

Monsieur Bruno Beschizza
Président de l'EPT Paris Terres d'Envol
BP 10018
93601 AULNAY-SOUS-BOIS CEDEX

Dossier suivi par :
Julia MAS
Tel : 07 64 61 33 37

Paris, le 07 octobre 2024

Objet : Avis de l'EPPFIF sur le projet arrêté du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'EPT Paris Terres d'Envol, concernant l'ORCOD d'intérêt national de Villepinte

Monsieur le Président,

Par courrier reçu le 12 juillet dernier, vous nous avez notifié le dossier arrêté du plan local d'urbanisme de l'EPT Paris Terres d'Envol afin que nous puissions émettre un avis sur ce projet en tant que personne publique associée.

Nous saluons l'important travail réalisé pour ce projet de territoire s'appliquant aux huit communes de l'EPT, et notons avec intérêt les ambitions du PLUi en termes de développement économique, d'attractivité et d'écologie.

Nous souhaitons toutefois attirer votre attention sur plusieurs points qui impactent directement la mise en œuvre de l'Opération de Requalification de Copropriété Dégradée déclarée d'intérêt national (ORCOD-IN) du Parc de la Noue à Villepinte, opération pilotée par l'Etablissement Public Foncier d'Île-de-France (EPPFIF). Au titre de l'OIN, les autorisations d'urbanisme sont dans ce secteur déléguées au Préfet.

L'objectif de cette opération d'intérêt national est de requalifier durablement le quartier du Parc de la Noue, qui souffre aujourd'hui de très lourds dysfonctionnements. Les orientations de l'ORCOD-IN, validées par la Ville de Villepinte, l'EPT Paris Terres d'Envol, l'Etat, ainsi que l'ensemble des partenaires publics du projet lors du Comité directeur du 30 mars 2023, visent notamment la démolition de 185 logements, la réhabilitation de 572 logements, la construction de 414 logements diversifiés, et la création et requalification de nombreux espaces et équipements publics. Pour mettre en œuvre ces orientations, la ZAC du Parc de la Noue a été créée par arrêté préfectoral en date du 15 avril 2024.

Or le PLUi arrêté le 26 juin 2024 ne permet pas la réalisation du projet d'ORCOD-IN du Parc de la Noue tel que validé par l'ensemble des partenaires publics et nécessite donc selon nous des ajustements. Il apparaît ainsi nécessaire d'actualiser l'OAP sectorielle du Parc de la Noue, qui se réfère uniquement au NPNRU, en indiquant la mise en œuvre d'une ORCOD-IN et ses principales ambitions.

Certaines incohérences concernant le règlement du PLUi vis-à-vis du projet urbain de l'ORCOD-IN doivent en effet être corrigées :

- Le nouveau zonage UPVi1 ne doit s'appliquer qu'à l'îlot situé au croisement du Boulevard Ballanger et de l'avenue Maréchal de Lattre de Tassigny,
- Le même zonage UPVi1 doit permettre d'implanter des espaces de stationnement pour les vélos en rez-de-chaussée ou en sous-sol des bâtiments,
- Le zonage s'appliquant au Sud-Ouest de l'ORCOD-IN (secteur de l'actuelle Poste) doit permettre d'implanter les futures constructions à l'alignement,
- Les règles relatives aux espaces protégés des grandes résidences et aux coefficients de pleine terre des parcelles du Parc de la Noue doivent prendre en compte la restructuration foncière du quartier (scission de la copropriété), qui conduira notamment à intégrer dans le domaine public des espaces verts afin de les protéger.

Vous trouverez le détail des demandes d'ajustements dans la note annexée au présent courrier.

Nous espérons que celles-ci contribueront à l'enrichissement du projet de PLUi et insistons sur leur caractère essentiel pour assurer la faisabilité de projets majeurs pour des collectivités, le territoire et des opérateurs. Les équipes de l'EPPFIF restent à votre disposition pour toute discussion ultérieure ou pour fournir des éclaircissements supplémentaires sur nos propositions.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma considération distinguée.

et cordialement

Le directeur général de l'EPPFIF
Gilles BOUVELOT



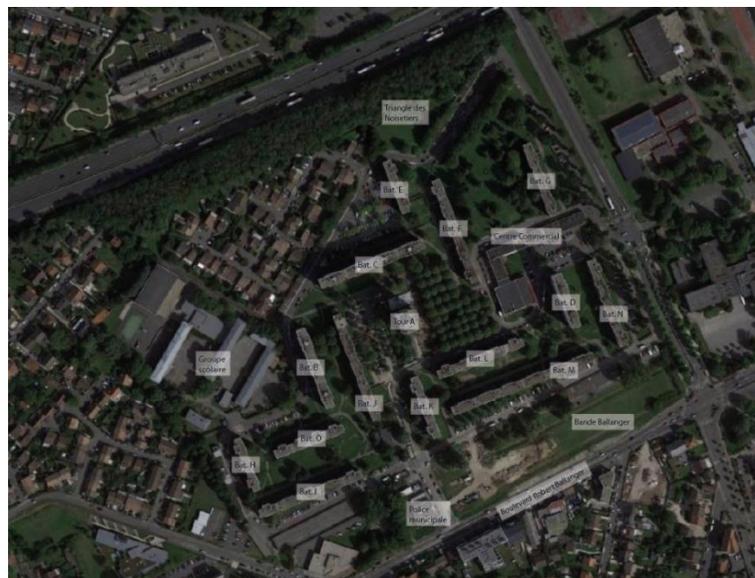
mb

Copie : Préfet de la Seine Saint Denis

**Elaboration du PLUi de Paris Terres d'Envol
Avis de l'Etablissement Public Foncier d'Île-de-France
Propositions de modifications concernant l'ORCOD-IN du Parc de la Noue**

Dans le cadre de l'élaboration de son PLUi, dont l'arrêt a été validé par délibération du Conseil de Territoire le 26 juin 2024, l'EPT Paris Terres d'Envol sollicite, pour avis, les personnes publiques associées. L'Etablissement Public Foncier d'Île-de-France (EPFIF), en tant que pilote de l'Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées d'Intérêt National (ORCOD-IN) du Parc de la Noue, transmet par la présente ses remarques sur le PLUi arrêté.

1. Présentation de l'ORCOD-IN du Parc de la Noue



Quartier du Parc de la Noue à Villepinte

Le Parc de la Noue est un quartier de 15 hectares situé au cœur de la commune de Villepinte. Construit à partir de 1959 sur un parcellaire agricole, il comporte :

- La copropriété du Parc de la Noue (15 bâtiments, 757 logements, plus de 2 500 habitants) ;
- Une copropriété pavillonnaire (le Hameau des Noisetiers, comprenant une cinquantaine de pavillons) ;
- Une copropriété commerciale (19 locaux commerciaux) ;
- Une bande de terrain non aménagée, dite « Bande Ballanger », qui doit être le lieu d'implantation de constructions nouvelles ;
- Le groupe scolaire Victor Hugo ;
- Plusieurs services de proximité (Centre de loisirs pour adolescents, Point d'animation quartier, permanence de la gestion urbaine de proximité, poste de police municipale, relais petite enfance, et bureau de poste).

Le Parc de la Noue souffre de nombreuses difficultés : enclavement, absence de maillage viaire interne rendant le quartier peu traversable, vieillissement des infrastructures, déficit de gestion urbaine, forte dégradation des bâtiments (problèmes d'humidité, dégradation des balcons et loggias, risques en matière de lutte contre les incendies...), situation financière de la copropriété du Parc de la Noue s'aggravant au fil des ans, problématiques de petite délinquance et de trafic de stupéfiants.

Compte-tenu de ces difficultés, le quartier a été inscrit en 2015 comme site d'intérêt régional du NPNRU lui permettant de bénéficier d'un programme de renouvellement urbain d'intérêt régional (PRIR). Un plan de sauvegarde (PDS) a par ailleurs été créé en 2019, afin de financer des travaux d'urgence (déjà réalisés) et des travaux d'amélioration des bâtiments, notamment d'isolation thermique par l'extérieur (en cours de réalisation). Cependant, ces dispositifs, faute de financements suffisants et d'opérateur de portage identifié, présentent des limites importantes, notamment pour ce qui était de la mise en œuvre d'un projet urbain de requalification du quartier. C'est ce constat qui a donné lieu à la préfiguration d'une **opération de requalification de copropriété dégradée d'intérêt national sur le Parc de la Noue**, puis à la création de celle-ci, par le décret n° 2021-638 du 20 mai 2021, qui en confie la conduite à l'Etablissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF).

Pour atteindre les objectifs de rénovation urbaine, d'amélioration du cadre de vie et de l'image du quartier, et de lutte contre l'habitat indigne et dégradé sur ce périmètre, l'EPFIF agit simultanément sur trois volets :

- Le portage immobilier,
- Les dispositifs de redressement des copropriétés,
- La mise en œuvre d'un projet d'aménagement.

Le projet urbain du Parc de la Noue a été validé en mars 2023 par les acteurs publics suite à une série d'ateliers participatifs menés avec les habitants. Il doit permettre de revaloriser durablement le quartier en le reliant davantage aux territoires voisins, d'améliorer le cadre de vie des

habitants grâce à une action simultanée sur les espaces publics, la voirie, les espaces verts et les équipements, et d'engager la résidentialisation et la scission de la copropriété.

Concrètement, le projet de requalification du Parc de la Noue se traduit par :

- La démolition des bâtiments A, B, des cages d'escalier M1, M2 et J1, J2 (soit 185 logements au total) ;
- La démolition du centre commercial ;
- La rénovation des bâtiments existants conservés (13 bâtiments totalisant 572 logements), en 2 phases via le PDS ;
- La construction de 414 nouveaux logements dont 295 sur la bande Ballanger ;
- La réhabilitation et l'extension du groupe scolaire Victor Hugo et son gymnase (sous maîtrise d'ouvrage de la Ville) ;
- La construction d'un nouvel équipement en cœur de quartier ;
- Le développement et le réaménagement des espaces publics (voirie, parc, parvis de l'école, place, etc.) ;
- La scission de la copropriété en résidences autonomes et bien délimitées.

Ci-dessous le plan masse du projet urbain :



Plan masse du projet urbain de l'ORCOD-IN du Parc de la Noue

Dans sa version arrêtée du 26 juin 2024, le PLUi de Paris Terres d’Envol ne permet pas la réalisation du projet d’ORCOD-IN. Les propositions de modifications du PLUi sont listées ci-dessous.

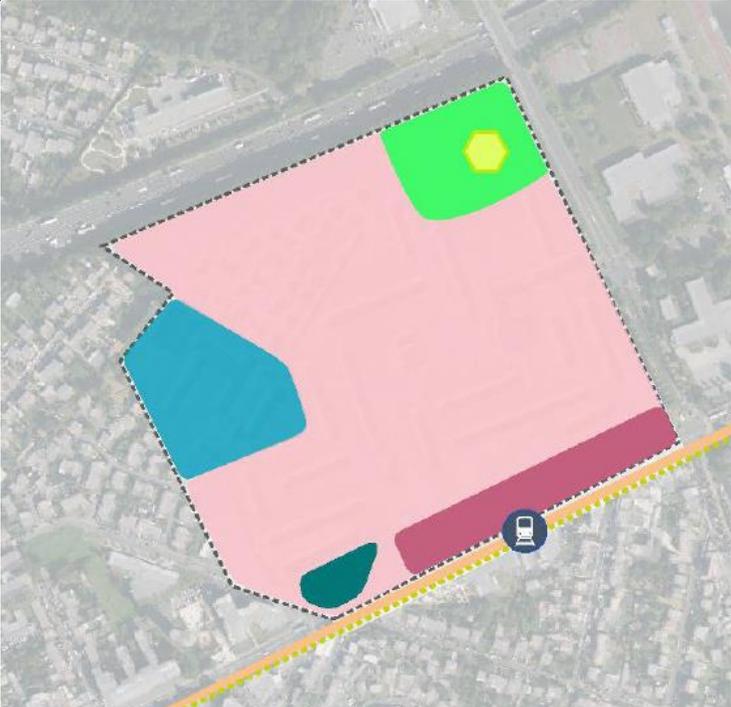
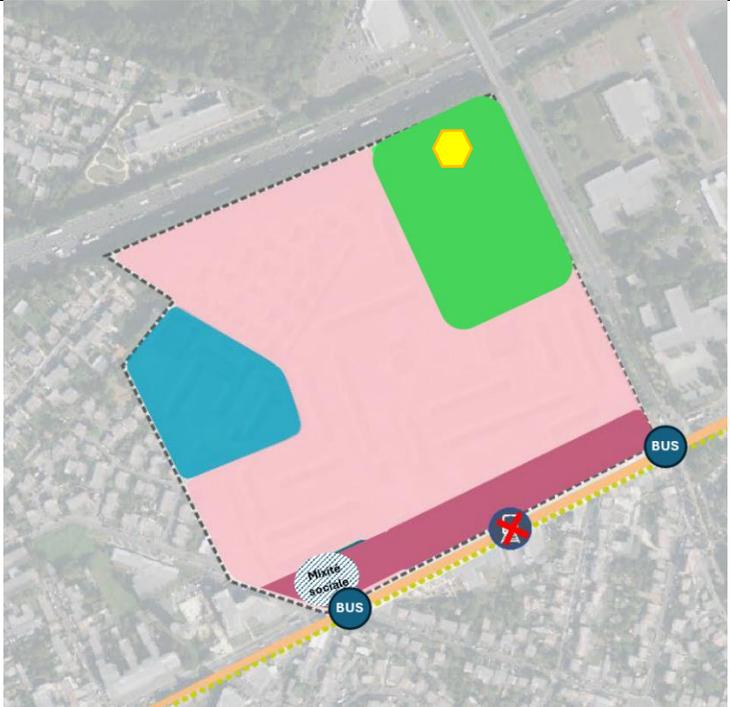
2. Modification de l’OAP sectorielle du Parc de la Noue

En accord avec la ville de Villepinte, il est tout d’abord proposé une actualisation de l’OAP plus en phase avec le projet urbain décrit ci-dessus.

Partie de l’OAP concernée	Version actuelle de l’OAP	Version modifiée de l’OAP (<i>modifications en orange</i>)
« Contexte et enjeux »	<p>Le Parc de la Noue représente la plus importante copropriété du territoire avec 757 logements et près de 2 500 habitants. Il est situé au cœur de la commune sur l’un des axes routiers structurants de la ville, la RD 115, et en prise directe avec le projet de ligne 15 en TCSP.</p> <p>Construite entre 1959 et 1963, sur le modèle des grands ensembles, la résidence se compose également d’un centre commercial de proximité et d’un groupe scolaire.</p> <p>Le Parc de la Noue constitue aujourd’hui un parc social de fait, et justifie ainsi son intégration dans la nouvelle géographie prioritaire de la politique de la ville.</p> <p>Également, le secteur souffre d’un enclavement fort dû à sa faible accroche sur la Ville : il présente deux accès automobiles, un réseau viaire limité et une coupure urbaine forte.</p> <p>Le NPNRU constitue ainsi l’opportunité de mettre en œuvre un projet urbain sur le quartier permettant de résoudre les dysfonctionnements urbains relevés en favorisant des aménagements qualitatifs qui amélioreront le cadre de vie et l’environnement urbain.</p>	<p>Le Parc de la Noue représente la plus importante copropriété du territoire avec 757 logements et près de 2 500 habitants. Il est situé au cœur de la commune sur l’un des axes routiers structurants de la ville, la RD 115, et en prise directe avec le projet de ligne 15 en TCSP.</p> <p>Construite entre 1959 et 1963, sur le modèle des grands ensembles, la résidence se compose également d’un centre commercial de proximité et d’un groupe scolaire.</p> <p>Le Parc de la Noue constitue aujourd’hui un parc social de fait, et justifie ainsi son intégration dans la nouvelle géographie prioritaire de la politique de la ville.</p> <p>Également, le secteur souffre d’un enclavement fort dû à sa faible accroche sur la Ville : il présente seulement deux accès automobiles, un réseau viaire limité et est isolé par fortes coupures urbaines.</p> <p>Le NPNRU <i>et l’Opération de Requalification de Copropriété Dégradée déclarée d’Intérêt National (ORCOD-IN)</i> constituent ainsi l’opportunité de mettre en œuvre un projet urbain sur le quartier permettant de résoudre les dysfonctionnements urbains relevés <i>en désenclavant le</i></p>

		<p><i>site et</i> en favorisant des aménagements qualitatifs qui amélioreront le cadre de vie et l’environnement urbain.</p>
<p>« Les orientations écrites »</p>	<p>QUALITES URBAINES, PAYSAGERES ET ARCHITECTURALES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Diversifier l’offre résidentielle du quartier : <ul style="list-style-type: none"> o Nouveaux programmes collectifs sur le boulevard R. Ballanger o Nouveau programme (habitat individuel et intermédiaire) au nord du quartier, à la place d’une partie des boxes de stationnement. • Renforcer la présence des services publics sur le quartier • Rénover le groupe scolaire • Mettre en place un accompagnement de la copropriété (Plan de sauvegarde) 	<p>QUALITES URBAINES, PAYSAGERES ET ARCHITECTURALES</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Améliorer et renouveler Diversifier</i> l’offre résidentielle du quartier : <ul style="list-style-type: none"> o <i>Démolition de bâtiments dégradés et réhabilitation des bâtiments préservés</i> o <i>Diversification de l’offre d’habitat, avec de nouveaux programmes collectifs dont la majeure partie sera située sur le boulevard R. Ballanger. Le long du boulevard R. Ballanger, les opérateurs devront réaliser des études préalables acoustiques afin de prendre en compte au mieux l’environnement sonore du projet et</i>

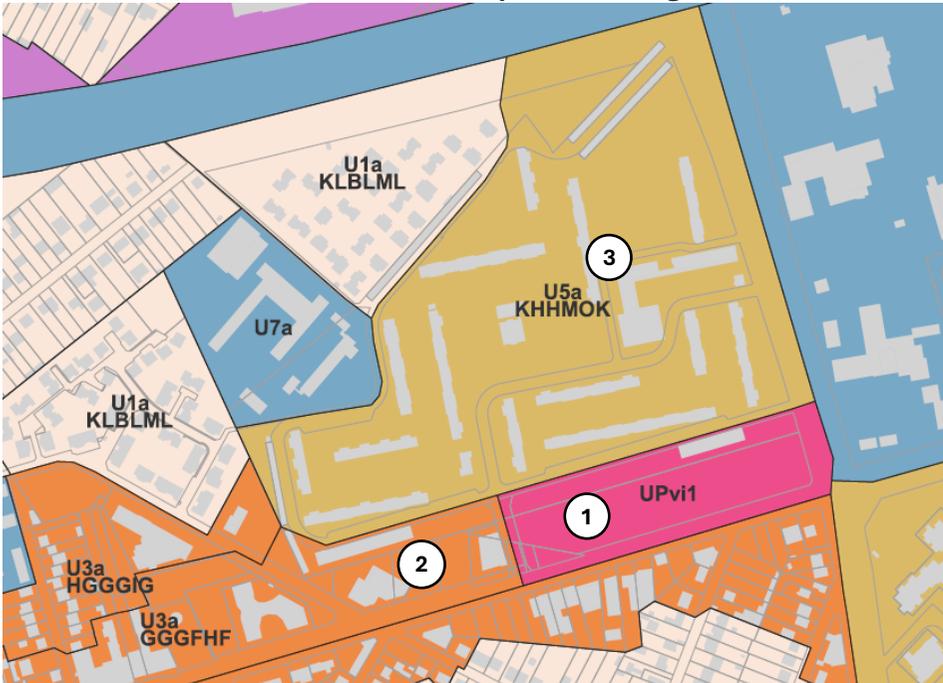
	<ul style="list-style-type: none"> • Améliorer et pérenniser l'offre commerciale sur le quartier : une offre commerciale le long du boulevard Ballanger, en rez-de-chaussée des immeubles • Créer des percées visuelles depuis le boulevard Ballanger vers la copropriété. <p>DESSERTE ET MOBILITES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Créer de nouvelles connexions entre le quartier et la ville : <ul style="list-style-type: none"> o Nouvelle voirie et de nouvelles liaisons piétonnes depuis le boulevard Ballanger o Création de deux nouveaux accès à l'ouest et à l'est. • Remailler le Parc de la Noue : <ul style="list-style-type: none"> o Créer de nouvelles voies internes et requalification des voies existantes pour améliorer la circulation et la desserte des différents immeubles o Réorganiser et requalifier des zones de stationnement o Délimiter des espaces publics et privés. <p>DEVELOPPEMENT DURABLE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Valoriser des espaces verts, créer des aires de jeux et de loisirs 	<p><i>de proposer des solutions pour limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores</i></p> <p><i>o Nouveau programme (habitat individuel et intermédiaire) au nord du quartier, à la place d'une partie des boxes de stationnement.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Améliorer les équipements Renforcer la présence des services publics sur le quartier, <i>et rénover notamment le groupe scolaire</i> • Mettre en place un accompagnement de la copropriété (Plan de sauvegarde) • Améliorer et pérenniser l'offre commerciale sur le quartier : une offre commerciale le long du boulevard Ballanger, en rez-de-chaussée des immeubles • Créer des percées visuelles depuis le boulevard Ballanger vers la copropriété. <p>DESSERTE ET MOBILITES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Créer de nouvelles connexions entre le quartier et la ville : <ul style="list-style-type: none"> o Nouvelle voirie et de nouvelles liaisons piétonnes depuis le boulevard Ballanger o Création de deux nouveaux accès à l'ouest et <i>à l'est au sud.</i> • Remailler le Parc de la Noue : <ul style="list-style-type: none"> o Créer de nouvelles voies internes et requalification des voies existantes pour améliorer la circulation et la desserte des différents immeubles o Réorganiser et requalifier des zones de stationnement o Délimiter des espaces publics et privés. <p>DEVELOPPEMENT DURABLE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Valoriser des espaces verts, créer des aires de jeux et de loisirs
--	--	---

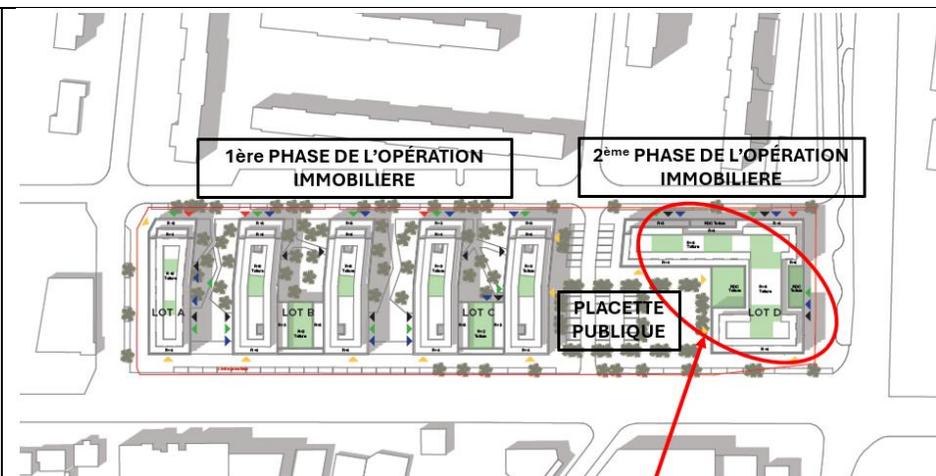
<p>« L'OAP graphique »</p>		
<p>« Légende de l'OAP graphique »</p>	<p>QUALITES URBAINES, PAYSAGERES ET ARCHITECTURALES</p> <ul style="list-style-type: none">  Programmer la rénovation urbaine du secteur : <ul style="list-style-type: none"> • Nouvelles connections entre le quartier et la ville • Remaillage du Parc de la Noue • Amélioration de l'habitat • Mise en valeur de la qualité paysagère du site  Favoriser un développement urbain mixte de la bande Ballanger  Equipement existant (Bureau de Poste) 	<p>QUALITES URBAINES, PAYSAGERES ET ARCHITECTURALES</p> <ul style="list-style-type: none">  Périmètre du NPNRU et de l'ORCOD-IN  Programmer la rénovation urbaine du secteur : <ul style="list-style-type: none"> • Nouvelles connections entre le quartier et la ville <i>et remaillage du Parc de la Noue, suite à des démolitions</i> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Amélioration de l'offre d'équipements publics</i> • <i>Remaillage du Parc de la Noue</i> • Amélioration <i>et diversification</i> de l'habitat • Mise en valeur de la qualité paysagère du site

	<p> Rénover le groupe scolaire</p> <p>DEVELOPPEMENT DURABLE</p> <p> Espaces verts à créer</p> <p> Jardins familiaux à créer (localisation indicative)</p> <p> Constituer un alignement d'arbres</p> <p>DESSERTE ET MOBILITES</p> <p> Future desserte du TCSP</p> <p> Future station du TCSP (localisation indicative)</p>	<p> Favoriser la mixité sociale sur le secteur de l'actuelle Poste (localisation indicative)</p> <p> Favoriser un développement urbain mixte de la bande Ballanger</p> <p> Equipement existant (Bureau de Poste)</p> <p> Rénover le groupe scolaire</p> <p>DEVELOPPEMENT DURABLE</p> <p> Espaces verts à créer conforter, en préservant les espaces verts existants et en renaturant une partie de l'emprise de l'actuel centre commercial</p> <p> Jardins familiaux à créer (localisation indicative)</p> <p> Constituer un alignement d'arbres</p> <p>DESSERTE ET MOBILITES</p> <p> Future desserte du TCSP</p> <p> Future station du TCSP (localisation indicative)</p>
--	---	--

3. Propositions de modifications du règlement

Le projet de règlement du PLUi arrêté le 26 juin 2024 ne permet pas en l'état la mise en œuvre du projet urbain de l'ORCOD-IN, du fait d'erreurs techniques commises lors de l'élaboration du projet de PLUi, ou de l'évolution du projet d'ORCOD-IN. Les caractéristiques du projet d'ORCOD-IN appelant des modifications du règlement sont listées ci-dessous.

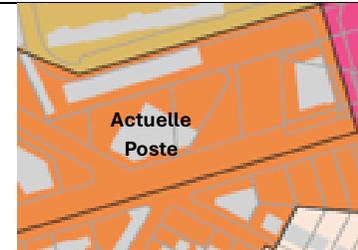
Version actuelle du règlement	Éléments du projet de l'ORCOD-IN appelant une modification du règlement
<p data-bbox="414 515 896 544">Version actuelle du plan de zonage :</p> 	<p data-bbox="1189 555 2112 975">① Le zonage UPvi1 qui s'applique au sud-est de l'ORCOD-IN ne fixe pas d'emprise au sol des constructions, ni de coefficient d'espaces verts. Cette disposition est en effet nécessaire à la réalisation du bâtiment le plus à l'Est de la bande Ballanger, dont l'assiette foncière sera détachée de l'emprise de la future placette publique réalisée par l'aménageur du quartier. Cependant, elle n'est pas nécessaire pour les 3 bâtiments les plus à l'Ouest de la bande Ballanger (dont le PC a été déposé par l'opérateur en juillet mais pas encore accordé à ce stade). Il serait donc préférable de restreindre le zonage UPvi1 à la seule 2^{ème} phase de l'opération de la bande Ballanger, pour que des coefficients d'emprise au sol / d'espaces verts continuent à s'imposer sur l'autre partie de l'opération.</p>



Seul cet immeuble nécessite un zonage spécifique (zonage UPVi1)

Le projet d'ORCOD-IN prévoit également que le stationnement vélo de l'opération de la bande Ballanger (phase 1 et phase 2) puisse être réalisé dans le corps du bâtiment ou en sous-sol. Le PLUi devra permettre cette disposition du projet.

② Le zonage U3a GGG FHF qui s'applique au Sud-Ouest de l'ORCOD-IN ne permet pas **d'implanter à l'alignement** les futures constructions érigées sur l'emprise de l'actuel bureau de poste (qui sera démoli et transféré dans des locaux neufs, en RDC de l'opération immobilière de la bande Ballanger). **Le projet d'ORCOD-IN prévoit pourtant d'implanter à l'alignement les futures constructions tout le long du bd Robert Ballanger**, afin de faciliter leur fonctionnement, d'améliorer leur qualité urbaine, et de rapprocher les habitants de la future ligne de bus à haut niveau de service qui sera aménagée sur le boulevard Robert Ballanger.

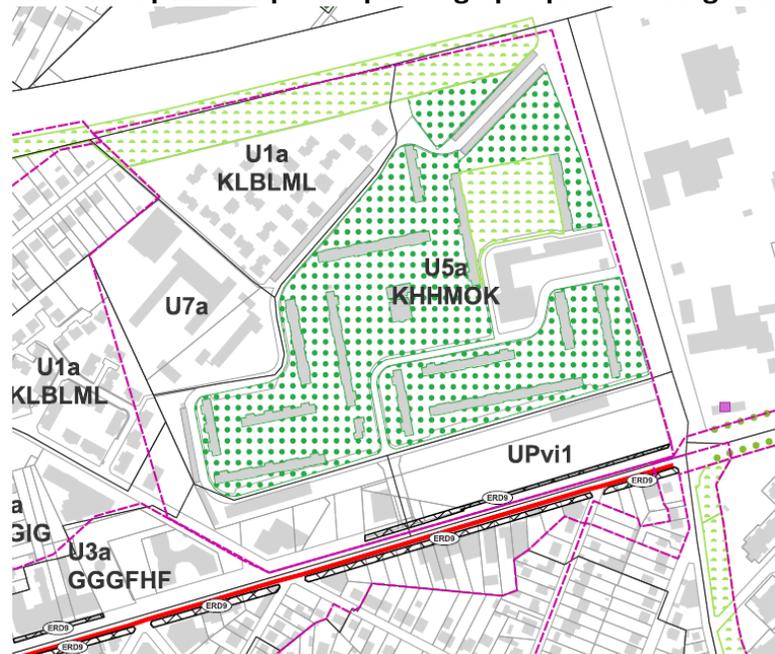


A noter que l'étude d'impact réalisée sur le projet d'ORCOD-IN par l'EPFIF impose aux opérateurs immobiliers de joindre à leurs demandes de permis de construire des études acoustiques visant à limiter l'exposition au bruit des futurs habitants des constructions neuves érigées sur le boulevard.

- ③ 1/ Le zonage U5a KHH MOK du secteur de la copropriété du Parc de la Noue impose qu'une part de 40% minimum de la superficie du terrain soit traitée en espace de pleine terre. **Or si ce taux de 40% est respecté aujourd'hui en raison de la taille importante du foncier de la copropriété, il ne pourra mécaniquement plus l'être une fois le retrait opéré de certains espaces verts de l'emprise parcellaire de la copropriété, le calcul de la pleine-terre se faisant à terme à l'échelle de plus petites entités foncières** (Cf. plan masse plus haut). La baisse du taux de pleine-terre est due principalement au redécoupage foncier de la copropriété et non à la dégradation des espaces verts du quartier. Les espaces verts les plus structurants du quartier sont en effet préservés (grande pelouse et triangle des Noisetiers au Nord-Est du quartier), et certains espaces sont même renaturés* (actuel parking de la tour A et emprise du centre commercial).
On peut malgré tout affirmer qu'à l'échelle de toutes les futures résidences, le taux de pleine-terre sera de 30% minimum.

**Dans le cadre de l'étude d'impact de l'ORCOD-IN, il a été calculé que sur les périmètres des copropriétés du Parc de la Noue et du centre commercial, le projet d'ORCOD-IN conduit à désartificialiser davantage d'espaces qu'il n'en artificialise. Il convient également de noter qu'un plus grand nombre d'arbres sera présent sur le quartier après mise en œuvre du projet (nombreuses plantations prévues).*

Version actuelle du plan des prescriptions graphiques et sa légende :



Une des règles liées aux espaces paysagers des grandes résidences prévoit que « dans le cadre des projets de renouvellement urbain, la surface des espaces paysagers de grandes résidences doit être reconstituée sur l'unité foncière, si lors du projet de réaménagement les emprises des surfaces bâties et libres d'occupation étaient modifiées ».

Or le projet d'ORCOD-IN prévoit de réaliser de nouvelles constructions sur le quartier (un bâtiment d'une trentaine de logements à la place de l'actuel Point Animation Quartier et un équipement de proximité à la place de l'actuelle tour A), et d'aménager du stationnement complémentaire en pieds d'immeubles, afin de répondre à une forte demande des habitants. Même si ces espaces de stationnement bénéficieront d'un traitement paysager de qualité, une partie des espaces verts de la copropriété seront dégradés.

Si l'on considère les emprises foncières initiales du Parc de la Noue, le projet d'ORCOD-IN permet bien de respecter la règle liée à la reconstitution de la surface des espaces protégés (Cf. partie plus haut sur la désartificialisation du quartier). Cependant, si l'on considère les futures emprises foncières résultant de la scission de la copropriété, cette règle n'est plus respectée.

Espaces paysagers protégés des grandes résidences (L151-23) :



À l'intérieur des « espaces paysagers de grandes résidences » sont autorisées uniquement :

- Des locaux techniques, des éléments liés à des travaux de réhabilitation ou d'isolation des constructions existantes, des locaux vélos et des locaux d'ordures ménagères,
- Les annexes,
- Des aménagements nécessaires au stationnement et aux activités de loisirs et de plein air dans la limite de 30 % de la superficie de l'espace paysager protégé.

Dans le cadre des projets de renouvellement urbain, la surface des espaces paysagers de grandes résidences doit être reconstituée sur l'unité foncière, si lors du projet de réaménagement les emprises des surfaces bâties et libres d'occupation étaient modifiées.

Espace paysager protégé parc (L151-23) :



Sont admis dans les secteurs parcs identifiés, les constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique à hauteur de 5% de la surface protégée. Doivent être préservé au minimum 95% d'espaces libres, d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs.

L'emprise au sol des constructions autorisées dans les EPP parcs ne peut excéder 5% de la surface protégée.

Tout déboisement doit être compensé par la plantation d'arbres. La création d'aires de stationnement imperméabilisées est interdite.