

COMPTE-RENDU DES ECHANGES
REUNION D'INFORMATION A DESTINATION DES PROPRIETAIRES SUR LA REVISION
PATRIMONIALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi)

06 NOVEMBRE 2024 – HÔTEL DE VILLE – 19H

Animation ville :

- François DECHY, Maire
- Vincent PRUVOST, Maire-adjoint à l'urbanisme, aménagement, mobilités et luttes contre les pollutions
- Louama MESTROT, Chargée de mission études urbaines

Animation Est Ensemble :

- Simon LE NOUVEL, Chef de projet planification

Compte-rendu :

- Louama MESTROT, Chargée de mission études urbaines

60 personnes à peu près étaient présentes.

Ordre du jour :

- Présentation de la révision allégée patrimoine du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)
 - o Les objectifs de la révision
 - o Les différentes phases de la révision : diagnostic, recensement, règles, classement
 - o L'évolution des règles de protection à Romainville
- Temps d'échange
- Pot convivial

Vous pouvez consulter le support PowerPoint utilisé lors de la présentation.

INTRODUCTION

(Monsieur le Maire)

Romainville dispose d'un cadre de vie précieux, d'un caractère "village" qui en fait sa valeur et son charme. C'est l'objet des outils de préservation disponibles dans le PLUi, qui sont en cours de révision dans la procédure présentée ce jour. Cela peut être source de certaines contraintes qui pèsent sur les propriétaires romainvillois, d'où cette invitation en Mairie pour :

- Présenter la procédure
- Préparer l'enquête publique, espace dédié à la prise en compte de l'avis des habitants, qui aura lieu en février-mars 2025.

QUESTIONS / REPONSES

(Services de la ville et d'Est Ensemble)

- **QUESTION** : Les règles de niveau 2 indiquent l'autorisation de surélévations, mais l'interdiction de la modification des toitures. Qu'en est-il ?

Réponse : La surélévation est bien possible en niveau 2. Les modifications de toitures relèvent de plusieurs variables qu'il était difficile de résumer en une diapositive. Les formes, pentes, matériaux qualitatifs éventuels et éléments de décors devront être conservés en cas de travaux sur un bâtiment de niveau 2.

- **QUESTION** : Le niveau 3 de protection est assez léger. A quoi sert-il ?

Réponse : Le niveau 3 a été légèrement renforcé par le projet de révision patrimoine. Il permet d'éviter les démolitions de patrimoines intéressants, et un recensement utile pour une connaissance fine du patrimoine architectural communal.

- **QUESTION** : Où peut-on consulter les règles et le classement ?

Réponse : L'ensemble du dossier a été arrêté en conseil de territoire, et est donc public. Il est en revanche temporaire : il peut être modifié de façon conséquente suite à l'évaluation environnementale du projet et à l'avis des personnes publiques associées. La ville renverra à la liste des actes administratifs du conseil de territoire d'Est Ensemble sur son site internet, via ce lien : <https://www.ville-romainville.fr/23265-revision-patrimoniale-du-plui.htm>

- **QUESTION** : Les règles liées au patrimoine remarquable (places de stationnement, densification) seront-elles conservées lors de cette procédure ?

Réponse : Oui, ces règles ne sont pas modifiées par le projet de révision allégée du PLUi.

- **QUESTION :** Lorsqu'un monument historique est rénové, il bénéficie de soutien et de subventions pour une transformation respectueuse du patrimoine. Un équivalent existe-il pour ces protections locales ?

Réponse : Malheureusement, les 3000 adresses protégées au PLUi ne bénéficient pas d'un accompagnement financier spécifique, ni d'une fiscalité plus avantageuse.

- **QUESTION :** La protection d'un bien concerne-t-elle la parcelle attenante ? Un jardin ?

Réponse : Les protections à l'adresse ne concernent que les éléments bâtis, repérés sur la carte. Par ailleurs, les constructions adjacentes à un bâti repéré peuvent se voir imposer une limitation de hauteur, selon des conditions d'insertion urbaine (règle déjà existante).

- **QUESTION :** Les volets et fenêtres sont-ils concernés par les protections sur les façades principales ?

Réponse : Les volets et fenêtres font l'objet de règles particulières, distinctes des règles sur les façades. La règle du projet de révision propose que "les menuiseries, les persiennes et volets d'origine seront dans la mesure du possible préservées et restaurées", et interdit les matériaux d'aspect "PVC", et les volets roulants en cas de coffre dépassant du cadre (règle générale du PLUi).

- **QUESTION :** La situation particulièrement difficile des copropriétés a-t-elle été prise en compte ?

Réponse : La réflexion par typologie avait vocation à différencier les règles selon les contraintes liées à chaque type de bâtiment. Il serait intéressant de souligner les difficultés fortes d'action pour les copros, notamment celles avec les moyens les plus fragiles.

- **QUESTION :** Existe-il cette distinction en 3 niveaux à l'échelle nationale ?

Réponse : Le dispositif prévu au Code de l'urbanisme (L151-19) est utilisé dans toute la France, au libre choix des collectivités compétentes. Certaines n'utilisent qu'un ou deux niveaux de règles, Est Ensemble en a maintenu 3 pour une plus grande finesse.

- **QUESTION :** Ce genre de protections patrimoniales peuvent-elles empêcher une rénovation énergétique, entraînant une interdiction de location (DPE) ?

Réponse : Non, il est toujours possible de réaliser des travaux de rénovation thermique, ceux-ci sont simplement encadrés, notamment en termes d'ITE.

- **QUESTION :** Ce type de règles ne va-t-elle pas favoriser l'étalement urbain, et bloquer la densification ?

Réponse : La ville de Romainville a largement contribué à la densification, avec une construction de logements accrue depuis 15 ans et une explosion démographique. Celle-ci a des incidences

sur la gestion de la commune (équipements scolaires, sportifs, culturels, ...) qu'il convient de mesurer et de maîtriser au mieux, tout en continuant le développement de la ville.

- **QUESTION** : Y aura-t-il une politique systématique de sursis à statuer sur ces adresses d'ici juin 2025 ?

Réponse : A priori, les sursis à statuer seront étudiés au cas par cas par les services instructeurs de la ville, en cas de dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

- **QUESTION** : Quid des problèmes de péril ? ou d'enjeu de sécurisation ?

Réponse : Le PLUi autorise déjà des dérogations aux règles de préservation, en cas de péril imminent, de sécurisation, d'accessibilité PMR. Ces dérogations ont été conservées, pour permettre les mutations nécessaires et urgentes de certaines adresses.

- **QUESTION** : Cette procédure entraîne-t-elle une modification des règles d'assurance habitation ?

Réponse : Il n'y a pas de cadre légal spécial sur l'assurance habitation de biens recensés au PLUi.

INTERVENTIONS ET REPONSES

(Monsieur le Maire, Monsieur le Maire-Adjoint à l'urbanisme)

- Il était essentiel de prévenir les habitants concernés par ces règles en amont de l'enquête publique, afin de garantir l'expression la plus large possible début 2025.
- Cette procédure fait effectivement peser sur les propriétaires romainvillois une partie de la protection du cadre de vie. C'est une orientation politique nécessaire pour garantir une préservation minimale des plus belles adresses de la ville. C'est aussi une façon pour certains propriétaires de valoriser son bien, de s'assurer du maintien d'une façade de qualité, etc.
- Les orientations ont été politiques, mais le classement des adresses extrêmement objectivées, à l'aide des services et des architectes. Il ne s'agissait pas d'être arbitraire lors de cette procédure qui peut impacter à l'échelle de la maison, de l'immeuble.
- Le Maire lui-même est concerné par une règle de protection, et en mesure les conséquences, mais également les bienfaits.
- Cette procédure est une expression parmi d'autre du retrait de l'Etat de certaines politiques publiques.
- Le droit à la propriété est primordial, très bien protégé en France, et sera pris en compte lors de l'enquête publique par le commissaire-enquêteur. Il est donc primordial de participer avec confiance et liberté à l'enquête publique, en Mairie ou à l'Hôtel de Territoire d'Est Ensemble.