

DRIEAT Ile-de-France  
UD de la Seine-Saint-Denis  
7 esplanade Jean Moulin  
BP189 – 93003 Bobigny Cedex

Saint-Denis, le 16 septembre 2024

▪ Affaire suivie par : /

- 
- N/Réf. : DIIDF/URBA/EPT PARIS TERRE D'ENVOL
  - Affaire suivie par : Ali LOUNI / Urbane LEDESERT

Objet : Avis du Groupe Public Unifié sur le projet de PLUi de l'EPT Paris Terre d'Envol

Monsieur,

Par courrier en date du 15 juillet 2024, vous m'avez consulté afin de connaître l'avis de la SNCF, pour ce qui la concerne et au nom de SNCF Réseau et SNCF Voyageurs, sur le PLUi de l'EPT Paris Terr d'Envol, arrêté par délibération du conseil communautaire en date du 7 décembre 2023.

Le dossier présenté appelle de ma part les remarques suivantes :

### **1. S'agissant des partis d'aménagement proposés**

Le PLUi prévoit un classement du foncier ferroviaire en zones U1, U2, U3, U5, U6, U7, UP, A et N.

Le règlement de ces zones est compatible avec l'activité ferroviaire dans le sens où il autorise la construction et l'installation de locaux nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics liés aux infrastructures ferroviaires à l'exception de la zone A.

**Donc, afin de ne pas nuire à l'activité ferroviaire et à ses installations, le règlement de cette zone devra intégrer des dispositions particulières autorisant la construction ou la gestion de structures nécessaires à l'activité ferroviaire.**

De plus, le règlement des zones U1, U2, U3, U5, U7 et UP interdit les installations et constructions à usage exclusif d'entrepôts.



Afin de ne pas obérer la potentielle mutabilité de ce secteur en activité économique, nous demandons un classement en zone U6 dont l'indice permettra les activités économiques de type bureau, industrie et entrepôts, sans remettre en cause la possibilité de maintenir une vocation ferroviaire de ce site.

Par ailleurs, les terrains délimités en vert accueillent des terrains de sport du GPU. Ce terrains pourront faire l'objet d'un classement en zone U5.

A Villepinte, le PLUi prévoit un classement en zone N des fonciers supportant la gare. Cette zone autorise bien les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés autorisées.

Néanmoins, ces terrains n'ont pas les caractéristiques d'une zone naturelle et l'emprise au sol limitée du règlement de la zone N pourrait contraindre l'aménagement de cette zone.



**Nous demandons un classement en zone U7 de ces terrains.**

Par ailleurs, le PLUi prévoit un emplacement réservé, au profit de RFF, dans la commune de Tremblay, pour la création de la liaison ferroviaire du CDGx.

**Cet emplacement réservé devra être supprimé.**

Enfin, les documents graphiques prévoient la protection d'espaces paysagers au titre du L151-23 du code de l'urbanisme de parcelles appartenant à SNCF Réseau. C'est notamment le cas dans les communes d'Aulnay Sous Bois, Sevran et Tremblay en France.

Le règlement associé à ces zones prévoit un dispositif de compensation en cas d'abattage d'arbre.

Or, les talus de remblais et de déblais ferroviaires sont une composante technique de l'infrastructure ferroviaire, comprenant de nombreux équipements de sécurité, soumise à des règles de maintenance ayant pour but d'assurer la sécurité des circulations ferroviaires. Ainsi, la végétation conservée sur ces talus ne peut être qu'au plus arbustive pour garantir l'accès aux infrastructures et prévenir les risques de chute. Le choix de sa maintenance doit être à l'initiative de l'exploitant ferroviaire.

## **Nous demandons la suppression de la protection au titre de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme sur les terrains d'assiette appartenant à SNCF Réseau.**

Le PLU prévoit également la protection d'espaces paysagers au titre du L151-23 du code de l'urbanisme de parcelles attenantes au domaine public ferroviaire.

C'est notamment le cas dans les communes d'Aulnay Sous Bois, Sevran, Tremblay-en-France et Villepinte.

Pour rappel, la servitude T1, relative aux riverains du chemin de fer, prévoit des dispositions spécifiques en matière de boisement. Cette dernière impose notamment des distances à respecter en matière de plantation d'arbres qui pourraient s'avérer incompatible avec les prescriptions relatives à la protection d'espaces paysagers au titre du L151-23 du code de l'urbanisme.

**Il conviendra donc de conserver une frange non classé aux abords du domaine public ferroviaire afin de ne pas empêcher l'entretien de la végétation.**

### **2. S'agissant des projets de développement sur du foncier ferroviaire**

- Le Blanc-Mesnil – OAP Semard-Casanova

L' OAP Semard-Casanova prévoit un principe de cœur vert sur des fonciers appartient au GPU. Comme indiqué ci-dessus, une étude de reconversion de ces terrains est en cours sur la partie est du site. De plus, ce principe est incompatible avec la vocation ferroviaire actuelle du reste de ce site.

**Nous demandons donc de revoir l'OAP en supprimant le principe de couer vert sur les fonciers ferroviaires destinés à muter.**

- Sevran – OAP Quartier du marché

La parcelle AT193 (pour partie) est classé en zone U3a au plan de zonage, conformément à la volonté de requalifier ce secteur. Or, l'OAP Quartier du marché prévoit une vocation paysagère de ce secteur, sur lequel SNCF a des ambitions de valorisation et de developpement urbain.

**Nous demandons une modification de cette OAP en supprimant l'espace paysagers à conserver afin de prévoir la requalification de ce secteur.**

### **3. S'agissant du patrimoine bâti à protéger**

Le PLUi prévoit une protection de certains bâtiments appartenant à SNCF Réseau et Voyageurs au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, notamment sur les communes d'Aulnay-sous-Bois, Drancy et Villepinte.

A Drancy, le bâtiment situé place de la grande ceinture ne semble pas présenter un intérêt patrimonial.

**Nous demandons la suppression de cette protection sur ce bâtiment.**

**De plus, pour les autres bâtiments protégés, les dispositions applicables aux bâtiments ne devront pas rendre impossibles ou plus onéreuses les travaux de réhabilitation ou de maintenance de ces bâtiments.**

#### **4. S'agissant des servitudes d'utilité publique au profit du GPF**

Le territoire de la commune de l'EPT Terre d'Envol est traversé par les emprises des lignes suivantes :

- Sur le territoire d'Aulnay-sous-Bois :
  - Ligne 076 000 d'Aulnay-sous-Bois à Roissy 2 - RER;
  - Ligne 229 000 de La Plaine à Hirson & Anor;
  - Ligne 958 000 de Bondy à Aulnay-sous-Bois.
- Sur le territoire du Blanc-Mesnil :
  - Ligne 229 000 de La Plaine à Hirson & Anor.
- Sur le territoire du Bourget :
  - Ligne 960 000 de Sartrouville à Noisy-le-Sec;
  - Ligne 229 000 de La Plaine à Hirson & Anor;
  - Ligne 990 000 de La Grande Ceinture de Paris.
- Sur le territoire de Drancy :
  - Ligne 229 306 raccordement du Bourget;
  - Ligne 229 000 de La Plaine à Hirson & Anor;
  - Ligne 990 000 de La Grande Ceinture de Paris.
- Sur le territoire de Sevran :
  - Ligne 076 000 d'Aulnay-sous-Bois à Roissy 2 - RER;
  - Ligne 229 000 de La Plaine à Hirson & Anor;
  - Ligne 958 000 de Bondy à Aulnay-sous-Bois.
- Sur le territoire de Tremblay-en-France :
  - Ligne 076 000 d'Aulnay-sous-Bois à Roissy 2 - RER;
  - Ligne 229 000 de La Plaine à Hirson & Anor;
  - Ligne 226 310 de raccordement d'interconnexion Nord/Sud (LGV).
- Sur le territoire de Villepinte:
  - Ligne 076 000 d'Aulnay-sous-Bois à Roissy 2 - RER;
  - Ligne 229 000 de La Plaine à Hirson & Anor.

Vous trouverez en pièce jointe, la nouvelle version de la notice T1. Ce document permet d'identifier les servitudes relatives aux riverains du chemin de fer, modifiées par l'ordonnance n° 2021-444 du 14 avril 2021 relative à la modernisation des règles de protection du domaine public ferroviaire et par son décret d'application Décret n° 2021-1772 du 22 décembre 2021 relatif à la protection du domaine public ferroviaire.

Ces derniers précisent les nouvelles règles applicables à proximité du domaine public ferroviaire ainsi que des mesures de gestion de la végétation aux abords.

L'ensemble de ces mesures est applicable depuis le 1er janvier 2022.

La localisation des terrains objets de la servitude T1 est disponible sur le Géoportail de l'urbanisme.

Il convient également d'indiquer telles que précisées ci-après, l'identification et les coordonnées actualisées du gestionnaire des servitudes liées à la présence du chemin de fer :

**SNCF - Direction Immobilière IDF**  
**Groupe Connaissance et Conservation du Patrimoine**  
**Campus Rimbaud – 10 rue Camille MOKE**  
**CS 20012**  
**93212 SAINT DENIS cedex**  
**contact.patrimoine.idf@sncf.fr**

### **Consultation dans le cadre des permis de construire**

Je tiens à rappeler qu'il est nécessaire de consulter systématiquement SNCF pour les permis de construire ou lotissement jouxtant la plate-forme ferroviaire. Cette demande de consultation est fondée, d'une part sur l'article R111-2 et 3 du code de l'urbanisme qui interdit la réalisation de constructions qui peuvent causer un danger pour la sécurité publique, ou être elles-mêmes soumises à un danger, et d'autre part, sur l'article L 2231-5 du Code des Transports qui prévoit une servitude interdisant la construction de bâtiments à moins de deux mètres de la limite légale du chemin de fer.

A cet effet, je vous précise qu'il convient d'adresser les dossiers relevant du Service Urbanisme en rapport avec des travaux à réaliser en bordure des emprises ferroviaires à la Direction Immobilière Île-de-France aux coordonnées reprises précédemment.

En outre, il conviendra de préciser à toute personne ayant choisi de s'établir à proximité de notre domaine qu'elle supportera ou prendra toutes les mesures complémentaires d'isolation acoustique conformes à la loi du 31 décembre 1992 et à ses décrets d'application et à l'arrêté ministériel du 30 mai 1996.

Vous remerciant par avance de bien vouloir me tenir informé des suites données à mes observations et m'adresser un exemplaire du PLUi approuvé.

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

Ali Louni  
Responsable d'urbanisme

*Ali LOUNI*