



**PRÉFET  
DE LA SEINE-  
SAINT-DENIS**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction régionale et interdépartementale  
de l'environnement, de l'aménagement  
et des transports d'Île-de-France  
Unité départementale de la Seine-Saint-Denis**

**Service planification et aménagement des territoires**

Bobigny, le **09 OCT. 2024**

Affaire suivie par : Mathilde HONORAT, Marie JUILLE, Guil BENSOUSSAN et Célia LABEJOF

Tél. : 01 41 60 67 20

Courriels :

[mathilde.honorat@developpement-durable.gouv.fr](mailto:mathilde.honorat@developpement-durable.gouv.fr)

[marie.juille@developpement-durable.gouv.fr](mailto:marie.juille@developpement-durable.gouv.fr)

2024.182

**Le préfet de la Seine-Saint-Denis**

à

**Monsieur le président de l'établissement  
public territorial Paris Terres d'Envol**

**Objet : Avis de l'État sur le projet de PLUi de Paris Terres d'Envol arrêté le 26 juin 2024**

1. Avis de l'État

**PJ :** 2. Annexe 1

3. Annexe 2

Le conseil de territoires de Paris Terres d'Envol a prescrit par délibération du 7 décembre 2020 l'élaboration de son PLUi pour aboutir au projet arrêté lors du conseil du 26 juin 2024.

Conformément à l'article R.153-4 du code de l'urbanisme, je vous fais part par la présente de l'avis de l'État.

Je souhaite en premier lieu saluer le travail mené qui va permettre au territoire de se doter du document de planification attendu à l'échelle de l'intercommunalité.

J'ai bien noté la volonté partagée avec les communes du territoire de conforter la dynamique économique de celui-ci tout en l'inscrivant dans la préservation du cadre de vie, la transition écologique et l'adaptation au changement climatique. Le PLUi apporte également une première réponse aux enjeux de structuration du tissu urbain entre les polarités à créer ou à conforter et à relier entre elles par les mobilités actives comme à la résorption des coupures urbaines.

J'émetts ainsi un avis favorable sur votre projet de PLUi. Je vous demande toutefois de prendre en compte et d'intégrer au document les observations que vous trouverez dans le document en annexe.

Je me permets d'insister tout particulièrement sur les éléments suivant ;

- En matière de développement de l'offre de logements, le PLUi s'inscrit dans les projections issues de la territorialisation de l'offre de logements telles qu'elles ressortent du SRHH. Cette



offre mérite cependant d'être détaillée davantage en termes de répartition communale et d'échéancier. En matière de production d'offre sociale, les outils offerts par le code de l'urbanisme (emplacements réservés, secteurs de mixité) pourraient être davantage développés pour assurer la reconstitution de l'offre des projets de rénovation urbaine.

- Sur la forme, tout en soulignant le travail d'harmonisation intercommunale réalisé - par exemple au travers de la règle de biotope et de pleine terre - le PLUi n'a pas pu gommer toutes les disparités communales ce qui devient parfois difficilement lisible aux frontières communales. Le PLUi devra évoluer sur ce point notamment pour les secteurs qui sont précisés en annexe.
- De même, l'identification du patrimoine à préserver ou à protéger apparaît inégalement réalisée selon les communes et demande à être mise en cohérence et justifiée. La dimension « paysage » du territoire aurait également pu être davantage prise en compte dans le document.
- Le système indiciaire du règlement, s'il permet de traduire et de prendre en compte la diversité des situations sans multiplier les types de zonages, pourrait faire l'objet de simplifications.

J'attire par ailleurs votre attention sur la nécessité de limiter et de justifier de façon exhaustive les consommations des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) ce qui n'est pas le cas à ce stade dans le rapport de présentation.

J'attire également votre attention sur les limitations de construction en zone N imposées par le code de l'urbanisme qui pourraient être préjudiciables à certaines constructions envisagées.

Enfin, la mise en œuvre de certains projets à enjeux pour l'État ou ses opérateurs reste encore contredite par le règlement et il convient de l'adapter. Ces éléments sont précisés ci-après.

Le préfet,

Le préfet de la Seine-Saint-Denis

Jacques WITKOWSKI



# AVIS DE L'ÉTAT

Ci-dessous l'intégralité des remarques concernant le projet de PLUI arrêté par Paris terres d'Envol.

Les éléments ci-dessous rassemblent l'avis des services de l'État concernés par le document et des PPA sollicités.

## I. Sur la forme du document

### 1. La complétude du PLUI

Le contenu du PLUI est réglementé par le code de l'urbanisme. L'analyse des pièces transmises à l'État fait toutefois apparaître l'absence de certains éléments qu'il faudra compléter :

- dans le PADD, les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain pour la réalisation des objectifs de réduction de l'artificialisation fixés par les documents supérieurs. ;
- dans le rapport de présentation :
  - la justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ;
  - l'étude de la capacité de densification et de mutation du bâti ;
  - la justification de la compatibilité du PLUI au SCoTM, notamment pour conforter une métropole polycentrique et renforcer la place de la nature ;
  - la justification et la date d'échéance des périmètres de sursis à statuer lorsqu'ils sont établis par le PLUI ;
- dans le règlement :
  - le plan des secteurs de mixité sociale annoncé mais non présent ;
  - l'ensemble des protections édictées en application de l'article L. 151-9 du code de l'urbanisme ;
- en annexe :
  - le plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aéroport du Bourget et le PEB des deux aéroports dans la version numérique ;
  - l'arrêté préfectoral n°2023-2967 du 25 septembre 2023 portant approbation du classement sonore des voies ferroviaires et routières dans le département de Seine-Saint-Denis
  - le zonage pluvial ;
  - la décision d'instituer les périmètres de sursis à statuer, avec leur date d'échéance, lorsqu'ils sont établis antérieurement au PLUI ;
  - la liste des ZAC à jour ;
  - la SUP T5 dans la liste ;
  - de nombreuses SUP, sous réserve de restriction de diffusion pour certaines, dans le plan en annexe ;

## 2. La simplification et l'harmonisation des règles du PLUi

Le projet de règlement instaure un système d'indices pour traduire les règles qui s'appliquent à chaque partie du zonage. S'il peut paraître difficile d'accès de prime abord, celui-ci permet de traduire et de prendre en compte la diversité des situations sans multiplier les types de zonages.

Des simplifications ponctuelles pourraient néanmoins être trouvées. A titre d'exemple, pour la zone U1, neuf indices (A, B, E, G, H, I, K, L et N) réglementent tous de la même façon l'emprise au sol des constructions.

Le projet de PLUi arrêté doit également progresser en termes de simplification et d'harmonisation des règles établies à l'échelle intercommunale. En effet, les périmètres communaux constituent encore des frontières où les règles divergent et les dérogations se multiplient, sans toujours être justifiées.

Un même pétitionnaire d'autorisation d'urbanisme peut se trouver placé dans une situation différente en fonction de la limite communale alors que le tissu urbain est similaire et que cette différence n'est pas justifiée.

Ainsi, ADP indique que l'emprise aéroportuaire du Bourget est soumise à des réglementations divergentes selon l'implantation communale des bâtiments, au Bourget ou à Dugny, ce qui nuit à la cohérence des formes urbaines. De même, le terrain d'assiette du projet de la gare GPE Bobigny-Drancy se situe totalement sur le territoire de Drancy mais à cheval sur deux zones du règlement, ce qui complexifiera l'instruction du permis de construire. Il convient d'harmoniser le PLUi pour n'avoir qu'une seule zone du règlement au niveau du terrain d'assiette du projet.

Autre exemple, la lisière du bois de la Tussion à Sevran apparaît sur le plan des prescriptions graphiques et le règlement précise que toute nouvelle construction est interdite dans cette zone de 50 m autour du massif. Cependant, cette lisière n'est pas prolongée sur la partie boisée se situant sur la commune de Villepinte. Je vous invite à harmoniser à l'échelle intercommunale du site ces prescriptions favorables à la préservation des espaces boisés classés (EBC) et à les étendre sur la commune d'Aulnay-sous-Bois à lisière de l'EBC du parc du Sausset.

Dernier exemple, le secteur du Vert-Galant fait l'objet de deux OAP contiguës à Villepinte et à Tremblay-en-France en contradiction avec la nature même de cette pièce du PLUi.

A minima, ces situations devront être corrigées.

## II. La compatibilité avec le SCoT métropolitain

Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la Métropole du Grand Paris (MGP) ou SCoTM ayant été approuvé le 13 juillet 2023, le PLUi doit, lors de son approbation, être compatible avec ce dernier en application de l'article L. 131-4 du code de l'urbanisme.

Plusieurs sujets de compatibilité avec le SCoT sont identifiés et font l'objet de développement infra. Il est notamment demandé de compléter le PLUi, a minima par une plus grande justification de l'articulation entre le PLUi et le SCoT de la MGP concernant :

- Les importantes perspectives de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, qui ne sont pas précisément explicitées et évaluées dans le cadre de la prescription n°33 du SCoTM et la compensation des surfaces nouvellement imperméabilisées à hauteur de 150 % en rapport avec la prescription n°106 du SCoTM ;
- La trame verte et bleue, qui ne reprend pas toutes les continuités et liaisons écologiques figurant sur la carte « Renforcer la place de la nature et développer la trame verte et bleue » du SCoTM et la préservation des zones humides prévue par la prescription n°103 ;
- La prise en compte du développement important des datacenters sur le territoire dans le cadre de la prescription n°11 du SCoTM.

### III. Sur la thématique des risques

#### 1. Risques de mouvements de terrain

Parmi les communes de l'établissement public territorial Paris Terres d'Envol, les communes d'Aulnay-sous-Bois, du Blanc-Mesnil, de Sevrans, de Tremblay-en-France et de Villepinte sont concernées par les risques mouvements de terrains liés à la dissolution du gypse.

À ce titre, elles sont couvertes par des périmètres de risque réglementaires pris au titre de l'ancien article R. 111-3 du Code de l'urbanisme, définis par arrêtés préfectoraux du 21 mars 1986, modifiés par arrêtés préfectoraux du 18 avril 1995. Ils valent aujourd'hui plan de prévention des risques (PPR) approuvés.

Ces périmètres sont présents dans les annexes du PLUi. **En revanche, les arrêtés préfectoraux associés qui doivent également être annexés ne figurent pas. Ils sont téléchargeables sur le site des services de l'État<sup>1</sup>.**

Par ailleurs, sur les communes de Sevrans, Tremblay-en-France et Villepinte des cartes d'aléas liés à la dissolution du gypse ont été réalisées par l'Ineris en collaboration avec le Cerema en 2015. La carte d'aléas de la commune de Sevrans a été actualisée en 2023. Ces cartes d'aléas<sup>2</sup> et des recommandations associées en matière d'urbanisme ont été portées à la connaissance des trois communes le 3 avril 2015 et le 30 novembre 2023, pour la version actualisée à l'échelle de la commune de Sevrans. Ces recommandations sont présentes dans les annexes « info » et annexes 7.3.1 « interco » (gypse) du dossier de PLUi.

**Pour une bonne prise en compte du risque, il convient d'annexer ces cartes au PLUi de l'EPT Paris Terres d'Envol et de retranscrire les recommandations associées dans le règlement écrit.**

Concernant la **gestion des eaux pluviales**, les dispositions proposées au règlement du PLUi<sup>3</sup> ne sont pas suffisantes. **Il faut reprendre pour toutes les zones de risques de l'EPT la recommandation du porter à connaissance cité ci-dessus et qui vous a été communiqué concernant Sevrans et indiquer que, dans ces périmètres, l'infiltration des eaux pluviales concentrée dans le sol (correspondant à une surface d'infiltration inférieure à la surface d'apport), quelle que soit leur occurrence, est interdite.**

Il convient d'envisager d'autres modes de gestion, notamment ceux favorisant l'évapotranspiration. L'infiltration peut rester autorisée dans un sol reconstitué au sein d'un ouvrage étanche empêchant les eaux d'atteindre les zones sous-cavées. Dans ce cas, les dispositifs de gestion des eaux pluviales doivent faire l'objet d'un entretien régulier pour garantir leur étanchéité.

Avec l'aide de l'État via le fonds de prévention des risques naturels majeurs (FPRNM), la commune de Villepinte a acquis des biens sur des parcelles ayant connu des désordres liés à la dissolution du gypse (fontis) et présentant une menace grave pour les personnes. Selon l'article L. 561-36-I du Code de l'environnement, « aucune nouvelle construction de nature à engendrer une mise en danger de la vie humaine ne peut être opérée sur les terrains concernés » par une mesure d'acquisition à l'amiable du FPRNM. L'article D. 561-12-1 précise que « l'acquisition amiable, par une commune, un groupement de communes, un établissement public foncier ou l'État, de biens et de leurs terrains d'assiette sous réserve que les terrains acquis soient rendus inconstructibles dans un délai de trois ans, peut être prise en charge par le fonds de prévention des risques naturels majeurs. »

1 <https://www.seine-saint-denis.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement-paysage-risques-naturels-et-technologiques-bruit-nuisances-publicite/4-Risques-naturels-et-technologiques/Les-plans-de-prevention-des-risques/Plans-de-prevention-des-risques-naturels/Les-plans-de-prevention-des-risques-PPR-approuves/Les-plans-de-prevention-des-risques-mouvements-de-terrain/Les-perimetres-de-risques-lies-aux-anciennes-carrieres-ou-a-la-dissolution-du-gypse>

2 <https://www.seine-saint-denis.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement-paysage-risques-naturels-et-technologiques-bruit-nuisances-publicite/4-Risques-naturels-et-technologiques/Les-plans-de-prevention-des-risques/Plans-de-prevention-des-risques-naturels/Les-projets-de-plans-de-prevention-des-risques-PPR/Tremblay-en-France-mouvements-de-terrain> et <https://www.seine-saint-denis.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement-paysage-risques-naturels-et-technologiques-bruit-nuisances-publicite/4-Risques-naturels-et-technologiques/Les-plans-de-prevention-des-risques/Plans-de-prevention-des-risques-naturels/Les-projets-de-plans-de-prevention-des-risques-PPR/Villepinte-mouvements-de-terrain>

3 5.2 Dispositions générales écrites applicables en toutes zones, page 7

Par courrier en date du 11 décembre 2023, le maire de la commune de Villepinte demande au président de l'EPT Paris Terre d'Envol de : « *matérialiser explicitement les parcelles inconstructibles<sup>4</sup> par l'utilisation d'une légende spécifique (ex : pastille, tramage spécifique...) dans le règlement graphique de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal* ». Il demande également de « *mentionner explicitement l'inconstructibilité de ces parcelles dans le règlement du PLUi.* »

**Ces mentions d'inconstructibilité et leur matérialisation dans le règlement graphique doivent être prises en compte, ce qui n'est pas le cas dans le projet actuel de PLUi présenté.**

La commune de Sevrans a également bénéficié de subventions au titre du fonds de prévention des risques naturels majeurs pour l'acquisition amiable de deux propriétés aux 11 rue des Ramiers et 4 rue des Églantiers. Bien que Monsieur le Maire de Sevrans n'a pas encore sollicité formellement l'EPT Paris Terres d'Envol pour inscrire l'inconstructibilité des parcelles concernées dans le PLUi, il conviendrait que l'EPT Paris Terre d'Envol l'anticipe dans son projet de PLUi.

## 2. Risques d'inondation

Le projet est situé hors du zonage réglementaire des plans de prévention des risques d'inondation par débordements approuvés en Seine-Saint-Denis.

Le risque d'inondation par ruissellement est identifié dans le PADD. Pour information, une étude d'aléa concernant le risque d'inondation par ruissellement, remontée de nappe et débordement de la Morée et du Sausset et concernant les communes de Dugny, du Blanc-Mesnil, d'Aulnay-sous-Bois, de Villepinte, de Sevrans et de Tremblay-en-France est en cours. Les résultats de cette étude devraient être transmis aux communes pour la fin de l'année 2024 ou le début de l'année 2025.

L'OAP thématique « Environnement et santé » traite de l'aléa ruissellement et prévoit notamment de protéger les zones humides et de favoriser la gestion intégrée des eaux pluviales. Néanmoins, l'OAP doit se garder d'être prescriptive et ces dispositifs, par exemple pour ce qui concerne les clôtures, mériteraient d'être inscrites au règlement, tel que prévu par l'article R.151-43.

**Le règlement écrit** prend en compte les différents aléas présents sur le territoire, par exemple en mettant en place une protection efficace des zones humides avec notamment un classement en secteur Nzh de la zone N, où tout ouvrage portant atteinte à la zone humide est interdit. Toutefois, il est nécessaire d'**appliquer ce zonage pour les zones humides identifiés à Tremblay-en-France**, par la cartographie des zones humides de la DRIEAT<sup>5</sup>.

**Le règlement graphique** doit être retravaillé. Des erreurs matérielles doivent être corrigées. Ainsi les **cours d'eau du territoire doivent être représentés sur l'ensemble des documents graphiques**, les **marges de retraits** aux abords des cours d'eau doivent être représentées sur l'ensemble des documents graphiques relatifs aux prescriptions graphiques, les légendes doivent être cohérentes entre le règlement écrit (qui comprend un document expliquant les prescriptions graphiques) et les documents graphiques.

Enfin, les **annexes** comprennent notamment un règlement du service d'assainissement territorial dont la délibération d'approbation prévoit un zonage pluvial et son annexion au PLUi. Or aucun document de zonage pluvial n'est présent. **Le zonage pluvial doit impérativement être annexé.**

## IV. Sur la thématique des espaces naturels et de la nature en ville

### 1. Consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)

La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), établie à 143,5 ha dans le rapport de présentation est trop importante, en application du cadre juridique national et métropolitain en vigueur et à l'aune de la législation relative au zéro artificialisation nette.

<sup>4</sup> Les parcelles concernées se situent aux 19, 21 et 30 rue des Bleuets

<sup>5</sup> Enveloppe d'alertes des zones humides avérées ou potentielles : <https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=005d7aa8-8890-4dd1-acf7-367fae668094#>



Comme je vous l'écrivais dans la note d'enjeux de l'État, le territoire de Paris Terres d'Envol dispose de l'indice de consommation du foncier le plus élevé d'Île-de-France<sup>6</sup>. Il convient donc de consolider la préservation des espaces ouverts non artificialisés que sont les parcs ou les terres agricoles de Tremblay-en-France, dernières du département, qui sont des atouts du territoire.

Les éléments dédiés à limitation de la consommation des espaces ne sont pas suffisants au regard des dispositions du code de l'urbanisme (articles L. 151-4 et R. 151-3). Ils doivent être plus précisément explicités et justifiés dans un rapport de compatibilité au SCoTM. Le rapport de présentation du PLUI présente dans les « justifications des choix retenus » une consommation d'ENAF de 143,5 ha pour la période 2025-2040. Or, l'ensemble des projets permettant de justifier cette consommation n'est pas listé de façon exhaustive. Le PLUI recense précisément et en compatibilité avec le SCoTM :

- 87,06 hectares pour 3 ZAC créées avant 2021, avec un potentiel de consommation inférieur à celui offert par le SCoT MGP des trois ZAC (114 ha) ;
- 16,04 hectares, pour le projet d'implantation de la maison d'arrêt de Seine-Saint-Denis à Tremblay-en-France dont le permis de construire a été délivré le 12 décembre 2023 ;
- 4 hectares liés à des superficies pour les emprises des grandes infrastructures de transports (U7d).

Le restant de consommation d'ENAF (36,4 ha) n'est pas précisément justifié. Seuls 31,89 hectares sont évoqués, pour lesquels uniquement deux sites sont présentés, sans clairement calculer leur consommation d'ENAF, ni justifier leur compatibilité au SCoTM.

Il est donc attendu que le PLUI explicite, dans un objectif de modération plus affirmé, la consommation d'ENAF par projet, et ce de façon exhaustive, au regard de la prescription n°33 du SCoTM. Pour mémoire, en application de l'arrêté du ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires du 31 mai 2024 relatif à la mutualisation nationale de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers des projets d'envergure nationale ou européenne d'intérêt général majeur, la consommation d'ENAF des projets de maison d'arrêt de Seine-Saint-Denis et du Grand Paris Express est prise en compte au niveau national.

En lien avec cet enjeu, il est également nécessaire que le rapport de présentation identifie les outils mobilisés par le PLUI pour compenser ces surfaces nouvellement imperméabilisées à hauteur de 150% (prescription n°106).

## 2. Zones N et A

La volonté du PLUI de classer en zone naturelle l'ensemble des espaces verts est à saluer, mais il convient d'en tirer les conséquences en termes de limitation de la constructibilité. En effet, le Code de l'urbanisme limite les destinations autorisées en zones N et A (article L. 151-11) et la création de sous-secteurs ne permet pas d'y déroger. Les destinations logement, restauration, locaux des administrations sans accueil du public ne peuvent y être autorisées dans le règlement. Son article L. 151-13 introduit le STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) pour élargir les destinations possibles en zone N et A et cadrer davantage la constructibilité, en termes d'implantation spatiale, de conditions de hauteur, d'emprise et de densité afin d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel ou agricole de ces zones.

A titre d'exemple, le poney club envisagé sur les terrains de la Marine à Sevran, qui pourrait en tant qu'équipement collectif être autorisé en zone N, a vocation à être encadré par un STECAL dans le secteur déjà artificialisé à l'est de la parcelle. La ferme urbaine prévue dans le périmètre de la ZAC Sevran Terres d'Avenir doit s'implanter en zone A et non N, où elle est interdite.

En outre, les sites protégés Natura 2000, classés zones de protection spéciales pour les oiseaux du territoire doivent être totalement couverts par le sous-secteur Natura 2000 et les possibilités de construction doivent être exclues, à moins d'en évaluer régulièrement les incidences dans l'évaluation des incidences Natura 2000 du PLUI.

---

<sup>6</sup>DRIEAT, 2021, *La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers en Île-de-France, une performance notable qui s'est régulièrement améliorée ces dernières années. Consommation de la part brute régionale de Paris Terres d'Envol de 1,2 alors que sa part d'espaces naturels agricoles et forestiers est de 0,08*

Concernant plus spécifiquement le parc Georges Valbon, le Conseil départemental de la Seine-Saint-Denis porte le projet de réouverture de la Vieille Mer. Il est nécessaire que le PLUI puisse permettre la réalisation de ce projet.

### 3. Corridors écologiques

L'OAP environnement et santé identifie et localise les composantes de la trame verte et bleue établie uniquement par le SRCE. Trois continuités et liaisons écologiques « à préserver, renforcer ou à créer », identifiées par le SCoT de la MGP et figurant sur la carte « Renforcer la place de la nature et développer la trame verte et bleue » du SCoTM, n'ont pas été reprises (voir carte en annexe). Cette carte n'est pas cohérente avec celle du PADD, ni avec celle de l'évaluation environnementale. Elle est la plus schématique des trois.

Dans le PADD, seuls les grands espaces naturels sont présentés et il manque le vallon du Sausset. Un seul secteur y est identifié pour renforcer l'offre en espaces verts, alors que d'autres sites ont été retenus dans les OAP sectorielles.

Dans l'OAP thématique dédiée, il est opportun de prendre en compte les enjeux de la TVB sur un territoire plus large afin de mettre en cohérence le PLUi avec les autres documents d'urbanisme, notamment par la représentation de zone tampon. Des linéaires pour « Renforcer les trames vertes dans le tissu urbain » sont ajoutés mais leurs objectifs ne sont pas précisés. Un titre indique « insérer les aéroports dans la trame écologique » mais sans qu'il ne soit traduit dans les OAP sectorielles ni dans le règlement graphique.

In fine, les éléments du PLUI relatifs à la trame verte et bleue ne permettent pas de traduire les orientations supra (SCoTM et SRCE) à une échelle adaptée au PLUi. Les parties qui s'y rattachent sont peu applicables et rarement prescriptives. Le PLUi doit expliciter et justifier la façon dont il décline la trame verte et bleue du SCoTM.

Si Paris Terres d'Envol abrite plusieurs grands parcs et des jardins privés, au sein de son tissu pavillonnaire, la couverture du territoire en espaces verts de proximité est largement insuffisante et très hétérogène. Afin de planifier la création de nouveaux espaces naturels de proximité, en particulier sur les secteurs identifiés par le SCoT comme situés à plus de 500 m d'un espace naturel public, des outils réglementaires peuvent être mobilisés :

- l'article L151-7 du code de l'urbanisme permet de définir dans les OAP des zones de renaturation préférentielles, permettant de mobiliser prioritairement les mesures de compensation prévues à l'article 163-1 du code de l'environnement ;
- l'identification au règlement du PLUi d'emplacements réservés pour la création de parcs ou jardins publics, sur les communes les plus carencées en espaces verts. Quelques-uns sont inscrits au règlement du PLUi, sur la commune de Drancy notamment, mais aucun sur Le Bourget, par exemple, alors que la commune est peu dotée en espaces verts de proximité.

Enfin, cette OAP ne rend pas compte de la dimension paysagère du territoire, d'autant plus importante qu'elle a vocation à être ensuite déclinée dans les OAP sectorielles. C'est en effet cette lecture sensible du paysage qui permet ensuite de fonder les orientations des projets. Il serait opportun de cartographier des paysages sensibles à préserver ou à requalifier/réparer du fait de leur dégradation afin de valoriser les espaces typiques du territoire (canal, parcs, cités jardins, etc.) et d'en consolider ou créer de nouveaux (arc paysager, chemin des parc)<sup>7</sup>.

### 4. Préservation des zones humides

Le PLUi reprend les zones humides du SAGE Croult-Enghien-Vieille-Mer dans un zonage Nzh au règlement, dans le plan de prescriptions graphiques en « espace paysager protégé mares et zones humides », ainsi que dans la cartographie des enveloppes d'alerte de classes A et B de l'« État initial de l'environnement ».

Or, la cartographie des enveloppes d'alerte des zones humides d'Île-de-France de la DRIEAT<sup>8</sup> représente des « zones humides avérées dont le caractère humide peut être vérifié et les limites à préciser » (classe

<sup>7</sup> Concernant la question du paysage, voir également l'annexe 2

A en rouge ci-dessous). En application de la prescription n°103 du SCoTM, il est nécessaire de les représenter dans le PLUI pour leur offrir un niveau de protection adéquat.



## V. Sur la thématique santé et environnement

### 1. Eau

Le dossier d'état initial de l'environnement liste des captages d'eau destinée à la production d'eau potable. Les périmètres de protection de ces captages doivent faire l'objet d'un arrêté de déclaration d'utilité publique (DUP).

C'est bien le cas pour les captages d'Aulnay-Sous-Bois et de Tremblay-en-France et celui du Blanc Mesnil devrait être pris avant la fin de l'année 2024. **Ces arrêtés devront être annexés au PLUi.**

**Pour les autres périmètres, la liste doit être mise à jour.**

Sur cette thématique, il est proposé de se rapprocher du SEDIF.

### 2. Pollution atmosphérique

Le dossier comprend une description de la qualité de l'air du territoire établie à partir des relevés des stations Airparif les plus proches. La qualité de l'air est qualifiée de moyenne et les indicateurs sont comparés aux valeurs OMS ce qui est apprécié. L'enjeu air sur le territoire est qualifié de majeur pour la santé publique.

Le dossier d'état initial présente les cartes de modélisation de la qualité de l'air en Seine-Saint-Denis de 2019 et 2020. **Ces cartes sont assez anciennes et elles pourront être utilement remplacées par des données plus récentes** trouvées dans le « Bilan de la qualité de l'air 2023 en Île-de-France » sur [Airparif](#).

### 3. Nuisances sonores

Le territoire de Paris Terre d'Envol est soumis à d'importantes nuisances sonores. Il accueille l'aéroport du Bourget et est en partie couvert par les plans d'exposition au bruit (PEB) des aéroports de Paris-Charles de Gaulle et de Paris-Le Bourget. Il est d'autre part traversé par des axes routiers et ferroviaires structurants : autoroutes A1, A3 et A104 notamment. Au total 91 % de la population du territoire est exposée à des niveaux sonores supérieurs à ceux fixés par l'OMS. Le dépassement des valeurs seuils concerne environ 13 % de la population du territoire pour le bruit aérien, 87 % pour le bruit routier et 16 % pour le bruit ferroviaire.

Le bruit est identifié comme enjeu dans le rapport de présentation et le PADD. Le règlement et les OAP mériteraient toutefois de mieux identifier les secteurs et les leviers spécifiques à mettre en œuvre, pour

8 Cf. <https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=005d7aa8-8890-4dd1-acf7-367fae668094#>

garantir leur effectivité. Ainsi, l'urbanisation en secteur couvert par la zone C d'un PEB doit être encadrée de manière plus précise, en indiquant explicitement les contraintes auquel est soumis le secteur. Une simple référence générique au PEB, dupliquée dans chaque zone n'est pas suffisante, en particulier sur le secteur du vieux bourg de Tremblay-en-France (voir explications plus détaillées ci-après).

**3.1. Le Rapport de présentation** exploite différents documents encadrant la problématique des nuisances sonores émises par les infrastructures de transports couvrant le territoire, **dont les suivants doivent être mis à jour :**

- Cartes de bruit stratégiques : les cartes de bruit stratégiques de 4<sup>ème</sup> échéances adoptées en 2023 sont disponibles sur [carto.bruitparif.fr](http://carto.bruitparif.fr) : **les cartographies et les statistiques d'exposition des populations présentées dans l'EIE doivent être mises à jour ;**
- Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) des infrastructures routières et ferroviaires de l'État dans le département de Seine-Saint-Denis : celui-ci est indiqué comme la source de la carte des secteurs de dépassement des valeurs limites de bruit. Ce PPBE ne traite que des infrastructures gérées par l'État. **La cartographie est à compléter pour tenir compte des nuisances issues des autres infrastructures.** Ces informations sont disponibles dans leur version la plus à jour sur [carto.bruitparif.fr](http://carto.bruitparif.fr). La métropole du Grand Paris a également approuvé son PPBE le 4 décembre 2019.

Le rapport de présentation pourrait utilement évoquer le **classement sonore révisé en 2023** par l'arrêté préfectoral n°2023-2967 du 25 septembre 2023 portant approbation du classement sonore des voies ferroviaires et routières dans le département de Seine-Saint-Denis et abrogeant l'arrêté n° 00-0784 du 13 mars 2000 (Classement sonore des voies ferroviaires et routières en Seine-Saint-Denis), bien qu'il soit évoqué dans le règlement, dans sa version antérieure. **Celui-ci doit, en outre, être annexé au PLUi.**

**3.2. Les règlements de zones** rappellent les principes relatifs aux classements sonores, ainsi que les obligations d'isolation acoustique associées. L'arrêté relatif aux classements sonores a été révisé en 2023 : la référence doit donc être actualisée en se référant au classement en vigueur précité ci-dessus.

Le PEB est également cité dans chaque règlement de zone, sans que les zones A, B, C et D, que chaque PEB définit, ne soient reprises sur les plans ou dans le texte. Les règles n'étant pas explicitées, cela nuit à la bonne information des pétitionnaires.

Le règlement pourrait notamment créer un indiciage spécifique pour les parcelles soumises aux conditions des PEB et en rappeler les contraintes.

Le seul secteur à vocation d'habitation qui est contraint en termes d'urbanisation par un des deux PEB (zones A, B ou C), est le bourg historique de Tremblay-en-France, dit du « petit Tremblay », au nord de la commune, en zone C. Ces parcelles sont classées U4b « Zones de bourgs et centres anciens », décrite comme « Logements autorisés sous conditions qualitatives, limitation des superficies pour les entrepôts et interdiction des exploitations agricoles et forestières ». Le règlement de zone n'identifie pas qu'elle est partiellement concernée par le PEB, seule une mention générique et commune à tous les règlements de zone évoque la nécessité de se conformer au PEB. Les conditions d'autorisation des habitations portent uniquement sur les tailles et proportions de types de logement, ce qui peut induire en erreur. **Les précisions relatives aux règles du PEB mériteraient d'être précisées et traduites clairement dans le règlement de zone.**

**3.3. La problématique du bruit est identifiée dans plusieurs OAP thématiques.**

L'OAP **Préserver et améliorer le cadre de vie des habitants** prévoit des mesures sur les formes urbaines et l'éloignement des sources de nuisances et représente les secteurs concernés sur une carte. Elle intègre également une réflexion sur les modes actifs, qui peuvent contribuer à réduire les nuisances sonores.

Toutefois, l'OAP gagnerait à illustrer ces grands principes par des schémas et à les compléter par des mesures sur l'orientation des bâtiments par rapport à la source de bruit, en faisant un lien avec l'OAP **Qualité de l'habitat**. La notion de recul suffisant pourrait être accompagnée d'un niveau sonore maximal exprimé en dB(A).

L'OAP Qualité de l'habitat souligne que la qualité des logements produits doit être adaptée aux nuisances (p.68). Pour réduire l'exposition aux nuisances, l'OAP propose de :

- « Minimiser l'exposition au bruit environnant par le choix de l'implantation du bâti ;
- Privilégier les matériaux de façade absorbant les ondes sonores ;
- Organiser la distribution des pièces en fonction du contexte acoustique ;
- Assurer un bon confort acoustique dans les logements. »

**En préalable aux OAP sectorielles**, des recommandations transversales reprennent et parfois détaillent les grands principes d'aménagement permettant la réduction des nuisances et la limitation de l'exposition des populations, déjà exposés dans les OAP thématiques. **Ces recommandations gagneraient à être intégrées dans ce niveau de détail aux OAP thématiques pour s'appliquer à tout le territoire.**

Certaines de ces orientations transversales visant la limitation de l'exposition des populations auraient pu trouver leur place dans le règlement, et ainsi garantir leur efficacité. Celui-ci peut par exemple encadrer les destinations et sous-destinations dans une bande située de part et d'autre de l'infrastructure de transport, de manière à interdire les établissements accueillant des populations sensibles aux abords des grands axes (les cartes de bruit stratégiques permettent de définir précisément les axes à viser), ou encore protéger les infrastructures paysagères faisant écran au bruit.

**Le traitement du bruit dans les OAP sectorielles est peu présent et hétérogène.** Si deux OAP identifient des structures de protection, comme des talus, à protéger, la problématique n'est qu'évoquée comme objectif général à atteindre sans cibler les leviers à privilégier sur le secteur :

- L'OAP du quartier de l'avenir parisien prévoit de protéger le talus de l'A86, qui est un moyen de lutte très efficace contre le bruit. Ces dispositions méritent d'être reprises dans le règlement ;
- L'OAP du site Abbé Niort au Bourget comprend une disposition prévoyant de créer des bâtiments écrans le long de l'A1 mais n'encadre ni la destination, l'orientation ou la hauteur. Celle-ci pourrait explicitement exclure l'habitat, les établissements de santé et d'enseignement, et prévoir une hauteur minimale significative pour rendre efficace une telle mesure ;
- Plusieurs OAP sectorielles prévoient de favoriser l'implantation de logements, y compris le long d'axes de transport majeurs (secteur Gros Saule – Mitry Ambourget à Aulnay, le long du Bd Ballanger à Villepinte ...). Or ces grands axes sont caractérisés par des niveaux sonores dépassant les 65 dB(A) (LDEN de cumul des transports aérien/ferroviaire/routier, BruitParif). Au-delà de la question du bruit, le sujet de la pollution de l'air devra également être étudié pour ces projets.

#### **4. Dispositions communes aux enjeux environnementaux et de santé**

Plusieurs enjeux ont été identifiés à l'échelle de chacun des sites en évolution sur le territoire de PTE. Et les niveaux d'enjeux ont été évalués au sein de chaque secteur sur quatre thématiques identifiées comme majeures pour le territoire et reprises dans les OAP thématiques : le confort climatique (îlot de chaleur urbain), la trame Verte et Bleue, les risques et la santé.

Les différents documents fixent des mesures d'amélioration pour l'urbanisation du territoire. **Celles-ci vont dans le sens des enjeux de santé publique soutenus par l'Agence régionale de santé (ARS) et le PRSE4.**

Sur la gestion des risques liés aux sols, les informations dont dispose l'ARS ÎdF, avec laquelle l'EPT prendra attache, permettent d'identifier **plusieurs sites nécessitant une attention particulière sur le territoire de Paris Terre d'Envol** :

- à **Drancy**, l'ancien site d'ELM Leblanc au 123-125 rue Diderot et l'ancien Robert Bosch, au 126 rue de Stalingrad ;
- à **Dugny**, le secteur de l'Aire des vents connaît une pollution importante des sols par des métaux lourds, des solvants chlorés volatils notamment. L'absence d'identification de la

source à l'origine de ces pollutions fait qu'il ne peut être exclu que les terres alentours connaissent une pollution similaire ;

- à **Sevrans / Villepinte**, plusieurs sites ont été identifiés avec une terre polluée notamment par des métaux lourds en particulier du plomb, voire du mercure (jardins familiaux, parc de la Poudrerie).

Quelques sujets manquent au diagnostic initial des enjeux environnementaux et mériteraient d'être abordés et faire l'objet de mesures intégrées aux documents du PLUi, notamment :

- **La lutte contre les espèces nuisibles émergentes** : Du fait du changement climatique, l'Île-de-France voit se développer de nouvelles espèces animales et végétales ayant un impact sur la santé publique. Or les documents d'urbanisme, en particulier le règlement, peuvent permettre de fixer des mesures de gestion permettant de lutter contre la prolifération de ces espèces. C'est par exemple le cas de l'ambrosie et du moustique tigre.

Concernant la lutte contre la prolifération du moustique tigre par exemple, les documents du PLUi pourraient permettre d'introduire des mesures constructives relatives à la phase chantier pour éviter les points d'eau stagnante, favorisant le développement de gîtes larvaires. Le renforcement des mesures de prévention contre le développement du moustique-tigre, mais aussi d'autres moustiques vecteurs, passe par une action plus pérenne visant à créer un environnement défavorable à ces espèces. Cette action doit être portée dans le cadre de la politique d'urbanisme du territoire en agissant sur l'utilisation des parcelles, la gestion des eaux pluviales ou encore les caractéristiques de construction. Le pétitionnaire peut pour ce faire se référer au guide du Centre national d'expertise sur les vecteurs, élaboré à destination des collectivités et disponible sur le site internet de l'ARS ;

- **Sites et sols pollués et établissements sensibles** : Les OAP prévoient la prise en compte et la programmation de la reconquête des sols et des sites pollués au cœur des nouveaux aménagements. Le PLUi pourrait utilement relayer la circulaire interministérielle DGS/EA1/DPPR/DGUHC n° 2007-317 du 8 février 2007 (santé, environnement, urbanisme) relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles, qui déconseille d'office la construction de ces établissements sur un site pollué. Elle permet tout de même une telle implantation si l'aménageur a envisagé plusieurs sites de localisation et démontre, par un bilan des avantages et inconvénients qu'un site alternatif non pollué ne peut être choisi. Dans la pratique, cette circulaire est souvent peu connue ou mal appliquée. Afin d'améliorer la prise en compte du risque lié aux sols pollués dans le cas d'établissements sensibles, le PLUi pourrait rappeler la nécessaire étude de différentes options de localisation de ces établissements dans les projets d'aménagement et l'étude du bilan avantages / inconvénients de ces différentes options ;
- **Qualité de l'air et exposition des populations** : Les OAP prévoient une mesure visant à améliorer la connaissance lors des projets réalisés notamment dans les secteurs les plus sensibles (cumul de nuisances, qualité de l'air dégradée, zones bruyantes). Cette mesure pourrait inciter également à la **réalisation d'études de modélisation de la qualité de l'air et des nuisances sonores pour différents scénarios d'aménagement** au regard de ces 2 enjeux.

À titre d'exemple, l'EPT Plaine Commune a développé l'outil MODULAIRURBA permettant une évaluation fine de la dispersion des polluants et de la qualité de l'air en fonction de modèles d'aménagement, intégrant la pollution de l'air comme donnée d'entrée dans la conception de projets s'insérant dans un contexte fortement urbanisé. Cette technique expérimentale vise à améliorer la prise en compte de la pollution atmosphérique dans les décisions d'aménagement en mesurant la qualité de l'air à l'échelle du projet et en étudiant les possibilités urbanistiques et architecturales concrètes qui permettraient de minimiser l'exposition des riverains à la pollution atmosphérique. Le PLUi pourrait favoriser la mise en œuvre de telles études pour les grands projets urbanistiques ;

- **Qualité des constructions du secteur tertiaire** : peu étudié dans le PLUi en termes de mesures à mettre en œuvre, notamment pour la rénovation du parc existant. Les dispositions de l'OAP « Environnement », à prendre pour construire ou rénover de manière plus écologique, auraient pu également concerner le parc tertiaire.

## VI. Sur la thématique des transports

Les obligations de compatibilité et de prise en compte pour le PLUi de Paris Terres d'Envol sont précisées aux articles L.131-4 à L.131-7 du code de l'urbanisme, dans leur version antérieure au 1er avril 2021, du fait que la procédure d'élaboration du PLUi a été engagée le 7 décembre 2020. Le PLUi doit donc être compatible avec le PDUiF et il convient d'anticiper le « Plan des mobilités en Île-de-France 2030 », dont le projet a été arrêté le 27 mars 2024.

La note d'enjeux de l'État soulignait l'objectif de réduire la segmentation du territoire, par une meilleure intégration des quartiers prioritaires de la politique de la ville d'une part et la reconquête des infrastructures créant des ruptures d'autre part. Toutefois, le PLUi ne traite pas suffisamment ce sujet. La résorption des coupures urbaines est une orientation du PADD et pour les infrastructures, le sujet nécessite d'être étudié pour être transcrit dans le document de planification. Certaines de ces coupures urbaines sont signalées dans des OAP sectorielles, sans être traitées à ce stade. Leur réduction est d'autant plus importante pour les modes actifs, pour lesquels il convient de privilégier les itinéraires les plus directs possibles pour assurer leur viabilité et leur fréquentation à hauteur des attentes. Pour les quartiers prioritaires de la politique de la ville, la dynamique de projet NPNRU n'a pas été prolongée pour « recouturer » ces quartiers dans leur environnement, notamment par un maillage viaire qui, le cas échéant, facilite le rabattement en modes actifs vers les nouvelles gares du Grand Paris Express.

Le PADD du PLUi fixe plusieurs orientations pour amplifier le report modal vers les transports en commun et les mobilités actives sur le territoire de Paris Terres d'Envol, notamment en pointant la réalisation d'un meilleur maillage territorial pour relier les pôles structurants du territoire (centre-ville, gares, ZAE...). Toutefois, cette ambition ne se traduit que rarement dans les OAP ou le règlement.

En effet, la carte des itinéraires des aménagements cyclables existants et envisagés de l'OAP mobilité ne décline pas une stratégie de maillage intercommunal permettant d'assurer les liaisons entre les pôles structurants du territoire. Elle est une simple reprise de la carte du plan local de mobilités et n'affine pas ce travail déjà réalisé. De plus, les OAP sectorielles comprenant des quartiers de gare n'organisent pas le rabattement en modes actifs vers les gares existantes et celles prévues par le Grand Paris Express.

Seules les communes de Tremblay-en-France et Villepinte illustrent concrètement cette ambition pour que le PLUi soit un levier du report modal, avec des emplacements réservés pour le stationnement vélo et les pistes cyclables, en dehors des projets du département de la Seine-Saint-Denis. Comme indiqué dans la note d'enjeux, il eut été opportun de prévoir ces emplacements réservés dans l'ensemble des pôles de gare, existants ou à venir, pour le stationnement et pour le rabattement en modes actifs. J'observe néanmoins que le projet de requalification de la RD115 en boulevard urbain, à l'occasion du développement d'un bus à haut niveau de service, se trouve conforté par emplacements réservés établis dans le PLUi.

Le PLUi fait apparaître dans son règlement de nombreux emplacements réservés pour élargissement de voies sans préciser la finalité de cet élargissement. Si ces mesures ont pour objet la création de pistes cyclables, il convient de le mentionner explicitement.

Enfin, la réglementation du stationnement des véhicules motorisés doit être revue pour se conformer au cadre réglementaire en vigueur et soutenir la stratégie de l'EPT en faveur des modes actifs.

Pour la destination logement dans un périmètre de 500 m autour des gares, le PLUi doit se conformer à l'article L. 151-36 du Code de l'urbanisme, en n'exigeant pas plus d'une place de stationnement par logement, zone U1 destinée aux logements pavillonnaires comprise. De plus, en application de l'article L. 151-35 du Code de l'urbanisme, dans ces périmètres de quartier de gare, le PLUi ne peut exiger pour les logements locatifs sociaux plus de 0,5 place de stationnement par logement et, au-delà des quartiers de gare, plus d'une place par logement. Ces normes nationales plafond sont indiquées comme des normes minimales dans le PLUi.

Pour la destination logement au-delà de ces périmètres, le nombre de stationnement ne doit pas dépasser le taux de motorisation communal multiplié par 1,5, conformément à la méthode de calcul prescrite par le PDUiF. Ainsi à Tremblay-en-France, le nombre de places de stationnement doit s'établir à 1,3 et non 1,9 ( $0,83 \times 1,5$ ) et à Drancy, à 1 et non 1,33 ( $1,5 \times 0,66$ ). En outre, j'attire votre attention sur les normes fixées dans le PDMiF, arrêté le 27 mars 2024 par le conseil régional d'Île-de-France, qui

prescrit une norme de calcul avec un multiplicateur à 1 et non pas 1,5. Le PLUi doit s'inscrire dans cette baisse pour le stationnement des véhicules motorisés.

En outre, la mise en œuvre de cette réglementation peut permettre de limiter les dérogations communales non justifiées dans la zone U1 des communes du Bourget, de Sevran et de Tremblay-en-France, où le PLUi introduit une disposition particulière complexe, calculée sur le fondement du linéaire de voie et de marge de recul des constructions.

Pour le stationnement des véhicules motorisés de la sous-destination des bureaux, le PLUi doit se conformer au PDUiF qui impose, au-delà du périmètre de 500 m autour des gares, comme norme plafond, 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup>, alors que le PLUi impose au moins 1 place par 100 m<sup>2</sup>.

Une exigence de surface de stationnement pour la sous-destination restauration est donnée à Drancy, avec 1 place de stationnement demandée par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher jusqu'à 90 m<sup>2</sup>. Cette prescription est justifiée par la volonté de contraindre la prolifération de commerces de restauration rapide et de ne pas venir encombrer davantage les voies publiques déjà saturées selon les secteurs. Cette justification implique un détournement de pouvoir de l'autorité en charge du PLUi.

Les dispositions de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, reprises par le PDMiF, ne sont pas respectées pour permettre un niveau de stationnement à même de favoriser le report modal favorable au vélo, avec un nombre de stationnement vélo équivalent à 15 % de l'effectif maximal total déclaré, public et personnel confondu.

Le règlement du PLUi évalue le nombre de stationnements à prévoir pour les vélos, soit en fonction de la capacité du parc de stationnement automobile, soit en fonction du nombre d'agents du service public accueillis, soit en fonction du nombre d'élèves pour les établissements d'enseignement et méconnaît en cela, les dispositions en vigueur auquel il doit se conformer.

## **VII. Sur la thématique de l'habitat et du logement**

### **1. Production de logements – respect des objectifs portés par la TOL**

Les orientations d'aménagement et de programmation du PLUi de Paris Terre d'Envol prévoient 21 800 logements nets pour la période 2024-2030 ce qui est supérieur aux objectifs fixés par la TOL qui fixe un objectif de 2322 logements par an, dont 507 à 707 logements sociaux, soit un total de 13 932 logements pour la période 2024-2030. Si cet élément chiffré envisagé par le PLUi de Paris Terres d'Envol répond aux enjeux de densification des territoires, il n'en demeure pas moins qu'il n'est pas suffisamment détaillé et spatialisé. Certaines OAP sectorielles font mention d'un nombre de logements projetés, sans connaître non plus leur localisation et les délais dans lesquels ils seront produits. Ainsi, l'analyse de capacité de densification pourtant évoquée ne permet pas de clarifier comment est calculée la production de logements sur le territoire : dans quel secteur, zonage ou OAP, cela est projeté.

**Il manque donc l'étude de capacité de densification et de mutation du bâti dans le rapport de présentation, qui doit être complété dans le PLUi par une déclinaison territorialisée de la production de logements projetée.**

**Pour ce qui concerne la production de logements sociaux, les projets viendront répondre aux engagements concernant la TOL sociale et répondre aux besoins liés aux démolitions prévues par le territoire dans le cadre des NPNRU, en reconstitution de l'offre. Dans ce contexte, le PLUi n'utilise pas suffisamment les outils à sa disposition, à savoir les emplacements réservés et les secteurs de mixité sociale.**

### **2. Accueil des gens du voyage**

L'instauration d'emplacements réservés permettant d'assurer la réalisation d'aires d'accueil des gens du voyage s'inscrit dans le cadre du schéma départemental d'accueil des gens du voyage. Le schéma est en cours de révision pour une adoption en 2025 et dans ce cadre, des ateliers territoriaux sont organisés afin d'identifier des emplacements.



Néanmoins, le choix du terrain, sur la commune de Tremblay-en-France, présente de nombreuses contraintes : nombreuses servitudes (zone C du PEB de Roissy-Charles de Gaulle où il est interdit d'exposer de nouvelles populations aux nuisances de bruit, en application du L. 112-10 du Code de l'urbanisme et dans la bande des 10 m autour de lignes électriques à haute tension, servitude de type I4, consommation d'ENAF, emprise insuffisante.

Pour la commune de Sevran, l'emplacement réservé doit distinguer l'emprise dédiée à l'aire d'accueil des gens du voyage de l'extension d'un équipement sportif.

Pour la commune de Villepinte, l'emplacement réservé est actuellement occupé par plusieurs constructions privées et la capacité du site est insuffisante.

Il convient donc de se rapprocher des services de l'UDHL93 afin d'aviser de la pertinence de ces sites.

### **3. La division pavillonnaire**

Le règlement écrit de la zone U1 autorise la division de logements dans une construction existante sous réserve que la surface respective de chaque logement créé soit au minimum de 150 m<sup>2</sup> de SdP sur la commune du Blanc-Mesnil et de 80 m<sup>2</sup> de SdP sur les autres communes. Cette règle interroge à plusieurs titres :

- Les seuils choisis ne sont pas de nature à favoriser la transformation du patrimoine bâti, notamment à des fins de densification raisonnée, au sens du SDRIF, en secteur pavillonnaire ;
- Ces seuils ne permettent pas d'adapter le bâti au parcours résidentiel potentiel des ménages (ex : création d'un studio indépendant pour un étudiant, diminution de la surface du logement principal d'un ménage âgé dépendant, etc.) ;
- Afin de lutter contre l'habitat indigne, il conviendrait également de renforcer l'action des collectivités en matière de déclaration ou d'autorisation préalable de mise en location, au sens des articles L.634-1 et suivants du CCH.

Par conséquent, il est demandé de revoir le recours à ce dispositif pour l'ensemble des secteurs concernés, à un niveau pertinent (45m<sup>2</sup> à Plaine commune par exemple).

### **4. Densification des zones pavillonnaires, notamment près des pôles gare**

Le PLUi doit encourager la densification des secteurs les mieux desservis par les transports collectifs (regroupant les espaces situés notamment à proximité des pôles de gares existantes et à venir).

Cette exigence de densification est prescrite au sein des orientations du SDRIFE, notamment les orientations ORT 57, ORT 105, ORT 108 et au sein des prescriptions du SCOT de la Métropole du Grand Paris notamment les prescriptions n°45 et n°68 et doit s'appliquer également dans ces secteurs avec un zonage adapté, ici le zonage U3.

Comme indiqué dans la lettre d'observation sur la modification n°2 du PLU du Blanc-Mesnil, ce zonage U3 doit permettre la densification opportune le long des voiries communales structurantes qui présentent déjà une mixité de gabarit du bâti (avenue Daniel Casanova) et à proximité des gares de transports en commun (avenue Pasteur, avenue de la République, avenue Charles Floquet et le secteur du 8 mai 1945). La desserte du Blanc-Mesnil en transport en commun, déjà assurée au sud par le RER B, va être considérablement enrichie par l'arrivée du Grand Paris Express et l'ouverture de deux nouvelles gares de la ligne 16 au nord de son territoire.

Il convient de maintenir ce principe de densification sur l'ensemble des secteurs desservis en transports en commun lourds, sans contraindre l'urbanisation par des dispositifs tels que le zonage restrictif « U3e » à Drancy ou le recours excessif aux protections patrimoniales ou paysagères.

En effet, l'article L.151-19 du code de l'urbanisme permet de préserver des bâtiments en raison de leur qualité patrimoniale ou de leur participation à un paysage. Il convient de ne pas user de cet article sur de trop nombreux secteurs du territoire notamment pavillonnaires sans autre justification « que de préserver l'habitat pavillonnaire ». L'usage de cet article doit être véritablement justifié par la qualité

du bâti. Il convient de compléter les annexes communales au règlement pour justifier et expliciter la nature de la protection (sur ce sujet, voir également le chapitre « Volet patrimonial » ci-dessous).

## 5. Remarques concernant le logement

Les OAP ne peuvent pas exiger un objectif minimum de logements sociaux. C'est le règlement qui doit le faire. Ainsi, il conviendra de modifier l'OAP sectorielle Gaston Roulaud à Drancy ou le règlement.

Le règlement du PLUi ne peut pas mentionner d'autres législations, comme par exemple le Code de la construction et de l'Habitation, ici : les articles L155-1 et L156-1 : « Les constructions à destination de logement à condition que soient respectées les dispositions du code de la construction et de l'habitat en matière de qualité de l'habitat, notamment ses articles L155-1 sur l'éclairage naturel des habitations et L156-1 sur la superficie et le volume des habitations ». Il conviendra de retirer ces mentions.

## VIII. Volet patrimonial

L'intégration d'un volet patrimonial dans le PLUi constitue pour les collectivités locales un outil pertinent pour porter une politique de conservation et de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine constitutive de l'identité du territoire. Cependant, il conviendrait d'exposer clairement les critères objectifs en matière d'intérêt historique et patrimonial, de qualité et de cohérence architecturales, urbaines et paysagères ayant conduit à l'identification de chacun des éléments patrimoniaux. Un rapport de présentation ou a minima une note générale en préambule de l'annexe patrimoniale au règlement pourrait pallier ce manque.

Le repérage du patrimoine est inégalement réalisé selon les communes. En termes quantitatifs, Le Bourget compte 15 fiches immeubles alors qu'Aulnay-sous-Bois en rassemble 68 et Le Blanc-Mesnil 255. Par ailleurs, des fiches patrimoines sont attribuées à des immeubles récemment construits à Le Blanc-Mesnil alors que ceux-ci ne présentent pas de caractère patrimonial.

Sur le plan qualitatif, ce repérage concerne exclusivement des éléments bâtis isolés. Des éléments du patrimoine architectural, urbain et paysager remarquables marquant fortement l'identité du territoire mériteraient d'être davantage mis en avant, qu'ils s'agissent de constructions vernaculaires témoignant de l'ancienne activité agricole du Pays de France, d'usines et d'ouvrages d'art liés à l'aménagement du territoire au XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècles et aux activités industrielles qui l'ont profondément transformé, d'équipements publics ou d'immeubles de logements individuels et collectifs témoignant de l'histoire de l'habitat dans la banlieue Nord-Est parisienne. Enfin, les réalisations d'architectes majeurs du XX<sup>e</sup> siècle tels que André Lurçat ou Iwona Buczkowska à Le Blanc-Mesnil devraient être repérées et faire l'objet d'un descriptif approfondi.

Par ailleurs, il eut été pertinent de mieux intégrer sur l'ensemble du territoire les dimensions urbaines et paysagères tels que les séquences bâties traditionnelles, remarquables et homogènes, les lotissements pavillonnaires, les cités-jardins et grands ensembles de logements collectifs, parcs et jardins historiques, séquences paysagères dans le tissu pavillonnaire, places, alignement d'arbres ou sujets isolés remarquables, hallage, haies agricoles notamment à Tremblay-en-France, etc, à la réflexion patrimoniale en vue d'assurer leur préservation et leur mise en valeur en accompagnant les futures interventions des porteurs de projets publics ou privés. Sur ce point, le volet patrimonial de Le Blanc-Mesnil présente un repérage complet du patrimoine bâti.

Enfin, le contenu des fiches patrimoine est disparate selon les communes. Des préconisations concernant de futurs travaux devant assurer la conservation ou la mise aux normes d'habitabilité ou un renvoi à un cahier général annexé au règlement aurait pu consolider la portée de cet outil.

Le volet patrimonial en l'état présente le risque d'entériner voire de renforcer des dynamiques de préservation, d'entretien et de valorisation du patrimoine architectural différenciées et inégales entre les différentes communes constitutives de l'EPT. Il apparaît nécessaire d'effectuer un travail de complétude et d'harmonisation des fiches patrimoine, le manque constaté étant préjudiciable à une politique publique efficiente et cohérente sur le territoire de l'EPT en matière de conservation et de

mise en valeur de ce patrimoine local. Il pourra s'appuyer à bon escient sur les différents travaux ayant déjà identifié et étudié de nombreux éléments du patrimoine bâti du territoire. L'inventaire accessible en ligne et les publications thématiques effectuées par le service du patrimoine culturel du département de la Seine-Saint-Denis pourront être un appui intéressant pour achever ce volet patrimonial.

Concernant le règlement des zones, l'ancien centre-bourg d'Aulnay-sous-Bois et de Villepinte ne figurent pas dans le zonage U4 « zones de bourgs et de centres anciens » alors qu'ils présentent les caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères de ce type de tissu urbain. Seul y figure celui de Le Tremblay-en-France. Par ailleurs, pour garantir une insertion harmonieuse des nouvelles constructions dans le tissu urbain sensible du point de vue patrimonial et paysager du centre-bourg de Tremblay-en-France et assurer la préservation et la mise en valeur des constructions traditionnelles existantes dans le cadre de projet de réhabilitation, des dispositions réglementaires spécifiques pourraient être indiquées.

Le chapitre consacré à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (5.5 du règlement) présente des dispositions spécifiques qui s'appliquent pour chaque commune sur certains secteurs concernant la volumétrie des nouvelles constructions, les façades et toitures des constructions existantes ou neuves (composition, matériaux, teintes, etc.), les clôtures. Ces dispositions devraient être justifiées par une spécificité architecturale propre à ces secteurs et à la commune concernée.

Par ailleurs, certaines dispositions réglementaires, telles que par exemple celles applicables à Drancy pour les clôtures, devant permettre une amélioration de la qualité architecturale des projets de construction et des interventions sur l'existant sont proposées pour certaines communes et une partie des zones alors que leur généralisation soit à d'autres zones, soit aux autres communes serait pertinente. L'absence de réglementation sur la commune de Sevran concernant la qualité architecturale des interventions de ravalement, du traitement des toitures ou des façades est regrettable.

Les dispositions réglementaires indiquées pour les façades commerciales en toutes zones sur Dugny et Le Blanc-Mesnil sont pertinentes et devraient être appliquées sur l'ensemble des communes dans un souci d'harmonisation et d'amélioration de la qualité des devantures commerciales.

De manière générale, les disparités constatées sur le volet patrimonial et les dispositions réglementaires interrogent quant à l'efficacité et à la cohérence des politiques publiques locales visant à l'amélioration du cadre de vie sur l'ensemble du territoire de Paris Terres D'Envol. Outre l'inégalité de traitement des administrés pouvant en résulter, cette application territoriale disparate et quelquefois lacunaire en ce qui concerne le volet patrimonial serait préjudiciable à la lisibilité et à l'acceptabilité des politiques publiques dans ce domaine. Ces différences entraîneront un risque de rupture d'égalité de traitement non justifiée des administrés dans le cadre de leur demande d'autorisation d'urbanisme, source de risque juridique.

Vous trouverez en annexe un tableau qui identifie les règles qui posent question et des propositions de modifications. Sont notamment relevés la suppression de béton brut qui est un matériau utilisé dans l'architecture du XXème siècle, l'interdiction de vérandas pouvant améliorer l'habitabilité et le confort des logements qui est questionnable, ou encore l'interdiction d'escaliers extérieurs qui peuvent être adaptés pour la production de logements de petit gabarit.

## IX. Sur la thématique économique

Paris Terres d'Envol pourvoit 20% des emplois du territoire départemental pour 22% de la population<sup>9</sup>. Ses zones d'activités économiques sont principalement situées en zone de bruit sous PEB liée aux aéroports du Bourget et de Roissy-Charles de Gaulle.

Le PLUi de Paris Terres d'Envol traite des sujets des activités économiques via l'ensemble des documents du PLUI, en y consacrant notamment une OAP thématique dédiée au développement économique. Le PLUI de Paris Terres d'Envol préserve et sanctuarise la vocation économique de la majorité des secteurs d'activités existants, par le classement en zone U6 qui ne prévoit pas de possibilité de mutation en logement de ces secteurs.

### 1. Améliorer la classification des zones économiques

L'OAP thématique « Développement économique » recense et classe les secteurs d'activités économiques du territoire, de la manière suivante : 27 espaces économiques sont répertoriés, avec une identification en 3 types de zones : « espaces de corridor économique », « espaces économiques dans le diffus », « espaces économiques en ville en lien avec les gares ou le développement urbain ». La délimitation des espaces économiques ne reprend pas complètement le zonage du SCoT-m. Il manque en particulier la partie ouest de la zone économique PSA (espace économique n°26) et la partie est de la zone d'activité du Rateau située sur la Courneuve qui occupe quelques fonciers sur la commune de Drancy.

De plus, la classification retenue interroge pour certains secteurs :

- le secteur les Mardelles la Garenne (espace économique n°21), La Morée (espace économique n°19) et zone du Coudray (espace économique n°20) mérite d'être classés en « espaces économiques en ville en lien avec les gares ou le développement urbain » ;
- la zone d'activités du Commandant Rolland (n°8) mérite de relever d'une seule catégorie.

De manière à anticiper le SDRIFE récemment arrêté, la classification des zones d'activités économique peut utilement se rapprocher de celle du SDRIFE.

En outre, le SDRIFE identifie sur le territoire de Paris Terres d'Envol des emprises économiques « à sanctuariser » du fait de leur intérêt régional et d'autres « à requalifier/moderniser », qui ne peuvent muter dans le cœur d'agglomération qu'en étant compensées sur le périmètre du PLUI.

### 2. Harmoniser la densification verticale des zones d'activités

Un des objectifs poursuivis par le territoire de Paris Terres d'Envol en accord avec les orientations du SCoTM est la densification des zones d'activités qui se traduit par des règles de hauteurs qui évoluent entre les anciens PLU et le projet de PLUi. Cependant, **la typologie des hauteurs est à harmoniser au niveau des règles définies (règles de A à X), ainsi qu'entre les zones du corridor aéroportuaire et à proximité d'axes de transports ou de nuisances pour permettre une densification homogène** (Coudray, Morée, Paris Nord II par exemple). En effet, la différence de réglementation entre ces zones contiguës doit être justifiée, partant de l'objectif d'une plus grande densification et d'une amélioration du taux de pleine terre.

### 3. Les centres de données (data centers)

Le territoire de l'EPT Paris Terres d'Envol accueille des centres de données (data centers) et de nouvelles installations sont d'ores et déjà programmées (Aulnay-sous-Bois, Dugny, Le Bourget, Tremblay-en-France, ...)

La présence de ces équipements sur le territoire francilien est un facteur de compétitivité pour un nombre croissant d'acteurs économiques mais cette concentration est susceptible d'avoir une incidence sur les équilibres métropolitains. Ainsi, il conviendrait que les projets envisagés sur Paris terre d'Envol s'intègre à une démarche de développement de cette activité étudiée à l'échelle régionale.

<sup>9</sup> Source : Insee, Recensement de la population 2020

En conformité avec la prescription n°11 du SCoTM qui vise à « garantir les besoins fonciers liés au stockage de la data », le PLUI pourrait aborder le sujet des Data centers en :

- veillant à une répartition équilibrée sur le territoire métropolitain ;
- veillant à la compacité des constructions et à leur implantation prioritairement près des pôles d'activités ;
- tenant compte de l'existence des risques d'inondations, de la disponibilité des réseaux d'énergie, de leur capacité à fournir une forte puissance et des opportunités de récupération de leur chaleur produite, notamment pour un usage urbain ».

## **IX. Les projets à enjeux pour l'État et ses opérateurs**

D'une manière générale, le règlement ne doit pas remettre en cause les projets en cours et notamment les projets soutenus par l'État au titre des politiques publiques telles que la construction du Grand Paris Express, la construction de logements, la rénovation urbaine, les programmes sociaux, la densification aux abords des gares... En particulier, le PLUi ne doit pas contrevenir à la réalisation des projets portés par des opérateurs publics tels que la SGP, Solideo, GPA, l'ANRU ou encore l'EPFIF.

**De façon non exhaustive, il est demandé de modifier les éléments ci-dessous du PLUI, dans le cadre d'échanges à prévoir avec l'État et les porteurs de projet.**

### **1. OAP sectorielles : orientations concernant les espaces de nature**

Le projet de PLUi de Paris Terres d'Envol s'inscrit dans un territoire comprenant le site Natura 2000 Sites de Seine-Saint-Denis et, plus particulièrement, les entités Parc du Sausset, Bois de la Tussion, Parc de la Poudrerie et le nord du Parc Georges Valbon. Ce site Natura 2000 est concerné à des degrés variables par les OAP sectorielles suivantes : quartier du marché (Sevran), Plaine Montceux – Terre d'eaux – Pont blanc (Sevran), Val Francilia (Aulnay-sous-Bois), entrée sud de Dugny (Dugny), Gare/centre-ville/Vert-Galant (Tremblay-en-France), le Vert-Galant (Villepinte), le boulevard Robert Ballanger (Villepinte) et Gros Saule – Mitry Ambourget (Aulnay-sous-Bois).

Le site Natura 2000 est concerné par des secteurs classés N et, dans une moindre mesure, Nla, NI et Nzh et une grande part de sa surface sera en Espace boisé classé (EBC) ou en Espace paysagé protégé. Le projet faisant l'objet d'une évaluation environnementale, une évaluation des incidences Natura 2000 (EIN) a été réalisée par le pétitionnaire, conformément à l'article L. 414-4 du code de l'environnement.

Les OAP sectorielles du Vert-Galant (Villepinte), du boulevard Robert Ballanger (Villepinte) et du Gros Saule – Mitry Ambourget (Aulnay-sous-Bois) proposent la création d'accès ou de liaison avec le site Natura 2000 sans évaluer les impacts qu'elles peuvent entraîner sur la fréquentation du site et donc sur les perturbations engendrées sur l'avifaune d'intérêt communautaire. Pour l'OAP Vert-Galant en particulier, le pétitionnaire décrit dans son projet sa volonté de créer des nouveaux accès, mais le périmètre représenté sur la carte figurant cet OAP n'englobe pas ces accès projetés. La carte minimise ainsi les dimensions et les impacts de l'OAP.

### **2. Concernant les projets d'aménagement des quartiers de gare du Grand Paris Express et les ouvrages de la Société des Grands Projets (ex - Société du Grand Paris)**

D'une manière générale, le PLUi ne saurait revenir sur les mises en compatibilité des PLU communaux arrêtées dans le cadre de la réalisation du Grand Paris Express, par des dispositions de nature à compromettre la mise en œuvre de celui-ci.

- **Gare du Bourget RER, mutation du secteur Bienvenu-Gare**

L'aménagement du secteur Bienvenu-Gare fait l'objet d'une OAP sectorielle qui répond au projet de la ville de faire muter cette zone d'activité, en cohérence avec le zonage U2c, qui correspond aux zones

de centralité et autorise les logements. Ce futur quartier dense du Bourget se situera en face de la zone d'activité Mermoz à La Courneuve.

Il conviendrait d'indiquer dans l'OAP que l'interface entre ce futur quartier du Bourget et la ZAE de la Courneuve doit être travaillé, en cohérence avec l'OAP thématique de développement économique qui préconise des espaces de transition. En effet, il est rappelé dans cette OAP que les espaces tampons entre une zone d'activité et un espace mitoyen devront faire l'objet d'une végétalisation et de l'implantation, dans la mesure du possible, d'une zone de loisir et de convivialité.

- **Gare du Bourget RER, entonnement Rolland**

Le foncier SGP de l'entonnement Rolland se situe en zone U6h et correspond au secteur d'activité interdisant l'industrie et l'entrepôt. D'après le règlement, ce zonage interdit également le logement et autorise l'hébergement. Cependant, il était prévu sur ce site un projet de logements incluant une résidence jeunes actifs (projet lauréat de l'appel à projet IMG2). Le projet est toujours en réflexion et pourra proposer de l'hébergement, du logement ou bien une pension de famille.

Il convient donc de modifier le zonage en permettant la construction de logements.

- **Gare du Vert Galant à Villepinte**

L'OAP sectorielle « Le Vert Galant : un véritable quartier de gare » ne fait pas figurer la gare sur l'OAP graphique. De plus, le secteur du Vert-Galant fait l'objet de deux OAP contiguës à Villepinte et à Tremblay-en-France en contradiction avec la nature même de cette pièce du PLUI. Il conviendrait d'harmoniser cela en une unique OAP sectorielle.

### **3. La prise en compte des projets du NPNRU et de l'ORCOD-IN de Villepinte**

De nombreux projets NPNRU ont été repris dans les OAP sectorielles, il convient de prendre en compte les remarques suivantes :

- **Sevrans** : Sur la ZAC Mandela, il convient de s'inscrire dans les dispositions prévues par la MECDU. Notamment, le recul de 4 m imposé par rapport aux emprises publiques par le règlement pourrait contraindre le projet et limiter la constructibilité du site ; il conviendrait que l'EPT vérifie cet aspect avant l'approbation du document ;
- **Aulnay-sous-Bois** : La règle de la zone U5a, qui limite à 150 m<sup>2</sup> la surface des « autres équipements recevant du public » ne doit pas porter atteinte aux projets envisagés sur le quartier en matière d'accueil du public ;
- **Le Blanc-Mesnil** : Le secteur NPNRU des Tilleuls est intégré à une OAP sectorielle. En raison de la proximité avec les projets du Grand Paris Express, les dispositions de cette OAP pourraient être enrichies pour mieux intégrer les enjeux de mobilité douce et d'intermodalité.

### **4. Projets portés par Grand Paris Aménagement**

GPA a communiqué ses remarques aux services de l'État en sa qualité de PPA mais s'est également adressé aux collectivités. Les nombreuses remarques méritent d'être discutées.

Dans le cadre de l'opération Sevrans Terre d'Avenir, le zonage U3a situé dans le périmètre de la phase 2 de la ZAC correspond à une zone mixte et interroge. En effet, une déchetterie se situe sur le nord de la parcelle. Ce zonage laisse donc la possibilité d'implanter du logement à proximité immédiate de la déchetterie. En l'absence de tout projet de déplacement de cette déchetterie, il serait préférable de zoner la parcelle différemment.

#### 4. ORCOD-IN du Parc de la Noue

Dans le cadre de la ZAC du Parc de la Noue, un équipement est prévu à la place de la tour A qui sera démolie. Il serait souhaitable de mentionner ce futur équipement dans l'OAP sectorielle de ce projet.

À ce stade, l'équipement prévu comprend :

- la relocalisation des équipements de proximité démolis : centre de loisirs, point animation quartier, réseau d'assistantes maternelles
- la création d'une crèche à vocation d'insertion professionnelle (crèche AVIP)
- la création d'une maison pour tous destinée aux habitants du quartier

Le zonage U5a correspondant aux zones de grandes résidences limite la surface de plancher à 150 m<sup>2</sup> pour les « autres équipements recevant du public » : cette mesure est contraignante pour la réalisation d'un grand équipement comme celui prévu aujourd'hui.

Au niveau de la bande Ballanger, en zone UPvi1, le PLU de Villepinte a fait l'objet d'une modification simplifiée pour rendre compatible de zonage au projet du groupe Pichet. Cependant, les mesures ajoutées dans l'OAP du PLU de Villepinte ne sont pas reprises dans l'OAP sectorielle du PLU (notamment sur l'exposition aux nuisances et la qualité des matériaux utilisés). Il conviendrait également que les règles du document d'urbanisme ne viennent pas contraindre les projets contractualisés entre les partenaires.

#### 5. Val Francilia

Ce site fait l'objet d'une démarche d'étude globale visant à initier et à encadrer la mutation de plusieurs zones industrielles où l'activité laissera la place à des quartiers résidentiels. Cette démarche d'étude est entamée mais la traduction opérationnelle est encore lointaine. Pour ces raisons, l'État approuve le maintien du zonage précédent qui indique que ces zones sont à destination d'activité.

Néanmoins, le projet de mutation des secteurs apparaît dans les OAP, pour Fosse à Barbière ou Mardelle/garenne.

Ainsi, il apparaît une contradiction interne au PLU entre le règlement qui fige les zones, et les OAP qui envisagent leur mutation et annoncent donc une révision. Ce point pourra être discuté, afin d'étudier s'il est pertinent de maintenir le document en sa forme actuelle ou de ne pas faire apparaître les OAP sectorielles sur Val Francilia, sachant que leur contenu reste à définir dans la phase d'étude en cours.

Enfin, l'OAP sectorielle du secteur montre la volonté d'introduire de la mixité fonctionnelle sur l'ancien site PSA. **L'Etat rappelle qu'il est en désaccord avec un projet de construction de logements sur PSA, comme cela a été dit dans la note d'enjeux de l'État, en raison du PEB, de l'environnement industriel, du bassin de rétention des eaux usées, et des infrastructures limitrophes.**

## X. ANNEXES

### 1. Annexe 1

Vous trouverez en annexe 1 les contributions de plusieurs PPA, dans lesquels se trouvent des demandes de modification de zonage, concernant leurs propriétés, et leurs projets. Vous voudrez bien vous rapprocher de ces différents acteurs du territoire afin d'aviser des dispositions à prendre, en associant l'État lorsque cela vous apparaît pertinent.

Ainsi, ADP, l'AP-HP, l'EPFIF, la SNCF et la SGP ont transmis des contributions.

Ainsi, l'établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF) attire l'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 et qui nécessitent des ajustements.

Concernant la SGP, une attention particulière doit être portée au zonage de la future gare de Drancy-Bobigny qui se trouve actuellement à cheval sur deux zones. Il conviendrait de ne proposer qu'une

seule zone, dont le règlement soit compatible avec ce projet dont le Permis de Construire a d'ores et déjà été déposé (Permis État).

De plus, l'UDAP, outre un avis intégré ci-dessus à l'avis de l'État (paragraphe VIII. Volet patrimonial) a transmis un tableau détaillé de remarques concernant le règlement.

## **2. Annexe 2**

L'annexe 2 rassemble des recommandations techniques, avec un développement sur la thématique du paysage que le PLUi n'a pas approfondi, et des liens de téléchargement concernant les SUP.

Par ailleurs, il est proposé une carte synthétique des ZAC du territoire de Paris Terres d'Envol qui mérite d'être actualisée soit en y ajoutant les ZAC manquantes (ZAC du Parc de la Noue créée en 2024 à Villepinte), soit à retirer, car elles ont été clôturées.