de la commune. Nous sommes aussi dans l'obligation de construire pour répondre aux directives de l'État (logement social, densification), même si le PLU préserve notre ville et ses espaces verts. Les promoteurs viennent ainsi taper aux portes des zones pavillonnaires, en zones constructibles, pour proposer des sommes conséquentes aux habitants. Ces derniers sont parfois tentés de vendre leur maison et leur terrain, permettant ainsi la réalisation d'un immeuble. C'est leur droit.

### ■ Souvent, ces derniers laissent entendre que leurs projets sont portés par la Ville...

**M.S. :** C'est vrai ! Nous ne sommes pas à l'initiative de projets urbanistiques, en zone pavillonnaire, sauf sur les îlots de la Poste et Charcot (côté Enghien). Dans les zones pavillonnaires, si des immeubles sortent de terre, c'est parce que les habitants ont vendu leurs biens aux promoteurs. Certains, peu scrupuleux, n'hésitent pas à dire : « J'ai déjà signé un compromis de vente avec votre voisin, il est d'accord pour vendre son pavillon. » Ils font parfois miroiter de grosses sommes d'argent alors qu'au bout du compte, l'opération ne peut se faire car l'équilibre financier est difficile à trouver, compte tenu des exigences du PLU et des élus en place.

### ■ Que conseillez-vous aux Deuillois lorsqu'un promoteur frappe à leurs portes ?

**M.S. :** Nous conseillons aux Deuillois d'en informer le plus tôt possible la municipalité. Une fois avertie, elle se rapprochera des promoteurs, étudiera leurs projets et entrera en négociations. Lorsqu'un promoteur a un projet sur la ville, ce sont toujours les services municipaux qui le reçoivent. S'ils estiment qu'un projet suscite de l'intérêt, à ce moment-là, je le reçois avec les services. Si jamais un promoteur vous dit « Mme le Maire a donné son accord pour le projet », sachez que cela n'est pas toujours exact. Par conséquent, je vous conseille vivement de vous rapprocher du service urbanisme et les projets se feront en toute transparence entre la Ville, le promoteur et vous-même. ■

