

PROCES VERBAL DE SYNTHÈSE ANNEXE DU RAPPORT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Observations écrites ou orales recueillies dans les registres papier et le registre électronique (dont les courriels), courriers adressés au président de la commission d'enquête lors de l'enquête publique portant sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Établissement Public Territorial Paris Terres d'Envol.

Mme Katarzyna KMONK



M. François REBUFAT



M. André RISCH



M. Daniel ROME



Le président de la commission d'enquête
Bertrand CHANTALAT



ANNEXE 1

**LISTE DES QUESTIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE
ET DES REPONSES DE L'EPT**

**COMPLETEE DES APPRECIATIONS ET AVIS
SUR LE MEMOIRE EN REPONSE DE L'EPT**

SOMMAIRE

1.	THEME N°1 : CONCERTATION PREALABLE	5
1.1.	Analyse et synthèse des observations relatives à ce thème	5
1.2.	Questions de la commission d'enquête sur ce thème	5
1.3.	Réponses et commentaires de Paris Terres d'Envol	5
1.4.	Appréciations et avis de la commission d'enquête	7
2.	Thème N°2 : Qualité et lisibilité du dossier	7
2.1.	Questions de la commission d'enquête sur ce thème	8
2.2.	Réponses et commentaires de Paris Terres d'Envol	8
2.3.	Appréciations et avis de la commission d'enquête	10
3.	Thèmes N°s3 et 4 : Les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation)	10
3.1.	Généralités – Articulation du règlement avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) La portée des OAP	10
3.2.	Remarques ou observations générales sur les OAP	11
3.2.1.	Analyse et synthèse des remarques ou observations transverses, écrites ou orales, relatives à ces généralités	11
3.2.2.	Question de la commission d'enquête sur toutes ces interrogations ou remarques transverses	16
3.2.3.	Réponses et commentaires de Paris Terres d'Envol	16
3.2.4.	Appréciation et avis de la commission d'enquête	17
3.3.	Remarques portant sur des OAP particulières	18
3.3.1.	Questions de la commission d'enquête sur toutes ces remarques, requêtes ou interrogations	28
3.3.2.	Réponses et commentaires de Paris Terres d'Envol	28
3.3.3.	Appréciation et avis de la commission d'enquête	42
4.	Thème N°5 : Logements, densification, besoins en établissements scolaires et qualité des zones d'habitation	42
4.1.	Analyse et synthèse des observations écrites relatives à ce sous-thème	43
4.2.	Synthèse des éléments du dossier relatif à ce thème	45
4.3.	Questions de la commission d'enquête sur ce thème	45
4.4.	Réponses et commentaires de Paris Terres d'Envol – Appréciations et avis de la commission d'enquête	45
5.	Thème N°6 : Environnement, biodiversité, trame verte et bleue et zones humides	47
5.1.	Résumé des éléments du dossier relatifs à ce thème	47
5.2.	Synthèse des observations recueillies	48
5.2.1.	Sous-thème : Zones humides et présence de l'eau sur le territoire	48
5.2.2.	Sous-thème : Arbres et espaces verts	51
5.2.3.	Sous-thème : Coulées vertes	53
5.2.4.	Sous-thème : Biodiversité et développement durable	55
5.3.	Questions de la commission d'enquête sur ce thème	56
5.4.	Réponses et commentaires de Paris Terres d'Envol – Appréciations et avis de la commission d'enquête	56
6.	Thème N°7 : Qualité de vie, risques naturels et technologiques, nuisances diverses et aéroports	67
6.1.	Sous-thème relatif à la qualité de vie	67
6.1.1.	Analyse et synthèse des observations écrites relatives à ce sous-thème	67
6.1.2.	Synthèse des éléments du dossier relatif à ce sous-thème	68

6.1.3.	Questions de la commission d'enquête sur ce sous-thème – Réponses de l'EPT – Appréciations et avis de la commission d'enquête.....	69
6.2.	Sous-thème relatif aux risques naturels : eau	70
6.2.1.	Analyse et synthèse des observations du public	70
6.2.2.	Synthèse des éléments du dossier relatif à ce sous-thème.....	71
6.2.3.	Questions de la commission d'enquête sur ce sous-thème.....	71
6.2.4.	Réponses et commentaires de Paris Terres d'Envol – Appréciations et avis de la commission d'enquête.....	71
6.3.	Sous-thème relatif aux nuisances diverses : Pollution de l'air et pollution sonore	73
6.3.1.	Analyse et synthèse des observations du public	73
6.3.2.	Synthèse des éléments du dossier relatif à ce sous-thème.....	74
6.3.3.	Questions de la commission d'enquête sur ce sous-thème.....	75
6.3.4.	Réponses et commentaires de Paris Terres d'Envol – Appréciations et avis de la commission d'enquête.....	75
7.	Thème N°8 : Mobilité, transports publics et individuels et circulations douces	78
7.1.	Sous-thème relatif à la mobilité et aux transports collectifs	78
7.1.1.	Analyse et synthèse des observations écrites et orales relatives à ce sous-thème.....	78
7.1.2.	Questions de la commission d'enquête sur ce sous-thème.....	79
7.1.3.	Réponses et commentaires de Paris Terres d'Envol – Appréciations et avis de la commission d'enquête.....	79
7.2.	Sous-thème relatif aux transports individuels	80
7.2.1.	Analyse et synthèse des observations écrites et orales relatives à ce sous-thème.....	80
7.2.2.	Questions de la commission d'enquête sur ce sous-thème.....	83
7.2.3.	Réponses et commentaires de Paris Terres d'Envol – Appréciations et avis de la commission d'enquête.....	84
7.3.	Sous-thème relatif à la circulation douce	86
7.3.1.	Analyse et synthèse des observations écrites et orales relatives à ce sous-thème.....	86
7.3.2.	Questions de la commission d'enquête sur ce sous-thème.....	86
7.3.3.	Réponses et commentaires de Paris Terres d'Envol – Appréciations et avis de la commission d'enquête.....	87
8.	Thème N°9 : Paysage et Patrimoine	88
8.1.	Sous-thème relatif au « Patrimoine bâti »	88
8.1.1.	Analyse et synthèse des observations écrites et orales relatives à ce sous-thème.....	88
8.1.2.	Synthèse des éléments du dossier relatifs à ce sous-thème.....	99
8.1.3.	Questions de la commission d'enquête sur ce sous-thème.....	102
8.1.4.	Réponses et commentaires de Paris Terres d'Envol – Appréciations et avis de la commission d'enquête.....	104
8.2.	Sous-thème relatif au « Patrimoine paysager »	112
8.2.1.	Analyse et synthèse des observations écrites et orales relatives à ce sous-thème.....	112
8.2.2.	Synthèse des éléments du dossier relatifs à ce sous-thème.....	114
8.2.3.	Questions de la commission d'enquête sur ce sous-thème.....	117
8.2.4.	Réponses et commentaires de Paris Terres d'Envol – Appréciations et avis de la commission d'enquête.....	118
9.	Thème N°10 : Règlement écrit et graphique et zonage	122
9.1.	Résumé des éléments du dossier relatifs à ce thème	122
9.2.	Observations déposées par le public dans chacune des communes	123

9.3.	Questions de la commission d'enquête sur ce thème	139
9.4.	Réponses et commentaires de Paris Terres d'Envol – Appréciations et avis de la commission d'enquête	140
10.	Thème N°11 : Santé et établissements médicaux.....	183
10.1.	Questions de la commission d'enquête sur ce thème	184
10.2.	Réponses et commentaires de Paris Terres d'Envol	184
10.3.	Appréciation et avis de la commission d'enquête	185
11.	Thème N°12 : Développement économique et Pôles d'emploi	186
11.1.	Questions de la commission d'enquête sur ce thème	189
11.2.	Réponses et commentaires de Paris Terres d'Envol – Appréciations et avis de la commission d'enquête	189
12.	Thème N°13 : Consommation d'espace, étalement urbain et ZAN....	191
12.1.	Résumé des éléments du dossier relatifs à ce thème	191
12.2.	Synthèse des observations recueillies	191
12.3.	Questions de la commission d'enquête sur ce thème	194
12.4.	Réponses et commentaires de Paris Terres d'Envol – Appréciations et avis de la commission d'enquête	194
13.	Thème N°14 : Maintien du commerce et services de proximité.....	200
13.1.	Questions de la commission d'enquête sur ce thème	203
13.2.	Réponses et commentaires de Paris Terres d'Envol – Appréciations et avis de la commission d'enquête	203
14.	Thème N°15 : Maintien d'une activité agricole sur le territoire.....	205
14.1.	Questions de la commission d'enquête sur ce thème	205
14.2.	Réponses et commentaires de Paris Terres d'Envol	205
14.3.	Appréciation et avis de la commission d'enquête	207
15.	Thème N°16 : Développement des énergies renouvelables et ressources en eau	207
15.1.	Sous-thème relatif au développement des énergies renouvelables	207
15.1.1.	Questions de la commission d'enquête sur ce sous-thème.....	211
15.1.2.	Réponses et commentaires de Paris Terres d'Envol – Appréciations et avis de la commission d'enquête.....	211
15.2.	Sous-thème relatif au développement des ressources en eau	215
15.2.1.	Questions de la commission d'enquête sur ce sous-thème.....	216
15.2.2.	Réponses et commentaires de l'EPT Paris Terres d'Envol – Appréciations et avis de la commission d'enquête	216
16.	Thème N°17 : Autres problématiques	217
16.1.	Questions de la commission d'enquête sur ce thème	220
16.2.	Réponses et commentaires de Paris Terres d'Envol	220
16.3.	Appréciations et avis de la commission d'enquête	222
17.	Thème N°18 : Questions hors sujet du PLUI.....	222
17.1.	Question de la commission d'enquête sur ce thème	223
17.2.	Réponses et commentaires de Paris Terres d'Envol	223
17.3.	Appréciations et avis de la commission d'enquête	223

1. Thème N°1 : Concertation préalable

1.1. Analyse et synthèse des observations relatives à ce thème

Les remarques N°112 et 159 du registre dématérialisé évoquent, d'une part l'absence de toute concertation préalable à l'installation d'un datacenter à proximité immédiate d'habitations sur la commune de Dugny (ce projet n'est même pas abordé dans le PLUI) et plus généralement la question de la multiplication de ces installations (30 en Seine-Saint-Denis, dont au moins 6 sur le territoire de l'EPT), sans explications sur les raisons et besoins pouvant les justifier.

Dans la remarque N°131 du registre dématérialisé, l'association ANCA déplore « avoir été mise à l'écart » lors de l'élaboration du PLUI (« malgré ses demandes répétées »), avec pour conséquences des lacunes dans les inventaires des cours d'eau, mares et zones humides par communes et des imprécisions sur les cartes relatives à ce sujet.

La remarque N°154 du registre dématérialisé, émise par une association de protection de l'environnement, regrette « l'insuffisante concertation [qui] doit être corrigée pour davantage de cohésion sociale, favoriser l'implication des citoyens et de leurs associations ».

Les remarques N°130 et 176 du registre dématérialisé critiquent fortement la méthode d'élaboration du PLUI, au moins pour la commune de Drancy : « aucun portage des élus vers le public », « pas de prise en compte de besoins des habitants », « consultation minimaliste ... aucune réunion publique à Drancy sur le règlement et ses annexes ... les OAP et emplacements réservés ... ».

Les remarques N°s 180 à 184 du registre dématérialisé, reprises à l'identique dans les **N°206 à 211 et 213**, sont une pétition d'un collectif d'environ 200 habitants de Villepinte, qui s'oppose à la construction de 850 logements à proximité immédiate, sur le territoire de Sevran. Ces riverains déplorent qu'aucune consultation du public ni concertation n'ait eu lieu à Villepinte, alors que ces nouvelles constructions vont générer des nuisances certaines sur leurs voiries.

Par ailleurs, la réunion publique du 5 décembre 2024 a donné lieu à un compte rendu écrit, figurant en **annexe 4** du présent procès-verbal.

1.2. Questions de la commission d'enquête sur ce thème

Q1-1 : Quelles réponses l'EPT apporte-t-il aux remarques et questions soulevées ci-dessus ?

Q1-2 : Bien qu'aucune observation n'ait fait état d'un défaut d'affichage ou d'une insertion presse manquante, la commission d'enquête souhaiterait disposer des copies des certificats d'affichages et des parutions des avis d'enquête publique dans la presse, tant pour l'avis initial d'enquête que pour l'avis de prolongation de celle-ci.

1.3. Réponses et commentaires de Paris Terres d'Envol

Q1-1 : Quelles réponses l'EPT apporte-t-il aux remarques et questions soulevées ci-dessus ?

Afin de répondre aux différents points mentionnés dans les contributions n°131, n°154, n°130 et n°176, il est nécessaire de rappeler les points majeurs ayant jalonné le processus de concertation du PLUi.

Accompagné par un bureau d'étude dédié, le territoire a structuré sa démarche d'élaboration du PLUi en deux grandes étapes, la première étant consacrée au projet

de territoire, comprenant le diagnostic et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, et la seconde à la phase réglementaire.

Chaque étape a été précédée d'un processus d'échanges et de co-construction permettant d'assurer une implication progressive des acteurs et du public avant de passer à l'étape suivante.

La première phase de concertation publique s'est déroulée entre mars 2022 et février 2023. Elle a débuté par une réunion publique de lancement organisée en visioconférence et s'est accompagnée de la mise en ligne d'un site internet dédié ainsi que d'une plateforme collaborative permettant d'informer et de recueillir les contributions des habitants. Cette phase a également donné lieu à l'organisation de trois ateliers à destination du grand public et de trois autres ateliers impliquant les acteurs du territoire. Par ailleurs, huit stands d'information (principalement sur les marchés du territoire) ont été mis en place afin de favoriser les échanges et la diffusion des éléments du projet.

La seconde phase de concertation, intégrée à la phase réglementaire, s'est déroulée de mars 2023 à avril 2024 et a permis de prolonger la dynamique participative engagée lors de la première étape. Afin de maintenir l'implication des habitants et des parties prenantes, plusieurs dispositifs ont été déployés, parmi lesquels l'organisation de huit stands d'information et de recueil de contributions, la tenue de deux balades urbaines et paysagères, ainsi que d'une réunion publique de présentation du PADD et du lancement de la phase réglementaire.

Des réunions publiques ont également été organisées en clôture de la concertation afin de faire une présentation du projet finalisé en janvier et février 2024, en amont de l'arrêt réalisé en juin 2024. Tout au long de cette période, le site internet dédié au PLUi et la plateforme collaborative associée sont restés accessibles, permettant aux habitants de s'informer et de participer activement à l'élaboration du document.

En complément de ces actions, l'ensemble des personnes associées à la démarche a été sollicité à chaque rendez-vous du PLUi via une mail-liste, garantissant ainsi une diffusion efficace de l'information et une meilleure mobilisation. Des articles ont été régulièrement publiés dans les journaux communaux afin d'accompagner les grandes étapes du projet et le site internet du PLUi, mis en ligne en mai 2022, a fait l'objet de mises à jour régulières relayées via les réseaux sociaux et les sites internet des communes.

Concernant les remarques N°112 et 159 mentionnant la concertation relative à l'installation d'un datacenter

Il est important de rappeler que la concertation du PLUi n'a pas à mentionner un projet déjà en cours. Des éléments de réponse complémentaire sont mentionnés au thème n°16 relatif au Développement des énergies renouvelables, et ressources en eau.

Les remarques n°s 180 à 184 du registre dématérialisé, reprises à l'identique dans les N°206 à 211 et 213, sont une pétition d'un collectif d'environ 200 habitants de Villepinte, qui s'oppose à la construction de 850 logements à proximité immédiate, sur le territoire de Sevrans. Ces riverains déplorent qu'aucune consultation du public ni concertation n'ait eu lieu à Villepinte, alors que ces nouvelles constructions vont générer des nuisances certaines sur leurs voiries.

Dans le cadre de l'enquête publique sur le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), il est important de rappeler que le projet en question s'inscrit au sein d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) - d'initiative de Grand Paris Aménagement, laquelle fait l'objet d'une procédure de concertation et de consultation du public spécifique, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. La démarche participative engagée par la Ville de Sevrans vise à garantir une prise en compte des attentes et préoccupations des habitants et des parties prenantes.

De son côté, la Ville de Villepinte partage les préoccupations exprimées par ses habitants à travers la pétition annexée au dossier d'enquête publique. Lors de la présentation du projet en date du 26 septembre 2022 en salle des mariages de

Villepinte, organisée par Grand Paris Aménagement et la Ville de Sevrans, les élus villepintois ont eu l'occasion d'exprimer leurs attentes et leurs réserves.

En particulier, la Ville de Villepinte a émis des réserves quant à la configuration du projet et les questions relatives à la circulation.

Des échanges entre la Ville de Sevrans, Grand Paris Aménagement et la Ville de Villepinte doivent pouvoir s'engager sur ces points.

Q1-2 : Bien qu'aucune observation n'ait fait état d'un défaut d'affichage ou d'une insertion presse manquante, la commission d'enquête souhaiterait disposer des copies des certificats d'affichages et des parutions des avis d'enquête publique dans la presse, tant pour l'avis initial d'enquête que pour l'avis de prolongation de celle-ci.

L'ensemble des certificats d'affichage des avis d'enquête publique initial et de prolongation ont été fournis, ainsi que les mentions presse desdits avis.

1.4. Appréciations et avis de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte des éléments de rappel relatifs aux étapes de la concertation et aux différents moments d'échange avec le public.

La commission d'enquête entend l'argument du maître d'ouvrage en ce qui concerne la concertation portant sur l'installation d'un *datacenter* selon lequel la concertation du PLUi n'a pas à mentionner un projet déjà en cours. Toutefois, la commission rappelle qu'il est préférable que les enjeux citoyens qui s'attachent à ces projets d'envergure puissent être discutés le plus largement possible.

En ce qui concerne la pétition d'un collectif d'habitants de Villepinte, qui s'oppose à la construction de 850 logements à proximité immédiate, sur le territoire de Sevrans, la commission d'enquête note que ce projet fait l'objet d'une procédure de concertation et de consultation du public spécifique.

La commission d'enquête remercie le maître d'ouvrage pour la transmission des éléments relatifs à l'affichage et à la publicité.

2. Thème N°2 : Qualité et lisibilité du dossier

Les remarques N°3 et 122 du registre dématérialisé, ainsi que la deuxième observation déposée sur le registre papier d'Aulnay-Sous-Bois, regrettent que les documents mis à l'enquête ne permettent pas de visualiser aisément les évolutions des PLU actuels vers le futur PLUi (changements de zonages et de règlements, bilan de l'application des PLU précédents et justification des choix retenus). De même, aucun élément de bilan de l'application des PLU communaux en vigueur n'est fourni, qui mettrait en évidence leurs points positifs et leurs lacunes sur les plans environnemental et sanitaire.

La 4^{ème} remarque déposée sur le registre papier **d'Aulnay-Sous-Bois** regrette :

- que la prise en compte des avis des PPA (dont la MRAE, avec 40 observations) n'apparaisse pas dans le dossier mis à l'enquête,
- trop de droits à construire, sans solution au problème des logements vacants,
- la non-prise en compte de l'avis du SDAGE pour le ruissellement et la gestion des eaux pluviales,
- la complexité de lecture du règlement des diverses zones, qui comporte des indices multiples difficiles à comprendre pour les non-initiés.

La remarque N°15 regrette que ce « *PLUi manque en études, sur la densité, les transports doux, collectifs, au plus près des quartiers, sur l'accidentologie des blessés, à la perte de vie* »

La remarque N°35 souligne l'absence de réponses concrètes aux remarques de la MRAE dans le PLUI tel que mis à l'enquête, et regrette qu'un nouveau projet n'ait pas été présenté suite à ces remarques.

La remarque N°58 évoque la réunion publique tenue le 5 décembre 2024 à Aulnay-Sous-Bois et y déplore l'absence d'une intervention d'élus qui auraient pu éclairer le public sur l'origine des choix politiques faits pour ce PLUI.

Il y est également regretté que les réponses aux questions des PPA (notamment la MRAE) n'aient pas été abordées durant cette réunion. Par ailleurs, les réponses de l'EPT sont jugées très insatisfaisantes sur les mesures prévues pour protéger les habitants face aux nuisances sonores, à la mauvaise qualité de l'air de certaines zones, aux problèmes de ruissellement des eaux pluviales, à la consommation d'ENAF, au déséquilibre entre zones d'habitat et d'emplois et à la multiplication des datacenters sur le territoire de l'EPT.

La remarque N°60 émane d'une association de protection de l'environnement, qui « *avait transmis un avis lors de l'arrêt du PLUi, soulignant les erreurs et insuffisances de l'état initial de l'environnement (espaces de nature et biodiversité) et constate que cet avis n'a pas été joint aux avis des PPA.* »

Les remarque N°93 et 98 déplorent le manque de clarté (« *langue de bois* ») du préambule du bilan de la concertation, ainsi que la grande difficulté à trouver simplement des informations claires et concrètes pour le simple citoyen dans le grand nombre de documents mis à l'enquête « *sans avoir fait Sciences-Po* ».

La remarque N°126 regrette que le verbatim de la réunion publique du 5 décembre 2024 ne soit pas publié parmi les documents mis à l'enquête.

Les remarques N°128 et 129 (en doublon l'une de l'autre) soulignent et déplorent la difficulté à déchiffrer le système déroutant et complexe d'indices dans la désignation des différentes zones du PLUI.

La remarque N°131 émane d'une association de protection de l'environnement et souligne (en mentionnant quelques exemples) que les mares et plans d'eau du territoire, ainsi que l'étendue de leur impluvium et marges de retrait, ne sont pas identifiés avec une échelle suffisamment précise sur les cartes. Les cartes des mares et plans d'eau sont donc à reprendre pour se conformer à la réalité du terrain.

2.1. Questions de la commission d'enquête sur ce thème

Q2-1 : Quelles réponses l'EPT apporte-t-il aux remarques et questions soulevées ci-dessus ?

2.2. Réponses et commentaires de Paris Terres d'Envol

Q2-1 : Quelles réponses l'EPT apporte-t-il aux remarques et questions soulevées ci-dessus ?

L'EPT souhaite apporter des éléments de réponse ci-dessous afin de clarifier les points soulevés des contributions mis en avant dans ce thème, notamment en ce qui concerne la lisibilité du document, la prise en compte des avis et recommandations, ainsi que la méthodologie d'élaboration du PLUi.

Concernant la visualisation des évolutions des PLU actuels, l'élaboration d'un PLUi vise à traduire un projet commun à l'échelle territoriale, formalisé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Il ne s'agit pas d'une simple évolution des documents de planification existants, d'autant que les PLU actuellement en vigueur ont été adoptés à des périodes différentes, dans des contextes et cadres réglementaires variés. Toute comparaison directe s'avérerait donc peu pertinente.

Concernant les remarques relatives à la lisibilité du règlement, il est vrai que l'organisation du PLUi diffère de celle des huit PLU existants. Cependant, l'usage d'un système d'indices permet d'harmoniser la présentation des règles générales et transversales à l'échelle du territoire, tout en maintenant une finesse d'application. Cela garantit la cohérence des politiques publiques tout en préservant les spécificités locales des quartiers, îlots et communes.

Concernant la remarque relative à la réponse de l'EPT à l'avis de la MRAe, la réponse formulée à l'avis de la MRAe intègre plusieurs engagements qui seront intégrés au dossier final. Toutefois, la demande de la MRAe de déposer un nouveau projet est une recommandation qui ne relève pas du cadre réglementaire de l'élaboration d'un document de planification, dans la mesure où les pièces du dossier ne peuvent être modifiées entre l'arrêt du PLUi et l'enquête publique.

L'EPT a donc choisi de répondre aux recommandations par le biais d'un mémoire, conformément aux précisions apportées par la MRAe dans son avis. Un travail approfondi de justification et d'apport de compléments a donc été proposé. Des améliorations seront intégrées au projet de PLUi dans la continuité de ces recommandations.

Concernant la remarque relative à la réunion publique qui a eu lieu le 5 décembre 2025, les thèmes abordés lors de la réunion publique, placée sous la gouvernance et la responsabilité de la commission d'enquête, ont été définis à son initiative. Nous comprenons que la diversité des niveaux de connaissance du public ait pu rendre l'appréhension du dossier plus complexe.

Concernant la sollicitation de l'ANCA, cette dernière a été impliquée dans les ateliers organisés lors de la concertation sur le PADD. En tant qu'association de protection de l'environnement, elle a également été conviée à toutes les réunions publiques organisées à chaque étape du PLUi.

L'avis PPA de l'ANCA, transmis le 13 août, n'avait initialement pas été intégré au dossier mis en ligne pour l'enquête publique en raison d'une erreur. Cette omission a été rectifiée dès réception de la demande, et le document a été ajouté au dossier le 12 décembre. Les points soulevés relatifs aux manquements identifiés seront repris conformément aux précisions apportées dans le mémoire en réponse à la MRAe.

Concernant la remarque relative à la mise en ligne du verbatim de la réunion publique, la synthèse de la réunion publique a été mise à disposition sur le site internet dédié à l'élaboration du PLUi.

Enfin, comme indiqué dans les thèmes 6 et 7 relatif Environnement, biodiversité, trame verte et bleue et zones humides et Qualité de vie, risques naturels et technologiques, nuisances diverses et aéroports, concernant la remarque relative à la lisibilité des mares et plans d'eau répertoriés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Environnement et Santé », ces dernières seront reprises dans le règlement graphique relatif aux prescriptions. De plus, de nouvelles orientations seront définies pour leur préservation.

Une disposition réglementaire particulière d'espaces paysager protéger zones humides sera imposée à chacune des mares et leurs abords (10m). Les bassins de

réétention d'eau ne seront pas couverts par cette nouvelle disposition – ces derniers n'offrant pas les mêmes services écologiques, ne sont pas toujours en eau, et pour certains font ou feront l'objet d'aménagements qu'il est nécessaire de ne pas obérer.

2.3. Appréciations et avis de la commission d'enquête

La commission d'enquête note les réponses apportées ci-dessus par le maître d'ouvrage.

Elle comprend bien qu'il ne s'agit pas ici d'une simple évolution des documents de planification existants et que la méthodologie ne saurait reposer sur une comparaison.

La commission d'enquête considère qu'en dépit de la complexité du projet ainsi que de l'importance et de la technicité des éléments réglementaires le dossier est structuré de manière permettant sa bonne compréhension.

La commission d'enquête prend acte de la rectification relative à l'avis PPA de l'ANCA et note que le verbatim de la réunion publique a été mis à disposition du public sur le site Internet.

La commission d'enquête note que la lisibilité des mares et plans d'eau répertoriés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Environnement et Santé » sera améliorée, que ces dernières seront reprises dans le règlement graphique relatif aux prescriptions et que de nouvelles orientations seront définies pour leur préservation.

3. Thèmes N°3 et 4 : Les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation)

3.1. Généralités – Articulation du règlement avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) La portée des OAP

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont, en règle générale, complémentaires au règlement. Dans ce cas, les orientations d'aménagement et de programmation viennent compléter les dispositions réglementaires et peuvent être à cet égard plus contraignantes. Elles peuvent, par exemple :

- préciser l'application spatiale de dispositions réglementaires écrites (par exemple, la localisation des destinations des constructions),
- préciser les modalités de mise en œuvre de certaines règles (par exemple la modulation des hauteurs des constructions et des règles d'espaces libres selon leur localisation),
- renseigner des sujets sur lesquels le règlement est muet.

Les projets doivent alors être à la fois compatibles avec les OAP et conformes au règlement.

Toutefois, certaines dispositions d'OAP peuvent se substituer à celles qui sont fixées dans le règlement, dès lors que ce dernier le prévoit expressément. Dans ce cas, les dispositions prévues dans une orientation peuvent être différentes de celles qui sont fixées par le règlement (implantation différente par rapport aux voies, aux limites séparatives, hauteur différente, ...) et, ne pouvant pas appliquer l'orientation de façon complémentaire au règlement, les dispositions prévues dans l'orientation se substituent à celles qui sont fixées par le règlement de la zone considérée.

Les projets doivent alors être compatibles avec les OAP et conformes au règlement, sauf en ce qui concerne les orientations dont le contenu est contraire à celui fixé par les dispositions réglementaires.

Les OAP du PLUI de Paris Terres d'Envol relèvent de deux catégories :

- Les OAP « Thématiques », au nombre de 4 :
 - « OAP Environnement et santé »,
 - « OAP Développement économique »,
 - « OAP Qualité de l'habitat »,
 - « OAP Mobilités ».
- Les OAP « Sectorielles », se répartissant en deux catégories :
 - Les 4 OAP transverses :
 - Lutte contre les ilots de chaleur urbains (ICU),
 - Développer une architecture bioclimatique,
 - Réduction des sources de pollutions et de nuisances,
 - Limiter l'exposition aux nuisances.
 - Les OAP par commune, au nombre de 35, qui portent sur des espaces délimités et généralement de faible superficie, à échelle communale ou intercommunale.

Le présent chapitre regroupe les principales remarques ou questions relatives aux OAP déposées dans les registres d'enquête papier ou dématérialisé.

Les déposants sont principalement des aménageurs, des associations, des particuliers, voire les communes elles-mêmes.

3.2. Remarques ou observations générales sur les OAP

3.2.1. Analyse et synthèse des remarques ou observations transverses, écrites ou orales, relatives à ces généralités

Six remarques (n^{os} 7, 119, 120, 125, 133 et 160), figurant toutes au registre dématérialisé, font état de remarques ou questions transverses, applicables à plusieurs OAP.

La remarque n^o7, émise par une association de défense de l'environnement, évoque la présence historique d'eau dans le sous-sol de certains quartiers, ainsi que l'orientation n^o8 du PADD, qui fait partie du PLUI, et *« devrait être un guide pour l'urbanisation du territoire »* :

- *Pour viser le zéro-imperméabilisation lorsque les conditions de sol et de sous-sol le permettent (sauf en zone de risque gypse ou argile),*
- *Pour préserver et valoriser les cours d'eau et leurs abords, les plans d'eau et les zones humides et tenir compte du relief et de l'eau pour un bioclimatisme du territoire.*

Or, force est de constater que les OAP sectorielles des Tilleul et de la Molette sur Blanc-Mesnil dérogent à cette orientation en artificialisant les sols pour la construction de plusieurs milliers de nouveaux logements dont le nombre n'est pas précisé dans le document. Les aménagements verdissant ces OAP ne compensent pas l'impact de l'urbanisation sur ces secteurs.

Le PLUI de l'EPT Paris-Terres d'Envol doit tenir compte de la spécificité des zones humides naturelles qui traversent le territoire, dont les sols ont été artificialisés depuis le milieu du vingtième siècle :

- *En reconnaissant l'existence naturelle de cette zone humide traversant le territoire, et en prenant les précautions nécessaires à leur préservation et leur réhabilitation,*
- *En mettant des contraintes supplémentaires pour les futures constructions, afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales, sans assécher la nappe phréatique superficielle,*
- *En augmentant la proportion de pleine terre sur les parcelles, afin de préserver ces zones humides naturelles et pouvoir envisager leur réhabilitation dans l'avenir (remise à l'air libre des cours d'eau, développement de la biodiversité),*
- *En décrétant un moratoire interdisant les permis de construire des projets immobiliers qui ne respectent pas moins de 40% de pleine terre pour la durée du PLUI. »*

Les remarques n°s 119 et 120, émises également par une association de défense de l'environnement, (la n°120 n'est que la recopie de la n°119, avec simplement les annexes ajoutées) sont très transverses et abordent plusieurs points du PLUI.

Leur paragraphe introductif figure ci-dessous :

L'axe-2 du PADD du PLUI de Paris Terres d'Envol promet en particulier de développer un territoire de nature, plus résilient, prenant en compte les **enjeux de santé**.

- Préserver et développer la trame verte et bleue(TVB),
- maîtriser les risques et nuisances qui ont un impact sur la santé des habitants,
- développer les énergies renouvelables(ENR) et de récupération (ENR&R),

sont les orientations primordiales à mettre en œuvre pour répondre à cet axe du PADD.

La traduction de ces préconisations traduites dans les OAP et le règlement du PLUI ne sont pas à la mesure d'enjeux pourtant clairement identifiés

Viennent ensuite une vingtaine de pages, listant tous les points mal ou non traités par le projet de PLUI, selon le plan ci-dessous :

1		Risques et nuisances
	1.1	Evaluation environnementale
	1.2	Risques naturels
	1.3	Pollutions et nuisances
	1.3.1	Préambule
	1.3.2	Prescriptions du SCoT
	1.3.3	Avis de la MRAe
	1.3.4	Qualité de l'air
	1.3.5	Pollution sonore
2.		Trame verte et bleue (TVB).
	2.1	SCoT et TVB
	2.2.	Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF)
3.		Energie
	3.1	Production ENR (Energies Renouvelables)
	3.2	ENR&R (Energies Renouvelables et de Récupération)
	3.3	Consommation énergétique.
	Annexe-1	Evaluation environnementale des OAP
	Annexe-2	Arrêté de catastrophe naturelle du 23 septembre 2024
	Annexe-3	Chaville : pacte pour un urbanisme responsable

La remarque n°125, émise par une association de défense de l'environnement, évoque quant à elle la qualité de l'air sur le territoire de l'EPT.

« La réponse de l'EPT Paris Terres d'Envol à la recommandation n°31 de l'autorité environnementale sur la qualité de l'air tend à minimiser les effets de la pollution, sans donner aucune information chiffrée, ni répondre au problème posé.

L'Autorité environnementale recommande en effet de :

- *mieux qualifier la qualité de l'air dans les secteurs de projets afin d'y caractériser et hiérarchiser les enjeux en termes d'exposition des populations aux pollutions atmosphériques,*
- *compléter les OAP sectorielles et/ou le règlement par des dispositions contribuant efficacement à éviter ou limiter strictement cette exposition des populations à une qualité de l'air dégradée, en ce qui concerne en particulier les logements et les établissements accueillant des publics sensibles.*

Dans la réponse de l'EPT, on note « Il ne sera pas réalisé d'études de pollutions supplémentaires sur les différents sites, celles-ci relevant de nouveau de la phase projet. »

La réponse se termine par une phrase qui laisse le lecteur pour le moins perplexe quand il s'agit d'implanter plusieurs milliers de nouveaux logements : « Il convient de souligner un point de vigilance concernant l'ajout de prescriptions liées à des éléments très spécifiques (implantation des prises d'air par exemple), favorables à limiter l'exposition des habitants mais qui ne peuvent être finalement vérifiées par la collectivité au moment de l'instruction des permis de construire. »

Pourtant, la mission régionale de l'autorité environnementale (MRAE) avait émis un avis délibéré sur la modification du PLU de Blanc-Mesnil, à propos de la qualité de l'air.

Selon l'évaluation environnementale sur la commune du Blanc-Mesnil, « la qualité de l'air est qualifiée de « Bonne » 3 jours de l'année, de « Moyenne » 254 jours, de « Dégradé » 65 jours et de « Mauvaise » 41 jours ».

Le territoire communal est également en effet exposé à des pollutions atmosphériques dont les niveaux de concentration moyenne annuelle sont supérieurs aux valeurs recommandées par l'OMS en matière de qualité de l'air.

Ainsi l'évaluation environnementale affiche, sur la base des modélisations d'Airparif et pour l'année 2022, des niveaux de 25 microgrammes/m³ (µg/m³) pour le dioxyde d'azote (NO₂), de 20 µg/m³ pour les particules fines PM₁₀ et de 11 µg/m³ pour les PM_{2,5}, alors que les valeurs limites recommandées par l'OMS sont pour ces polluants respectivement de 10, 15 et 5 µg/m³ compte-tenu des effets néfastes pour la santé humaine documentés au-dessus de ces niveaux.

L'avis était identique en 2022 pour le projet de la zone de la Molette, après l'étude d'impact faite en 2020 (période de restriction Covid).

« Le projet induira une augmentation de la circulation automobile assortie d'un impact négatif sur la qualité de l'air. Toutefois la modélisation conclut que les futures émissions globales auxquelles sera exposé le quartier respecteront les seuils de qualité, dont ceux de l'OMS, compte tenu de l'amélioration de la motorisation des futurs véhicules. »

L'Autorité environnementale note dans son avis sur le PLU local qu'aucune mesure sur site n'a été effectuée afin de caractériser plus finement la qualité de l'air locale.

On constate qu'il en est de même pour le projet de PLUI.

L'Autorité environnementale relevait que le dossier du PLU Blanc-mesnilois ne mentionne aucune mesure d'évitement ou de réduction hormis « la requalification des axes principaux structurants du centre-ville et le principe de voiries apaisées » ainsi que le développement des modes actifs, sans aucune présentation précise des

mesures envisagées et sans quantification du gain attendu en matière de réduction des concentrations de polluants atmosphériques.

Cela n'apparaît pas non plus dans le projet de PLUI.

L'Autorité environnementale recommande de revoir les dispositions du PLU local applicables au secteur de l'OAP Centre-ville afin d'assurer aux futurs habitants et usagers une qualité de l'air répondant aux recommandations de l'Organisation mondiale de la santé, y compris fenêtres ouvertes et dans les espaces de vie extérieurs.

Cela reste valable pour les dispositions du projet de PLUI, non seulement pour le secteur de l'OAP Centre-ville (programmation de 330 logements) mais également sur celui de la Molette (programmation de 5332 logements), et celui des Tilleuls (programmation de 3179 logements), et le cortège des nouveaux véhicules.

Le PLUI de l'EPT Paris Terres d'Envol permettra-t-il de laisser les mains libres aux promoteurs de ces programmes de nouveaux logements sans garantie de protection contre la pollution atmosphérique, ce qui amènerait à un empoisonnement lent et progressif de la population blanc-mesniloise et notamment des jeunes enfants ? »

La remarque N°133, émise par une association de défense de l'environnement, évoque les OAP et d'autres sujets transverses.

Cette remarque, dont le plan figure ci-dessous, traite dans sa partie 1 de toutes les remarques et questions suscitées par les OAP.

1					Règlement
	1.1				OAP Thématiques
	1.2				OAP Sectorielles
		1.2.1			OAP sectorielles et ENR&R
		1.2.2			Détail des OAP Sectorielles
			1.2.2.1		Aulnay-sous-Bois
				1.2.2.1.1	Val Francilia
				1.2.2.1.2	OAP Gros Saule/Mitry Ambourget/Savigny et Ru du Sausset
			1.2.2.2		Le Blanc-Mesnil
				1.2.2.2.1	OAP les Tilleuls
				1.2.2.2.2	OAP La Molette
			1.2.2.3		OAP sectorielles et Ru de la Molette.
			1.2.2.4		OAP Quartier du Marché à Sevran
			1.2.2.5		OAP à Tremblay en France
				1.2.2.5.1	OAP Sud Aéroport
				1.2.2.5.2	OAP du vieux Pays
2.					Coupures Urbaines
3.					Espaces verts
4					Indicateurs

En synthèse de la partie n°1 concernant les OAP, il semble que « les objectifs de celles-ci ne soient pas acceptables en l'état et que certaines ne soient simplement pas abouties ».

La remarque N°160, émise par une association de défense de l'environnement, évoque les nuisances générales liées aux opérations de densification urbaine.

« Le PLUI, malgré les belles paroles du PADD, ne propose aucune amélioration sur ces différents aspects. Nous ne relevons aucune préconisation, aucun engagement précis.

Il ne tient aucun compte des résultats de la concertation et des vœux exprimés par la population, en particulier :

- *Préserver une densité modérée qui respecte le cadre de vie existant,*
- *Porter une attention particulière aux arbres. Le PLUI parle d'arbres à planter, alors qu'il faut privilégier la protection des grands arbres existants, 14 fois plus efficaces en matière de lutte contre le réchauffement climatique que les jeunes arbres. Il faut indiquer que si un arbre de haute tige est présent, le projet de construction doit être conçu en fonction de sa préservation.*

La présentation des OAP (Opération d'aménagement et de programmation) est aussi très révélatrice :

- *toutes constatent un niveau maximum de risques et de nuisances, sans que rien ne soit mis en avant pour y remédier. La seule perspective est une densification, parfois en contradiction avec les orientations des textes réglementaires pour la renaturation des cours d'eau comme le Sausset, rendue impossible dans les prévisions de l'OAP Gros Saule. Pour cette OAP, nous sommes particulièrement inquiets pour l'avenir du vaste espace vert au sud du vélodrome qui joue un rôle essentiel pour les habitants des cités limitrophes, autrefois appelées les « Mille mille », et que ne peut remplacer le parc du Sausset.*
- *L'OAP Val Francilia annonce la construction de 2800 logements (Mémoire en réponse à l'avis de la MRAE, p9) dans une zone de « mixité fonctionnelle » qui s'étend sur le site PSA, à proximité d'activités polluantes comme l'usine Chimirec. Il est aberrant de construire des logements sur cette friche industrielle, de même qu'en bordure des autoroutes A1 et A3, dans la zone de bruit des aéroports Charles de Gaulle et Le Bourget. C'est en contradiction avec la note d'enjeux de l'État. La partie est de cette zone de « mixité fonctionnelle » est traversée par une voie à créer (reprise d'un projet « Val Francilia » antérieur qui a été abandonné à la suite d'une forte mobilisation citoyenne) servant d'émissaire au trafic intense de la zone d'activités (dépôts logistiques, déchets à retraiter par Chimirec, futurs datacenters, etc.). Il est impératif qu'aucune zone d'habitation (avec évidemment des écoles) ne soit développée au moins sur cette partie de la zone. Seule une bande aux abords du boulevard George Braque, entre carrefours de l'Europe et Louis Armand, peut raisonnablement recevoir des logements. Il faut donc repenser la carte de l'OAP pour distinguer clairement les zones d'habitation, et revoir à la baisse le nombre de logements.*
- *L'OAP Centre gare prévoit de même une densification dans une zone d'exposition aux risques de la gare de triage (produits dangereux), jusqu'aux abords de l'autoroute A3.*
- *Dans l'ensemble des OAP, le nombre de logements envisagé est excessif, et dépasse, en proportion de la population actuelle de la ville, les prévisions de la plupart des autres villes du territoire. Aulnay « fait du zèle », au rebours des attentes de la population, qui souffre de la multiplication et de l'impact de trop nombreux projets immobiliers.*
- *L'OAP Centre gare ne prévoit aucune mesure concrète pour permettre la mise en place d'un Bus à Haut Niveau de Service et de pistes cyclables sur l'« axe structurant » Jules Princet – Rue Charcot. Cet aménagement ne peut se faire*

que par une régularisation et un élargissement de ces voies, qui doivent être permis par des dispositions spécifiques intégrées au règlement (5. Qualité urbaine, dispositions particulières applicables à la commune d'Aulnay-Sous-Bois).

- L'OAP Centre Gare est la seule à prévoir la création d'une école.
- La notion d'« espace public », de type « place » comme lieu de rencontre et d'échange à créer, est absente de toutes ces OAP.
- Les OAP ne répondent pas à ces questions cruciales : comment ce PLUi compte-t-il régler ou limiter les risques d'ilot de chaleur, d'exposition à la pollution, au bruit, aux risques industriels ? Quelle isolation des bâtiments ? Quelle place pour les végétaux ?
- Sur les points 6, 7, 8, 9, 10 de la liste ci-dessus, absence d'une politique d'aménagement des grands axes, stationnement sauvage, patrimoine architectural, nouveaux équipements collectifs, aménagements PMR, les OAP n'apportent aucune réponse précise. »

3.2.2. Question de la commission d'enquête sur toutes ces interrogations ou remarques transverses

Q3-1 : Quelles réponses l'EPT apporte-t-il aux multiples remarques et questions soulevées dans les six remarques transverses ci-dessus ?

3.2.3. Réponses et commentaires de Paris Terres d'Envol

Q3-1 : Quelles réponses l'EPT apporte-t-il aux multiples remarques et questions soulevées dans les six remarques transverses ci-dessus ?

Ces remarques, issues principalement d'associations de défense de l'environnement, concernent transversalement la prise en compte de la gestion des eaux de pluies, le développement de la trame verte et bleue, la maîtrise des risques et nuisances et le développement des ENR. Ces demandes figuraient déjà pour bonne part dans l'avis PPA de ces associations. Des réponses à ces différents éléments ont été développés par l'EPT dans l'ensemble des thèmes dédiés au sein de ce mémoire.

Concernant les OAP du PLUi, nous tenons tout d'abord à rappeler la façon dont le PLUi a pris en compte ces différentes thématiques. Cette logique et la façon dont ont été intégrés les enjeux environnementaux permettent ainsi de répondre globalement aux observations évoquant l'environnement naturel ou les nuisances par exemple.

- OAP thématiques

Le PLUi intègre 4 OAP thématiques qui permettent de couvrir plusieurs enjeux importants pour le territoire : l'environnement et la santé, la qualité de l'habitat, les mobilités et le développement économique. L'ensemble de ces documents et leurs orientations répondent et contribuent à leur niveau aux enjeux soulevés par ces 6 contributions.

Des améliorations seront néanmoins apportées notamment au sein de l'OAP « Environnement et Santé » :

- Compléments sur la trame verte et bleue (correction d'une erreur par rapport à la Trame Verte et Bleue (TVB) du SCoT, précision sur la vocation des espaces de réservoirs et les espaces relais)
- Renforcement de l'ambition de plusieurs orientations en supprimant des mentions conditionnelles.

- OAP sectorielles

Il existe 34 secteurs couverts par une OAP, correspondant à des secteurs retenus pour accueillir la production de logements dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, concernés par des projets de renouvellement urbain, situés à proximité des gares existantes ou à venir, et/ou permettant de redynamiser l'activité

économique. Pour rappel, les OAP thématique ainsi que les règlements écrit et graphique (zonage, prescriptions graphiques) s'appliquent également à ces secteurs. Leur structuration a été réfléchi autour de trois outils complémentaires afin de prendre au mieux les enjeux environnementaux :

- Les préconisations transversales, applicables à l'ensemble des secteurs dans une logique de « règles d'or », portent des principes et prescriptions territoriales en matière d'aménagement durable (lutte contre les îlots de chaleur urbains et architecture bioclimatique) et de risques et nuisances (réduction des sources de pollutions et de nuisances et limitation de l'exposition par des principes constructifs). Elles permettent un lien renforcé avec les principes et orientations des OAP thématiques.
- Dans chaque OAP, un principe d'indicateurs synthétiques (îlot de chaleur urbain, trame verte et bleue, risques, nuisances) et une cartographie présentant les éléments de nature à proximité du site ont été introduits. Dans un principe d'alertes et de porter à connaissance sur le secteur de projet, ils permettent de faire le lien avec les OAP thématiques, les préconisations transversales et facilitent la prise en compte de l'environnement et des continuités écologiques.
- Plus classiquement, chaque OAP se composent d'orientations et de prescriptions (écrites ou graphiques) spécifiquement adaptées au secteur de projet et aux enjeux identifiés. Des mesures ERC ont bien sûr été travaillées, bien qu'elles ne soient pas clairement identifiées sous cette appellation comme la MRAe a pu le relever.

Néanmoins, afin de renforcer davantage le volet environnemental pour donner suite aux avis reçus, certaines dispositions ont été réinterrogées :

- La programmation quantitative de logements sera ajoutée au sein de toutes les OAP concernées.
- Un travail a été mené afin de renforcer la compréhension des enjeux sectoriels et les moyens de les prendre en compte. C'est notamment le cas pour les continuités écologiques, les mobilités actives et les pollutions et nuisances. Des améliorations sensibles seront donc apportées dans certaines OAP concernées, avec par exemple l'affichage des sources de bruits et des prescriptions de retrait ou l'apport de précision sur les attentes en matière de végétalisation.
- L'ensemble des cours d'eau (enterrés, canalisés ou à ciel ouvert) sera inscrit au sein des OAP sectorielles concernées.
- L'ajout d'une règle transversale visant à préserver tout arbre existant en priorité.
- Actualisation basée sur des études récentes, qui n'ont pu être prises en compte au moment de l'arrêt, afin de réinterroger la pertinence des mesures ERC mises en œuvre. C'est par exemple le cas de l'OAP « Le parc de la Noue : un quartier à requalifier », secteur où l'avancement du projet d'ORCOD-IN a permis d'identifier de nouvelles mesures ERC.

Par ailleurs, comme cela a pu être exposé dans le mémoire en réponse MRAe, un travail sera également réalisé sur la forme de l'évaluation environnementale afin de présenter plus clairement les enjeux identifiés et la façon dont les outils déployés dans le PLUi permettent d'y répondre, notamment les OAP thématiques et sectorielles.

Ces différentes évolutions sont naturellement à mettre en regard avec l'ensemble des améliorations réglementaires portant sur ces sujets et identifiés dans ce mémoire en réponse, notamment aux thèmes 6, 7, 8, 9, 11, 13, 15 et 16.

3.2.4. Appréciation et avis de la commission d'enquête

La commission d'enquête note avec intérêt la prise en compte par l'EPT des remarques des associations et du public sur ces sujets transverses, et entend que la mise à jour du PLUi, préalable à sa validation, intègre toutes ces améliorations.

3.3. Remarques portant sur des OAP particulières

La remarque n°123, émise par une association de défense de l'environnement, concerne l'OAP de La Molette, dont il conviendrait d'exclure la cité Jean-Pierre Timbaud.

« Pour répondre aux exigences de zéro artificialisation nette, pour garder des îlots de fraîcheur face à une urbanisation excessive à Blanc-Mesnil et la préservation du patrimoine de logements sociaux, il est nécessaire de sortir la cité Jean-Pierre Timbaud du périmètre de l'OAP de la Molette. »

Dans les préconisations transversales des OAP sectorielles figure en premier la réduction des espaces imperméabilisés. La cité Jean-Pierre Timbaud est située dans le périmètre de l'OAP sectorielle de La Molette, présentée comme une Zone Industrielle, destinée à devenir une zone mixte U3CCCCDC. Cette résidence compte 280 logements sociaux, et compte plus d'un millier d'habitants. La cité Jean-Pierre Timbaud occupe actuellement une parcelle de 35000m². La surface de pleine terre sur cette parcelle est de 14000 m² soit 40% de la surface. Sur le plan des prescriptions 6.2.1 du projet de PLUI, il y a 71 arbres remarquables sur cette parcelle. Cette cité n'est donc pas une zone industrielle comme le prétend la description de l'OAP. Un projet de construction d'un ensemble de bâtiments en accession à la propriété est programmé à la place de la cité Jean-Pierre Timbaud. L'indice de Pleine Terre C applicable à cette zone montre qu'elle serait réduite à 15% soit 5250 m². Cela est évidemment en contradiction avec les objectifs affichés. »



La remarque n°195 est émise par la Société des Grands Projets et concerne également l'OAP de La Molette. Cette remarque complète l'avis de la SGP au titre de PPA, émis le 7 octobre 2024.

La SGP est maître d'ouvrage d'un aménagement avenue Charles Floquet à Blanc-Mesnil, sur la ligne 16 du réseau de transport du Grand Paris. Il se trouve que les aménagements paysagers liés à l'OAP de La Molette ne semblent pas prendre en compte la présence de l'ouvrage de la SGP et de sa voie d'accès. La SGP souhaite donc que les plans d'aménagement des abords de l'OAP de La Molette tiennent compte de son projet afin d'en permettre la réalisation.

La remarque n°140, émise par un aménageur, complétée par **les remarques n°148, 166 et 197**, émises par un aménageur et un de ses représentants en des termes identiques, concernent toutes l'OAP du « Quartier bienvenue de la grande gare au Bourget ».

Ces remarques relèvent un écart entre le règlement du PLUI et l'OAP prévue dans le secteur de la gare du Bourget, dans les termes ci-dessous :

« A la lecture du projet de PLUI, nous constatons de grands écarts entre les intentions du PLUI et des OAP sectorielles notamment l'OAP quartier Bienvenue Gare au Bourget.

Dans la programmation (p75), il est évoqué le chiffre de 1000 logements au global sur les 2 ilots opérationnels. La surface de ces 2 ilots avoisine les 75 000m² de terrain. 1000 logements représentent environ 60 000m² de SDP.

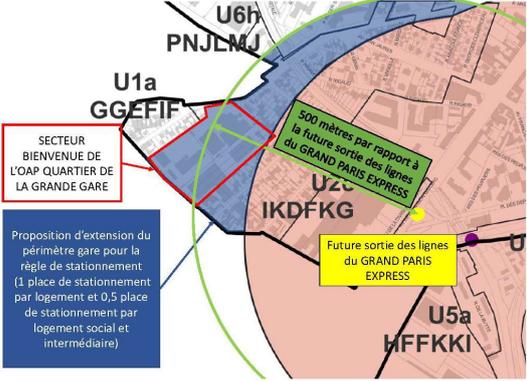
Si on ramène ça à un COS on arrive à 0,8 ce qui est vraiment faible pour un secteur à proximité immédiate d'une gare où la densité doit être recherchée et où un COS supérieur à 2 serait plus approprié. En effet, favoriser le développement urbain dans les lieux bien desservis par les transports collectifs est vertueux au regard des enjeux climatiques, énergétiques et donc économiques.

Ainsi, la recherche d'une forme urbaine plus dense, qui organise la ville autour et à proximité de ses arrêts de transports en commun est la garantie d'une réduction drastique des déplacements domicile-travail en voiture et donc de sobriété en énergie, en émissions de carbone et de polluants. En outre, un développement urbain qui intègre cette problématique des transports est source d'attractivité pour la commune et d'économies immédiates pour ses habitants.

Cette densité est promue par la loi, l'article 7-II de la loi Grenelle 1 (chapitre 2 consacré à l'urbanisme) engage à créer un lien entre densité et niveau de desserte par les transports en commun.

Les orientations écrites (p77) préconisent des hauteurs dégressives allant de R+7 à R+3 voir R+2+A dans le secteur gare alors que le PLUI autoriserait des hauteurs de 27m., R+8 voire ponctuellement des R+10. Cette dégressivité réduit fortement la constructibilité sur cet ilot et donc va à l'encontre de ce qui est recommandé par la loi Grenelle vue dans le paragraphe précédent. L'écart entre ce qui est autorisé pour les hauteurs dans le PLUI et dans l'OAP est vraiment trop important et les deux documents ne sont pas du tout en cohérence. Le PLUI paraît plus en adéquation avec la densification souhaitée près des gares tout en préservant dans son texte p 65, une frange de 10m. minimum de hauteur plus basse le long des secteurs pavillonnaires. Cette disposition paraît suffisante pour préserver les pavillons tout en créant une densité plus en adéquation avec la présence d'une gare du Grand Paris.

Ces remarques demandent donc un certain nombre d'évolutions au règlement du PLUI, susceptibles de faciliter la réponse au besoin historique et croissant de logements dans la ville du Bourget, notamment à proximité des gares du Grand Paris. En effet, il apparaîtrait que le règlement du PLUI en projet soit plus contraignant que celui du PLU en vigueur, d'une part sur les hauteurs des bâtiments et d'autre part sur les règles de places de stationnement à construire dans ce secteur, avec pour conséquence pour les aménageurs que « La baisse de densité entre le PLU en vigueur et le projet de PLUI et l'oubli de l'allègement des règles de stationnement ne leur permettent pas au regard des valeurs d'expertise estimées en considérant le PLU en vigueur et des coûts techniques engendrés, d'atteindre un équilibre économique suffisant .» Ces demandes d'évolution sont résumées ci-dessous :

Rédaction du PLUi arrêté		Evolutions proposées
<p>• HAUTEURS</p> <p>Règlement écrit : se référer au règlement graphique</p> <p>Règlement graphique (OAP) : placer préférentiellement pour ce secteur les collectifs R+3 au sein de l'îlot</p>	→	R+6 en cœur d'îlot R+2+C ou R+2+A en frange pavillonnaire
<p>• REGLE DE STATIONNEMENT</p> <p>Périmètre gare :</p> <p>Logements : 1 place de stationnement par logement</p> <p>Logements sociaux et logements locatifs intermédiaires : 0,5 place de stationnement par logement social</p> <p>Hors périmètre gare :</p> <p>Logements : 1 place de stationnement par logement</p> <p>Logements sociaux et logements locatifs intermédiaires : 1 place de stationnement par logement social et 1 place de stationnement par logement intermédiaire</p>	→	<p>Appliquer la règle du périmètre gare à l'ensemble du tènement à l'étude, selon la manière suivante :</p>  <p>The map shows the 'SECTEUR BIENVENUE DE L'OAP QUARTIER DE LA GRANDE GARE' (red box) and a 'Proposition d'extension du périmètre gare pour la règle de stationnement' (blue box). A green circle indicates a '500 mètres par rapport à la future sortie des lignes du GRAND PARIS EXPRESS'. Other zoning labels include U6h, U1a, U2c, U5a, and various alphanumeric codes like PNJLMJ, GGEFIF, IKDFKG, and HFFKKI.</p>

La remarque n°141 évoque l'OAP « Entrée sud de Dugny », dont la portée et la mise en œuvre mériteraient d'être clarifiées, puisqu'elles pourraient interférer avec les activités et contraintes du Parc des expositions du Bourget.

La remarque n°151 est émise par un aménageur, propriétaire d'un terrain situé à proximité de la future gare du Grand Paris « Aulnay Val-Francilia ».

Cet aménageur envisage de construire un projet de logements sur son terrain, situé à moins de 500 mètres de la future gare « Aulnay-Val-Francilia », et constate que le classement de celui-ci en zone d'activité économique U6i est incohérent avec la volonté de créer un « quartier de gare » tel que porté par le SCOT, ainsi qu'avec l'orientation n°4 du PADD figurant au projet de PLUI. De plus, ledit terrain se trouve au sein du périmètre de l'OAP « Aulnay-Val-Francilia », dont l'un des principaux objectifs est de « créer un quartier de gare, favorisant l'implantation de logements et de commerces au pied de la nouvelle station de métro ».

En conséquence, l'aménageur propriétaire de ces terrains demande, soit l'extension du périmètre de la zone UP dédiée au projet du Grand Paris Express, soit des modifications conséquentes du zonage U6i de ses terrains afin de pouvoir y construire des logements (cf. le texte complet de sa demande dans le tableau récapitulatif des remarques et observations recueillies durant l'enquête publique en annexe).

De plus, il se trouve que le terrain objet de la présente remarque est soumis à une servitude de localisation pour la création d'un réseau de voirie, dénommé SE2, au sein de la zone U6i, qu'aucune justification ne permettrait d'expliquer dans le rapport de présentation du PLUI.

L'aménageur demande donc que cette servitude de localisation soit supprimée car elle gênerait son projet de construction.

Les remarques n°152 et 155 sont la recopie stricte l'une de l'autre et sont émises par Grand Paris Aménagement, maître d'ouvrage de l'OAP « Sevrans Terre d'Avenir ».

Cette OAP est encadrée dans le PLUI par :

- L'OAP Plaine Montceuleux - Terre d'eau - Pont blanc,

- Le règlement de la zone projet Sevrans Plaine Montceauux - Terre d'eau et de Culture - Pont blanc pour l'aménagement des franges urbanisées de la Plaine Montceauux,
- Le règlement NLA pour l'aménagement du parc.

Grand Paris Aménagement (GPA) indique rencontrer deux difficultés pour son opération :

- Difficulté à respecter la règle d'emprise au sol inscrite dans le PLUI pour certaines constructions,
- Besoin d'un ajustement dans la rédaction d'une règle de la zone concernant le retrait des étages.

En conséquence, GPA demande une modification du règlement pour la zone UPSE2, consistant à permettre une emprise au sol des constructions, toutes annexes comprises, pouvant aller jusqu'à 55% de la superficie du terrain, avec possibilité de dépassement lorsque des contraintes liées à la présence d'eau pour la construction de parkings en sous-sol le nécessitent, moyennant une compensation en espaces verts à définir.

La hauteur des constructions ne pouvant dépasser RDC + 4 niveaux + 2 étages en retrait, GPA demande que la règle de retrait soit précisée par « *un retrait minimum d'environ 2,50 m sur la majorité du linéaire par rapport au droit des façades principales.* »

La remarque n°153 est émise par un aménageur, maître d'ouvrage d'un projet de construction d'un ensemble immobilier sur le site de l'ex RN2 à Aulnay-Sous-Bois.

Le projet de cet aménageur aurait pu interférer avec un autre projet, instruit parallèlement à la définition du PLUI, consistant à remettre à l'air libre et renaturer ponctuellement le ru du Sausset, actuellement enterré et busé dans ce secteur.

Il se trouve que le tracé finalement retenu pour cette renaturation, incluant des méandres et la marge de retrait de 6 m. de part et d'autre du cours d'eau, telle que spécifiée au règlement du PLUI, se trouve désormais au sud de l'ex RN2 et n'interfère donc plus avec le projet de cet aménageur.

La carte du PLUI va donc devoir inclure et officialiser ce nouveau tracé et les méandres du ru du Sausset au sud de l'ex RN2 et donc supprimer la mention du passage du Sausset au nord de cet axe afin de lever toute ambiguïté sur les contraintes qui s'exercent sur cet aménageur.

La remarque n°167 est émise par un cabinet d'avocats, pour le compte d'un aménageur maître d'ouvrage d'un projet dans l'ancienne friche « St Gobain » à Drancy, au sein de l'OAP « Restructuration du quartier de l'Avenir Parisien ».

Le courrier (reproduit ci-dessous) joint à la remarque demande un grand nombre de modifications, corrections et ajustements divers au projet de PLUI afin de satisfaire l'aménageur du projet.

« Drancy Développement Futur (DDF) est propriétaire d'un terrain, correspondant à la réunion des parcelles cadastrales AO 8, 91, 128, 129, 132 et 146, à Drancy. Ce terrain est situé dans l'ancienne friche « Saint-Gobain » délimitée par la RN2, le faisceau ferroviaire et l'A86, et dont la propriété est répartie entre la commune de Drancy, la société DDF et la société Saint Gobain.

DDF projette d'y réaliser, avec la société BNP PI, une opération immobilière qui s'inscrirait dans le cadre de la mutation de cette friche.

Le projet de PLUI actuellement soumis à enquête publique prévoit de consacrer au Terrain une zone de projet UP DR1 "Drancy-Saint Gobain", dont l'objectif est de « constituer un nouveau quartier mixte (logements, activités, commerces et services)

de grande qualité urbaine et architecturale et mieux connectée à la ville. (...) » (rapport de présentation, t. 3, p. 203).

Afin d'éviter une quelconque contradiction, la présentation de la zone UPDR1 mériterait d'être modifiée comme ceci : « Cette zone urbaine Saint-Gobain a pour objectif de constituer un nouveau quartier mixte à **dominante résidentielle** (logements, activités, commerces et services) de grande qualité urbaine et architecturale et mieux connectée à la ville. » (t.2.3, p. 203).

Concernant cette zone UPDR1 il serait opportun qu'une précision rédactionnelle du PLUi permette d'éviter toute difficulté d'application des règles en cas de divisions successives ou de constructions successives sur les différents fonciers.

Il semble nécessaire de modifier légèrement le règlement de la zone :

- Soit, en précisant que ces règles s'appliquent dans le périmètre de l'OAP « Restructuration du quartier de l'avenir parisien », à l'échelle du secteur « Saint-Gobain ». Ainsi, les articles E (emprise au sol) et G (nature en ville) du règlement de la zone UPDR1 disposeraient que : « **S'agissant du secteur "Saint-Gobain" de l'OAP "Restructuration du quartier de l'avenir parisien" [l'emprise au sol, le pourcentage d'espaces de pleine terre, le coefficient de biotope et le nombre de plantations exigées] ne sont pas encadrés par le présent règlement de la zone UPDR1, mais devront respecter les orientations fixées par l'OAP** ». Et la partie écrite de l'OAP sectorielle serait alors complétée, en reprenant les règles actuellement prévues par le projet de règlement, mais en précisant qu'elles s'apprécient à l'échelle du secteur « Saint-Gobain », et non pas autorisation par autorisation. Un ensemble de règle serait alors à prévoir pour l'OAP.
- Soit en précisant -dans le règlement de la zone UPDR1- que les dispositions encadrant l'emprise au sol des constructions et les espaces verts (pleine terre / coefficient biotope / plantations) s'appliquent à l'échelle de l'autorisation d'urbanisme « sans tenir compte, le cas échéant, des divisions prévues par cette autorisation, et/ou des divisions dont serait issu le terrain d'assiette de cette autorisation ».

Il faudrait expressément préciser si le lexique général s'applique ou non dans la zone UP en complétant, le cas échéant, le paragraphe suivant : « Le lexique général (5.1) et les dispositions édictées dans 1. DISPOSITIONS GENERALES ECRITES (5.2) et 4. QUALITE URBAINE ARCHTECTORALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (5.4) du présent règlement s'appliquent dans les zones UP sauf mention contraire au sein du règlement de la zone UP » (p. 2 du règlement de zone).

La présentation de la zone UPDR1 mériterait également de supprimer la mention d'"activités" dans la programmation envisagée : « Cette zone urbaine Saint Gobain a pour objectif de constituer un nouveau quartier mixte à **dominante résidentielle** (logements, activités, commerces et services) de grande qualité urbaine et architecturale et mieux connecté à la ville. »

L'article B « implantation des constructions par rapport aux voies publiques » mériterait d'être modifié comme suit :

- Préciser que le recul d'1 mètres est un recul "minimum" : « Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul de 1 mètre **minimum** ».
- Autoriser clairement les constructions à observer une mixité de l'implantation, afin d'éviter toute difficulté d'application de la règle : « Une même construction peut, sur un même linéaire, s'implanter à la fois sur la limite et en recul ».

- Préciser que cet article B ne s'applique pas par rapport aux voies internes d'un projet afin d'éviter toute difficulté d'interprétation ultérieure : « Cette règle ne s'applique pas par rapport aux voies et espaces de circulation internes créés par les projets ».
- Préciser si les dispositions particulières concernant les pans coupés s'appliquent par rapport aux voies internes créées par les projets ; et le cas échéant, préciser la largeur de trottoir générant l'application de la règle :
« Pour les constructions édifiées à l'alignement d'angle des voies dont la largeur ne permet pas de bonnes conditions de giration pour les véhicules et un dimensionnement des circulations piétonnes conforme aux exigences de circulation des personnes à mobilité réduite (selon l'arrêté du 15 janvier 2007 modifié relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées (modifié par l'arrêté du 27 octobre 2023) un pan coupé de 3 mètres de longueur minimum est imposé. **Cette règle ne s'applique que lorsque le trottoir présente une largeur inférieure à 2 mètres** ».
- Préciser que les « dispositions particulières concernant les rez-de-chaussée à sous destination de logement » n'ont pas vocation à s'appliquer pour les parties de constructions accueillant une autre destination que l'habitation en RDC,
- et préciser que les « locaux techniques » sont notamment les locaux vélos / OM / encombrants :
« Dispositions particulières concernant les rez-de-chaussée à sous destination de logement :
Soit :
La construction est à l'alignement, alors le niveau de plancher bas des rez-de-chaussée (hors halle, accès, et locaux techniques dédiés aux vélos, aux ordures ménagères, aux encombrants, transformateurs, etc.), doit être situé à une hauteur de 1 mètre minimum au-dessus du niveau du trottoir.
- La construction a un recul de 3 mètres minimum. Cette disposition ne trouve pas à s'appliquer pour les parties de construction accueillant une autre destination que l'habitation en rez-de-chaussée ».

S'agissant de l'emprise au sol des constructions (article E), la sécurité juridique commande de suivre notre recommandation concernant la précision de l'échelle à laquelle les règles d'emprise au sol sont appliquées.

Par ailleurs, DDF sollicite que l'article E du règlement de zone UPDR1 précise explicitement que « **Les parcs et cheminements piétons et cyclistes peuvent être inclus dans la superficie du terrain et pris en compte dans le calcul du coefficient d'emprise au sol.** ».

S'agissant de la hauteur des constructions (article F) :

- Clarifier l'articulation des règles de hauteur des RDC actifs, en précisant si elles sont cumulatives ou alternatives.

Par exemple, le cas échéant :

« Lorsque les constructions sont implantées à l'alignement des voies ou emprises publiques, le niveau du rez-de-chaussée des constructions nouvelles doit avoir une hauteur de 4 mètres minimum, comptée à partir du niveau du trottoir.

Toutefois, dans le cas de constructions accueillant en rez-de-chaussée des locaux destinés aux commerces et activités de service, la hauteur de dalle à dalle de **la partie de RDC correspondant au local** devra être de 4 mètres minimum. ».

- Clarifier les modalités de calcul de la hauteur en cas de terrain en pente (par sections de 20 mètres) en :

- soulignant le titre du paragraphe, afin de l'isoler du paragraphe précédent (relatif à la hauteur des RDC actifs) ;
- précisant que cette règle s'applique par dérogation à celle qui est prévue par le lexique du règlement.

Par exemple :

« Modalités de calcul de la hauteur en cas de terrain en pente :

En cas de terrain en pente, c'est-à-dire dont la pente est supérieure à 10%, et par dérogation aux modalités prévues par la définition "Hauteur Maximale des constructions" du lexique du règlement, la hauteur est mesurée au point médian de la construction par rapport au terrain naturel par section maximum de 20 mètres.

*Si le linéaire de façade est supérieur à 20 mètres, il est divisé en sections dont aucune n'excédera 20 mètres, et la hauteur sera mesurée au milieu de chaque section (**voir schéma ci- dessous**) [**intégrer le schéma du lexique**] ».*

S'agissant de l'article G "Nature en ville"

- *La sécurité juridique commande de suivre notre recommandation concernant la précision de l'échelle à laquelle les règles de végétalisation sont appliquées.*
- *Sous réserve de ce qui précède, supprimer la coquille persistante dans le texte (« lot »).*
- *DDF sollicite que l'article G précise explicitement que « Les parcs et cheminements piétons et cyclistes peuvent être pris en compte dans le calcul des espaces de pleine terre et végétalisés et du coefficient de biotope par surface ».*
- *Supprimer, dans les dispositions particulières relatives aux plantations, toute référence à « l'emprise du lot » et préciser à quelle échelle ces règles doivent être appliquées (v. supra).*
- *Les dispositions particulières concernant le CBS précisent que « les projets du secteur Avenir Parisien doivent satisfaire à l'atteinte d'un CBS donné permettant de s'assurer globalement de la qualité d'un projet (...) ». Cette règle mériterait de :*
 - *Définir (ou modifier) la référence au « secteur Avenir Parisien », puisque le règlement fait seulement référence à la zone urbaine « Saint Gobain ».*
 - *Le cas échéant, préciser si les modalités de calcul du CBS dérogent à celles prévues dans le lexique.*
 - *Comme exposé supra, préciser l'échelle à laquelle ces règles doivent être vérifiées*

DDFF sollicite qu'une règle particulière soit prévue dans un nouvel article « I. Règles de stationnement » afin de déroger, dans la zone UPDR1, aux règles de stationnement prévues par les dispositions générales.

Il est demandé que les normes de stationnement pour les véhicules motorisés, applicables à la sous-destination "hébergement", comprennent une règle spécifiquement applicable aux résidences étudiantes, puisque les besoins générés par ce type de constructions dans cette zone ne nécessitent pas de prévoir autant d'emplacements :

« Par dérogation aux dispositions générales relatives au stationnement, le nombre de places de stationnement généré par la sous-destination hébergement doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et

au type d'utilisateurs concernés, avec un minimum, pour les résidences étudiantes, d'1 place pour 30 chambres ou logements. »

Il est observé que le règlement des zones (qui ne s'applique pas en zone UP) fait mention d'un « plan des périmètres de mixité sociale » qui, sauf erreur, n'est pas annexé au projet de PLUi. Nous en déduisons que le terrain de l'opération n'est pas concerné par un périmètre de mixité sociale. A défaut, il est demandé que le contrôle de ces règles puisse s'apprécier à l'échelle du secteur "Saint Gobain" de l'OAP.

Enfin, ma cliente sollicite que le périmètre de l'emplacement réservé n°ERDr31 « aménagement et voirie » au bénéfice de la commune, puisse être plus précisément défini afin d'être davantage adapté à l'emprise de la future voie desservant le secteur. Il convient en particulier de veiller à ce que l'emplacement réservé n'empiète pas sur l'assiette des futurs lots constructibles de l'opération. Or, en l'état du document graphique, ce risque existe, et il apparaît opportun d'adapter le périmètre de l'emplacement réservé.

Les remarques n°170, 201, 258 et 259, complétées d'une remarque sur le registre papier de la commune de Villepinte, émanent de plusieurs propriétaires au Parc de la Noue à Villepinte.

Ces personnes s'opposent au projet d'évolution de cette résidence, qui conduirait à la démolition du bâtiment B, les privant ainsi des logements pour lesquels ils ont investi, voire n'ont pas terminé de payer leurs crédits, et les mettant de fait « à la rue ».

Compte tenu du prix moyen d'achat des biens à Villepinte et de la pénurie de logements dans ce secteur, ces personnes ne pourraient en effet rien racheter, ni trouver à louer dans la région : « *On doit tout recommencer à zéro ! Les prix de rachats que l'Etat nous propose sont très dérisoires ! Cela ne nous permet pas de racheter ailleurs avec ce montant là et redevenir locataires pour nous n'est pas normal !* »

Selon l'un d'eux, « *le bâtiment B du parc de la Noue est l'un des seuls à être propre et bien entretenu, contrairement aux autres, gangrénés par les trafics. De plus, détruire le bâtiment B pour y construire un parking pour voitures risque de créer encore plus de cimetières de voitures volées dans le quartier, sans oublier les trafics, et cela, tout juste en face de l'école Victor Hugo* ».

Les remarques n°180 à 184, reprises à l'identique dans les n°206 à 211 et 213 sont la pétition d'un collectif d'habitants de Villepinte, qui s'opposent à l'opération « Terres d'eau – Terres d'avenir à Sevran ».

Cette pétition regroupe près de 200 signataires, qui évoquent les nuisances que leur apporteraient les 850 nouveaux logements projetés, avec près de 1100 véhicules supplémentaires amenés à circuler dans certaines rues de Villepinte, déjà embouteillées et dangereuses, inadaptées à l'absorption de ce trafic supplémentaire, et pour lesquelles aucune rénovation ou réaménagement ne semble prévu.

« *Pendant ce temps, l'avenue Ronsart à Sevran bénéficiera d'importants travaux d'embellissement et d'aménagements modernes, soulignant une inégalité de traitement.* »

Par ailleurs, « *le parc urbain, situé au cœur du projet, [serait] réservé aux habitants de Sevran. Une barrière de bâtiments et une bande boisée viendront couper Villepinte de et espace vert, excluant nos habitants et renforçant une fracture physique et visuelle avec la commune voisine. Cette barrière sera renforcée par le front bâti qui viendra cacher le soleil aux habitants de Villepinte, celui-ci étant haut et très proche de la route.* »

Le projet, « *mal pensé et qui oublie Villepinte* », aurait de plus « *été élaboré sans aucune consultation avec les élus ou les habitants de Villepinte* ».

La remarque n°200 émane d'une référente de quartier, à propos du quartier du Vert Galant à Tremblay-en-France.

Le devenir des terrains et locaux municipaux, ainsi que les nombreux chantiers et travaux en cours ou prévus inquiètent les habitants.

Cette remarque soulève également l'absence apparente de charte des promoteurs pour les 8 communes de l'EPT.

La remarque n°229 évoque le devenir du ru du Sausset dans le cadre de sa réouverture partielle.

« *La Métropole du Grand Paris demande ainsi :*

- *que la réouverture du ru du Sausset soit inscrite sur l'"OAP graphique" de l'OAP sectorielle Gros Saule-Mitry Ambourget;*
- *que l'axe de la potentielle réouverture du ru du Sausset soit ajouté aux cartes de l'OAP « environnement et santé ».*

La Métropole préconise que le ru du Sausset ainsi que ses abords soient ajoutés au plan des prescriptions graphiques du règlement sous la forme d'une servitude de localisation au niveau du vélodrome de la commune d'Aulnay-Sous-Bois.

La remarque n°252 souhaite que soient limitées la densification et l'artificialisation irraisonnées et de soutenir l'emploi local et la mixité des activités. Elle demande à ce titre de « *sauvegarder la zone industrielle Saint Gobain au lieu d'y édifier un nouveau quartier dense (OAP « Avenir Parisien »)* ».

La remarque n°255 soulève de nombreuses questions, relevant de plusieurs thèmes distincts.

A propos de l'OAP du Parc de la Noue, « *il semblerait opportun d'imposer une urbanisation précisant la limitation de la densification et non une urbanisation fluctuante au gré des promoteurs et de leurs capacité financière, conforme et respectueuse de l'OAP dont la thématique est la qualité du Logement, imposer le respect des dispositions relatives à l'insertion du projet dans l'environnement, notamment dans celui-ci, participant au développement de la nature en ville.* »

De plus, il serait pertinent de :

- *« réserver ou classer des zones vertes dans les projets de rénovation urbaine et de tout espace constituant un poumon vert dans la ville et avoir une exigence d'entretien ou de gestion de ces espaces verts intégrant les espaces communs,*
- *imposer en amont le schéma des plans de circulation, de dessertes de transports en commun et d'ouverture sur la ville, sans oublier les circulations douces piétonnes, cyclables ou réservées aux personnes à mobilité réduite. »*

Deux remarques papier ont été déposées sur le registre de la commune de **Sevrans**.

La première, agrafée au registre le 20/12/2024, émane de la ville de Sevrans elle-même et complète l'avis du 24/09/2024 déposé par la commune au titre de Personne Publique Associée.

Cette remarque concerne le pôle gare de Sevrans-Livry, au sein de laquelle la ville souhaite la création d'une zone U7, destinée à accueillir une future gare routière (initialement classée en U3a et U1a), et d'une zone NL, destinée à maintenir un espace vert en remplacement de la zone U1a. L'image ci-dessous illustre ces demandes de modification du projet de PLUI.



La seconde, déposée au registre le 08/01/2025, émane d'un particulier, représentant les commerçants copropriétaires de la place Nelson Mandela à Sevrain, située au sein de l'OAP « Quartier de gare - Grand Paris - Sevrain Beaudottes ».

« 1- Je représente les copropriétaires de la place Nelson Mandella

2- L'ensemble des copropriétaires pensent qu'il serait préférable de réaménager la place Mandella plutôt que de la détruire.

Dans le cas contraire, une réinstallation des commerces dans les espaces à venir serait également une solution envisageable.

3- Si toutefois ces deux possibilités ne seraient pas possible, une indemnisation en fonction de la valeur réelle des locaux en tenant compte du fait, que dans nombre de cas cela représente l'investissement d'une [vie] et surtout la quasi seule ressource pour certain.

Je vais citer mon cas personnel je suis propriétaire de 3 locaux que j'ai exploité durant une vingtaine d'années. A la suite de ça, j'en ai fait ma source unique de revenue, dans la mesure ou ma retraite me permettrait pas de maintenir un niveau de vie correct.

Enfin, l'ensemble des locaux dont je suis détenteur ont fait l'objet d'une estimation, estimation qui tient compte des revenus locatif de l'emplacement, et naturellement de la rentabilité.

J'ai bon espoir que vous tiendrez compte de la situation et que l'on sera considéré. »

Ces personnes craignent que leurs locaux soient démolis et d'être expropriés, et d'ainsi perdre l'essentiel de leurs sources de revenus. En effet, les premiers contacts et propositions qu'ils ont eus avec certains aménageurs leur font craindre un prix de rachat dérisoire de leurs biens, largement en dessous de leurs valeurs.

Une remarque papier a été déposée sur le registre de la commune de **Tremblay-en-France** le 8 janvier 2025.

Elle émane d'un particulier, qui demande la « *Possibilité de prévoir des places de parking entre la clinique du Vert Galant et la Résidence Séquen'ciel : la maison située au 35 rue de Picardie est à vendre. Cela permettrait de garer des voitures pour desservir le cinéma Jacques Tati.* »

Une remarque a été déposée sur le registre de la commune de **d'Aulnay-Sous-Bois** le 2 décembre 2024.

Il y est mentionné l'OAP environnement, où il est dit « *récupérer et valoriser* », alors que le mémoire à la MRAE dit que c'est « *contreproductif* ».

Une remarque a été déposée sur le registre de la commune du **Bourget** le 5 décembre 2024.

Il y est fait mention d'erreurs mineures dans les documents mis à l'enquête :

- OAP thématique : En page 43, il y a une erreur dans le nom de l'espace économique n° 14, il s'agit de « La Bienvenue » et pas « Jean Mermoz ».
- OAP sectorielle : En page 75, l'arrivée du Grand Paris Express est plutôt prévue à l'horizon 2026/2027.

3.3.1. Questions de la commission d'enquête sur toutes ces remarques, requêtes ou interrogations

Q4-1 : Quelles réponses l'EPT apporte-t-il aux multiples questions et requêtes ci-dessus ?

Q4-2 : La commission souhaite savoir comment doivent être interprétées certaines dispositions, en particulier, dans le cas où la hauteur prévue dans une OAP sectorielle est largement supérieure à la hauteur maximale de la zone de projet (UP) dédiée. Lorsqu'une OAP sectorielle a une zone de projet qui lui est associée, pourquoi n'avoir pas adapté le règlement de cette zone au besoin de l'OAP ?

Q4-3 : l'EPT peut-il préciser s'il existe une hiérarchisation des OAP entre elles, notamment entre une OAP généraliste comme « Qualité de l'habitat » et une OAP « Sectorielle » ?

Q4-4 : A la connaissance de Paris Terres d'Envol, existe-t-il un moyen légal ou réglementaire, pour empêcher que des locaux d'activités, créés dans le cadre d'une OAP ne puissent pas être transformés en logements par un permis de construire (PC) modificatif ultérieur ?

3.3.2. Réponses et commentaires de Paris Terres d'Envol

Q4-1 : Quelles réponses l'EPT apporte-t-il aux multiples questions et requêtes ci-dessus ?

	N° Demande	Rappel de la demande	Réponse de l'EPT
PV 3.1	123	OAP LA MOLETTE – BLANC-MESNIL : <i>« Pour répondre aux exigences de zéro artificialisation nette, pour garder des îlots de fraîcheur face à une urbanisation excessive à Blanc-Mesnil et la préservation du patrimoine de logements sociaux, il est nécessaire de sortir la cité Jean-Pierre Timbaud du périmètre de l'OAP de la Molette.</i>	<i>Ces sujets ont été abordés en réunion de concertation. Etant donné que la cité Jean-Pierre Timbaud se situe dans le périmètre d'OIM La Molette, dont la création de ZAC est prévue cette année, nous ne rejoignons pas cette remarque et maintenons la cité Jean-Pierre Timbaud au sein du périmètre de</i>

	N° Demande	Rappel de la demande	Réponse de l'EPT
			l'OAP qui prévoit par ailleurs la création d'un parc jardin de 7 hectares.
PV 3.2	140	<p>OAP BIENVENUE GARE – LE BOURGET : <i>Cette observation relève un écart entre le règlement du PLUI et l'OAP prévue dans le secteur de la gare du Bourget, dans les termes ci-dessous :</i></p> <p><i>« A la lecture du projet de PLUI, nous constatons de grands écarts entre les intentions du PLUI et des OAP sectorielles notamment l'OAP quartier Bienvenue Gare au Bourget.</i></p> <p><i>Dans la programmation (p75), il est évoqué le chiffre de 1000 logements au global sur les 2 ilots opérationnels. La surface de ces 2 ilots avoisine les 75 000m2 de terrain. 1000 logements représentent environ 60 000m2 de SDP.</i></p> <p><i>Si on ramène ça à un COS on arrive à 0,8 ce qui est vraiment faible pour un secteur à proximité immédiate d'une gare où la densité doit être recherchée et où un COS supérieur à 2 serait plus approprié. En effet, favoriser le développement urbain dans les lieux bien desservis par les transports collectifs est vertueux au regard des enjeux climatiques, énergétiques et donc économiques.</i></p> <p><i>Ainsi, la recherche d'une forme urbaine plus dense, qui organise la ville autour et à proximité de ses arrêts de transports en commun est la garantie d'une réduction drastique des déplacements domicile-travail en voiture et donc de sobriété en énergie, en émissions de carbone et de polluants. En outre, un développement urbain qui intègre cette problématique des transports est source d'attractivité pour la commune et d'économies immédiates pour ses habitants.</i></p> <p><i>Cette densité est promue par la loi, l'article 7-II de la loi Grenelle 1 (chapitre 2 consacré à l'urbanisme) engage à créer un lien entre densité et niveau de desserte par les transports en commun.</i></p> <p><i>Les orientations écrites (p77) préconisent des hauteurs dégressives allant de R+7 à R+3 voir R+2+A dans le secteur gare alors que le PLUI autoriserait des hauteurs de 27m, R+8 voire ponctuellement des R+10. Cette dégressivité réduit fortement la constructibilité sur cet ilot et donc va à l'encontre de ce qui est recommandé par la loi Grenelle vue dans le paragraphe précédent. L'écart entre ce qui est autorisé pour les hauteurs dans le PLUI et dans l'OAP est vraiment trop important et les deux documents ne</i></p>	<p><i>La Ville est favorable à cette demande. Un travail plus précis est à définir en lien avec la personne à l'origine de la demande.</i></p>

	N° Demande	Rappel de la demande	Réponse de l'EPT
		sont pas du tout en cohérence. Le PLUI paraît plus en adéquation avec la densification souhaitée près des gares tout en préservant dans son texte p 65, une frange de 10m. minimum de hauteur plus basse le long des secteurs pavillonnaires. Cette disposition paraît suffisante pour préserver les pavillons tout en créant une densité plus en adéquation avec la présence d'une gare du Grand Paris.	
PV 3.3	141	OAP ENTREE SUD - DUGNY : « La portée et la mise en œuvre mériteraient d'être clarifiées puisqu'elles pourraient interférer avec les activités et contraintes du Parc des expositions du Bourget ».	L'OAP sera précisée ultérieurement, en fonction des orientations retenues, et les acteurs du territoire seront associés.
PV 3.3 bis	141	A propos du secteur Sud de Dugny, sans lien réel avec l'OAP correspondante mais davantage avec le règlement graphique : « Par ailleurs, il est créé des emplacements réservés ou des zones à hauteur réduite à l'intérieur même de ce secteur, sans que l'on sache si ces mesures sont prises en support de ces orientations ou si elles sont autonomes. Quoi qu'il en soit, si nous ne sommes pas opposés à la mise en œuvre d'une OAP sectorielle non contraignante dans cette zone afin d'accompagner le développement de la Ville qui mériterait d'être plus amplement précisé dans le rapport de présentation, il ne nous paraît pas possible à ce stade de supporter un risque d'expropriation ou de limitation de hauteur. En conséquence, nous nous opposons à la mise en œuvre d'emplacements réservés sur nos terrains bâtis et non bâtis. Par ailleurs, nous demandons la suppression de la zone à hauteur réduite qui nuit gravement au développement du PEX et de la zone aéroportuaire.	Les emplacements réservés sont déjà existants au PLU actuel et sont liés à l'utilité générale lié à l'élargissement qui passera à terme par une DUP. La bande de hauteur ne concerne pas le foncier de VIPARIS et sera donc maintenue.
PV 3.4	148, 166, 197	A propos du secteur Bienvenue Gare du Bourget, sans lien réel avec l'OAP correspondante mais davantage avec le règlement (cf. PV 10.26) Il apparaîtrait que le règlement du PLUI en projet soit plus contraignant que celui du PLU en vigueur, d'une part sur les hauteurs des bâtiments et d'autre part sur les règles de places de stationnement à construire dans ce secteur, avec pour conséquence pour cet aménageur que « La baisse de densité entre le PLU en vigueur et le projet de PLUI et l'oubli de l'allègement des règles de stationnement ne me permettent pas au regard des valeurs d'expertise estimées en considérant le PLU en vigueur et des coûts techniques	La Ville est favorable à cette demande. Un travail plus précis est à définir. Nous interrogerons la personne ayant fait cette demande.

	N° Demande	Rappel de la demande	Réponse de l'EPT
		engendrés, d'atteindre un équilibre économique suffisant »	
PV 3.5	151	<p>OAP VAL FRANCILIA – AULNAY-SOUS-BOIS : Elle est émise par un porteur de projet, propriétaire d'un terrain situé à proximité de la future gare du Grand Paris « Aulnay Val-Francilia ».</p> <p>Il envisage de construire un projet de logements sur son terrain, situé à moins de 500 mètres de la future gare « Aulnay-Val-Francilia », et constate que le classement de celui-ci en zone d'activité économique U6i est incohérent avec la volonté de créer un « quartier de gare » tel que porté par le SCOT, ainsi qu'avec l'orientation n°4 du PADD figurant au projet de PLUI. De plus, ledit terrain se trouve au sein du périmètre de l'OAP « Aulnay-Val-Francilia », dont l'un des principaux objectifs est de « créer un quartier de gare, favorisant l'implantation de logements et de commerces au pied de la nouvelle station de métro ».</p> <p>En conséquence, le propriétaire de ces terrains demande, soit l'extension du périmètre de la zone UP dédiée au projet du Grand Paris Express, soit des modifications conséquentes du zonage U6i de ses terrains afin de pouvoir y construire des logements (cf. le texte complet de sa demande dans le tableau récapitulatif des remarques et observations recueillies durant l'enquête publique en annexe).</p> <p>De plus, il se trouve que le terrain objet de la présente remarque est soumis à une servitude de localisation pour la création d'un réseau de voirie, dénommé SE2, au sein de la zone U6i, qu'aucune justification ne permettrait d'expliquer dans le rapport de présentation du PLUI.</p> <p>Le porteur de projet demande donc que cette servitude de localisation soit supprimée car elle gênerait son projet de construction.</p>	<p>La zone UPAU1, qui correspond à un périmètre très limité aux abords de la future ligne 16, est limitée aux secteurs dont les programmes ont été attribués, étudiés, conçus et/ou ont obtenu des autorisations d'urbanisme au titre du zonage UH du PLU à la date d'approbation du PLUi.</p> <p>Toutefois, le zonage pourrait évoluer dans le cadre d'opération d'aménagement.</p> <p>Ce secteur est également amené à connaître des restructurations importantes de voirie.</p>
PV 3.6	152, 155	<p>A propos du secteur Terre d'Avenir à Sevrans, sans lien réel avec l'OAP correspondante mais davantage avec le règlement.</p> <p>OAP SEVRAN TERRE D'AVENIR - SEVRAN : Grand Paris Aménagement (GPA) indique rencontrer deux difficultés pour son opération :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Difficulté à respecter la règle d'emprise au sol inscrite dans le PLUI pour certaines constructions, • Besoin d'un ajustement dans la rédaction d'une règle de la zone concernant le retrait des étages. 	<p>Le principe d'augmenter l'emprise au sol à 55% est validé, à la condition d'une compensation en espaces verts.</p> <p>La seconde demande concernant la hauteur est validée.</p>

	N° Demande	Rappel de la demande	Réponse de l'EPT
		<p><i>En conséquence, GPA demande une modification du règlement pour la zone UPSE2, consistant à permettre une emprise au sol des constructions, toutes annexes comprises, pouvant aller jusqu'à 55% de la superficie du terrain, avec possibilité de dépassement lorsque des contraintes liées à la présence d'eau pour la construction de parkings en sous-sol le nécessitent, moyennant une compensation en espaces verts à définir.</i></p> <p><i>La hauteur des constructions ne pouvant dépasser RDC + 4 niveaux + 2 étages en retrait, GPA demande que la règle de retrait soit précisée par « un retrait minimum d'environ 2,50 m sur la majorité du linéaire par rapport au droit des façades principales. »</i></p>	
<p>PV 3.7</p>	<p>153</p>	<p><i>Sans lien réel avec une OAP sur Aulnay-sous-Bois, émise par un aménageur, maître d'ouvrage d'un projet de construction d'un ensemble immobilier sur le site de l'ex RN2 à Aulnay-Sous-Bois.</i></p> <p><i>Le projet de cet aménageur aurait pu interférer avec un autre projet, instruit parallèlement à la définition du PLUI, consistant à remettre à l'air libre et renaturer ponctuellement le ru du Sausset, actuellement enterré et busé dans ce secteur.</i></p> <p><i>Il se trouve que le tracé finalement retenu pour cette renaturation, incluant des méandres et la marge de retrait de 6 m. de part et d'autre du cours d'eau, telle que spécifiée au règlement du PLUI, se trouve désormais au sud de l'ex RN2 et n'interfère donc plus avec le projet de cet aménageur.</i></p> <p><i>La carte du PLUI va donc devoir inclure et officialiser ce nouveau tracé et les méandres du ru du Sausset au sud de l'ex RN2 et donc supprimer la mention du passage du Sausset au nord de cet axe afin de lever toute ambiguïté sur les contraintes qui s'exercent sur cet aménageur.</i></p>	<p><i>Le tracé de cette marge de recul sera modifié en fonction du projet d'aménagement sur le Vélodrome comme préconisé par la MGP.</i></p>
<p>PV 3.8- 1</p>	<p>167</p>	<p><i>A propos du secteur de l'Avenir Parisien à Drancy, sans lien réel avec l'OAP correspondante mais davantage avec le règlement.</i></p> <p><i>ZONE UPDR1</i></p> <p><i>parcelles cadastrales AO 8, 91, 128, 129, 132 et 146</i></p> <p><i>Afin d'éviter une quelconque contradiction, la présentation de la zone UPDR1 mériterait d'être modifiée comme ceci : « Cette zone urbaine Saint-Gobain a pour objectif de constituer un nouveau quartier mixte à dominante résidentielle (logements, activités, commerces et services) de grande qualité urbaine et architecturale et mieux connectée à la ville. »</i></p>	<p><i>Cette demande est validée. Cette rédaction apporte une précision nécessaire à la bonne compréhension des objectifs du secteur de projet.</i></p>

	N° Demande	Rappel de la demande	Réponse de l'EPT
PV 3.8- 2	167	<p>A propos du secteur de l'Avenir Parisien à Drancy, sans lien réel avec l'OAP correspondante mais davantage avec le règlement.</p> <p>ZONE UPDR1 parcelles cadastrales AO 8, 91, 128, 129, 132 et 146</p> <p>Concernant cette zone UPDR1 il serait opportun qu'une précision rédactionnelle du PLUi permette d'éviter toute difficulté d'application des règles en cas de divisions successives ou de constructions successives sur les différents fonciers.</p> <p>Il semble nécessaire de modifier légèrement le règlement de la zone :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Soit, en précisant que ces règles s'appliquent dans le périmètre de l'OAP « Restructuration du quartier de l'avenir parisien », à l'échelle du secteur « Saint-Gobain ». Ainsi, les articles E (emprise au sol) et G (nature en ville) du règlement de la zone UPDR1 disposeraient que : « S'agissant du secteur "Saint-Gobain" de l'OAP "Restructuration du quartier de l'avenir parisien" [l'emprise au sol, le pourcentage d'espaces de pleine terre, le coefficient de biotope et le nombre de plantations exigées] ne sont pas encadrés par le présent règlement de la zone UPDR1, mais devront respecter les orientations fixées par l'OAP ». Et la partie écrite de l'OAP sectorielle serait alors complétée, en reprenant les règles actuellement prévues par le projet de règlement, mais en précisant qu'elles s'apprécient à l'échelle du secteur « Saint-Gobain », et non pas autorisation par autorisation. Un ensemble de règle serait alors à prévoir pour l'OAP. • Soit en précisant -dans le règlement de la zone UPDR1- que les dispositions encadrant l'emprise au sol des constructions et les espaces verts (pleine terre / coefficient biotope / plantations) s'appliquent à l'échelle de l'autorisation d'urbanisme « sans tenir compte, le cas échéant, des divisions prévues par cette autorisation, et/ou des divisions dont serait issu le terrain d'assiette de cette autorisation » 	<p>Cette demande est validée.</p> <p>Précision à apporter dans le règlement de la zone UPDR1 permettant d'éviter toutes difficultés d'application des règles en cas de divisions et/ou de constructions successives sur les différents fonciers : "les dispositions encadrant l'emprise au sol des constructions et les espaces verts (pleine terre / coefficient biotope / plantations) s'appliquent à l'échelle de l'autorisation d'urbanisme « sans tenir compte, le cas échéant, des divisions prévues par cette autorisation, et/ou des divisions dont serait issu le terrain d'assiette de cette autorisation »</p>
PV 3.8- 3	167	<p>A propos du secteur de l'Avenir Parisien à Drancy, sans lien réel avec l'OAP correspondante mais davantage avec le règlement.</p> <p>ZONE UPDR1 parcelles cadastrales AO 8, 91, 128, 129, 132 et 146</p> <p>Il faudrait expressément préciser si le lexique général s'applique ou non dans la zone UP en complétant, le cas échéant, le paragraphe suivant : « Le lexique général (5.1) et les dispositions</p>	<p>Validation et précisions de rédaction : "Les dispositions générales du présent règlement s'appliquent dans les zones UP sauf mention contraire au sein de la zone UP"</p>

	N° Demande	Rappel de la demande	Réponse de l'EPT
		édictees dans 1. DISPOSITIONS GENERALES ECRITES (5.2) et 4. QUALITE URBAINE ARCHTECTORALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (5.4) du présent règlement s'appliquent dans les zones UP sauf mention contraire au sein du règlement de la zone UP »	
PV 3.8- 4	167	<p>A propos du secteur de l'Avenir Parisien à Drancy, sans lien réel avec l'OAP correspondante mais davantage avec le règlement.</p> <p>ZONE UPDR1 parcelles cadastrales AO 8, 91, 128, 129, 132 et 146</p> <p>L'article B « implantation des constructions par rapport aux voies publiques » mériterait d'être modifié comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Préciser que le recul d'1 mètres est un recul "minimum" : « Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul de 1 mètre minimum ». • Autoriser clairement les constructions à observer une mixité de l'implantation, afin d'éviter toute difficulté d'application de la règle : « Une même construction peut, sur un même linéaire, s'implanter à la fois sur la limite et en recul ». • Préciser que cet article B ne s'applique pas par rapport aux voies internes d'un projet afin d'éviter toute difficulté d'interprétation ultérieure : « Cette règle ne s'applique pas par rapport aux voies et espaces de circulation internes créés par les projets ». • Préciser si les dispositions particulières concernant les pans coupés s'appliquent par rapport aux voies internes créées par les projets ; et le cas échéant, préciser la largeur de trottoir générant l'application de la règle : « Pour les constructions édifiées à l'alignement d'angle des voies dont la largeur ne permet pas de bonnes conditions de giration pour les véhicules et un dimensionnement des circulations piétonnes conforme aux exigences de circulation des personnes à mobilité réduite (selon l'arrêté du 15 janvier 2007 modifié relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées (modifié par l'arrêté du 27 octobre 2023) un pan coupé de 3 mètres de longueur minimum est imposé. Cette règle ne s'applique que lorsque le trottoir présente une largeur inférieure à 2 mètres ». • Préciser que les « dispositions particulières concernant les rez-de-chaussée à sous destination de logement » n'ont pas vocation à s'appliquer pour les parties de constructions accueillant une autre destination que l'habitation en RDC, 	<p>Le premier point est validé : Précision de rédaction apportée à l'instar des autres secteurs de la ville : « Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul de 1 mètre minimum »</p> <p>Le deuxième point est validé : Précision de rédaction apportée afin d'éviter les linéaires de façades massifs et sans rythme : « Une même construction peut, sur un même linéaire, s'implanter à la fois sur la limite et en recul ».</p> <p>Les troisièmes et quatrièmes points sont validés. Précision de rédaction apportée, les contraintes de giration ne s'appliquant qu'aux bâtiments en bordure du domaine public : « Cette règle ne s'applique pas par rapport aux voies et espaces de circulation internes créés par les projets »</p> <p>Les cinquième et sixièmes points sont validés. Précisons de rédaction apportée afin que lorsque le bâtiment est à l'alignement et qu'il comporte des logements en RDC, les autres locaux (autres que les logements) situés eux-mêmes en RDC, ne soient pas dans l'obligation de se situer à une hauteur de 1 mètre minimum au-dessus du niveau du trottoir: "La construction est à l'alignement, alors le niveau de plancher bas des rez-de-chaussée (hors halle, accès, et locaux techniques dédiés aux vélos, aux ordures ménagères, aux encombrants, transformateurs, etc.), doit être situé à une hauteur de 1 mètre minimum au-dessus du niveau du trottoir."</p> <p>Le septième point est validé.</p>

	N° Demande	Rappel de la demande	Réponse de l'EPT
		<ul style="list-style-type: none"> • et préciser que les « locaux techniques » sont notamment les locaux vélos / OM / encombrants : « Dispositions particulières concernant les rez-de-chaussée à sous destination de logement : Soit : La construction est à l'alignement, alors le niveau de plancher bas des rez-de-chaussée (hors halle, accès, et locaux techniques dédiés aux vélos, aux ordures ménagères, aux encombrants, transformateurs, etc.), doit être situé à une hauteur de 1 mètre minimum au-dessus du niveau du trottoir. • La construction a un recul de 3 mètres minimum. Cette disposition ne trouve pas à s'appliquer pour les parties de construction accueillant une autre destination que l'habitation en rez-de-chaussée 	<p>Possibilité offerte pour permettre notamment de créer du rythme dans la façade.</p>
PV 3.8- 5	167	<p>A propos du secteur de l'Avenir Parisien à Drancy, sans lien réel avec l'OAP correspondante mais davantage avec le règlement. ZONE UPDR1 parcelles cadastrales AO 8, 91, 128, 129, 132 et 146 S'agissant de l'emprise au sol des constructions (article E), la sécurité juridique commande de suivre notre recommandation concernant la précision de l'échelle à laquelle les règles d'emprise au sol sont appliquées. Par ailleurs, DDF sollicite que l'article E du règlement de zone UPDR1 précise explicitement que « Les parcs et cheminements piétons et cyclistes peuvent être inclus dans la superficie du terrain et pris en compte dans le calcul du coefficient d'emprise au sol.</p>	<p>La demande est validée. Appréciation à l'échelle du projet. « Les cheminements piétons peuvent être inclus dans la superficie du terrain et pris en compte dans le calcul du coefficient d'emprise au sol. »</p>
PV 3.8- 6	167	<p>A propos du secteur de l'Avenir Parisien à Drancy, sans lien réel avec l'OAP correspondante mais davantage avec le règlement. ZONE UPDR1 parcelles cadastrales AO 8, 91, 128, 129, 132 et 146 S'agissant de la hauteur des constructions (article F) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Clarifier l'articulation des règles de hauteur des RDC actifs, en précisant si elles sont cumulatives ou alternatives. <p>Par exemple, le cas échéant : « Lorsque les constructions sont implantées à l'alignement des voies ou emprises publiques, le niveau du rez-de-chaussée des constructions nouvelles doit avoir une hauteur de 4 mètres minimum, comptée à partir du niveau du trottoir. Toutefois, dans le cas de constructions accueillant</p>	<p>1er point : Clarification : les règles sont alternatives. Précision de rédaction : « Lorsque les constructions sont implantées à l'alignement des voies ou emprises publiques, le niveau du rez-de-chaussée des constructions nouvelles doit avoir une hauteur de 4 mètres minimum, comptée à partir du niveau du trottoir. »</p> <p>2ème point : Validation. Précision de rédaction pour une meilleure compréhension : « Modalités de calcul de la hauteur en cas de terrain en pente : En cas de terrain en pente, c'est-</p>

	N° Demande	Rappel de la demande	Réponse de l'EPT
		<p>en rez-de-chaussée des locaux destinés aux commerces et activités de service, la hauteur de dalle à dalle de la partie de RDC correspondant au local devra être de 4 mètres minimum. ».</p> <ul style="list-style-type: none"> • Clarifier les modalités de calcul de la hauteur en cas de terrain en pente (par sections de 20 mètres) en : • soulignant le titre du paragraphe, afin de l'isoler du paragraphe précédent (relatif à la hauteur des RDC actifs) ; • précisant que cette règle s'applique par dérogation à celle qui est prévue par le lexique du règlement. <p>Par exemple :</p> <p>« Modalités de calcul de la hauteur en cas de terrain en pente :</p> <p>En cas de terrain en pente, c'est-à-dire dont la pente est supérieure à 10%, et par dérogation aux modalités prévues par la définition "Hauteur Maximale des constructions" du lexique du règlement, la hauteur est mesurée au point médian de la construction par rapport au terrain naturel par section maximum de 20 mètres.</p> <p>Si le linéaire de façade est supérieur à 20 mètres, il est divisé en sections dont aucune n'excédera 20 mètres, et la hauteur sera mesurée au milieu de chaque section (voir schéma ci- dessous) [intégrer le schéma du lexique]</p>	<p>à-dire dont la pente est supérieure à 10%, et par dérogation aux modalités prévues par la définition "Hauteur Maximale des constructions" du lexique du règlement, la hauteur est mesurée au point médian de la construction par rapport au terrain naturel par section maximum de 20 mètres.</p> <p>Si le linéaire de façade est supérieur à 20 mètres, il est divisé en sections dont aucune n'excédera 20 mètres, et la hauteur sera mesurée au milieu de chaque section »</p>
PV 3.8- 7	167	<p>A propos du secteur de l'Avenir Parisien à Drancy, sans lien réel avec l'OAP correspondante mais davantage avec le règlement.</p> <p>ZONE UPDR1</p> <p>parcelles cadastrales AO 8, 91, 128, 129, 132 et 146</p> <p>S'agissant de l'article G "Nature en ville"</p> <ul style="list-style-type: none"> • La sécurité juridique commande de suivre notre recommandation concernant la précision de l'échelle à laquelle les règles de végétalisation sont appliquées. • Sous réserve de ce qui précède, supprimer la coquille persistante dans le texte (« lot »). • DDF sollicite que l'article G précise explicitement que « Les parcs et cheminements piétons et cyclistes peuvent être pris en compte dans le calcul des espaces de pleine terre et végétalisés et du coefficient de biotope par surface ». • Supprimer, dans les dispositions particulières relatives aux plantations, toute référence à « l'emprise du lot » et préciser à quelle échelle ces règles doivent être appliquées (v. supra). • Les dispositions particulières concernant le CBS précisent que « les projets du secteur Avenir 	<p>- 1er et 2ème points : Validés. Les ambitions de pleine terre s'appréciant à l'échelle de la zone UPDR1.</p> <p>- 3ème point : Précision apportée : " Les parcs pourront être pris en compte dans le calcul des espaces de pleine terre. Les cheminements piétons et cyclistes pourront être pris en compte dans le calcul du coefficient de biotope par surface ».</p> <p>-4ème point : Validés. Les ambitions de plantations s'appréciant à l'échelle de la zone UPDR1.</p> <p>- 5ème et 6ème points : Validés. Précisions apportées : Seul le secteur St Gobain de l'OAP Avenir Parisien étant concerné</p>

	N° Demande	Rappel de la demande	Réponse de l'EPT
		<p>Parisien doivent satisfaire à l'atteinte d'un CBS donné permettant de s'assurer globalement de la qualité d'un projet (...) ». Cette règle mériterait de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Définir (ou modifier) la référence au « secteur Avenir Parisien », puisque le règlement fait seulement référence à la zone urbaine « Saint Gobain ». • Le cas échéant, préciser si les modalités de calcul du CBS dérogent à celles prévues dans le lexique. • Comme exposé supra, préciser l'échelle à laquelle ces règles doivent être vérifiées <p>DDFF sollicite qu'une règle particulière soit prévue dans un nouvel article « I. Règles de stationnement » afin de déroger, dans la zone UPDR1, aux règles de stationnement prévues par les dispositions générales.</p> <p>Il est demandé que les normes de stationnement pour les véhicules motorisés, applicables à la sous-destination "hébergement", comprennent une règle spécifiquement applicable aux résidences étudiantes, puisque les besoins générés par ce type de constructions dans cette zone ne nécessitent pas de prévoir autant d'emplacements :</p> <p>« Par dérogation aux dispositions générales relatives au stationnement, le nombre de places de stationnement généré par la sous-destination hébergement doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés, avec un minimum, pour les résidences étudiantes, d'1 place pour 30 chambres ou logements.</p>	<p>par la zone UPDR1, les dispositions concernant le CBS s'appliqueront sur l'ensemble de la zone UPDR1.</p> <p>- 7ème point : Refusé. Les modalités de calcul du CBS ne dérogeront pas à celles prévues dans le lexique.</p> <p>-8ème point : Refusé. Proposition d'adaptation aux règles de stationnement concernant la sous-destination hébergement sur la zone UPDR1 : passage d'1 place pour 3 chambres ou logements à 1 place pour 5 chambres ou logements.</p>
PV 3.8- 8	167	<p>A propos du secteur de l'Avenir Parisien à Drancy, sans lien réel avec l'OAP correspondante mais davantage avec le règlement.</p> <p>ZONE UPDR1 parcelles cadastrales AO 8, 91, 128, 129, 132 et 146</p> <p>Il est observé que le règlement des zones (qui ne s'applique pas en zone UP) fait mention d'un « plan des périmètres de mixité sociale » qui, sauf erreur, n'est pas annexé au projet de PLUi. Nous en déduisons que le terrain de l'opération n'est pas concerné par un périmètre de mixité sociale. A défaut, il est demandé que le contrôle de ces règles puisse s'apprécier à l'échelle du secteur "Saint Gobain" de l'OAP.</p>	<p>Sans objet. Le PLUi de Drancy ne dispose pas de périmètre de mixité sociale. Celle-ci est appréciée sur l'ensemble des opérations et programmes réalisés sur la ville.</p>

	N° Demande	Rappel de la demande	Réponse de l'EPT
PV 3.8- 9	167	<p>A propos du secteur de l'Avenir Parisien à Drancy, sans lien réel avec l'OAP correspondante mais davantage avec le règlement. ZONE UPDR1 parcelles cadastrales AO 8, 91, 128, 129, 132 et 146 sollicite que le périmètre de l'emplacement réservé n°ERDr31 « aménagement et voirie » au bénéfice de la commune, puisse être plus précisément défini afin d'être davantage adapté à l'emprise de la future voie desservant le secteur. Il convient en particulier de veiller à ce que l'emplacement réservé n'empiète pas sur l'assiette des futurs lots constructibles de l'opération. Or, en l'état du document graphique, ce risque existe, et il apparaît opportun d'adapter le périmètre de l'emplacement réservé.</p>	<p>Validation de principe. Le périmètre de l'emplacement réservé sera précisé et/ou corrigé à l'issue de la mission de MOE aménagement des espaces publics laquelle définira les emprises exactes et nécessaires à la réalisation de cette voie de connexion fléchée dans l'OAP Avenir Parisien.</p>
PV 3.9	170, 201, 258, 259	<p>A propos du secteur du Parc de la Noue à Villepinte, sans lien réel avec l'OAP correspondante ni le PLUi plus globalement, mais davantage avec le projet ORCOD-IN. Ces personnes s'opposent au projet d'évolution de cette résidence (parc de la Noue), qui conduirait à la démolition du bâtiment B, les privant ainsi des logements pour lesquels ils ont investi, voire n'ont pas terminé de payer leurs crédits, et les mettant de fait « à la rue ». Compte tenu du prix moyen d'achat des biens à Villepinte et de la pénurie de logements dans ce secteur, ces personnes ne pourraient en effet rien racheter, ni trouver à louer dans la région : « On doit tout recommencer à zéro ! Les prix de rachats que l'Etat nous propose sont très dérisoires ! Cela ne nous permet pas de racheter ailleurs avec ce montant là et redevenir locataires pour nous n'est pas normal ! » Selon l'un d'eux, « le bâtiment B du parc de la Noue est l'un des seuls à être propre et bien entretenu, contrairement aux autres, gangrenés par les trafics. De plus, détruire le bâtiment B pour y construire un parking pour voitures risque de créer encore plus de cimetières de voitures volées dans le quartier, sans oublier les trafics, et cela, tout juste en face de l'école Victor Hugo</p>	<p>L'ORCOD-IN du Parc de la Noue est une opération d'intérêt national. Le PLUi ne peut intervenir sur sa conduite. Les destructions et réhabilitations programmées ont fait l'objet d'études poussées ayant amené à faire les choix les plus efficaces en matière de restructuration urbaine. En aucun cas le choix de la destruction d'un bâtiment n'a été fait au seul motif de le remplacer par un parking. Concernant le rachat des logements, celui-ci se fait par accord entre le propriétaire et l'EPIFIF.</p>
PV 3.10	180, 184, 206, 211, 213	<p>A propos du secteur du Sevrans Terre d'Avenir, sans lien réel avec l'OAP correspondante mais davantage avec le projet. Cette pétition regroupe près de 200 signataires, qui évoquent les nuisances que leur apporteraient les 850 nouveaux logements projetés, avec près de 1100 véhicules supplémentaires amenés à</p>	<p>Dans le cadre de l'enquête publique sur le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), il est important de rappeler que le projet en question s'inscrit au sein d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)</p>

	N° Demande	Rappel de la demande	Réponse de l'EPT
		<p><i>circuler dans certaines rues de Villepinte, déjà embouteillées et dangereuses, inadaptées à l'absorption de ce trafic supplémentaire, et pour lesquelles aucune rénovation ou réaménagement ne semble prévu.</i></p> <p><i>« Pendant ce temps, l'avenue Ronsart à Sevrans bénéficiera d'importants travaux d'embellissement et d'aménagements modernes, soulignant une inégalité de traitement. »</i></p> <p><i>Par ailleurs, « le parc urbain, situé au cœur du projet, [serait] réservé aux habitants de Sevrans. Une barrière de bâtiments et une bande boisée viendront couper Villepinte de cet espace vert, excluant nos habitants et renforçant une fracture physique et visuelle avec la commune voisine. Cette barrière sera renforcée par le front bâti qui viendra cacher le soleil aux habitants de Villepinte, celui-ci étant haut et très proche de la route. »</i></p> <p><i>Le projet, « mal pensé et qui oublie Villepinte », aurait de plus « été élaboré sans aucune consultation avec les élus ou les habitants de Villepinte</i></p>	<p><i>- d'initiative de Grand Paris Aménagement, laquelle fait l'objet d'une procédure de concertation et de consultation du public spécifique, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. La démarche participative engagée par la Ville de Sevrans vise à garantir une prise en compte des attentes et préoccupations des habitants et des parties prenantes.</i></p> <p><i>De son côté, la Ville de Villepinte partage les préoccupations exprimées par ses habitants à travers la pétition annexée au dossier d'enquête publique. Lors de la présentation du projet en date du 26 septembre 2022 en salle des mariages de Villepinte, organisée par Grand Paris Aménagement et la Ville de Sevrans, les élus villepintois ont eu l'occasion d'exprimer leurs attentes et leurs réserves.</i></p> <p><i>En particulier, la Ville de Villepinte a émis des réserves quant à la configuration du projet et les questions relatives à la circulation.</i></p> <p><i>Des échanges entre la Ville de Sevrans, Grand Paris Aménagement et la Ville de Villepinte doivent pouvoir s'engager sur ces points.</i></p>
PV 3.11	200	<p><i>A propos du secteur du Vert-Galant à Tremblay-en-France, sans lien réel avec l'OAP correspondante.</i></p> <p><i>Le devenir des terrains et locaux municipaux, ainsi que les nombreux chantiers et travaux en cours ou prévus inquiètent les habitants.</i></p> <p><i>Cette observation soulève également l'absence apparente de charte des promoteurs pour les 8 communes de l'EPT.</i></p>	<p><i>L'OAP Habitat a permis de fixer un certain nombre de principes visant à la qualité des opérations de logements qui sera opposable, contrairement à une charte promoteur. Sur ce point, des compléments sont fournis au thème 9, question Q9-4.</i></p> <p><i>Les obligations de produire du logement aux abords des gares s'imposent à toutes les communes, et donc également à la Ville de Tremblay notamment sur le quartier du Vert Galant.</i></p> <p><i>La Ville restera vigilante sur la délivrance des permis et la temporalité des livraisons de</i></p>

	N° Demande	Rappel de la demande	Réponse de l'EPT
			logement dans un objectif de développement mesuré.
PV 3.12	229	<p>OAP « Gros Saule-Mitry Ambourget » - AULNAY-SOUS-BOIS</p> <p>« La Métropole du Grand Paris demande ainsi :</p> <ul style="list-style-type: none"> • que la réouverture du ru du Sausset soit inscrite sur l'OAP graphique" de l'OAP sectorielle Gros Saule-Mitry Ambourget; • que l'axe de la potentielle réouverture du ru du Sausset soit ajouté aux cartes de l'OAP « environnement et santé ». <p>La Métropole préconise que le ru du Sausset ainsi que ses abords soient ajoutés au plan des prescriptions graphiques du règlement sous la forme d'une servitude de localisation au niveau du vélodrome de la commune d'Aulnay-sous-Bois</p>	<p>Il s'agit d'une reprise d'un avis d'une personne publique associée qui avait été validé par l'EPT. Ces éléments seront pris en compte.</p>
PV 3.13	255	<p>OAP « Parc de la Noue : un quartier à rénover » - VILLEPINTE</p> <p>A propos de l'OAP du Parc de la Noue, « il semblerait opportun d'imposer une urbanisation précisant la limitation de la densification et non une urbanisation fluctuante au gré des promoteurs et de leurs capacité financière, conforme et respectueuse de l'OAP dont la thématique est la qualité du Logement, imposer le respect des dispositions relatives à l'insertion du projet dans l'environnement, notamment dans celui-ci, participant au développement de la nature en ville. »</p> <p>De plus, il serait pertinent de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • « réserver ou classer des zones vertes dans les projets de rénovation urbaine et de tout espace constituant un poumon vert dans la ville et avoir une exigence d'entretien ou de gestion de ces espaces verts intégrant les espaces communs, • imposer en amont le schéma des plans de circulation, de dessertes de transports en commun et d'ouverture sur la ville, sans oublier les circulations douces piétonnes, cyclables ou réservées aux personnes à mobilité réduite. 	<p>L'urbanisation prévue se fait en fonction des besoins recensés et non en fonction des capacités des promoteurs. L'environnement est bien entendu pris en compte, tant sur les espaces verts que pour les aspects extérieurs. La qualité des logements est également un des éléments primordiaux du projet. Les superficies sont calibrées en fonction des besoins et une attention toute particulière est apportée à la qualité de vie qu'ils offrent. Ainsi, l'orientation, l'ensoleillement, l'exposition au bruit, la pollution... sont autant de facteurs qui sont intégrés aux réflexions pour proposer des logements les plus qualitatifs possibles. Quant aux circulations douces, PMR, transports en commun... ces thématiques sont bien entendu prises en compte et seront traduites efficacement dans les aménagements à venir. L'OAP pourra être améliorée sur le volet environnemental et intégrera l'étude récemment réalisée sur le secteur.</p>
PV 3.14	Registre	<p>OAP « Quartier du marché » - SEVRAN</p> <p>L'observation émane de la ville de Sevran elle-même et complète l'avis du 24/09/2024 déposé par la commune au titre de Personne Publique Associée.</p>	<p>Cette demande est validée. L'OAP sera mise à jour en fonction de cette évolution de zonage.</p>

	N° Demande	Rappel de la demande	Réponse de l'EPT
		<i>Cette observation concerne le pôle gare de Sevran-Livry, au sein de laquelle la ville souhaite la création d'une zone U7, destinée à accueillir une future gare routière (initialement classée en U3a et U1a), et d'une zone NL, destinée à maintenir un espace vert en remplacement de la zone U1a.</i>	
PV 3.15	Registre	<i>OAP Quartier de gare - Grand Paris - Sevran Beaudottes - SEVRAN Ces personnes craignent que leurs locaux soient démolis et d'être expropriés, et d'ainsi perdre l'essentiel de leurs sources de revenus. En effet, les premiers contacts et propositions qu'ils ont eus avec certains aménageurs leur font craindre un prix de rachat dérisoire de leurs biens, largement en dessous de leurs valeurs.</i>	<i>La remarque ne peut être traitée dans le cadre de la réglementation d'urbanisme.</i>
PV 3.16	Registre	<i>A propos du secteur du Vert Galant à Tremblay-en-France, sans lien réel avec l'OAP correspondante mais relève davantage d'une problématique foncière et/ou d'acquisition. Possibilité de prévoir des places de parking entre la clinique du Vert Galant et la Résidence Séquen'ciel : la maison située au 35 rue de Picardie est à vendre. Cela permettrait de garer des voitures pour desservir le cinéma Jacques Tati.</i>	<i>La problématique de stationnement sur ce secteur est présente. La zone bleue instaurée sur l'avenue Pasteur permet une rotation des véhicules. Aucune DIA n'est en cours sur cette parcelle à l'heure actuelle.</i>
PV 3.17	252	<i>A propos du secteur de l'Avenir Parisien à Drancy, sans lien réel avec l'OAP correspondante. La remarque n°252 souhaite que soient limitées la densification et l'artificialisation irraisonnées et de soutenir l'emploi local et la mixité des activités. Elle demande à ce titre de « sauvegarder la zone industrielle Saint Gobain au lieu d'y édifier un nouveau quartier dense (OAP « Avenir Parisien ») ».</i>	<i>Il n'y a actuellement pas de zone industrielle Saint-Gobain proprement dite, car la quasi-totalité du secteur est aujourd'hui en friche depuis de nombreuses années. Le secteur est situé à proximité immédiate de la future gare GPE du Bourget. De ce fait, il est nécessaire de pouvoir répondre aux ambitions définies, notamment par le SDRIFe, en matière de production de logements afin de répondre à la forte demande en Île-de-France. Il est également souhaité de renaturer le site, totalement dépourvu de capacité d'infiltration des eaux, en y créant des noues plantées et en intégrant un parc de grande taille.</i>

Q4-2 : La commission souhaite savoir comment doivent être interprétées certaines dispositions, en particulier, dans le cas où la hauteur prévue dans une OAP sectorielle est largement supérieure à la hauteur maximale de la zone de projet (UP) dédiée. Lorsqu'une OAP sectorielle a une zone de projet qui lui est associée, pourquoi n'avoir pas adapté le règlement de cette zone au besoin de l'OAP ?

L'OAP peut venir localiser des émergences ou des secteurs pouvant dépasser la hauteur plafond du règlement pour des question de rythme ou de paysage urbain. Toutefois, le règlement sera ajusté pour faire référence de manière explicite à ces orientations spécifiques, et ainsi améliorer la cohérence des dispositions entre le règlement de la zone UP et les orientations de l'OAP sectorielle liée.

Q4-3 : l'EPT peut-il préciser s'il existe une hiérarchisation des OAP entre elles, notamment entre une OAP généraliste comme « Qualité de l'habitat » et une OAP « Sectorielle » ?

Si le code ne prévoit de hiérarchie entre des OAP sectorielles ou thématiques, il est important de rappeler ici que tout porteur de projet doit respecter, dans un rapport de compatibilité, les orientations générales figurant dans les OAP thématiques afin de les traduire au mieux dans le cadre plus précis des orientations des OAP sectorielles. En effet, de par leur nature, les OAP thématiques présentent des orientations transversales applicables sur tout ou partie du territoire, là où les OAP sectorielles encadrent des secteurs de projets pouvant présenter des enjeux spécifiques et donc des orientations adaptées.

Q4-4 : A la connaissance de Paris Terres d'Envol, existe-t-il un moyen légal ou réglementaire pour empêcher que des locaux d'activités, créés dans le cadre d'une OAP ne puissent pas être transformés en logements par un permis de construire (PC) modificatif ultérieur ?

Oui, outils et dispositifs existent concernant la gestion des changements de destination.

Si une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) identifie un secteur destiné à l'activité économique, un permis modificatif ne pourra pas être accordé pour transformer cette destination en logement. Une telle évolution serait en effet contraire aux orientations définies par l'OAP.

En règle générale, les destinations des constructions sont encadrées par le règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). Ce dernier peut interdire ou limiter certaines destinations dans des zones spécifiques, ou encore imposer des dispositions graphiques, telles que les linéaires commerciaux, afin de préserver l'affectation initiale des locaux et d'éviter leur transformation en logements.

Toute modification d'un local à usage d'activité en logement nécessite une déclaration préalable pour changement de destination.

3.3.3. Appréciation et avis de la commission d'enquête

La commission d'enquête note avec intérêt la prise en compte par l'EPT de l'essentiel des remarques émises durant l'enquête, et entend que la mise à jour du PLUI, préalable à sa validation, intègre toutes ces améliorations.

Il est toutefois regrettable que certaines questions ne puissent avoir de réponses, notamment à propos de l'indemnisation jugée insuffisante par les propriétaires menacés d'expropriation pour l'opération ORCOD-IN menée au Parc de La Noue.

4. Thème N°5 : Logements, densification, besoins en établissements scolaires et qualité des zones d'habitation

Ce thème comprend deux sous-thèmes :

- ◆ Le nombre de logements à construire
- ◆ Habitats collectifs et mixité sociale

Nous ne déclinons pas notre propos en sous-thème car peu d'observations ont été envoyées sur le thème 5. Il est évoqué la densité de population et la répartition de la population sur tout le territoire de l'EPT Paris Terres d'Envol. La population de Paris Terres d'Envol s'oppose à la densification urbaine et souhaite que les constructions futures respectent l'alignement en retrait sur les rues afin de construire des espaces

conséquents de mobilité douce (piétons et vélo). L'équilibre dans la construction de logements entre accession à la propriété et logement social est évoqué. Une observation mentionne aussi l'état dégradé des logements dans certains quartiers. Il est suggéré de rénover le bâti ancien plutôt que de démolir. Dans ce cadre une habitante demande qu'il y ait une charte architecturale afin de mieux maîtriser l'unité architecturale des constructions d'immeubles dans un secteur. Cette charte permettrait d'aller dans le sens de la qualité et de la durabilité des constructions. Enfin il faut porter une attention particulière à la mixité sociale des différents quartiers composant les 8 villes de l'EPT et favoriser l'implantation des petits commerces pour promouvoir un territoire inclusif. Nous nous interrogerons aussi sur l'habitat social et ce que prévoit la loi.

4.1. Analyse et synthèse des observations écrites relatives à ce sous-thème

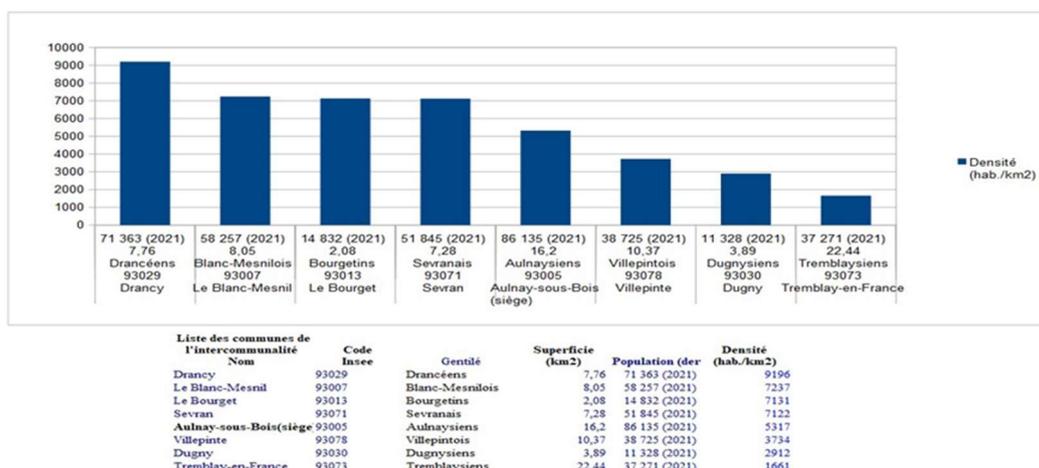
Anonyme Drancy « *Densification incontrôlée : La ville souffre d'une densification excessive, notamment dans certains quartiers comme Baillet, où les nouvelles constructions sont souvent construites au ras des trottoirs, réduisant l'espace pour les mobilités douces. Cela entraîne des problèmes d'espace public et de qualité de vie.* ».

Anonyme Drancy « *Renforcement de la mixité sociale : La ville pourrait développer une politique de mixité sociale plus forte, notamment en favorisant la construction de logements pour différentes catégories socio-économiques, afin d'éviter la concentration excessive d'une seule population dans un même secteur. Lutte contre la ghettoïsation : Bien que la question de la diversité culturelle soit délicate, il est possible de mettre en place des programmes éducatifs et sociaux qui promeuvent l'intégration, la solidarité et la cohésion sociale entre les différentes communautés. Par exemple, des initiatives pour mieux intégrer les enfants allophones dans les écoles et une attention particulière à la diversité dans les commerces locaux. Diversification de l'offre commerciale : Encourager la diversification des commerces locaux en incitant les entrepreneurs à ouvrir des magasins qui répondent à une plus grande variété de besoins (commerces alimentaires, artisanat, loisirs, etc.) tout en conservant une identité locale.* »

Anonyme – Drancy

« *Les remarques concernent plusieurs thématiques (5, 7 et 8) densité habitants au m² et conséquences sur les données. Ce PLUI manque en apport sur une explication locale de la densité de population où Drancy est la première avec neuf personnes au m². L'objectif PLUI de 93000 habitants à Drancy en 2030 ne fera qu'imploser les données liées. La problématique des transports, des nouveaux véhicules électriques individuels, abrégés NVEI soulèvent donc des questions, l'aspect accidentologie ne fait pas l'objet d'une analyse précise, sur la question de la vitesse, de l'usage des trottoirs, de la conduite dangereuse. Cette densité grandissante allant de l'habitat dans une zone dite dangereuse au PLUI, de construction sans un début de charte architecturale commune. Ainsi, cette concentration d'habitants non équilibrée dans le PLUI des villes de Paris terres d'envol, est sur un objectif non mesuré humainement pour une qualité de vie (voir fichier joint des données Terres d'envol). Il impacte automatiquement les données de sécurité publique. Doit-on suspendre les constructions, qui n'ont aucun support préalable en besoin humain compris dans une autorisation. La question de service public adapté humainement ne peut survivre avec 9 habitants au m². Il en est de même avec les espaces verts de la ville, qui maintenant disparaissent grandement avec les stades devenus synthétiques, privant les habitants d'absorption de la pollution. Ainsi, il serait bon de faire une étude sur les moyens de transports ou Drancy se voit priver de déplacement collectif léger (électrique) et "gratuit" du nord au sud et de l'est à l'ouest. Reliant ainsi les transports collectifs adaptés et les points névralgiques de la ville et à son cœur. Pourtant, ces navettes existent dans certaines périodes pour un public de retraités, pourquoi celui-ci ne*

resterait pas constant, non polluant, ce qui existe avec l'IA, sans conducteur dans certain village. Ce PLUi donc manque en études, sur la densité, les transports doux, collectifs, au plus près des quartiers, sur l'accidentologie des blessés, à la perte de vie. Ceci pouvant réduire le besoin de vitesse, de parking, Bien que le PLUI soit obligatoire, celui-ci ne répond pas comme outils et par sa transparence aux attentes des habitants. »



Isabelle TRAMONI - Drancy

Questionnement sur des constructions excessives. La question épineuse du logement ne doit-elle pas être étudiée très largement au niveau régional ?

Pourquoi je me pose cette question ? Car si certaines communes dont Drancy ont un parc plus qu'important de logements, d'autres communes refusent de construire, ce qui engorge les autres, au point que cela risque d'entraîner une surpopulation ! L'état du logement est dégradé dans certains quartiers, comment allons-nous faire avec encore plus de logements et encore moins d'espaces verts ?

Monique GORDIEN – Drancy Cette observation concerne aussi plusieurs thèmes (5,7 & 9)

- Préservation des zones pavillonnaires avec l'obligation, dans le cas de division de pavillon, une superficie minimum de 80 m² du logement créé : stop au logement indigne, à la surpopulation anarchique.
- La construction de logements collectifs le long des grands axes (rue H. Barbusse, rue Jean Jaurès, avenue Marceau) doit être réalisée sous contrôle et limitée dans le respect d'une charte architecturale permettant une unité et la qualité des constructions. Elles doivent disposer de 30 % de logements sociaux et intermédiaires.
- Une attention doit être portée sur la mixité sociale afin que ce territoire reste inclusif. Commerces et logements.
- Mise en place de pistes cyclables dans une continuité (co-construction avec le département) et création d'une voie verte en partenariat avec la SNCF. Cinq villes du territoire Paris Terres d'Envol pourraient être ainsi reliées.
- Préservation de l'ancien cinéma Le Lynx de Drancy (parcelle n°59), protection patrimoniale et création d'un tiers lieu d'échange social et intergénérationnel type café social avec un espace jardin, la salle de cinéma pourrait être utilisée par le ciné-club de Drancy ou pour des débats/rencontres.
- Le quartier de l'économie ne dispose pas de gymnase, ni de stade, la parcelle sur laquelle l'entreprise Victoria fut implantée et dont l'activité fut réalisée en toute illégalité pourrait permettre ce type d'espace indispensable à ce jour pour les habitants du quartier.

Anonyme Villepinte

La municipalité de Villepinte vise les 50 000 habitants, donc les logements poussent comme des champignons mais les équipements publics ne suivent pas. 2 ans de retard pour l'école Simone Veil. Quid de l'adéquation avec les emplois ?

Mme Michèle Renard - Drancy

Sur le nouveau quartier du Baillet, il faut stopper les constructions de logements et du groupe scolaire qui expose la population et les enfants à des risques sanitaires majeurs, étant situé à proximité d'un site industriel dangereux et trop près de voies ferrées.

4.2. Synthèse des éléments du dossier relatif à ce thème

Le nombre de logements à construire et la densification s'inscrivent dans le cadre de la loi du 13 décembre relative à la solidarité et au renouvellement urbain (LOI SRU). Dans cette loi complétée par d'autres lois promulguées ultérieurement, il est introduit la notion d'équilibre entre le renouvellement urbain, un renouvellement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural d'une part et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile ». Les avantages de la densification urbaines sont multiples : moins de temps perdu dans les transports et une meilleure adéquation et un meilleur rapprochement entre lieu de travail et lieu d'habitation grâce aux nouvelles infrastructures de la Métropole du Grand Paris et du territoire Paris-Terres-d'Envol.

4.3. Questions de la commission d'enquête sur ce thème

Des observations mentionnent le fait qu'il faudrait apporter une attention plus soutenue à la mixité sociale, en termes de commerces et de logements ainsi que les équipements collectifs nécessaires dans le cadre du renouvellement urbain.

Q5-1 : Quelles réponses l'EPT peut-il apporter aux multiples remarques et questions soulevées dans les observations ci-dessus ?

Q5-2 : Que prévoit Paris Terres d'Envol en matière de construction et d'entretien de logements sociaux et d'équilibre entre accession à la propriété et locatif social afin d'améliorer la mixité sociale ?

Q5-3 : Que prévoit l'EPT pour aider les copropriétés en difficulté ?

Q5-4 : Qu'est-il prévu en matière de commerces de proximité et d'équipements collectifs sur l'ensemble de l'EPT ?

4.4. Réponses et commentaires de Paris Terres d'Envol – Appréciations et avis de la commission d'enquête

Réponses de l'EPT aux question 5-1 et 5-2 :

Le territoire affiche un taux moyen de logements sociaux de 36 %, atteignant jusqu'à 74 % à Dugny, ce qui en fait l'un des taux les plus élevés de la Métropole. Dans ce contexte, la rénovation urbaine joue un rôle clé dans l'amélioration du cadre de vie et la diversification de l'offre résidentielle. Ainsi, six projets de rénovation urbaine ont été contractualisés avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) et les partenaires signataires, visant une restructuration et une transformation en profondeur des quartiers concernés.

Ces projets se répartissent en trois projets d'intérêt national : le secteur Gaston Roulaud, le quartier Nord Les Tilleuls et le Grand Quartier comprenant Sevrans Beaudottes, Mandela, Monceleux, Pont Blanc ainsi qu'Aulnay-sous-Bois avec les quartiers de l'Europe, Gros Saule et Mitry Ambourget. Parallèlement, trois projets d'intérêt régional concernent Rougemont à Sevrans, le Parc de la Noue à Villepinte et le Grand Ensemble à Tremblay-en-France. L'accompagnement de ces opérations s'inscrit dans le cadre du PLUi, qui mobilise plusieurs outils pour soutenir la rénovation urbaine et la production de logements sociaux de qualité. À l'exception du secteur Rougemont, tous les quartiers intégrés au Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU) bénéficient ainsi d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dédiée.

Au-delà de la structuration des quartiers, une attention particulière est portée à l'amélioration du cadre de vie et de la qualité des logements. L'OAP thématique « Qualité de l'Habitat » fixe des principes permettant d'encadrer les nouvelles constructions, notamment en matière de dimensionnement, de taille des résidences et de performance énergétique, tout en intégrant des dispositions visant à réduire les nuisances sonores et à favoriser des aménagements extérieurs privatifs. La relation entre les bâtiments et leur environnement immédiat est également prise en compte, en veillant à optimiser l'ensoleillement, la ventilation naturelle et l'intégration des constructions dans le tissu urbain existant.

Plus largement, et dès 2016, une étude sur la mixité et la diversification de l'offre avait été engagée à la création de l'EPT Paris Terres d'Envol. Ce travail a abouti en 2018 à une stratégie de mixité par l'offre neuve, intégrant une programmation spécifique pour les Quartiers Politique de la Ville (QPV), notamment ceux concernés par des opérations de démolition-reconstruction. Afin d'adapter au mieux cette stratégie aux évolutions territoriales, une actualisation de l'étude est prévue en 2025, en concertation avec chaque ville afin de déterminer une stratégie de développement de l'offre de logement adaptée permettant de favoriser l'ascendance des parcours résidentiels dans le but de favoriser une mixité sociale et un cadre de vie agréable pour les habitants.

L'essentiel du patrimoine social sur le territoire ne dépend pas directement de l'EPT, mais repose sur des bailleurs sociaux partenaires, jouant un rôle majeur dans la mise en œuvre des politiques d'habitat.

Appréciations de la commission d'enquête

La commission d'enquête considère que la réponse apportée par l'EPT est satisfaisante dans la mesure où la rénovation urbaine a été contractualisée avec l'ANRU et les différents partenaires comme les bailleurs sociaux. Nous prenons acte que le logement social n'est pas une compétence dévolue à l'EPT. L'OAP thématique « qualité de l'habitat » fixe des orientations et des objectifs à atteindre et aussi des principes à respecter confirmés par la réponse ci-dessus.

Q5-3 : Que prévoit l'EPT pour aider les copropriétés en difficulté ?

À l'échelle du territoire, les copropriétés représentent 28 % du parc de logements de Paris Terres d'Envol. Leur prise en compte dans les politiques d'aménagement et d'amélioration de l'habitat se traduit notamment par les orientations définies dans l'OAP Qualité de l'habitat du PLUi, qui intègre un ensemble de dispositions ci-dessus présentées.

Plus largement, l'EPT, compétent en matière d'habitat, a mis en place un dispositif de Veille et Observation des Copropriétés (VOC) entre 2019 et 2022. Dans cette continuité, à partir de 2025, il engagera l'élaboration d'un Observatoire de l'Habitat, afin de mieux analyser et anticiper les besoins du territoire.

Plus particulièrement concernant les copropriétés, de nombreuses opérations de redressement sont actuellement menées sur des copropriétés situées au Blanc-Mesnil, à Villepinte, à Aulnay-sous-Bois, à Tremblay-en-France et à Sevrans. Ces actions concernent 4 593 logements, soit 12 % du parc de copropriétés du territoire. Elles seront renforcées par une étude visant à définir et calibrer le dispositif d'accompagnement le plus adapté pour l'habitat privé, en lien avec les dynamiques de renouvellement urbain. Cette démarche inclut notamment la mise en place d'une OPAH-RU sur le projet d'aménagement du secteur centre-gare d'Aulnay-sous-Bois et le déploiement d'une ORCOD (opération de requalification de copropriétés dégradées) territoriale, permettant d'engager une intervention coordonnée et durable sur les copropriétés en difficulté.

Appréciations de la commission d'enquête

La commission d'enquête se satisfait du dispositif V.O.C (Veille et Observation des copropriétés) mis en place entre 2019 et 2022. Le dispositif se poursuivra en

2025 en créant un Observatoire de l'Habitat. Il est en effet nécessaire d'anticiper les besoins en matière d'habitat et de suivre de très près les copropriétés en difficulté afin qu'elles ne se retrouvent pas en situation d'insolvabilité comme c'est le cas dans d'autres villes du département car la dégradation d'un immeuble liée à l'insolvabilité des copropriétaires a souvent des conséquences fâcheuses sur l'environnement. La commission d'enquête pense que La vigilance concernant les copropriétés en difficulté doit concerner l'ensemble de l'EPT.

Q5-4 : Qu'est-il prévu en matière de commerces de proximité et d'équipements collectifs sur l'ensemble de l'EPT ?

La question des commerces de proximité est abordée dans le thème 14 du PLUi, consacré au maintien et au développement du commerce et des services de proximité afin de garantir une offre adaptée aux besoins des habitants sur l'ensemble du territoire.

Concernant les équipements collectifs, les Villes, accompagnées par l'EPT pour les grands équipements d'intérêt territorial, réalisent les études nécessaires et veillent à accompagner la densification par des équipements adaptés, notamment pour l'accueil des élèves de primaire. La compétence en matière de collèges et de lycées relève respectivement du Département et de la Région. Par ailleurs, les secteurs d'aménagements (ZAC, PUP) jouent un rôle clé dans le développement de ces équipements. Le PLUi a également permis la création de zones dédiées aux équipements afin de garantir leur implantation dans des secteurs stratégiques. Le règlement facilite leur réalisation grâce à des règles plus souples, adaptées aux besoins du territoire et aux exigences des projets d'équipement.

Appréciations de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de la réponse. Effectivement une grande partie de la réponse se retrouve dans les réponses aux questions du thème 14 et la réponse de l'EPT est assez détaillée et précise.

5. Thème N°6 : Environnement, biodiversité, trame verte et bleue et zones humides

5.1. Résumé des éléments du dossier relatifs à ce thème

Les aspects environnementaux liés au territoire sont largement traités dans ce PLUi qui comporte un état des lieux initial de l'environnement suivi d'une évaluation environnementale. Cette dernière a donné lieu à un document afin de garantir l'intégration des enjeux environnementaux et la réalisation d'un rapport d'évaluation des incidences (étude d'impact). Ces aspects ont fait l'objet d'un avis de la part de l'autorité environnementale (avis de la MRAE N°APPIF-2024-105 du 02 octobre 2024). Le projet de PLUi liste donc une quinzaine de thématiques montrant différents degrés de sensibilité, dont six sont considérées comme très sensibles pour le territoire :

- la réduction et l'adaptation au changement climatique constituent des enjeux prioritaires.
- L'exposition à des seuils de pollutions atmosphériques dépassant ceux de l'OMS et les seuils nationaux constitue un enjeu de santé publique majeur.
- Le bruit engendré par les nombreuses infrastructures routières, ferroviaires et aéroportuaires entraîne un dépassement des seuils de l'OMS sur une part majeure du territoire.
- L'exposition aux risques inondations (ruissellement et remontée de nappe) et aux mouvements de terrain (argiles et gypse) reste un enjeu significatif sur le territoire.

- L'exposition aux risques technologiques due au maillage important d'infrastructures et à la présence marquée de zones d'activités concerne l'ensemble du territoire.
- La consommation énergétique du territoire reste importante avec une dépendance forte aux énergies fossiles. Les déplacements et le secteur résidentiel sont les plus gros consommateurs. La mise en place de mobilités douces et l'amélioration de la performance énergétique constituent des enjeux importants.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLUi se structure autour de trois axes, dont l'un concerne spécifiquement « l'environnement, la nature et les enjeux de santé ». Servant de socle à l'ensemble du PLUi, il se décline en 9 orientations :

- Conserver et développer la vocation agricole
- Accompagner la sobriété et l'efficacité énergétique du territoire
- Préserver, valoriser et développer la trame verte et bleue et noire
- Développer et favoriser des mobilités plus respectueuses de l'environnement
- Inciter davantage à une vie active en plein air
- Maîtriser les risques et les nuisances et mieux prendre en compte la santé des habitants
- Développer les énergies renouvelables et de récupération
- Préserver la ressource en eau
- Accroître la résilience au changement climatique

Afin de décliner ce PADD, le PLUi de Paris Terres d'Envol se dote aussi d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique, « Environnement et santé », visant à :

- protéger et valoriser le patrimoine écologique ;
- développer les fonctions écologiques du territoire en milieu urbain ;
- adapter le territoire dans un souci de résilience.

Le thème *Environnement et biodiversité, trame verte et bleue et zones humides* a recueilli au total 34 observations.

Q6-1 : L'EPT Paris Terres d'Envol est invité à apporter ses réponses aux remarques et questions évoquées dans chacun de ces sous-thèmes, développés ci-dessous.

5.2. Synthèse des observations recueillies

Le thème « *Environnement et biodiversité, trame verte et bleue et zones humides* » est interprété au sens large en traitant des différents aspects de la « nature en ville ». Il est redécoupé en 4 sous-thèmes : zones humides et présence de l'eau sur le territoire, espaces verts et arbres en ville, coulées vertes et biodiversité et développement durable.

5.2.1. Sous-thème : Zones humides et présence de l'eau sur le territoire

Alain Mignot (MNLE-93 NEP) (n°7)

Sur le territoire de l'EPT Paris Terres d'Envol, la toponymie montre qu'historiquement, il existe une zone humide allant du quartier de la Mare à Drancy, via le quartier des sables à Blanc-Mesnil, qui traverse Aulnay et se prolonge vers Tremblay en suivant « *la Route des petits ponts* ». *Albert Galicier écrit* » en 1973 dans « *L'Histoire anecdotique de Blanc-Mesnil* » :

« *Il faut souligner que le site topographique de la commune est propice à l'humidité, tant terrienne qu'atmosphérique. Deux petites rivières, et au total 12 cours d'eau dans la région proche, et pour comble, nous sommes insérés dans le triangle Seine-Marne-*

Oise dont les infiltrations courent dans notre sous-sol sur un glacis de marnes imperméables ». « ... vu l'ondulation de cette surface de marnes à deux ou cinq mètres de profondeur, une bonne partie de notre sous-sol est encore imperméable. Le fond marneux est rempli de nids- de-poule et l'eau d'infiltration les remplit. Une fois pleins, ceux du haut du pays laissent échapper vers le bas-pays, de bol en bol et à la cité-jardin par exemple (square Stalingrad), là où la pente s'arrête, les eaux ainsi collectées inondent souvent caves et sous-sols. Le quartier du petit-Groslay est particulièrement victime de ce phénomène. »

Ces zones, marécageuses jusqu'au milieu du vingtième siècle, ont été artificialisées au départ par la construction de lotissements pavillonnaires où les habitants avaient souvent les pieds dans la boue. On remarque d'ailleurs que les pavillons construits à cette époque ne possèdent pas de sous-sol, et nombre d'entre eux possèdent un puits qui permet d'arroser le jardin. En cas de fortes pluies ou d'orages, on observe des débordements de la nappe superficielle qui affleure comme au stade Paul-Éluard et près de la gare de Blanc-Mesnil (le quartier des sables).

L'artificialisation des sols dans cette zone humide s'est poursuivie dans la deuxième partie du vingtième siècle par la construction de cités et l'enfouissement des cours d'eau (Molette, Morée, Sausset). Des réservoirs collecteurs des eaux d'orages ont été mis en place pour absorber ce qui ne pouvait pas l'être par la nature (comme sur le plateau Montillet avenue J. Jaurès au Blanc-Mesnil). Les pavillons construits à cette époque avec un sous-sol, doivent être équipés de pompes de relevage pour évacuer les eaux pluviales qui peuvent les inonder.

Depuis les années 2010 et la construction frénétique des immeubles, on peut remarquer que l'artificialisation des sols couvrait toute la surface disponible sur les parcelles qui avaient été creusées sur toute leur surface, ne laissant aucun espace de pleine-terre permettant l'absorption des eaux de pluies. Avant de bétonner la caisse sur laquelle est monté un immeuble (rue Marcel Sembat à Aulnay : photo en pièce jointe), on a pu constater que les trous étaient plein d'eau dès que la pluie tombait. La construction de ces immeubles, sur des parcelles auparavant occupées par des pavillons, a nécessité d'abattre de nombreux arbres de hautes tiges (fruitiers pour l'essentiel) plantés en pleine terre. Les plantations faites après construction des immeubles sont réalisées sur une dalle de béton située à quelques dizaines de centimètres de la surface, interdisant un développement à long terme des arbres.

Si le principe est désormais l'infiltration des eaux de pluie, un stockage en vue du réemploi est parfois souhaitable pour limiter le besoin de consommation d'eau potable pour l'arrosage des espaces verts ou le nettoyage des espaces publics.

Le PLUI pourrait présenter les mesures environnementales permettant de réduire et limiter les débordements des cours d'eau et des secteurs inondables. Il devrait également envisager les conséquences d'une réduction nécessaire de la part des réseaux unitaires d'assainissement.

Les risques de dissolution des poches de gypse touchent toutes les communes de l'Est du territoire, les risques de retrait-gonflement des argiles sont présents sur tout le territoire et particulièrement fort sur les communes d'Aulnay, Drancy et Blanc-Mesnil. Le risque d'inondation par débordement de la nappe est présent également sur tout le territoire. L'assèchement permanent de la nappe phréatique superficielle par des systèmes de pompes de relevage dans les nouveaux bâtiments pourrait accentuer le risque de retrait et de gonflement des argiles sous-jacents aux réservoirs sableux de surface, et de fragiliser et fissurer les bâtiments. Cela commence d'ailleurs à se manifester à Blanc-Mesnil où les nouveaux immeubles qui possèdent des sous-sols servant de parking, sont équipés de pompes fonctionnant en permanence pour relever les eaux de la nappe phréatique superficielle et les reverser dans le collecteur des eaux pluviales. Des habitants des pavillons voisins de ces immeubles commencent à voir des fissures dans les façades de leurs maisons dont le sous-bassement marneux s'assèche artificiellement.

Les effets estimés du changement climatique (pluies d'orage, inondations, sécheresses et périodes de canicules) dans cette zone naturellement humide ne sont pas non plus évoqués dans les documents du dossier du projet du PLUI de l'EPT Paris Terres d'Envol. L'orientation n°8 du PADD doit être un guide pour l'urbanisation du territoire en demandant de :

- viser le zéro-imperméabilisation lorsque les conditions de sol et de sous-sol le permettent (sauf en zone de risque gypse ou argile).
- Préserver et valoriser les cours d'eau et leurs abords, les plans d'eau et les zones humides et tenir compte du relief et de l'eau pour un bio climatisme du territoire.

Or, force est de constater que les OAP sectorielles des Tilleul et de la Molette sur Blanc-Mesnil dérogent à cette orientation en artificialisant les sols pour la construction de plusieurs milliers de nouveaux logements dont le nombre n'est pas précisé dans le document. Les aménagements verdissant ces OAP ne compensent pas l'impact de l'urbanisation sur ces secteurs.

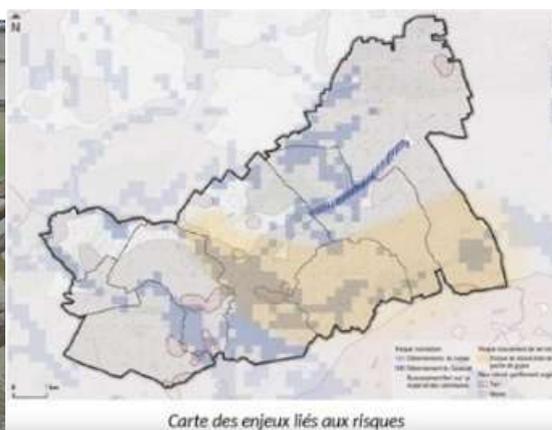
Le PLUI de l'EPT Paris Terres d'Envol doit tenir compte de la spécificité des zones humides naturelles qui traversent le territoire, dont les sols ont été artificialisés depuis le milieu du vingtième siècle :

- en reconnaissant l'existence naturelle de cette zone humide traversant le territoire, et en prenant les précautions nécessaires à leur préservation et leur réhabilitation.
- En mettant des contraintes supplémentaires pour les futures constructions, afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales, sans assécher la nappe phréatique superficielle,
- En augmentant la proportion de pleine terre sur les parcelles, afin de préserver ces zones humides naturelles et pouvoir envisager leur réhabilitation dans l'avenir (remise à l'air libre des cours d'eau, développement de la biodiversité)
- En décrétant un moratoire interdisant les permis de construire des projets immobiliers qui ne respectent pas moins de 40% de pleine terre pour la durée du PLUI.

Le PLUI de l'EPT Paris Terres d'Envol pourrait également encourager les propriétaires des pavillons des zones humides naturelles à la construction ou la reconstruction de puits dans la nappe superficielle pour arroser les jardins, en évitant ainsi de puiser dans les réserves d'eau potable.



Rue Marcel Sembat à Aulnay



Carte des enjeux liés aux risques

Les amis naturalistes des coteaux d'Avron (ANCA) demandent (n° 131) :

- que la notion d'« abords de mare » soit précisée dans le PLUi, et que la périphérie des mares, leur impluvium, soit préservée (avec une marge de retrait,

comme pour les rus) afin que les mares puissent assurer leur rôle de temporisation des inondations.

- que la cartographie des mares avec leur marge de retrait soit précisée à l'échelle de chaque commune. Elles doivent figurer dans le plan des prescriptions graphique pour chacune des communes.

L'ANCA, association agréée, a été tenue à l'écart de l'élaboration de ce PLUi, malgré ses demandes réitérées d'apporter sa connaissance du territoire pour contribuer à réaliser un PLUi de qualité. Pour chaque commune, le plan des prescriptions graphiques a besoin d'être complété.

Nelly Roland Iriberry, habitante de Villepinte, (n°255) demande que :

- le schéma de l'eau entre Villepinte, Tremblay et Sevrans soit pris en compte afin d'anticiper les risques d'inondations et de coulées de boue vers les points bas.
- Des obligations d'entretien et de sécurisation des espaces soient imposées sur les lisières entre les villes, le manque d'entretien et de curage du ru du Sausset ou des réseaux chargés de pierres ne favorise pas l'écoulement de l'eau.

D'avoir des préconisations fortes pour l'aménagement autour du vallon du Sausset. Son aménagement en bassin de rétention naturel n'a pas suffi à contenir les eaux de ruissellement des terres agricoles du versant Nord et de l'étanchéification des parcelles de la zone économique Aérolians.

5.2.2. Sous-thème : Arbres et espaces verts

Plusieurs observations soulignent l'importance de préserver les espaces verts et les arbres en place sur le territoire. La ville de Drancy semble particulièrement concernée, la majorité des observations émanant de Drancéens.

Un habitant de Drancy (n°26) explique que

Face à une urbanisation dense et un faible taux d'espaces verts par rapport à la population, il est crucial de renforcer la présence de la nature au cœur de la ville. La présente Charte de l'Arbre visera à garantir la gestion durable des arbres urbains, à promouvoir leur plantation, leur entretien, et leur protection tout en sensibilisant la population à leur importance.

L'objectif consiste à :

- intégrer l'arbre comme un élément structurant dans la planification urbaine, en garantissant que chaque projet d'aménagement ou de construction tienne compte de la nécessité de préserver ou de planter des arbres.
- Mettre en place une « charte de l'urbanisme végétalisé » qui inclut des exigences pour les nouvelles constructions (retraits des bâtiments pour les plantations, espaces pour les racines, végétalisation des toits et terrasses).
- Développer des projets de végétalisation des espaces publics existants (zones de circulation, places publiques, abords des bâtiments publics).

La charte de l'arbre de la ville de Bondy est disponible pour exemple : <https://www.ville-bondy.fr/wp-content/uploads/2020/03/chartearbre-2019-web.pdf>

D'autres aménagements des espaces publics sont proposés par une habitante de Drancy (n°22), comme :

- Planter des arbres le long des grands axes
- Prioriser les zones particulièrement touchées par la pollution, comme les routes principales menant aux stations de transport.
- Opter pour des espèces résistantes et adaptées au climat urbain pour maximiser l'absorption de CO₂.

- Réaménager les squares et espaces verts :
- Remplacer les sols synthétiques par des sols en terre pleine pour favoriser la biodiversité et améliorer le drainage naturel.
- Ajouter des bancs, des fontaines et des équipements de loisirs pour en faire des lieux de détente attrayants.

Jean-Baptiste Galey à Aulnay-Sous-Bois (n°44) demande que des contrôles soient assurés afin que les abatages d'arbres soient véritablement compensés.

Alain Brunel de Blanc-Mesnil (n°134) souligne que de nombreux aménagements urbains se valorisent en mettant en avant la notion de pleine terre alors que la végétalisation est réalisée sur des surfaces en béton. Ces espaces restent de piètres éléments d'adaptation au changement climatique.

Les recommandations de la MRAe sont pour le moins plus exigeantes et sûrement contradictoires avec des couronnements en mansarde, dont un des objectifs est de permettre de gagner un étage de bâti permettant de déroger aux contraintes de hauteur. De même renvoyer, en réponse aux recommandations du SAGE, aux secteurs pavillonnaires la compensation du non respect des contraintes relatives à la gestion relative et durable de la gestion des eaux de pluie en centre-ville ou dans le secteur de La Morée, zones fortement densifiées, permet de douter de la réelle prise en compte de ces recommandations comme le souligne la non-sanctuarisation de l'espace vert attendant à la cité rue Jean-Pierre Timbaud qui n'est pas prévu ! Quant au ru de la Morée, il devrait apparaître au sein du zonage mais rien n'est dit sur sa matérialisation et protection, de même pour la zone humide de ce secteur.

Le Comité drancéen du MNLE-93 (n°176) demande que le PLUi :

- sanctuarise les espaces verts existants dans les résidences d'habitat social.
- Impose au moins 30 % de pleine terre pour l'obtention de permis de construire quelque soit la zone.
- Prévoit la mise en place d'une couverture végétalisée sur toutes les voies ferrées désaffectées de la gare RER du Bourget jusqu'à celle de Drancy, voir au-delà, rendant possible un cheminement vert et cyclable.
- Invite à transformer les terrains en friche non artificialisés en véritables espaces verts.
- Veille à sauvegarder tous les espaces naturels actuels, voire d'en augmenter la surface avec des projets innovants, en particulier le parc de la Poudrerie et le canal de l'Ourcq.

Catherine Laussucq (MNLE) à Sevran (n°203)

Pour le périmètre de la ville de Sevran, le parc de la Poudrerie et le canal de l'Ourcq L'emprise immobilière sur ce territoire est très forte avec l'arrivée des gares du Grand Paris, et il est nécessaire de sauvegarder tous les espaces naturels actuels, voire d'en augmenter la surface avec des projets innovants sans impact sur la nature.

Hervé-Emile-Louis Brame au Blanc-Mesnil (n°243)

Dans le texte soumis à enquête publique : « L'EPT vise un objectif de 30 % de pleine terre à l'échelle du territoire afin de participer aux objectifs environnementaux du SCoT de la Métropole du GrandParis ». Cet objectif est trop faible et insuffisamment précis. Quelles seront les parties du territoire qui seront concernées ? Aux Tilleuls, avec le projet ANRU, il faut non seulement conserver les surfaces existantes (avec ses îlots de fraîcheur) principalement sur le patrimoine de Vilogia et de Seine-Saint-Denis

Habitat mais en conquérir, tout autant, sur le patrimoine de Seqens afin d'en doubler la superficie sur l'ensemble du périmètre ANRU. Au lieu de cela il est envisagé de doubler la population du grand ensemble en multipliant le nombre d'immeubles bien plus haut que ceux existants et essentiellement en accession à la propriété.

Certains objectifs du PLUi vont dans le bon sens comme rechercher la désimperméabilisation, le développement de la biodiversité et la renaturation des espaces les plus minéraux lors d'opérations de requalification urbaine, d'aménagement et de renouvellement urbain

Le patrimoine arboré identifié dans le dispositif réglementaire devra être protégé.

Le patrimoine arboré non identifié et existant devra être conservé au maximum.

Les règles définies aujourd'hui dans le projet de PLUi sont cependant insuffisantes pour satisfaire des objectifs environnementaux ambitieux et qu'il convient de décider qu'il faut faire plus sur l'ensemble du territoire de l'EPT que cela soit en terme de surfaces comme en termes d'exigences auprès des promoteurs privés sur chaque parcelle de nouvelle construction collective ou d'entreprise.

Le PLUi semble cependant négliger l'urgence d'agir face au réchauffement climatique. Cela demande donc de renforcer les intentions exprimées dans le document pour un certain nombre de domaines car il s'agit non seulement de créer les conditions d'adaptation mais également d'atténuation des effets du réchauffement climatique.

Une habitante d'Aulnay-Sous-Bois (n°257)

L'agriculture urbaine à sa place non pas comme une vitrine de gentrification mais comme ressource vivrière et lien social comme cela est de tous temps vécu. Le développement de jardins partagés à toute sa place dans notre département !

Plusieurs observations suggèrent que le PLUi intègre des mesures visant à limiter l'imperméabilisation des sols partout où des solutions sont possibles et bénéfiques (parking, jardins publics,...).

5.2.3. Sous-thème : Coulées vertes

Plusieurs observations suggèrent de réfléchir à la mise ne place de coulées vertes dans les communes ou les reliant entre elles. Des exemples, comme *le Grand Chemin Paris Est ensemble* ou le sentier à Bondy le long des rails de tram, sont évoqués.

Une proposition anonyme de Drancy (n° 19) suggère l'instauration d'une coulée verte le long des voies ferrées, reliant Drancy, le Blanc-Mesnil et Aulnay-Sous-Bois. Une connexion au Bourget serait assurée via une passerelle écologique.

Intercommunal Coulée verte



Une habitante de Drancy (n° 44) évoque la nécessité de corridors écologiques semble plus prégnante dans la ville de Drancy où l'enclavement urbain et la densité croissante freinent le développement d'espaces verts. A Drancy, il est demandé :

- d'identifier et de cartographier les poches de pleine terre existantes, les surfaces imperméabilisées à renaturaliser, ainsi que les liaisons potentielles entre les parcs existants, cours d'eau, jardins partagés, ou infrastructures vertes voisines.
- De renforcer et restaurer les corridors écologiques en créant ou en restaurant des haies et ripisylves et en restaurant les berges des cours d'eau voisins si disponibles.
- De réhabiliter les zones humides urbaines en créant des bassins de rétention végétalisés pour la gestion des eaux pluviales, qui servent aussi de refuges pour la faune.
- De planter des végétaux locaux en sélectionnant des essences adaptées au climat et peu exigeantes en entretien (charmes, érables, arbustes indigènes).
- De végétaliser les pieds d'immeubles, les toitures et les friches urbaines.
- De mettre en place des infrastructures adaptées pour la faune (écoponts et tunnels pour la faune là où des infrastructures majeures fragmentent le territoire et micro-habitats urbains).

Théo Fera habitant de Drancy (n°252) liste une série de recommandations consistant entre autres à :

- Rendre obligatoire l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.
- Fixer un objectif ambitieux de désimperméabilisation (entre 15 et 30 %) et renaturer des sols.
- Préserver les espaces verts existants dans les résidences (Gaston Roulaud, PVC, La Muette...) et imposer 30 % minimum d'espaces de pleine terre dans tous les nouveaux projets.
- Valoriser les voies ferrées désaffectées avec un cheminement vert.

Roger Valade de Villepinte (n°109) souligne ce manque d'attention du PLUi concernant le morcellement des espaces verts et signale qu'à Villepinte, La Pépinière a été une bonne occasion manquée de créer une continuité entre le Parc du Sausset et La Poudrerie à Sevran. Le PLUi ne semble pas envisager de faire valoir le Droit de préemption urbain (DPU) pour créer de toutes pièces des couloirs végétalisés où il serait envisageable de développer une activité d'agriculture urbaine.

Environnement 93 (n° 119) pointe l'importance de suivre les prescriptions du SCoT qui imposent de renforcer la trame verte et bleue et de valoriser ses vocations paysagère, écologique, climatique et récréative. Pour ce faire, la trame verte et bleue (TVB) de la Métropole intègre les espaces agricoles, les liaisons d'intérêt écologique, les espaces d'eau, mais également les espaces de nature de toutes sortes, intégrés au tissu urbain. La trame verte et bleue prend en compte la gestion des eaux pluviales à la source et la protection des zones humides.

Environnement 93 demande d'établir un schéma des trames vertes et bleues à l'échelle du territoire, en lien avec les PLUi voisins et d'élaborer une OAP thématique qui en détaillera les motifs et les actions.

Ce schéma :

- distinguera les réservoirs et corridors existants, fonctionnels et à renforcer, les éléments fragmentants à traiter, ainsi que les réservoirs et corridors en projet.

- Identifiera les corridors alluviaux, les zones humides à préserver et renforcer, ainsi que les cours d'eau à rouvrir et les secteurs où la présence de l'eau de surface, pérenne ou temporaire, est à recréer (anciens bras de fleuves...).
- Intégrera les portions des infrastructures routières, autoroutières et ferroviaires qui participent des continuités existantes ou en projet.

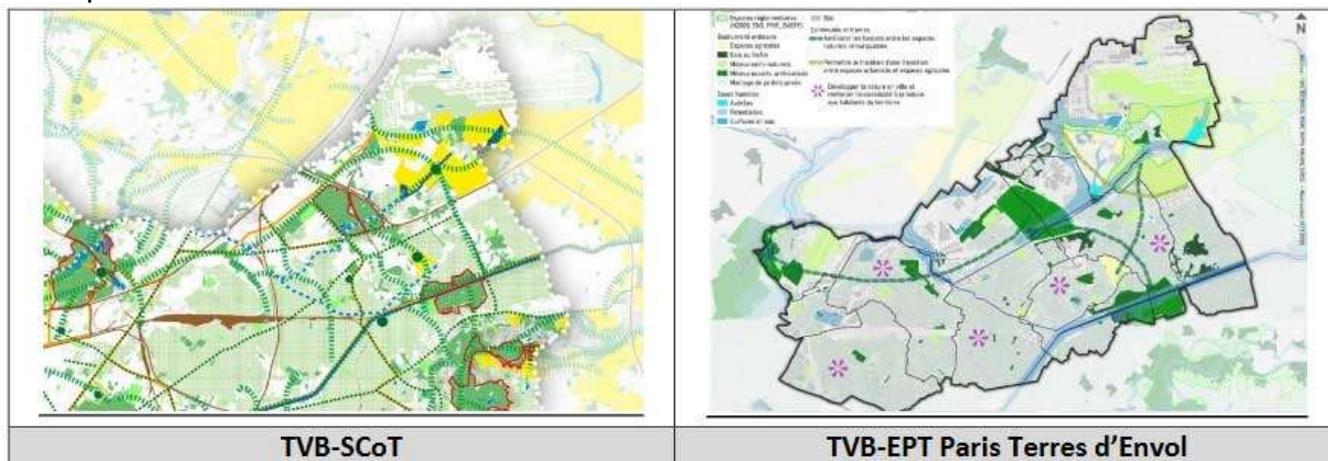
Il est fortement recommandé de reporter les éléments constitutifs de la trame verte et bleue (réservoirs, corridors...) existante et en projet dans le plan de zonage en superposition des zonages généraux.

Dans ses recommandations pour la TVB, le SCoT préconise de créer une OAP, outil adapté à l'intégration de la trame verte et bleue dans le PLUi. Il est recommandé en particulier de s'appuyer sur les postes de légendes et les modes de représentation du SRCE pour élaborer les éléments graphiques de la trame verte et bleue et décliner à une échelle fine les éléments qui y participent (réservoirs, corridors...).

L'évaluation de la superficie des espaces verts publics mesurée à 743 hectares dans l'EIE (Etat Initial de l'Environnement) est très insuffisante pour construire un modèle de TVB car :

- le MOS 2021 identifie pour sa part 1 671 hectares de bois, forêts, milieux semi-naturels, eau, espaces ouverts artificialisés, hors espaces agricoles, qui participent activement à la TVB.
- Les corridors écologiques maillons de la TVB ne sont ni identifiés, ni préservés.

Le PLUi ne s'est pas donné les moyens de maîtriser la nature en ville, à l'inverse de l'EPT Plaine Commune dans la révision de son PLUi. La comparaison des cartes TVB produite par le SCoT et le projet de PLUi de l'EPT Paris Terres d'Envol est représentative de cette carence.



Les observations de l'association Environnement 93 rédigées dans le cadre des PPA (n°128) soulignent aussi :

- L'absence d'action engagée dans le PLUi pour améliorer la situation de carence en espaces verts de proximité par le règlement et en particulier par les emplacements réservés alors que Les orientations 3, 4 et 9 du PADD insistent sur la nécessité de renforcer l'offre en espaces verts et de loisirs de proximité.
- La nécessité de prévoir une marge de recul généralisée à 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau situés en zone urbaine.

5.2.4. Sous-thème : Biodiversité et développement durable

Jean-Baptiste Galey d'Aulnay-Sous-Bois (n° 42) demande si le PLUi est vraiment à la hauteur face aux enjeux liés au changement climatique et à l'empoisonnement du monde conduisant à la perte des grands équilibres écosystémiques ? Différentes espèces d'animaux (chauvesouris, oiseaux et d'insectes) sont de plus en plus rares dans les jardins et parcs aulnaysiens.

Que propose le PLUI de véritablement efficaces pour renverser la tendance ?
Les objectifs sont insuffisants en matière de végétalisation pour enrayer la perte de biodiversité et faire face aux îlots de chaleur ainsi qu'aux risques d'inondations liés à l'imperméabilisation suite à la bétonisation à outrance que nous subissons.

Un habitant (I. L.) d'Aulnay-Sous-Bois (n°124) demande également que soient préservés les jardins et les pavillons qui sont l'identité de la ville et jouent un rôle primordial dans la préservation de la biodiversité.

Hervé-Emile-Louis Bramey, habitant du Blanc-Mesnil (n°243), considère que les règles définies aujourd'hui dans le projet de PLUI sont insuffisantes pour satisfaire des objectifs environnementaux ambitieux en matière de désimperméabilisation, de développement de la biodiversité, de renaturation et de sauvegarde du patrimoine arboré lors d'opérations de requalification urbaine, d'aménagement et de renouvellement urbain .

Le PLUI semble négliger l'urgence d'agir face au réchauffement climatique. Il serait nécessaire de renforcer les intentions exprimées car il s'agit non seulement de créer les conditions d'adaptation mais également d'atténuation des effets du réchauffement climatique dont on perçoit dans une moindre mesure les intentions du PLUI de ce second aspect.

5.3. Questions de la commission d'enquête sur ce thème

Q6-2 : Il semble que plusieurs secteurs du territoire de l'EPT (par exemple à Aulnay-Sous-Bois) soient concernés par des phénomènes de remontées de nappes où à des inondations suite à des débordements des réseaux d'évacuation des eaux de pluie. Est-il possible de dresser une carte des risques dans le PLUI et d'instaurer un ensemble de règles d'urbanismes visant à en limiter les effets négatifs (désimperméabilisation des sols, gestion des eaux de pluie, réglementation des sous-sols, etc...) ?

Q6-3 : Que ce soit dans son PADD ou dans son Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique « Environnement et santé », le PLUI souligne de très nombreuses trajectoires à améliorer en matière d'environnement. Ces deux documents listent précisément de nombreux points que le futur développement urbain des huit communes concernées devrait prendre en considération lors de chaque projet d'urbanisme. Si la prise en compte des enjeux liés à l'environnement apporte une plus-value en termes de qualité de vie pour les habitants, elle constitue souvent un coût supplémentaire ou un manque à gagner pour les porteurs de projets. La partie réglementaire, donc prescriptive, apporte quelques mesures en faveur d'une meilleure prise en compte de l'environnement sur le territoire, comme les obligations de pleine terre ou la préservation de certains espaces verts ou arborés. Elle reste cependant peu contraignante sur de nombreux aspects, comme le renforcement des trames écologiques, préservation des terres agricoles, résilience climatique, accroissement de l'offre d'espaces verts ou encore redonner sa place à l'eau. Le pouvoir de décision est donc laissé à chaque commune afin de mettre en œuvre les préconisations et orientations ambitieuses du PADD et de l'OAP « Environnement et santé ». L'EPT ne souhaite-t-il pas compléter son règlement en rajoutant un certain nombre de règles allant dans le sens de ces documents d'orientations ?

5.4. Réponses et commentaires de Paris Terres d'Envol – Appréciations et avis de la commission d'enquête

Q6-1 : L'EPT Paris Terres d'Envol est invité à apporter ses réponses aux remarques et questions évoquées dans chacun de ces sous-thèmes.

Les réponses de l'EPT se déclinent au sein des 4 sous-thèmes identifiés.

Sous-thème : Zones humides et présence de l'eau sur le territoire

Sur le thème de l'eau, des zones humides et leur protection, plusieurs dispositifs réglementaires ont déjà été mobilisés au sein du PLUi arrêté :

- Protection des zones humides avérées avec un zonage adapté « Nzh ».
- Préconisation sur la réalisation d'une étude dédiée dans les secteurs de forte probabilité de zones humides.
- Protection stricte des cours d'eau identifiés par le SAGE (enterrés, canalisés ou à ciel ouvert) avec l'introduction d'une règle de protection des abords afin de les sanctuariser mais surtout permettre leur réouverture.
- Règles de gestion et de collecte des eaux pluviales à la parcelle (cf. question Q6-2 et le thème 7 relatif aux risques, notamment liés à l'eau).

Ce volet sera complété avant l'approbation afin de prendre en compte l'avis de la MRAe, les avis PPA et les contributions de l'enquête publique :

- La règle d'inconstructibilité aux abords des cours d'eau sera élargie à 10 mètres au sein de l'ensemble des zones urbaines.
- L'ensemble des cours d'eau sera également inscrit au sein des OAP sectorielles concernées.
- La protection des mares et de leurs abords (10 mètres) sera assurée grâce à espaces paysagers protégés dédiés. Les bassins de rétention d'eau et quelques exceptions locales ne seront pas couverts par cette nouvelle disposition – ces derniers n'offrant pas les mêmes services écologiques, ne sont pas toujours en eau, et pour certains font ou feront l'objet d'aménagements qu'il est nécessaire de ne pas obérer.

Ces éléments permettent ainsi de répondre en grande partie aux contributions n°7, n°131 et 255.

Concernant les risques liés aux remontées de nappe, des compléments sont apportés à la question Q6-2 et au thème 7 relatif aux risques, notamment liés à l'eau. Concernant la contribution n°255, les obligations d'entretien et de sécurisation mentionnées ne peuvent relever d'un PLUi qui est seulement opposable aux demandes d'urbanisme.

Concernant les préconisations pour l'aménagement du vallon du Sausset et de ses abords :

- Celui-ci bénéficie d'un classement en zone NI ou Nzh ainsi que de plusieurs espaces paysagers protégés, garantissant sa préservation et son rôle de zone tampon. Les espaces agricoles environnants sont également classés en zone A.
- Des orientations pour garantir sa préservation et la qualité des interfaces avec les zones urbaines voisines sont intégrées au sein de deux OAP de Tremblay-en-France : Sud Aéroport et Vieux pays. Il est notamment exigé une valorisation agro-paysagère des lisières le long d'Aerolians, de qualifier les lisières avec le tissu urbain sud et nord et d'assurer une continuité paysagère tout en garantissant un principe de perméabilité.

Avis de la commission d'enquête

La commission d'enquête considère que les mesures prises dans le document initial du PLUi, auxquelles se rajoutent celles indiquées par l'EPT dans ses réponses au Procès-verbal de synthèse, fournissent un cadre convenable pour préserver et inciter à valoriser les cours d'eau et leurs abords, ainsi que les plans

d'eau et les zones humides avérées. Cette démarche s'inscrit dans un mouvement en œuvre depuis plusieurs décennies en France visant à mieux encadrer les pollutions des cours d'eau et des zones humides qui étaient parfois historiquement recouverts ou comblés et considérés comme des causes de nuisances (insalubrité, espèces nuisibles...). La tendance actuelle consistant à valoriser ces espaces, tant en termes de patrimoine naturel que pour les services écosystémiques qu'ils sont susceptibles de fournir et l'orientation du PLUi incitant à leur préservation et à leurs valorisations démontrent une préoccupation répondant aux orientations actuelles.

L'EPT Paris Terres d'Envol s'engage aussi à préconiser la réalisation d'une étude dédiée dans les secteurs de forte probabilité de zones humides. Cette démarche semble montrer son engagement afin de prendre en compte, à termes, la question de l'eau à l'échelle du territoire.

L'aménagement du vallon du Sausset ne semble pas non plus oublié, même s'il n'est pas évident qu'« *exiger une valorisation agro-paysagère des lisières le long d'Aerolians, de qualifier les lisières avec le tissu urbain sud et nord et d'assurer une continuité paysagère tout en garantissant un principe de perméabilité* » soit suffisant pour retenir des eaux de ruissellement provenant des terres agricoles du versant Nord et de la zone économique Aérolians.

Sous-thème : Arbres et espaces verts

Le PLUi propose plusieurs dispositifs réglementaires qui permettent de préserver les espaces de nature en ville mais également de les développer en imposant des règles de plantation et de végétalisation au sein des futurs projets :

- *Les grandes emprises naturelles, notamment les 3 parcs départementaux, et les espaces verts de proximité existants sont classés en zone N. Les espaces agricoles cultivés sont classés en zone A.*
- *Sur l'ensemble du territoire, des protections paysagères (espaces boisés classés, espaces et alignements paysagers protégés, arbres remarquables) sont mises en place.*
- *Au sein des zones de projet encadrés par des OAP sectorielles, des orientations visent au maintien, à la création ou à l'extension d'espaces de nature afin d'améliorer l'accessibilité pour chaque habitant ou actif du territoire à un espace vert de proximité.*
- *Au sein de l'ensemble des zones urbaines, des obligations de pleine terre (15% à 45%) et de végétalisation de ces espaces sont imposées. Au sein des zones les plus denses présentant les obligations de 15%, celles-ci sont complétées par un coefficient de biotope par surface (CBS). Au vu des coefficients fixés, cette solution alternative vise néanmoins à privilégier les surfaces en pleine terre. Ces règles doivent permettre une désimperméabilisation et une végétalisation progressive du territoire, y compris au sein des secteurs les plus "minéraux" comme les zones d'activités économiques ou les cœurs de ville.*
- *Au sein des zones les plus carencées en espaces verts, des emplacements réservés spécifiques pour la création d'espaces verts sont inscrits sur le plan de zonage. C'est notamment le cas à Drancy, Aulnay-sous-Bois et Villepinte. Il est à noter que ces emplacements réservés sont utilisés lorsque que les projets*

d'espaces verts s'inscrivent dans le diffus et ne peuvent s'appuyer sur d'autres outils d'aménagement (ex : ZAC). Ainsi, de nombreux autres projets de création sont prévus sur le territoire au sein de secteurs d'aménagement d'ensemble généralement couverts par une OAP sectorielles.

La carte ci-dessous permet de synthétiser une partie des dispositifs réglementaires mobilisés.

Légende :

- A : Zone agricole
- N : Zone naturelle

Pourcentage de pleine terre des zones PLUI

- 10%
- 15 %
- 20 %
- 25 %
- 30 %
- 40 %
- 45 %
- 50 %

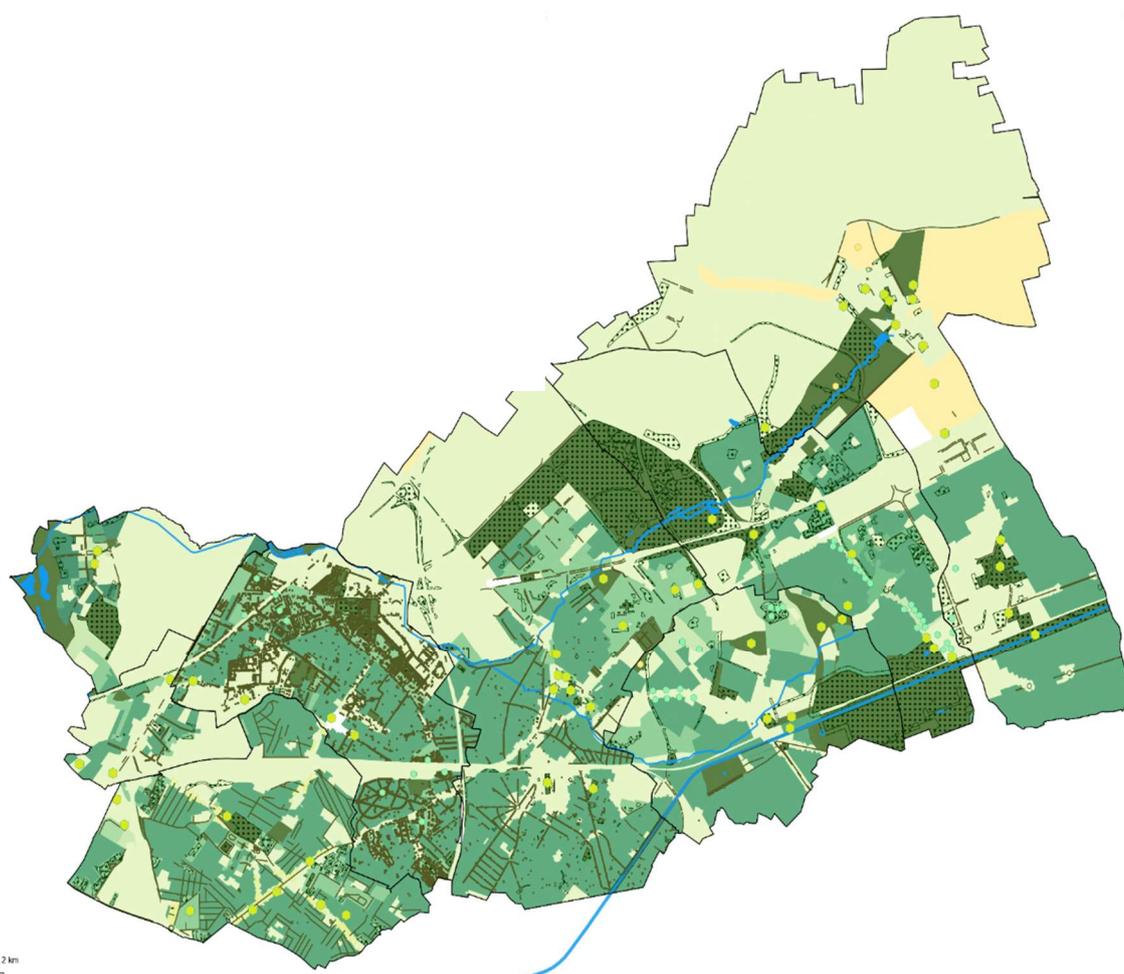
Orientations concernant la nature en ville au sein des OAP sectorielles (incluant les emplacements réservés pour création de parcs)

- Coeur d'îlots à préserver ou à créer
- Valorisation agro-paysagère, développer l'agriculture urbaine
- Espace public à créer, à développer ou à valoriser

Nature en ville (protections paysagères au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme)

- Espace boisé classé (au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme) et espace paysager protégé
- Lisière des massifs boisés
- Espace paysager protégé mare, zone humide et zone de protection des cours d'eau
- Alignement d'arbres à préserver ou à créer
- Arbre remarquable à protéger

La représentation graphique concernant la protection des arbres et des alignements d'arbres sur la commune du Blanc Mesnil sera amenée à évoluer



Afin de prendre en compte les avis et observations avant l'approbation, plusieurs éléments relatifs à la protection des espaces verts et au développement de la végétalisation seront ajoutés :

- Augmentation à 20% du taux pleine terre obligatoire dans certains secteurs (U3b – AAAAAA et IKAAQA à Aulnay-sous-Bois, zones U6 à Dugny, U2c-FFDEGF correspondant à l'artère principale du Bourget). Il est néanmoins à noter que plusieurs secteurs présentaient déjà ce taux de pleine terre à Villepinte, Drancy et Sevrans.
- Ajout d'une catégorie de CBS intermédiaire correspondant à des espaces végétalisés sur dalle ou toiture avec un substrat supérieur à 50cm et équivalent à 0,5. Cette catégorie permet le développement d'espaces verts présentant les deux strates herbacées et arbustives.
- Dans la continuité, des règles de plantation et de végétalisation seront imposées pour l'ensemble des espaces « végétalisés » en CBS (espaces sur dalle ou en toiture présentant 80, 50 ou 30 cm de substrats)

Espaces végétalisés sur dalle ou toiture avec substrat ≥ à 80 cm	Espaces végétalisés sur dalle ou toiture avec substrat ≥ 50 cm	Espaces végétalisés sur dalle ou toiture avec substrat ≥ 30 cm Pavages/dallages à joints ouverts/graviers Syst. alvéolaires engazonnés
0,7	0,5	0,3
Strate basse diversifiée Type herbacée Strate arbustive diversifiée Strate arborée diversifiée Arbre de petit développement	Strate basse diversifiée Type herbacée Strate arbustive diversifiée	Strate basse diversifiée Type herbacée
En assurant la compatibilité entre les choix des arbustes et l'épaisseur de substrat		

- La règle déjà existante liée aux alignements d'arbres identifiés (dispositions graphiques) sera complétée afin de clarifier l'intention initiale, à savoir que tout projet doit viser en priorité à s'adapter et à les préserver.
- Une autre règle sera également ajoutée au règlement, pour tous les arbres existants et en toutes zones, afin de prioriser leur préservation dans les projets.
- Des arbres remarquables, notamment identifiés par le département, seront protégés.

L'ensemble de ces dispositifs permettent de démontrer l'ambition du PLUi à préserver et à développer les espaces verts et le patrimoine arboré sur l'ensemble du territoire. Il est à noter que ce PLUi a engagé un travail de fond dans le classement des espaces verts de proximité (classement en zone N) et la protection du patrimoine arboré, plusieurs PLU en vigueur n'ayant pas mobilisé ce type de dispositifs préalablement comme à Drancy par exemple.

Pour les points plus spécifiques, voici des éléments de réponses :

Demande identifiée	Réponse de l'EPT
Concernant l'élaboration d'une charte de l'arbre (plusieurs contributions)	Le PLUi n'a pas cette vocation et ne dispose pas des moyens réglementaires pour la faire appliquer ensuite. Une charte de l'arbre

Demande identifiée	Réponse de l'EPT
	<p>visé en effet à préciser les conditions de gestion et d'entretien, compétence qui reste d'ailleurs communale sur le territoire de l'EPT.</p> <p>Le PLUi vise à fixer les règles de plantation quantitatives mais également qualitatives opposables aux autorisations d'urbanisme et décrites précédemment.</p> <p>Afin de renforcer ce volet, une liste d'espèces conseillées (indigènes et/ou adaptées au réchauffement climatique) sera fournie en annexe du PLUi.</p>
Contrôle et vérification des demandes d'abatages (n°44)	Cette demande ne relève pas du PLUi mais de la police de l'urbanisme.
Sanctuarisation des espaces verts dans les résidences d'habitat social (N°176), par exemple la cité Jean-Pierre Timbaud (n°134)	<p>Les secteurs de « grands ensembles » sont classés en U5 et bénéficient très largement de protection au titre des Espaces Paysagers Protégés (notamment une particulièrement dédiée dénommée Espaces paysagers protégés des grandes résidences). Nous vous invitons à consulter le plan des prescriptions graphiques.</p> <p>Néanmoins, certains de ces espaces bénéficient d'un projet NPNRU ou sont intégrés dans un projet d'aménagement plus global entraînant de fait une restructuration profonde du tissu existant.</p> <p>Cet outil ne permet pas la mise en œuvre de projets de restructuration, car il impose des contraintes trop rigides, limitant ainsi la flexibilité nécessaire</p> <p>C'est par exemple le cas de la cité Jean Pierre Timbaud qui est intégré à l'OAP de la Molette qui prévoit par ailleurs la création d'un parc et d'une coulée verte de 7 hectares.</p>
Matérialisation de la Morée (n°134)	Le cours d'eau sera bien matérialisé dans l'OAP sectorielle dénommée « La Morée »
Protection du parc de la Poudrerie (n°176 et 203 notamment)	Le parc de la poudrerie est déjà classé en zone N. Des éléments complémentaires sur son extension potentielle sont fournis à la question Q9-13.
Protection du canal de l'Ourcq (n°176 et 203 notamment)	Comme indiqué à la réponse de la question Q9-12, les abords du canal de l'Ourcq sont rendus inconstructibles par la mise en place d'une bande d'une largeur de 15 mètres conformément aux orientations du SAGE. Ils sont par ailleurs classés en zone naturelle NI.
Sur le besoin de développer l'agriculture urbaine et des jardins partagés,	Des réponses sont apportées au thème 15, question Q15-1.

Avis de la commission d'enquête

Le PLUi, tel que rédigé actuellement, propose un classement en Zones Naturelles de nombreux espaces allant des grands parcs départementaux à des espaces verts de proximité ou même des cimetières. Les espaces cultivés sont eux classés en zone A réservée à l'agriculture. Différents types de protections sont encore envisagées concernant les arbres, allant des espaces boisés classés aux arbres remarquables en passant par les espaces et alignements paysagers protégés. La commission d'enquête estime donc que le PLUi actuel fournit des moyens satisfaisants pour protéger et valoriser les espaces verts

actuels. Le territoire de Paris Terres d'Envol présente cependant une importante disparité en matière d'espaces naturels. La commune de Drancy est par exemple très largement occupée par du bâti alors que celle de Tremblay-en-France accueille 70 hectares d'espaces boisés et 500 hectares de terres agricoles ainsi que les berges aménagées du canal de l'Ourcq. Il semble cependant difficile de trouver des surfaces disponibles pour introduire de nouveaux espaces verts dans les villes les plus denses en habitats, comme celle de Drancy. Par exemple, même si l'EPT exprime une volonté de créer des emplacements réservés pour des espaces verts, ils ne sont, pour la commune de Drancy, qu'au nombre de 6, alors que 16 emplacements réservés concernent la création de parkings et 20 des aménagements de voirie.

Concernant la protection des arbres, sujet sensible car les arbres sont pour beaucoup d'habitants des grandes villes les rares « éléments » de nature qu'ils croisent au quotidien, l'EPT s'engage à compléter la règle concernant les alignements et à introduire une règle supplémentaire portant sur l'ensemble des arbres existants, dans le but de prioriser la préservation des arbres dans les projets. Il est toujours souhaitable qu'un plan d'urbanisme intègre ce type de règle, même si l'expérience démontre que différentes raisons (entre autres sanitaire et de sécurité) permettent à des aménageurs de supprimer des linéaires entiers d'arbres malgré de telles protections. Concernant la protection des arbres classés comme remarquables par le département, il semble effectivement bienvenu qu'ils soient protégés par le PLUi. Cette stratégie renvoie alors la responsabilité au département à qui incombe ce classement. Plusieurs témoignages d'habitants du territoire ont signalé à la commission d'enquête la présence d'arbres non classés comme « remarquables », mais qui selon eux mériteraient ce classement.

Même si la gestion et l'entretien des arbres existants ne sont pas des domaines couverts par un PLUi, la commission d'enquête trouve intéressant que l'EPT rédige une annexe afin d'y lister des espèces conseillées suivant les situations et les enjeux. Elle encourage aussi ce dernier à élargir ses conseils et préconisations vers les communes afin d'aborder cette question des arbres, en restant dans la limite de ses compétences légales.

La juxtaposition d'un règlement de zonage, d'OAP sectorielles et de zones de projets ne rend pas toujours facile la compréhension pour le public des mesures qui seront prises en matière de préservation, valorisation ou développement des espaces verts. Par exemple dans le cas de la cité Jean Pierre Timbaud ou de projets NPNRU, il est souhaitable qu'une communication ciblée présente un bilan en matière d'espaces verts et naturels afin que les riverains et autres personnes intéressées disposent d'une vision globale de l'aménagement envisagé.

Sous-thème : Coulées vertes

La trame verte et bleue du territoire est intégrée à l'OAP thématique « environnement et santé » puis déclinée au sein des OAP sectorielles afin de développer des espaces de nature au sein des futurs projets, à connecter les différents espaces et ainsi conforter les trames écologiques territoriales. Elle s'appuie sur les trames identifiées par le SRCE et le SCoT.

Néanmoins :

- *Des compléments seront ajoutés à l'OAP thématique avant l'arrêt afin d'assurer une parfaite compatibilité avec la TVB du SCoT (un oubli a été identifié).*
- *Les OAP sectorielles ont été requestionnées au regard des différents avis reçus (MRAe, PPA, enquête publique) afin d'ajouter des orientations complémentaires spécifiques au renforcement de la trame verte et bleue dans les secteurs de projet.*

Les autres réponses apportées concernant les espaces verts et le patrimoine arboré participent fortement à ce sous-thème également.

Sur les contributions évoquant le besoin de réfléchir plus spécifiquement à la mise en place de coulées vertes intercommunales, bénéfiques à l'environnement naturel mais également aux déplacements au sein du territoire, il s'agit en effet d'une réflexion intéressante pour le territoire. Celle-ci déborde néanmoins des seuls outils disponibles au niveau de la planification et des compétences de l'EPT :

- Les aménagements de voirie potentiellement nécessaires s'inscrivant sur le domaine public ne relèvent pas des compétences de l'EPT (communes, département voire Etat)*
- Les aménagements potentiellement nécessaires sur le domaine privé (exemple : emprises ferroviaires citées dans les contributions) nécessitent bien souvent des procédures foncières lourdes et coûteuses pour les collectivités en raison des expropriations que cela impliquerait. En effet, la procédure d'expropriation nécessite un processus long et complexe, qui comprend une déclaration d'utilité publique, une enquête préalable et l'indemnisation des propriétaires concernés. L'utilisation d'emplacements réservés au niveau de la planification ne peut jouer ce rôle.*

Sur la demande spécifique d'inscrire les trames vertes et bleues en superposition des zonages généraux (Environnement 93 - n°119 et 128), cela ne peut être réalisé. Par définition, les plans de zonage visent à délimiter les zones qui devront répondre aux différentes règles définies pour chaque zone dans le règlement écrit. Les trames vertes et bleues relèvent d'une approche stratégique paysagère transversale qui ont donc été intégrées dans les OAP thématiques et sectorielles comme expliqué plus haut.

Avis de la commission d'enquête

La trame verte et bleue du territoire intégrée à l'OAP thématique « environnement et santé » reste à l'état embryonnaire, comparée par exemple à celle de l'EPT Est-Ensemble qui propose un projet d'ampleur avec un rapport d'étude de plus de 160 pages et un cahier pratique de recommandations de 120 pages. Ce schéma a été adopté par le Conseil territorial du 21 novembre 2017. En tant qu'outil de planification et d'aménagement durable du territoire il a participé à préfigurer le PLUi. Selon l'Office Français de la Biodiversité, « Le PLUi organise dans un projet commun l'ensemble des espaces d'un territoire, urbanisés ou non. Il constitue à ce titre un maillon essentiel de constitution de la Trame verte et bleue, à la fois parce qu'il en assure la transcription au niveau territorial le plus fin et parce qu'il contribue à la protéger et à l'intégrer au projet local, via notamment les rédactions des OAP et du règlement ». A ce titre la commission d'enquête regrette que l'EPT Paris Terres d'Envol n'ait pas mené un travail plus approfondi sur une stratégie de trame verte et bleue intercommunale afin de profiter de la rédaction du PLUi actuel pour l'intégrer dans la stratégie urbanistique du territoire. Elle comprend néanmoins les difficultés pratique, politique et financière de mener à bien de nombreux aménagements proposés par différentes personnes lors de l'enquête, allant dans le sens la création de corridors écologiques permettant à la fois la circulation des espèces, mais aussi celles des riverains.

La commission d'enquête ne peut que souhaiter que l'EPT Paris Terres d'Envol poursuive le travail sur cette thématique afin de doter le territoire d'une véritable stratégie de trame verte et bleue.

Sous-thème : Biodiversité et développement durable

Les remarques relevées dans ce sous-thème peuvent être rattachées aux réponses apportées aux trois sous-thèmes précédents.

Sur la question du déplacement de la biodiversité, et notamment de la petite faune, le PLUi intègre des règles relatives à la perméabilité des clôtures et des infrastructures. Des orientations seront également ajoutées afin de favoriser l'installation et la reproduction de la petite faune (zones refuges dans les projets, mesures dédiées aux chiroptères, recommandations pour la rénovation des façades abritant des oiseaux).

Concernant la préservation des jardins et des pavillons qui sont l'identité de la ville (n°124), c'est effectivement un des objectifs de ce PLUi qui fixe plusieurs règles expliquées au thème 9 relatif au patrimoine, question Q9-3.

Concernant les îlots de chaleur urbain et l'adaptation au changement climatique, cet enjeu est également déjà pris en compte au sein :

- *Des OAP thématiques « Environnement et Santé » (« Adapter le territoire dans un souci de résilience ») et « Qualité de l'habitat » qui listent différentes orientations et objectifs visant à limiter le phénomène dans les futurs projets.*
- *Des OAP sectorielles, d'une part avec les règles transversales et d'autre part avec l'indicateur dédié aux ICU qui permet de caractériser la sensibilité de chaque secteur.*

Naturellement, l'ensemble des règles et dispositifs détaillés tout au long de ce mémoire pour préserver et renforcer la nature en ville participent activement à limiter les ICU et à rendre le territoire plus résilient.

Avis de la commission d'enquête

La commission d'enquête a conscience que le territoire Paris Terres d'Envol dispose de moyens limités pour lutter contre le changement climatique dont il est difficile de prévoir précisément les conséquences. Il est cependant appréciable que différentes mesures soient prises dans les OAP et le règlement afin d'introduire une meilleure prise en compte des phénomènes comme les ICU et de préserver et renforcer la place de la nature en ville, toutes ces mesures améliorant la résilience du territoire. Il est aussi appréciable que le PLUi introduise à son niveau différents éléments afin de favoriser l'installation, la circulation et la reproduction de la petite faune.

Q6-2 : Il semble que plusieurs secteurs du territoire de l'EPT (par exemple à Aulnay-Sous-Bois) soient concernés par des phénomènes de remontées de nappes ou à des inondations suite à des débordements des réseaux d'évacuation des eaux de pluie. Est-il possible de dresser une carte des risques dans le PLUi et d'instaurer un ensemble de règles d'urbanismes visant à en limiter les effets négatifs (désimperméabilisation des sols, gestion des eaux de pluie, réglementation des sous-sols, etc.) ?

La question des risques naturels est prise en compte au sein du PLUi et fait partie intégrante des nombreuses thématiques considérées dans l'évaluation environnementale.

Plusieurs cartes relatives aux risques sont ainsi déjà intégrées au PLUi. Afin de renforcer leur utilisation, ces cartes seront également insérées dans les annexes du règlement afin d'aider les porteurs de projet et les services instructeurs à disposer de références actualisées ; les annexes peuvent être actualisées grâce à une procédure particulièrement rapide, appelée « mise à jour ».

Concernant plus spécifiquement les risques liés à l'eau, plusieurs réponses sont apportées dans le thème 7 dédié et le sous-thème « Risques naturels : eau ». Des réponses sur la façon dont le PLUi intègre la gestion des eaux pluviales sont également présentées. Pour rappel, la gestion des eaux pluviales, basée sur le

schéma directeur de l'EPT et le SDAGE, est notamment définie dans le document « 5.2. Dispositions générales écrites applicables en toutes zones ».

Comme le souligne la commission, une multitude de règles peuvent également concourir à limiter l'exposition à ces risques et notamment l'ensemble des règles visant à renforcer la place des surfaces désimperméabilisées (pleine terre et surfaces perméables) dans les nouveaux projets et à préserver les espaces de nature au sein du tissu urbain. Des éclairages ont été apportés à la question précédente.

Enfin, pour une parfaite compréhension, il paraît nécessaire de différencier les deux risques que sont la remontée de nappe et la surcharge des réseaux évoquées dans la question :

- La remontée de nappe

Il existe des nappes affleurantes sur le territoire de Paris Terres d'Envol. En fonction de la profondeur des nappes, variable selon l'emplacement sur le territoire et selon la saison, des infiltrations dans les sous-sols peuvent être constatées. Les usagers constatant des infiltrations dans leur cave sont autorisés à évacuer les eaux pompées vers le réseau pluvial.

Dans le cadre des nouveaux projets de construction, toutes les zones intègrent une règle relative aux conditions d'occupation du sol : « Pour les terrains situés dans les secteurs de risque d'inondation, les parties de constructions en sous-sol sont autorisées dès lors qu'elles ont pour destination le stationnement ou des locaux techniques. Des dispositifs techniques adaptés sont mis en place pour prévenir ce risque.

A l'occasion de construction de nouveaux bâtiments sur le territoire, il est également fréquent que les entreprises de travaux aient à réaliser un pompage des eaux d'exhaure le temps de réaliser les travaux et de rendre le nouvel ouvrage étanche. Une des photos soumises lors de l'enquête publique (contribution n°7) semblent présenter une situation de ce type. Le rejet de ces eaux d'exhaure au réseau pluvial doit faire l'objet d'un arrêté d'autorisation de rejet temporaire remis par l'EPT après avis du département et du SIAAP et fait l'objet d'un suivi de la qualité et des volumes rejetés.

En fonction des volumes anticipés dans la nappe à cette occasion, l'entreprise doit également déclarer ou demander une autorisation pour prélèvement dans la nappe.

- La surcharge des réseaux d'eau pluviale

La forte imperméabilisation des sols sur un territoire très majoritairement urbanisé comme celui de Paris Terres d'Envol conduit, en cas d'épisode pluvieux, à un phénomène de ruissellement important qui conduit rapidement à une surcharge de certains réseaux de collecte des eaux pluviales pouvant aller jusqu'à des débordements.

Plusieurs solutions sont mises en œuvre simultanément par le territoire :

- L'obligation pour tout nouveau projet de gérer ses eaux à la parcelle (pluie trentennale), le rejet au réseau au-delà des petites pluies n'étant autorisé qu'en cas de justification technique et après analyse des sols et tests de perméabilité (risque gypse par exemple). Cette règle est intégrée au PLUi, en conformité avec le schéma directeur du territoire et le SDAGE.*
- Pour les constructions existantes, non concernées par le PLUi, l'EPT incite les habitants à gérer les eaux pluviales à la parcelle, avec une communication lors des ventes et la mise à disposition d'une aide financière de l'Agence de l'Eau pour réaliser les travaux de déconnexion ;*

- Les ouvrages de pompages ou de bassins d'orage permettant de jouer un rôle de tampon en cas de forte pluie et de stocker temporairement des eaux pluviales pour éviter l'engorgement des réseaux. Ces ouvrages sont notamment gérés par l'EPT et nécessitent des études au cas par cas.

A noter que, dans certaines situations, des dispositifs existent pour gérer les pluies supérieures à la « trentennale » et peuvent être financés par l'EPT afin de protéger les habitations le temps que l'eau s'évacue de la chaussée qui joue alors un rôle de réservoir.

Avis de la commission d'enquête

Il semble que les problématiques de remontées de nappes soient un véritable souci dans certains secteurs du territoire. Les techniques de pompage semblent induire d'autres difficultés, en lien avec l'assèchement des sols en fonction de leurs natures (gypse ou argile). Le PLUi intègre des cartes liées aux risques mais ne fournit que peu d'outils réglementaires contraignants afin de prévenir, inciter et éventuellement contraindre les aménageurs à intégrer ces risques et leurs synergies dans leurs projets. Il ne semble pas que le PLUi impose, par exemple, d'obligation en matière d'imperméabilisation des sous-sols lors de nouvelles constructions ou de limitation concernant le nombre de niveaux en sous-sol en fonction du niveau de risque hydrogéologique. La commission d'enquête tient à rappeler que lors des permanences tenues, des témoignages d'habitants ont mentionné des projets immobiliers récents, manifestement réalisés sans véritable précaution par rapport à ces risques liés à l'eau. Les conséquences identifiées concernent des parkings en sous-sol inondés ou des affaissements partiels de sols sur lesquels des immeubles ont été récemment construits. Il ne semble pas superflu que sur un territoire sensible, comme semble l'être celui de Paris Terres d'Envol, le PLUi assure un cadrage plus strict concernant l'aménagement au regard de ces risques liés aux inondations et à la sensibilité des sols.

Concernant la désimperméabilisation et le rejet des eaux de pluie à la parcelle, la commission d'enquête soutient l'orientation prise par le PLUi afin d'éviter que ces eaux de pluie ne soient presque en totalité versées dans les réseaux d'assainissement, limitant ainsi les risques de surcharge de ces derniers. Dans cette dynamique, il semble surprenant que le PLUi n'intègre pas des obligations systématiques d'éviter d'imperméabiliser, tant que possible, des surfaces publiques comme des zones de stationnement, des parcs publics ou d'autres espaces publics dont l'usage ne nécessite pas forcément une imperméabilisation des sols.

Q6-3 : Que ce soit dans son PADD ou dans son Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique « Environnement et santé », le PLUi souligne de très nombreuses trajectoires à améliorer en matière d'environnement. Ces deux documents listent précisément de nombreux points que le futur développement urbain des huit communes concernées devrait prendre en considération lors de chaque projet d'urbanisme. Si la prise en compte des enjeux liés à l'environnement apporte une plus-value en termes de qualité de vie pour les habitants, elle constitue souvent un coût supplémentaire ou un manque à gagner pour les porteurs de projets. La partie réglementaire, donc prescriptive, apporte quelques mesures en faveur d'une meilleure prise en compte de l'environnement sur le territoire, comme les obligations de pleine terre ou la préservation de certains espaces verts ou arborés. Elle reste cependant peu contraignante sur de nombreux aspects, comme le renforcement des trames écologiques, préservation des terres agricoles, résilience climatique, accroissement de l'offre d'espaces verts ou encore redonner sa place à l'eau. Le pouvoir de décision

est donc laissé à chaque commune afin de mettre en œuvre les préconisations et orientations ambitieuses du PADD et de l'OAP « Environnement et santé ». L'EPT ne souhaite-t-il pas compléter son règlement en rajoutant un certain nombre de règles allant dans le sens de ces documents d'orientations ?

Le PLUi doit nécessairement décliner les orientations stratégiques définies dans son PADD au sein des différentes pièces réglementaires. L'évaluation environnementale retrace cette logique et la façon dont les dispositifs réglementaires déployés permettent d'y répondre, notamment sur les thèmes relevés par la commission d'enquête.

Au vu de leur diversité, des réponses apportées et des évolutions déjà identifiées, qui seront intégrées avant l'approbation, nous invitons la commission à se référer aux différentes réponses apportées, notamment au sein des thèmes 6, 7, 8, 9, 13, 15 et 16.

Avis de la commission d'enquête

La commission d'enquête note que sur cette question plutôt générale l'EPT préfère renvoyer cette dernière à la lecture de l'ensemble des réponses qu'il fournit aux questions posées dans le présent Procès-Verbal de synthèse. La question de l'environnement étant relativement transversale, elle est effectivement abordée de manière plus précise dans plusieurs des thèmes proposés par la commission.

6. Thème N°7 : Qualité de vie, risques naturels et technologiques, nuisances diverses et aéroports

Analyse et synthèse des éléments des observations écrites relatifs et orales relatives à ce thème.

Ce thème comprend plusieurs sous-thèmes :

- ⇒ La qualité de vie
- ⇒ Les risques naturels et technologiques : eau
- ⇒ Les nuisances diverses et nuisances aéroports : pollution de l'air et pollution sonore

6.1. Sous-thème relatif à la qualité de vie

6.1.1. Analyse et synthèse des observations écrites relatives à ce sous-thème

Anonyme Drancy « *l'urbanisme est perçu comme anarchique, avec des rénovations et agrandissements sans règles esthétiques claires. Il manque une cohérence dans les constructions, notamment entre les pavillons et les immeubles de grande hauteur, ce qui dévalorise l'aspect esthétique et la qualité de vie.* ».

Un autre habitant de Drancy « *Absence de charte architecturale. Problème : L'absence d'une charte architecturale à Drancy conduit à un urbanisme anarchique où les rénovations, agrandissements et constructions ne suivent pas de règles d'harmonie esthétique et fonctionnelle. Cela crée des incohérences visuelles et un manque d'unité dans le paysage urbain, particulièrement visible dans les quartiers pavillonnaires et résidentiels.*

Proposition : Élaboration d'une charte architecturale obligatoire : La ville pourrait adopter une charte architecturale visant à garantir une cohérence esthétique et fonctionnelle dans les travaux de rénovation, d'agrandissement ou de construction. Cette charte pourrait inclure des critères concernant les matériaux, les hauteurs de bâtiments, la couleur des façades, et les types de structures. Aménagement de zones transitoires : Il est crucial de créer des zones tampons ou transitoires entre les pavillons et les immeubles de grande hauteur pour éviter les ruptures brutales et préserver

l'harmonie du tissu urbain. Cela peut inclure des jardins, des petites résidences, ou des espaces verts. ».

Anonyme Drancy : « Des pelouses à Drancy pour casser la densité qui est de plus de 9000 habitants au km². La ville de Drancy a très peu d'espace vert, malgré cela, elle a décidé d'enlever deux stades municipaux de gazon. Soit une surface de 1,4 hectares. Un hectare de gazon produirait l'équivalent des besoins en oxygène de 170 personnes, et capte le Co2 d'environ 30 voitures. Il en a été de même avec le stade privé de la JAD privé de pelouse naturel, Ainsi, les cours d'écoles bitumées, tous les espaces de loisirs et de vie doivent avoir des espaces naturels produisant de l'oxygène. Un moratoire doit imposer ses surfaces qui, outre l'oxygène, atténue le Bruit, la chaleur, la poussière et absorbe le CO2.

Le PLUi doit astreindre une prise en compte des éléments naturels, et contribuer au bien-être de ses habitants. »

Madame M. - Aulnay

Améliorer la circulation qui est invivable actuellement

Mme G.A et Monsieur J.C -Aulnay

Les PLUi doit respecter tous les publics comme les personnes à mobilité réduite, les enfants, les piétons en élargissant les trottoirs. Ne plus voir des aberrations comme rue Jules Vallès.

Exiger de la pleine terre aux promoteurs de plus de 40% même en zone à densifier. Le PLUi devrait exiger que tout bâtiment ne soit pas aligné sur la clôture mais qu'il y ait un retrait obligatoire végétalisé afin que les trottoirs soient suffisants pour tous les publics. Voir schéma page 50 classeur 2/3. Prévoir de plus en plus d'espaces verts de fraîcheur.

Anonyme Tremblay-en-France

En tant qu'habitante, je tiens à souligner qu'en été, lorsque le soleil tape dans les quartiers pavillonnaires, même proches du Canal de l'Ourcq, la chaleur est effroyable dans les rues asphaltées. Il y a un besoin d'évolution du milieu urbain pour renaturer toute la ville et pas seulement les grands corridors écologiques. Trop peu de réponses sont apportées dans le projet de PLUi à ces sujets du bruit, de la pollution et du changement climatique.

6.1.2. Synthèse des éléments du dossier relatif à ce sous-thème

Ce sous-thème a fait réagir la population du territoire qui demande que des mesures soient prises afin d'améliorer la qualité des espaces de vie et de travail. Il est suggéré de créer une charte architecturale afin d'éviter des constructions anarchiques :

La loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021 traduit une partie des 146 propositions de la Convention citoyenne pour le climat retenues par le chef de l'État, pour réduire les émissions de gaz à effet de serre de 40% d'ici 2030, dans un esprit de justice sociale. Cette loi approfondit la notion de qualité de vie et de respect de l'environnement. L'article L 110-1 du code de l'environnement précise les éléments qui composent la qualité de la vie et de l'environnement : « *Les espaces, ressources et milieux naturels terrestres et marins, les sons et odeurs qui les caractérisent, les sites, les paysages diurnes et nocturnes, la qualité de l'air, la qualité de l'eau, les êtres vivants et la biodiversité font partie du patrimoine commun de la nation. Ce patrimoine génère des services écosystémiques et des valeurs d'usage.* »

Comme ça a été dit précédemment, les observations du public demandent à plusieurs reprises que le PLUi initie une charte architecturale afin d'éviter à l'avenir un urbanisme anarchique comme ça a été mentionné pour Drancy et Le Blanc-Mesnil. D'autre part, pour améliorer la qualité de la vie, notamment au moment de fortes chaleurs, il est nécessaire de développer les espaces verts et renaturer la ville.

Catherine Laussucq- Sevrans- MNLE

Pour le périmètre de la ville de Sevrans, le parc de la Poudrerie et le canal de l'Ourcq L'emprise immobilière sur ce territoire est très forte avec l'arrivée des gares du Grand Paris, et il est nécessaire de sauvegarder tous les espaces naturels actuels, voire d'en augmenter la surface avec des projets innovants sans impact sur la nature. Nul n'ignore l'importance de la nature en ville dans ce territoire en terme de :

- ★ écosystème vital pour de nombreuses espèces végétales et animales, souvent endémiques ou menacées en milieu urbain : l'artificialisation des sols est une des causes de l'effondrement de la biodiversité
- ★ Réduction des îlots de chaleur urbains : La végétation dense du parc et du canal joue un rôle crucial en abaissant les températures locales, surtout en période de canicule.
- ★ Gestion des eaux pluviales : les sols forestiers et les berges permettent une meilleure absorption des eaux de pluie, réduisant les risques d'inondations. Mais aussi pour la santé humaine
- ★ Amélioration de la santé mentale : les espaces verts du territoire Terre d'Envol sont une source de réduction du stress, de l'anxiété et à une amélioration du bien-être général, ce qui a été clairement ressenti lors de la crise Covid, avec l'interdiction complètement ahurissante de pouvoir se promener au grand air, dans le parc ou le long du canal (ce qui a angoissé fortement la population).
- ★ Santé publique et prévention : le parc de la Poudrerie et le canal incitent à la marche, au jogging, au vélo, au canoë kayak.
- ★ Réduction des maladies respiratoires : La qualité de l'air améliorée protège particulièrement aux populations vulnérables comme les enfants et les personnes âgées.

6.1.3. Questions de la commission d'enquête sur ce sous-thème – Réponses de l'EPT – Appréciations et avis de la commission d'enquête

Q7-1 : est-il prévu d'intégrer dans le PLUi une charte architecturale pour harmoniser les constructions et développer une esthétique du 21^{ème} siècle qui prenne en compte les aspects de mobilité, (notamment piétons et vélo) et de contribuer au respect de l'environnement ?

La réponse à cette question est formulée au thème n°9 relatif au patrimoine et paysage, question Q9-4.

Appréciations de la commission d'enquête

La commission prend acte de la réponse développée dans la thématique 9 réponse 9-4

Q7-2 : qu'est-il prévu pour les personnes à mobilité réduite et pour que la ville soit accessible à toutes et tous et notamment à toutes les formes de handicap ?

Des réponses sur l'accessibilité de la Ville et le développement des mobilités ont été fournies dans le thème 8 dédié à la mobilité, les transports publics et individuels et les circulations douces et plus particulièrement à la question Q8-7.

Appréciations de la commission d'enquête

La commission prend note de la réponse apportée à la question Q8-7 dans le thème 8.

Q7-3 : que prévoit l'EPT pour sauvegarder les espaces naturels actuels, préserver la biodiversité ?

Des réponses sur la sauvegarde des espaces naturels et la préservation de la biodiversité sont notamment fournies aux thèmes :

- N°6 – Environnement, biodiversité, trame verte et bleue et zones humides
- N°9 – paysage et patrimoine

- N°13 – consommation et densification

Appréciations de la commission d'enquête

La commission prend note des réponses apportées aux questions similaires dans les thèmes 6, 9 et 13.

6.2. Sous-thème relatif aux risques naturels : eau

6.2.1. Analyse et synthèse des observations du public

Alain Mignot -Le Blanc-Mesnil « L'avis délibéré du MRAE du 6 mars 2024 sur la gestion des eaux pluviales attirait l'attention du porteur de projet sur le besoin d'expliquer ses choix. Ainsi, si le principe est désormais l'infiltration des eaux de pluie, un stockage en vue du réemploi est parfois souhaitable pour limiter le besoin de consommation d'eau potable pour l'arrosage des espaces verts ou le nettoyage des espaces publics. Par ailleurs, le PLUI pourrait présenter les mesures environnementales permettant de réduire et limiter les débordements des cours d'eau et des secteurs inondables. Il devrait également envisager les conséquences d'une réduction nécessaire de la part des réseaux unitaires d'assainissement.

Il est rappelé que les risques de dissolution des poches de gypse touchent toutes les communes de l'Est du territoire, que les risques de retrait-gonflement des argiles sont présents sur tout le territoire et particulièrement fort sur les communes d'Aulnay, Drancy et Blanc-Mesnil. Le risque d'inondation par débordement de la nappe est présent également sur tout le territoire. L'assèchement permanent de la nappe phréatique superficielle par des systèmes de pompes de relevage dans les nouveaux bâtiments pourrait accentuer le risque de retrait et de gonflement des argiles sous-jacents aux réservoirs sableux de surface, et de fragiliser et fissurer les bâtiments. Cela commence d'ailleurs à se manifester à Blanc-Mesnil où les nouveaux immeubles possèdent des sous-sols servant de parking, sont équipés de pompes fonctionnant en permanence pour relever les eaux de la nappe phréatique superficielle et les reverser dans le collecteur des eaux pluviales. Des habitants des pavillons voisins de ces immeubles commencent à voir des fissures dans les façades de leurs maisons dont le sous-bassement marneux s'assèche artificiellement. Quels seront les effets du changement climatique qui favorise une exagération des phénomènes extrêmes (pluies d'orage, inondations, sécheresses et périodes de canicules) dans cette zone naturellement humide qui traverse le territoire, sur la végétation, les habitations, la biodiversité et la population ? Cela n'est pas évoqué dans les documents du dossier du projet du PLUI de l'EPT Paris-Terres d'Envol. **L'orientation n°8 du PADD qui fait partie du PLUI doit être un guide pour l'urbanisation du territoire :**

- Viser le zéro-imperméabilisation lorsque les conditions de sol et de sous-sol le permettent (sauf en zone de risque gypse ou argile).

- Préserver et valoriser les cours d'eau et leurs abords, les plans d'eau et les zones humides et tenir compte du relief et de l'eau pour un bio climatisme du territoire. »

Alain Mignot – Le Blanc-Mesnil « L'artificialisation des sols dans cette zone humide s'est poursuivie dans la deuxième partie du vingtième siècle par la construction de cités et l'enfouissement des cours d'eau (Molette, Morée, Sausset). Des réservoirs collecteurs des eaux d'orages ont été mis en place pour absorber ce qui ne pouvait pas l'être par la nature (comme sur le plateau Montillet avenue J. Jaurès à Blanc-Mesnil). Les pavillons construits à cette époque avec un sous-sol, doivent être équipés de pompes de relevage pour évacuer les eaux pluviales qui peuvent les inonder.

Depuis les années 2010 et la construction frénétique des immeubles, on peut remarquer que l'artificialisation des sols couvrait toute la surface disponible sur les parcelles qui avaient été creusées sur toute leur surface, ne laissant aucun espace de pleine-terre permettant l'absorption des eaux de pluies. Avant de bétonner la caisse sur laquelle est monté l'immeuble, on a pu constater que les trous étaient pleins d'eau dès que la pluie tombait. Pour construire ces immeubles, sur des parcelles auparavant occupées par des pavillons, il a fallu abattre des arbres de hautes tiges (fruitiers pour

l'essentiel) plantés en pleine terre. Les plantations faites après construction des immeubles sont faites sur une dalle de béton située à quelques dizaines de centimètres de la surface, interdisant un développement à long terme des arbres. L'avis délibéré du MRAE du 6 mars 2024 sur la gestion des eaux pluviales attire l'attention du porteur de projet sur le besoin d'expliquer ses choix. Ainsi, si le principe est désormais l'infiltration des eaux de pluie, un stockage en vue du réemploi est parfois souhaitable pour limiter le besoin de consommation d'eau potable pour l'arrosage des espaces verts ou le nettoyage des espaces publics. Par ailleurs, le PLUi pourrait présenter les mesures environnementales permettant de réduire et limiter les débordements des cours d'eau et des secteurs inondables. Il devrait également envisager les conséquences d'une réduction nécessaire de la part des réseaux unitaires d'assainissement. »

Tremblay-environnement : « *De même, à la suite d'une violente tempête le 1er mai 2024, le Vieux Pays a été victime d'une coulée de boue importante due en grande partie au manque de végétation, capable de fixer la terre et empêcher des glissements de terrain potentiels. Nous réitérons notre demande visant à mettre en place un grand plan de reboisement au nord du vieux pays. Et ce, afin de retenir la terre et de capter un maximum de particules fines et de CO2 générés par les activités de l'aéroport et des zones d'activités limitrophes. L'association « Tremblay Environnement » demande à ce que ces paramètres soient intégrés au PLUi de Terres d'Envol. »*

6.2.2. Synthèse des éléments du dossier relatif à ce sous-thème

Beaucoup d'observations font apparaître des craintes quant à la gestion des eaux pluviales. Une grande partie du sous-sol du territoire est composé de marnes et de gypse. L'urbanisation massive depuis 70 ans a considérablement réduit les espaces de pleine terre et a détruit les haies dans les zones agricoles. D'autre part une grande partie des cours d'eau ont été recouverts, détruits ou réduits. Tous ces éléments ne permettent pas aux eaux pluviales de s'écouler correctement et produisent des inondations qui peuvent s'avérer très graves pour les personnes et les biens immobiliers. Rappelons que le PADD a bien identifié les risques d'inondation par ruissellement et prévoit dans son orientation N°8 (p 21 et 22) de préserver les ressources en eau et aussi de faciliter l'infiltration et la dépollution des eaux pluviales afin de recharger les nappes souterraines.

6.2.3. Questions de la commission d'enquête sur ce sous-thème

Q7-4 : est-il prévu d'incorporer dans le PLUi l'orientation N° 8 du PADD ?

Q7-5 : qu'est-il prévu pour collecter correctement les eaux pluviales et notamment aider les propriétaires de pavillons à s'équiper de pompes de relevage pour évacuer les eaux pluviales ?

6.2.4. Réponses et commentaires de Paris Terres d'Envol – Appréciations et avis de la commission d'enquête

Q7-4 : Est-il prévu d'incorporer dans le PLUi l'orientation N° 8 du PADD ?

L'orientation N°8 concernée vise à « Préserver la ressource en eau » et se décline autour de :

- *Préserver et valoriser l'eau dans toutes ses formes et localisations*
- *Préserver la qualité des sols pour faciliter l'infiltration et la dépollution des eaux pluviales, et la recharge des nappes souterraines.*

Dans une logique de déclinaison du PADD et de cohérence avec l'ensemble des pièces du PLUi, et particulièrement du corpus réglementaire, l'orientation N°8 a été incorporée au PLUi :

- *Protection des zones humides avérées avec un zonage adapté « Nzh ».*
- *Préconisation sur la réalisation d'une étude dédiée dans les secteurs de forte probabilité de zones humides.*

- Règles de gestion et de collecte des eaux pluviales à la parcelle (cf. question suivante).
- Protection stricte des cours d'eau identifiés au SAGE avec l'introduction d'une règle de protection des abords, également pour les nombreux cours d'eau enterrés et canalisés afin de permettre leur réouverture.
- Protection des grands parcs, des espaces verts de proximité et des terres agricoles cultivées.
- Dispositif réglementaire visant à imposer un pourcentage minimum de 15% de pleine terre (+ 15% d'équivalent pleine terre, à 45% selon les zones)
- Protection de nombreux espaces paysagers au sein des zones urbaines afin d'éviter l'artificialisation de ces espaces.

Ce volet sera complété avant l'approbation afin de prendre en compte l'avis de la MRAe, les avis PPA et les contributions de l'enquête publique :

- La règle d'inconstructibilité aux abords des cours d'eau sera élargie à 10 mètres au sein de l'ensemble des zones urbaines.
- Inscription des cours d'eau identifiés par le SAGE (enterrés, canalisés ou à ciel ouvert) au sein des OAP sectorielles concernées.
- La protection des mares et de leurs abords (10 mètres) sera assurée grâce à des espaces paysagers protégés dédiés. Les bassins de rétention d'eau et quelques exceptions locales ne seront pas couverts par cette nouvelle disposition – ces derniers n'offrant pas les mêmes services écologiques, ne sont pas toujours en eau, et pour certains font ou feront l'objet d'aménagements qu'il est nécessaire de ne pas obérer.
- Plusieurs espaces paysagers protégés seront ajoutés avant l'approbation, notamment en lien avec la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et la réduction de la consommation foncière (cf. réponses apportées au thème13).

Appréciations de la commission d'enquête

La commission d'enquête se satisfait de la réponse apportée par l'EPT. La commission prend acte de la logique de déclinaison du PADD et de cohérence avec l'ensemble des pièces du PLUi, et particulièrement du corpus réglementaire, l'orientation N°8 a été incorporée au PLUi. Cela convient à la commission.

Q7-5 : Qu'est-il prévu pour collecter correctement les eaux pluviales et notamment aider les propriétaires de pavillons à s'équiper de pompes de relevage pour évacuer les eaux pluviales ?

La thématique de la collecte des eaux pluviales se révèle transversales et sera fortement influencé par l'ensemble des règles mises en place pour favoriser la perméabilité des sols (pleine terre ou revêtements perméables), préserver les espaces verts existants et favoriser la renaturation du territoire. Celles-ci sont détaillées par ailleurs dans les thèmes et sous-thèmes concernés.

Un schéma directeur des eaux pluviales et d'assainissement existe sur le territoire de Paris Terres d'Envol et fixe les règles permettant de collecter correctement les eaux pluviales. Il a servi de socle au PLUi pour prendre en compte cette thématique (notamment aux pages 7 et 8 du document 5.2. Dispositions générales écrites applicables en toutes zones). Il est également annexé au PLUi dans les annexes sanitaires.

Ainsi, tous les nouveaux projets du territoire sont soumis au zonage des eaux pluviales qui prévoit une gestion à la parcelle des eaux pluviales, par infiltration et sans rejet

vers le réseau d'assainissement jusqu'à une pluie d'occurrence trentennale. L'objectif est donc de favoriser une infiltration non concentrée des eaux de pluie au sol. La gestion des petites pluies à la parcelle ne fait pas l'objet de dérogation et le rejet au réseau n'est autorisé qu'en cas d'impossibilité technique, justifiée par une étude de sol (risque gypse par exemple) et des tests de perméabilité.

Concernant le point plus spécifique de l'aide pour les pompes de relevage, qui ne pourrait être défini par le PLUi, la doctrine veut que la gestion des eaux pluviales se fasse de manière gravitaire. Il n'est donc jamais conseillé d'installer de dispositif dépendant d'une pompe de relevage. Lorsque des eaux pluviales sont collectées en contrebas du réseau ou de la rue (descente de garage par exemple), il est conseillé de trouver une solution d'infiltration à la parcelle.

Appréciations de la commission d'enquête

La commission se satisfait des arguments techniques présentés par l'EPT.

6.3. Sous-thème relatif aux nuisances diverses : Pollution de l'air et pollution sonore

6.3.1. Analyse et synthèse des observations du public

Tremblay-Environnement : « En février 2024, Airparif a publié une étude sur la qualité de l'air, et plus particulièrement sur les particules fines. Cette étude, qui fait apparaître que nous sommes dans un des endroits les plus pollués de France, n'est pas du tout prise en compte. De fait, aucune mesure n'est proposée pour réduire ces pollutions. Au contraire, il est préconisé de renforcer la fonction logistique de notre territoire et donc de multiplier le nombre de camions sur nos routes. »

Alain AMEDRO Aulnay sous-bois « Comment évaluer l'évolution de la pollution de l'air et donc les réponses à la santé de la populations dont près de 36000 personnes sont soumises à une accumulation de nuisances (bruits, sources de pollutions multiples : avions, voitures, trains...) ? Comment est maîtrisé la circulation ? Comment est réduit la pression en bruit de l'aéroport du Bourget ? »

Anonyme Villepinte : Alors que le trafic aérien ne cesse de croître, quelles mesures d'évitements et de réduction significative de l'exposition des populations aux nuisances sonores des aéroports de Roissy et du Bourget ? Il est nécessaire d'inciter à une plus forte réduction de l'usage de la voiture individuelle. Mais les transports en site propre relèvent toujours du vœu pieux.

France Boulay- Dugny : « Rien dans le PLUi concernant le projet de datacenters à Dugny. D'une puissance de 200mw. Il va inonder de ses pollutions sonores et atmosphériques toute la population de Dugny. On détruit en France toutes les centrales thermiques pour les reconstruire au travers des datacenters, celui en projet à Dugny représente 20% d'un réacteur nucléaire EPR, en pleine ville le plus gros de France et en milieu urbanisé. »

Alain Mignot- Le Blanc-Mesnil : La réponse de l'EPT Paris Terres d'Envol à la recommandation n°31 de l'autorité environnementale sur la qualité de l'air tend à minimiser les effets de la pollution, sans donner aucune information chiffrée, ni répondre au problème posé. L'Autorité environnementale recommande en effet de :

- mieux qualifier la qualité de l'air dans les secteurs de projets afin d'y caractériser et hiérarchiser les enjeux en termes d'exposition des populations aux pollutions atmosphériques. Selon l'évaluation environnementale sur la commune du Blanc-Mesnil, « la qualité de l'air est qualifiée de « Bonne » 3 jours de l'année, de « Moyenne » 254 jours soit, de « Dégradé » 65 jours et de « Mauvaise » 41 jours ».

VIPARIS et SIAE -Dugny- Le Bourget

Projet de PLUi

« L'évacuation des eaux usées autres que domestiques et des eaux résiduaires issues de parkings couverts ou souterrains dans le réseau d'assainissement collectif est soumise à l'accord préalable du gestionnaire de réseau et doit, le cas échéant faire l'objet d'un prétraitement avant rejet. Le rejet permanent d'eaux souterraines (captage

de sources, drainage des terrains, eaux d'exhaures, etc.) au réseau d'assainissement public est interdit. Devant cette interdiction, le pétitionnaire devra donc prémunir le projet des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir si nécessaire, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics. Les rejets temporaires (liés à des travaux de constructions de sous-sols notamment) peuvent être acceptés dans le cas où un rejet au milieu naturel n'est pas envisageable et après autorisation du gestionnaire du réseau d'assainissement concerné. » Or, le PEX est construit à proximité de grandes zones humides comme le parc départemental et d'importantes zones de captage telles que les deux stations d'épuration et la zone aéroportuaire. L'interdiction de drainage, de relevage ou de rabattage des eaux d'exhaure met en péril les constructions existantes et rend impossible tout développement futur.

Demande de modification

Dans ces conditions, nous demandons que, dans la zone du PEX soit autorisée, la possibilité de drainage et de rabattage des nappes ou cours d'eau existants.

La récupération des eaux pluviales

a) Projet de PLUI

S'agissant de la récupération des eaux pluviales (p. 8 du règlement) : « Toute opération de construction, extension, réhabilitation, ou surélévation aboutissant à l'établissement de 100 m² d'emprise au sol et au-delà doit s'équiper d'un dispositif de stockage des eaux pluviales (de préférence enterré ou intégré à la construction afin de ne pas développer de surface d'eau stagnante à ciel ouvert), adapté à l'importance et à la nature de la construction et assurant une protection efficace du milieu naturel. »

b) Demande de modification

Il est demandé que les surfaces de toitures actuelles ne soient pas incluses dans la règle. Par ailleurs, les possibilités d'infiltrations en lieu et place de rétention semblent plus adaptées dans la zone actuelle. Enfin, la réutilisation des eaux pluviales est soumise à autorisation préfectorale s'agissant d'un établissement recevant du public. En conséquence, cette obligation ne doit porter que sur les nouveaux bâtiments et à la condition expresse que le Préfet autorise la réutilisation des eaux de toiture et de ruissellement. Le refus de l'autorisation préfectorale pourrait-être un motif de dérogation.

Anonyme Tremblay

La pollution de l'air et par le bruit sont des problématiques majeures sur le territoire, avec des conséquences en termes de santé publique et de capacité d'attractivité pour les habitants. Progressivement s'ajoute à ces enjeux celui du changement climatique. En tant qu'habitante, je tiens à souligner qu'en été, lorsque le soleil tape dans les quartiers pavillonnaires, même proches du Canal de l'Ourcq, la chaleur est effroyable dans les rues asphaltées. Il y a un besoin d'évolution du milieu urbain pour renaturer toute la ville et pas seulement les grands corridors écologiques. Trop peu de réponses sont apportées dans le projet de PLUI à ces sujets du bruit, de la pollution et du changement climatique. Les objectifs en matière d'environnement apparaissent comme des vœux pieux lorsqu'on considère l'inscription d'objectifs contradictoires : création de X parkings vs soi-disant objectifs de développement des mobilités douces et de préservation de la qualité de l'air ; on parle de "préservation des terres agricoles" et on prévoit d'en consommer de nouvelles. En conclusion, le projet de PLUI comporte des objectifs contradictoires. Il apparaît trop peu ambitieux en matière de conditions de vivabilité du territoire pour ses habitants à court, moyen et longs termes. L'économie c'est utile, mais si on ne peut plus vivre sainement sur ce territoire, cela ne mène à rien.

Le PLUI devrait viser d'abord à amener un environnement sain pour les habitants

6.3.2. Synthèse des éléments du dossier relatif à ce sous-thème

Plusieurs observations expriment de fortes craintes concernant la qualité de l'air principalement due à la présence de deux aéroports, à la traversée du territoire par

3 tronçons autoroutiers et aux embouteillages incessants. La réponse de l'E.P.T. aux recommandations de la MRAe (recommandation N°31) ne satisfait pas les habitants. Le trafic aérien explose et les populations les plus exposées aux nuisances des aéroports demandent que le trafic aérien soit interrompu entre 23h et 6h du matin. Par ailleurs du fait de l'insuffisance des transports en commun notamment intra-EPT amènent beaucoup d'habitants à utiliser leur véhicule personnel et pour beaucoup d'avoir 2 véhicules par ménage ce qui provoque comme effet collatéral une explosion des incivilités de stationnement. Il nous semble que des mesures conséquentes doivent être prises pour réduire la circulation automobile et promouvoir un territoire moins pollué et agréable à vivre.

6.3.3. Questions de la commission d'enquête sur ce sous-thème

Q7-6 : quelles mesures l'EPT Paris Terres d'Envol prévoit pour limiter la pollution atmosphérique et sonore de manière conséquente et construire un territoire urbain agréable à vivre ?

Q7-7 : Qu'est-il prévu pour réduire les nuisances des DATA center sur le territoire de l'EPT ?

Q7-8 : l'E.P.T. Paris Terres d'Envol envisage-t-il à intervalle régulier de faire appel à des organismes indépendants pour mesurer l'évolution de la qualité de l'air et de communiquer les résultats à toute la population ?

6.3.4. Réponses et commentaires de Paris Terres d'Envol – Appréciations et avis de la commission d'enquête

Q7-6 : quelles mesures l'EPT Paris Terres d'Envol prévoit pour limiter la pollution atmosphérique et sonore de manière conséquente et construire un territoire urbain agréable à vivre ?

Le PLUi et son corpus réglementaire prennent en compte la problématique des pollutions atmosphériques et sonores en s'appuyant notamment sur les données fournies par AirParif et BruitParif. Pour une parfaite compréhension, il convient de rappeler quelques limites :

- *Une des observations évoquait effectivement la réponse de l'EPT aux recommandations de la MRAe sur l'impossibilité de vérifier lors l'instruction des permis de construire des prescriptions très spécifiques telles que l'implantation des prises d'air. Bien que cela puisse apparaître inadapté aux enjeux de nuisances et pollutions, le cadre légal définit strictement les pièces et informations à fournir lors du dépôt d'un permis de construire. Un PLUi ne peut le modifier et les services instructeurs ne peuvent y déroger.*
- *Un PLUi ne peut être un levier suffisant pour résoudre l'ensemble des problématiques de nuisances : régulation du trafic aérien, insuffisance des transports en commun et/ou des pistes cyclables, incivilité sur la voie publique, largeurs des trottoirs. Ces thèmes relèvent de politiques publiques qui débordent largement de la planification, le PLUi étant un outil « passif » opposable aux projets réalisés sur le domaine privé. Par exemple, le PLUi peut uniquement fixer un nombre de places de stationnement (vélo et voiture) à créer par logement au sein de l'unité foncière, conditions qui sera vérifiée lors de l'instruction du permis de construire. Il ne peut définir et créer des places de stationnements sur la voirie, ni engager leur restructuration pour créer des pistes cyclables.*

Enfin, un PLUi peut difficilement « limiter » la pollution atmosphérique et sonore à la source mais davantage limiter l'exposition des habitants à cette pollution. En ce

sens, de nombreuses règles, orientations et principes fixés par le PLUi doivent permettre d'améliorer sensiblement la situation en prenant en compte les nuisances identifiées et localisées grâce à l'évaluation environnementale.

Le règlement écrit visant davantage à fixer des règles applicables à des zones homogènes et cohérentes (pavillonnaire, collectif, activités, équipements), les documents les plus adaptés pour répondre à ce type d'enjeux thématiques ou très localisés sont les 4 OAP thématiques ainsi que les OAP sectorielles. Ces documents intègrent ainsi plusieurs principes permettant de limiter l'exposition (principes d'implantation ou de retraits des bâtiments adaptée à la présence d'axe bruyants et pollués, dispositifs de constructions spécifiques). En complément des OAP thématiques qui définissent des grandes orientations, les 34 OAP sectorielles sont encadrées par des règles transversales (page 5 à 7 des OAP sectorielles) qui précisent les bonnes pratiques à adopter, notamment dans le cas de nuisances et de pollutions. Au sein de chaque OAP, des règles et/ou des principes de développement ont également été intégrés.

Suite aux recommandations de la MRAe, dans lesquelles s'inscrivent de nombreuses contributions à l'enquête publique, les OAP thématiques et sectorielles ont été réinterrogées et des améliorations sensibles seront introduites. Des compléments seront apportés aux OAP thématiques et aux règles transversales des OAP sectorielles. Des compléments sont également étudiés au sein des 34 OAP sectorielles afin de permettre une meilleure identification des sources de nuisances et le renforcement des orientations (retrait supplémentaire ou la limitation des types de construction par exemple) aux abords des axes les plus impactant (pollutions atmosphérique et sonores).

Les mesures identifiées dans des études d'impact récentes, non prise en compte au moment de l'arrêt, permettront également de compléter les orientations (exemple sur le secteur du Parc de la Noue à Villepinte).

Par ailleurs, il a été convenu d'ajouter en annexe du PLUi des cartes spécifiquement dédiées aux nuisances et aux pollutions afin d'aider les porteurs de projet mais également les services instructeurs à vérifier la compatibilité des projets avec les règles et orientations définies.

Appréciations de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte que le PLUi ne peut pas répondre à toutes les interrogations. Effectivement la réponse dit que « Un PLUi ne peut être un levier suffisant pour résoudre l'ensemble des problématiques de nuisances : régulation du trafic aérien, insuffisance des transports en commun et/ou des pistes cyclables, incivilité sur la voie publique, largeurs des trottoirs » et qu'une partie des réponses revient à l'Etat par l'intermédiaire de la préfecture et aux PPA concernés.

Q7-7 : Qu'est-il prévu pour réduire les nuisances des DATA center sur le territoire de l'EPT ?

En premier lieu, il convient de rappeler que la capacité d'un PLUi à réglementer le développement des data centers est assez limitée. D'une part, ces structures sont légalement catégorisées dans la sous-destination « entrepôts » qui englobe de nombreuses activités économiques non productives, dont la logistique qui est particulièrement importante sur et pour le territoire (activités aéroportuaires, livraisons commerciales). D'autre part, le PLUi est opposable aux permis de construire, qui sont instruits à l'échelle d'une unité foncière. De ce fait, il est impossible d'anticiper les impacts ou le développement de synergie avec les constructions ou projets environnants.

Par ailleurs, le territoire de Paris Terres d'Envol bénéficie d'une situation très favorable au développement de la géothermie profonde. Cet avantage limite la pertinence

d'imposer strictement la récupération de la chaleur fatale des data centers pour le développement des réseaux de chaleur.

La potentielle optimisation environnementale et la réduction des nuisances sera ainsi encadrée par de nombreuses étapes réglementaires encadrant l'installation d'un data center :

- *Obtention d'un agrément préfectoral, obligatoire en Ile-de-France*
- *Réalisation d'une évaluation environnementale dédiée*
- *Organisation d'une enquête publique dédiée*
- *Obtention du permis de construire (commune ou Etat pour les projets labellisés Programme d'Intérêt National Majeur) liés à l'avis de nombreuses personnes publiques dont ENEDIS, RTE, services de l'eau, services des risques.*

Enfin, à son niveau, le PLUi a :

- *Interdit la sous-destination « entrepôts » dans une large partie des zones d'habitat afin de limiter les nuisances liées à ces activités.*
- *Fixé plusieurs orientations visant à favoriser le développement des énergies renouvelables et de récupération au sein de l'OAP thématique « environnement et santé », et notamment à récupérer et valoriser la chaleur fatale des data centers lorsque cela est possible et pertinent.*

Cette thématique est également abordée au thème 16 relatif au développement des énergies renouvelables et ressources en eaux.

Appréciations de la commission d'enquête

La commission se satisfait de la réponse apportée par l'EPT. Cependant on peut considérer qu'un manque parfois criant de communication de la part des collectivités locales est à déplorer auprès des populations concernées, pour les informer sur les projets d'implantation de DATA Center et les conséquences pour la santé publique, générant des craintes et un climat de suspicion à l'égard des élus.

Q7-8 : l'E.P.T. Paris Terres d'Envol envisage-t-il à intervalle régulier de faire appel à des organismes indépendants pour mesurer l'évolution de la qualité de l'air et de communiquer les résultats à toute la population ?

L'organisme indépendant AirParif réalise régulièrement des mesures de la qualité de l'air et les publie librement sous la forme d'un observatoire accessible à tous. Il réalise également plusieurs communications et événements en lien avec ses relevés et ses analyses.

Ces données publiques ont été utilisées pour réaliser l'évaluation environnementale sur le volet de la qualité de l'air, et ainsi identifier les secteurs les plus concernés puis consolider les orientations permettant de limiter les effets potentiels. Elles seront également mobilisées pour le suivi et le bilan du PLUi, obligatoire après 6 années d'application, en alimentant notamment les indicateurs définis au sein de l'évaluation environnementale.

Pour information, les données de l'organisme indépendant BruitParif dédié au bruit et aux problématiques de nuisances sonores ont été et seront utilisées de la même manière au sein du PLUi.

Appréciations de la commission d'enquête

La commission prend acte de la réponse. Elle pense qu'en la matière, une communication plus approfondie doit être faite auprès des populations du territoire.

7. Thème N°8 : Mobilité, transports publics et individuels et circulations douces

Analyse et synthèse des éléments des observations écrites relatifs et orales relatives à ce thème.

Ce thème comprend plusieurs sous-thèmes :

- ⇒ La mobilité et les transports publics
- ⇒ Les transports individuels
- ⇒ La circulation douce

7.1. Sous-thème relatif à la mobilité et aux transports collectifs

Plusieurs observations font part des difficultés que rencontre la population concernant les transports publics. Il a été noté notamment à Drancy un manque d'information de la population concernant la nouvelle ligne de métro. Il ressort aussi une forte demande pour des transports publics adaptés aux nouvelles formes de déplacement et de besoins, des transports spacieux et surtout ponctuels. Des observations interrogent : « pourquoi dépenser autant d'argent public pour la nouvelle ligne RER qui reliera l'aéroport de Roissy à Paris sans aucun arrêt en Seine-Saint-Denis alors qu'il aurait été préférable d'utiliser l'argent public pour améliorer la ligne B du RER. ». Il est demandé aussi de prévoir dans le PLUi des transports publics en site propres pour échapper aux embouteillages incessants.

7.1.1. Analyse et synthèse des observations écrites et orales relatives à ce sous-thème

Ce sous-thème a suscité des interrogations et des propositions. Comme il est prévu d'augmenter la densité de population il est nécessaire de prévoir des transports publics en conséquence afin de favoriser la mobilité des personnes en réduisant la circulation automobile.

Anonyme Drancy : « Le réseau de bus est souvent peu fiable. Amélioration des infrastructures : Il est nécessaire de moderniser les transports en commun, d'ajouter des pistes cyclables sécurisées, d'améliorer la circulation autour des écoles (notamment avec des cars scolaires), et d'augmenter la fréquence des lignes de bus. ».

Anonyme Drancy « Améliorer la fiabilité des transports en commun : Augmenter la fréquence des bus, notamment pendant les heures de pointe, pour offrir une alternative viable au vélo ou à la voiture. »

Autre anonyme Drancy : « Mobilité et Infrastructures Déficiences. Problème : Transports publics insuffisants, saturation routière, absence de mobilités douces. Proposition : Transports en commun : Augmentation des fréquences et capacités des bus.

Développement de nouvelles lignes intercommunales. »

Anonyme Drancy : « Amélioration des Infrastructures de Transport. Transports en commun : Optimisation de l'existant et augmentation de la fréquence des lignes. »

M. Galey Jean Baptiste- Aulnay sous-bois « Même si la voirie est en dehors de son périmètre, le PLUI doit aussi anticiper et faciliter la réduction de la circulation automobile et le développement des transports en commun, avec notamment des rues capables de laisser circuler les bus (donc des constructions dont l'emprise sur la voie publique est réduite), davantage de pistes cyclables et la construction de parkings près des gares. C'est un impératif de l'urbanisation dont le PLUI doit être la pierre angulaire pour assurer une qualité de vie aux aulnaysiens à l'horizon 2050, qui subissent depuis trop longtemps la dégradation de la qualité de l'air en raison des autoroutes et de la proximité des aéroports. »

Monsieur Michel BRUNETON- Drancy « Des rames de RER adaptées pour le transport de vélos, poussettes, gros bagages 'RER B CDG ».

Monsieur Jean Marie Baty -MNLE 93-Tremblay-en-France « améliorer sensiblement la qualité et la ponctualité des transports en commun (pannes fréquentes sur le RER B mais construction du CDG Express le train des riches qui ne s'arrête dans aucune gare de la Seine-Saint-Denis, privatisation des lignes de bus, etc. »

Roger VALADE - Villepinte

Vouloir développer des transports en commun et des circulations douces, c'est très bien. Hélas il faut que, au-delà de la phase de création, ça soit suivi. Car enfin, les arrêts de bus en plein vent, sans protection, ou avec des protections minimales, contre les intempéries, pas déneigés ou déverglaçés en hiver (ce qui rend la descente du bus périlleuse) ce n'est pas particulièrement encourageant. Outre que, en matière de transports en commun, la fréquence est importante et que 1/2h entre deux bus ça n'encourage pas.

Michèle Renard Drancy

Sur le nouveau quartier du Baillet, il faut stopper les constructions de logements et du groupe scolaire qui expose la population et les enfants à des risques sanitaires majeurs, étant situé à proximité d'un site industriel dangereux et trop près de voies ferrées. Il est indispensable de revoir les transports sur la ville de Drancy, je demande qu'un réseau de bus permette le déplacement des habitants entre les différents quartiers de la commune, avec accès facilité aux établissements publics et aux différents transports, gares RER, tramway et métros.

Concernant les transports en commun, la population de Paris-Terres-d'Envol souhaite des transports en commun nettement améliorés par rapport à l'existant. Des sites propres pour les autobus et autocars afin de permettre à un plus grand nombre de gens d'opter pour les transports en commun plutôt que la voiture individuelle. Ceci permettra de désengorger le réseau et réduire la pollution de l'air et la pollution sonore. Augmenter la fréquence des bus.

7.1.2. Questions de la commission d'enquête sur ce sous-thème

Q8-1 : est-il prévu dans le PLUi de développer les voies en site propre pour les bus et cars ?

Q8-2 : l'EPT prévoit-il des modalités de transports en communs pour permettre le déplacement des habitants entre les différents quartiers des communes et faciliter l'accès aux nouvelles gares de métro et RER ?

**7.1.3. Réponses et commentaires de Paris Terres d'Envol –
Appréciations et avis de la commission d'enquête**

Q8-1 : est-il prévu dans le PLUi de développer les voies en site propre pour les bus et cars ?

Il est avant tout essentiel de préciser que ces dispositions ne relèvent pas directement du PLUi, qui peut néanmoins servir de relais réglementaires aux politiques menées par les autorités compétentes en matière de voirie et les opérateurs de transports publics. Il convient également de rappeler que la mise en place de ces infrastructures représente un investissement particulièrement coûteux, en particulier dans des secteurs urbains denses et anciens comme Paris Terres d'Envol.

Le projet de TCSP de la ligne 15, programmé pour 2031, traversera les communes d'Aulnay-sous-Bois, Sevran, Villepinte et Tremblay-en-France. Ce site propre assurera la liaison entre la gare RER d'Aulnay-sous-Bois (RER B, tramway T4), la gare métro et RER de Sevran Beaudottes et la gare du Vert Galant (RER B), en renforçant la fiabilité de l'exploitation de la ligne 15, qui représente l'une des lignes les plus stratégiques du nord-est francilien, avec une fréquentation estimée à 20 000 voyageurs par jour (enquête 2019). Le PLUi intègre ce projet par le biais d'emplacements réservés déjà identifiés, lesquels seront mis à jour lors de la prochaine révision du PLUi, une fois le tracé et les études techniques définitifs validés.

Par ailleurs, dans le cadre de l'aménagement des espaces publics autour des huit nouvelles gares du Grand Paris Express, l'EPT et ses partenaires veillent à optimiser l'exploitation des lignes de bus en aménageant des voies dédiées permettant un accès facilité aux Éco-stations Bus qui seront présentes à chaque pôle.

Appréciations de la commission d'enquête

Il semble important pour la commission que le PLUi serve de relais réglementaire auprès des autorités compétentes en matière de voirie et auprès des opérateurs de transports publics, d'autant que Ile de France Mobilité et la Région ont fait le choix de l'ouverture à la concurrence.

Q8-2 : l'EPT prévoit-il des modalités de transports en communs pour permettre le déplacement des habitants entre les différents quartiers des communes et faciliter l'accès aux nouvelles gares de métro et RER ?

Ces dispositions ne relèvent pas du PLUi, car la responsabilité de l'organisation des transports en Île-de-France incombe à Île-de-France Mobilités (IDFM), anciennement le STIF. En tant qu'autorité organisatrice, IDFM est compétente pour la constitution des réseaux de lignes régulières.

Cependant, l'EPT intervient dans le cadre de sa compétence territoriale et d'aménagement d'espaces publics autour des pôles du territoire. Dans le contexte de l'arrivée des gares du Grand Paris Express, de nombreuses réunions de travail sont organisées de manière conjointe entre les villes, l'EPT, IDFM et les transporteurs, afin d'analyser et de définir les scénarios les plus adaptés pour le rabattement vers ces gares à l'échelle du territoire.

Appréciations de la commission d'enquête

La commission prend acte de la réponse. Cependant, même si ce n'est pas de la responsabilité du PLUi, cette question est revenue fréquemment lors de nos permanences et il nous apparaît important de prendre en considération cette demande pour aller dans la sens d'utiliser davantage les transports en commun au détriment des véhicules personnels.

7.2. Sous-thème relatif aux transports individuels

7.2.1. Analyse et synthèse des observations écrites et orales relatives à ce sous-thème

Dans ce sous-thème, est évoqué le fait que l'utilisation de la voiture individuelle est générée par la difficulté de prendre les transports en communs pour circuler d'une ville à l'autre. Autant il est relativement facile d'aller à Paris, autant la mobilité d'une ville à l'autre est compliquée et parfois longue et fastidieuse. Par ailleurs il est mentionné assez fréquemment dans les observations écrites ainsi qu'oralement lors des permanences le manque criant de places de parking générant beaucoup d'incivilités de stationnement, et de difficultés de circulation à pied, particulièrement dans les zones pavillonnaires jouxtant de nouvelles constructions d'immeubles et à proximité des lieux recevant du public (cinéma, services publics, crèches, écoles). Il est aussi demandé de prévoir des aires de covoiturage près des gares afin de réduire le nombre de véhicules en circulation.

Anonyme-Tremblay : « problèmes de stationnement, de promiscuité, d'engorgement des rues dès les grands pluies, bruit. »

Anonyme Drancy : « des aires de covoiturage près de chaque gare ou autre ».

Autre observation : « La situation actuelle affecte gravement le quotidien des habitants, avec des embouteillages permanents ».

Anonyme Drancy : « Mobilité et Infrastructures déficientes. Problème : Transports publics insuffisants, saturation routière, absence de mobilités douces. Proposition :

Transports en commun : Augmentation des fréquences et capacités des bus. Développement de nouvelles lignes intercommunales. »

Alain BRUNEL- Blanc-Mesnil

L'avis de la MRAe note que Paris Terres d'Envol est le troisième territoire le plus motorisé de la MGP (Métropole du Grand Paris) d'où une « **fréquentation importante du réseau routier aux heures de pointe (...) à l'origine de difficultés de circulation, notamment en centre-ville** ». Les obstacles au développement de la marche et des mobilités actives (marche, vélo) sont identifiés : ce sont les coupures urbaines génératrices d'inconfort et d'insécurité, la faible présence et à la discontinuité des itinéraires cyclables, ainsi que le faible développement des zones de voirie apaisées. Ces éléments montrent la nécessité d'inciter à une plus forte pratique des déplacements en modes actifs et une réduction de l'usage de la voiture individuelle en développant par des moyens appropriés la pratique du vélo et de la marche sur le territoire (itinéraires, espaces dédiés, services de mobilité spécifique...), en favorisant l'organisation et le partage de l'espace public par une mise en place d'une logistique du dernier kilomètre et d'un stationnement maîtrisé.

Ces recommandations ne semblent guère avoir été prises en compte dans le cadre du projet d'aménagement de la ZAC du Centre-Ville du Blanc-Mesnil

puisque la densification des avenues Pierre et Marie Curie et Baptiste Hurel s'accompagne de la création d'un parking souterrain pour permettre un accès plus favorable à la chalandisation, l'abandon du caractère giratoire de la place Duquenne (suppression de la chaussée nord) et la transformation de la rue Romain Rolland en voie de service. **La priorité donnée à l'utilisation de la voiture**, malgré les dénégations relatives au caractère piétonnier retrouvé, est explicite dans une réponse de la Sequano au commissaire enquêteur puisqu'il est indiqué : « *Compte tenu de la livraison de deux groupes scolaires récents (Élisa Deroche et Chevalier de saint George), la Ville a estimé que les futurs habitants du centre-ville pourront être accueillis dans ces nouveaux établissements scolaires.* ». Au vu de leur éloignement du lieu d'habitat et de l'âge des populations scolaires accueillies, il est à douter que les déplacements se fassent autrement qu'en voiture, d'autant plus que rien sur les éventuels trajets ne favorise l'utilisation d'autres moyens de mobilité.

L'augmentation du flux de véhicules est d'ailleurs reconnue mais minimisée en fractionnant les divers apports dus à la densification globale du Centre-Ville (avenue Henri Barbusse, avenue de La République étant exclues de l'étude d'impact); La Sequano note "L'étude d'impact conclut à un faible impact du projet de la Zac sur les circulations automobiles.....proches de celles actuellement observées.....les nouveaux logements généreront seulement 1% d'augmentation du trafic routier journalier sur H Barbusse (CDVIA 2024)". Rien n'est dit sur l'augmentation du trafic sur les avenues Pierre et Marie Curie et Henri Duquenne qui risquent de devenir l'exutoire du trop-plein d'apport en véhicules en favorisant les stratégies d'évitement des avenues Barbusse et République.

M. Michel BRUNETON – Drancy

Des rames de RER adaptées pour le transport de vélos, poussettes, gros bagages 'RER B CDG. Pour les immeubles une obligation de récupérer les eaux de toiture / locaux remisage containers. Que les parkings soient au maximum enterrés sous immeuble, pour laisser de plus grands espace « libres » en surface. Prévoir des aires de loisirs sur zone perméable sécurisée. Zones pavillonnaires : surface construite/surface non construite perméable avec un rapport de 40%. Des zones parking 'herbées' /bandes de roulement stabilisées rapport 50%. Des structures administratives suffisantes pour faire respecter les règles urbanistiques indépendantes de la commune/agglomération. Une surveillance accrue des travaux neufs et aménagement. Que le PLUI « papier ou PDF » soit donné avec tous les actes de ventes/PC/DT etc. afin de responsabiliser les citoyen(ne)s

Roger VALADE - Villepinte

Vouloir développer des transports en commun et des circulations douces, c'est très bien. Hélas il faut que, au-delà de la phase de création, ça soit suivi. Car enfin, les arrêts de bus en plein vent, sans protection, ou avec des protections minimales, contre les intempéries, pas déneigés ou déverglacés en hiver (ce qui rend la descente du bus périlleuse) ce n'est pas particulièrement encourageant. Outre que, en matière de transports en commun, la fréquence est importante et que 1/2h entre deux bus ça n'encourage pas. Pour ce qui est de la marche à pied, les trottoirs bénéficient de bien moins de soins, et de surveillance, que les voies routières : travaux, voitures en stationnement, trous (qui se transforment en autant de flaques d'eau ou de verglas), nids de poules, étroitesse... ce ne sont pas les obstacles qui manquent, rendant la circulation pour les personnes en fauteuil roulant difficile.

Stéphane -Aulnay-Sous-Bois

- Trop d'immeubles de 5 à 7 niveaux en bordure de rues étroites, on ne voit plus le jour, il faudrait les reculer, végétaliser les rdc, et faire maximum 3 étages + le 4e en retrait.

- En résulte un accroissement de la circulation automobile déjà saturée aux heures de pointe

- Promoteurs qui abattent des arbres remarquables

- Pas d'homogénéité architecturale dans les immeubles sortis de terre

- Il faudrait interdire le stationnement des camions de livraison dans les premières rues gratuites du centre-ville (parfois stationnés plusieurs jours dans des rues où il n'y a que des maisons).

Bénédicte Blanc-Mesnil

L'État rappelle que le PLUi doit s'inscrire dans une logique de réduction du stationnement en cas de création de logement pour les véhicules motorisés. Cependant, il semblerait que l'État ne tienne pas compte de la réalité du terrain ni des modes de vie des résidents, en particulier dans les zones pavillonnaires. Le nombre de véhicule par foyer est important et l'espace public ne peut pas absorber ce besoin de stationnement. Réduire le stationnement revient à inonder l'espace public qui est un espace déjà sur-sollicité.

Laéitia Blanc-Mesni

L'État, dans son avis page 13/22, indique que le PLUi doit s'inscrire dans une logique de baisse du nombre de stationnement pour les véhicules motorisées. Cela paraît déconnecté de la réalité quotidienne des habitants. Les familles, qui habitent avec parfois des enfants majeurs ayant eux aussi une voiture, ont plusieurs véhicules et l'espace public ne peut pas tout absorber. De plus, l'accès aux transports au commun n'est pas toujours possible (handicap, senior, grève, ou simple éloignement du lieu de travail par rapport à la gare...). Il y a aussi des disparités urbaines à prendre en comptes. La voiture ne peut pas simplement être "bannie", elle répond à un besoin. Le Blanc-Mesnil a déjà mené de nombreux efforts pour permettre la préservation du stationnement, avec une grande réforme, avec des macarons de stationnement gratuit dans les zones pavillonnaires, et en obligeant à avoir des places de parkings dans les nouvelles constructions, mais la ville seule ne peut pas tout !

Nicolas Blanc-Mesnil

L'État insiste sur l'importance d'adopter une logique de réduction du stationnement dans le cadre de la création de nouveaux logements, notamment en ce qui concerne les véhicules motorisés. Cette approche, inscrite dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), vise à encourager une diminution du nombre de places de stationnement disponibles, dans un souci de répondre aux enjeux environnementaux et d'urbanisme. Néanmoins, cette politique semble ignorer certaines spécificités du terrain et des réalités quotidiennes des habitants, en particulier dans les zones pavillonnaires. Dans ces zones résidentielles, le nombre de véhicules par foyer est souvent élevé, en raison des modes de vie qui y prévalent.

Beaucoup de familles y possèdent plusieurs voitures, notamment parce que ces quartiers sont souvent éloignés des transports en commun ou ne bénéficient pas d'une couverture suffisante en matière de mobilité douce. Pour de nombreux résidents, le véhicule motorisé reste un moyen indispensable pour se déplacer, que ce soit pour le travail, les courses ou d'autres nécessités quotidiennes. De plus, l'architecture de ces quartiers est souvent conçue autour de l'usage individuel du véhicule, avec des allées et des espaces privés permettant de garer plusieurs voitures. Dans ce contexte, l'espace public, déjà largement sollicité pour diverses fonctions (circulation, espaces verts, aménagements urbains), ne peut tout simplement pas absorber la demande croissante de places de stationnement. En effet, si les autorités poursuivent cette politique de réduction des espaces de stationnement, elles risquent de créer une situation paradoxale, où l'espace public, au lieu d'être libéré et réorganisé de manière plus fonctionnelle, serait saturé par une demande non satisfaite de stationnement. Réduire le nombre de places de stationnement dans de telles zones revient, en somme, à accentuer la pression sur un espace déjà surchargé. Cela pourrait entraîner une multiplication des stationnements sauvages, des voitures garées sur les trottoirs, ou encore une augmentation du temps passé à chercher une place, ce qui dégraderait la qualité de vie des résidents et compliquerait encore la gestion de l'espace urbain. Il est donc nécessaire de repenser cette approche, en tenant davantage compte des spécificités locales et des besoins réels des habitants, afin de parvenir à une solution qui concilie à la fois les enjeux environnementaux et les impératifs pratiques du quotidien. Dans cette optique, une meilleure coordination entre le développement urbain, l'offre de transport en commun et les besoins de stationnement semble indispensable. Réduire le stationnement dans certaines zones peut être envisagé, mais à condition d'accompagner cette démarche par des alternatives réelles, telles que des infrastructures de transport accessibles, des solutions de mobilité partagée, ou encore un aménagement plus réfléchi des espaces publics. Si le Blanc-Mesnil a déjà effectué sa grande réforme du stationnement avec les macarons résidentiels gratuits, la Ville doit être soutenue par tous les acteurs pour faciliter la vie des Blanc-Mesnilois.

Laéitia Tremblay

Il est déjà très difficile de stationner à Tremblay-en-France, et le PLUi semble s'inscrire dans une logique de réduction du stationnement en cas de création de logement. Cela est particulièrement inquiétant et pénaliserait, une fois encore, les riverains.

7.2.2. Questions de la commission d'enquête sur ce sous-thème

Q8-3 : que prévoit l'EPT Paris-Terres-d'Envol pour réduire la circulation automobile et favoriser le covoiturage et d'autres formes de mobilités moins polluantes (air et sonore) (transports en commun notamment) ?

Q8-4 : que prévoit l'EPT Paris-Terres-d'Envol pour mettre en place des ZFE (zones à faible émission) et interdire les véhicules très polluants ?

Q8-5 : est-il possible de prévoir un dispositif pour empêcher les voitures et camions d'occuper indûment les espaces piétonniers et les trottoirs ?

Q8-6 : Les difficultés rencontrées par les habitants pour utiliser davantage les circulations moins polluantes comme les transports en commun ou le vélo conduisent à augmenter le nombre de voitures pour de nombreux déplacements du quotidien alors que la loi et les documents comme le SDRIF-e incitent à réduire la circulation automobile pour limiter toutes les nuisances liées aux véhicules terrestres à moteur.

⇒ Quelles mesures compte prendre Paris-Terres-d'Envol pour aller dans le sens indiqué par la loi et les différents textes adoptés ?

7.2.3. Réponses et commentaires de Paris Terres d'Envol – Appréciations et avis de la commission d'enquête

Q8-3 : que prévoit l'EPT Paris-Terres-d 'Envol pour réduire la circulation automobile et favoriser le covoiturage et d'autres formes de mobilités moins polluantes (air et sonore) (transports en commun notamment) ?

Cette disposition ne relève pas de la compétence du PLUi, ni de l'EPT, qui n'a pas de compétence en matière de voirie. Il est important de préciser que le Plan Local de Mobilité (PLM) constitue le document de référence pour ces politiques. Il identifie plusieurs actions visant à réduire la circulation automobile, en privilégiant des modes de transport moins polluants. Cela inclut notamment la limitation de la taille des parkings autour des gares, afin d'inciter les usagers à recourir à des modes de transport plus écologiques.

Paris Terres d'Envol est l'un des territoires qui bénéficiera le plus du nouveau réseau de métros automatiques du Grand Paris Express avec 9 nouvelles gares et 3 nouvelles lignes de transports en ferrés (lignes 15/16/17).

Ces projets de pôle gare s'accompagnent de projets d'aménagements d'espaces publics permettant une revalorisation urbaine des quartiers gares.

C'est une opportunité pour valoriser cette accessibilité à venir et qui bénéficiera non seulement aux habitants mais également aux entreprises qui seront plus attractives en les rapprochant non seulement de Paris mais également des communes avoisinantes.

Appréciations de la commission d'enquête

La Commission prend acte de la réponse de l'EPT. L'ouverture dans un délai assez proche des lignes 15, 16 et 17 va contribuer à résoudre partiellement les problèmes de mobilité. Cependant une communication adaptée et permanente est nécessaire. Elle peut convaincre les concitoyens de moins utiliser leur véhicule personnel à la condition que les temps de déplacement avec les transports en commun soient mieux adaptés aux besoins locaux et dans des délais d'attente proches de ce qu'on trouve dans la Capitale.

Q8-4 : que prévoit l'EPT Paris-Terres-d 'Envol pour mettre en place des ZFE (zones à faible émission) et interdire les véhicules très polluants ?

La gestion des zones à faible émission (ZFE) relève de la compétence de la Métropole du Grand Paris et non du PLUi. Ce dispositif, qui vise à limiter l'accès aux véhicules les plus polluants, est un enjeu complexe pour notre territoire, qui abrite des zones économiques et des pôles logistiques majeurs. En effet, la mise en place de ZFE nécessite de prendre en compte les spécificités de notre maillage routier, avec de nombreuses voies qui ne relèvent pas des compétences des communes, ce qui rend difficile l'application d'interdictions strictes.

Toutefois, l'EPT Paris-Terres d'Envol soutient activement les efforts de chaque commune pour gérer les flux de trafic, en particulier dans les zones les plus congestionnées. Par exemple, la ville de Dugny travaille sur le contournement de la D114 afin de réduire le trafic de transit. Le boulevard de la Division Leclerc, qui est également la RD 932, est un axe crucial qui accueille un trafic important en raison du délestage de l'autoroute. Cet axe fait actuellement l'objet d'un réaménagement majeur dans le cadre des travaux préparatoires aux Jeux Olympiques de 2024, visant à améliorer la fluidité du trafic et à réduire les nuisances.

Appréciations de la commission d'enquête

La commission prend acte que cette question relève de la compétence de la Métropole du Grand Paris. Cependant nous avons beaucoup de crainte car un projet de loi est actuellement en discussion au Parlement visant à revoir à la baisse les avancées qui avaient été opérées dans ce domaine.

Q8-5 : est-il possible de prévoir un dispositif pour empêcher les voitures et camions d'occuper indûment les espaces piétonniers et les trottoirs ?

La gestion des véhicules occupant indûment les espaces piétonniers et les trottoirs ne relève pas du PLUi. Cette problématique est du ressort des communes, qui sont compétentes en matière de voirie et de réglementation du stationnement. Les communes peuvent mettre en place des dispositifs spécifiques pour contrôler et réguler le stationnement abusif sur les trottoirs, en coordination avec la police municipale et, le cas échéant, avec les autorités de transport.

Appréciations de la commission d'enquête

La commission prend acte que cette question est du ressort des communes qui sont compétentes en matière de voirie.

Nous faisons cependant une recommandation dans le but de prévoir un dispositif contraignant afin d'éviter l'anarchie de stationnement aux abords des gares proches des zones pavillonnaires.

Q8-6 : Les difficultés rencontrées par les habitants pour utiliser davantage les circulations moins polluantes comme les transports en commun ou le vélo conduisent à augmenter le nombre de voitures pour de nombreux déplacements du quotidien alors que la loi et les documents comme le SDRIF-e incitent à réduire la circulation automobile pour limiter toutes les nuisances liées aux véhicules terrestres à moteur.

⇒ Quelles mesures compte prendre Paris-Terres-d'Envol pour aller dans le sens indiqué par la loi et les différents textes adoptés ?

Cependant, le PLUi présente une OAP thématique « Mobilités » qui vise à créer un cadre favorable aux déplacements alternatifs à la voiture particulière au sein et en parallèle des grands projets en cours. L'OAP décline notamment des orientations pour aménager des espaces publics au niveau des gares actuelles et futures, favoriser le report modal, aménager et adapter la voirie à l'approche des gares...

L'OAP thématique développement économique, quant à elle, a notamment pour vocation d'améliorer l'accessibilité vers et au sein des espaces économiques.

Les orientations spécifiques visent à améliorer l'accessibilité et l'intégration des zones d'activités diffuses en adaptant les franges paysagères tout en favorisant la mobilité au sein des corridors grâce au développement des modes de déplacement doux.

Le dispositif réglementaire intègre un certain nombre de dispositions afin de favoriser la pratique du vélo sur le territoire :

- Des obligations de réalisation d'espaces de stationnement vélo pour toutes les destinations sont inscrites dans les dispositions communes du règlement – conformément à l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments - code de la construction et de l'habitation.*
- Par ailleurs, afin de faciliter les déplacements, une soixantaine d'emplacements réservés sont mis en place dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLUi pour faciliter les déplacements : élargissement de voirie, stationnement vélo, stationnement, pistes cyclables et voies piétonnes.*

Appréciations de la commission d'enquête

La commission pense qu'il est impératif pour faciliter les déplacements non polluants d'avoir notamment pour les vélos des voies en site propre qui traversent le territoire et assurent la sécurité des cyclistes. La commission se satisfait de la réponse.

7.3. Sous-thème relatif à la circulation douce

7.3.1. Analyse et synthèse des observations écrites et orales relatives à ce sous-thème

Les pratiques de déplacement évoluent assez vite et un nombre toujours plus important de personnes souhaite se déplacer à vélo et/ou à pied. Dans le cadre d'un PLUi il faut bien entendu prendre aussi en compte toutes les personnes à mobilité réduite et assurer à toutes et tous que ce soit à pied ou à vélo des déplacements sécurisés. C'est-à-dire prévoir des pistes cyclables en sites propres et que ces pistes soient intercommunales afin de pouvoir traverser le territoire à vélo et en toute sécurité. Prévoir aussi comme le font d'autres villes une incitation financière à l'achat de vélos électriques et aussi des emplacements assez nombreux pour garer les vélos. Il faut aussi revoir la largeur des trottoirs pour améliorer la circulation des piétons, des poussettes, et des personnes PMR.

Anonyme Drancy : « Ce PLUi donc manque en études, sur la densité, les transports doux, collectifs, au plus près des quartiers, sur l'accidentologie des blessés, à la perte de vie. Ceci pouvant réduire le besoin de vitesse ».

Anonyme Drancy : « Il serait judicieux et qui plus est très agréable de prévoir une coulée verte qui relie ces villes. Cela aurait pour but d'aérer le territoire qui est saturé d'immeubles et serait une zone tampon en cas de pollution dû à un accident sur un wagon de fret (ce qui est déjà arrivé). Y prévoir une piste cyclable.

Anonyme Drancy « Problèmes de mobilité et infrastructures. Mobilité insuffisante et dangereuse : La qualité de l'air est dégradée à cause des embouteillages constants, et se déplacer à vélo vers certaines stations de métro (comme Bobigny Picasso) peut être risqué. Le réseau de bus est souvent peu fiable. Amélioration des infrastructures : Il est nécessaire de moderniser les transports en commun, d'ajouter des pistes cyclables sécurisées, d'améliorer la circulation autour des écoles (notamment avec des cars scolaires), et d'augmenter la fréquence des lignes de bus.

Autre anonyme Drancy : « Créer des pistes cyclables sécurisées. Aménager des voies cyclables protégées sur les grands axes, permettant aux habitants de se déplacer sans risques vers des destinations clés, notamment Bobigny Picasso. Relier les pistes cyclables de Drancy à celles des communes voisines pour encourager les trajets intercommunaux.

Coulée Verte Intercommunale : Emplacement : Long des voies ferrées reliant Drancy, Blanc-Mesnil, et Aulnay. Connexion au Bourget via une passerelle écologique.

Anonyme - Sevrans

Bonjour, mère d'un bébé il est très difficile de circuler à Sevrans, spécifiquement le quartier de l'avenue de la Renaissance, le centre-ville. De nombreuses voitures sont garées constamment n'importe comment. Il n'y a pas de passages piétons ni même de rabaissement de trottoir pour traverser, quand ce n'est pas le trottoir qui est détruit.

Monique GORDIEN – Drancy « Mise en place de **pistes cyclables dans une continuité** (co-construction avec le département) et **création d'une voie verte** en partenariat avec la SNCF. Cinq villes du territoire Paris-Terres-d'Envol pourraient être ainsi reliées. »

Roger VALADE – Villepinte « Pour ce qui est de la marche à pied, les trottoirs bénéficient de bien moins de soins, et de surveillance, que les voies routières : travaux, voitures en stationnement, trous (qui se transforment en autant de flaques d'eau ou de verglas), nids de poules, étroitesse... ce ne sont pas les obstacles qui manquent, rendant la circulation pour les personnes en fauteuil roulant ».

7.3.2. Questions de la commission d'enquête sur ce sous-thème

Q8-7 : l'EPT Paris Terres d'Envol prévoit-il la réfection des trottoirs pour faciliter la circulation des piétons et la sécurisation des déplacements ?

Q8-8 : l'EPT Paris Terres d'Envol prévoit-il des pistes cyclables en site propre et une continuité entre les villes afin de faciliter les déplacements intercommunaux ?

Q8-9 : Un grand nombre d'habitants souhaitent une agglomération respectueuse des Hommes et de la nature, une « ville » où il fait bon vivre et se déplacer.

Q8-10 : L'EPT Paris Terres d'Envol prévoit-il une coulée verte qui relierait toutes les villes de l'EPT ?

7.3.3. Réponses et commentaires de Paris Terres d'Envol – Appréciations et avis de la commission d'enquête

Q8-7 : l'EPT Paris Terres d'Envol prévoit-il la réfection des trottoirs pour faciliter la circulation des piétons et la sécurisation des déplacements ?

Cette question ne relève pas directement du PLUi, et l'EPT Paris Terres d'Envol n'a pas de compétence en matière de voirie. Les communes sont responsables de la mise en œuvre de la loi du 11 février 2005, qui impose l'accessibilité des lieux publics et des cheminements d'accès aux personnes à mobilité réduite, de manière continue et autonome. Elles doivent ainsi répondre à plusieurs obligations, dont :

- *Mettre les Établissements Recevant du Public (ERP) existants aux normes d'accessibilité.*
- *Réaliser un diagnostic de l'état actuel et élaborer un plan de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics.*
- *Coordonner ce plan avec l'accessibilité des transports publics existants ou en projet sur leur territoire.*

Ces actions sont généralement recensées dans le Plan de Mise en Accessibilité de Voirie et des Espaces Publics (PAVE), qui répond à la législation en vigueur. Le PAVE constitue à la fois un outil de travail pour les acteurs impliqués dans les projets de voirie et un document de sensibilisation à l'accessibilité pour les municipalités. Il doit également établir une programmation des travaux pour garantir l'accessibilité de l'ensemble de la chaîne de déplacements.

Appréciations de la commission d'enquête

La commission se satisfait des réponses apportées par l'EPT

Q8-8 : l'EPT Paris Terres d'Envol prévoit-il des pistes cyclables en site propre et une continuité entre les villes afin de faciliter les déplacements intercommunaux ?

La réalisation des pistes cyclables ne relève pas directement du PLUi. Le Plan Local de Mobilité (PLM), en tant que document de référence, a notamment pour objectif de faciliter les échanges entre les villes et d'améliorer l'interconnexion entre les différents aménagements cyclables sur le territoire. Par ailleurs, l'EPT a noué un partenariat avec GEO-Velo afin de suivre l'usage des aménagements cyclables existants, ce qui permettra de déterminer des tronçons prioritaires pour de futurs aménagements des villes et de créer des itinéraires plus fluides à l'échelle du territoire. Enfin, il convient de souligner que le Département a également pris l'engagement de réaliser des pistes cyclables sur ses voiries, contribuant ainsi au maillage global dans le cadre du Plan Vélo du Département. Ces dispositifs s'intègrent également dans un réseau plus large développé et subventionné par la Région Île-de-France, à travers le réseau Vélo Île-de-France, visant à renforcer la connectivité et l'accessibilité des infrastructures cyclables à l'échelle régionale.

Appréciations de la commission d'enquête

La commission prend acte de la réponse apportée par l'EPT.

Q8-9 : Un grand nombre d'habitants souhaitent une agglomération respectueuse des Hommes et de la nature, une « ville » où il fait bon vivre et se déplacer.

Q8-10 : L'EPT Paris Terres d'Envol prévoit-il une coulée verte qui relierait toutes les villes de l'EPT ?

La création d'une coulée verte reliant toutes les villes de l'EPT Paris Terres d'Envol est une idée intéressante mais elle se heurte à des contraintes significatives détaillées au thème 6, question Q6-1 sous-thème « coulées vertes ».

Appréciations de la commission d'enquête

La commission prend acte de la réponse apportée à la Q6-1 dans le sous-thème « coulées vertes »

8. Thème N°9 : Paysage et Patrimoine

Avec un nombre significatif de contributions, le thème « paysage et patrimoine bâti » représente une préoccupation relativement importante notamment pour les particuliers qui sont impactés directement par des mesures concernant leur bien, mais également plus généralement pour les associations ou les collectifs, les professionnels et entreprises ou organismes spécialisés (Aménageurs et promoteurs par exemple).

Pour la clarté de l'exposé, le thème est traité en deux sous-thèmes :

- Le patrimoine bâti,
- Le patrimoine paysager.

Chaque sous-thème est logiquement organisé par objets d'intervention donnant lieu à des citations intégrales ou partielles des contributions, soit à une simple évocation avec au besoin des regroupements sur les mêmes finalités.

8.1. Sous-thème relatif au « Patrimoine bâti »

8.1.1. Analyse et synthèse des observations écrites et orales relatives à ce sous-thème

Il est important de préciser que, hormis les bâtiments inscrits ou classés au titre des monuments historiques et certains bâtiments emblématiques dont l'intérêt patrimonial est indiscutable, la notion d'intérêt patrimonial bâti reste très subjective.

- **La liste des bâtiments protégés :**

Nombre d'observations demandent d'inscrire de nouveaux bâtiments au patrimoine bâti protégé au titre du R.151-19 du code de l'urbanisme.

► **La conservation du cinéma Le Lynx à Drancy évoquée dans plus d'une trentaine d'observations, dont certaines sont reprises ci-dessous :**

Observation 5 de M. MARMION de Drancy, qui souhaite conserver ce lieu dans l'état où il est (très bon état avec les équipements d'époque) et de lui donner une activité. On pense en premier lieu à une ou des activité(s) associatives (club cinéma etc..) mais pas seulement, des activités liées au développement durable peuvent être envisagées type "repair café "etc.... D'autres associations pourraient investir les lieux car les locaux manquent à Drancy. Le jardin et ses bâtiments laissent aussi des opportunités associatives de type restauration d'extérieur estivale etc... La proximité de la cité de la muette, permet également de disposer d'un " centre géographique associatif " et d'établir des passerelles entre les associations.

Observation 6 de Mme GATY, de l'Association Le Papyrus drancéen, 14 Place Maurice Niles à Drancy, qui rappelle que cette salle de cinéma fermée depuis une quarantaine d'années est restée intacte, "dans son jus", et a été récemment acquise par la municipalité. Outre son architecture caractéristique et son rôle de repère dans le quartier, elle possède également un terrain adjacent. La surface de la salle permettrait d'y créer un ou des espaces utilisables par des associations sportives ou culturelles car, même si la ville de Drancy dispose de nombreux équipements sportifs et salles

polyvalentes, le volume d'activités fait que tout le monde n'obtient pas toujours les "créneaux" qu'il souhaiterait pour accueillir ses adhérents dans les meilleures conditions.

D'autre part, ce quartier est peu doté en équipements de cette sorte. La proximité des lycées Eugène-Delacroix et Paul-Le-Rolland ainsi que de la cité de la Muette jouent aussi en faveur de la préservation de ce lieu et de sa rénovation et transformation en une sorte de tiers-lieu.

Observation 9 de Mme AMATE, membre du collectif « La dernière séance » et d'une association de défense de l'environnement (MNLE93) de Drancy, qui rappelle que la parcelle numéro 59 (195-199 bis avenue Henri Barbusse) d'une superficie de 922 m² est inscrite au tableau des emplacements réservés au bénéfice des communes (ERDr28) comme emplacement réservé en vue de l'aménagement d'un espace vert. Cette parcelle est située le long de la RD 115, axe principal de la commune dont le linéaire est en quasi-totalité classé au PLUi comme « lieu de centralité ». Cette parcelle accueille l'ancien cinéma Le Lynx, ouvert en 1936 et en activité jusqu'en 1976, un patrimoine bâti remarquable tant par son intérêt mémoriel que par sa qualité de conservation (structure en bon état). Un collectif de soutien « La dernière séance » porté par deux associations mémorielles locales (la Société Drancéenne d'Histoire et d'Archéologie, SDHA, et le Papyrus drancéen) a été créé en 2023 en vue de préserver ce bâtiment et d'en faire un lieu pluriculturel ouvert aux associations et sur la ville. Le projet a été présenté à la Municipalité. Les experts dans le domaine que sont les représentants de la Fondation du patrimoine, les services départementaux du patrimoine et ceux de la DRAC ont indiqué leur intérêt pour ce projet. La recherche d'une labellisation du site est d'ailleurs en cours (label d'intérêt régional).

Par conséquent, il apparaît crucial que cette parcelle, et le bâtiment qu'elle accueille, fassent l'objet au PLUi de Paris Terres d'Envol d'un emplacement réservé pour préservation d'un patrimoine mémoriel remarquable et à ce titre sanctuarisé. La mairie de Drancy a d'ailleurs engagé le collectif de soutien au Lynx à contribuer à l'enquête publique pour demander sa préservation. Il serait par ailleurs nécessaire qu'à l'instar d'autres communes du territoire, la ville de Drancy élabore une « fiche patrimoine » (liste des éléments bâtis remarquables annexée au PLUi).

Observation 11 de Mme BLANCHARD du Blanc-Mesnil, qui rappelle que cet ancien cinéma construit dans les années trente a fermé ses portes en 1976, et a conservé sa salle de projection, sa salle de collage et sa salle de spectacle intactes. Il est le dernier cinéma de Drancy et la famille qui l'a construit y a vécu jusqu'à la mort du propriétaire. Celui-ci descendait d'une famille qui a donné 3 cinémas sur les 7 que Drancy a connus. Pour les drancéens, il représente une partie de leur histoire et devrait à ce titre être inscrit au registre des bâtiments remarquables de la ville. Il y a un grand jardin qui pourrait s'ouvrir, tout comme le bâtiment, sur le quartier qui ne dispose d'aucune salle et d'aucun lieu d'échange culturel et social : cela profiterait aux associations qui n'ont aucun lieu pour se rencontrer et proposer leurs activités.

Je souhaiterais que ce lieu soit sanctuarisé et non détruit au profit d'un square pour permettre de monter un projet de réhabilitation des lieux nécessitant sûrement un temps long et un financement important à rechercher.

Observation 12 de M. Thierry DEROME de VILLEMOMBLE : Ce cinéma qui a fermé ses portes en 1976 et qui a conservé tout son intérieur d'époque et son matériel de projection est l'un des derniers lieux emblématiques des cinémas de Drancy. Il présente un intérêt patrimonial indéniable de par son histoire et de son état de conservation.

Un collectif de soutien "La dernière séance" a été créé par 2 associations (la Société Drancéenne d'Histoire et d'Archéologie, SDHA, et le Papyrus drancéen) pour la préservation de ce lieu.

Des experts de la Fondation du Patrimoine, de la DRAC et des services départementaux du patrimoine ont déjà manifestés leur intérêt pour ce projet de

préservation. Dans ce quartier, il n'existe aucun lieu d'échange culturel. La préservation de cet ensemble permettrait de créer un tiers-lieu où les échanges associatifs et culturels pourraient se développer.

Cette parcelle qui à ce jour est destinée à devenir un square sur une avenue à très fort trafic routier générant pollution (air et bruit) n'apportera pas de solution satisfaisante à la population.

Au vu des éléments, il apparaît crucial que cette parcelle, et le bâtiment qu'elle accueille, fassent l'objet au PLUI de Paris Terres d'Envol d'un emplacement réservé pour préservation d'un patrimoine mémoriel remarquable et à ce titre sanctuarisé.

Observation 13 de Mme CHEVILLON de Drancy : Ce lieu pourrait devenir un tiers lieu comme L'AVANT POSTE au Raincy. A Drancy, les associations et le service culturel sont très actifs mais il manque un lieu de rencontres pour écouter de la musique, voir des expositions, manger un bout... Le bâtiment du LYNX et son jardin pourrait remplir cette fonction un peu informelle en dehors des circuits associatifs ou municipaux.

Observation 14 d'un anonyme de Drancy : Lieu acheté par la municipalité, la densité anormale en habitants de notre ville demande des espaces partagés, abrités et de verdure. C'est tout l'objet du cinéma le LYNX de Drancy qui est pourvu d'un grand jardin et d'une salle pouvant déjà accueillir, après quelques travaux, en ERP. Le monde associatif est dans l'attente de points de rencontre dans les quartiers. Celui-ci, près de deux lycées, répondrait, aux besoins d'échanges intergénérationnels, la ville de Drancy étant chargée d'histoires et de mémoires. Le dernier cinéma de Drancy, des années 30, ne peut ainsi disparaître et tel un phénix doit renaître en ouvrant ses portes à la vie et aux rêves qu'il avait créés. Le projet de "parc" municipal (souvent sans verdure) ne répond pas à l'attente des habitants, d'autant qu'il existe naturellement un espace de verdure qui peut permettre pleinement au monde associatif de l'occuper.

Observation 16 de Mme MANGIN de Drancy : Ce lieu qui pourrait devenir associatif existe. Il s'agit du vieux cinéma "Le Lynx" situé sur l'avenue Henri Barbusse à Drancy. Il est prévu d'en faire un parc par la mairie, mais un lieu d'échanges serait le bienvenu, car il n'en existe pas dans ce secteur. Un lieu où il pourrait y avoir des expositions, des films, des concerts (mon prof de musique Mr Huart de "Music plus" serait intéressé d'avoir une salle à dispo pour donner des concerts).

Observation 18 de Mme DEROME de Drancy : Le cinéma le LYNX et son jardin attenants sont situés sur la parcelle numéro 59 affectée dans le PLUI à un espace réservé (espaces verts). Ce bâtiment mémoriel témoigne de la richesse de la vie culturelle de la ville depuis le début du XX ième siècle.

Plusieurs membres du collectif, créé par les associations d'Histoire de Drancy SDHA et PAPHYRUS afin de sauvegarder ce patrimoine, ont déjà décrit à travers leur contribution, l'intérêt du bâtiment et le projet de réutilisation sur lequel nous travaillons en collaboration avec la municipalité et les services départementaux et régionaux en charge du patrimoine. Ils ont fait part également de leur étonnement quant à l'absence dans les documents composant ce PLUI, du registre des bâtiments remarquables de la Commune de Drancy. De ce fait, ils ont demandé son intégration aux documents composant le PLUI ainsi que l'inscription de ce lieu dans ce même registre pour que sa sanctuarisation laisse le temps nécessaire au montage d'un projet cohérent et finançable.

Par ailleurs, les échanges que nous avons eu avec Monsieur le Commissaire Enquêteur ont soulevé des questionnements pour lesquels nous n'avons pas trouvé de réponses :

1 - Les critères définis pour l'affectation des bâtiments situés en Zone réservée s'appliquent-ils aux bâtiments existants ou sont-ils réservés aux bâtiments à construire ?

2 - Dans la suite de cette question, un bâtiment existant à rénover est-il considéré comme un nouveau bâtiment ?

3 - Les bâtiments tolérés dans les zones réservées sont destinés à des salles "d'Art et Spectacles" (activités créatrices, musée, autres activités culturelles d'intérêt collectif) ceci exclu les lieux de réunions publiques, les activités de loisirs ou de fête (salle polyvalente, maisons de quartiers). Dans le cadre de notre projet, nous aurions besoin de savoir quelle est la différence entre activités créatrices et activités de Loisirs ? Comment dans ce cadre sont considérés les structures de Tiers Lieux par rapport aux maisons de quartier ou des salles polyvalentes ?

Observation 38 d'un anonyme de Drancy : Restaurer les bâtiments utilisables :

- l'Espace culturel (qui n'a que 33 ans et que le maire veut démolir) est en bon état surtout à l'intérieur ! pour des salles de réunions pour des associations ou autre...
- le LYNX, bâtiment extraordinairement bien entretenu et que la mairie veut également démolir et qui pourrait servir à faire des spectacles pour le lycée tout proche, ou des expositions... Et utiliser son grand jardin pour des projets de toutes sortes.

Observation 49 de P.G. de Pantin : Ancien Drancéen né à Drancy, je suis attaché à la préservation du cinéma Le Lynx que je fréquentais, surtout parce qu'il était au bout de ma rue Sacco & Vanzetti. Ce serait tout à l'honneur de la ville de Drancy de préserver cet équipement culturel bâti avant-guerre. Les animatrices et animateurs de la Préservation du Lynx font la démonstration qu'il faut sauver ce vieux cinéma et en ce sens ne manquent pas d'idées et de projets que nous pouvons faire grandir ensemble avec la municipalité.

A l'heure où la culture est malmenée, où les gens se renferment chez eux devant leurs tablettes et autres réseaux sociaux, il est important - indispensable ! - de fédérer la population dans un tel lieu qui réunirait plusieurs générations. C'est d'ailleurs le projet de la Préservation du Lynx.

Ce projet n'empiète d'ailleurs pas sur les autres projets culturels municipaux. Au contraire, le renouveau du Lynx y ajoute une touche "très drancéenne". Le Lynx, c'est l'histoire de la ville.

Observation 50 d'un anonyme de Drancy : La culture est je trouve essentielle pour le bien être des habitants, pour favoriser les rencontres, et ainsi être une vitrine dans une ville, un département. Je trouve triste que l'ancien cinéma le Lynx soit menacé.

L'actuel cinéma n'est pas vraiment un cinéma mais plutôt la transformation d'un lieu avec la mise en place d'un écran de cinéma. D'ailleurs l'acoustique est de mauvaise qualité. Un vrai cinéma serait un réel apport pour notre ville, d'autant plus qu'il s'agirait surtout de réhabiliter le lieu et non pas de construire un cinéma.

Un lieu qui pourrait se faire rencontrer les jeunes et moins jeunes autour de rencontres cinématographiques.

Observation 52 de M.G. de Drancy : Le Lynx a échappé au sort de la plupart des cinémas de quartier qui ont fini "en garage, en building supermarché", Eddy Mitchell "La dernière séance". La dernière salle drancéenne peut redevenir un lieu de sociabilisation qui favorise les rencontres, les échanges, la convivialité qui sont si précieuses dans la vie collective. Et à Drancy, à l'instar du Louxor à Paris, du Trianon à Romainville, ou encore de l'Eden à la Ciotat, une salle historique renaîtrait après un long entracte.

M. G., qui a découvert le cinéma dans les salles de Drancy : le Moulin Rouge, le Trianon, le Prado toutes disparues.

Observation 64 de Mme CESPEDES de Drancy : Je suis née à Drancy et comme ma famille, mes grands-parents habitaient rue Gaston Landry, y ai pratiquement toujours vécu. Il y avait plusieurs cinémas à Drancy dont le LYNX qui est le seul à avoir vraiment conservé son statut. Cette salle, encore vivante de son fonctionnement, doit être préservée pour faire partie de NOTRE patrimoine communal. Elle doit pouvoir poursuivre son fonctionnement avec une nouvelle orientation ouverte sur les citoyens. De nombreuses associations sont toujours à la recherche de locaux fonctionnels et représentatifs.

Observation 66 de Mme HARCOUET de Drancy : Dans le cadre de la préservation du patrimoine communal qui n'apparaît pas sur ce PLUi, je voudrais attirer votre attention sur cet ancien cinéma qui mérite de devenir un lieu de mémoire à partager avec tous les drancéens qui manquent de lieux de rencontres et de partages.

Observation 70 de Mme CARCILLO de Drancy, qui demande d'inscrire ce cinéma dans le PLUi car c'est une rare salle, témoin d'une époque.... il faut le préserver, le mettre en valeur, le consacrer en Musée mais aussi comme le cinéma d'autrefois, comme salle aussi de conférences autour de thèmes comme "salon" littéraire, un lieu d'échanges autour des films d'avant.....

Observation 71 de M. GAFFET de Drancy : Pour préserver la mémoire du Drancy cinéphile, rénovons le cinéma le Lynx au lieu de le démolir.

Observation 72 de la Fondation du patrimoine / Mission Bern – Pantin pour la Protection patrimoniale et valorisation future de l'ancien cinéma Le Lynx à Drancy :

Il y a une vingtaine d'année, une Convention de décentralisation culturelle fut signée entre le Département de Seine-Saint-Denis et l'Etat prévoyant, entre autres, un important "volet de rattrapage en matière de politique de réhabilitation et de valorisation du patrimoine" du territoire. Suite à cette signature, année après année, on a assisté à la prise de conscience progressive, tant par le Département que par de nombreuses communes, de la valeur du patrimoine départemental quels qu'en soient les thématiques et les propriétaires.

Des partenariats se sont mis en place entre les acteurs institutionnels ou semi institutionnels : Drac, ABF (Etat), Service du patrimoine de la Région, Service du patrimoine du département, Délégation départementale de la Fondation du patrimoine, Mission Bern, Association diocésaine, Souvenir français, grandes associations nationales...

S'en sont résultés :

L'élaboration, d'abord par les villes, puis par les intercos, de PLU, puis de PLUi, intégrant des volets patrimoniaux renforcés,

Un rattrapage en termes d'inscriptions et de classements au titre des monuments historiques,

La labellisation par la Région Ile-de-France de plus de 80 bâtiments ou ensembles urbains à ce jour (cités jardins, cités, équipements sportifs, gares, lycées et écoles) dans le cadre du "label d'intérêt régional" créé en 2017,

L'attribution du label "Architecture contemporaine remarquable" par le Ministère de la culture à de nombreux ensembles contemporains du département,

L'intervention de plus en plus soutenue de la Fondation du patrimoine puis de la Mission Bern, en soutien au financement de nombreuses opérations de réhabilitation. Drancy, village martyr du conflit de 1870, devenue cité industrielle et populaire, marquée par l'habitat social et les dramatiques événements liés à l'utilisation de la Cité de la Muette durant la Seconde Guerre mondiale, redécouvre elle aussi son patrimoine : Cités Jardin, Château Ladoucette et son parc particulièrement marqués par le conflit de 1870, labellisé "patrimoine d'intérêt régional", Cité de la Muette classée au titre des monuments historiques, tant pour son architecture que pour son histoire dramatique liée à la déportation de juifs de France. Elle bénéficie aujourd'hui d'une opération de réhabilitation globale et a été choisie "Site départemental Mission Bern 2024".

C'est dans ce contexte général que le sort du cinéma le Lynx doit être analysé. Ce cinéma, construit par l'architecte M. Morin en 1936 en pleine vague Front populaire, " culture au service de toutes et tous" a fermé ses portes en 1976, laissant intacts les lieux, de par la volonté de son propriétaire (sièges d'époque, matériel de projection, scène, appartement intégrant la salle de projection). C'est un lieu à remonter le temps ! Il est le dernier des 7 cinémas ayant existé à Drancy entre 1913 et 1976 et symbolise à ce titre toute une partie de l'histoire de la commune durant le vingtième siècle. C'est

donc un lieu de mémoire comme il en existe peu, gardé intact depuis plus de 40 ans. Sa proximité avec la Cité de la Muette renforce cet aspect historique et mémoriel. Son inscription au registre des bâtiments remarquables de la Ville dans le cadre du PLUi/volet patrimonial et sa sanctuarisation apparaissent comme indispensables ; première étape nécessaire pour construire un projet de réutilisation et de valorisation respectueux de cette mémoire.

Observation 106 de M. LAHAYE de Malakoff : Ancien Drancéen et docteur en histoire du cinéma, j'ai appris le projet du collectif concernant la préservation de l'ancien Lynx de Drancy. Je soutiens de tout cœur ce projet et je ferai tout mon possible pour le rendre viable. Un résumé de mon parcours universitaire est disponible à cette adresse : <https://www.chcsc.uvsq.fr/m-nicolas-lahaye>.

Observation 130 de Mme NILES de Drancy : Valoriser le patrimoine local et les lieux historiques..., les anciens cinémas encore existants, le Lynx, le Luxor qui peuvent devenir des tiers-lieux culturels ou associatifs répartis dans la ville.

Observation 132 de Mme BRUNEL du Blanc-Mesnil : Le Lynx est le dernier des cinémas de Drancy. Il est très important pour notre ville de conserver cette ultime trace de notre patrimoine. Mais au-delà de cet aspect ce lieu pourrait aussi constituer un lieu de partage et de rencontre (rare à Drancy). A ce titre il pourrait être inscrit au registre des bâtiments remarquables de la ville de Drancy.

Observation 147 d'un anonyme de Drancy : Protection du bâtiment et jardin de l'ancien cinéma Le Lynx à Drancy : La parcelle numéro 59 (195-199bis avenue Henri Barbusse). Cette parcelle accueille l'ancien cinéma Le Lynx, ouvert en 1936 et en activité jusqu'en 1976, un patrimoine bâti remarquable tant par son intérêt mémoriel que par sa qualité de conservation (structure en bon état).

Il semble nécessaire de préserver ce bâtiment et son jardin en le classant en emplacement réservé pour le patrimoine mémoriel de Drancy.

Observation 253 de M.F. à Drancy : Je réaffirme la nécessité de préserver le cinéma Le Lynx pour en faire un lieu de cohésion sociale comme je l'ai filmé et enregistré dans la vidéo suivante : https://youtu.be/UBRw_uoyAyw?si=xE7ECqnA0NooERVH

► **D'autres bâtiments non repris dans les fiches patrimoine de l'Annexe du Règlement sont évoqués dans les observations ci-dessous :**

Observation 45 de Mme CADART d'Aulnay-Sous-Bois : Pour la ville d'Aulnay-Sous-Bois, la protection du patrimoine bâti pavillonnaire du XIXème et XXème siècle semble lacunaire, alors même qu'il est reconnu par le département de Seine-Saint-Denis : « Le paysage pavillonnaire d'Aulnay-Sous-Bois, l'un des plus étendus en Seine-Saint-Denis, offre grâce à l'intervention de ces architectes et entrepreneurs, une qualité et une richesse parfois insoupçonnées. » dans "Patrimoine en Seine-Saint-Denis".

Alors qu'un travail avait été réalisé en 2006 pour le PLU d'Aulnay-Sous-Bois, spécifiant pour chaque quartier les « Éléments d'intérêt patrimonial », ces éléments ne sont pas repris dans le PLUi actuel alors que tout indique qu'ils ont leur place dans l'annexe Patrimoine.

Trois questions émergent de ce constat :

- pourquoi n'y a-t-il pas eu avec ce nouveau PLUi un inventaire complet du bâti remarquable malgré la reconnaissance de la valeur patrimoniale du bâti pavillonnaire ancien sur Aulnay-Sous-Bois ? (comme le recommande également la mission régionale d'autorité environnementale - avis délibéré MRAE recommandations 26-27-38),

- En me promenant, j'ai pris quelques photos de maisons remarquables ; des typologiques identiques sont protégées dans les fiches Patrimoine d'autres communes de Paris Terres d'Envol, pourquoi l'échantillon des maisons en pièce jointe ne fait-il l'objet d'aucune mesure de protection sur Aulnay-Sous-Bois et pourquoi les « éléments d'intérêt patrimonial » listés en 2006 par la commune et le département de Seine-Saint-Denis n'apparaissent pas dans la fiche Patrimoine ? (Cf pièces jointes dans l'observation en annexe avec plus de cinquante bâtiments recensés).

- Le niveau de protection « niveau 2 » adopté par Aulnay-Sous-Bois pour l'ensemble des éléments inscrits dans la fiche Patrimoine protège-t-il les bâtiments de la démolition ?

Observation 233 de Mme Dedroit du Blanc-Mesnil : Concernant les maisons, il nous paraît opportun que celle du 7, rue Groulard soit aussi à mettre dans la liste niveau 3. Il s'agit d'une maison des années 50/60, en construction en parpaing et avec des parements en briquettes rouge.

Observation 252 de M. Fera de Drancy : Protéger le patrimoine bâti et architectural en intégrant une fiche recensant le patrimoine bâti remarquable à protéger (anciens cinémas Le Lynx, Le Kursaal, constructions en meulière, etc.), et élaborer une charte architecturale pour encadrer la qualité des nouvelles constructions et préserver l'identité de la ville.

Certaines personnes demandent également de protéger des terrains voisins de bâtiments inscrits aux monuments historiques :

Observation 238 de Mme Dedroit du Blanc-Mesnil : Les maisons situées côté pair de l'avenue Vladimir Ilitch Lénine, du 6 au 40, forment un ensemble cohérent complémentaire à celui du square Louis Kotas qu'il convient également de pointer.

D'autres, en revanche, demandent à modifier le classement de certaines fiches patrimoine de l'Annexe du Règlement évoqués dans les observations ci-dessous :

Observation 238 de Mme Dedroit du Blanc-Mesnil :

Le classement en niveau 2 d'un pavillon situé à l'intersection avenue de la République et rue Massenet nous semble excessif au vu de l'état du bien. Un simple repérage pourrait être envisagé.

A l'inverse, un pavillon au 41 rue La Fontaine, classé niveau 3, ne possède pas le même niveau de protection que les biens du même ensemble et présente un intérêt patrimonial similaire. Ce bien pourrait être classé niveau 2.

D'autres, en revanche, demandent à sortir des listes des bâtiments protégés au titre du R.151-19 du code de l'urbanisme :

Observation 1 du registre papier de Blanc-Mesnil : Je suis le propriétaire de la parcelle AT0385 situé au 162 avenue de la République 93150 Le Blanc-Mesnil. Après avoir consulté le PLUI, je constate que ma maison est classée bien remarquable, or, ce classement me cause beaucoup de préjudice car ce classement m'empêche de réaliser les travaux que je souhaite sur ma maison et dévalue la valeur de mon bien car cette parcelle étant dans une zone densifiable, cela lui donne beaucoup de valeur car elle peut intéresser des projets de promotion. Je vous prie donc de bien vouloir ne plus mentionner le classement de ma parcelle sur le nouveau PLUI.

Observation 87 de M. SAMY du Blanc-Mesnil : Ma parcelle BH 164 située au 67, avenue Vladimir Ilitch Lénine au Blanc-Mesnil a été identifiée comme élément de patrimoine protégé. Je ne comprends pas cette dénomination. Il doit s'agir d'une erreur car ma maison n'a aucune spécificité particulière. Cette identification limite mes possibilités de revente, ce que je ne peux pas accepter en l'état. Après échange avec les services de la ville du Blanc-Mesnil, il a été conclu qu'il s'agissait d'une erreur.

Observation 196 de Mme SALEH LOUMEAU du Blanc-Mesnil : Je ne désire pas que mon pavillon situé au 99 rue Émile Kahn à Le Blanc-Mesnil comme patrimoine remarquable n°1 soit classé. J'ai besoin de faire une rénovation complète : passoire thermique, classé G avec bilan énergétique.

Observation 238 de Mme Dedroit du Blanc-Mesnil : Certains éléments pourraient être enlevés de l'inventaire :

- ▶ les 137 avenue Paul Vaillant Couturier, et 67 Avenue Vladimir Lénine ne semblent pas être représentatifs d'un style particulier propre au territoire,
- ▶ le 99 - 101 avenue Barbusse : ce terrain contient des locaux commerciaux vétustes qui s'inscrivent difficilement dans le paysage du nord de l'avenue Henri Barbusse,
- ▶ les 14, 18 et 18 BIS avenue Plisson : le classement de ces biens semble rentrer en contradiction avec le projet urbain de la molette,
- ▶ le 83 avenue Henri Barbusse : le bâtiment de façade est représentatif d'une architecture francilienne, cependant les bâtiments fond de cour semblent être délabrés et possèdent une architecture différente.

- **La préservation des zones pavillonnaires**

Observation 7 du registre papier d'Aulnay-Sous-Bois : Un respect du patrimoine existant et des biens de concitoyens : ne pas permettre aux promoteurs de dépasser plus de 3 étages dans les zones pavillonnaires et les obliger à respecter les mêmes règles que les pavillons, tout en rappelant de ne pas coller les pavillons et de ne pas déborder sur les trottoirs. Limiter le droit à construire pour les promoteurs.

Observation 10 d'un anonyme de Drancy : Il est souhaitable de préserver notre patrimoine architectural, tout particulièrement ces bâtiments symboles des loisirs de quartiers de jadis.

Observation 17 de Mme PELLETIER de Sevrans : Nous ne sommes pas favorables à la destruction de pavillons dans le quartier des Trèfles à Sevrans afin de construire des immeubles d'habitations. Préservons la faune, la flore et le bien vivre dans ce quartier très attractif de notre territoire.

Observation 108 de Mme GORDIEN de Drancy : Préservation des zones pavillonnaires avec l'obligation, dans le cas de division de pavillons, une superficie minimum de 80 m² du logement créé : stop au logement indigne, à la surpopulation anarchique.

Observation 146 de M. MIGNOT – MNLE 93 du Blanc-Mesnil : La résidence Pierre Sépard, est d'un caractère architectural remarquable, œuvre de l'architecte Iwona Buczkowska. C'est un exemple intéressant d'intégration d'un grand ensemble dans un tissu pavillonnaire. La cité Pierre Sépard est le plus grand ensemble de logements collectifs de bois en France dont l'objectif a été de conserver l'échelle et l'intimité de l'habitat environnant (zone pavillonnaire) par la réalisation de logements semi-collectifs (accès individuel pour chaque logement).

Plusieurs publications ont été réalisées sur cette cité originale où les habitants aiment vivre, contrairement aux affirmations faites par le maire. En 2003 : la cité Pierre Sépard a été lauréate du Prix grand public de l'architecture, organisé par le ministère de la Culture. La ville de Blanc-Mesnil est historiquement marquée par un développement pavillonnaire, constitué de maisons individuelles avec jardins, caractéristiques de la banlieue parisienne. La cité Pierre Sépard s'est insérée dans ce tissu urbain en adoptant une planification spécifique pour éviter une rupture trop marquée entre le tissu pavillonnaire et le nouveau quartier collectif. La conception de la cité s'inspire des principes des cités-jardins, avec des espaces verts intégrés.

Une attention particulière a été portée à l'organisation des bâtiments pour qu'ils cohabitent harmonieusement avec les pavillons voisins. Les bâtiments collectifs de la cité ont été implantés de manière à créer une gradation avec les pavillons alentour, en utilisant des immeubles de hauteur moyenne en bordure du quartier. Cette intégration a également permis de réduire l'effet de "frontière" entre le grand ensemble et le tissu pavillonnaire environnant. La cité a été pensée pour être bien reliée aux infrastructures existantes, notamment les transports en commun (proximité de la gare du Blanc-Mesnil) et les axes routiers. Des équipements publics (commerces, espaces de loisirs) ont été intégrés pour répondre aux besoins des habitants de la cité et des alentours. L'intégration de la cité Pierre Sépard dans le tissu pavillonnaire du Blanc-Mesnil illustre

une volonté initiale d'adaptation à l'environnement urbain local, mais aussi des défis liés à la coexistence entre deux formes d'habitat différentes.

Observation 171-242-244 d'anonymes du Blanc-Mesnil : Le Blanc-Mesnil a fait face pendant depuis plusieurs années au phénomène de division pavillonnaire. L'État considère qu'un pavillon puisse être divisé en plusieurs logements de 45 m² minimum : ce n'est plus de la densification mais de la destruction du pavillonnaire. Depuis 2014, un service dédié à lutter contre l'habitat illicite a été mis en place pour endiguer ce phénomène. L'avis de l'État semble illogique, de sorte à réduire à zéro le travail réalisé depuis plus de 10 ans, mais aussi à créer un appel d'air pour les marchands de sommeil. La lutte contre les marchands de sommeil est l'affaire de chacun de nous.

Observation 173-215-251 d'anonymes du Blanc-Mesnil : Il est demandé de « densifier de manière raisonnée » en zone pavillonnaire. Sans indiquer de valeurs précises, c'est la porte ouverte à toutes les dérives. Depuis plusieurs années, la ville œuvre pour résoudre des problématiques anciennes en zones pavillonnaires, avec par exemple une réforme du stationnement pour lutter contre l'impossibilité de stationner sur l'espace public, ou encore de nouvelles mesures pour la limitation des passages de poids lourds pour éviter les nuisances. Permettre demain à des pavillons d'être divisés en 2, 3 ou plus est une aberration qui nuirait à l'ensemble des habitants et créerait des problématiques contre lesquelles la ville lutte maintenant depuis des années. La densification en zone pavillonnaire n'est pas la solution !

Observation 212 de Mme RENARD de Drancy : Je suis domicilié dans le quartier pavillonnaire avec de nombreux jardins arborés, oiseaux et insectes y ont trouvé leurs habitations, mon quartier se trouve dans les 800 mètres autour de la nouvelle station de métro qui sortira de terre en 2035. Actuellement, Nous sommes confrontés aux harcèlements des promoteurs, nous souhaitons être protégés de cette poussée immobilière incontrôlable et que notre quartier soit préservé afin de rester en zone pavillonnaire.

Observation 220 d'un anonyme du Blanc-Mesnil : L'État, dans son avis page 15/22, considère comme pertinent qu'un logement en zone pavillonnaire puisse être divisé à condition que les logements nouvellement créés disposent d'une surface de plancher minimale de 45 m². Cette valeur est un appel d'air pour les marchands de sommeil.

En effet, une maison faisant en moyenne 120-130 m² de surface de plancher, cela signifierait que chaque pavillon puisse devenir un collectif de 3 petits logements LEGALEMENT, sans que soit pris en compte le caractère raisonné de la densification souhaitée. La densification raisonnée en secteur pavillonnaire ne doit pas se faire au détriment du caractère pavillonnaire de la zone !

Observation 235 de M. DI CIACCO du Blanc-Mesnil : Concernant le secteur pavillonnaire il convient de préciser que le pavillon a une destination de logement purement familial et par définition sa division n'est pas souhaitable pour éviter les nuisances (stationnement, structures non adaptées du fait de surpopulation) pouvant en découler.

Observation 254 de M. X. du Blanc-Mesnil : Concernant le secteur pavillonnaire, je souhaite souligner que le pavillon a historiquement et fonctionnellement une vocation de logement familial. Par définition, sa division n'est pas souhaitable, car elle pourrait entraîner des nuisances significatives telles que :

-une saturation des infrastructures locales (stationnement insuffisant, équipements inadaptés) ;

-des impacts négatifs liés à une densité de population excessive dans des zones non conçues pour cela.

Il est essentiel que nos projets d'urbanisme reflètent une ambition équilibrée pour la Ville, tout en préservant la qualité de vie des habitants et l'identité de nos quartiers pavillonnaires.

- **La création d'une charte architecturale**

Observation 19 d'un anonyme de Drancy : Charte architecturale et paysagère : Harmoniser l'apparence des bâtiments et intégrer des espaces verts denses dans les zones urbaines.

Observation 29 d'un anonyme de Drancy : Absence de charte architecturale : À Drancy, l'urbanisme est perçu comme anarchique, avec des rénovations et agrandissements sans règles esthétiques claires. Il manque une cohérence dans les constructions, notamment entre les pavillons et les immeubles de grande hauteur, ce qui dévalorise l'aspect esthétique et la qualité de vie.

La ville pourrait instaurer une charte architecturale pour garantir la cohérence esthétique et fonctionnelle des constructions. Cela inclurait des critères pour l'harmonisation des façades, la hauteur des bâtiments, et l'intégration des espaces verts.

- **La méthode retenue pour définir les bâtiments à protéger et le manque de transparence de la classification**

Observation 10 d'un anonyme de Drancy : Il est souhaitable de préserver notre patrimoine architectural, tout particulièrement ces bâtiments symboles des loisirs de quartiers de jadis.

Observation 42 de M. GALEY d'Aulnay-Sous-Bois : Il est impératif que le PLUI impose fermement la construction en retrait de tous les nouveaux immeubles par rapport au trottoir. Enfin, il faut également mieux protéger le patrimoine bâti (architecture vernaculaire).

Observation 97 de M. MIGNOT du Blanc-Mesnil pour une harmonisation des critères à l'échelle du territoire : Huit villes, un projet commun, l'objectif affiché dans le PADD doit être suivi des faits et des écrits dans l'ensemble du PLUI. Les fiches « Patrimoine » des différentes communes devraient être présentées selon un modèle identique.

Dans le document 5.6.2.1, le modèle de présentation utilisé par la commune d'Aulnay justifie ses choix, en précisant les caractéristiques historiques, la description, le contexte urbain et paysager, l'intérêt patrimonial, les critères de protection et les éléments ou caractéristiques à protéger, en les illustrant de photographies et de détails du plan cadastral. Cela a permis de décrire 68 bâtiments ou ensembles de bâtiments du patrimoine aulnaysien, la plupart d'entre eux datant des 30 premières années du 20^{ème} siècle, Le modèle de présentation de la commune d'Aulnay devrait servir de guide pour l'ensemble des communes de la collectivité territoriale de Paris Terres d'Envol. Ce n'est pas le cas, et c'est vraiment dommage, pour entreprendre un projet commun aux huit communes. Selon le dossier de présentation, il n'y aurait donc pas de patrimoine remarquable dans les communes de Drancy et de Dugny, ce qui est pour le moins étonnant, pour ces villes qui faisaient autrefois partie du département de la Seine). Les versions minimalistes sont celles des villes du Bourget (10 lieux, dont un monument historique, avec une photo, sans mentionner le degré de protection), de Sevran (classement en niveau de protection pour 26 lieux, sans description ni photo), Tremblay (40 lieux, avec adresse et photo uniquement). Les fiches de la commune de Villepinte donnent l'historique, une photographie et des préconisations pour préserver les 33 lieux retenus.

Mais ce sont les 256 fiches patrimoines de la commune de Blanc-Mesnil qui appellent le plus mes commentaires. Ces fiches ont été établies à partir des données de la DGFIP (impôts), sans avoir pris en références les données du service municipal chargé des archives et du patrimoine.

Ainsi, la fiche n°176 qui a fait l'objet d'une contribution sur le registre numérique le 20/12/2024 a été reconnue comme une erreur par les services de la ville au motif que cela limitait les conditions de revente de ce bâtiment par son propriétaire. Suffit-il que les propriétaires des bâtiments classés comme patrimoine remarquable protestent

pour modifier ce classement ? Combien de fiches sont-elles des erreurs dans ce catalogue de 256 lieux inscrits comme patrimoniaux ? Il est étonnant que les maisons de square Kotas et de l'avenue Lénine, caractéristiques de la reconstruction de la ville de Blanc-Mesnil suite aux bombardements de la seconde guerre mondiale ne soient pas inscrites dans ce catalogue. L'architecte Lurçat a marqué fortement l'urbanisation de la ville de Blanc-Mesnil, par des bâtiments publics comme l'Hôtel de Ville, l'entrée et les tribunes du Stade Jean-Bouin, la salle des sports Delaune, le centre municipal de santé Lamaze, les ateliers municipaux (détruits par l'actuelle municipalité), l'entrée du cimetière, les groupes scolaires Joliot-Curie, Hugo-Gorki, Lurçat-Wallon, la maternelle Ferry, et les cités d'habitats collectifs HLM, Victor Hugo, Danielle Casanova, et 15 arpents. Le CMS Lamaze, construit par cet architecte, n'est pas inscrit dans les fiches patrimoniales. Est-ce une erreur, ou bien faisant partie d'une zone définie par le critère U5a (Grands ensembles), est-il destiné à être détruit, comme le furent les ateliers municipaux qui ont été remplacés par des bâtiments du programme immobilier du « Jardin des orfèvres » qui lui, a été répertorié comme patrimoine remarquable. Pourquoi les maisons de la cité jardin de la rue La Fontaine n'ont pas été prises en compte comme unité architecturale, comme l'a été la cité Jean-Bouin, mais individuellement ?

Que penser de la fiche n°46, de la cité Pierre Semard, plus grand ensemble d'habitat collectif en structure de bois en France, dont selon la fiche, les matériaux principaux sont notés « autres et inconnus » ? Pourquoi la place Duquenne et les bâtiments la bordant, et notamment la pharmacie de style Art-Déco, n'est pas répertoriée, si ce n'est que cet ensemble est voué à la destruction pour laisser place à l'OAP du Centre-Ville ? Il y a également de nombreuses erreurs sur les dates de construction, et aucun renseignement sur les architectes, l'intérêt historique, ni d'explication sur les critères de protection et les éléments ou caractéristiques à protéger, ni sur les préconisations pour préserver ces lieux. Mais le plus scandaleux est d'avoir mis en patrimoine remarquable des bâtiments à peine sortis de terre ou pas encore construits. (Fiches n°226, 227, 228, 229, 230, 231, 250, 251, 252, 253). En bref, ce catalogue du « patrimoine remarquable » de la commune de Blanc-Mesnil manque de sérieux, et tout comme les fiches des autres communes à l'exception de celle d'Aulnay ne répond pas à l'objectif qui aurait dû être fixé par l'EPT Paris Terres d'Envol.

Peut-on en déduire que les communes du territoire ne se soucient pas de leur patrimoine, ou bien que la communauté territoriale n'ait pas donné les instructions suffisantes pour une harmonisation de ces fiches patrimoniales ?

Observation 115 de M. MIGNOT du Blanc-Mesnil : Sur le patrimoine remarquable au Blanc-Mesnil, la municipalité serait inspirée de faire preuve d'humilité et d'attendre un peu le vieillissement pour un certain nombre d'immeubles construits après 2014, certains après 2020 avant de les signaler dans le patrimoine remarquable.

Observations 172-189-217-234-241 d'anonymes de Blanc-Mesnil : Le PLUi doit aider à la préservation (dans la mesure du possible) de tous les pavillons existants, pas seulement les « beaux pavillons ». Depuis 2014, la ville œuvre d'ailleurs en ce sens avec la préservation de l'ensemble de la zone pavillonnaire. Il est vrai que nous avons beaucoup de pavillons qui ont du caractère, une identité forte architecturale, mais si demain, seuls les beaux pavillons sont protégés, ils seront alors entourés de collectifs, transformant la ville en cité-dortoir. C'est pour cela que le PLUi doit protéger la zone pavillonnaire dans son ensemble, et pas seulement quelques pavillons.

Observation 191 de Mme VAN DEN BRINK (ANCA) à Neuilly-Plaisance : Ce projet de PLUi montre de graves insuffisances : les monuments historiques doivent être protégés par ce PLUi ! L'article L.151-19 du Code de l'urbanisme indique que le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Le projet de PLUi présente effectivement une cartographie des éléments de patrimoine bâti à protéger avec différents niveaux de protection. Ces niveaux sont développés dans les dispositions graphiques du règlement – pièces écrites (partie : 5.3.1.). Par exemple, quelques beaux corps de ferme figurent en rouge.

Il semble que d'importants monuments aient été oubliés ! Pour ne citer que Tremblay, la Grange aux Dîmes et l'église Saint-Médard, tous deux classés monuments historiques ne figurent pas sur la cartographie des éléments de patrimoine à protéger. Ils sont également absents dans les fiches patrimoines des communes en annexes du règlements (partie 5.6.2).

Observation 255 de Mme R. de Villepinte : Classer des zones pavillonnaires anciennes ou pas, ainsi que des pavillons dans le diffus ayant une qualité architecturale à préserver dans le cadre du patrimoine urbain y compris en proximité des gares (notamment celle de Villepinte-Vert Galant). En effet, il convient d'éviter la densification à outrance créant des engorgements de circulation et générant beaucoup de pollution, rendant impossible l'aménagement d'un plan de circulation. Les zones pavillonnaires, autour des gares comprenant souvent des bâtis anciens de qualité permet la préservation d'une respiration.

8.1.2. Synthèse des éléments du dossier relatifs à ce sous-thème

La protection du patrimoine bâti occupe une place notable au sein du dossier et est présente dans différentes pièces qui le constituent :

Pièce 2 - Rapport de présentation – 1- Diagnostic (Pages 34 à 47)

Les monuments sont classés et/ou inscrits au titre des monuments historiques dont l'église Saint-Charles- Borromée classée en 2021.

Le récapitulatif des monuments historiques inscrits et/ou classés est reporté dans le tableau et repris par commune ci-dessous :

Commune de Tremblay-en-France : **la Granges aux dîmes et l'église Saint-Médard**

Commune de Villepinte : **le Pavillon de l'Aluminium démontable**

Commune d'Aulnay-Sous-Bois : **l'Église Saint-Sulpice**

Commune du Blanc-Mesnil : **la Résidence Germain Dorel et l'Eglise Saint-Charles-Borromée**

Commune de Dugny : **l'Aérogare du Bourget**

Commune du Bourget : **l'Église Saint-Nicolas**

Commune de Drancy : **le Château de Ladoucette et la Cité de la Muette.**

De plus, la commune de Drancy est également impactée par les périmètres de protection de deux monuments historiques situés sur la commune de Bobigny :

- l'Hôpital franco-musulman (ancien) mosquée et cimetière ;
- la Gare de la Grande Ceinture.

En dehors des monuments historiques, le patrimoine de Paris Terres d'Envol comporte également :

- **le site classé** sur 161 hectares de part et d'autre du Canal de l'Ourcq (Sevrans et Villepinte) : **le Parc naturel et forestier de la Poudrerie.**

- **8 bâtiments et ensembles bâtis** labélisés « Architecture Contemporaine Remarquable » :

1. Lotissement concerté des Mousseaux (Villepinte)
2. Secteur urbain concerté des Pyramides (Villepinte)
3. Chapelle Saint-Paul d'Ambourget (Aulnay-Sous-Bois)
4. Lycée Wolfgang Amadeus Mozart (Le Blanc-Mesnil)
5. Lycée Eugène Delacroix (Drancy)
6. Cité de l'Abreuvoir (Drancy)

7. Eglise Saint-Jean l'Evangeliste (Drancy)
8. Lycée Germaine Tillon (Le Bourget)

Le patrimoine remarquable est classé en 6 catégories : les maisons de maître (Maisons bourgeoises, Maisons meulières), les immeubles de rapport dont les immeubles Art-Déco, le bâti de faubourg (Immeubles de rapport populaires et les maisons en bande), les maisons ouvrières, le patrimoine contemporain (grands ensembles et autres quartiers d'habitat collectif), le patrimoine industriel dont certaines gares témoins de l'histoire, et le patrimoine religieux et civil.

Les enjeux pour le Territoire consistent évidemment à préserver le patrimoine bâti riche et diversifié afin de conserver la mémoire et l'histoire du territoire, et de mettre en valeur le patrimoine dans toute sa diversité (ancien, moderne, historique...).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) :

L'axe n°1 : vers un territoire attractif, productif et inclusif, traite des ambitions en matière de préservation et de valorisation du patrimoine du territoire.

L'orientation n°6 : Préserver et valoriser l'identité patrimoniale et paysagère du territoire » présente les ambitions à développer :

- **Protéger et valoriser le patrimoine historique et les ensembles architecturaux** de qualité et témoins de différentes époques,
- **Préserver et mettre en valeur les richesses et les typicités des tissus pavillonnaires** des communes du territoire,

L'Orientaion d'Aménagement et de Programmation (OAP Thématique) – Qualité de l'Habitat traite des transitions urbaines entre les zones denses et les zones pavillonnaires, afin :

- **d'assurer une transition des gabarits entre les nouvelles opérations** et le tissu environnant,
- **d'implanter les constructions de manière à prendre en compte les ombres portées** générées par les bâtiments environnants, les éléments végétaux conservés et les autres constructions de l'opération le cas échéant,
- **de veiller à la qualité de la relation avec les parcelles voisines** afin de minimiser les vues,
- **de tenir compte de la volumétrie des constructions proches** en cas de transition avec des quartiers tels que les zones pavillonnaires en conservant notamment des distances de retrait suffisantes limitant la création de vis-à-vis trop importants et permettant de maintenir un ensoleillement des constructions existantes et des espaces extérieurs attenants.

Le règlement – 5.2 - Dispositions générales écrites applicables en toutes zones :
Adaptations mineures : article L.152-3 du Code de l'urbanisme :

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Le règlement – 5.3.1 - Dispositions graphiques : (page 11)



Bâti ou ensemble bâti à protéger (L151-19) : Les constructions identifiées au titre de l'article 151-19 du code de l'urbanisme ont été repérées sur le document graphique.

Le patrimoine ponctuel se compose de trois niveaux de protection.

Des règles spécifiques s'appliquent aux éléments de patrimoine classés niveaux 1 et 2 détaillées ci-dessous :



Niveau 1 (protection stricte)

- aucune démolition n'est autorisée sauf éléments spécifiques (extension, surélévation, modification de façade, de toiture, ou autre modification ultérieure susceptible d'avoir altéré le caractère patrimonial de la construction) précisé dans la fiche.
- dans la mesure du possible, les travaux doivent restituer l'état d'origine du bâtiment.
- l'isolation par l'extérieur est interdite.



Niveau 2 (Protection forte) :

- des extensions et des démolitions partielles sont autorisées (des fiches identifiant les éléments à préserver peuvent être présentes en annexes du PLUi).
- l'isolation par l'extérieur est interdite.



Niveau 3 (repérage) :

- il s'agit de bâtiments dont la valeur patrimoniale a été constatée.

Ils font l'objet d'un simple repérage sans aucune mesure de protection.

Toutefois, une attention particulière sera portée au moment de l'étude des projets d'évolution.



Élément ponctuel à protéger (L151-19) :

Les éléments de patrimoine ponctuels identifiés au titre de l'article 151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés. Seuls sont autorisés les travaux qui mettent en valeur le caractère patrimonial de l'élément de patrimoine.



Vue à protéger (L151-19) :

Pour les constructions implantées sur un terrain concerné par une « vue à protéger », la hauteur maximale des constructions ne peut pas dépasser la cote NGF indiquée sur les documents graphiques.

6 annexes au règlement : Listes des bâtiments protégés par commune :

- Aulnay-Sous-Bois : 68 fiches Patrimoine,
- Le Blanc-Mesnil : 256 fiches Patrimoine Remarquable,
- Le Bourget : 10 fiches de Bâtiments Remarquables,
- Sevran : Liste avec 7 bâtiments niveau strict, 18 en protection forte et 1 en

- repérage,
- Tremblay-en-France : 40 fiches remarquable privés et 14 fiches remarquable public,
 - Villepinte : 33 fiches Patrimoine

Ces fiches Patrimoines restent très hétérogènes et nécessitent une harmonisation des critères à l'échelle du territoire : Huit villes, un projet commun, selon l'objectif affiché dans le PADD dans l'ensemble du PLUi.

Peut-on en déduire que les communes du territoire ne se soucient pas de leur patrimoine, ou bien que la communauté territoriale n'ait pas donné les instructions suffisantes pour une harmonisation de ces fiches patrimoniales ?

8.1.3. Questions de la commission d'enquête sur ce sous-thème

Q9-1 : Suite aux très nombreuses observations concernant l'inscription du Cinéma Le LYNX à Drancy au registre des bâtiments remarquables de la Ville dans le cadre du PLUi / volet patrimonial et sa sanctuarisation apparaissant indispensable par les nombreuses observations déposées sur les registres, quelles sont les possibilités pour intégrer ce patrimoine au registre des bâtiments remarquables de la Ville de Drancy, permettant de préparer la première étape nécessaire pour construire un projet de réutilisation et de valorisation respectueux de cette mémoire.

Q9.2 : De nombreux bâtiments ne sont pas repris actuellement dans les fiches Patrimoine, d'autres observations demandent une protection des terrains voisins de bâtiments inscrits aux monuments historiques, certaines remarques portent sur la modification du classement de certaines fiches patrimoine de l'Annexe du Règlement, et certaines observations demandent le déclassement de fiches non représentatives ou non justifiées.

Quelles sont les possibilités d'intégration et d'évolution des classements de ces différentes typologies de bâtiments dans les fiches Patrimoine des annexes du règlement ?

Q9-3 : De nombreuses observations portent sur la préservation des zones pavillonnaires et notamment la recherche d'une densification raisonnée en zone pavillonnaire. De nombreuses valeurs minimales sont précisées et très hétérogènes en fonction des communes de l'EPT.

Quelles sont les possibilités d'harmonisation de ces règles pour répondre aux nombreuses observations parvenues lors de l'enquête ?

Q9-4 : Quelques observations portent sur l'absence de charte architecturale qui permettrait d'assurer la cohérence esthétique et fonctionnelle des constructions. Peut-on prévoir la mise en place d'une charte architecturale afin d'harmoniser l'apparence esthétique et fonctionnelle des bâtiments ?

Q9-5 : Suite aux nombreuses observations constatant des oublis de bâtiments remarquables et d'erreurs constatées dans les classements, comment peut-on intégrer ces corrections afin d'uniformiser toutes les fiches Patrimoine des annexes du règlement ?

Questions complémentaires de la commission d'enquête :

QC9-6 : Actuellement le PLUi intègre simplement et globalement, dans des annexes au règlement, les volets patrimoniaux des communes où ce volet a été recensé, mais il existe également sur la commune de Dugny et peut-être à Drancy sans figurer dans les fiches en annexe du Règlement.

Ces différents volets patrimoniaux du bâti à protéger sont très disparates (Cf. les différentes fiches individuelles pour chaque commune) :

- premièrement en nombre de bâtiments protégés au titre de l'article R.151-19 du

code de l'urbanisme (Drancy et Dugny : 0 bâtiment à protéger contre 256 bâtiments au Blanc-Mesnil) ,

- deuxièmement dans la nature et la pertinence des critères retenus pour déterminer quels bâtiments doivent être protégés (liste très succincte avec l'adresse, la référence cadastrale et une photo au Bourget et à Tremblay-en-France, liste succincte avec l'adresse et le niveau de protection à Sevrans, la nature du bâtiment, le résumé succinct de l'architecture, l'extrait du plan cadastral et une photo au Blanc-Mesnil et à Villepinte avec quelques préconisations, contre une description très détaillée, l'extrait du plan cadastral, une photo et une justification de l'intérêt patrimonial et les critères de protection à Aulnay-Sous-Bois),
- et dernièrement dans les protections plus ou moins précises à assurer auxdits bâtiments (Au Bourget : aucun élément précis de caractéristiques à protéger sur les fiches des bâtiments mais une liste de bâtiments à protéger, à Tremblay-en-France et à Sevrans, une liste de bâtiments à protéger avec la classification en niveau 1, 2 et 3, au Blanc-Mesnil une liste de bâtiments à protéger avec des éléments précis de caractéristiques et la classification en niveaux, à Villepinte, une liste de bâtiments à protéger avec l'historique des bâtiments accompagnés avec des préconisations détaillées, et à Aulnay-Sous-Bois des fiches détaillées avec l'intérêt patrimonial ainsi que l'analyse et la description des caractéristiques à protéger.

Suite à l'identification du patrimoine à préserver ou à protéger réalisé très inégalement selon les communes, la commission souhaite savoir, comme le suggère d'ailleurs l'Etat dans son avis :

- **Comment l'EPT Paris Terres d'Envol mettra en cohérence la classification des bâtiments retenus et leur niveau de classification (Protection stricte, Protection forte, Repérage...) avec justification à partir de critères objectifs et concrets, sur la base d'éléments historiques et architecturaux définis au préalable,**
- **Quelles mesures seront prises pour avoir des fiches descriptives typologiquement identiques pour toutes les communes et comprenant notamment tous les éléments justifiant le classement, les éléments architecturaux précis à protéger, mais également les contraintes imposées aux propriétaires (Possibilité de démolition totale ou partielle, extension ou surélévation ...).**

QC9-7 : Le PLUi intègre les volets patrimoniaux actuels des communes ayant intégré les dispositions patrimoniales dans leur propre PLU.

Cependant, les communes de Drancy et de Dugny n'ont pas réalisé de fiches patrimoniales en annexe du règlement :

- la commune de Dugny dispose bien d'une liste d'édifices ou d'ensembles bâtis et non détaillés dans le PLU, avec des propositions de compléments transmises par le département,
- la commune de Drancy semble n'avoir rien proposé pour reprendre la liste de son PLU intégrant une trentaine d'ensembles ou d'édifices à protéger, alors que la ville est riche d'un patrimoine varié (cité-jardin, ensembles de logements, patrimoine industriel, anciens cinémas, etc.) qui mériterait d'être identifié et valorisé.

Peut-on en déduire que les communes du Territoire ne se soucient pas de leur patrimoine, ou bien que l'EPT Paris Terres d'Envol n'ait pas donné les instructions suffisantes pour une harmonisation de ces fiches patrimoniales ?

La commission souhaite connaître les raisons qui ont justifié la non prise en compte de ces volets patrimoniaux dans le PLUi.

QC9-8 : On notera une confusion entre les servitudes d'utilité publique recouvrant les protections au titre des Monuments historiques (document 7.1.1 Servitudes d'utilité publique - AC1 protection monuments historiques) et les protections du patrimoine au titre de l'article 151.19 (documents écrits 5.6.2.1 à 5.6.2.6. – fiches patrimoine et documents graphiques attachés).

La SUP ayant une valeur réglementaire supérieure, il n'apparaît pas nécessaire de faire apparaître les édifices et ensembles protégés au titre des Monuments historiques dans les annexes réglementaires portant sur le patrimoine.

La commission souhaite connaître l'intérêt d'intégrer ces bâtiments, souvent de manière pléthorique dans les listes des bâtiments des communes.

QC9-9 : Certaines communes n'ont pas les mêmes classifications que celles retenues dans le PLUi comme Aulnay-Sous-Bois ou Villepinte par exemple, où tous les bâtiments sont classés d'intérêt patrimonial mais pour lesquels il est précisé tout de même les caractéristiques principales à protéger ou à mettre en valeur.

La commission s'interroge sur la mise en œuvre pratique des protections patrimoniales.

Le maître d'ouvrage peut-il préciser d'une part comment les dispositions protectrices du PLUi s'appliqueront sur les communes qui n'ont pas défini de bâtiment emblématique ou remarquable et d'autre part comment les dispositions prévues actuellement dans les volets patrimoniaux annexés au règlement du PLUi peuvent s'appliquer à toutes les communes du Territoire.

QC9-10 : Certaines demandes, notamment de propriétaires, visent à sortir des listes des bâtiments protégés de leur commune.

Face aux demandes de déclassement total ou partiel, l'EPT Paris Terres d'Envol a-t-il ou non une position de principe ?

QC9-11 : Certains proposent, sans être parfois propriétaires des biens, d'intégrer de nombreux bâtiments, dans les listes des bâtiments à protéger.

Là encore, le maître d'ouvrage a-t-il ou non une position de principe ?

8.1.4. Réponses et commentaires de Paris Terres d'Envol – Appréciations et avis de la commission d'enquête

Q9-1 : Suite aux très nombreuses observations concernant l'inscription du Cinéma Le LYNX à Drancy au registre des bâtiments remarquables de la Ville dans le cadre du PLUi / volet patrimonial et sa sanctuarisation apparaissant indispensable par les nombreuses observations déposées sur les registres, quelles sont les possibilités pour intégrer ce patrimoine au registre des bâtiments remarquables de la Ville de Drancy, permettant de préparer la première étape nécessaire pour construire un projet de réutilisation et de valorisation respectueux de cette mémoire.

La commune de Drancy a bien entendu les différentes remarques formulées. Si la dimension symbolique de ce bâtiment est reconnue, son architecture ne présente pas un caractère suffisamment remarquable pour justifier son inscription au registre des bâtiments remarquables. Parallèlement, et bien que plusieurs associations aient manifesté un intérêt sur ce lieu, aucun porteur de projet ne s'est présenté et aucun projet associatif n'a été soumis à la municipalité. En outre, la ville a préempté ce bien au motif de création d'un espace vert. Il n'est donc pas possible, avant un délai de 5 ans, d'en prévoir une autre utilisation.

Il semble donc adapté, à date, de laisser ce bien en emplacement réservé. Toutefois, et si un projet viable d'exploitation culturelle du lieu était présenté, la municipalité pourrait envisager in fine, de modifier cette disposition dans le PLUi.

Appréciations de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de la préemption de ce bien par la ville au motif de création d'un espace vert, avec classement de la parcelle en emplacement réservé. Cependant vu le nombre très élevé d'observations concernant la préservation du Cinéma Le LYNX à Drancy, il semble important de ne pas bloquer par une décision réglementaire la possibilité d'un projet de réutilisation et de valorisation respectueux de cette mémoire, projet qui reste à présenter par les associations et les habitants à la municipalité.

Q9.2 : *De nombreux bâtiments ne sont pas repris actuellement dans les fiches Patrimoine, d'autres observations demandent une protection des terrains voisins de bâtiments inscrits aux monuments historiques, certaines remarques portent sur la modification du classement de certaines fiches patrimoine de l'Annexe du Règlement, et certaines observations demandent le déclassement de fiches non représentatives ou non justifiées.*

Quelles sont les possibilités d'intégration et d'évolution des classements de ces différentes typologies de bâtiments dans les fiches Patrimoine des annexes du règlement ?

Le PADD formalise la stratégie paysagère du territoire notamment via l'orientation n°6 de l'axe « Paris Terres d'Envol, un territoire attractif, porte d'entrée de la métropole du Grand Paris » intitulée : « Préserver et valoriser l'identité patrimoniale et paysagère du Territoire ». Cette orientation vise notamment à préserver et à mettre en valeur les éléments du patrimoine naturel et paysager tels que les grands parcs et les points de vue remarquables, le canal de l'Ourcq, les cœurs d'îlots verts et les jardins pavillonnaires, les alignements d'arbres remarquables, les petits passages et les sentes. Elle identifie également la qualification des zones d'activités économique et la protection du patrimoine historique ou les ensembles architecturaux.

Les secteurs sensibles d'un point de vue paysager et patrimonial sont ainsi clairement identifiés dans le diagnostic du PLUi et pris en compte dans le corpus réglementaire :

- Sur les cartographies du PADD où apparaissent les éléments structurant du patrimoine et du grand paysage (canal de l'Ourcq, grands parc, monuments historiques...)*
- Au sein de l'OAP « environnement et santé » notamment dans son premier axe « protéger et valoriser le patrimoine écologique ».*
- Sur le plan des prescriptions graphiques via la protection du patrimoine bâti (article L151-19 du Code de l'urbanisme) ou d'espaces boisés classés et d'espaces paysagers protégés (article L.151-23 du Code de l'urbanisme).*
- Au sein du règlement avec la mise en place de la zone U4 dédiée à la préservation et à la mise en valeur des centres bourgs anciens.*
- Au sein des OAP sectorielles, des orientations permettent la préservation, le développement et la valorisation du patrimoine bâti et paysager.*

Dans le cadre de la reprise des PLU et de la réflexion menée durant l'élaboration du PLUi, un grand nombre d'éléments du patrimoine local a fait l'objet d'une protection particulière. Le PLUi a permis la mise en place d'une typologie de classement homogène à l'échelle du Territoire. Cependant, il est à noter qu'il s'agit d'une première étape dans la définition d'une politique patrimoniale territoriale, qui devra être renforcée et complétée lors d'évolutions prochaines du PLUi en partenariat avec les services de l'ABF, du Département et du CAUE.

Par ailleurs, les communes de Drancy et de Dugny constituent des fiches patrimoniales qui viendront compléter les outils de protection pour le dossier approbation. Le repérage du patrimoine bâti local reste à affiner. L'EPT a pris connaissance des éléments pointés durant l'enquête publique. Il n'y a pas de réponse globale de principe. Chaque demande fait l'objet d'une analyse au cas par cas.

Appréciations de la commission d'enquête

La commission d'enquête note que des fiches patrimoniales pour les communes de Dugny et de Drancy viendront compléter les outils de protection pour le dossier d'approbation.

La commission d'enquête prend acte de la mise en place d'une typologie de classement homogène à l'échelle du Territoire, en considérant qu'il s'agit d'une première étape dans la définition d'une politique patrimoniale territoriale, qui restera à être renforcée et complétée lors d'évolutions prochaines du PLUi en partenariat avec les services de l'ABF, du Département et du CAUE.

La commission d'enquête apprécie particulièrement l'analyse au cas par cas de chaque demande exprimée dans les registres d'enquête.

Q9-3 : De nombreuses observations portent sur la préservation des zones pavillonnaires et notamment la recherche d'une densification raisonnée en zone pavillonnaire. De nombreuses valeurs minimales sont précisées et très hétérogènes en fonction des communes de l'EPT.

Quelles sont les possibilités d'harmonisation de ces règles pour répondre aux nombreuses observations parvenues lors de l'enquête ?

Les quartiers pavillonnaires sont classés au sein de la zone U1, dont le dispositif réglementaire a été travaillé à l'échelle du territoire pour aboutir à un certain nombre de dispositifs réglementaires homogènes et communs à l'échelle du territoire :

- *Protection des jardins et des cœurs d'îlots végétalisés par la mise en place d'une bande constructible de 20 mètres et l'imposition d'un minimum de 45% de l'emprise foncière en pleine terre.*
- *Emprises aux sols réglementées sur la base des emprises constatées (entre 25% et 35%), afin de préserver la forme urbaine tout en permettant l'évolution des constructions existantes et les divisions de terrains se faisant dans le respect de l'équilibre de ces quartiers.*
- *La hauteur des constructions est limitée à R+1+c, en cohérence avec les formes urbaines existantes.*

Ces secteurs sont également ceux qui portent des enjeux importants en matière de développement de logements indécents et d'implantation de « marchands de sommeil ». Afin de lutter contre le développement de logements ne présentant pas de conditions de vies décentes, un certain nombre de dispositions ont été intégrées dans le dispositif réglementaire de la zone U1 :

- *La division de logements dans une construction existante est encadrée.*
- *Une bande de constructibilité de 20 mètres est introduite de manière transversale afin de limiter le développement de logement en cœur d'îlots. Par ailleurs, les constructions présentent au-delà de cette bande ne pourront pas changer de destination vers du logement.*
- *Afin d'éviter le développement de collectifs sur ces secteurs, l'emprise au sol est limitée à 200 m² par construction et les façades doivent présenter un linéaire maximum de 15 mètres.*

Le dispositif réglementaire a été conçu pour permettre une évolution harmonieuse du secteur pavillonnaire mais également sans le figer, ni contraindre excessivement les bâtiments existants. Ainsi, pour les constructions principales existantes à la date d'approbation du PLUi, une extension maximale de 20 m² d'emprise au sol est autorisée, à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement des volumes existants.

Appréciations de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte des dispositifs réglementaires homogènes et communs pris à l'échelle du territoire, avec la protection des jardins et des cœurs d'îlots végétalisés, la réglementation des emprises au sol ainsi que la limitation de la hauteur des constructions en cohérence avec les formes urbaines existantes.

Elle apprécie la prise en compte d'une évolution harmonieuse du secteur pavillonnaire dans le dispositif réglementaire tout en préservant les bâtiments existants sans les figer, ni les contraindre excessivement.

Q9-4 : Quelques observations portent sur l'absence de charte architecturale qui permettrait d'assurer la cohérence esthétique et fonctionnelle des constructions. Peut-on prévoir la mise en place d'une charte architecturale afin d'harmoniser l'apparence esthétique et fonctionnelle des bâtiments ?

L'OAP Habitat a permis de définir un certain nombre de principes relatifs à la qualité des opérations de logements, principes qui revêtent un caractère opposable. À l'inverse, la « charte promoteur », bien qu'elle guide les pratiques, n'a pas de caractère opposable. Par ailleurs, le PLUi a pour objectif de préserver les spécificités et les particularités de chaque commune tout en favorisant une cohérence à l'échelle intercommunale.

De nombreuses mises en commun ont été réalisées concernant certaines prescriptions, notamment celles relatives aux qualités architecturales. Ces prescriptions se retrouvent dans la partie du PLUi n°5. « Qualité urbaine architecturale environnementale et paysagère » Un travail de mise en commun a déjà été réalisé lors du PLUi arrêté, et ce travail est toujours en cours, suite à l'avis PPA de l'État. Un exemple concret de cette démarche est l'harmonisation des prescriptions concernant les vitrines commerciales, afin de concilier préservation du patrimoine local et développement économique.

L'OAP habitat et les prescriptions relatives à la « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » au sein du règlement permettront de développer et de renforcer la cohérence des futurs projets.

Un PLUi n'a pas vocation à créer une « charte architecturale » partagé sur l'ensemble du territoire, au risque de négliger les spécificités et les formes urbaines historiques et/ou contemporaines souhaitées localement. Il est d'ailleurs à noter que les contributeurs cités évoquent la volonté de disposer d'une charte architecturale à l'échelle de leur commune, notamment au Blanc-Mesnil et à Drancy. En l'occurrence, la commune du Blanc-Mesnil dispose d'ores et déjà d'une charte architecturale, qui a été intégrée dans la mesure du possible dans le cahier de prescriptions afin de renforcer son opposabilité.

D'autres communes mènent actuellement des réflexions pour élaborer une charte architecturale communale qui pourra être intégrée au PLUi lors d'une prochaine évolution.

Certaines contributions ont souligné les difficultés de transition entre les secteurs pavillonnaires et collectifs. Le PLUi introduit une règle afin d'assurer une transition plus douce. Ainsi, tous les projets situés en zones denses (U2, U3, U4, U5, U6), lorsqu'ils sont voisins de la zone U1, devront respecter une hauteur inférieure en transition, permettant un épannelage harmonieux entre les zones.

Appréciations de la commission d'enquête

La commission d'enquête note qu'un certain nombre de principes qui revêtent un caractère opposable, relatifs à la qualité des opérations de logements ont été définis dans l'OAP Habitat, et que de nombreuses mises en commun ont été réalisées concernant certaines prescriptions, notamment celles relatives aux qualités architecturales.

Elle apprécie également qu'un travail de mise en commun ait déjà été réalisé lors du PLUi arrêté, travail toujours en cours suite à l'avis PPA de l'État. Les communes qui souhaitent élaborer une charte architecturale pourront toujours l'intégrer lors d'une prochaine évolution du PLUi.

Q9-5 : Suite aux nombreuses observations constatant des oublis de bâtiments remarquables et d'erreurs constatées dans les classements, comment peut-on intégrer ces corrections afin d'uniformiser toutes les fiches Patrimoine des annexes du règlement ?

Q9-6 : Comment l'EPT Paris Terres d'Envol mettra en cohérence la classification des bâtiments retenus et leur niveau de classification (Protection stricte, Protection forte, Repérage...) avec justification à partir de critères objectifs et concrets, sur la base d'éléments historiques et architecturaux définis au préalable, Quelles mesures seront prises pour avoir des fiches descriptives typologiquement identiques pour toutes les communes et comprenant notamment tous les éléments justifiant le classement, les éléments architecturaux précis à protéger, mais également les contraintes imposées aux propriétaires (Possibilité de démolition totale ou partielle, extension ou surélévation ...).

Q9-7 : La commission souhaite connaître les raisons qui ont justifié la non prise en compte de ces volets patrimoniaux dans le PLUi.

Q9-8 : La commission souhaite connaître l'intérêt d'intégrer ces bâtiments, souvent de manière pléthorique dans les listes des bâtiments des communes.

Q9-9 : Le maître d'ouvrage peut-il préciser d'une part comment les dispositions protectrices du PLUi s'appliqueront sur les communes qui n'ont pas défini de bâtiment emblématique ou remarquable et d'autre part comment les dispositions prévues actuellement dans les volets patrimoniaux annexés au règlement du PLUi peuvent s'appliquer à toutes les communes du Territoire.

Tel qu'indiqué plus en détail lors de la réponse à la question Q9.2 ci-dessus, le PLUi a introduit une typologie de classement homogène pour le territoire et a permis un premier pas dans la détermination d'une approche territoriale du patrimoine et du paysage.

Cette première démarche du PLUi sera renforcée lors des prochaines évolutions du PLUi, en nécessaire partenariat avec les services des ABF, du Département et du CAUE.

Comme mentionné, les communes de Drancy et de Dugny, dont le patrimoine ne fait pas actuellement l'objet de fiches dans le dossier d'arrêt, compléteront le dossier d'approbation en y intégrant des fiches patrimoniales, renforçant ainsi les outils de protection existants.

De plus, le volet relatif à la préservation patrimonial est reformulé comme ci-dessous dans le dossier approuvé pour plus de clarté concernant les différents niveaux d'intervention possible pour les bâtiments (5.3.1 -Dispositions graphiques).

Bâti ou ensemble bâti à protéger (L151-19):

Les dispositions suivantes s'appliquent quel que soit le niveau de protection du patrimoine repéré :

1. Les travaux portant sur les constructions existantes doivent **respecter les éléments de composition** communs à l'ensemble urbain remarquable concerné : hauteurs, volumétries, proportions des baies, matériaux.
2. Une construction neuve doit respecter **le rapport à la trame bâtie existante et les rythmes architecturaux** qui caractérisent l'ensemble patrimonial.
3. Les espaces paysagers doivent être conservés.

Niveau 1 (protection stricte) :

- Aucune démolition n'est autorisée sauf éléments spécifiques (extension, surélévation, modification de façade, de toiture, ou autre modification ultérieure susceptible d'avoir altéré le caractère patrimonial de la construction) précisé dans la fiche.
- **Les extensions sont admises dans la limite de 15 % de surface de plancher supplémentaire OU 30 m². Particularité au Blanc-Mesnil où elles sont admises dans la limite de 15 % de surface de plancher supplémentaire ET sans dépasser 30 m².**
- **Pour les constructions à destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif, l'extension n'est pas limitée au titre de la présente disposition.**
- Dans la mesure du possible, les travaux doivent restituer l'état d'origine du bâtiment.
- L'isolation par l'extérieur est interdite.

Niveau 2 (Protection forte) :

- Des extensions et des démolitions partielles sont autorisées (des fiches identifiant les éléments à préserver peuvent être présentes en annexes du PLUi).
- **Les extensions sont admises dans la limite de 15 % de surface de plancher supplémentaire OU 30 m².**
- **Particularité au Blanc-Mesnil où elles sont admises dans la limite de 15 % de surface de plancher supplémentaire ET sans dépasser 30 m².**
- **Pour les constructions à destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif, l'extension n'est pas limitée au titre de la présente disposition.**
- **En cas de démolition, la reconstruction se fera en respectant la volumétrie et l'implantation de l'ensemble urbain.**
- L'isolation par l'extérieur est interdite.

Niveau 3 (repérage) :

- Il s'agit de bâtiments dont la valeur patrimoniale a été constatée. Ils font l'objet d'un simple repérage sans aucune mesure de protection. Toutefois, une attention particulière sera portée au moment de l'étude des projets d'évolution.
- **En cas de démolition, la reconstruction se fera en respectant la volumétrie et l'implantation de l'ensemble urbain.**

Élément ponctuel à protéger (L151-19) :

Les éléments de patrimoine ponctuels identifiées au titre de l'article 151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservées. Seuls sont autorisés les travaux qui mettent en valeur le caractère patrimonial de l'élément de patrimoine.

Vue à protéger (L151-19) :

Pour les constructions implantées sur un terrain concerné par une « vue à protéger », la hauteur maximale des constructions ne peut pas dépasser la cote NGF indiquée sur les documents graphiques.

Appréciations de la commission d'enquête

La commission d'enquête note l'évolution de la formulation du volet relatif à la préservation patrimoniale dans le dossier approuvé pour apporter plus de clarté concernant les différents niveaux d'intervention possible pour les bâtiments (5.3.1 -Dispositions graphiques).

Elle prend acte également qu'il s'agit d'une première étape dans la définition d'une politique patrimoniale territoriale, qui restera à être renforcée et complétée lors d'évolutions prochaines du PLUi en partenariat avec les services de l'ABF, du Département et du CAUE.

Q9-10 : Certaines demandes, notamment de propriétaires, visent à sortir des listes des bâtiments protégés de leur commune. Face aux demandes de déclassement total ou partiel, l'EPT Paris Terres d'Envol a-t-il ou non une position de principe ?

Q9-11 : Certains proposent, sans être parfois propriétaires des biens, d'intégrer de nombreux bâtiments, dans les listes des bâtiments à protéger.

Là encore, le maître d'ouvrage a-t-il ou non une position de principe ?

Il n'y a pas de réponse globale de principe. Chaque demande fait l'objet d'une analyse au cas par cas – les réponses sont formulées dans le tableau ci-dessous et seront pris en compte dans le dossier du PLUi approuvé.

N° de contribution	Contribution	Communes	Réponses
45	<p>Alors qu'un travail avait été réalisé en 2006 pour le PLU d'Aulnay-sous-bois, spécifiant pour chaque quartier les « Éléments d'intérêt patrimonial », ces éléments ne sont pas repris dans le PLUi actuel alors que tout indique qu'ils ont leur place dans l'annexe Patrimoine.</p> <p>Trois questions émergent de ce constat :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pourquoi n'y a-t-il pas eu avec ce nouveau PLUi un inventaire complet du bâti remarquable malgré la reconnaissance de la valeur patrimoniale du bâti pavillonnaire ancien sur Aulnay-sous-Bois ? (comme le recommande également la mission régionale d'autorité environnementale - avis délibéré MRAE recommandations 26-27-38), - En me promenant, j'ai pris quelques photos de maisons remarquables ; des typologiques identiques sont protégées dans les fiches Patrimoine d'autres communes de Paris Terres d'Envol, pourquoi l'échantillon des maisons en pièce jointe ne fait-il l'objet d'aucune mesure de protection sur Aulnay-sous-Bois et pourquoi les « éléments d'intérêt patrimonial » listés en 2006 par la commune et le département de Seine-Saint-Denis n'apparaissent pas dans la fiche Patrimoine ? (Cf pièces jointes dans l'observation en annexe avec plus de cinquante bâtiments recensés). - Le niveau de protection « niveau 2 » adopté par Aulnay-sous-Bois pour l'ensemble des éléments inscrits dans la fiche Patrimoine protège-t-il les bâtiments de la démolition ? 	AULNAY	<p><i>Il s'agit d'un travail continu qui ne peut être définitif qui se nourrit d'observations particulières à étudier plus précisément, mais, qui est et restera fondé sur le travail d'inventaire entrepris en 2006 par le Département</i></p> <p><i>Par ailleurs, la protection 2 n'exclut pas la démolition partielle du bâtiment, mais permet de préserver les éléments identifiés comme patrimoniaux</i></p>
233	<p>Concernant les maisons, il nous paraît opportun que celle du 7, rue Groulard soit aussi à mettre dans la liste niveau 3. Il s'agit d'une maison des années 50/60, en construction en parpaing et avec des parements en briquettes rouge.</p>	BLANC MESNIL	<i>Oui, nous validons cette demande d'inscription à l'inventaire patrimonial en niveau 3</i>
238	<p>Les maisons situées côté pair de l'avenue Vladimir Ilitch Lénine, du 6 au 40, forment un ensemble cohérent complémentaire à celui du square Louis Kotas qu'il convient également de pointer.</p>	BLANC MESNIL	<i>Oui, remarque similaire issue des avis PPA</i>

N° de contribution	Contribution	Communes	Réponses
238	<p>Le classement en niveau 2 d'un pavillon situé à l'intersection avenue de la République et rue Massenet nous semble excessif au vu de l'état du bien. Un simple repérage pourrait être envisagé. A l'inverse, un pavillon au 41 rue La Fontaine, classé niveau 3, ne possède pas le même niveau de protection que les biens du même ensemble et présente un intérêt patrimonial similaire. Ce bien pourrait être classé niveau 2.</p>	BLANC MESNIL	<p><i>Nous validons partiellement cette demande, le bien qui donne sur République n'est pas classé, celui se situant à l'arrière qui donne sur Massenet est à classer en niveau 3.</i></p>
238	<p>Certains éléments pourraient être enlevés de l'inventaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ les 137 avenue Paul Vaillant Couturier, et 67 Avenue Vladimir Lénine ne semblent pas être représentatifs d'un style particulier propre au territoire, ▶ le 99 - 101 avenue Barbusse : ce terrain contient des locaux commerciaux vétustes qui s'inscrivent difficilement dans le paysage du nord de l'avenue Henri Barbusse, ▶ les 14, 18 et 18 BIS avenue Plisson : le classement de ces biens semble rentrer en contradiction avec le projet urbain de la molette, ▶ le 83 avenue Henri Barbusse : le bâtiment de façade est représentatif d'une architecture francilienne, cependant les bâtiments fond de cour semblent être délabrés et possèdent une architecture différente. 	BLANC MESNIL	<p><i>Nous validons le déclassement de l'inventaire patrimonial les 137 avenue Paul Vaillant Couturier, 67 Avenue Vladimir Ilitch Lénine, 99-11 avenue Henri Barbusse, 14,18 et 18bis avenue Plisson. Concernant le 83 avenue Henri Barbusse, il convient alors de distinguer le front bâti adressé sur l'avenue qui reste en niveau de protection 3 (repérage) tandis que la cour arrière est déclassé de l'inventaire patrimonial.</i></p>
1 Registre papier de Blanc-Mesnil	<p>Je suis le propriétaire de la parcelle AT0385 situé au 162 avenue de la République 93150 Le Blanc-Mesnil. Après avoir consulté le PLUI, je constate que ma maison est classée bien remarquable, or, ce classement me cause beaucoup de préjudice car ce classement m'empêche de réaliser les travaux que je souhaite sur ma maison et dévalue la valeur de mon bien car cette parcelle étant dans une zone densifiable, cela lui donne beaucoup de valeur car elle peut intéresser des projets de promotion. Je vous prie donc de bien vouloir ne plus mentionner le classement de ma parcelle sur le nouveau PLUI.</p>	BLANC MESNIL	<p><i>Le classement au titre du L 151-19 du bien sis 162 avenue de la République est maintenu</i></p>
87	<p>Ma parcelle BH 164 située au 67 avenue Vladimir Ilitch Lénine au Blanc-Mesnil a été identifiée comme élément de patrimoine protégé. Je ne comprends pas cette dénomination. Il doit s'agir d'une erreur car ma maison n'a aucune spécificité particulière. Cette identification limite mes possibilités de revente, ce que je ne peux pas accepter en l'état. Après échange avec les services de la ville du Blanc Mesnil, il a été conclu qu'il s'agissait d'une erreur.</p>	BLANC MESNIL	<p><i>Validation de cette demande de déclassement de l'inventaire patrimonial.</i></p>

N° de contribution	Contribution	Communes	Réponses
196	Je ne désire pas que mon pavillon situé au 99 rue Émile Kahn à Le Blanc Mesnil comme patrimoine remarquable n°1 soit classé. J'ai besoin de faire une rénovation complète : passer thermique, classé G avec bilan énergétique.	BLANC MESNIL	<i>Validation de cette demande de déclassement de l'inventaire patrimonial.</i>

Appréciations de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte des réponses formulées aux différentes observations concernant les modifications de classement de bâtiments protégés ou l'intégration de nouveaux bâtiments dans les listes de l'inventaire patrimonial.

Ces listes ne sont qu'une première étape dans la définition d'une politique patrimoniale territoriale, et seront complétées lors d'évolutions prochaines du PLUi en partenariat avec les services de l'ABF, du Département et du CAUE.

8.2. Sous-thème relatif au « Patrimoine paysager »

8.2.1. Analyse et synthèse des observations écrites et orales relatives à ce sous-thème

Le terme « paysage » est aujourd'hui très usité et finalement pas totalement maîtrisé par tous. Il recouvre de fait l'aspiration à une « qualité du cadre de vie » qui peut investir de très multiples aspects au sein d'un document d'urbanisme.

Tout naturellement, les observations traitent des éléments du patrimoine naturel et paysager tels que les grands parcs et les points de vue remarquables qui structurent le territoire de Paris Terres d'Envol et de ses environs : le canal de l'Ourcq, le parc départemental du Sausset, le parc départemental Georges Valbon, le parc national et forestier de la Poudrerie, les cœurs d'îlots verts et les jardins pavillonnaires, les alignements d'arbres remarquables, les petits passages et les sentes.

Il est proposé d'organiser le traitement de ce sous-thème autour des dépositions effectivement faites au cours de l'enquête réparties entre 3 rubriques : le paysage « cadre de vie » ou le « grand paysage », le paysage et ses composantes végétales et le paysage des espaces urbanisés.

- **Le paysage « cadre de vie » ou le « grand paysage »**

Le paysage du « Canal de l'Ourcq » et du « Parc de la Poudrerie »

Observation 46 de M. VERDALE de Tremblay-en-France : Il faut sanctuariser le parc de la poudrerie qui jouxte la voie SNCF du RER B, ce dernier fait partie au niveau du département du " poumon " vert de notre département.

Observation 154 de M. BATY, MNLE-93 NEP de Tremblay-en-France : Un environnement sain et vivable suppose de sauvegarder et d'entretenir des espaces de respirations (parc de la Poudrerie), des espaces verts pour éviter les îlots de chaleur, d'arrêter la bétonnisation, la densification et la spéculation immobilière autour des gares, de préserver les zones pavillonnaires et la démographie des villes. La concentration dans la métropole parisienne et le grand Paris se fait au détriment de d'autres régions et de la qualité de vie.

Observation 203 de Mme LAUSSUCQ – MNLE 93 : pour le périmètre de la ville de Sevran, le Parc de la Poudrerie et le Canal de l'Ourcq, l'emprise immobilière est très forte avec l'arrivée des gares du Grand Paris. Il est donc nécessaire de sauvegarder tous les espaces naturels, voire d'en augmenter la surface avec des projets innovants sans impact sur la nature.

Vu cet afflux de visiteurs de la Métropole, il serait bon de réfléchir à des lieux touristiques dans le Parc et le long du Canal : buvettes, guinguettes. Certains lieux ont disparu, il faudrait un projet de relance de ces lieux de convivialité, créateurs d'emplois.

- **Le paysage et ses composantes végétales (essentiellement les arbres, leurs alignements et leurs autres bienfaits)**

Les contributions abordent principalement la création d'une Charte de l'Arbre :

Observation 6 à Drancy : Lancement d'une charte de l'arbre : La ville pourrait adopter une charte de l'arbre afin de définir des critères de plantation d'arbres urbains, de protection de la biodiversité et de gestion des espaces verts en fonction des besoins écologiques et esthétiques.

Observation 26 d'un anonyme de Drancy : Face à une urbanisation dense et un faible taux d'espaces verts par rapport à la population, il est crucial de renforcer la présence de la nature au cœur de la ville. La création d'une Charte de l'Arbre viserait à garantir la gestion durable des arbres urbains, à promouvoir leur plantation, leur entretien, et leur protection tout en sensibilisant la population à leur importance.

L'intégration de l'arbre comme un élément structurant dans la planification urbaine permettrait de garantir que chaque projet d'aménagement ou de construction tienne compte de la nécessité de préserver ou de planter des arbres.

- **Le paysage des espaces urbanisés et leur protection**

Les observations portent principalement sur la création d'Espaces Paysagers Protégés (EPP) en préservant les espaces verts existants :

Observation 6 à Drancy (Anonyme) : Aménagement de zones tampons : Créer des zones transitoires entre les pavillons et les immeubles de grande hauteur pour préserver l'harmonie du paysage urbain et éviter des ruptures brutales.

Revalorisation des espaces publics : Augmenter la végétalisation, planter davantage d'arbres et aménager des espaces publics avec des sols naturels plutôt que synthétiques pour améliorer la qualité de vie des piétons et des cyclistes.

Observation 94 de M. VALADE de Villepinte : Concernant les continuités écologiques, ce n'est pas très convaincant, insuffisant. Elles sont notoirement absentes et ce ne sont pas les réponses faites qui me rassurent. Concernant toujours les espaces verts, d'un côté il y a la réponse faite page 14 du compte-rendu de la réunion publique de lancement de la concertation - 14 mars 2022 (annexe 2, Bilan de la concertation p. 79/220), à propos de la prise en compte des espaces verts privés dans le bilan. De l'autre, dans le mémoire en réponse à la MRAE (recommandation 12) « C'est pourquoi le PLUi s'appuiera préférentiellement sur les opérations d'aménagement d'ensemble maîtrisées par la collectivité pour justifier de l'atteinte de ses objectifs en matière de logement ». Ben oui, prendre en compte les jardins privés ça ne s'appelle pas de la maîtrise de l'aménagement mais du petit bonheur la chance. On ne peut pas remplacer une volonté politique, et la puissance d'action de la collectivité, par la croyance en l'aléatoire vertu des initiatives privées. Encore faudrait-il, à ce propos, qu'il y ait une politique incitative, laquelle ne relève probablement pas du PLUI mais est néanmoins indispensable.

Observation 232 de Jean-Marie du Blanc-Mesnil : L'une des grandes préoccupations dans le cadre de l'urbanisation des zones déjà construites concerne le manque d'espaces verts. La municipalité du Blanc-Mesnil favorise la création d'espaces verts : un nouveau parc a encore été inauguré cette année, le parc Chevalier de Saint George. Un prochain square verra aussi le jour prochainement, le square de la Paix. Le parc Anne de Kiev est le plus grand parc municipal du département. Pour autant, le PLUi prévoit de densifier l'urbanisme, ce qui pourrait nuire à la zone pavillonnaire, mais ne prévoit pas, en plus de rééquilibrage entre urbanisation et préservation des

espaces verts, et la qualité de vie des habitants pourrait se détériorer. Il est important de soutenir les efforts de la municipalité, et non de s'inscrire contre !

Observation 252 de M. FERA de Drancy : Préserver les espaces verts existants dans les résidences (Gaston Roulaud, PVC, La Muette...) et imposer 30 % minimum d'espaces de pleine terre dans tous les nouveaux projets. Valoriser les voies ferrées désaffectées avec un cheminement vert (végétalisation, cheminements verts, pistes cyclables).

8.2.2. Synthèse des éléments du dossier relatifs à ce sous-thème

La protection du patrimoine paysager occupe une place notable au sein du dossier et est présente dans différentes pièces qui le constituent :

Pièce 2 - Rapport de présentation – 1- Diagnostic (Page 57)

Dans ce document sont évoqués les espaces verts sous l'aspect d'une offre très importante mais peu accessible car très polarisés sur le territoire : la Poudrerie et le Canal de l'Ourcq, le parc du Sausset, le Bois de la Tussion, le Parc Georges Valbon....

Pièce 2 - Rapport de présentation – 2.2- Etat initial de l'environnement (Pages 41 à 71)

Ce document décrit un réseau d'espaces verts et naturels avec un intérêt fort pour la biodiversité, avec des enjeux bien identifiés :

- Renforcer les continuités de la TVB à différentes échelles :
 - Protéger et valoriser les espaces naturels majeurs et les espaces secondaires ;
 - Préserver les espaces verts publics et favoriser leur création ;
 - Valoriser la présence de l'eau : réouverture des cours d'eau (Vieille Mer, Morée), valorisation des zones humides et du canal de l'Ourcq ;
 - Pallier les effets destructurants des emprises ferrées, autoroutières, couloirs de lignes haute tension et traiter les obstacles de la trame bleue ;
- Travailler sur la qualité des espaces verts (intérêt écologique, espèce endémiques, services écologiques rendus), en valorisant les espaces verts comme îlot de fraîcheur et en préservant les jardins des quartiers pavillonnaires,
- Introduire la nature dans les nouveaux projets et opérations d'aménagement des espaces privés et publics (désimperméabilisation, végétalisation, pleine terre),
- Développer de nouveaux milieux aquatiques pour soutenir le développement de la trame bleue.

Pièce 2 - Rapport de présentation – 4- Evaluation environnementale (Page 26)

Ce document décrit la Plaine de Tremblay et le Canal de l'Ourcq qui sont emblématiques du paysage du territoire. Le Canal de l'Ourcq est valorisé du point de vue du paysage et de ses usages. D'une manière générale, le paysage est caractéristique d'un tissu urbanisé mais présente des typologies variables (grands collectifs, tissu pavillonnaire etc..).

Le maintien de l'identité paysagère du territoire à travers un développement adapté doit permettre le maintien des points de vue et d'intérêt. Le rôle du canal est à valoriser et les coupures urbaines sont à améliorer.

Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

L'axe n°1 : vers un territoire attractif, productif et inclusif, traite des ambitions en matière de préservation et de valorisation du patrimoine du territoire.

L'orientation n°6 : Préserver et valoriser l'identité patrimoniale et paysagère du territoire » présente les ambitions à développer :

- **Préserver et mettre en valeur les éléments du patrimoine naturel et paysager** tels que les grands parcs et les points de vue remarquables, le canal

de l'Ourcq, les cœurs d'îlots verts et les jardins pavillonnaires, les alignements d'arbres remarquables, les petits passages et les sentes,

- **Mettre en réseau les éléments bâtis et paysagers remarquables** pour développer le tourisme de proximité,
- **Veiller à l'insertion urbaine et paysagère des grands services urbains** comme les aéroports, gares de triage, l'extension de la maison d'arrêt de Seine-Saint-Denis, les hôpitaux, etc...

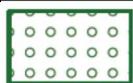
Orientations d'Aménagements et de Programmations : (OAP Thématique) – Qualité de l'Habitat traite de la qualité de l'insertion urbaine, afin :

- **de veiller à une bonne insertion paysagère** des constructions et édifices techniques,
- **de prévoir des espaces verts de qualité** dans chaque opération :
 - . **avec création d'espaces verts de pleine terre** pour la création d'îlots de fraîcheur,
 - . **en privilégiant un couvert arboré** visible depuis un maximum de logements,
 - . **en préservant les arbres de haute tige** de manière pérenne avec recul afin de permettre leur développement.

OAP « Sectorielles »

Les OAP sectorielles permettent de cadrer le développement de secteurs de projet stratégiques pour le territoire en proposant des dispositions sur les qualités urbaines, paysagères et architecturales, le développement durable ou encore les mobilités. Ces dispositions peuvent être écrites ou graphiques.

Le règlement – Dispositions communes à toutes les zones – 2. Dispositions graphiques (Page 12)



Les espaces boisés classés (L113-1) :

Les espaces classés en espaces boisés classés, et figurant comme tels sur le plan de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L.421-4 du dit code.



Les espaces paysagers protégés parcs (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.



Les espaces paysagers protégés (L151-23) :

Les espaces paysagers protégés doivent être préservés et mis en valeur. La construction est interdite dans ces espaces à l'exception des annexes. Les espaces de pleine terre existants doivent être maintenus.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un de ces éléments de paysage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

La modification d'un élément paysager est admise si elle maintient sa qualité et met en valeur ses plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées. L'abattage pour des raisons phytosanitaires et / ou de sécurité des personnes est autorisé.

Dans le cas d'un remplacement, la nature des replantations proposées pour chacun des éléments paysagers à protéger doit confirmer le caractère paysager préalablement identifié à savoir des essences reprenant celles du contexte existant et atteignant la même taille à l'âge adulte.

Rappel :



Plantations à réaliser (L151-23) :

Ces espaces doivent être libres de construction et plantés d'arbres d'alignement de haute tige (plus de 7m de hauteur à l'état adulte) formant écran à raison d'un arbre au moins par 100m².

À la plantation, ces arbres devront avoir une hauteur au moins égale à 2 mètres.



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 mare et zone humide (L151-23) :

À l'intérieur des « espaces paysagers protégés mares, berges et zones humides », il est interdit :

- La création de remblais,
- Les affouillements et exhaussements du sol,
- La réalisation de caves et sous-sols et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés,
- L'implantation de toute construction y compris les clôtures pleines.



Espace paysager protégé cultivé et de jardin partagé (L151-23) :

À l'intérieur des « espaces cultivés et jardins partagés », sont autorisées uniquement :

- Une grande annexe par unité foncière,
- Une petite annexe par parcelle cultivée.



Alignements d'arbres (L151-23) :

Les alignements d'arbres protégés doivent être maintenus ou remplacés. L'abattage d'arbres peut être autorisé dans des cas liés à de graves impératifs de sécurité ou phytosanitaires, ou pour la réalisation d'accès.

Dans le cadre de requalification lourde de voirie, le principe d'un nouvel alignement d'arbres doit être intégré au projet.

Dans le cas d'un remplacement, doivent être replantés des arbres adaptés au gabarit de la voie et à l'identité paysagère du quartier. Dans le cas d'un renouvellement sur des trottoirs étroits, l'alignement peut être configuré de façon à permettre la circulation aisée des piétons. La plantation des sujets peut être distancée et / ou mêlée à des arbustes dans la mesure où le caractère « végétal » de la voirie est maintenu.



Arbres remarquables (L151-23) :

Des arbres remarquables sont identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. L'abattage de tout arbre remarquable n'est admis que pour des motifs liés à son état phytosanitaire, à son caractère dangereux, ou à des raisons techniques liées aux réseaux d'infrastructure souterrains.



Lisières des massifs boisés :

Toute construction ou installation nouvelle est interdite dans la zone de 50 mètres de protection des lisières du massif forestier indiqué au plan de zonage à l'exception des constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.



Marge de retrait par rapport aux cours d'eau :

Toute construction doit respecter une marge de retrait par rapport au cours d'eau, afin de ne pas entraver leur fonctionnement naturel et les possibilités de restauration hydromorphologique :

- **Retrait d'au moins 6 mètres** de part et d'autre de l'axe du lit **en zones denses (U2/U3/U4/U5/U6/U7)**

- **Retrait d'au moins 10 mètres** de part et d'autre de l'axe du lit **en zones de faible densité (U1)**

- **Retrait d'au moins 15 mètres** de part et d'autre de l'axe du lit **en zone N et A.**

8.2.3. Questions de la commission d'enquête sur ce sous-thème

Q9-12 : Quels sont les projets de relance prévus pour protéger les abords le long du Canal de l'Ourcq, face à la forte pression exercée par les investisseurs ?

Q9-13 : Quels sont les mesures prises pour sanctuariser le Parc de la Poudrerie afin de sauvegarder les espaces de respiration et de limiter la densification et la spécification immobilière autour de la gare à proximité du Parc ?

Q9-14 : La commission d'enquête souhaite savoir pourquoi le PLUi et notamment l'OAP « Patrimoine et paysages » n'a pas intégré ou au moins évoqué une « Charte de l'Arbre » comme celle élaborée par la commune de Bondy par exemple, qui semble-t-il est citée dans la charte des bonnes pratiques du SCOT métropole du Grand Paris ?

Q9-15 : Quelles sont les réponses de l'EPT Paris Terres d'Envol à ces nombreuses propositions de création d'Espaces Paysagers Protégés (EPP) en préservant les espaces verts existants portées par différents intervenants lors de l'enquête publique ?

Questions complémentaires de la commission d'enquête :

QC9-16 : Pour la protection des alignements d'arbres est-il envisageable qu'un nouveau projet de construction, non déclaré d'intérêt général, doive s'adapter à la présence d'arbres existants plutôt que de compenser leur arrachage, ceci dans la logique ERC (Eviter, Réduire, Compenser) ?

QC9-17 : La commission d'enquête souhaite comprendre comment les contours des Espaces Paysagers Protégés ont été définis en particulier en zone pavillonnaire.

Elle se demande également quand ces espaces couvrent plus 35% de la surface d'une parcelle (Objectif de pleine terre) pourquoi limiter l'emprise au sol des constructions sur la partie restante ?

Le SAGE demande d'identifier une marge de retrait de toute imperméabilisation des sols de part et d'autre des cours d'eau. Cet espace ainsi préservé servira au maintien des continuités écologiques, à la valorisation paysagère du cours d'eau, à la protection de la ripisylve ou encore à la redécouverte du cours d'eau par les habitants.

La préservation des cours d'eau et l'accentuation de la place de l'eau dans la ville apparaissent clairement dans le PADD. Nous notons donc avec satisfaction le classement en zone N des berges du canal de l'Ourcq, ainsi que l'instauration d'une marge de retrait de part et d'autre du ru du Sausset, de la Morée, de la Vieille Mer et du canal de l'Ourcq.

Toutefois, si cette marge est supérieure à 10 m dans les zones U1 pavillonnaires et dans les zones N et A, elle n'est que de 6 m dans les zones U qui sont majoritairement localisés au droit du tracé des cours d'eau. Cette largeur n'est pas suffisante pour permettre une renaturation ambitieuse des cours d'eau. Du fait de la forte proportion de cours d'eau enterrés à l'échelle du département de Seine-Saint-Denis et de l'EPT Terres d'Envol, et du fort enjeu de réouverture des cours d'eau sur ce territoire, il est nécessaire de prévoir une marge de recul plus importante de part et d'autre des cours d'eau situés en zone U. L'augmentation de cette marge de retrait permet également de limiter la vulnérabilité des biens et des personnes aux inondations par débordement de cours d'eau, notamment sur les secteurs où les cours d'eau sont à ciel ouvert (limites communales de Aulnay et le Blanc-Mesnil).

QC9-18 : La commission d'enquête souhaite connaître les suites données à ces recommandations du SAGE concernant la prise en compte d'une marge de recul plus importante de part et d'autre des cours d'eau situés en zone U.

8.2.4. Réponses et commentaires de Paris Terres d'Envol – Appréciations et avis de la commission d'enquête

Q9-12 : Quels sont les projets de relance prévus pour protéger les abords le long du Canal de l'Ourcq, face à la forte pression exercée par les investisseurs ?

Les abords du canal de l'Ourcq sont rendus inconstructibles par la mise en place d'une bande d'une largeur de 15 mètres conformément aux orientations du SAGE. Ils sont par ailleurs classés en zone naturelle NI. Enfin, afin de contribuer à éviter toute densification de ce secteur, une zone classée en zone urbaine à proximité du Canal à Sevran est rebasculée en zone d'équipement (U7) et en zone naturelle.

Appréciations de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte des mesures prises de classement des abords du canal de l'Ourcq en zone naturelle NI, et relève avec intérêt le classement d'une zone urbaine à proximité du Canal à Sevran en zone d'équipement U7 et en zone naturelle afin de contribuer à éviter toute densification de ce secteur.

Q9-13 : Quelles sont les mesures prises pour sanctuariser le Parc de la Poudrerie afin de sauvegarder les espaces de respiration et de limiter la densification et la spécification immobilière autour de la gare à proximité du Parc ?

Le site classé du parc de la Poudrerie couvre aujourd'hui 116 hectares et s'étend sur le territoire de 4 communes : Villepinte, Sevrans, Livry-Gargan et Vaujours. Il a été classé par décret en date du 21 avril 1994 au titre des critères historique et pittoresque, pour son intérêt du point de vue environnement naturel et de l'histoire du site.

Le Parc de la Poudrerie bénéficie également d'une protection importante grâce à son classement en zone Natura 2000, qui impose des mesures strictes pour préserver sa biodiversité et limiter toute urbanisation intrusive. Cette réglementation vise à protéger les habitats naturels et les espèces qui y résident, en limitant l'impact des projets d'aménagement et de construction.

Portée par la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement, l'Aménagement et des Transports (DRIEAT), une enquête publique vient d'être menée (du 27/01/2025 au 25/02/2025) et vise à compléter la protection du parc forestier de la Poudrerie par son extension et notamment sur les 4 communes l'accueillant.

La Ville de Sevrans, par son avis en tant que commune membre et complété lors de l'enquête publique vient renforcer ce réservoir en classant un secteur boisé en continuité du parc, au nord. Et au sud, une zone classée en zone urbaine à proximité du Canal à Sevrans est rebasculée en zone d'équipement (U7) pour partie et en zone naturelle en continuité du parc.

Appréciations de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de toutes les mesures prises de classement du Parc de la Poudrerie qui est classé par décret en date du 21 avril 1994 au titre des critères historique et pittoresque, pour son intérêt du point de vue environnement naturel et de l'histoire du site.

Son classement en zone Natura 2000, qui impose des mesures strictes pour préserver sa biodiversité et limiter toute urbanisation intrusive, permet de protéger les habitats naturels et les espèces qui y résident, en limitant l'impact des projets d'aménagement et de construction.

L'enquête publique qui vient d'être menée du 27/01/2025 au 25/02/2025 aboutira probablement vers de nouvelles mesures de protection du parc forestier de la Poudrerie par son extension et notamment sur les 4 communes l'accueillant.

La commission d'enquête relève avec intérêt le classement par la ville de Sevrans d'un secteur boisé en continuité du parc au nord, et au sud le classement d'une zone urbaine à proximité du Canal à Sevrans en zone d'équipement U7 pour partie et en zone naturelle en continuité du parc.

Q9-14 : La commission d'enquête souhaite savoir pourquoi le PLUi et notamment l'OAP « Patrimoine et paysages » n'a pas intégré ou au moins évoqué une « Charte de l'Arbre » comme celle élaborée par la commune de Bondy par exemple, qui semble-t-il est citée dans la charte des bonnes pratiques du SCOT métropole du Grand Paris ?

Des éléments visant à la protection des arbres sont évoqués lors du thème n°6 « Environnement, biodiversité, trame verte et bleue et zones humides » à la question Q6-1-sous - thème traitant des arbres et espaces verts au sein de ce mémoire en réponse. La question de l'introduction d'une charte de l'arbre est également abordée. Néanmoins, des dispositions figurent au sein du projet de PLUi arrêté et seront encore renforcés d'ici l'approbation, avec notamment des obligations de plantation pour les surfaces en coefficient de biotope CBS et une préservation des alignements d'arbre

lors de la conception de projets. Il est par ailleurs prévu l'ajout d'une liste des espèces d'arbres préconisées dans le PLUi approuvé.

Appréciations de la commission d'enquête

La commission d'enquête note les éléments de réponses apportées lors du thème n°6 « Environnement, biodiversité, trame verte et bleue et zones humides » à la question Q6-1-sous -thème traitant des arbres et espaces verts au sein de ce mémoire en réponse.

Concernant l'élaboration d'une charte de l'arbre, la commission d'enquête prend note qu'une charte de l'arbre vise à préciser les conditions de gestion et d'entretien, compétence qui reste communale sur le territoire de l'EPT.

La commission d'enquête note avec intérêt la prise en compte des avis et observations avant l'approbation du PLUi, avec l'ajout de plusieurs éléments relatifs à la protection des espaces verts et au développement de la végétalisation.

Q9-15 : Quelles sont les réponses de l'EPT Paris Terres d'Envol à ces nombreuses propositions de création d'Espaces Paysagers Protégés (EPP) en préservant les espaces verts existants portées par différents intervenants lors de l'enquête publique ?

Le PLUi s'engage à préserver les espaces paysagers, naturels et de détente, essentiels à la biodiversité et à la lutte contre les îlots de chaleur. Dans les zones de projet, le maintien, la création ou l'extension d'espaces de nature visent à garantir un accès facilité aux espaces verts pour les habitants et les actifs du territoire. Dans l'ensemble des zones urbaines, la végétalisation progressive est assurée par des objectifs de pleine terre, complétés par un coefficient de biotope par surface (CBS) dans les secteurs les plus contraints. Par ailleurs, dans les zones les plus carencées en espaces verts, des emplacements réservés sont inscrits au plan de zonage afin d'en favoriser la création. Enfin, des protections paysagères sont mises en place à l'échelle du territoire, incluant notamment le classement d'espaces boisés, la protection d'alignements paysagers et l'identification d'arbres remarquables.

Appréciations de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de toutes les mesures prises pour préserver les espaces paysagers, naturels et de détente, essentiels à la biodiversité et à la lutte contre les îlots de chaleur.

Elle note avec intérêt la prise en compte dans l'ensemble des zones urbaines du développement de la végétalisation progressive, assuré par des objectifs de pleine terre et complétés par un coefficient de biotope par surface (CBS) dans les secteurs les plus contraints. Dans les zones les plus carencées en espaces verts, des emplacements réservés sont inscrits au plan de zonage afin d'en favoriser la création.

Les protections paysagères mises en place à l'échelle du territoire, incluant notamment le classement d'espaces boisés, la protection d'alignements paysagers et l'identification d'arbres remarquables, permettent de démontrer l'ambition du PLUi à préserver et à développer les espaces verts et le patrimoine arboré sur l'ensemble du territoire, ce qui n'était pas pris en compte dans plusieurs PLU en vigueur préalablement comme à Drancy par exemple.

Q9-16 : Pour la protection des alignements d'arbres est-il envisageable qu'un nouveau projet de construction, non déclaré d'intérêt général, doive s'adapter à la présence d'arbres existants plutôt que de compenser leur arrachage, ceci dans la logique ERC (Eviter, Réduire, Compenser) ?

Le dossier du PLUi approuvé intégrera des dispositions supplémentaires en ce sens. En effet, les arbres existants offrent des services écosystémiques essentiels, difficiles à remplacer à court terme par de nouvelles plantations.

La disposition au sein des prescriptions graphiques relative aux alignements d'arbre sera intégrée afin que tout projet vise en priorité à s'adapter aux alignements et à les préserver. De plus une disposition pour tout arbre existant sera ajoutée dans les règles d'or des OAP sectorielles dans le règlement de chaque zone afin que tout projet vise en priorité à leur préservation.

Appréciations de la commission d'enquête

La commission d'enquête note avec intérêt l'intégration dans le PLUi approuvé de dispositions supplémentaires pour préserver la prise en compte des arbres existants qui offrent des services écosystémiques essentiels, difficiles à remplacer à court terme par de nouvelles plantations.

L'intégration de cette disposition au sein des prescriptions graphiques relative aux alignements d'arbre, ainsi que l'ajout d'une disposition dans le règlement de chaque zone pour tout arbre existant dans les règles d'or des OAP sectorielles, permettra que tout projet vise en priorité à s'adapter aux alignements d'arbres et à les préserver.

Q9-17 : La commission d'enquête souhaite comprendre comment les contours des Espaces Paysagers Protégés ont été définis en particulier en zone pavillonnaire.

Elle se demande également quand ces espaces couvrent plus 35% de la surface d'une parcelle (Objectif de pleine terre) pourquoi limiter l'emprise au sol des constructions sur la partie restante ?

Il n'existe pas d'EPP en zone U1. Comme exposé plus tôt, la zone pavillonnaire dispose d'une obligation de pleine terre de 45% de la superficie des terrains, couplé à une bande constructible de 20 mètres à partir des voies. Ainsi, les jardins de ces secteurs sont inconstructibles et doivent être constitués d'espaces de pleine terre plantés. L'emprise au sol est par ailleurs limitée pour correspondre à l'emprise constaté sur chacun des quartiers pavillonnaires, afin de maîtriser leur densification. En effet, une analyse fine des secteurs pavillonnaires a pu déterminer et vérifier la faisabilité de ces emprises au sol.

Il est important d'ajouter que les dispositions concernant l'emprise au sol des constructions et les règles concernant les espaces non bâtis n'ont pas la même vocation en matière de forme urbaine. Il est parfois nécessaire de pouvoir laisser une certaine souplesse de mise en œuvre à certains projets tout en garantissant le respect des exigences environnementales du PLUi. Dans les zones pavillonnaires, l'emprise au sol est réglementée de manière stricte afin de garantir une insertion urbaine harmonieuse, une densité maîtrisée et le maintien de l'équilibre de ces quartiers. L'écart entre l'emprise au sol autorisée et le pourcentage de pleine terre peut être utilisé pour des aménagements tels que le stationnement, les voies de circulation ou certaines terrasses.

Appréciations de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de l'obligation de pleine terre de 45% de la superficie des terrains, couplé à une bande constructible de 20 mètres à partir des voies en zone pavillonnaire, rendant ainsi les jardins de ces secteurs inconstructibles puisqu'ils sont constitués d'espaces de pleine terre plantés.

Elle note avec intérêt qu'il est parfois nécessaire de pouvoir laisser une certaine souplesse de mise en œuvre à certains projets tout en garantissant le respect des exigences environnementales du PLUi, permettant d'utiliser l'écart entre l'emprise au sol autorisée et le pourcentage de pleine terre pour réaliser quelques aménagements de terrasses, de voies de circulations ou de stationnements.

Q9-18 : La commission d'enquête souhaite connaître les suites données à ces recommandations du SAGE concernant la prise en compte d'une marge de recul plus importante de part et d'autre des cours d'eau situés en zone U.

Le dossier d'arrêt du PLUi prévoyait une marge de recul de 15 m le long du canal de l'Ourcq, indépendamment de la zone traversée, conformément à la demande du SAGE.

Pour les rus, cette marge était de 10 m en zones N et A, et de 6 m en zone U. La demande d'élargir cette marge à 10 m en zone U sera prise en compte pour chaque ru identifié par le SAGE lors de l'ajustement des documents du PLUi en vue de son approbation.

Appréciations de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de la prise en compte d'élargir la marge de recul de 6 m à 10 m en zone U pour chaque ru identifié par le SAGE lors de l'ajustement des documents du PLUi en vue de son approbation.

9. Thème N°10 : Règlement écrit et graphique et zonage

9.1. Résumé des éléments du dossier relatifs à ce thème

Le règlement (écrit et graphique) constitue la partie prescriptive du projet de PLUi de Paris Terres d'Envol. Elle intègre :

- Les dispositions générales écrites applicables en toutes zones
- Les dispositions graphiques
- Le tableau des emplacements réservés
- Les dispositions par zones et secteurs
- Le règlement spécifique aux zones de projet (UP) et à urbaniser (AU)
- Les dispositions communes et celles spécifiques à chacun des huit communes de l'EPT Paris Terres d'Envol
- Les fiches patrimoine

LES GRANDES FAMILLES DE ZONES

- ✓ L'ensemble des zones et secteurs des PLU communaux a été répartie en 11 grandes familles
- ✓ Ces familles permettent de présenter la vocation des zones qu'elles comprennent

LES ZONES GÉNÉRALES	LES ZONES SPÉCIFIQUES	LES ZONES DE PROJET
Zones pavillonnaires U1	Zones d'équipements U7	Zones de projet UP
Zones de centralité U2	Zones agricoles A	Zones à Urbaniser AU
Zones urbaines mixtes U3	Zones Naturelles N	
Zones de bourgs et centres anciens U4		
Zones de grandes résidences U5		
Zones d'activités économiques U6		

Le thème *Règlement écrit et graphique et zonage* a recueilli au total 82 observations.

Q10-1 : L'EPT Paris Terres d'Envol est invité à donner une réponse circonstanciée à chacune de ces observations.

9.2. Observations déposées par le public dans chacune des communes

Aulnay-Sous-Bois

n°127 Martine Cadart

De nombreux immeubles sont actuellement construits à Aulnay au raz de la route ne laissant place qu'à un mini trottoir (par exemple rue Jules Vallès). Le règlement du PLUi ne semble rien prévoir afin que, dans l'avenir les nouveaux immeubles soient construits en retrait de la chaussée.

Alain Amédéo (Reg. d'Aulnay-Sous-Bois) et n°185

Que deviendront les serres et jardins pédagogiques, entre autre les terrains de production (de chrysanthèmes notamment) et ceux devant et autour du Vélodrome d'Aulnay-Sous-Bois ?

Le centre horticole d'Aulnay-Sous-Bois va disparaître au vue du PLUi. Il est nécessaire de conserver les terrains, les espaces verts composés de serres, un jardin pédagogique et les terrains de production (de chrysanthèmes notamment) qui sont déjà en zone de bâtiment de haute hauteur (UH) dans le PLU actuel.

Mme G.A. et M. J.C. (Reg. d'Aulnay-Sous-Bois)

- Le PLUi devrait respecter tous les publics, comme les personnes à mobilité réduite, les enfants, les piétons, en élargissant les trottoirs. Ne plus voir des aberrations comme rue Jules Vallés. Le PLUi ne devrait pas exiger que tout bâtiment soit aligné sur la clôture, mais qu'il y ait un retrait obligatoire végétalisé afin que les trottoirs soient suffisants pour tous les publics.
- Exiger plus de 40% de pleine terre aux promoteurs même en zone à densifier.
- Prévoir de plus en plus d'espaces verts de fraîcheur.
- En cas de rénovation de rue, est-ce que le PLUi exige que l'on doive désimperméabiliser les sols au maximum (trottoirs, rues, parkings) ?

N°151 Clément COURLIVANT (SAS AULNAY-20-42 RUE BLAISE PASCAL, filiale du Groupe Novaxia) demande le classement du terrain de la SAS AULNAY-20-42 RUE BLAISE PASCAL en zone UPau1 ou, à défaut, ou de modifier le règlement de la zone U6i (il est demandé que l'emprise au sol puisse atteindre 75% de la superficie du terrain pour les constructions relevant de la destination « logements ») et, en toute hypothèse, sur la suppression de la servitude de localisation SE2.

N°160 - René BOUGOURD – Aulnay environnement

De nombreux aspects du règlement (zone U2, sauf point 3) ne répondent pas aux attentes de notre association :

- **Nombreuses constructions à l'alignement** : p 51, construction en recul de 4 mètres de l'axe d'une voie d'une largeur inférieure à 8 mètres. C'est notoirement insuffisant pour éviter « l'effet canyon ».
- **Containers d'ordures ménagères** : rien n'est prévu concernant la facilitation du ramassage des ordures ménagères. Sur quelques mètres de large et en continuité avec la voie publique, un recul ponctuel de la construction devrait être imposé, en communication avec le local

habituellement fermé, pour le stockage des containers le jour de la collecte des ordures ménagères, afin qu'ils n'encombrent pas les trottoirs et n'obligent pas les piétons de tous âges à descendre, à leurs risques et périls, sur la chaussée.

- **Disparition de nombreux arbres « de haute tige »** (zone U1), p38, il ne suffit pas d'exiger la présence d'un arbre de grand développement (plantation ?), il faut indiquer que si un arbre de haute tige est présent, le projet de construction doit être conçu en fonction de sa préservation, et rappeler que des sanctions sont prévues en cas de manquement à cette règle. Trop de grands arbres ont déjà disparu.
- **Imperméabilisation galopante des sols** : p 48, pour les risques d'inondation suite à un cuvelage, les constructions limitrophes ne sont pas prises en compte, alors que de nombreuses inondations de sous-sol sont déjà constatées. Ne pas oublier que de nombreux pavillons situés en zone U2 ou en bordure de la zone U2 n'ont pas de fondations, et sont donc particulièrement sensibles à ces désordres. Les constructions nouvelles doivent-elles se faire cyniquement au détriment des constructions anciennes ?
- **Multiplication des parkings en sous-sol** : aucune limitation pour le nombre de niveaux de parking, alors que le SAGE ne préconise qu'un niveau. En raison de la multiplication récente des parkings souterrains sur une commune où la nappe phréatique monte à 1,5 mètres et dans une zone exposée à la dissolution du gypse, il est urgent de mettre des limites très strictes aux nouveaux parkings souterrains. Par quartier, un pourcentage d'espaces en cuvelage à ne pas dépasser devrait être fixé, en plus des espaces en pleine terre, qui sont définis sans tenir compte du contexte local et de l'effet d'imperméabilisation des constructions préexistantes. Avant-guerre, dans de nombreuses zones d'Aulnay-sous-bois, il était obligatoire de faire des rez-de chaussée surélevés, avec des caves à demi-enterrées qui ne pouvaient excéder 1,80 cm de haut. Le remède pour permettre le stockage d'un nombre de véhicules grandissant sans perturber l'équilibre du sous-sol pourrait être l'utilisation des rez-de-chaussée pour les parkings. C'est dans ce domaine que les recherches architecturales et techniques pourraient être orientées. Le PLUI devrait évoquer explicitement cette possibilité.

Le projet de PLUI présente aussi des aspects positifs, en regard de l'actuel PLU d'Aulnay-sous-bois, en particulier en zone U2.

n°168 Gérard Prado

Les nouveaux quartiers à construire devraient prévoir pour les immeubles à construire une isolation par l'extérieure et l'installation de pompes à chaleur alimentant tous les logements et les parties communes sur le toit, en prévoyant une isolation phonique avec des caissons insonorisés et des récupérateurs d'énergie éolien de la soufflerie de la PAC. Il est aussi souhaitable de prévoir des systèmes de récupération d'eau pluviale pour l'arrosage des espaces verts.

N°229 - Amédéo Alain

Le projet de PLUI ne prend pas en compte le projet de réouverture du ru du Sausset, notamment sur la commune d'Aulnay sous-Bois, ce qui pourrait venir obérer sa

réouverture en amont et en aval. La Métropole du Grand Paris préconise que le ru du Sausset ainsi que ses abords soient ajoutés au plan des prescriptions graphiques du règlement sous la forme d'une servitude de localisation au niveau du vélodrome de la commune d'Aulnay-sous-Bois. L'enjeu réglementaire est la compatibilité du projet de PLUi avec la prescription 95 du SCoT de la Métropole.

Drancy

M. Bartuccio (Reg. de Drancy)

Une parcelle au 8 rue Charles Fourier est classée en zone U1 dans le futur PLUi. Il serait plus que logique qu'elle soit classée en U2d car elle est contiguë aux parcelles du 144 au 150 rue Anatole France et cela formerait un îlot.

Rachid Aouad (Reg. de Drancy)

Je m'oppose au changement de zonage en U3e de la cité pavillonnaire des Castors. Je souhaite qu'elle reste en zone pavillonnaire (U1).

n°84 Matthieu Gourlez

La parcelle BM 125 située avenue de l'Acacia a été maintenue en zone U1a et se trouve attenante à la zone U2a. Il semblerait logique que la rupture avec le quartier pavillonnaire puisse s'appréhender dans un même rythme de part et d'autre de l'Avenue de l'Acacia et permettre la formation d'un îlot. La parcelle est occupée par un ensemble de 12 boxes de stationnement qui constituerait une mauvaise transition urbaine entre le quartier pavillonnaires et les bâtiments collectifs qui pourront être édifiés le long de l'avenue Henri Barbusse. Il semblerait pertinent que la parcelle BM 125 situé au 23 avenue de l'Acacia appartienne à la zone u2a CCCCDC du PIUi.

n°143 Luis Remondes signale une anomalie dans le PLU concernant les terrains des 85 et 87 rue Auguste Blanqui. Ils sont en zone pavillonnaire alors que toute la rue permet la construction d'immeubles assez haut. Il faut enlever ces terrains des zones pavillonnaires et les mettre en zone d'immeubles.

n°149 Michel Bruneton demande qu'un rapport de 40 % soit imposé dans le rapport surface construite/surface non construite perméable pour les zones pavillonnaires. Il demande un rapport de 50 % pour les parkings et les bandes de roulement stabilisées.

n°156 Anonyme

Dans la zone U1 sur Drancy, il est prévu en page 17 du règlement que le linéaire de façade maximum soit de 20 mètres (contre 15 mètres sur les autres communes), ce qui pourrait conduire à des constructions trop massives en zone pavillonnaire, Il serait alors possible de construire des maisons de 20 mètres de profondeurs. Il est souhaitable de modifier le texte afin que les 20 mètres autorisés ne concernent que la façade donnant sur la rue.

« Les linéaires de façade sur rue et en limite séparative sont limités à 15 mètres (20 mètres sur la commune de Drancy pour les façades sur rue) maximum pour les constructions à destination de logement (hors annexe). »

n°157 Anonyme

suggère qu'on modifie le règlement de la zone U2 du PLUi qui prévoit que la hauteur des constructions puisse être modulable lorsque l'immeuble comprend au moins 10% de logements sociaux. Dans ce cas, la construction peut comporter deux niveaux supplémentaires, sans excéder 22 mètres. Il est alors prévu que « Dans ce cas, chaque niveau supplémentaire devra reculer d'au moins 3 mètres par rapport au niveau précédent ». Afin d'éviter une architecture disgracieuse en forme d'escalier il serait préférable d'indiquer que « Dans ce cas, le dernier niveau en front de rue devra

reculer d'au moins 3 mètres par rapport au niveau précédent. » afin que les futures constructions soient plus harmonieuses et offrent des terrasses confortables au dernier niveau.

n°158 Anonyme

Notre observation porte sur l'impact du projet de PLUi sur la ZAC Paris Nord 2 qui se trouvera dans le secteur U6G (URMNPO) du futur PLUi.

- L'indice relatif à la hauteur des constructions de ce secteur (indice P) indique "la hauteur des constructions est limitée à 22 mètres au point le plus haut". Les destinations de type entrepôts ou industries impliquent souvent la mise en place en toiture d'équipements techniques. Le PLUi autorise-t-il le dépassement de la limite en hauteur pour des émergences ponctuelles liées à ces ouvrages en toiture ?
- Est-il envisageable de porter la hauteur maximale des clôtures à 3m50?
- Concernant le coefficient de biotope est-il envisageable d'intégrer des hauteurs intermédiaires de substrat (par exemple 50cm) pour permettre un panel plus large de réponses techniques et paysagères (les hauteurs prévues dans le PLUi actuel sont 80 cm et 30 cm) ?
- Est-il envisageable de supprimer ou de formuler plus précisément la première condition concernant les ICPE relative aux besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ? Cette condition reste difficile à quantifier et à évaluer pour les acteurs de l'industrie et de l'entrepôt, en fonction de l'activité projetée.
- Est-il possible de clarifier les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales qui préconisent une gestion des eaux pluviales à ciel ouvert d'une part, tout en indiquant que les dispositifs de stockage des eaux pluviales devront de préférence être enterrés pour éviter les surfaces d'eau stagnante à ciel ouvert ?

n°163 Anonyme suggère d'intégrer dans la zone U2 deux parcelles cadastrées BN028 et BN029 et aujourd'hui classé en U1, afin d'avoir une limite plus cohérente et peut-être d'améliorer le projet de reconstruction NPNRU qui prévoit la reconstruction d'une partie des démolitions opérées sur la cité Gaston Roulaud sur des parcelles à l'angle de la rue Charles Gide et de l'Avenue Henri Barbusse.

Une demande similaire concerne la parcelle située 8 rue François Carels cadastrée BQ0178, qui appartient à la commune et laisse peu de possibilité de construire en restant en zone U1.

n°165 Mohamed et Halida Boukourida

Pourquoi la construction d'immeubles est autorisée sur toute la rue Auguste Blanqui à Drancy mais pas aux numéros 83, 85 et 87 de cette rue. Est-il possible que ces parcelles ne soient plus en zone pavillonnaire ? Nous nous opposons aussi au choix de la Mairie d'interdire le stationnement pour ouvrir une piste cyclable.

n°169 Amandip Baljip demande de classer en U2 les parcelles situées au 83, 85, 87 rue Auguste Blanqui ainsi que celle du 11 rue Edouard Liévin alors qu'elles sont aujourd'hui classées en U1. Elles sont entourées d'immeubles, créant une rupture urbaine assez peu esthétique.

n°250 Lina Taarkoubt

Le PLUi n'autorise pas « les ouvertures de toit dans les combles des constructions en R+1 et au dessus, à l'exception des trappes de désenfumage ». La justification d'une

telle règle n'est pas compréhensible car ajouter des ouvertures en toiture n'entraîne pas de rupture architecturale dans le pavillonnaire drancéen. Cet aménagement permet d'ailleurs d'éviter les extensions, et de conserver de l'espace vert en pleine terre sur les parcelles.

N°252 M. F

Voici les éléments qui me semblent oubliés ou à redéfinir dans le PLUi proposé sur Drancy particulièrement :

- limiter la densification et l'artificialisation irraisonnée
Se fixer un objectif ambitieux de désimperméabilisation (entre 15 et 30 %) et renaturer des sols.
- Préserver les quartiers pavillonnaires
Conserver les cités pavillonnaires (ex. Castors JHBJMF, zone KHDLMJ) en zones pavillonnaire et non gelée pour éviter la prédation des promoteurs immobiliers.
Privilégier la réhabilitation et la reconversion du bâti existant plutôt que la démolition.
- Développer et sanctuariser les espaces verts
Préserver les espaces verts existants dans les résidences (Gaston Roulaud, PVC, La Mulette...) et imposer 30 % minimum d'espaces de pleine terre dans tous les nouveaux projets.

N°256 Mme AMATE – Drancy

Des obligations règlementaires existent concernant la construction de logement ou équipement recevant du public à proximité de la gare de triage de Drancy. En conséquence, de nombreux riverains du site demandent que soit stoppées les constructions de logements et le groupe scolaire prévus dans le nouveau quartier du Bailly à Drancy qui a déjà commencé à être réalisé.

Je vous remercie de veiller à faire respecter la loi dans le cas où ces futures constructions seraient prévues à l'intérieur du périmètre non autorisé ou même à toute proximité. Il est inconcevable d'exposer un nombre de personnes croissant à des risques industriels majeurs (Arrêté Préfectoral N°2022-0541 du 04/03/2022, fixant les mesures de maîtrise de risques relatifs à la gare de triage de marchandises dangereuses située sur les communes de Blanc-Mesnil et Drancy).

Le Blanc-Mesnil

n°82 Christian de Kerautem

La hauteur des bâtiments prévus le long de l'Avenue de la République passerait à R+8. (zone 2a). Du côté pair, les bâtiments sont tous construits avec des hauteurs de R+4+A. Construire à R+8 en face déséquilibrerait complètement la perspective de cette avenue. C'est un non sens, en contradiction avec tous les écrits du PLUi sur l'architecture.

n°83 Christian de Kerautem est totalement opposé à la modification de la zone U5 pour y faire rentrer deux pavillons de la rue Aristide Briand.

Cette personne s'interroge également sur les capacités de la Municipalité du Blanc-Mesnil, qui vote un projet de PLUi fin Juin, et qui signe mi-septembre une Convention ANRU contradictoire sur plusieurs points avec ce même PLUi... Quelle crédibilité accorder dans ces conditions aux engagements des OAP ?

Cette personne note que, par ailleurs il est prévu dans cette zone U5 la possibilité de hauteur supplémentaire pour marquer un point fort, alors que 17 des 51 lots à construire sont concernés. Peut-on parler de signal quand un lot sur 3 est concerné ?

n°105 Claire Leroy demande le changement de zonage d'un terrain sis 16 avenue Marcel Legrand au Blanc-Mesnil. Le plan de zonage du futur PLUi indique que la parcelle cadastrée BE 543 se situera en zone U1a FFDEHE (zone pavillonnaire) et que les parcelles voisines, convoitées par plusieurs promoteurs, seront situées en zone U3a CCCDC. Le choix de conserver ce zonage, qui divise l'îlot «Charles Floquet-Marcel Legrand», en deux zones distinctes, pose question car elle entraîne de véritables problématiques pour les propriétaires de terrains situés en zone U1 qui voient leur bien être dévalués, mais également pour les promoteurs car il semble compliqué de pouvoir implanter un immeuble collectif tout en respectant les règles du futur PLUi, entre autre, en terme de hauteur maximum. Est-il possible de changer de zonage de la parcelle cadastrée BE 543 et de la situer en zone U3a du futur PLUi.

n°115 Didier Mignot

Les associations environnementales pointent un besoin d'harmonisation de la codification des zonages, différents selon les villes, rendant difficiles des comparaisons entre les communes et pouvant révéler des incohérences notamment sur les coefficients de pleine terre et d'emprise au sol. Ce besoin d'harmonisation du document s'exprime aussi dans les représentations cartographiques.

La codification NR doit également être revue particulièrement en zonage U4 sous peine d'avoir « un effet désastreux » alors que les îlots de chaleur urbains doivent être combattus.

La question des espaces réservés et leurs destinations mérite d'être précisée, voire corriger, devant la prépondérance accordée à la voirie et aux parkings, autrement dit à la voiture, au détriment des circulations douces.

La requalification de zones qualifiées comme zone mixte en zone pavillonnaire questionne également car elle donne l'impression qu'il va y avoir un accroissement de la zone pavillonnaire (+2,68 %) et une diminution des constructions d'immeubles (-11,16 %). On fait croire que l'on augmente ainsi la surface allouée aux pavillons.

Les emplacements des réserves foncières au profit de la commune pour l'élargissement des chaussées, touchent de la même façon l'avenue Barbusse, l'avenue Danielle Casanova et l'avenue Charles Floquet, à des endroits où la zone UA (zone mixte avec immeubles) est requalifiée en zone UG (zone pavillonnaire). La superficie de ces réserves foncières pour l'élargissement des chaussées sur ces seules avenues de Blanc-Mesnil représente plus de 1,4 ha pris sur les zones pavillonnaires UG requalifiées ainsi dans le PLU. Le total des réserves pour l'élargissement des chaussées est de 2,5 ha.

Sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, la municipalité considère que la règle rédigée est trop contraignante et remet en cause les projets à venir. La municipalité propose de modifier le PLUI afin de l'adapter au projet NPNRU des Tilleuls. Cela concerne l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, à l'alignement, à l'emprise au sol des bâtiments, à la hauteur des constructions.

Un plan d'urbanisme doit-il s'adapter aux projets immobiliers ou servir de guide pour l'établissement des règles communes à l'ensemble des projets à venir sur l'ensemble du territoire ?

Ce projet de PLUI ne répond pas suffisamment aux enjeux et aux défis de notre époque en portant encore trop une vision passéiste de l'aménagement du territoire, malgré quelques avancées, notamment concernant la notion de pleine terre.

Sous réserve de modifications substantielles, en tous cas pour la ville du Blanc-Mesnil, ce projet de PLUI n'est pas satisfaisant.

n°146 Alain Mignot (MNLE 93) s'oppose au classement de la cité Pierre Semard de Blanc-Mesnil en U5a BCCDDD. Ces indices sont inopérants sur cette résidence, notamment en ce qui concerne la hauteur des constructions et l'implantation des

constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain. L'objectif de ce classement en U5a BCCDDD n'est-il pas la destruction de la cité Pierre Semard, objectif déjà clairement exprimé parla municipalité de Blanc-Mesnil ?

n°190, n°220, n°230, n°235 Anonyme

L'État, dans son avis page 15/22, considère comme pertinent qu'un logement en zone pavillonnaire puisse être divisé à condition que les logements nouvellement créés disposent d'une surface de plancher minimale de 45 m². Cette valeur est un appel d'air pour les marchands de sommeil. En effet, une maison faisant en moyenne 120-130 m² de surface de plancher, cela signifierait que chaque pavillon puisse devenir un collectif de 3 petits logements LEGALEMENT, sans que soit pris en compte le caractère raisonné de la densification souhaitée. La densification raisonnée en secteur pavillonnaire ne doit pas se faire au détriment du caractère pavillonnaire de la zone ! La ville ne densifie que sur les grands axes et préserve sa zone pavillonnaire qui fait partie de son identité, une de ses spécificités au regard des communes avoisinantes. Le pavillon a une destination de logement purement familial et par définition sa division n'est pas souhaitable pour éviter les nuisances (stationnement, structures non adaptées du fait de surpopulation) pouvant en découler.

n°196 Brigitte Saleh Loumeau

Je ne désire pas que mon pavillon situé au 99 rue Émile Kahn à Le Blanc-Mesnil, patrimoine remarquable n°1, soit classé. Etant actuellement classé G (DPE), une rénovation complète est nécessaire.

Le Bourget

R.C. (Reg. du Bourget)

Pourquoi y a-t-il l'indication d'un linéaire commercial dans la zone U7b le long du groupe scolaire Mermoz ?

R.C. (Reg. du Bourget)

Pourquoi le groupe scolaire Jean Mermoz est inscrit en zone U7b, alors que les établissements d'enseignement y sont interdits ?

Pourquoi une partie du square Charles de Gaulle est inscrit en zone N (Natura 2000) ?

Plan des prescriptions graphiques : Il doit s'agir des secteurs de hauteur de types 1, 2 et 3, au lieu de 0, 1 et 2. De plus, la représentation de ces secteurs est illisible. Pourquoi le secteur gare n'est pas inclus dans un PAPAG, comme le secteur Bienvenue ?

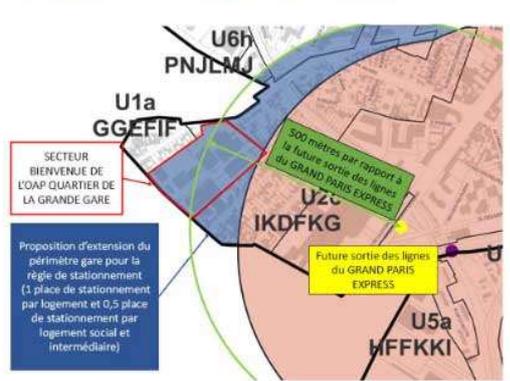
En zone UZ6, dans la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, les dispositions particulières devraient s'appliquer également en limite de la zone U5 (indices K et M).

Dans la zone U6p du Bourget, il serait préférable d'appliquer l'indice K plutôt que l'indice M pour les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives.

n°197 Arthur Simon (COGEDIM)

La COGEDIM propose d'amender, dans le PLUi la prescription graphique FJDFGG (zone U2c) notamment en ce qui concerne la règle des hauteurs, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation et la règle de stationnement.

Les évolutions que nous préconisons :

Rédaction du PLUi arrêté	Evolutions proposées
<p>• HAUTEURS</p> <p>Règlement écrit : se référer au règlement graphique</p> <p>Règlement graphique (OAP) : placer préférentiellement pour ce secteur les collectifs R+3 au sein de l'îlot</p>	<p>R+5 en cœur d'îlot</p> <p>Possibilité de développer, sur deux niveaux maximum, une SDP de maximum 20 % du total de la SDP des derniers niveaux de l'ensemble des bâtiments du projet en réponse à un signal architectural justifié</p> <p>R+2+C ou R+2+A en frange pavillonnaire</p>
<p>• REGLE DE STATIONNEMENT</p> <p>Périmètre gare :</p> <p>Logements : 1 place de stationnement par logement</p> <p>Logements sociaux et logements locatifs intermédiaires : 0,5 place de stationnement par logement social</p> <p>Hors périmètre gare :</p> <p>Logements : 1 place de stationnement par logement</p> <p>Logements sociaux et logements locatifs intermédiaires : 1 place de stationnement par logement social et 1 place de stationnement par logement intermédiaire</p>	<p>Appliquer la règle du périmètre gare à l'ensemble du tènement à l'étude, selon la manière suivante :</p> 

Sevrans

Wilhem Coindre (Reg. Sevrans)

Il semble que la zone U3A sur laquelle se trouve la déchetterie, près du lycée Cendrars ne soit pas un pôle de mixité urbaine, mais soit destinée, peut-être, à recevoir le club de poneys. Il serait nécessaire de modifier ce zonage de ce petit rectangle en bordure de la Poudrerie.

n°3 Samuel Ribero

La zone à côté de la fourrière de Sevrans, face tram Rougemont Chanteloup avait été modifiée en grands immeubles. Pourquoi la partie à gauche reste en pavillon alors qu'il s'agit d'une petite pointe coincée entre le tram et la zone d'activité ? Une modification du zonage est-elle possible ?



n°75 Anonyme

Il est regrettable que les parcelles pavillonnaires U1a jouxtant les parcelles U3a et U3b ne bénéficient pas d'une zone tampon qui permettrait une transition en douceur entre les pavillons et immeubles. Pourquoi, tout en utilisant le fonds de parcelles U1a, ne pas diminuer progressivement la hauteur pour finir dans les parcelles U1a à 10 m de hauteur afin de constituer un bloc d'immeuble à densification douce ?

n°86 Urbane Ledesert (SNCF)

La SNCF souhaite conserver le classement initialement prévu au plan de zonage – à savoir sur la commune de Sevrans, un classement en zones urbaines mixtes U1a et U3a, sur la parcelle AT0193, appartenant à SNCF Réseau. Ces terrains font l'objet d'une démarche de requalification afin d'y développer un projet urbain mixte. Or, la ville de Sevrans souhaite modifier le zonage afin de passer ces derniers en zone NL et en zone U7 dite d'équipement. Le classement en zone NL est incompatible avec le projet de gare routière porté sur la partie ouest de secteur. De plus, le règlement de la zone est incompatible avec la vocation urbaine souhaitée sur ce secteur, dont les caractéristiques et la localisation répondent aux enjeux de production de logements et de contribution aux objectifs de zéro artificialisation nette.

Nous demandons également, comme indiqué dans nos avis, une modification de l'OAP afin d'exclure le principe de cœur vert des fonciers appartenant à SNCF Réseau. Ce dernier, exprimé dans l'avis de la Ville de Sevrans, porte sur la création d'une trame verte entre le Parc de la Poudrerie et le nouveau pôle gare de Sevrans-Livry, en concertation avec les services de la ville et de l'EPT.

L'avis exprimé par la SNCF le du 16 septembre 2024 comprend un certain nombre de remarques que la SNCF souhaite également voir intégrer, notamment :

- la modification du zonage des terrains FRET à Drancy et au Blanc-Mesnil,
- la suppression de la protection au titre de l'article L151-23 sur les talus ferroviaires.

n°104 Fatiha Ziani

La rue Gabriel Peri à Sevrans est indiquée en zone U3a EEEDFD au PLUI soit une zone de construction d'immeuble de 15m de haut. A l'arriere de la zone U3a, sur les rues perpendiculaires, est conservée la zone pavillonnaire en U1a IHFGJC. Neanmoins, les maisons individuelles situées immédiatement à l'arriere de cette zone U3a subiront un impact negatif du point de vue de l'ensoleillement, du vis a vis importants et une perte de valeur qui impactera les propriétaires occupants.

Aussi je demande par cette requete, l'inscription de la parcelle AP73 dans la zone U3a pour plusieurs raisons:

- éviter le vis à vis important sur notre emprise.
- Eviter la devaluation importante de notre bien.
- Maintenir le coeur d'ilot vert par le futur promoteur.
- Permettre les sorties de vehicules rue de la Marne pour desengorger la rue Gabriel Péri.

N°s152 et 155 - Grand Paris Aménagement souhaite porter à la connaissance deux éléments concernant l'opération Sevrans Terre d'Avenir :

Une difficulté à respecter la règle d'emprise au sol inscrite dans le PLUI pour certaines constructions du sous-secteur UPSE2. Il est proposé une adaptation de cette règle des 55% maximum d'emprise au sol, ainsi qu'une compensation en espaces verts, à définir en concertation avec les collectivités.

Un ajustement dans la rédaction d'une règle de la zone projet concernant le retrait des étages. Grand Paris Aménagement demande de remplacer « *retrait minimum d'environ 2,50 m sur la majorité de son linéaire en limite d'espace public* » par « *retrait minimum d'environ 2,50 m sur la majorité de son linéaire par rapport au droit de la façade principale* ».

n°178 Anonyme

demande un changement de zonage pour le 44 rue Michelet Sevrans - parcelle AL88, cette dernière étant entourée de bâtiments avec d'importants vis-à-vis. Il semble qu'utiliser toutes les parcelles entre la rue Gabriel Péri, la rue Michelet (entre le n° 40 et 54) et la rue Henri Martin (8 et 10) permettrait de créer des immeubles

de hauteur dégradée et harmonieux, à la place de grands murs monolithiques de 21 m de hauteur au fond des parcelles U1 en limite de la zone U3.

Est-il possible de classer la parcelle AL88 (44 rue Michelet) dans la zone U3 du PLUi ainsi que celles situées entre le n° 40 et 54 rue Michelet qui sont en limite de la zone U3 ?

n°179 Anonyme suggère d'utiliser toutes les parcelles entre deux rues pour créer des immeubles de hauteur dégradée afin de densifier l'espace urbain tout en préservant une transition harmonieuse avec les bâtiments environnants.

Tremblay-en-France

Madame Dehoule (Reg. de Tremblay-en-France) signale une erreur dans le règlement de la zone U3 indice G relatif à la hauteur, p. 105, 2^{ème} paragraphe, 12 m à l'égout, 15m au faîtage, **R+3+C** (et non « R+2+C »).

n°8 Anonyme

Interdire les divisions de terrains et de maisons dans les quartiers pavillonnaires qui dénaturent la qualité de vie dans ces zones.

n°188 Sylvie Van den Brink (Les amis naturalistes des coteaux d'Avron)

L'ANCA demande l'ajout, dans le règlement de la zone U4, et en particulier sur le Vieux Pays de Tremblay, de mesures prenant en compte la présence d'espèces protégées qui n'existent pas dans le PLUi actuel.

La ZNIEFF de type 2 n° 110620113 « Plaine agricole du ru du Sausset » intègre dans son périmètre une partie du Vieux Pays de Tremblay. Habituellement, les ZNIEFF, doivent apparaître en N dans les documents d'urbanisme. La ZNIEFF précitée vient d'être créée (13/11/2023). Son périmètre est justifié par la présence d'espèces remarquables protégées, en particulier celle du Moineau friquet (*Passer montanus*). La colonie de Tremblay est l'une des dernières d'Ile-de-France, c'est pourquoi le CSRPN a demandé l'inclusion de ce secteur dans la ZNIEFF

Villepinte

Saïda Allam - ASL « Le Clos Notre Dame » (Reg. de Villepinte) est fermement opposé à une éventuelle zone en secteur constructible d'immeubles (Impasse Montconseil et rue Notre Dame) pour préservation du cadre de vie. L'implantation d'immeubles entraînerait une densification urbaine incompatible avec l'identité du quartier.

Il est demandé ce que cette zone reste exclue des zones constructibles destinées à accueillir des immeubles et de revoir la classification fiscale « Résidence » qui n'a pas lieu d'être en vue de son appellation du quartier « Rue Notre Dame » ouvert à la circulation de tous.

n°61, n°62, n°63 et n°226 Frank Véga et Khadidja Laouedj sont propriétaires des parcelles n°s 170 et 173. Ces dernières ont été identifiées comme étant des « *ilots mutables à destination de logements en R+3+C maximum* » alors que, selon le plan des prescriptions graphiques de Paris Terres d'Envol ces parcelles apparaissent comme des emplacements réservés N°ERVi15 à destination d'« *aménagement d'une aire de stationnement* », ce qui est donc contradictoire avec la destination de logements en R+3+C. Mme Khadidja Laouedj indique qu'« *après entretien avec Mme la Maire de Villepinte, il aurait été conclu qu'il s'agirait d'une erreur, et qu'un plan de masse corrigé aurait été déposé en mairie* ». Ces deux propriétaires s'opposent donc au projet de faire un parking aérien (projet ERVi 15) sur leurs parcelles.

n°95 Roger Valade

Le PLUi entend garantir l'habitat pavillonnaire. Comment cet objectif sera compatible, vu la pression urbaine, avec un autre objectif, celui d'éviter l'étalement urbain ? A un moment il faut choisir.

Limiter la hauteur des constructions peut être une solution concernant l'acceptabilité et la préservation de 45% de pleine terre, il n'empêche que rehausser (ou laisser la possibilité de rehausser, ou celle de construire en zone concernée) l'habitat pavillonnaire jusqu'à R+2+C serait acceptable pour la population et générerait une importante offre potentielle de logements.

n°186 Méryl propose de renforcer la disposition relative à la transition entre les zones U3 et les zones U1 (Règlement p. 100) qui précise : « Nonobstant les dispositions des indices suivants, dans une bande de 10 mètres comptée perpendiculairement à la limite de la zone U1, la hauteur des constructions est limitée à la hauteur maximum autorisée dans cette même zone U1 augmentée de 3 mètres. »

Il est préférable de porter cette bande à 15 mètres afin de renforcer la protection du cadre de vie des habitants des pavillons situés en bordure des zones U3.

n°187 Lydie

Nous sollicitons un changement de zonage pour notre parcelle n°294 à Villepinte qui se retrouve dans le PLUi la première parcelle de la zone pavillonnaire en bordure d'une zone urbaine mixte alors que ce n'était pas le cas auparavant. Si la zone U3 doit être étendue, il semblerait cohérent que l'ensemble du pâté de maison y soit intégré d'autant plus que plusieurs immeubles collectifs sont déjà présents sur le secteur. Trois propositions d'extension du zonage U3 sur le secteur de la gare du Vert-Galant.

Aulnay-Sous-Bois et le Blanc-Mesnil

N^{os} 174 et 175 LOGICOR demandent, dans le cadre de réalisation d'entrepôts logistiques à l'étage, de modifier les indices concernant le Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis (214 du règlement indice A et G) en rajoutant la mention en gras :

« Une part de 15 % minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre.

En plus des dispositions ci-dessus, une part de 15 % minimum de la superficie du terrain doit être traitée en coefficient de biotope et/ou en panneaux photovoltaïques en toiture du bâtiment. »

Tremblay-en-France et Villepinte

N°79 SIPAC et VIPARIS - Parc des Expositions demandent de :

- supprimer pour la sous-destination « centre de congrès et d'exposition » la limitation du « nombre d'accès automobile à un même terrain à un accès par tranche de 15 mètres de linéaire de rue. Pour les terrains d'angle, la règle est comptée une seule fois. Si le terrain est bordé par plusieurs rues (terrains traversants), il peut être admis un accès automobile par rue ».
- autoriser dans la zone du petit marais et des ruisseaux, la possibilité de drainage et de rabattage des nappes ou cours d'eau existants.
- retirer les surfaces de toitures actuelles de la règle sur la récupération des eaux pluviales (p. 8 du règlement) qui précise que « Toute opération de construction, extension, réhabilitation, ou surélévation aboutissant à l'établissement de 100 m² d'emprise au sol et au-delà doit s'équiper d'un dispositif de stockage des eaux pluviales (de préférence enterré ou intégré à la construction afin de ne pas développer de surface d'eau stagnante à ciel ouvert), adapté à l'importance et à la nature de la construction et assurant une protection efficace du milieu naturel. » compléter la règle relative aux affouillements/exhaussements (p. 179

du règlement) par l'ajout en gras : « Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions ou d'aménagements **y compris d'aménagements paysagers** ». La règle rend impossible la réalisation d'aménagements paysagers en dehors de tout projet de construction.

- autoriser les activités correspondant à la destination commerces et activités de services sans fixation de limite pour la sous-destination « centre de congrès et d'expositions » sur la zone u6e. Les seuils (100m² de SUV et 150m² de plancher) font obstacle à des projets de modernisation et de rationalisation des espaces de vente au sein du site. La seule référence d'un PLU étant la surface de plancher, toute référence à la surface utile de vente doit être supprimé car ne relevant pas du droit de l'urbanisme.
- supprimer du PLUi la possibilité d'autoriser sous condition dans le secteur u6a « les constructions et aménagements liés à l'activité présente sur le terrain et permettant de développer une activité agricole prenant en considération les enjeux du développement durable dans la limite de 400m² et 20% de la superficie du terrain » portant sur une part d'activité agricole qui est contraire à la vocation du PIEX et à son bon fonctionnement.

Concernant les règles d'implantation des constructions en zones u6a et u6e le SIPAC et VIPARIS demandent :

- de ne pas limiter l'emprise au sol des zones u6a et u6e pour la sous-destination « centre de congrès et d'expositions » à l'instar des salles d'art et de spectacle et des équipements sportifs. Toutefois, si une limite de l'emprise au sol devait être imposée, il conviendrait de la fixer à 70% de la superficie du terrain pour la zone u6e.
- De ne pas limiter la hauteur des constructions de la sous-destination « centre de congrès et d'expositions » à l'instar des salles d'art et de spectacle et des équipements sportifs. Toutefois, si une limite de hauteur devait être imposée, il convient de fixer cette limite à 28m afin de prendre en compte les standards internationaux des centres de congrès et d'expositions, favorisant la modularité et polyvalence des espaces, les structures sans poteaux et la hauteur utile à plus de 20m. Ainsi, avec les équipements techniques situés au-dessus, une hauteur totale de 28m serait un minimum acceptable pour ce type de structures. Cette proposition est par ailleurs cohérente avec les hauteurs imposées dans le secteur U6M. Cette limite est proposée sous réserve d'éventuelles modifications des contraintes imposées par les couloirs aériens de l'aéroport Charles de Gaulle.
- Que les constructions soient implantées en recul avec un minimum de 5 mètres. Concernant la règle spécifique en bordure de l'A104, il est demandé de limiter le périmètre d'application de cette règle aux habitations et logements.
- De retenir la règle proposée en zone u6e concernant les limites séparatives sur les deux zones, « les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait ». En cas de retrait, le mode de calcul est le suivant selon la création ou non de « vues » :
 - « Si la façade présente des éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter $L=H$ avec un minimum de 6 mètres ».
 - « Si la façade ne présente pas d'éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter $L=H/2$ avec un minimum de 4 mètres ».
- De retenir la règle proposée en zone u6e sur les deux zones concernant la distance entre deux constructions :
 - « À la moitié de la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 6 mètres si l'une des deux façades comporte des éléments créant des vues ».

- « À la moitié de la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 4 mètres si aucune des façades ne comporte des éléments créant des vues »
 - Que le calcul du sur les deux zones pour les constructions avec des longues portées valorise les épaisseurs de substrat dès 15cm.
- La SIPAC et VIPARIS avancent encore un ensemble de dispositions particulières applicables à la commune de Villepinte :
- Au regard de la dimension des volumes et façades du PIEX, il convient d'exclure la sous-destination « centre de congrès et d'expositions » des dispositions du règlement :
 - 1.1.6 « Les matériaux de construction destinés à être recouverts, tels que les parpaings et les briques creuses, doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage sur leur face extérieure. Le revêtement de façade doit être d'une tonalité compatible avec celle des constructions avoisinantes ou faire l'objet d'une composition polychrome qui s'intègre à l'environnement. »
 - 1.1.7. « Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec la même qualité que les façades principales (dessin des façades et choix des matériaux). »
 - Au regard de la dimension des toitures du PIEX, il convient d'exclure la sous-destination « centre de congrès et d'expositions » des dispositions du règlement :
 - 2.1. : En toutes zones : « Les toitures doivent être à pente. »
 - 2.2. : En toutes zones : « Les ouvrages et locaux techniques tels que machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sortie de secours édifiés en superstructure sur les terrasses, doivent faire partie de la composition volumétrique d'ensemble et ne pas être laissés apparent dans le cas de toiture terrasse : l'usage de toiture partielle, de dalle, de coffre, pare-vue ou d'encoffrement s'intégrant dans l'ensemble du bâti sera privilégié. »
 - 2.5 en zone u6 : « Les toitures doivent être traitées avec la même qualité architecturale que les façades des constructions. »
 - Pour des raisons de sécurité du PIEX, les clôtures existantes sont à une hauteur standard de 2.20m. Au regard de la dimension du PIEX, et pour des enjeux de sécurité, il convient d'exclure la sous-destination « centre de congrès et d'expositions » des dispositions du règlement :
 - 3.1.9 : En zone U6 : « Les clôtures sur rue doivent être constituées de haies vives ou de matériaux à claire-voie, reposant éventuellement sur un muret de soubassement d'une hauteur maximum de 1 m ».
 - 3.2.13 : En zone U6E : « seuls les espaces revêtus, aires de stationnement, cour de manœuvre ou de stockage doivent obligatoirement être masqués par une clôture ou un écran visuel : les clôtures doivent être composées d'éléments grilles en serrurerie ou treilles à mailles rectangulaires de 5mm de diamètre sur potelets métalliques ; elles ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,50m et doivent être doublées d'une haie arbustive de qualité (feuillage dense et persistant) plantée à l'intérieur du lot d'une hauteur au moins égale à celle du grillage ; les entrées de lots peuvent être traitées par une clôture en maçonnerie ;»

Ces exclusions doivent pouvoir bénéficier à toutes les destinations sauf aux « logements » et « hébergements ».

Sur le « triangle des 26 hectares » (zone u6I) la SIPAC et VIPARIS demandent :

- que la sous-destination « centres de congrès et d'exposition » soit dûment autorisée, de même pour le commerce de détail et la restauration qui peuvent être accessoires à l'activité principale de congrès et d'exposition, l'activité de restauration étant même indissociable d'une activité de congrès et d'exposition. Le maintien de telles interdictions par le PLUI empêcherait la SIPAC et de VIPARIS de remplir leurs obligations à l'égard de l'aménageur. Des intérêts contradictoires sur cette zone pourraient être un frein à tous projets d'aménagement économique.

Le projet de PLUI reprend l'arrêté du 22 mars 2023 sur les destinations et sous-destinations qui visent dans la sous-destination « entrepôts » les centres de données (communément appelés « data centers »). Il est donc possible de sauvegarder la possibilité d'implanter un tel équipement dans le triangle des 26 hectares, ce qui permettrait de mutualiser l'alimentation du PIEX, du Colisée, d'une partie de la ZAC Aérolians ainsi que de relier le réseau de l'aéroport CDG et le réseau de la ville de Villepinte.

Sur le terrain à l'arrière du Colisée et la partie nord du « triangle des 26 hectares » (zone u6m) la SIPAC et VIPARIS demandent :

- Que les sous-destinations de « centres de congrès et d'exposition » et de « restauration » soient autorisés sans condition et donc que leur interdiction soit levée, la première activité relevant de l'objet social principal de la SIPAC et de VIPARIS, la restauration étant indissociable de cette activité.
- Qu'une limitation des entrepôts à 45% de l'activité principale soit effective mais hors urgences techniques liées notamment aux dispositifs de transition énergétique (panneaux photovoltaïques, végétalisation...).

Sur les règles de hauteurs communes aux zones u6m et u6l la SIPAC et VIPARIS demandent :

- Que la hauteur maximum des entrepôts, y compris les centres de données, soit portée de 22 à 24 mètres, ce qui correspond aux contraintes techniques usuelles pour ce type d'équipement.
- Que la sous-destination de « centre de congrès et d'exposition » soit autorisée dans les deux zones u6m et u6l. et que les constructions soient limitées à une hauteur de 28 mètres.

Sur les emplacements réserves (zones u6m et u6l) la SIPAC et VIPARIS demandent :

- la suppression d'une servitude de localisation identifiée en emplacement réservé au titre d'une « esplanade » sur la bande de terrain cédée par la SIPAC à l'EPT pour la réalisation de voie de desserte sud du Colisée (secteur S E 5). Compte tenu de la réalisation de cette desserte, l'emplacement réservé n'a plus lieu d'être, le secteur se situe donc en zone u6m et u6l en tant que voirie et voie de circulation publiques.

Dugny, Le Bourget et Tremblay-en-France

n°135, n°136, n°137, n°138 Le Groups ADP demande :

- L'harmonisation des règles d'implantation entre la commune de Dugny et celle du Bourget (reprise de l'avis PPA du 09 septembre 2024).
- De ne pas inscrire de pourcentage de pleine terre de prescriptions concernant le traitement des espaces non bâtis au sein des deux sous-zonages de la zone U6 compris dans le périmètre OIN, suite à la difficile application du pourcentage de pleine terre aux caractéristiques de la zone aéroportuaire et de la Cargo City sur la commune de Tremblay-en-France (reprise de notre avis PPA du 9 septembre dernier)

- De retenir le pourcentage de 20% de pleine terre sur ce sous-zonage de la zone U6, l'application du pourcentage de 30% de pleine terre à la zone Cargo semblant également délicate et incompatible avec une densification de la zone telle que souhaitée par les orientations du PLUI.
- Que la parcelle n° BE 62 à Tremblay-en-France demeure classée en zone U du PLUi de Paris Terres d'envol.
- D'autoriser la sous-destination « logement » pour la zone U6b de la commune de Dugny et pour la zone U6i de la commune du Bourget pour la réalisation d'un programme de co-living.

n°141 VIPARIS et le SIAE demandent :

- De supprimer pour la sous-destination « centre de congrès et d'exposition » la disposition précisant que « le nombre d'accès automobile à un même terrain est limité à un accès par tranche de 15 mètres de linéaire de rue. Pour les terrains d'angle, la règle est comptée une seule fois. Si le terrain est bordé par plusieurs rues (terrains traversants), il peut être admis un accès automobile par rue. [...] »
- Que dans la zone du PEX soit autorisée la possibilité de drainage et de rabattage des nappes ou cours d'eau existants.
- Que les surfaces de toitures actuelles ne soient pas incluses dans la règle portant sur la récupération des eaux pluviales (p. 8 du règlement). Par ailleurs, les possibilités d'infiltrations en lieu et place de rétention semblent plus adaptées dans la zone actuelle. Enfin, la réutilisation des eaux pluviales est soumise à autorisation préfectorale s'agissant d'un établissement recevant du public. En conséquence, cette obligation ne doit porter que sur les nouveaux bâtiments et à la condition expresse que le Préfet autorise la réutilisation des eaux de toiture et de ruissellement. Le refus de l'autorisation préfectorale pourrait-être un motif de dérogation.
- De prévoir expressément la possibilité de mutualiser les places de stationnement pour chaque destination et sous-destinations. Par ailleurs, dans le périmètre du PEX, les espaces extérieurs ne peuvent se voir limiter à un seul usage, ces espaces pouvant servir de parc de stationnement, d'espaces logistiques ou de lieux d'exposition. En conséquence, il est demandé dans l'enceinte du PEX que les espaces extérieurs soient assimilés à des annexes des lieux de stockage et d'activité permettant une modularité et une réversibilité en fonction des besoins.
- D'exclure le PEX des obligations concernant un pourcentage de place de stationnement pour les vélos. Lors d'événements d'ampleur, les organisateurs d'événements mettent en place des solutions éphémères de parkings vélos adaptées à leurs besoins. (ex : SIAE 2025 : 500 places créées).
- De compléter la règle relative aux affouillements / exhaussements par l'ajout ci-dessous :
« Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions ou d'aménagements, y compris d'aménagements paysagers ».
Par ailleurs, la règle limitant l'extension des constructions existantes dans la limite de 10% de SDP semble dangereuse dans la mesure où elle semble s'appliquer à l'ensemble des constructions existantes en zone U6i quand bien

même la destination ou la sous-destination serait autorisée dans le secteur. Il est donc demandé de supprimer cette limitation pour la sous-destination « centre de congrès et d'exposition ».

- Que le PLUi propose un zonage homogène sur l'ensemble du PEX, ce denier étant à cheval sur les deux communes de Dugny et du Bourget. Il paraît absolument nécessaire de procéder à la création d'un secteur en zone U6 propre au PEX et à la zone aéroportuaire.
- De fixer des éléments objectifs permettant de caractériser les atteintes à l'activité aéroportuaire sur la zone U6b.
- D'autoriser les activités de restauration sans fixation de limite pour la sous-destination « centre de congrès et d'expositions » dans la zone U6i.
- Une dérogation s'agissant des bâtiments existants situés dans l'emprise du parc des expositions afin qu'en cas de non-conformité, les travaux d'extension et de surélévation puissent être autorisés sans avoir à observer un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante et sans contrainte en cas de création de vues (implantation par rapport aux limites séparatives et à l'alignement).
- L'homogénéisation des retraits imposés entre constructions sur un même terrain en retenant les obligations relatives à la zone U6i.
- Que les règles relatives à l'emprise au sol soient harmonisées entre les deux zones (U6b et U6i) et que celles de la zone U6b s'appliquent aux deux zones, à tout le moins pour la sous-destination « centre de congrès et d'expositions ».

VIPARIS et le SIAE listent un ensemble de dispositions particulières applicables à la commune de Dugny :

- Au regard des spécificités des façades, des toitures, des clôtures et des antennes et éléments de superstructure du PEX, il convient d'exclure la sous-destination « centre de congrès et d'expositions » des dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale (p. 23 - 1.1.1 à 1.1.6, 1.3.1, 1.3.2, 2.1 à 2.5, 3.1.1, 3.1.2, 3.2.1, 3.2.2).
- Il est demandé pour les constructions avec de longues portées que le calcul du CBS valorise les épaisseurs de substrat dès 15 cm.
- Concernant les plantations d'arbres, il est demandé de tenir compte des dispositions relatives aux plantations dans la globalité de l'emprise foncière considérée, et non par emprise communale, pour permettre, selon la localisation des espaces de pleine terre, le remplacement des arbres abattus.

Ensemble de l'EPT ou aucune commune identifiée

Environnement 93 (Reg. d'Aulnay-Sous-Bois) liste les observations suivantes :

- L'emprise au sol du zonage U4 est non réglementée et pas assez protecteur à Tremblay-en-France (Grange aux Dîmes). A établir aussi pour Aulnay et Villepinte (Préfet).
- Règlement à simplifier (indices) : voir impact du CBS et incompatibilité emprise au sol/Pleine Terre/CBS (Avis PPA Environnement 93).
- Marges de retrait le long des cours d'eau à harmoniser à 10 m partout comme en U1.

n°85 Nora Daoudi souhaite que l'interdiction d'installer des fenêtres de toits dans les maisons soit levée afin que chaque habitant de notre EPT puisse jouir pleinement de ses combles.

N°128 Environnement 93 (demande rédigée dans le cadre des PPA) demande :

- une harmonisation de la codification d'emprise au sol en affectant en particulier un seul pourcentage d'emprise à un indice.
- De reconsidérer la réglementation « NR » sur l'ensemble des zones du PLUi.
- Une harmonisation de la codification en affectant en particulier un seul couple Taux de pleine terre/CBS à un indice.
- D'imposer, hors zone pavillonnaire, un coefficient de pleine terre à minima de 20 % dans toutes les zones urbaines du territoire de l'EPT.
- De préciser Les classifications du zonage U7 qui est un amalgame d'usages du sol plutôt hétéroclite.
- D'améliorer l'homogénéité de la représentation graphique sur l'ensemble du territoire (le plan des prescriptions graphiques de Paris Terres d'Envol doit prendre en compte l'article R.151-53 du code de l'urbanisme).
- D'identifier les talus ferroviaires et autoroutiers pour leur impact sur la préservation des continuités écologiques.

n°145 M. Pascal Comes identifie quelques incohérences qu'il conviendrait de clarifier à propos de la gestion des eaux pluviales.

Le paragraphe 2 « *Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics* » (Gestion des eaux pluviales) semble suggérer un renforcement des dispositions constructives liées à la gestion des pluies courantes et des pluies de référence qui viennent questionner voire contredire les dispositions en vigueur dans le règlement de zonage de l'EPT de 2021.

Plusieurs paramètres sont incohérents :

- Concernant les pluies courantes, le projet de PLUi ne semble retenir que l'abattement des 10mm conformément au SDAGE alors que sur la carte de zonage, les pluies courantes à hauteur de 16 mm sont exigées sur les zones séparative 2 et 10. Doit-on comprendre que la gestion des pluies courantes serait donc atténuée pour 3 zones sur 8 zones et renforcée sur les 5 autres ?
- La pluie de référence mentionnée dans le règlement de zonage d'assainissement (p 51/75) est une pluie décennale. Le projet de PLUi semble lui considérer la pluie trentennale. Cette disposition vient-elle renforcer le règlement de zonage ?
- Concernant les débits de fuite, le projet de PLUi ne mentionne qu'un débit de fuite unique de 2L/s/ha. Il rentre aussi en contradiction avec les cartes de zonage et le règlement associé qui dissocient 4 cas de figure : 0.4L/s/ha - 2L/s/ha - 7L/s/ha et 10L/s/ha. Cette disposition viendrait-elle aussi globalement renforcer le règlement de zonage actuel ?

9.3. Questions de la commission d'enquête sur ce thème

Q10-2 : Prise en compte des demandes et avis des grands acteurs économiques du territoire

Plusieurs acteurs économiques majeurs, occupants des superficies conséquentes du territoire de l'EPT (SNCF, Parc des expositions, ADP, LOGICOR, Grand Paris Aménagement, ...), ont transmis à la commission d'enquête d'importantes quantités de documents demandant de très nombreux aménagements du PLUi (concernant

essentiellement la partie Règlement). Certaines de ces demandes avaient déjà été exprimées par les acteurs concernés dans les avis des PPA. La commission d'enquête s'interroge sur la prise en compte par l'EPT de ces avis et demandes. De tels arrangements avec des acteurs majeurs du territoire devraient avoir trouvé leurs réponses en amont de l'enquête publique, cette dernière n'étant pas le lieu pour reprendre les avis des PPA. **La commission d'enquête se demande pourquoi des arrangements n'ont pas été trouvés en amont avec ces grands acteurs au point que l'enquête publique serve de lieu d'échanges entre l'EPT et ces derniers ?**

Q10-3 : Limiter l'impression hétérogène du PLUi

Les différentes rubriques du Règlement montrent d'importantes disparités de traitement entre les communes – zonage indiciel sur-mesure, spécificités locales en matière de division pavillonnaire, particularité à Drancy concernant l'installation d'ouvertures dans les combles, traitement du patrimoine – et donne parfois l'impression d'adapter les règles issues des anciens PLU au futur PLUi. Ce choix de conserver ces disparités semble exprimer de la part des communes une difficulté à s'accorder sur une vision homogène d'un futur territoire. **Comment l'EPT Paris Terres d'Envol interprète-t-il cette situation ? A-t-il encore la possibilité d'agir sur le PLUi pour avancer vers plus d'homogénéité ?**

Q10-4 : Division de logements en zones pavillonnaires

Les conditions d'occupation du sol pour la zone U1 (pavillonnaire) fixent les autorisations de division de logement dans une construction existante en s'appuyant sur l'article L151-14 du code l'urbanisme qui précise :

« Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe. »

Il est donc bien question de délimiter des « secteurs » dans des zones urbaines ou à urbaniser. Cet article ne semble donc pas justifier l'application d'une règle de taille minimale des logements à l'ensemble des zones pavillonnaires U1, mais uniquement à certains « secteurs ».

La commission d'enquête a conscience de la volonté des communes de limiter la fragmentation du pavillonnaire afin de lutter contre les « marchands de sommeil ». Il est cependant nécessaire de prendre en compte l'augmentation du prix des logements en Ile-de-France, la tendance à habiter des habitations de plus en plus petites et le besoin de densifier l'habitat pour répondre à la demande de logements en limitant l'étalement urbain. En imposant une surface minimum de 80 m², le PLUi empêche donc toute division dans la zone pavillonnaire d'habitations de moins de 160 m². Selon la chambre des notaires de Paris, la surface médiane des maisons en Seine-Saint-Denis était de 92 m² en 2017. Le nombre de pavillons de plus de 160 m² est donc probablement très limité sur le territoire de l'EPT. Quant à l'exception de 150 m² au Blanc-Mesnil, la commission d'enquête s'interroge sur le nombre de pavillons de 300 m² existants sur cette commune. **L'EPT compte-t-il maintenir cette règle qui ne semble pas justifiée par l'article L151-14 du code l'urbanisme et entraîne la quasi interdiction sur l'ensemble des communes d'envisager toute division de l'habitat dans les zones pavillonnaires ?**

9.4. Réponses et commentaires de Paris Terres d'Envol – Appréciations et avis de la commission d'enquête

Q10-1 : L'EPT Paris Terres d'Envol est invité à donner une réponse circonstanciée à chacune de ces observations.

	N° contribution	Rappel de la demande		Réponse de l'EPT
PV10.1	127	De nombreux immeubles sont actuellement construits à Aulnay au raz de la route ne laissant place qu'à un mini trottoir (par exemple rue Jules Vallès). Le règlement du PLUi ne semble rien prévoir afin que, dans l'avenir les nouveaux immeubles soient construits en retrait de la chaussée.	Aulnay-Sous-Bois	Validé Les dispositions particulières suivantes seront ajoutées à la lettre A de l'indice 1, dispositions qui ne s'appliqueront pas le long des linéaires commerciaux identifiés au document graphique : - Recul obligatoire en cas d'alignement d'arbres, - Recul de 6 m par rapport à l'axe de la voie en U2 et de 8 m en U3

Avis de la commission d'enquête

La commission d'enquête estime effectivement très important que le PLUi introduise des moyens de contraindre les aménageurs afin de faciliter la circulation des piétons. Offrir une largeur de trottoir suffisante est indispensable afin de permettre aux personnes à mobilité réduite de se déplacer en sécurité. Il est cependant regrettable que cet engagement se limite « le long des linéaires commerciaux identifiés au document graphique ».

PV10.10	156	Dans la zone U1 sur Drancy, il est prévu en page 17 du règlement que le linéaire de façade maximum soit de 20 mètres (contre 15 mètres sur les autres communes), ce qui pourrait conduire à des constructions trop massives en zone pavillonnaire, Il serait alors possible de construire des maisons de 20 mètres de profondeurs. Il est souhaitable de modifier le texte afin que les 20 mètres autorisés ne concernent que la façade donnant sur la rue. « Les linéaires de façade sur rue et en limite séparative sont limités à 15 mètres (20 mètres sur la commune de Drancy pour les façades sur rue) maximum pour les constructions à destination de logement (hors annexe). »	Drancy	Validé. En effet, les 20 mètres sur les façades latérales seraient trop importants. Par conséquent, les 20 mètres demandés ne concerneront que les façades sur rue et 15 mètres maximum pour les façades latérales.
---------	-----	---	--------	---

Avis de la commission d'enquête

La commission prend acte de cet ajustement.

PV10.11	157	Suggère qu'on modifie le règlement de la zone U2 du PLUi qui prévoit que la hauteur des constructions puisse être modulable lorsque l'immeuble comprend au moins 10% de logements sociaux. Dans ce cas, la construction peut comporter deux niveaux supplémentaires, sans excéder 22 mètres. Il est alors prévu	Drancy	Validé. Précisions de rédaction : " Dans ce cas, chaque niveau supplémentaire devra reculer d'au moins 3 mètres, en front de rue, par rapport au niveau précédent. » afin que les futures constructions soient plus harmonieuses et offrent
---------	-----	---	--------	--

	N° contribution	Rappel de la demande		Réponse de l'EPT
		que « Dans ce cas, chaque niveau supplémentaire devra reculer d'au moins 3 mètres par rapport au niveau précédent ». Afin d'éviter une architecture disgracieuse en forme d'escalier il serait préférable d'indiquer que « Dans ce cas, le dernier niveau en front de rue devra reculer d'au moins 3 mètres par rapport au niveau précédent. » afin que les futures constructions soient plus harmonieuses et offrent des terrasses confortables au dernier niveau.		<i>des terrasses confortables au dernier niveau."</i>

Avis de la commission d'enquête
La commission prend acte de cet ajustement.

PV10.12	158	<p>Notre observation porte sur l'impact du projet de PLUi sur la ZAC Paris Nord 2 qui se trouvera dans le secteur U6G (URMNPO) du futur PLUi.</p> <p>L'indice relatif à la hauteur des constructions de ce secteur (indice P) indique "la hauteur des constructions est limitée à 22 mètres au point le plus haut". Les destinations de type entrepôts ou industries impliquent souvent la mise en place en toiture d'équipements techniques. Le PLUi autorise-t-il le dépassement de la limite en hauteur pour des émergences ponctuelles liées à ces ouvrages en toiture ?</p> <p>Est-il envisageable de porter la hauteur maximale des clôtures à 3m50 ?</p> <p>Concernant le coefficient de biotope est-il envisageable d'intégrer des hauteurs intermédiaires de substrat (par exemple 50cm) pour permettre un panel plus large de réponses techniques et paysagères (les hauteurs prévues dans le PLUi actuel sont 80 cm et 30 cm) ?</p> <p>Est-il envisageable de supprimer ou de formuler plus précisément la première condition concernant les ICPE relative aux besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ? Cette condition reste difficile à</p>	Tremblay en France	<p>Validé pour partie <i>Validation des 3,5m comme hauteur max des clôtures - permettant d'assurer plus de sécurité pour le site</i> <i>La demande concernant le CBS est validée et sera intégrée au dispositif réglementaire via un nouveau seuil de CBS de 50 cm de substrat pour une valeur équivalent pleine terre de 0,5.</i> <i>Des dépassements ponctuels de hauteur seront permis pour les ICPE en zone d'activité économique (U6)</i> <i>Les dispositions concernant les eaux pluviales seront clarifiées.</i></p>
---------	-----	---	--------------------	--

	N° contribution	Rappel de la demande		Réponse de l'EPT
		quantifier et à évaluer pour les acteurs de l'industrie et de l'entrepôt, en fonction de l'activité projetée. Est-il possible de clarifier les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales qui préconisent une gestion des eaux pluviales à ciel ouvert d'une part, tout en indiquant que les dispositifs de stockage des eaux pluviales devront de préférence être enterrés pour éviter les surfaces d'eau stagnante à ciel ouvert.?		

Avis de la commission d'enquête

La commission prend acte de cet ajustement et souligne effectivement que si une ambiguïté persiste concernant la gestion des eaux pluviales, l'EPT est invité à la lever. Il est plutôt surprenant que le choix d'une gestion des eaux pluviales à ciel ouvert soit privilégié, entraînant la présence d'importants volumes d'eau stagnante à ciel ouvert, donc risquant de croupir et de servir de « réservoirs biologiques » à toutes sortes d'espèces, éventuellement nuisibles (moustiques, rats, etc.).

PV10.13	163	Suggère d'intégrer dans la zone U2 deux parcelles cadastrées BN028 et BN029 et aujourd'hui classé en U1, afin d'avoir une limite plus cohérente et peut-être d'améliorer le projet de reconstruction NPNRU qui prévoit la reconstruction d'une partie des démolitions opérées sur la cité Gaston Roulaud sur des parcelles à l'angle de la rue Charles Gide et de l'Avenue Henri Barbusse. Une demande similaire concerne la parcelle située 8 rue François Carels cadastrée BQ0178, qui appartient à la commune et laisse peu de possibilité de construire en restant en zone U1.	Drancy	Validé. <i>L'intégration à la zone U2 des parcelles susmentionnées participera à la constitution d'un îlot cohérent</i>
---------	-----	---	--------	---

Avis de la commission d'enquête

La commission prend acte de cet ajustement.

PV10.14	165	Pourquoi la construction d'immeubles est autorisée sur toute la rue Auguste Blanqui à Drancy mais pas aux numéros 83, 85 et 87 de cette rue. Est-il possible que ces parcelles ne soient plus en zone pavillonnaire ? Nous nous opposons aussi au choix de la Mairie d'interdire le stationnement pour ouvrir une piste cyclable.	Drancy	Validé. <i>L'intégration à la zone U5 des parcelles susmentionnées participera à la constitution d'un îlot cohérent</i>
---------	-----	---	--------	---

Avis de la commission d'enquête

La commission prend acte de cet ajustement.

	N° contribution	Rappel de la demande		Réponse de l'EPT
PV10.15	169	Demande de classer en U2 les parcelles situées au 83, 85, 87 rue Auguste Blanqui ainsi que celle du 11 rue Edouard Liévin alors qu'elles sont aujourd'hui classées en U1. Elles sont entourées d'immeubles, créant une rupture urbaine assez peu esthétique.	Drancy	Validé. <i>L'intégration à la zone U2 des parcelles susmentionnées (CD19, CD72, CD71, CD18, CD54) participera à la constitution d'un ilot cohérent</i>
Avis de la commission d'enquête La commission prend acte de cet ajustement.				
PV10.16	250	Le PLUi n'autorise pas « les ouvertures de toit dans les combles des constructions en R+1 et au-dessus, à l'exception des trappes de désenfumage ». La justification d'une telle règle n'est pas compréhensible car ajouter des ouvertures en toiture n'entraîne pas de rupture architecturale dans le pavillonnaire drancéen. Cet aménagement permet d'ailleurs d'éviter les extensions, et de conserver de l'espace vert en pleine terre sur les parcelles.	Drancy	Justification <i>La ville de Drancy ne retient pas cette remarque au titre qu'elle ne souhaite pas, pour les raisons suivantes, que ces espaces soient habités :</i> <i>- Peu spacieux et ne disposant pas d'un éclairage généreux, les combles ne constituent pas des lieux de vie agréables et propices à l'habitation,</i> <i>- Leurs usages à fin d'habitation peut participer à la modification de l'esthétique et de l'harmonie architecturale d'un quartier.</i>
Avis de la commission d'enquête Les arguments de confort et d'esthétique fournis par l'EPT sont recevables mais suffisent-ils à justifier l'interdiction de rendre habitable un espace privé, alors que les prix de l'immobilier obligent de plus en plus de familles à s'expatrier loin de Paris ? D'autant que la présence d'ouvertures en toitures ne constitue a priori pas une gêne pour le voisinage. La commission d'enquête ne comprend cette décision que comme une volonté de la commune de Drancy de limiter la densification du pavillonnaire en contraignant les personnes les moins aisées.				
PV10.17	82	La hauteur des bâtiments prévus le long de l'Avenue de la République passerait à R+8. (zone 2a). Du côté pair, les bâtiments sont tous construits avec des hauteurs de R+4+A. Construire à R+8 en face déséquilibrerait complètement la perspective de cette avenue. C'est un non-sens, en contradiction avec tous les écrits du PLUi sur l'architecture.	Le Blanc Mesnil	Justification <i>Il s'agit d'une portion très restreinte de l'avenue de la République (voir plan de la zone U2 au niveau de l'avenue de la République. La modification du PLU a déjà initié la restitution de certains linéaires de l'avenue de la République de l'habitat collectif vers de l'habitat pavillonnaire. De plus, la hauteur maximale n'est possible qu'en cas de raisons architecturales ou paysagères qui le justifient, les constructions</i>

	N° contribution	Rappel de la demande		Réponse de l'EPT
				respecteront une certaine cohérence avec l'architecture environnante

Avis de la commission d'enquête

La commission d'enquête estime effectivement singulier d'autoriser sur un petit linéaire des hauteurs deux fois plus importantes en vis-à-vis, avec des critères basés sur « des raisons architecturales ou paysagères » et le respect « d'une certaine cohérence avec l'architecture environnante ». La première cohérence devrait être de maintenir un équilibre de hauteurs entre les deux côtés d'une avenue.

PV10.18	83	<p>Est totalement opposé à la modification de la zone U5 pour y faire rentrer deux pavillons de la rue Aristide Briand.</p> <p>Cette personne s'interroge également sur les capacités de la Municipalité du Blanc-Mesnil, qui vote un projet de PLUI fin Juin, et qui signe mi-septembre une Convention ANRU contradictoire sur plusieurs points avec ce même PLUI... Quelle crédibilité accorder dans ces conditions aux engagements des OAP ?</p> <p>Cette personne note que, par ailleurs il est prévu dans cette zone U5 la possibilité de hauteur supplémentaire pour marquer un point fort, alors que 17 des 51 lots à construire sont concernés. Peut-on parler de signal quand un lot sur 3 est concerné ?</p>	Le Blanc Mesnil	<p>Justification</p> <p>Les deux pavillons en question font partie intégrante du périmètre du projet de NPNRU des Tilleuls. C'est un projet dont la convention partenariale a été signée par l'Etat (ANRU et DRIHL). Ces deux parcelles seront en zonage U3a.</p> <p>A la suite de l'avis formulé par la municipalité, le PLUI sera en total adéquation avec le projet NPNRU des Tilleuls. Cette hauteur supplémentaire ne sera pas présente sur l'ensemble des lots concernés, il s'agit d'une possibilité de créer un signal architectural sur ces lots. En complément, les nouvelles constructions seront encadrées par des fiches de lots et un CPAUPE (Cahier des Prescriptions et recommandations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales) conçues par l'urbaniste de la ZAC.</p>
---------	----	--	-----------------	---

Avis de la commission d'enquête

La commission ne comprend pas l'incohérence exprimée dans cette observation, les deux pavillons faisant parti du projet NPNRU.

PV10.19	105	<p>Demande le changement de zonage d'un terrain sis 16 avenue Marcel Legrand au Blanc-Mesnil. Le plan de zonage du futur PLUI indique que la parcelle cadastrée BE 543 se situera en zone U1a FFDEHE (zone pavillonnaire) et que les parcelles voisines, convoitées par plusieurs</p>	Le Blanc Mesnil	<p>Validé</p> <p>Il est en effet possible de changer de zonage vers la zone U3a puisqu'il s'agit d'une erreur matérielle, la parcelle BE 543 étant projetée dans un futur lot du plan masse de l'OIM La</p>
---------	-----	---	-----------------	--

	N° contribution	Rappel de la demande		Réponse de l'EPT
		promoteurs, seront situées en zone U3a CCCDC. Le choix de conserver ce zonage, qui divise l'îlot « Charles Floquet-Marcel Legrand », en deux zones distinctes, pose question car elle entraîne de véritables problématiques pour les propriétaires de terrains situés en zone U1 qui voient leur bien être dévalués, mais également pour les promoteurs car il semble compliqué de pouvoir implanter un immeuble collectif tout en respectant les règles du futur PLUi, entre autre, en terme de hauteur maximum. Est-il possible de changer de zonage de la parcelle cadastrée BE 543 et de la situer en zone U3a du futur PLUi.		<i>Molette. Cette demande a également été faite lors de l'avis communal délibéré en septembre dernier, de même que pour la parcelle adjacente BE 540. En complément d'information, la constructibilité de ce lot d'angle au sein de l'OIM au sein de ces parcelles permet ainsi d'assurer l'épannelage nécessaire à la préservation du tissu pavillonnaire.</i>

Avis de la commission d'enquête
La commission prend acte de cet ajustement.

PV10.2	185	Que deviendront les serres et jardins pédagogiques, entre autres les terrains de production (de chrysanthèmes notamment) et ceux devant et autour du Vélodrome d'Aulnay-Sous-Bois ? Le centre horticole d'Aulnay-sous-Bois va disparaître aux vues du PLUi. Il est nécessaire de conserver les terrains, les espaces verts composés de serres, un jardin pédagogique et les terrains de production (de chrysanthèmes notamment) qui sont déjà en zone de bâtiment de haute hauteur (UH) dans le PLU actuel.	Aulnay-Sous-Bois	Validé <i>Cette vocation pédagogique et publique du centre horticole sera maintenue dans le cadre de la relocalisation du CTM (le zonage proposé le permettant).</i>
--------	-----	--	------------------	--

Avis de la commission d'enquête
La commission exprime sa satisfaction que ce type de lieu perdure. Ils sont en effet indispensables pour maintenir et créer du lien social en ville et apporter une dimension éducative, par le biais de la culture des fleurs. Il est nécessaire de veiller à ce que, au dire de l'EPT, ce dispositif soit maintenu.

PV10.20	115	La codification NR doit également être revue particulièrement en zonage U4 sous peine d'avoir « un effet désastreux » alors que les îlots de chaleur urbains doivent être combattus. La question des espaces réservés et leurs destinations mérite d'être précisée, voire corrigée, devant la prépondérance accordée à la voirie et aux parkings, autrement dit à la	Territoire Le Blanc Mesnil	Justification <i>Les dispositions concernant l'emprise au sol des constructions et les règles concernant les espaces non bâtis n'ont pas la même vocation en matière de forme urbaine. Ainsi, il est possible de ne pas réglementer l'emprise au sol tout en exigeant un pourcentage</i>
---------	-----	---	----------------------------	--

	N° contribution	Rappel de la demande	Réponse de l'EPT
		<p>voiture, au détriment des circulations douces.</p> <p>La requalification de zones qualifiées comme zone mixte en zone pavillonnaire questionne également car elle donne l'impression qu'il va y avoir un accroissement de la zone pavillonnaire (+2,68 %) et une diminution des constructions d'immeubles (-11,16 %). On fait croire que l'on augmente ainsi la surface allouée aux pavillons.</p> <p>Les emplacements des réserves foncières au profit de la commune pour l'élargissement des chaussées, touchent de la même façon l'avenue Barbusse, l'avenue Danielle Casanova et l'avenue Charles Floquet, à des endroits où la zone UA (zone mixte avec immeubles) est requalifiée en zone UG (zone pavillonnaire). La superficie de ces réserves foncières pour l'élargissement des chaussées sur ces seules avenues de Blanc-Mesnil représente plus de 1,4 ha pris sur les zones pavillonnaires UG requalifiées ainsi dans le PLU. Le total des réserves pour l'élargissement des chaussées est de 2,5 ha.</p> <p>Sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, la municipalité considère que la règle rédigée est trop contraignante et remet en cause les projets à venir. La municipalité propose de modifier le PLUI afin de l'adapter au projet NPNRU des Tilleuls. Cela concerne l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, à l'alignement, à l'emprise au sol des bâtiments, à la hauteur des constructions.</p>	<p><i>minimal de pleine terre et de CBS. Cela apporte une plus grande souplesse de mise en œuvre des projets tout en garantissant le respect des exigences environnementales du PLUi. Au contraire, dans certains quartiers, l'emprise au sol peut être encadrée de manière plus stricte pour répondre à des enjeux d'insertion urbaine, de densité et de respect de l'équilibre de ces quartiers. Des circulations douces sont prévues au sein des futures opérations urbaines : zone limitée à 30 km/h, zones de rencontre (20 km/h) au sein de certains axes du centre-ville, élargissement des trottoirs avenue Henri Barbusse et Pierre et Marie Curie, désignation très prochaine d'une MOE espaces publics pour le quartier des Tilleuls, OAP fournies en matière de circulations douces et de cheminements piétons prévus. La création de parking permet aussi le report du stationnement sur voirie, ce qui laisse plus d'espaces publics praticables pour les modes actifs. A travers cette disposition du zonage, il s'agit de limiter la construction sur certains axes en protégeant le pavillonnaire et par extension la préservation d'espaces de pleine terre.</i></p> <p><i>Les emplacements réservés pour requalification de voirie sont parfois mal interprétés ou mal dénommés. Certains ER désignent des élargissements de trottoirs au bénéfice des piétons. Il peut être envisageable de préciser</i></p>

	N° contribution	Rappel de la demande		Réponse de l'EPT
				la légende des ER afin d'éviter toute confusion. Ces demandes de modification pour le projet NPNRU des Tilleuls sont le fruit d'un travail partenarial avec des objectifs communs répondant à la convention ANRU.

Avis de la commission d'enquête

Cette observation reste effectivement très vague et il n'est pas forcément souhaitable de régler l'emprise dans certains secteurs denses comportant des parcelles de petites tailles. Il est aussi vrai que les ER pour des « raisons de voirie » restent imprécis sur leurs destinations finales, qui ne sont pas forcément le déplacement automobile. Il serait d'ailleurs souhaitable que le PLUi précise ces destinations dans le tableau des ER.

PV10.21	146	S'oppose au classement de la cité Pierre Semard de Blanc-Mesnil en U5a BCCDDD. Ces indices sont inopérants sur cette résidence, notamment en ce qui concerne la hauteur des constructions et l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain. L'objectif de ce classement en U5a BCCDDD n'est-il pas la destruction de la cité Pierre Semard, objectif déjà clairement exprimé par la municipalité de Blanc-Mesnil ?	Le Blanc Mesnil	Pris en compte Aucun changement nécessaire - l'objectif n'est pas la destruction de la cité Pierre Séward.
---------	-----	---	-----------------	--

Avis de la commission d'enquête

La commission prend acte de cette prise en compte par l'EPT.

PV10.22	190, 220, 230	L'État, dans son avis page 15/22, considère comme pertinent qu'un logement en zone pavillonnaire puisse être divisé à condition que les logements nouvellement créés disposent d'une surface de plancher minimale de 45 m ² . Cette valeur est un appel d'air pour les marchands de sommeil. En effet, une maison faisant en moyenne 120-130 m ² de surface de plancher, cela signifierait que chaque pavillon puisse devenir un collectif de 3 petits logements LEGALEMENT, sans que soit pris en compte le caractère raisonné de la densification souhaitée. La densification raisonnée en secteur pavillonnaire ne doit pas se faire au détriment du caractère pavillonnaire de la zone !	Territoire	Justification La disposition concernant la taille minimale des logements ayant fait l'objet d'une division sera modifiée vers une disposition moins contraignante. Une réponse circonstanciée est mentionnée à la question Q10-3 ci-dessous.
---------	---------------	--	------------	--

	N° contribution	Rappel de la demande		Réponse de l'EPT
		La ville ne densifie que sur les grands axes et préserve sa zone pavillonnaire qui fait partie de son l'identité, une de ses spécificités au regard des communes avoisinantes. Le pavillon a une destination de logement purement familial et par définition sa division n'est pas souhaitable pour éviter les nuisances (stationnement, structures non adaptées du fait de surpopulation) pouvant en découler.		

Avis de la commission d'enquête

L'avis de commission d'enquête est donné à la question Q10-3.

PV10.23	196	Je ne désire pas que mon pavillon situé au 99 rue Émile Kahn à Le Blanc Mesnil, patrimoine remarquable n°1, soit classé. Etant actuellement classé G (DPE), une rénovation complète est nécessaire.	Le Blanc Mesnil	Validé en partie Nous prenons partiellement en compte cette remarque. L'idée n'est pas d'exclure ce bien de l'inventaire patrimonial. En revanche, nous comprenons la demande et ce bien ne sera alors plus classé en niveau de protection 2 mais en niveau de protection 3 ce qui signifie qu'il s'agit d'un simple élément de repérage où des travaux peuvent être envisagés.
---------	-----	---	-----------------	---

Avis de la commission d'enquête

La commission prend acte de la modification. Il semble important d'éviter qu'avec l'accroissement du nombre des réglementations sur l'habitat, certains propriétaires se retrouvent dans des situations parfois proches de l'absurde. Il faut espérer que le niveau de protection 3 n'interdise pas les travaux d'isolation extérieure alors que dans le même temps le gouvernement resserre sa surveillance sur les DPE.

PV10.24	Registre	Pourquoi y a-t-il l'indication d'un linéaire commercial dans la zone U7b le long du groupe scolaire Mermoz ?	Le Bourget	Validé Il s'agit d'une erreur matérielle qui sera corrigée.
---------	----------	--	------------	---

Avis de la commission d'enquête

La commission prend acte de cet ajustement.

PV10.25	Registre	Pourquoi le groupe scolaire Jean Mermoz est inscrit en zone U7b, alors que les établissements d'enseignement y sont interdits ? Pourquoi une partie du square Charles de Gaulle est inscrit en zone N (Natura 2000) ? Plan des prescriptions graphiques : Il doit s'agir des secteurs de hauteur de types 1, 2 et 3, au lieu de 0, 1 et 2.	Le Bourget	Validé Le groupe scolaire sera reclassé en zone U7a qui permet l'implantation des établissements d'enseignements. La square Charles de Gaulle sera reclassé en zone NL.
---------	----------	--	------------	--

	N° contribution	Rappel de la demande		Réponse de l'EPT
		<p>De plus, la représentation de ces secteurs est illisible. Pourquoi le secteur gare n'est pas inclus dans un PAPAG, comme le secteur Bienvenue ?</p> <p>En zone UZ6, dans la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, les dispositions particulières devraient s'appliquer également en limite de la zone U5 (indices K et M).</p> <p>Dans la zone U6p du Bourget, il serait préférable d'appliquer l'indice K plutôt que l'indice M pour les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives.</p>		<p><i>Remettre les bonnes prescriptions graphiques de hauteur comme vu avec l'avis PPA de la Ville du Bourget</i></p> <p><i>Préférer un retrait par rapport à la zone de l'école.</i></p>

Avis de la commission d'enquête
La commission prend acte de cet ajustement.

PV10.26	197	<p>La COGEDIM propose d'amender, dans le PLUi la prescription graphique FJDFGG (zone U2c) notamment en ce qui concerne la règle des hauteurs, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation et la règle de stationnement.</p>	Le Bourget	<p>Pris en compte <i>La ville est favorable à cette demande. Une analyse est en cours et la Ville prend contact avec la COGEDIM</i></p>
---------	-----	---	------------	---

Avis de la commission d'enquête
La commission prend acte de cette possibilité d'ajustement.

PV10.27	Registre	<p>Il semble que la zone U3A sur laquelle se trouve la déchetterie, près du lycée Cendrars ne soit pas un pôle de mixité urbaine, mais soit destinée, peut-être, à recevoir le club de poneys. Il serait nécessaire de modifier ce zonage de ce petit rectangle en bordure de la Poudrerie.</p>	Sevrans	<p>Justification <i>La ville doit conserver ce zonage pour un équipement public. Elle a déjà classé en zone N sa partie sud.</i></p>
---------	----------	---	---------	--

Avis de la commission d'enquête
La commission prend acte de cette décision.

PV10.28	3	<p>La zone à côté de la fourrière de Sevrans, face tram Rougemont Chanteloup avait été modifiée en grands immeubles. Pourquoi la partie à gauche reste en pavillon alors qu'il s'agit d'une petite pointe coincée entre le tram et la zone d'activité ? Une modification du zonage est-elle possible ?</p>	Sevrans	<p>Justification <i>La commune souhaite maintenir ce zonage pour préserver le tissu pavillonnaire.</i></p>
---------	---	--	---------	--

Avis de la commission d'enquête
Cette petite zone est effectivement isolée du reste du tissu pavillonnaire. Cette demande et cette décision de la commune pose la question du maintien en zone pavillonnaire de certaines parcelles

	N° contribution	Rappel de la demande		Réponse de l'EPT
isolées dans des environnements peu attractifs en termes de qualité de vie. Ce classement en zone pavillonnaire limite les possibilités de revente pour les propriétaires, alors que la qualité de vie proposée reste en deçà de celle attendue dans une zone pavillonnaire.				
PV10.29	75	Il est regrettable que les parcelles pavillonnaires U1a jouxtant les parcelles U3a et U3 ne bénéficient pas d'une zone tampon qui permettrait une transition en douceur entre les pavillons et immeubles. Pourquoi, tout en utilisant le fonds de parcelles U1a, ne pas diminuer progressivement la hauteur pour finir dans les parcelles U1a à 10 m de hauteur afin de constituer un bloc d'immeuble à densification douce ?	Sevran	Justification Cette transition entre les zones U3 et U1 est bien prévue par une réglementation au sein du PLUi qui permet une transition douce entre le tissu pavillonnaire et les constructions plus denses.
Avis de la commission d'enquête La commission reconnaît que des dispositions existent dans le règlement du PLUi afin de mettre en place une transition douce entre zones pavillonnaires et zones urbaines mixtes. L'observation reste ambiguë, donnant l'impression qu'elle envisage que la « zone tampon » soit prise sur la bordure de la zone pavillonnaire et non sur la zone U3 (comme prévu dans le règlement)				
PV10.3	Registre	Le PLUi devrait respecter tous les publics, comme les personnes à mobilité réduite, les enfants, les piétons, en élargissant les trottoirs. Ne plus voir des aberrations comme rue Jules Vallés. Le PLUi ne devrait pas exiger que tout bâtiment soit aligné sur la clôture, mais qu'il y ait un retrait obligatoire végétalisé afin que les trottoirs soient suffisants pour tous les publics. Exiger plus de 40% de pleine terre aux promoteurs même en zone à densifier. Prévoir de plus en plus d'espaces verts de fraîcheur. En cas de rénovation de rue, est-ce que le PLUi exige que l'on doive désimpermeabiliser les sols au maximum (trottoirs, rues, parkings) ?	Aulnay-Sous-Bois	Validé et justification Cf. réponse à la contribution n° 127 Le PLUi répond à l'objectif du SCOT en répartissant l'objectif de 30% dans toutes les zones en fonction de leurs spécificités et en exigeant de la pleine terre dans l'intégralité des zones (y compris dans les zones qui n'en demandaient pas dans le PLU). Dans l'espace privé, les équipements et parcs de stationnement, un nombre d'arbres est demandé. Le PLUi ne réglemente pas l'espace public, cependant, les dispositions identifiées dans les OAP thématiques sont applicables.
Avis de la commission d'enquête Même si un PLUi ne réglemente pas l'espace public, il semble possible d'y intégrer des demandes afin de rendre perméables à l'eau de futurs emplacements de parking ou lors de modifications/rénovations de parkings existants. Il serait éventuellement possible que le PLUi précise ces exigences en matière de porosité des surfaces dans l'espace public dans son OAP thématique « Environnement et santé ».				
PV10.30	86	La SNCF souhaite conserver le classement initialement prévu au plan	Sevran	Justification

	N° contribution	Rappel de la demande		Réponse de l'EPT
		<p>de zonage – à savoir sur la commune de Sevrans, un classement en zones urbaines mixtes U1a et U3a, sur la parcelle AT0193, appartenant à SNCF Réseau. Ces terrains font l'objet d'une démarche de requalification afin d'y développer un projet urbain mixte. Or, la ville de Sevrans souhaite modifier le zonage afin de passer ces derniers en zone NL et en zone U7 dite d'équipement. Le classement en zone NL est incompatible avec le projet de gare routière porté sur la partie ouest de secteur. De plus, le règlement de la zone est incompatible avec la vocation urbaine souhaitée sur ce secteur, dont les caractéristiques et la localisation répondent aux enjeux de production de logements et de contribution aux objectifs de zéro artificialisation nette.</p> <p>Nous demandons également, comme indiqué dans nos avis, une modification de l'OAP afin d'exclure le principe de cœur vert des fonciers appartenant à SNCF Réseau. Ce dernier, exprimé dans l'avis de la Ville de Sevrans, porte sur la création d'une trame verte entre le Parc de la Poudrerie et le nouveau pôle gare de Sevrans-Livry, en concertation avec les services de la ville et de l'EPT.</p>		<p><i>Une délimitation précise est prévue en fonction du parcellaire du projet afin de garantir le développement du pôle gare, par un classement en zone U7 pour l'emprise nécessaire à la gare routière. Concernant la partie restante classée en zone NI, cette dernière est enclavée, exposée au bruit ferroviaire et comprend, également, une servitude de conduite de gaz. De plus, il n'est pas possible d'envisager la circulation routière dans cette zone. Par conséquent, son rattachement au Parc de la Poudrerie est nécessaire pour des raisons écologiques et environnementales.</i></p>

Avis de la commission d'enquête

Il semble que les destinations envisagées par la SNCF (zones urbaines mixtes) et celle envisagée par la ville de Sevrans (Zone d'équipements) divergent significativement. La commission d'enquête s'interroge sur l'objectif de la SNCF de reclasser leur foncier en zones d'habitation (mixte et pavillonnaire). La vision de la commune de conserver une destination dédiée à l'équipement et de rattacher une partie enclavée et mal connectée au parc de la Poudrerie semble plus conforme à la situation.

PV10.31	104	<p>La rue Gabriel Péri à Sevrans est indiquée en zone U3a EEEDFD au PLUI soit une zone de construction d'immeuble de 15m de haut. A l'arrière de la zone U3a, sur les rues perpendiculaires, est conservée la zone pavillonnaire en U1a IHFGJC. Néanmoins, les maisons individuelles situées immédiatement à l'arrière de cette zone U3a subiront un impact négatif du point de vue de</p>	Sevrans	<p>Justification <i>Cela ne permet pas de préserver le tissu pavillonnaire. En revanche, il est prévu un épannelage entre les zones U1 et U3.</i></p>
---------	-----	--	---------	---

	N° contribution	Rappel de la demande		Réponse de l'EPT
		<p>l'ensoleillement, du vis à vis importants et une perte de valeur qui impactera les propriétaires occupants.</p> <p>Aussi je demande par cette requête, l'inscription de la parcelle AP73 dans la zone U3a pour plusieurs raisons :</p> <ul style="list-style-type: none"> - éviter le vis à vis important sur notre emprise. - Eviter la dévaluation importante de notre bien. - Maintenir le Coeur d'ilot vert par le futur promoteur. - Permettre les sorties de véhicules rue de la Marne pour désengorger la rue Gabriel Péri. 		

Avis de la commission d'enquête

Cette demande (et la réponse de l'EPT) souligne la même problématique que celle identifiée à la question PV10.28 où des propriétaires de pavillons voient la qualité de leur habitat se dégrader par la construction d'immeubles en bordure de leurs parcelles, avec une dévaluation significative des biens. Il serait souhaitable que plusieurs critères soient évalués afin de décider quelles parcelles seront rattachées à cette zone U3 et pas uniquement la volonté de la commune de préserver le tissu pavillonnaire.

PV10.32	179	Suggère d'utiliser toutes les parcelles entre deux rues pour créer des immeubles de hauteur dégradée afin de densifier l'espace urbain tout en préservant une transition harmonieuse avec les bâtiments environnants.	Sevran	<p>Justification Cela ne permet pas de préserver le tissu pavillonnaire. En revanche, il est prévu un épannelage entre les zones U1 et U3.</p>
---------	-----	---	--------	---

Avis de la commission d'enquête

Le PLUi prévoit effectivement de limiter la hauteur des bâtiments situés en bordure de zone pavillonnaire.

PV10.33	178	<p>Demande un changement de zonage pour le 44 rue Michelet Sevran - parcelle AL88, cette dernière étant entourée de bâtiments avec d'importants vis-à-vis. Il semble qu'utiliser toutes les parcelles entre la rue Gabriel Péri, la rue Michelet (entre le n° 40 et 54) et la rue Henri Martin (8 et 10) permettrait de créer des immeubles de hauteur dégradée et harmonieux, à la place de grands murs monolithiques de 21 m de hauteur au fond des parcelles U1 en limite de la zone U3.</p> <p>Est-il possible de classer la parcelle AL88 (44 rue Michelet) dans la zone U3 du PLUi ainsi que celles situées</p>	Sevran	<p>Justification Cela ne permet pas de préserver le tissu pavillonnaire. En revanche, il est prévu un épannelage entre les zones U1 et U3.</p>
---------	-----	---	--------	---

	N° contribution	Rappel de la demande		Réponse de l'EPT
		entre le n° 40 et 54 rue Michelet qui sont en limite de la zone U3 ?		
Avis de la commission d'enquête L'avis est identique à celui de la question PV10.28.				
PV10.34	Registre	Signale une erreur dans le règlement de la zone U3 indice G relatif à la hauteur, p. 105, 2ème paragraphe, 12 m à l'égout, 15m au faîtage, R+3+C (et non « R+2+C »).	Tremblay en France	Validé Cette remarque sera prise en compte.
Avis de la commission d'enquête La commission prend acte de cet ajustement.				
PV10.35	8	Interdire les divisions de terrains et de maisons dans les quartiers pavillonnaires qui dénaturent la qualité de vie dans ces zones.	Territoire	Justification L'interdiction de division n'étant pas possible, le territoire a proposé des règles pour limiter ces phénomènes, les outils réglementaires concernant la taille minimum des logements issus de division ainsi que le permis de louer et de division. Une réponse plus en détail est identifiée ci-dessous pour la question Q10-3
Avis de la commission d'enquête L'avis de commission d'enquête est donné à la question Q10-3.				
PV10.36	188	L'ANCA demande l'ajout, dans le règlement de la zone U4, et en particulier sur le Vieux Pays de Tremblay, de mesures prenant en compte la présence d'espèces protégées qui n'existent pas dans le PLUi actuel. La ZNIEFF de type 2 n° 110620113 « Plaine agricole du ru du Sausset » intègre dans son périmètre une partie du Vieux Pays de Tremblay. Habituellement, les ZNIEFF, doivent apparaître en N dans les documents d'urbanisme. La ZNIEFF précitée vient d'être créée (13/11/2023). Son périmètre est justifié par la présence d'espèces remarquables protégées, en particulier celle du Moineau friquet (<i>Passer montanus</i>). La colonie de Tremblay est l'une des dernières d'Ile-de-France, c'est pourquoi le CSRPN a demandé l'inclusion de ce secteur dans la ZNIEFF	Tremblay en France	Validé Validation de principe de compléter l'OAP, en ajoutant des orientations complémentaires sur la protection de la faune (refuge, traitement des façades, prise en compte de la présence d'espèces protégées dans la réalisation du projet et du chantier...) La ZNIEF de type 2 sera reclassée en zone N.

	N° contribution	Rappel de la demande		Réponse de l'EPT
Avis de la commission d'enquête La commission prend acte de cet ajustement.				
PV10.37	Registre	Est fermement opposé à une éventuelle zone en secteur constructible d'immeubles (Impasse Montconseil et rue Notre Dame) pour préservation du cadre de vie. L'implantation d'immeubles entraînerait une densification urbaine incompatible avec l'identité du quartier.	Villepinte	Justification <i>Ce projet est tout à fait compatible avec le PLUi et avec la volonté communale de recréer un véritable centre urbain autour de l'hôtel de ville.</i>
Avis de la commission d'enquête Le quartier autour de la mairie comporte déjà de nombreux bâtiments de plusieurs étages justifiant son classement en U3, surtout si la municipalité souhaite y développer une activité commerciale.				
PV10.38	61, 62, 63, 226	Sont propriétaires des parcelles n°s 170 et 173. Ces dernières ont été identifiées comme étant des « ilots mutables à destination de logements en R+3+C maximum » alors que, selon le plan des prescriptions graphiques de Paris Terres d'Envol ces parcelles apparaissent comme des emplacements réservés N°ERVi15 à destination d'« aménagement d'une aire de stationnement », ce qui est donc contradictoire avec la destination de logements en R+3+C. Mme Khadidja Laouedj indique qu'« après entretien avec Mme la Maire de Villepinte, il aurait été conclu qu'il s'agirait d'une erreur, et qu'un plan de masse corrigé aurait été déposé en mairie ». Ces deux propriétaires s'opposent donc au projet de faire un parking aérien (projet ERVi 15) sur leurs parcelles.	Villepinte	Validé <i>L'emplacement réservé ERVi15 pour la création de stationnement sera retiré. Le besoin en stationnement sur le secteur demeure, mais cet emplacement réservé n'est pas le plus adapté pour la création d'un parking. Une réflexion est en cours pour identifier un nouvel emplacement réservé qui sera à intégrer au PLUi lors de sa prochaine évolution.</i>
Avis de la commission d'enquête La commission prend acte de cet ajustement mais reste interrogative sur la nature de l'erreur évoquée par Mme Laouedj.				
PV10.39	95	Le PLUi entend garantir l'habitat pavillonnaire. Comment cet objectif sera compatible, vu la pression urbaine, avec un autre objectif, celui d'éviter l'étalement urbain ? A un moment il faut choisir. Limiter la hauteur des constructions peut être une solution concernant l'acceptabilité et la préservation de 45% de pleine terre, il n'empêche que rehausser (ou laisser la possibilité de	Territoire	Justification <i>Le PLUi ambitionne de préserver le tissu pavillonnaire existant et non de développer ce dernier.</i>

	N° contribution	Rappel de la demande		Réponse de l'EPT
		rehausser, ou celle de construire en zone concernée) l'habitat pavillonnaire jusqu'à R+2+C serait acceptable pour la population et générerait une importante offre potentielle de logements.		

Avis de la commission d'enquête

La commission remarque que toutes les demandes visant à assouplir les règles dans le pavillonnaire, avec comme conséquence une probable densification, sont systématiquement refusées. Elle comprend les enjeux en termes de services qu'impliquerait un accroissement notable de la population résidant dans les zones pavillonnaires mais se demande si ces enjeux sont moindres à densifier d'autres secteurs (zones U2 et U3).

PV10.4	168	Les nouveaux quartiers à construire devraient prévoir pour les immeubles à construire une isolation par l'extérieure et l'installation de pompes à chaleur alimentant tous les logements et les parties communes sur le toit, en prévoyant une isolation phonique avec des caissons insonorisés et des récupérateurs d'énergie éolien de la soufflerie de la PAC. Il est aussi souhaitable de prévoir des systèmes de récupération d'eau pluviale pour l'arrosage des espaces verts.	Territoire Aulnay-Sous-Bois	Justification <i>Cette thématique est déjà traitée dans les dispositions générales et communales et l'OAP thématique.</i>
--------	-----	--	-----------------------------	---

Avis de la commission d'enquête

La commission souligne l'importance de prévoir un bâti de qualité au regard des enjeux actuels de sobriété et de développement durable. Ces orientations sont éventuellement à compléter par des mesures visant à imposer plus généralement des normes de qualité dans le bâtiment. Les constructions modernes « bon marché » sont malheureusement fort nombreuses avec des coûts de plus en plus élevés.

PV10.40	186	Propose de renforcer la disposition relative à la transition entre les zones U3 et les zones U1 (Règlement p. 100) qui précise : « Nonobstant les dispositions des indices suivants, dans une bande de 10 mètres comptée perpendiculairement à la limite de la zone U1, la hauteur des constructions est limitée à la hauteur maximum autorisée dans cette même zone U1 augmentée de 3 mètres. » Il est préférable de porter cette bande à 15 mètres afin de renforcer la protection du cadre de vie des habitants des pavillons situés en bordure des zones U3.	Territoire Villepinte	Justification <i>Cette disposition a été réfléchi en fonction des typologies bâties et de la structure du territoire. Elle constitue d'ores et déjà une amélioration sensible de la transition entre les zones pavillonnaires et les zones plus dense. Il s'agit d'une disposition qui équilibre la protection des quartiers pavillonnaires et la constructibilité des terrains situés en zone plus dense.</i>
---------	-----	--	-----------------------	--

Avis de la commission d'enquête

La commission comprend que dans un urbanisme déjà dense les arbitrages en matière de surface restent tendus.

	N° contribution	Rappel de la demande		Réponse de l'EPT
PV10.41	187	Nous sollicitons un changement de zonage pour notre parcelle n°294 à Villepinte qui se retrouve dans le PLUi la première parcelle de la zone pavillonnaire en bordure d'une zone urbaine mixte alors que ce n'était pas le cas auparavant. Si la zone U3 doit être étendue, il semblerait cohérent que l'ensemble du pâté de maison y soit intégré d'autant plus que plusieurs immeubles collectifs sont déjà présents sur le secteur. Trois propositions d'extension du zonage U3 sur le secteur de la gare du Vert-Galant.	Villepinte	Justification Ce secteur malgré quelques volumétries de l'ordre du petit collectif, cette bande a pour objectif d'être préservé en tant que pavillonnaire - seule une parcelle a été intégrée de la zone pavillonnaire du PLU actuel à la zone mixte du projet de PLUi pour une meilleure cohérence d'ensemble.

Avis de la commission d'enquête

Cette question rejoint les autres questions sur la préservation du pavillonnaire et la perte de valeur de certaines parcelles lorsque des immeubles sont construits en bordure. Dans des zones urbaines denses, il semble cependant inévitable que les zones pavillonnaires bordent des zones d'immeubles de plus grandes hauteurs. L'aménagement est alors une affaire de compromis et de choix. En l'occurrence, les communes concernées par le PLUi ont fait le choix de préserver le pavillonnaire.

PV10.42	175	<p>Demande, dans le cadre de réalisation d'entrepôts logistiques à l'étage, de modifier les indices concernant le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis (214 du règlement indice A et G) en rajoutant la mention en gras :</p> <p>« Une part de 15 % minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre.</p> <p>En plus des dispositions ci-dessus, une part de 15 % minimum de la superficie du terrain doit être traitée en coefficient de biotope et/ou en panneaux photovoltaïques en toiture du bâtiment. »</p>	Aulnay-Sous-Bois Le Blanc Mesnil	Justification Il est nécessaire de préserver le volet environnemental par un coefficient de pleine terre. Le Coefficient de biotope surfacique permet de rendre des services écologiques de préservation faune, flore, de lutte contre les îlots de chaleur... Ce qui n'est pas le cas des panneaux photovoltaïques qui traite du volet énergétique. Cependant, l'EPT rappelle la réglementation et notamment l'article 175 de la loi Élan (décret tertiaire) qui impose la réduction des consommations d'énergie finale de l'ensemble du parc tertiaire d'au moins -40 % en 2030, -50 % en 2040, -60 % en 2050.
---------	-----	---	-------------------------------------	---

Avis de la commission d'enquête

La mise en place d'une réglementation portant sur un coefficient de pleine terre correspond bien à la recherche d'un service écologique spécifique (préservation de la faune, de la flore, lutte contre les îlots de chaleur...). Introduire la possibilité de l'ajuster grâce à un coefficient de biotope

	N° contribution	Rappel de la demande		Réponse de l'EPT
<p>surfacique ne doit pas ouvrir la porte à d'autres « ajustements » sans rapport avec les services écologiques recherchés, comme le serait l'installation de panneaux photovoltaïques.</p>				
PV10.43-1	79	Supprimer pour la sous-destination « centre de congrès et d'exposition » la limitation du « nombre d'accès automobile à un même terrain à un accès par tranche de 15 mètres de linéaire de rue. Pour les terrains d'angle, la règle est comptée une seule fois. Si le terrain est bordé par plusieurs rues (terrains traversants), il peut être admis un accès automobile par rue ».	Villepinte	<p>Justification La possibilité de multiplier les accès peut avoir un impact négatif sur la sécurité et la gestion de la circulation.</p>
<p>Avis de la commission d'enquête La commission comprend qu'un établissement comme le Parc des expositions ait des besoins spécifiques en matière d'urbanisme. Il n'est cependant pas raisonnable d'aménager pour cette destination un PLUi spécifiquement dédié au Parc des expositions hors du contexte d'un projet structuré d'évolution de ses activités et de son aménagement. Il semble souhaitable que l'EPT et le Parc des expositions travaillent ensemble à partir d'un projet afin d'envisager les évolutions possibles de ce PLUi en fonction de ce projet.</p>				
PV10.43-10	79	Concernant les règles d'implantation des constructions en zones u6a et u6e : De retenir la règle proposée en zone u6e sur les deux zones concernant la distance entre deux constructions : « À la moitié de la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 6 mètres si l'une des deux façades comporte des éléments créant des vues ». « À la moitié de la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 4 mètres si aucune des façades ne comporte des éléments créant des vues »	Villepinte	<p>Justification La commune ne valide pas ces modifications pour le moment. Elles seront modifiées si nécessaires lors d'une prochaine évolution du document et lorsque les aspects architecturaux et volumétriques du projet seront connus.</p>
<p>Avis de la commission d'enquête La commission comprend qu'un établissement comme le Parc des expositions ait des besoins spécifiques en matière d'urbanisme. Il n'est cependant pas raisonnable d'aménager pour cette destination un PLUi spécifiquement dédié au Parc des expositions hors du contexte d'un projet structuré d'évolution de ses activités et de son aménagement. Il semble souhaitable que l'EPT et le Parc des expositions travaillent ensemble à partir d'un projet afin d'envisager les évolutions possibles de ce PLUi en fonction de ce projet.</p>				
PV10.43-11	79	Concernant les règles d'implantation des constructions en zones u6a et u6e : Que le calcul du sur les deux zones pour les constructions avec des longues portées valorise les épaisseurs de substrat dès 15cm.	Villepinte	<p>Justification Le CBS fera l'objet d'une adaptation avec un nouveau seuil à 50 cm de substrat. En revanche il n'est pas adapté de créer un nouveau seuil à 15cm, qui reviendrait à</p>

	N° contribution	Rappel de la demande		Réponse de l'EPT
				<i>réduire les ambitions environnementales du PLUi. La qualité du substrat ne dépend pas de la longueur mais surtout de l'épaisseur. A 15 cm d'épaisseur, il n'y a aura pas les mêmes avantages écologiques qu'à 30 cm.</i>

Avis de la commission d'enquête

La commission soutient l'avis de l'EPT de ne pas réviser à la baisse ses exigences en matière de CBS, ce dernier étant déjà une façon de déroger à une exigence de pleine terre.

PV10.43-12	79	<p>Au regard de la dimension des volumes et façades du PIEX, il convient d'exclure la sous-destination « centre de congrès et d'expositions » des dispositions du règlement :</p> <p>1.1.6 « Les matériaux de construction destinés à être recouverts, tels que les parpaings et les briques creuses, doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage sur leur face extérieure. Le revêtement de façade doit être d'une tonalité compatible avec celle des constructions avoisinantes ou faire l'objet d'une composition polychrome qui s'intègre à l'environnement. »</p> <p>1.1.7. « Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec la même qualité que les façades principales (dessin des façades et choix des matériaux).</p>	Villepinte	<p>Justification</p> <p><i>La qualité architecturale et l'esthétisme du bâtiment ne peuvent être négligés au motif que ledit bâtiment présente une volumétrie importante</i></p>
------------	----	--	------------	---

Avis de la commission d'enquête

La commission ne comprend effectivement pas les raisons pour lesquelles le Parc des expositions bénéficierait de dérogations spécifiques en matière de qualité architecturale et d'esthétique.

PV10.43-13	79	<p>Au regard de la dimension des toitures du PIEX, il convient d'exclure la sous-destination « centre de congrès et d'expositions » des dispositions du règlement :</p> <p>2.1. : En toutes zones : « Les toitures doivent être à pente. »</p> <p>2.2. : En toutes zones : « Les ouvrages et locaux techniques tels que machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sortie de secours édifiés en superstructure sur les terrasses, doivent faire partie de la composition volumétrique d'ensemble et ne pas</p>		<p>Justification</p> <p><i>Pour les mêmes raisons qu'invoquées ci-avant. Toutefois, une exception peut être acceptée pour la toiture en pente.</i></p>
------------	----	---	--	---

	N° contribution	Rappel de la demande		Réponse de l'EPT
		<p>être laissés apparent dans le cas de toiture terrasse : l'usage de toiture partielle, de dalle, de coffre, pare-vue ou d'encoffrement s'intégrant dans l'ensemble du bâti sera privilégié. »</p> <p>2.5 en zone u6 : « Les toitures doivent être traitées avec la même qualité architecturale que les façades des constructions. »</p>		
<p>Avis de la commission d'enquête La commission comprend qu'un établissement comme le Parc des expositions ait des besoins spécifiques en matière d'urbanisme. Il n'est cependant pas raisonnable d'aménager pour cette destination un PLUi spécifiquement dédié au Parc des expositions hors du contexte d'un projet structuré d'évolution de ses activités et de son aménagement. Il semble souhaitable que l'EPT et le Parc des expositions travaillent ensemble à partir d'un projet afin d'envisager les évolutions possibles de ce PLUi en fonction de ce projet.</p>				
PV10.43-14	79	<p>Pour des raisons de sécurité du PIEX, les clôtures existantes sont à une hauteur standard de 2.20m. Au regard de la dimension du PIEX, et pour des enjeux de sécurité, il convient d'exclure la sous-destination « centre de congrès et d'expositions » des dispositions du règlement :</p> <p>3.1.9 : En zone U6 : « Les clôtures sur rue doivent être constituées de haies vives ou de matériaux à claire-voie, reposant éventuellement sur un muret de soubassement d'une hauteur maximum de 1 m ».</p> <p>3.2.13 : En zone U6E : « seuls les espaces revêtus, aires de stationnement, cour de manœuvre ou de stockage doivent obligatoirement être masqués par une clôture ou un écran visuel : les clôtures doivent être composées d'éléments grilles en serrurerie ou treilles à mailles rectangulaires de 5mm de diamètre sur potelets métalliques ; elles ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,50m et doivent être doublées d'une haie arbustive de qualité (feuillage dense et persistant) plantée à l'intérieur du lot d'une hauteur au moins égale à celle du grillage ; les entrées de lots peuvent être traitées par une clôture en maçonnerie ;»</p> <p>Ces exclusions doivent pouvoir bénéficier à toutes les destinations</p>		<p>Validé pour partie <i>Pour les propositions relatives</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>A la modification des règles relatives à la qualité architecturales qui ne concernera que la destination centre des congrès et salle d'exposition.</i> - <i>La hauteur des clôtures peut être augmentée pour la sous-destination « centre de congrès et d'expositions » en cohérence avec la Ville de Tremblay.</i>

	N° contribution	Rappel de la demande		Réponse de l'EPT
		sauf aux « logements » et « hébergements ».		
Avis de la commission d'enquête La commission prend acte de cet ajustement.				
PV10.43-15	79	Sur le « triangle des 26 hectares » (zone u6l) la SIPAC et VIPARIS demandent : que la sous-destination « centres de congrès et d'exposition » soit dûment autorisée, de même pour le commerce de détail et la restauration qui peuvent être accessoires à l'activité principale de congrès et d'exposition, l'activité de restauration étant même indissociable d'une activité de congrès et d'exposition. Le maintien de telles interdictions par le PLUI empêcherait la SIPAC et de VIPARIS de remplir leurs obligations à l'égard de l'aménageur. Des intérêts contradictoires sur cette zone pourraient être un frein à tous projets d'aménagement économique.	Tremblay en France	Pris en compte <i>U6l : autorisation des destinations : Centre des congrès, commerce de détail et restauration</i>
Avis de la commission d'enquête La commission prend acte de cet ajustement.				
PV10.43-16	79	Sur le terrain a l'arrière du Colisée et la partie nord du « triangle des 26 hectares » (zone u6m) la SIPAC et VIPARIS demandent : que les sous-destinations de « centres de congrès et d'exposition » et de « restauration » soient autorisés sans condition et donc que leur interdiction soit levée, la première activité relevant de l'objet social principal de la SIPAC et de VIPARIS, la restauration étant indissociable de cette activité. Qu'une limitation des entrepôts à 45% de l'activité principale soit effective mais hors émergences techniques liées notamment aux dispositifs de transition énergétique (panneaux photovoltaïques, végétalisation...).	Tremblay en France	<i>Cette demande est refusée</i>
Avis de la commission d'enquête La commission s'interroge sur la demande de changement de destination d'une zone en matière d'activités sans que cette dernière ne soit motivée dans le cadre d'un projet dument discuté.				

	N° contribution	Rappel de la demande		Réponse de l'EPT
PV10.43-17	79	Sur les règles de hauteurs communes aux zones u6m et u6l la SIPAC et VIPARIS demandent : que la hauteur maximum des entrepôts, y compris les centres de données, soit portée de 22 à 24 mètres, ce qui correspond aux contraintes techniques usuelles pour ce type d'équipement. Que la sous-destination de « centre de congrès et d'exposition » soit autorisée dans les deux zones u6m et u6l. et que les constructions soient limitées à une hauteur de 28 mètres.	Tremblay en France	<i>Refus de porter la hauteur de 22 à 24m</i> <i>Refus d'autoriser les centres de congrès dans la zone U6m</i> <i>Refus de porter la hauteur de toutes les constructions à 28m</i>

Avis de la commission d'enquête

La commission comprend qu'un établissement comme le Parc des expositions ait des besoins spécifiques en matière d'urbanisme. Il n'est cependant pas raisonnable d'aménager pour cette destination un PLUi spécifiquement dédié au Parc des expositions hors du contexte d'un projet structuré d'évolution de ses activités et de son aménagement. Il semble souhaitable que l'EPT et le Parc des expositions travaillent ensemble à partir d'un projet afin d'envisager les évolutions possibles de ce PLUi en fonction de ce projet.

PV10.43-18	79	Sur les emplacements réserves (zones u6m et u6l) la SIPAC et VIPARIS demandent : la suppression d'une servitude de localisation identifiée en emplacement réservé au titre d'une « esplanade » sur la bande de terrain cédée par la SIPAC à l'EPT pour la réalisation de voie de desserte sud du Colisée (secteur S E 5). Compte tenu de la réalisation de cette desserte, l'emplacement réservé n'a plus lieu d'être, le secteur se situe donc en zone u6m et u6l en tant que voirie et voie de circulation publiques.	Tremblay en France	Validé <i>Validation de la demande de suppression de l'ER, la voie étant réalisée</i>
------------	----	--	--------------------	---

Avis de la commission d'enquête

La commission prend acte de cet ajustement.

PV10.43-2	79	Autoriser dans la zone du petit marais et des ruisseaux, la possibilité de drainage et de rabattage des nappes ou cours d'eau existants.	Villepinte	Justification <i>Impacts négatifs probables sur la bonne gestion des eaux et l'environnement en autorisant le drainage ou le rabattage.</i>
-----------	----	--	------------	---

Avis de la commission d'enquête

La commission estime que ce type de demande devrait faire l'objet d'une étude préalable.

PV10.43-3	79	Retirer les surfaces de toitures actuelles de la règle sur la récupération des eaux pluviales (p. 8 du règlement) qui précise que	Villepinte	Justification <i>La gestion des eaux de pluie à la parcelle est une règle déjà présente dans le PLUi.</i>
-----------	----	---	------------	---

	N° contribution	Rappel de la demande		Réponse de l'EPT
		<p>« Toute opération de construction, extension, réhabilitation, ou surélévation aboutissant à l'établissement de 100 m² d'emprise au sol et au-delà doit s'équiper d'un dispositif de stockage des eaux pluviales (de préférence enterré ou intégré à la construction afin de ne pas développer de surface d'eau stagnante à ciel ouvert), adapté à l'importance et à la nature de la construction et assurant une protection efficace du milieu naturel. » compléter la règle relative aux affouillements/exhaussements (p. 179 du règlement) par l'ajout en gras : « Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions ou d'aménagements y compris d'aménagements paysagers ». La règle rend impossible la réalisation d'aménagements paysagers en dehors de tout projet de construction.</p>		<p><i>La politique nationale en matière de gestion des eaux de pluie impose que celle-ci se fasse à la parcelle. Il n'est pas envisageable d'accorder de dérogation. Idem pour les affouillements et exhaussements de sol. Il n'y a pas d'intérêt à les autoriser, même pour les aménagements paysagers (+2 mètres est suffisant)</i></p>

Avis de la commission d'enquête

La commission comprend qu'un établissement comme le Parc des expositions ait des besoins spécifiques en matière d'urbanisme. Il n'est cependant pas raisonnable d'aménager pour cette destination un PLUi spécifiquement dédié au Parc des expositions hors du contexte d'un projet structuré d'évolution de ses activités et de son aménagement. Il semble souhaitable que l'EPT et le Parc des expositions travaillent ensemble à partir d'un projet afin d'envisager les évolutions possibles de ce PLUi en fonction de ce projet.

PV10.43-4	79	<p>Autoriser les activités correspondant à la destination commerces et activités de services sans fixation de limite pour la sous-destination « centre de congrès et d'expositions » sur la zone u6e. Les seuils (100m² de SUV et 150m² de plancher) font obstacle à des projets de modernisation et de rationalisation des espaces de vente au sein du site. La seule référence d'un PLU étant la surface de plancher, toute référence à la surface utile de vente doit être supprimé car ne relevant pas du droit de l'urbanisme.</p>	Villepinte	<p>Justification <i>La commune n'a pas de vision sur les projets à venir. La réglementation pourra éventuellement être modifiée quand les projets seront connus et lorsque la commune y sera associée.</i></p>
-----------	----	---	------------	--

Avis de la commission d'enquête

La commission comprend qu'un établissement comme le Parc des expositions ait des besoins spécifiques en matière d'urbanisme. Il n'est cependant pas raisonnable d'aménager pour cette destination un PLUi spécifiquement dédié au Parc des expositions hors du contexte d'un projet

	N° contribution	Rappel de la demande		Réponse de l'EPT
structuré d'évolution de ses activités et de son aménagement. Il semble souhaitable que l'EPT et le Parc des expositions travaillent ensemble à partir d'un projet afin d'envisager les évolutions possibles de ce PLUi en fonction de ce projet.				
PV10.43-5	79	Supprimer du PLUi la possibilité d'autoriser sous condition dans le secteur u6a « les constructions et aménagements liés à l'activité présente sur le terrain et permettant de développer une activité agricole prenant en considération les enjeux du développement durable dans la limite de 400m ² et 20% de la superficie du terrain » portant sur une part d'activité agricole qui est contraire à la vocation du PIEX et à son bon fonctionnement.	Villepinte	Justification Les secteurs U6a et U6e ne correspondent pas seulement au foncier de VIPARIS
Avis de la commission d'enquête Dans la mesure où le foncier est partagé, il est effectivement délicat de retirer du règlement les règles ne concernant pas spécifiquement le PIEX. La question de laisser un zonage partagé intégrant d'importantes zones d'activités peut se poser.				
PV10.43-6	79	Concernant les règles d'implantation des constructions en zones u6a et u6e : ne pas limiter l'emprise au sol des zones u6a et u6e pour la sous-destination « centre de congrès et d'expositions » à l'instar des salles d'art et de spectacle et des équipements sportifs. Toutefois, si une limite de l'emprise au sol devait être imposée, il conviendrait de la fixer à 70% de la superficie du terrain pour la zone u6e.	Villepinte	Justification Conformément au PADD, un minimum d'espaces libres de toute construction doit demeurer afin d'assurer la bonne gestion des eaux de pluie et assurer un cadre de vie qualitatif.
Avis de la commission d'enquête La commission comprend qu'un établissement comme le Parc des expositions ait des besoins spécifiques en matière d'urbanisme. Il n'est cependant pas raisonnable d'aménager pour cette destination un PLUi spécifiquement dédié au Parc des expositions hors du contexte d'un projet structuré d'évolution de ses activités et de son aménagement. Il semble souhaitable que l'EPT et le Parc des expositions travaillent ensemble à partir d'un projet afin d'envisager les évolutions possibles de ce PLUi en fonction de ce projet.				
PV10.43-7	79	Concernant les règles d'implantation des constructions en zones u6a et u6e : ne pas limiter la hauteur des constructions de la sous-destination « centre de congrès et d'expositions » à l'instar des salles d'art et de spectacle et des équipements sportifs. Toutefois, si une limite de hauteur devait être imposée, il convient de fixer cette limite à 28m	Villepinte	Justification La commune ne valide pas ces hauteurs pour le moment. Elles seront modifiées si nécessaires lors d'une prochaine évolution du document et lorsque les aspects architecturaux et volumétriques du projet seront connus.

	N° contribution	Rappel de la demande		Réponse de l'EPT
		afin de prendre en compte les standards internationaux des centres de congrès et d'expositions, favorisant la modularité et polyvalence des espaces, les structures sans poteaux et la hauteur utile à plus de 20m. Ainsi, avec les équipements techniques situés au-dessus, une hauteur totale de 28m serait un minimum acceptable pour ce type de structures. Cette proposition est par ailleurs cohérente avec les hauteurs imposées dans le secteur U6M. Cette limite est proposée sous réserve d'éventuelles modifications des contraintes imposées par les couloirs aériens de l'aéroport Charles de Gaulle.		

Avis de la commission d'enquête

La commission comprend qu'un établissement comme le Parc des expositions ait des besoins spécifiques en matière d'urbanisme. Il n'est cependant pas raisonnable d'aménager pour cette destination un PLUi spécifiquement dédié au Parc des expositions hors du contexte d'un projet structuré d'évolution de ses activités et de son aménagement. Il semble souhaitable que l'EPT et le Parc des expositions travaillent ensemble à partir d'un projet afin d'envisager les évolutions possibles de ce PLUi en fonction de ce projet.

PV10.43-8	79	Concernant les règles d'implantation des constructions en zones u6a et u6e : Que les constructions soient implantées en recul avec un minimum de 5 mètres. Concernant la règle spécifique en bordure de l'A104, il est demandé de limiter le périmètre d'application de cette règle aux habitations et logements.	Villepinte	Justification Vu la densité du trafic sur la 104, les 30 mètres demandés paraissent être le minimum pour garantir un confort de vie et de travail acceptable pour la population présente sur le secteur.
PV10.43-9	79	Concernant les règles d'implantation des constructions en zones u6a et u6e : De retenir la règle proposée en zone u6e concernant les limites séparatives sur les deux zones, « les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait ». En cas de retrait, le mode de calcul est le suivant selon la création ou non de « vues » : « Si la façade présente des éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter L=H avec un minimum de 6 mètres ». « Si la façade ne présente pas	Villepinte	Justification La commune ne valide pas ces modifications pour le moment. Elles seront modifiées si nécessaires lors d'une prochaine évolution du document et lorsque les aspects architecturaux et volumétriques du projet seront connus

	N° contribution	Rappel de la demande		Réponse de l'EPT
		d'éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter $L=H/2$ avec un minimum de 4 mètres ».		
Avis de la commission d'enquête La commission comprend qu'un établissement comme le Parc des expositions ait des besoins spécifiques en matière d'urbanisme. Il n'est cependant pas raisonnable d'aménager pour cette destination un PLUi spécifiquement dédié au Parc des expositions hors du contexte d'un projet structuré d'évolution de ses activités et de son aménagement. Il semble souhaitable que l'EPT et le Parc des expositions travaillent ensemble à partir d'un projet afin d'envisager les évolutions possibles de ce PLUi en fonction de ce projet.				
PV10.44-1	135, 136, 137, 138	Harmonisation des règles d'implantation entre la commune de Dugny et celle du Bourget (reprise de l'avis PPA du 09 septembre 2024).	Dugny	Validé L'harmonisation des règles sera faite sur la base de la réglementation de la zone U6i du Bourget.
Avis de la commission d'enquête La commission prend acte de cet ajustement. Il est effectivement souhaitable que des secteurs partageant une même destination urbaine et étalés sur plusieurs communes répondent à une unique réglementation.				
PV10.44-2	135, 136, 137, 138	De ne pas inscrire de pourcentage de pleine terre de prescriptions concernant le traitement des espaces non bâtis au sein des deux sous-zonages de la zone U6 compris dans le périmètre OIN.	Tremblay en France	Validé pour partie L'intérêt écologique doit primer, les espaces non bâtis sont à privilégier pour les surfaces de pleine terre. La ville n'est pas favorable à cette demande mais souhaite formaliser une règle visant à reproduire la situation existante (Pleine Terre) dans le projet jusqu'à 15% ou selon la répartition 10% de pleine terre et 5% de CBS ; ex : si le terrain possède actuellement 10% de PT, le projet devra reproduire 10% de PT - si le terrain présente 20% de pleine terre, le projet devra présenter 15% de pleine terre.
Avis de la commission d'enquête La commission prend acte de cet ajustement.				
PV10.44-3	135, 136, 137, 138	Suite à la difficile application du pourcentage de pleine terre aux caractéristiques de la zone aéroportuaire et de la Cargo City sur la commune de Tremblay-en-France (reprise de notre avis PPA du 9 septembre dernier) de retenir le pourcentage de 20% de pleine terre		Validé pour partie Il est proposé d'inscrire un minimum intégrer une obligation : 20% de PT ou 15% de PT et 5% de CBS

	N° contribution	Rappel de la demande		Réponse de l'EPT
		sur ce sous-zonage de la zone U6, l'application du pourcentage de 30% de pleine terre à la zone Cargo semblant également délicate et incompatible avec une densification de la zone telle que souhaitée par les orientations du PLUI.		
Avis de la commission d'enquête La commission prend acte de cet ajustement.				
PV10.44-3	135, 136, 137, 138	D'autoriser la sous-destination « logement » pour la zone U6b de la commune de Dugny et pour la zone U6i de la commune du Bourget pour la réalisation d'un programme de co-living.		Justification Les Villes de Dugny et du Bourget soutiennent le projet de Co-living porté par ADP, qui répond aux besoins d'hébergement des étudiants, pilotes en formation et stagiaires, en lien avec l'ensemble de ses activités. Cependant, la zone U6, conformément à ses objectifs de sanctuarisation des secteurs d'activité à l'échelle du territoire, ne peut s'ouvrir à la destination logement. Une adaptation ciblée pourra être envisagée avec la création d'une zone dédiée, dès lors que le projet d'ADP sera présenté aux collectivités. Cette évolution pourra faire l'objet d'une modification simplifiée du PLUi.
Avis de la commission d'enquête Il est compréhensible que l'EPT exige qu'un projet soit élaboré afin d'y intégrer une telle demande plutôt que d'introduire des « bricolages » dans le PLUi actuel.				
PV10.44-4	135, 136, 137, 138	Que la parcelle n° BE 62 à Tremblay-en-France demeure classée en zone U du PLUi de Paris Terres d'envol.	Tremblay en France	Justification Cette parcelle restera en U6 et ne sera pas contrainte par une trame EPP. Cette parcelle est identifiée au MOS en espace agricole (ENAF) – une réponse plus complète relative au traitement des ENAF à l'échelle du territoire est mentionnée au thème 13 Consommation d'espace, étalement urbain et ZAN
Avis de la commission d'enquête La commission prend acte de cette décision.				

	N° contribution	Rappel de la demande		Réponse de l'EPT
PV10.45-1	141	De supprimer pour la sous-destination « centre de congrès et d'exposition » la disposition précisant que « le nombre d'accès automobile à un même terrain est limité à un accès par tranche de 15 mètres de linéaire de rue. Pour les terrains d'angle, la règle est comptée une seule fois. Si le terrain est bordé par plusieurs rues (terrains traversants), il peut être admis un accès automobile par rue. [...] »	Le Bourget Dugny	Validé. Considérant le contexte d'activité du PEX, la demande est validée, pour limiter l'impact routier des grands événements sur les quartiers d'habitations.
Avis de la commission d'enquête La commission ne comprend pas pourquoi cette même demande a été précédemment refusée pour le SIPAC et est ici acceptée pour le SIAE.				
PV10.45-10	141	Une dérogation s'agissant des bâtiments existants situés dans l'emprise du parc des expositions afin qu'en cas de non-conformité, les travaux d'extension et de surélévation puissent être autorisés sans avoir à observer un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante et sans contrainte en cas de création de vues (implantation par apport aux limites séparatives et à l'alignement).		Pris en compte Les dispositions transversales permettent d'ores et déjà – se référer Dispositions particulières concernant les constructions existantes de la zone U6. Plus largement une harmonisation des règles est prévue sur l'ensemble du foncier dédié à l'aéroport / PEX. Les règles relatives à la zone U6d de Dugny s'aligne sur les règles de la zone U6i située au Bourget (hors règles de pleine terre)
Avis de la commission d'enquête La commission prend acte de cette volonté d'homogénéiser les règles entre des zones adjacentes situées sur deux communes différentes.				
PV10.45-11	141	L'homogénéisation des retraits imposés entre constructions sur un même terrain en retenant les obligations relatives à la zone U6i.		Pris en compte Une harmonisation des règles est prévue sur l'ensemble du foncier dédié à l'aéroport / PEX. Les règles relatives à la zone U6d de Dugny s'aligne sur les règles de la zone U6i située au Bourget (hors règles de pleine terre)
Avis de la commission d'enquête La commission prend acte de cette volonté d'homogénéiser les règles entre des zones adjacentes situées sur deux communes différentes.				
PV10.45-12	141	Que les règles relatives à l'emprise au sol soient harmonisées entre les		Pris en compte

	N° contribution	Rappel de la demande		Réponse de l'EPT
		deux zones (U6b et U6i) et que celles de la zone U6b s'appliquent aux deux zones, à tout le moins pour la sous destination « centre de congrès et d'expositions ».		<i>Une harmonisation des règles est prévue sur l'ensemble du foncier dédié à l'aéroport / PEX. Les règles relatives à la zone U6d de Dugny s'aligne sur les règles de la zone U6i située au Bourget (hors règles de pleine terre)</i>

Avis de la commission d'enquête

La commission prend acte de cette volonté d'homogénéiser les règles entre des zones adjacentes situées sur deux communes différentes.

PV10.45-13	141	Au regard des spécificités des façades, des toitures, des clôtures et des antennes et éléments de superstructure du PIEX, il convient d'exclure la sous-destination « centre de congrès et d'expositions » des dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale (p. 23 - 1.1.1 à 1.1.6, 1.3.1, 1.3.2, 2.1 à 2.5, 3.1.1, 3.1.2, 3.2.1, 3.2.2).		<i>Les règles restent applicables seule la règle ci-dessous sera changée et unifiée sur la zone 6 Et sera réécrite comme suit : 3.1.2 Toutes les zones (hors zone N, U6 et U7) : Les clôtures sur rue seront constituées d'un mur bahut, d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté d'un dispositif à claire voie, et doublé ou non d'une haie vive constituée d'essences locales. Leur hauteur ne devra pas excéder 2,20 mètres. Le linéaire devra présenter un dispositif permettant le maintien des corridors écologiques assurant notamment le passage et la circulation de la petite faune urbaine. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à la sécurisation du site de la Caserne de Rose.</i>
------------	-----	--	--	---

Avis de la commission d'enquête

La commission ne comprend effectivement pas les raisons pour lesquelles le Centre de congrès et d'expositions bénéficierait de dérogations spécifiques en matière de qualité architecturale et d'esthétique.

PV10.45-14	141	Il est demandé pour les constructions avec de longues portées que le calcul du CBS valorise les épaisseurs de substrat dès 15 cm.	Dugny Le Bourget Tremblay en France	Justification <i>Le CBS fera l'objet d'une adaptation avec un nouveau seuil à 50 cm de substrat. En revanche il n'est pas adapté de créer un nouveau seuil à</i>
------------	-----	---	---	--

	N° contribution	Rappel de la demande		Réponse de l'EPT
				15cm, qui reviendrait à réduire les ambitions environnementales du PLUi. La qualité du substrat ne dépend pas de la longueur mais surtout de l'épaisseur. A 15 cm d'épaisseur, il n'y a aura pas les mêmes avantages écologiques qu'à 30 cm.

Avis de la commission d'enquête

La commission soutient l'avis de l'EPT de ne pas réviser à la baisse les exigences en matière de CBS, ce dernier étant déjà une façon de déroger à une exigence de pleine terre.

PV10.45-15	141	Concernant les plantations d'arbres, Il est demandé de tenir compte des dispositions relatives aux plantations dans la globalité de l'emprise foncière considérée, et non par emprise communale, pour permettre, selon la localisation des espaces de pleine terre, le remplacement des arbres abattus.	Dugny Le Bourget Tremblay en France	Justification Un projet commun sur deux communes doit faire l'objet d'une demande unique, présentée à l'identique dans chacune des communes intéressées qui instruira selon les règles applicables à chaque zone.
------------	-----	---	---	---

Avis de la commission d'enquête

Comme déjà souligné, les demandes du PEX ne s'appuient pas sur des projets élaborés en amont et présentés aux communes. Il ne semble pas pertinent d'introduire dans le PLUi de telles dérogations.

PV10.45-2	141	Que dans la zone du PEX soit autorisée la possibilité de drainage et de rabattage des nappes ou cours d'eau existants.	Dugny Le Bourget Tremblay en France Villepinte	Justification Impacts négatifs probables sur la bonne gestion des eaux et l'environnement en autorisant le drainage ou le rabattage.
-----------	-----	--	---	--

Avis de la commission d'enquête

La commission estime que ce type de demande ne devrait s'appliquer qu'à des secteurs bien délimités et faire l'objet d'études préalables afin d'en justifier les motifs et les impacts éventuels.

PV10.45-3	141	Que les surfaces de toitures actuelles ne soient pas incluses dans la règle portant sur la récupération des eaux pluviales (p. 8 du règlement). Par ailleurs, les possibilités d'infiltrations en lieu et place de rétention semblent plus adaptées dans la zone actuelle. Enfin, la réutilisation des eaux pluviales est soumise à autorisation préfectorale s'agissant d'un établissement recevant du public. En conséquence, cette obligation ne doit porter que sur les nouveaux bâtiments et à la condition expresse	Territoire	Pris en compte Le PLUi doit être conforme au schéma d'assainissement territorial qui y est annexé. Une vérification sera réalisée pour vérifier la cohérence.
-----------	-----	---	------------	---

	N° contribution	Rappel de la demande		Réponse de l'EPT
		que le Préfet autorise la réutilisation des eaux de toiture et de ruissellement. Le refus de l'autorisation préfectorale pourrait être un motif de dérogation.		
Avis de la commission d'enquête La commission prend acte de la décision de l'EPT afin de vérifier la cohérence de la demande.				
PV10.45-4	141	De prévoir expressément la possibilité de mutualiser les places de stationnement pour chaque destination et sous-destinations. Par ailleurs, dans le périmètre du PIEX, les espaces extérieurs ne peuvent se voir limiter à un seul usage, ces espaces pouvant servir de parc de stationnement, d'espaces logistiques ou de lieux d'exposition. En conséquence, il est demandé dans l'enceinte du PIEX que les espaces extérieurs soient assimilés à des annexes des lieux de stockage et d'activité permettant une modularité et une réversibilité en fonction des besoins.	Territoire	Justification <i>Au vu des difficultés de stationnement rencontré par le territoire, les possibilités de mutualisation des places de stationnement ne sont pas autorisées par le PLUi.</i>
Avis de la commission d'enquête La commission estime que ce point mériterait une attention particulière. Les activités d'accueil du public, de stockage et d'exposition étant multiples, il semble raisonnable que des espaces ne soient pas dédiés à une utilisation unique et que les places de parking puissent être mutualisées.				
PV10.45-5	141	D'exclure le PIEX des obligations concernant un pourcentage de place de stationnement pour les vélos. Lors d'événements d'ampleur, les organisateurs d'événements mettent en place des solutions éphémères de parkings vélos adaptées à leurs besoins. (ex : SIAE 2025 : 500 places créées).	Territoire	Justification <i>Le PLUi ne peut être moins disant que l'arrêté du 30 juin 2022. La règle est donc que 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.</i>
Avis de la commission d'enquête La commission estime que mettre à disposition 100 places de stationnement pour vélos n'est pas une exigence démesurée pour un établissement de cette ampleur.				
PV10.45-6	141	De compléter la règle relative aux affouillements / exhaussements par l'ajout en gras ci-dessous : « Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions ou d'aménagements, y compris d'aménagements paysagers ». Par ailleurs, la règle limitant	Dugny Le Bourget Tremblay en France Villepinte	Justification <i>Cette disposition est contraire aux dispositions transversales du PLUi, elle n'est pas souhaitable dans une logique de développement durable.</i>

	N° contribution	Rappel de la demande		Réponse de l'EPT
		l'extension des constructions existantes dans la limite de 10% de SDP semble dangereuse dans la mesure où elle semble s'appliquer à l'ensemble des constructions existantes en zone U6i quand bien même la destination ou la sous-destination serait autorisée dans le secteur. Il est donc demandé de supprimer cette limitation pour la sous-destination « centre de congrès et d'exposition ».		

Avis de la commission d'enquête

La commission prend acte de la décision de l'EPT.

PV10.45-7	141	Que le PLUi propose un zonage homogène sur l'ensemble du PEX, ce dernier étant à cheval sur les deux communes de Dugny et du Bourget. Il paraît absolument nécessaire de procéder à la création d'un secteur en zone U6 propre au PEX et à la zone aéroportuaire	Dugny Le Bourget	Pris en compte <i>L'harmonisation des règles sera faite sur la base de la réglementation de la zone U6i du Bourget mais il n'y aura pas de sous zonage dédié au PEX, les emprises du PEX sont dans la logique de la zone U6 sur la Plateforme aéroportuaire façade ouest.</i>
-----------	-----	--	---------------------	---

Avis de la commission d'enquête

La commission estime souhaitable d'homogénéiser les règles entre des zones adjacentes situées sur deux communes différentes.

PV10.45-8	141	Il est à noter que les constructions ne doivent toutefois pas porter atteinte aux activités de la zone aéroportuaire sans que cette notion ne soit précisée. Sans éléments objectifs permettant de déterminer une telle atteinte, l'administration pourrait alors discrétionnairement s'opposer à certains futurs projets. Dans ces conditions, nous recommandons de fixer des éléments objectifs permettant de caractériser les atteintes à l'activité aéroportuaire. Par ailleurs, il paraît même inutile de définir de telles atteintes puisqu'ils existent des servitudes d'utilités publiques liées à l'activité aéroportuaire	Dugny Le Bourget	Justification <i>ADP est consulté pour tout projet sur ce foncier. Il apparaît difficile de caractériser précisément ce qui peut porter atteinte à la plateforme aéroportuaire. Un oubli pourrait aller à l'encontre de l'effet recherché.</i>
-----------	-----	---	---------------------	--

Avis de la commission d'enquête

Il semble effectivement difficile de prévoir dans un PLUi tous les cas de figure susceptibles de « porter atteinte aux activités de la zone aéroportuaire ».

	N° contribution	Rappel de la demande		Réponse de l'EPT
PV10.45-9	141	D'autoriser les activités de restauration sans fixation de limite pour la sous destination « centre de congrès et d'expositions » dans la zone U6i.	Dugny Le Bourget	Pris en compte Dès l'instant où la destination est en rapport avec centre des expositions, cela est déjà autorisé.
Avis de la commission d'enquête La commission prend acte de la prise en compte de la possibilité de ces activités.				
PV10.46-1	Registre	L'emprise au sol du zonage U4 est non réglementée et pas assez protecteur à Tremblay en France (Grange aux Dîmes).	Tremblay en France	<i>Il ne peut y avoir 100% d'emprise au sol sur la zone U4 dans la mesure des obligations de Pleine terre et de CBS sont demandées, le parcellaire du vieux pays contraint déjà fortement la constructibilité (largeur de façade sur rue). La priorité est donnée à la conservation d'un pourcentage de pleine terre auquel s'ajoute un coefficient de biotope. Pour rappel, les dispositions concernant l'emprise au sol des constructions et les règles concernant les espaces non bâtis n'ont pas la même vocation en matière de forme urbaine. Ainsi, il est possible de ne pas réglementer l'emprise au sol tout en exigeant un pourcentage minimal de pleine terre et de CBS. Cela apporte une plus grande souplesse de mise en œuvre des projets tout en garantissant le respect des exigences environnementales du PLUi.</i>
Avis de la commission d'enquête La commission reconnaît que la faible taille des parcelles et l'exigence de pleine terre ne rend pas nécessaire le rajout de règles concernant l'emprise au sol.				
PV10.46-2	Registre	Mettre en œuvre zonage U4 sur le centre-ville (avis préfet)	Aulnay-Sous-Bois Villepinte	Justification A Aulnay-Sous-Bois un zonage de ce type sera étudié dans le cadre du projet d'aménagement du Vieux Pays et donc intégré dans une modification du PLUi à venir. Pour Villepinte, il n'y a pas proprement dit un secteur

	N° contribution	Rappel de la demande		Réponse de l'EPT
				<i>structuré comme centre ancien. Le centre-ville a fait l'objet d'un aménagement. Le patrimoine restant est protégé au cas par cas via les protections prévues par l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme.</i>

Avis de la commission d'enquête

La commission prend acte de la décision de l'EPT de prévoir une modification future du PLUi dans ce sens.

PV10.46-3	Registre	Règlement à simplifier (indices) : voir impact du CBS et incompatibilité emprise au sol/Pleine Terre/CBS (Avis PPA Environnement 93).	Territoire	<p>Justification</p> <p><i>Une étude au cas par cas est menée afin de permettre de ramener le coefficient minimal de pleine terre à 20% dans certaines zones.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les secteurs U3b – AAAAAA et secteurs U3b – IKAQA à Aulnay-sous-Bois - Les zones U6 situées à Dugny (il est à noter que l'ensemble des zones de Dugny sont d'ores et déjà à 20% de pleine terre). - Le secteur U2cFFDEGF correspondant à l'avenue de la Division Leclerc – artère principale de la commune. Plusieurs communes avaient déjà des secteurs denses prescrivant des taux de pleine terre à 20%, c'est le cas à Villepinte, Drancy, Sevran.
-----------	----------	---	------------	---

Avis de la commission d'enquête

Il semble effectivement indispensable que l'EPT vérifie que le triptyque emprise au sol/Pleine terre/CBS soit applicable réellement dans toutes les situations et de corriger le règlement et/ou le zonage au cas par cas.

PV10.46-3	Registre	Marges de retrait le long des cours d'eau à harmoniser à 10 m partout comme en U1.	Territoire	<p>Validé</p> <p><i>La marge de retrait par rapport aux cours d'eau sera portée à 10 mètres dans l'ensemble des zones urbaines.</i></p>
-----------	----------	--	------------	--

Avis de la commission d'enquête

La commission prend acte de la décision.

PV10.47	85	Souhaite que l'interdiction d'installer des fenêtres de toits dans les maisons soit levée afin que chaque	Drancy	<p>Justification</p> <p><i>La ville de Drancy ne retient pas cette remarque au titre</i></p>
---------	----	---	--------	---

	N° contribution	Rappel de la demande		Réponse de l'EPT
		<p>habitant de notre EPT puisse jouir pleinement de ses combles.</p>		<p><i>qu'elle ne souhaite pas, pour les raisons suivantes, que ces espaces soient habités :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Peu spacieux et ne disposant pas d'un éclairage généreux, les combles ne constituent pas des lieux de vie agréables et propices à l'habitations,</i> - <i>Leurs usages afin d'habitation peut participer à la modification de l'esthétique et de l'harmonie architecturale d'un quartier.</i>
<p>Avis de la commission d'enquête Voir avis à la question PV10.16.</p>				
PV10.48	145	<p>Identifie quelques incohérences qu'il conviendrait de clarifier à propos de la gestion des eaux pluviales.</p> <p>Le paragraphe 2 « Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics » (Gestion des eaux pluviales) semble suggérer un renforcement des dispositions constructives liées à la gestion des pluies courantes et des pluies de référence qui viennent questionner voire contredire les dispositions en vigueur dans le règlement de zonage de l'EPT de 2021.</p> <p>Plusieurs paramètres sont incohérents :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Concernant les pluies courantes, le projet de PLUi ne semble retenir que l'abattement des 10mm conformément au SDAGE alors que sur la carte de zonage, les pluies courantes à hauteur de 16 mm sont exigées sur les zones séparative 2 et 10. Doit-on comprendre que la gestion des pluies courantes serait donc atténuée pour 3 zones sur 8 zones et renforcée sur les 5 autres ? • La pluie de référence mentionnée dans le règlement de zonage d'assainissement (p 51/75) est une pluie décennale. Le projet de PLUi semble lui considérer la pluie trentennale. Cette disposition vient-elle renforcer le règlement de zonage ? 	Territoire	<p>Pris en compte <i>Le PLUI doit être conforme au schéma d'assainissement territorial qui y est annexé. Une vérification sera réalisée pour vérifier la cohérence.</i></p>

	N° contribution	Rappel de la demande		Réponse de l'EPT
		<ul style="list-style-type: none"> Concernant les débits de fuite, le projet de PLUi ne mentionne qu'un débit de fuite unique de 2L/s/ha. Il rentre aussi en contradiction avec les cartes de zonage et le règlement associé qui dissocient 4 cas de figure : 0.4L/s/ha - 2L/s/ha - 7L/s/ha et 10L/s/ha. Cette disposition viendrait-elle aussi globalement renforcer le règlement de zonage actuel ? 		

Avis de la commission d'enquête

La commission prend acte de la décision de l'EPT.

PV10.5	Registre	Une parcelle au 8 rue Charles Fourrier est classée en zone U1 dans le futur PLUi. Il serait plus que logique qu'elle soit classée en U2d car elle est contiguë aux parcelles du 144 au 150 rue Anatole France et cela formerait un îlot.	Drancy	<p>Validé.</p> <p><i>L'intégration à la zone U2 de la parcelle susmentionnée participera à la constitution d'un îlot cohérent.</i></p>
--------	----------	--	--------	---

Avis de la commission d'enquête

La commission prend acte de la décision de l'EPT.

PV10.6	Registre	Je m'oppose au changement de zonage en U3e de la cité pavillonnaire des Castors. Je souhaite qu'elle reste en zone pavillonnaire (U1).	Drancy	<p>Validé.</p> <p><i>La demande de modifications a été formulée dans l'avis de la commune.</i></p> <p><i>Les études proposées n'étant pas satisfaisantes, ni suffisamment abouties dans les délais fixés d'approbation du PLUI, la municipalité a également demandé l'instauration d'un PAPAG afin de poursuivre les réflexions urbaines dans cette zone.</i></p>
--------	----------	--	--------	--

Avis de la commission d'enquête

La commission prend acte de la décision de l'EPT.

	N° contribution	Rappel de la demande		Réponse de l'EPT
PV10.7	84	La parcelle BM 125 située avenue de l'Acacia a été maintenue en zone U1a et se trouve attenante à la zone U2a. Il semblerait logique que la rupture avec le quartier pavillonnaire puisse s'appréhender dans un même rythme de part et d'autre de l'Avenue de l'Acacia et permettre la formation d'un îlot. La parcelle est occupée par un ensemble de 12 boxes de stationnement qui constituerait une mauvaise transition urbaine entre le quartier pavillonnaires et les bâtiments collectifs qui pourront être édifiés le long de l'avenue Henri Barbusse. Il semblerait pertinent que la parcelle BM 125 situé au 23 avenue de l'Acacia appartienne à la zone u2a CCCDC du PLUi.	Drancy	Validé. <i>L'intégration à la zone U2 de la parcelle susmentionnée participera à la constitution d'un ilot cohérent</i>
Avis de la commission d'enquête La commission prend acte de la décision de l'EPT.				
PV10.8	143	Signale une anomalie dans le PLU concernant les terrains des 85 et 87 rue Auguste Blanqui. Ils sont en zone pavillonnaire alors que toute la rue permet la construction d'immeubles assez haut. Il faut enlever ces terrains des zones pavillonnaires et les mettre en zone d'immeubles.	Drancy	Validé. <i>L'intégration à la zone U5 des parcelles susmentionnées participera à la constitution d'un ilot cohérent</i>
Avis de la commission d'enquête La commission prend acte de la décision de l'EPT.				
PV10.9	149	Demande qu'un rapport de 40 % soit imposé dans le rapport surface construite/surface non construite perméable pour les zones pavillonnaires. Il demande un rapport de 50 % pour les parkings et les bandes de roulement stabilisées.		Justification <i>Maintien des pourcentages d'emprise au sol et de pleine terre en U1. Les dispositions du règlement imposent déjà 45% de pleine terre qui n'incluent pas les parkings et les bandes de roulement.</i>
Avis de la commission d'enquête La commission prend acte de la décision de l'EPT, cette demande ne présentant pas d'arguments pour modifier les niveaux déjà élevés du PLUi.				

Q10-2 : Prise en compte des demandes et avis des grands acteurs économiques du territoire. La commission d'enquête se demande pourquoi des arrangements n'ont pas été trouvés en amont avec ces grands acteurs au point que l'enquête publique serve de lieu d'échanges entre l'EPT et ces derniers ?

La plupart des éléments soulevés par les grands acteurs du territoire ont déjà fait et font toujours l'objet de discussion entre les communes, l'EPT et les acteurs en question. Une partie des demandes a déjà fait l'objet d'un avis dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées et ont fait l'objet d'une réponse par

l'établissement public territorial. Cependant, l'évolution constante des projets et la volonté des acteurs du territoire de s'assurer de la bonne prise en compte de leur demande par l'EPT conduite à un dépôt de contribution par les acteurs du territoire lors de l'enquête publique.

Avis de la commission d'enquête

Comme son nom l'indique, l'enquête publique est « publique ». Elle s'adresse donc à toute personne concernée par le dossier, qu'elle soit simple citoyen ou acteur structurant du territoire. Le cadre de l'enquête publique reste cependant peu adapté à recueillir les demandes de ces grands acteurs économiques, qui atteignent vite des volumes importants, avec des besoins souvent techniques et dans des contextes très spécifiques liés à leurs activités. Le commissaire enquêteur ne disposant pas d'assistant pour éplucher de gros dossiers ni de spécialiste ou d'expert pour en comprendre toujours le sens ou en évaluer les enjeux et n'ayant pas forcément la « culture métier » liée à l'activité du demandeur, il n'est pas forcément le meilleur arbitre de ces « négociations » qui se mettent en place dans le cadre de l'enquête publique.

Cette façon de procéder est aussi éventuellement contre-productive, dans la mesure où les demandes émanant de ces acteurs démontrent parfois un manque de compréhension du dossier de l'enquête et des possibilités légales d'influer sur le projet. Cette incompréhension du cadre de l'enquête publique est parfaitement compréhensible de la part d'un simple citoyen, mais pose question de la part de structures qui ont forcément des services spécialisés (juridiques, communication, techniques) susceptibles de les aider à entreprendre les démarches les plus pertinentes possibles afin d'espérer voir leurs demandes aboutir. Pour le commissaire enquêteur, cette situation donne l'impression d'un dialogue difficile entre les différents acteurs du territoire, qu'ils soient élus, acteurs économiques ou responsables territoriaux. La commission d'enquête ne peut qu'espérer qu'un dialogue s'instaure afin que ce PLUi puisse évoluer en prenant le mieux en compte les besoins et enjeux de chacun.

Q10-3 : Limiter l'impression hétérogène du PLUi. Comment l'EPT Paris Terres d'Envol interprète-t-il cette situation ? A-t-il encore la possibilité d'agir sur le PLUi pour avancer vers plus d'homogénéité ?

Le PLUi, à travers son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), poursuit l'objectif de développer un outil de planification cohérent à l'échelle territoriale, en développant des politiques fortes sur le plan environnemental, de la qualité de vie, du renforcement du développement économique. Cela s'est traduit pas la mise en œuvre en premier lieu d'un lexique commun et de nombreuses règles communes (dispositions générales au PLUi, dispositions transversales pour chacune des zones et pour chacun des indices) mais également des OAP thématiques, des règles d'Or des OAP sectorielles, etc. Les dérogations existent sur certaines dispositions mais sont minimales au regard du volume de règles partagées et sont toujours pour répondre des situations ou des pratiques fructueuses et spécifiques d'une ou plusieurs communes.

Le PLUi n'a pas vocation à simplifier ni à uniformiser la réponse à des contextes intra-territoriaux variés. C'est pourquoi la particularité de chaque quartier a été conservée dans le cadre de l'élaboration du PLUi. Des communes denses et plus proches de Paris comme Drancy font face à des problématiques qui sont différentes de celles que peuvent rencontrer des communes comme Tremblay-en-France. Par ailleurs, au sein même des communes, chaque quartier a ses spécificités et ses enjeux propres. Il est donc logique qu'au-delà des grandes politiques publiques portées à l'échelle du territoire, le dispositif réglementaire garde une finesse d'écriture adaptée au bon niveau géographique. Les indices, qui feront l'objet de regroupement pour le dossier approuvé, apportent de la précision, tandis que les règles transversales et générales

garantissent une vision d'ensemble et permettent la mise en œuvre de politiques publiques cohérentes.

Avis de la commission d'enquête

La commission d'enquête comprend bien la nécessité d'arbitrer entre des visions programmatiques et d'orientation plus globales et de nombreuses spécificités locales qu'il n'est pas forcément souhaitable et possible d'homogénéiser. S'il est nécessaire de mettre en place des règles différentes selon les quartiers dont les destinations sont différentes, et parfois même lorsqu'elles sont identiques, il est néanmoins souhaitable de rechercher à homogénéiser au maximum afin d'élaborer un document qui donne une dynamique commune à l'ensemble du territoire. Par exemple, Il semble primordial que tous les secteurs partageant une activité ou une destination commune mais implantés sur plusieurs communes ne soient pas découpés par des zonages ou des règlements à l'échelle de ces communes. Par exemple, sur un même secteur partagé entre deux communes, il est préférable de ne pas le scinder avec des règles différentes pour l'unique raison qu'il est réparti sur deux communes.

Un autre souci concerne les frontières entre les communes. Il est souhaitable de les examiner avec soin afin que les choix urbanistiques soient pertinents et éventuellement homogènes lorsque des zones (définies à l'échelle des communes) se font front, chacune sur une commune différente. Il est fort probable que des habitants d'un secteur pavillonnaire ne comprennent pas que les règles soient différentes pour les pavillons de l'autre côté de la rue, pour la seule raison qu'il sont situés dans une autre commune (mais gérés par le même PLUi). La situation est aussi susceptible d'être délicate lorsque deux zones adjacentes avec des destinations demandant de travailler les bordures afin de rendre la jonction entre les deux acceptable ne dépendent pas de la même commune.

La mobilité est aussi une question qui devrait dépasser le niveau des communes pour être envisagée à une échelle plus large, entre autres les voies de mobilité douce qui parfois s'arrêtent à la frontière des communes.

Q10-3 : Division de logements en zones pavillonnaires. L'EPT compte-t-il maintenir cette règle qui ne semble pas justifiée par l'article L151-14 du code l'urbanisme et entraîne-la quasi-interdiction sur l'ensemble des communes d'envisager toute division de l'habitat dans les zones pavillonnaires ?

Le territoire partage pleinement le diagnostic ainsi que les conséquences importantes engendrées par la division pavillonnaire, notamment en matière de mal-logement, de développement des marchands de sommeil et d'habitat insalubre. Certaines communes ont adopté des approches plus strictes, en particulier Le Blanc-Mesnil, et dans une moindre mesure Villepinte, afin de répondre aux enjeux spécifiques auxquels elles sont confrontées.

Afin de tenir compte des retours des personnes publiques associées, dont les services de l'État, il a été décidé d'assouplir cette disposition sur la quasi-totalité des communes du territoire, en l'adaptant mieux aux problématiques locales. Ainsi, la règle de surface minimale des logements sera ajustée comme suit :

- *Sevran, Le Bourget, Dugny, Drancy, Aulnay-sous-Bois et Tremblay-en-France : un abaissement de 80 m² à 60 m²*
- *Villepinte : Maintien de la disposition à 80 m²*
- *Le Blanc-Mesnil : Abaissement de 150m² à 100 m²*

Si cette évolution prend en compte les observations de la commission, il demeure essentiel de rappeler plusieurs éléments justifiant la nécessité d'un encadrement strict de la division pavillonnaire.

La surface médiane des maisons en Seine-Saint-Denis, estimée à 92 m² en 2017 par la Chambre des notaires de Paris, est la plus faible de toute l'Île-de-France, illustrant les disparités et déséquilibres territoriaux. Cependant, ce chiffre global ne reflète pas les spécificités propres à chaque commune et à l'EPT dans son ensemble.

L'ensemble du territoire partage le fait que les outils actuellement à disposition des collectivités pour réguler et contrôler ces divisions restent insuffisants, entraînant des dérives inacceptables : transformation de caves, garages et abris de jardin en logements, suroccupation des habitations, et impact négatif sur les infrastructures (stationnement, réseaux souterrains, écoles, structures de petite enfance, etc.).

Concernant Le Blanc-Mesnil, le maintien d'une taille minimale des logements à 100 m² en zone U1 est un choix assumé. Cette disposition vise à garantir des conditions d'habitabilité dignes et de qualité, tout en permettant à la ville de maîtriser l'évolution de sa population en cohérence avec la capacité d'adaptation de ses infrastructures et équipements publics.

La ville du Blanc-Mesnil n'est pas opposée à la densification, comme en témoignent les 5 700 logements prévus à l'horizon 2040, notamment grâce aux nouvelles constructions inscrites dans le SCOT et le SDRIF-E et à l'arrivée des gares du Grand Paris Express (L16 et L17). Et à l'échelle du territoire ce sont 9 nouvelles gares qui viennent compléter le réseau de transport en commun. Toutefois, les Villes et particulièrement Le Blanc Mesnil entendent maîtriser cette densité à travers des opérations d'aménagement structurées et dans les secteurs identifiés du PLUi, plutôt que par une division incontrôlée du tissu pavillonnaire.

Compte tenu de ces éléments, la Ville du Blanc-Mesnil réaffirme sa volonté de maintenir une taille minimale des logements à 100 m² en zone U1, afin d'assurer un développement urbain équilibré et respectueux des capacités du territoire. La Ville de Villepinte maintient la taille minimale à 80m² en zone U1.

L'avocat contacté par l'EPT donne les précisions suivantes concernant la distinction entre « secteurs » et « zones ».

En droit, aux termes de l'article L. 151-14 du code de l'urbanisme :

« Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe. »

Il découle de cet article que le PLU peut instituer en zone urbaine ou à urbaniser une servitude consistant à délimiter des secteurs comportant, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de logements d'une taille minimale.

Le code de l'urbanisme ne précise pas les critères de délimitation de ces secteurs.

Ainsi, la seule exigence géographique semble être que cette servitude se limite aux zones urbaines et à urbaniser.

Par ailleurs, l'article R. 151-38 du code de l'urbanisme précise que :

« Les documents graphiques du règlement délimitent dans les zones U et AU, s'il y a lieu :

1° Les emplacements réservés en application du 4° de l'article L. 151-41 en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements en précisant la nature de ces programmes ;

2° Les secteurs où les programmes de logements doivent, en application de l'article L. 151-14, comporter une proportion de logements d'une taille minimale, en précisant cette taille minimale ;

3° Les secteurs où, en application de l'article L. 151-15, un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.

Le Code de l'urbanisme n'apporte pas d'éléments plus précis quant aux indications devant figurer dans le PLU.

En conclusion, rien n'interdit, au sens de l'article L. 151-14 du code de l'urbanisme, que la zone U1 soit considérée comme un secteur.

Dès lors, le code de l'urbanisme impose que les documents graphiques du règlement délimitent les secteurs concernés et précisent la taille minimale des logements.

En outre, à la lecture du code de l'urbanisme, rien ne s'oppose à ce que la servitude prévue à l'article L. 151-14 ne s'étende sur l'ensemble d'une zone urbaine ou à urbaniser du PLU puisque la seule condition géographique de cette servitude qu'il fixe est que cette dernière soit située en zone urbaine (U) ou à urbaniser (UA).

A cet égard, la doctrine (GRIDAUH, Ecriture du PLU / PLU et logement / Fiche 4) précise que la servitude d'urbanisme régie par l'article L. 151-14 du code de l'urbanisme « devrait trouver à s'appliquer préférentiellement dans les secteurs situés principalement dans les zones géographiques caractérisées par un déséquilibre accentué entre l'offre et la demande de logement mais **elle peut être instituée sans restriction dans toutes les communes et tous secteurs situés en zones U ou AU où existe une pénurie de logements familiaux**, indépendamment du champ d'application des dispositifs fiscaux. »

Dès lors, peut être considéré comme un secteur tout ou partie d'une zone U ou AU du règlement de PLU.

L'analyse de la jurisprudence confirme qu'en pratique, cette servitude peut être appliquée aussi bien à l'échelle d'une zone du PLU qu'à un périmètre plus restreint :

24. Aux termes de l'article L. 151-14 du code de l'urbanisme : " Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe ". **Aux termes de l'article UA I-3 du règlement du PLU relatif à la mixité fonctionnelle et sociale :** " () Conditions relatives à l'application d'une servitude de taille minimale au titre de l'article L.151-14 du Code de l'urbanisme pour la division de logements existants : / **Dans toute la zone UA, quel que soit le secteur ou le sous-secteur, en cas de division d'un logement existant en plusieurs logements, les logements ainsi créés doivent respecter les conditions suivantes :** / - Un logement doit avoir une superficie minimum de 16 m² dont la pièce principale doit faire minimum 9 m² ; / - À partir de 10 logements, 50 % minimum des logements doivent disposer de 50 m² de surface de plancher ou plus ; / - au-delà de 20 logements, 70 % minimum des logements doivent disposer de 65 m² de surface de plancher ou plus ".

25. Il ressort des pièces du dossier que le projet autorisé prévoit un total de 15 logements, dont 9 sont prévus dans le volume correspondant à l'ancienne maison d'habitation existante et dont les 6 autres seront créés en rez-de-chaussée par changement de destination des locaux de l'imprimerie. A cet égard, les obligations résultant des dispositions précitées de l'article UA I-3 du règlement du PLU portent uniquement sur la division d'un logement existant en 10 logements ou plus. Par suite, la requérante ne peut utilement soutenir que le projet méconnaît l'article UA I-3 du règlement du PLU. » (Tribunal administratif de Versailles, 28 Novembre 2023, n° 2302354)

Ou encore :

« 6. La SCI Chrono soutient que les dispositions de l'article L. 151-14 du code de l'urbanisme ne peuvent fonder les dispositions contestées de l'article UP1-I du règlement du plan local d'urbanisme dès lors que les dispositions de l'article L. 151-14 du code de l'urbanisme ne sont applicables qu'aux " programmes de logements ", c'est-à-dire aux logements neufs, l'urbanisme ne réglementant pas l'aménagement intérieur des constructions. Toutefois, contrairement à ce que soutient la SCI Chrono, les dispositions précitées du code de l'urbanisme n'ont pas entendu limiter leur application aux seuls programmes de logements neufs et peuvent ainsi s'appliquer à des opérations ou aménagements d'immeubles existants. Ainsi, **en fixant une surface minimale de plancher pour les opérations de création de**

logements par division de logements préexistants situés au sein des secteurs UPc, UPp, UPm et UPgr de la zone UP, le règlement ne méconnaît pas les dispositions de l'article L. 151-14 du code de l'urbanisme. Par suite, le moyen tiré de l'illégalité de ces dispositions doit être écarté. » (Tribunal administratif de Melun, 30 décembre 2022, n° 2103570)

Les auteurs du PLU disposent ainsi d'une large latitude dans la détermination des secteurs concernés.

Enfin, un raisonnement par analogie avec l'article L. 151-15 du code de l'urbanisme, qui instaure une servitude similaire limitée aux zones urbaines et à urbaniser, permet également de constater que la jurisprudence admet expressément qu'un secteur puisse s'étendre à tout ou partie d'une zone urbaine.

En effet, le tribunal administratif de Grenoble a retenu que la servitude prévue à l'article L. 151-15 du code de l'urbanisme pouvait s'étendre à l'ensemble des zones urbaines du règlement de PLU :

« 4. Aux termes de l'article L. 151-15 du code de l'urbanisme " Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. "

5. Les dispositions de l'article 3-1 du règlement des zones urbaines, tout particulièrement Ua, Ub, Uc, Ud, Ut et 1AU, imposent la réalisation d'au moins 25 % de logements aidés pour les opérations de plus de dix logements et/ou supérieures à 700m² de surface de plancher, en application de l'article L. 151-15 du code de l'urbanisme. **Alors même qu'elle s'applique à l'ensemble des zones urbaines, cette prescription ne méconnaît pas les dispositions précitées. » (Tribunal administratif de Grenoble, 27 avril 2023, n° 2001258)**

La cour administrative d'appel de Marseille a également retenu que cette servitude pouvait être instaurée sur plusieurs zones urbaines sans forcément s'étendre sur l'ensemble des zones urbaines de la commune :

« 6. En deuxième lieu, aux termes de l'article L. 151-15 du code de l'urbanisme : " Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. ". Aux termes de l'article 1 de la section D " Dispositions relatives à la mixité sociale et fonctionnelle " des dispositions générales du règlement du plan local d'urbanisme du 18 novembre 2019, en vigueur à la date de l'arrêté en litige : " Sur l'ensemble des zones UB et UC du territoire communal (), pour toutes les opérations à destination d'habitation de plus de 12 logements ou de plus de 800 m² de surface de plancher, 30 % minimum de la surface de plancher de l'opération doit être dévolue à du logement social. / Toutefois, pour les opérations de réhabilitation de bâtiments existants à vocation de logements, le pourcentage de 30 % se calcule sur le nombre de logements créés et non pas sur la surface de plancher de l'opération. / La répartition des logements sociaux devra participer à une diversification de l'offre dans le quartier dans lequel le projet s'implante en favorisant l'accession sociale à hauteur de 75 % des logements sociaux produits, et la location sociale à hauteur de 25 % de cette production " .

7. Il résulte de ces dispositions que **les périmètres de mixité sociale délimités par le règlement du plan local d'urbanisme applicable au litige, approuvé le 18 novembre 2019, en application des dispositions de l'article L. 151-15 du code de l'urbanisme, ne concernent, d'une part, que les zones UB et UC du territoire communal et, d'autre part, que les opérations à destination d'habitation et de réhabilitation de bâtiments existants à**

vocation de logements. Elles ne sont donc pas applicables au projet de la SAS Swiss global Invest, situé en zone UA du plan local d'urbanisme et qui porte sur le changement de destination d'une construction existante. » (Cour administrative d'appel de Marseille, 20 mars 2025, n° 23MA01787)

Par conséquent, il ressort tant de la lecture du code de l'urbanisme que de la jurisprudence qu'il n'est pas interdit qu'une zone urbaine ou à urbaniser, en tout ou en partie, puisse être considérée comme un « secteur » au sens de l'article L. 151-14 du code de l'urbanisme.

Dès lors, la zone U1 étant une zone urbaine au titre du PLUi, il n'est pas interdit qu'elle puisse être considérée comme un « secteur » au sens de l'article L. 151-14 du code de l'urbanisme.

Avis de la commission d'enquête

La commission d'enquête considère comme plus raisonnable l'assouplissement proposé concernant les surfaces minimums dans le pavillonnaire. Leurs abaissements reflètent mieux la réalité du territoire et diminuent l'impression que certaines communes utilisent cette disposition pour quasiment interdire toute division du pavillonnaire.

La commission d'enquête comprend bien que la municipalité du Blanc-Mesnil assume un choix consistant à conserver un secteur pavillonnaire de plus en plus réservé à une population disposant de moyens suffisants. La volonté de la commune de maîtriser sa densification est cependant louable, dans la mesure où cette dernière n'implique pas uniquement une nécessité de loger plus de personnes, mais aussi le redimensionnement de tous les services nécessaires (écoles, santé, réseaux, eau, assainissement, transports, etc.).

Il est néanmoins fort probable que la division officielle du pavillonnaire reste la partie émergée de l'iceberg concernant la densification du pavillonnaire. L'occupation de surfaces non considérées comme habitables (caves, combles, garages, abris de jardin, ...), la suroccupation des logements ou la location non déclarée de pièces (marchands de sommeil) se développent certainement de plus en plus. Et comme mentionné, les moyens de contrôle restent insuffisants.

La commission d'enquête prend acte de l'analyse fournie par l'avocat de Paris Terres d'Envol qui valide le recours à l'article L. 151-14 du code de l'urbanisme pour interdire dans les limites fixées la division du pavillonnaire sur l'ensemble des zones U1.

10. Thème N°11 : Santé et établissements médicaux

La remarque n°154 émane d'une association de protection de l'environnement.

Cette remarque soulève la question des nuisances sonores et de la mauvaise qualité de l'air, liées à la proximité de deux aéroports (avec des vols nocturnes), à la densité de voies routières à forte circulation (l'A104 notamment) et à la densification générale de l'habitat, qui seraient privilégiées au détriment de la santé publique « dans un secteur particulièrement vulnérable en matière de qualité de vie et de santé publique. » « S'ajoute à ces constats des phénomènes atmosphériques exceptionnels (inondations, cyclones, incendies, etc.). La limite fixée par l'accord de Paris, +1,5°C a été dépassée en 2024, le gouvernement nous invite à l'adaptation au +4°C, 2024 est l'année la plus chaude depuis le début de l'ère industrielle. »

« Prendre en compte ces problématiques majeures sur le territoire nécessiterait de mettre en œuvre les normes retenues par l'OMS pour en tirer les conséquences pour la santé publique et la qualité de vie quotidienne des populations. »

« Un environnement sain et vivable suppose de sauvegarder et entretenir des espaces de respirations (parc de la Poudrerie), des espaces verts pour éviter les îlots de

chaleur, d'arrêter la bétonnisation, la densification et la spéculation immobilière autour des gares, de préserver les zones pavillonnaires et la démographie des villes. »

Pour cela, il faudrait « développer des voies de circulations douces intercommunales, réduire les distances entre l'emploi et l'habitat, créer des emplois de proximité et de services immédiats avec de la présence humaine, améliorer sensiblement la qualité et la ponctualité des transports en commun (pannes fréquentes sur le RER B mais construction du CDG Express le trains des riches qui ne s'arrête dans aucune gare de la Seine-Saint-Denis, privatisation des lignes de bus, etc.),renaturer les villes pour préserver la qualité de l'air, le vivant et la biodiversité.

L'insuffisante concertation doit être corrigée pour davantage de cohésion sociale, favoriser l'implication des citoyens et de leurs associations afin d'affirmer la pertinence des choix de société de santé publique et de vivabilité saine du territoire. »

« Les nombreuses remarques faites par l'autorité environnementale sur l'adaptation au changement climatique doivent être prises en compte. Ce n'est pas ce que propose le projet actuel du PLUI de Terre d'Envol. »

La remarque n°239 évoque les difficultés d'accès à un médecin à Tremblay-en France, liée à l'absence de développement des services qui devrait suivre l'évolution de la population.

10.1. Questions de la commission d'enquête sur ce thème

Q11-1 : Quelles réponses l'EPT apporte-t-il aux questions soulevées dans ces deux remarques ?

10.2. Réponses et commentaires de Paris Terres d'Envol

Q11-1 : Quelles réponses l'EPT apporte-t-il aux questions soulevées dans ces deux remarques ?

Ces remarques, distinguent deux sujets relatifs à la santé humaine, avec la question des nuisances anthropiques liées principalement aux mobilités et déplacement (aéroports, axes de circulation...) ainsi que le niveau d'équipement en matière d'établissements et de personnels de santé.

Concernant la remarque n°154, construire la ville sur la ville est devenu inévitablement nécessaire pour à la fois permettre l'accueil de nouvelles populations, et favoriser le parcours résidentiel (notamment permettre à des jeunes du territoire, quittant le domicile familial, d'emménager dans un nouveau logement) en respectant les objectifs de la loi Climat Résilience de 2021 et l'objectif à terme du « zéro artificialisation nette ».

Le dispositif réglementaire vise à la fois à permettre une densification maîtrisée sur des secteurs stratégiques et à préserver les quartiers pavillonnaires. Les lieux propices à cette densification sont majoritairement des secteurs à requalifier avec la présence de bâtis à proximité des principaux axes accueillants toutes les aménités.

La norme RE2020 permet notamment de limiter l'exposition aux nuisances sur la population vivant à proximité des axes structurants. Enfin, les secteurs ciblés seront pour la plupart soit à proximité de gares existantes, soit de gares futures (dans le cadre du Grand Paris Express). Cette proximité favorisera l'utilisation des transports en commun en lieu et place des véhicules thermiques.

Le territoire rappelle que tout projet devra respecter l'ensemble des servitudes d'utilité publique et donc le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) des aéroports, et les prescriptions acoustiques relatifs aux nuisances générées par les grandes infrastructures de transport terrestre (Article L571-10 du Code de l'Environnement).

Pour rappel, l'analyse des incidences potentielles du projet de PLUi, au regard notamment des enjeux et nuisances sanitaires, est présentée au sein de l'évaluation environnementale. Celle-ci montre ainsi une analyse détaillée des orientations et règles définies (PADD, règlement, OAP thématiques, OAP sectorielles) au regard des principaux enjeux, pour l'ensemble du territoire et donc au-delà des seuls périmètres d'OAP sectorielles.

En matière de prise en compte dans le PLUi, une OAP thématique « Environnement et santé » a été réalisée avec une partie dédiée à l'adaptation du territoire dans un souci de résilience avec notamment des prescriptions et recommandations allant dans le sens de la lutte contre le dérèglement climatique (développement des espaces verts, utilisation de matériaux adaptés pour les nouvelles constructions...) ainsi que pour la prise en compte des nuisances liées aux déplacements (développement des modes actifs et transports en commun, végétalisation des abords des grands axes, prise en compte des grands axes de circulation...). Enfin, il est rappelé dans l'OAP qu'une attention particulière devra être portée aux secteurs dont les mesures de qualité de l'air, sur les particules, poussières et gaz polluants (notamment PM10 et NO2) présentent des résultats supérieurs aux niveaux d'exposition définis par l'Organisation Mondiale de la Santé (OMS).

Enfin, une OAP thématique « qualité de l'habitat » permet également de renforcer le dispositif réglementaire et favoriser une meilleure qualité des opérations notamment sur le sujet des espaces verts et une meilleure qualité des logements (réduction de l'exposition aux nuisances sonores, ventilation naturelle, distribution des pièces optimale...).

Par ailleurs, comme cela a été développé dans la réponse apportée aux thèmes 3 et 4, les OAP sectorielles permettent d'encadrer les projets à la fois par des préconisations transversales en matière notamment de risques et nuisances (réduction des sources de pollution et de nuisances et limitation de l'exposition) et par un principe d'indicateurs synthétiques. Enfin, des orientations graphiques et écrites au sein de certaines OAP sectorielles permettent de compléter la prise en compte de ces nuisances.

Tel qu'exposé dans le thème 7 relatif à la qualité de vie, risques naturels, les OAP sectorielles ont fait l'objet d'ajustements depuis le dossier arrêté et par suite de l'avis de la MRAe, afin de permettre de mieux déterminer les sources de nuisances, et ainsi renforcer les orientations dédiées.

Pour finir, un rappel de la prise en compte des risques et nuisances est effectué pour chaque zone dans le document 5. Règlement.

Au vu de ces éléments et du travail d'évaluation déjà réalisé, l'analyse des incidences pour l'ensemble des OAP est en cours d'actualisation par la prise en compte d'études ou de données récentes non intégrées au moment de l'arrêt.

Par exemple, des mesures identifiées dans le cadre d'une étude d'impact « projet » et pouvant trouver une déclinaison dans l'OAP sectorielle sont intégrées (Parc de la Noue à Villepinte). Cela permet de conforter la pertinence des mesures ERC mises en œuvre et de les compléter.

Par ailleurs, l'évaluation environnementale sera complétée de ces zones afin de faciliter la compréhension et la perception des règles et orientations applicables.

Enfin, afin de faciliter la compréhension et d'apporter une vision territorialisée, des cartographies synthétiques qui positionnent les différents secteurs d'OAP vis à vis des enjeux environnementaux (risques, nuisances, TVB) seront produites et annexées au règlement.

Concernant la remarque n°239, les villes œuvrent pour lutter contre la désertification médicale et le manque d'effectif, néanmoins, le PLUi n'est pas l'outil adapté pour traiter de ce sujet. Pour ce qui est des établissements de santé, le règlement écrit autorise la sous-destination Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale dans toutes les zones urbaines (hors U6k, U7b et U7d). Cette autorisation est accompagnée par une souplesse réglementaire dans les dispositions transversales de chaque zone (il n'est pas fixé de règle concernant les équipements). De fait, le dispositif réglementaire favorise d'ores et déjà le développement de ce type d'équipement.

10.3. Appréciation et avis de la commission d'enquête

La commission d'enquête note avec intérêt la prise en compte par l'EPT de l'essentiel des remarques émises durant l'enquête, et entend que la mise à jour du PLUI, préalable à sa validation, intègre toutes ces améliorations.

11. Thème N°12 : Développement économique et Pôles d'emploi

La recommandation 14 du Mémoire en réponse à l'avis de la MRAE résume bien la stratégie économique du territoire, présentée au sein du PLUi et notamment de l'OAP développement économique, qui repose sur une analyse réalisée sur chaque espace économique (EE). Le schéma directeur des espaces économique, réalisé par l'EPT et notamment prévu par la loi Climat et résilience, est issu de la volonté des élus, partagée avec les acteurs économiques, d'impulser et d'accélérer la transition écologique du territoire, tout en créant de nouvelles opportunités pour les habitants et les entreprises.

Il comprend une analyse du tissu économique, du foncier et de l'immobilier d'entreprises. Plusieurs chantiers ont été identifiés afin de mettre en œuvre la stratégie de transition des filières traditionnelles présentes sur le territoire (aérien, aéronautique, aéroportuaire, événement/tourisme d'affaire, construction, logistique) par l'implantation de filières stratégiques innovantes (énergies durables, écoconstruction, numérique et économie circulaire).

Ces chantiers visent ainsi un objectif de sanctuarisation des EE, une stratégie immobilière permettant l'arrivée de nouvelles entreprises innovantes et productives, le développement de clusters (campus filières innovantes, formation, entrepreneuriat, recherche, activité, production) et la montée en gamme des EE.

Le territoire de Paris Terres d'Envol a besoin de se diversifier et de se densifier : les 28 EE identifiés représentent plus du quart du territoire mais présentent peu de nouvelles opportunités foncières mis à part au sein de la ZAC Aérolians à Tremblay-en-France et une partie du site Val Francilia à Aulnay-Sous-Bois.

La vacance est estimée à moins de 10% et existe principalement sur la zone Paris-Nord 2 qui abrite un pôle tertiaire datant des années 90, peu adapté aux nouveaux besoins des utilisateurs et subissant l'important développement d'immobilier tertiaire en première couronne. Les locaux d'activité sont pour leur part très demandés et les prix n'ont cessé d'augmenter du fait de la rareté croissante de locaux d'activité fonctionnels et adaptés.

Finalement, l'état des lieux réalisé a permis d'estimer finement les besoins des entreprises et met en lumière un besoin d'offre pour les petites entreprises. Le manque de locaux de petite taille, permettant l'entrepreneuriat et le développement des TPE / PME, réinterroge les besoins dans les espaces existants et autour des nouvelles gares.

Une analyse réalisée en 2023 a d'ailleurs montré que plus de la moitié des demandes de locaux concernait des surfaces de moins de 1 000 m² et pour 30% de moins de 500 m². Par exemple, le Parc Proudreed « Veillage » (« Les Mardelles – La Garenne » à Aulnay-Sous-Bois) a été construit à la fin de la crise sanitaire et a été entièrement commercialisé en moins d'une année avec des cellules proposées à partir de 300 m². Finalement le PLUi s'est largement appuyé sur le schéma directeur des espaces économiques afin de rendre les EE incitatifs et opérationnels :

- L'ensemble des prescriptions réglementaires, le système d'indices et de secteur a permis d'être au plus près des besoins et des ambitions de chaque EE.
- L'OAP « Développement économique » reprend les objectifs et ambitions du territoire selon 3 typologies permettant de décliner les objectifs du PADD et du schéma directeur :
- Le corridor économique,
- Les espaces économiques situés dans le diffus,
- Les espaces économiques en ville en lien avec les gares et le développement urbain

Observation n°58 de M. REDON (Association environnement 93 à Gagny) : En 2021, Paris Terres d'Envol compte 112 070 emplois pour 369 729 habitants et 168 871 actifs résidents. Malgré la présence des aéroports et de grandes zones consacrées à

l'activité, il est le 3^{ème} EPT de Seine-Saint-Denis en nombre d'emplois, le taux d'emploi s'établit à 0,66 alors qu'il est de 0,75 en moyenne départementale.

La carte des espaces économiques proposée dans l'OAP consacrée au développement économique est révélatrice de la dichotomie Nord / Sud du territoire scindé entre zone d'emploi au Nord et secteurs résidentiels au Sud.

Le projet de PLUi ne démontre pas sa capacité à mettre en œuvre la mixité fonctionnelle des tissus urbains qui permettrait autant la création d'emplois qu'une contribution à la résorption du déséquilibre entre habitat et emploi qui persiste sur le territoire.

Observation n°77 de Mme AGNES de Sevrans : Qu'en est-il du dynamisme économique ? Malheureusement pour les sevransais, Sevrans va rester une ville-dortoir et toujours sans ressource ?

Observation n°78 de Mme AGNES de Sevrans : L'aménagement du territoire peut jouer un rôle crucial dans le dynamisme économique : le PLUi (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal) est un outil d'aménagement du territoire qui peut jouer un rôle crucial dans le dynamisme économique d'une commune ou d'une intercommunalité.

Concernant la ville de Sevrans, voici les points de mes préoccupations :

1. Objectifs économiques du PLUi : Le PLUi est censé définir des orientations stratégiques pour le développement économique, notamment en identifiant des zones à vocation économique. Cela inclut :

- Création ou extension de zones d'activités commerciales, artisanales ou industrielles,
- Favoriser l'installation de nouvelles entreprises pour diversifier l'économie locale,
- Encourager le développement des circuits courts, de l'agriculture urbaine, ou de projets touristiques (Nobel, canal de l'Ourcq ... Si le PLUi de Sevrans n'intègre pas de telles mesures, il y a un risque que la ville reste figée dans un rôle de "ville-dortoir", surtout si les habitants travaillent principalement dans les grandes villes voisines.

2. Sevrans : Ville-dortoir ou potentiel économique ? Si Sevrans ne développe pas son économie locale (emplois, commerces, entreprises), elle pourrait effectivement rester une "ville-dortoir". Cela a des conséquences : Perte de vitalité du centre-ville, dépendance fiscale aux revenus des ménages (impôts locaux), sans diversification par des recettes économiques, peu de services de proximité (commerces, infrastructures culturelles ou sportives).

En revanche, si le PLUi vise à rendre Sevrans plus attractive pour les investisseurs, renforcer les infrastructures économiques (zones d'activité, locaux pour startups, etc.), dynamiser le commerce local ; alors la ville pourra éviter cet écueil.

3. Ressources pour soutenir le dynamisme économique :

- Transports et accessibilité : Sevrans est bien connectée, et pourrait attirer des entreprises.
- Encouragement à l'innovation : en créant des incubateurs ou des espaces de coworking, Sevrans pourrait attirer des travailleurs indépendants et petites entreprises.
- Aménagement d'espaces commerciaux : Le PLUi peut prévoir des zones commerciales au cœur de la ville pour éviter l'exode des commerces vers les périphéries ou d'autres communes.

4. Risque de déséquilibre : Si le PLUi met trop l'accent sur le résidentiel, au détriment des zones économiques et commerciales, Sevrans risque d'aggraver son rôle de "ville-dortoir". Un déséquilibre entre le nombre d'habitants et les infrastructures économiques pourrait aussi :

- Augmenter la pression sur les services publics (écoles, voiries, etc.) sans générer de ressources économiques correspondantes.
- Nuire à la qualité de vie sur le long terme.

Que pourrait inclure un PLUi équilibré ?

- Un schéma économique clair : zones d'activités identifiées et planifiées,

- Soutien au commerce local : encouragement à la création d'entreprises via des aides ou la limitation des grandes surfaces en périphérie, mise en valeur des atouts locaux. Sevrans a un patrimoine, des paysages ou des spécificités (artisans locaux, etc.), le PLUI doit les exploiter.

Mixité fonctionnelle : Une bonne balance entre zones résidentielles, économiques et naturelles.

En conclusion, pour éviter que Sevrans reste une ville dortoir sans ressources, il est essentiel que le PLUI intègre des mesures pour stimuler le dynamisme économique, diversifier les activités locales et attirer entreprises et commerces.

Observation n°104 de Mme F.Z. de Sevrans : Je souhaite réagir sur le PLUI proposé concernant le PADD et le projet sur la ville de Sevrans. Il me semble que la thématique de l'attractivité économique et commerciale n'est pas assez mise en avant sur Sevrans alors qu'elle devrait constituer un axe majeur de développement pour les 15 prochaines années. En effet ce territoire est principalement ciblé par les aménagements de type habitations collectifs, d'équipements publics ou un développement en faveur de la biodiversité. Sevrans est principalement une ville dortoir dans laquelle la dimension économique n'a pas été exploitée. Elle se trouve pourtant à proximité de l'aéroport de CDG, est traversée par deux gares RER B et bientôt par deux gares du GPE. Il faudrait développer et renforcer le secteur économique en profitant des axes de la RD970 et RD115 pour développer des zones d'attractivités sur les 15 prochaines années. Il faudrait requalifier et redynamiser le secteur des Beaudottes au delà même de la place de la gare de beaudottes en restructurant le centre commercial. Enfin autre secteur à repenser, le secteur du marché de Sevrans qui en s'étalant bloque des zones de stationnements et ne permet pas de circulation les jours de marché.

Observation n°122 de D.J. de Villepinte : La municipalité de Villepinte vise les 50.000 habitants, donc les logements poussent comme des champignons mais les équipements publics ne suivent pas : 2 ans de retard pour l'école Simone Veil. Quid de l'adéquation avec les emplois ?

Observation n°144 d'un anonyme de Tremblay-en-France :

1) Le développement économique conserve sa 1^{er} place dans les orientations du PADD, ce qui montre la poursuite d'une vision faisant passer l'économie avant la préservation de la santé des habitants et l'offre à ces derniers d'un environnement sain et vivable. Les nombreuses observations de l'autorité environnementale le montrent d'ailleurs, elle a soulevé un grand nombre de sujets dont celle de l'adaptation au changement climatique, qui mériterait pourtant une place centrale dans le PADD au regard de la vulnérabilité du territoire (inondations, îlots de chaleur...).

2) Le projet économique porte en 1^{er} lieu sur l'accompagnement des filières historiques "pour en faire des modèles à la pointe de leur secteur". Être à la pointe de son secteur ne signifie pas avoir une activité compatible avec les objectifs de la COP de Paris ni avec la préservation de la santé des habitants. Prendre en compte les filières historiques n'est pas un tort en soi, c'est réaliste, mais à mon sens un effort beaucoup plus important devrait être fourni pour diversifier l'économie du territoire sur des filières plus sobres, vertueuses et utiles au niveau social. Développer l'existant serait contradictoire avec les objectifs environnementaux du PLUI.

Observation n°174 de M. COURTOIS – LOGICOR Paris : Le redéveloppement d'un parc logistique à étage de dernière génération sera le premier du genre dans le département et constituera une véritable vitrine pour ce territoire et notamment pour Aulnay-Sous-Bois. Ce projet permettra de répondre au mieux à la réalité du marché immobilier et de poursuivre le développement du corridor économique envisagé par le SCOT et le PADD du PLUI.

Observation n°176 de Mme AMATE – MNLE-93 NEP de Drancy : En 2021, la ville de Drancy a un taux de chômage élevé (19,5%) et un taux d'emploi faible (58%) indiquant une dépendance notable aux bassins d'emplois extérieurs (Source INSEE).

Pour lutter contre le phénomène de ville dortoir, nous préconisons que les zones d'activité existantes comme les friches industrielles et commerciales soient conservées et réhabilitées dans le respect de l'environnement pour y accueillir de nouvelles activités productives répondant aux besoins de la population (par la création d'emplois locaux directs et indirects).

11.1. Questions de la commission d'enquête sur ce thème

Q12-1 : La commission d'enquête souhaite connaître les analyses qui ont été menées pour favoriser la mixité fonctionnelle de ces tissus urbains ainsi que la prévision d'augmentation du taux d'emploi à travers le développement de ces nombreux espaces économiques identifiés.

Q12-2 : De nombreuses observations concernent les villes de Sevrans, Drancy, Tremblay-en-France et Villepinte avec de nombreuses préconisations pour l'atteinte d'un PLUi plus équilibré en développement économique et en soutien à la création d'entreprises.

Quelles mesures sont prévues pour stimuler le dynamisme économique et attirer de nouvelles entreprises créatrices d'emplois ?

Q12-3 : La commission d'enquête souhaite connaître les analyses qui ont été menées pour le redéveloppement d'un parc logistique à étage de dernière génération prévu par LOGICOR à Aulnay-Sous-Bois ?

11.2. Réponses et commentaires de Paris Terres d'Envol – Appréciations et avis de la commission d'enquête

Q12-1 : La commission d'enquête souhaite connaître les analyses qui ont été menées pour favoriser la mixité fonctionnelle de ces tissus urbains ainsi que la prévision d'augmentation du taux d'emploi à travers le développement de ces nombreux espaces économiques identifiés.

Q12-2 : De nombreuses observations concernent les villes de Sevrans, Drancy, Tremblay-en-France et Villepinte avec de nombreuses préconisations pour l'atteinte d'un PLUi plus équilibré en développement économique et en soutien à la création d'entreprises. Quelles mesures sont prévues pour stimuler le dynamisme économique et attirer de nouvelles entreprises créatrices d'emplois ?

Le Schéma Directeur des Espaces Economiques, réalisé en 2023, a posé les jalons de la stratégie du développement économique et mis en avant plusieurs objectifs repris dans l'OAP Développement Economique :

- *Devenir territoire d'expérimentation en matière de décarbonation et mettre en œuvre la stratégie de transition des filières traditionnelles présentes sur le territoire (aérien, aéronautique, aéroportuaire, événement/tourisme d'affaire, construction, logistique) grâce à l'implantation de filières stratégiques innovantes (énergies durables, écoconstruction, numérique et économie circulaire). Faire en sorte de créer de nouvelles opportunités pour tous (emplois d'avenir, innovation expérimentation.) Création de clusters, campus alliant formation, entrepreneuriat, recherche, activité et production sur les thèmes des filières innovantes (Sevrans étant fléché sur l'écoconstruction). Un campus bas carbone sur ce modèle est en projet sur la ZAC Aérolians.*
- *La densification. La sanctuarisation des Espaces Economiques existants sur le territoire a été actée mais de nouveaux terrains ne seront pas attribués au développement économique. Il faut donc penser nos Espaces Economiques en verticalité comme cela a été engagé sur la ZAC Aérolians avec le programme*

d'activité en étages de Magellan mais également le redéveloppement du parc détenu par LOGICOR avec un parc logistique à étage de dernière génération. Il s'agit de reconstruire les espaces économiques sur eux-mêmes avec une offre immobilière et de services adaptée aux nouveaux besoins des entrepreneurs. Afin de faciliter la densification, une augmentation des hauteurs à 30m a été intégrée dans le PLUI à Aulnay-sous-Bois dans l'EE Garonor.

- *La diversification des activités économiques. L'accueil de 9 nouvelles gares du GPE va permettre de programmer des activités économiques plus urbaines, hybrides, permettant l'accueil de TPE / PME via des Tiers Lieux, espaces de coworking, petites productions, logistique du dernier kilomètre. De plus, l'immobilier d'entreprise est aujourd'hui pensé différemment il ne s'agit plus seulement de construire un immobilier puis de le commercialiser mais de concevoir l'immobilier en fonction d'un projet économique, en s'appuyant notamment sur des Appels à Manifestations d'Intérêt.*

L'atteinte de ces 3 objectifs permettra le développement de nouvelles entreprises créatrices d'emplois, de nouvelles formations et mixité fonctionnelle enrichissante.

Appréciations de la commission d'enquête

La commission d'enquête note avec intérêt les différents objectifs repris dans l'OAP Développement Economique, précisant la mise en œuvre de la stratégie de transition des filières traditionnelles présentes sur le territoire (aérien, aéronautique, aéroportuaire, évènement/tourisme d'affaire, construction, logistique) grâce à l'implantation de filières stratégiques innovantes (énergies durables, écoconstruction, numérique et économie circulaire). La création de clusters, de campus alliant formation, entrepreneuriat, recherche, activité et production sur les thèmes des filières innovantes, ainsi que le projet de campus bas carbone sur la ZAC Aérolians en sont quelques illustrations.

La commission d'enquête approuve pleinement la densification de ces espaces économiques qui passe par l'optimisation de la consommation du foncier économique comme cela a été engagé sur la ZAC Aérolians avec le programme d'activité en étages de Magellan mais également le redéveloppement du parc détenu par LOGICOR avec un parc logistique à étage de dernière génération, permettant de reconstruire les espaces économiques sur eux-mêmes avec une offre immobilière et de services adaptée aux nouveaux besoins des entrepreneurs, ainsi que l'augmentation des hauteurs à 30m intégrée dans le PLUI à Aulnay-sous-Bois dans l'EE Garonor pour faciliter la densification.

La diversification de l'offre économique sera développée par l'accueil de 9 nouvelles gares du GPE qui vont permettre de programmer des activités économiques plus urbaines, hybrides, et faciliter l'accueil de TPE / PME via des Tiers Lieux, espaces de coworking, petites productions, logistique du dernier kilomètre.

Q12-3 : La commission d'enquête souhaite connaître les analyses qui ont été menées pour le redéveloppement d'un parc logistique à étage de dernière génération prévu par LOGICOR à Aulnay-Sous-Bois ?

Le Parc d'activité LOGICOR est un parc privé qui souhaite redynamiser et redévelopper ses actifs, nous sommes en lien avec eux afin d'atteindre ensemble des objectifs communs notamment en termes de densification.

Appréciations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte de la position du maître d'ouvrage qui reste en lien avec les représentants du Parc d'activité LOGICOR afin d'atteindre ensemble des objectifs communs notamment en termes de densification.

12. Thème N°13 : Consommation d'espace, étalement urbain et ZAN

12.1. Résumé des éléments du dossier relatifs à ce thème

Selon l'Observatoire de l'artificialisation des sols, la consommation des espaces naturels et agricoles de ces dix dernières années du territoire de l'EPT Paris Terres d'envol représentait en 2020 2,1 % du territoire soit environ 166 hectares, soit une consommation moyenne de 16,6 ha par an). Les espaces consommés sont essentiellement (à 89 %) à usage d'activité. Le mode d'occupation du sol (MOS 2021) réalisé par l'IPR, montre que le territoire est composé à :

- 72 % d'espaces construits artificialisés, soit environ 5639 hectares ;
- 19,3 % d'espaces ouverts artificialisés, soit environ 1508 hectares ;
- 8,7 % d'espaces naturels, agricoles et forestiers, soit environ 683 ha.

La densité du territoire de Paris Terres d'Envol est de 4 700 habitants par km², soit inférieure à celle de Plaine commune (9 285 hab/km²) et celle de la Métropole du Grand Paris (8 690 ha m/km²).

Un peu plus de 30 % de la superficie du territoire de l'EPT Paris Terres d'envol est occupée pas des zones d'habitat individuel.

Dans ce contexte, le PADD du PLUi porte les ambitions suivantes :

- Conserver et développer la vocation agricole
- Préserver, développer, valoriser la trame verte et bleue
- Inciter davantage à une activité en plein air
- Préserver et valoriser la ressource en eau

Le thème *Consommation d'espace, étalement urbain et ZAN* a concerné au total 20 observations.

Q13-1 : L'EPT Paris Terres d'Envol est invité à apporter ses réponses aux remarques et questions évoquées dans chacun de ces sous-thèmes.

12.2. Synthèse des observations recueillies

Le thème « Consommation d'espace, étalement urbain et ZAN » est redécoupé en 3 sous-thèmes : limitation des nouvelles constructions et densification, consommation d'espaces naturels, maîtrise du foncier par les communes et services associés.

Sous-thème : Limitation des nouvelles constructions et densification

Plusieurs observations demandent de limiter les droits à construire et de mieux exploiter les locaux vacants.

Environnement 93 (Reg. Aulnay-Sous-Bois n°4)

Logement : trop de droits à construire. Pas de solution au volume des logements vacants qui représentent trois ans de TOL.

Un habitant de Drancy (n°38) demande de stopper les constructions et la densification pour se tourner vers ce que réclament les Drancéens : des espaces verts et de détente pour aller vers les 12 m² d'espace vert par habitant préconisés par l'OMS.

Un autre habitant de Drancy (n°23) recommande de privilégier des constructions verticales, modulaires ou la réhabilitation des bâtiments existants pour limiter l'étalement urbain. La ville de Drancy devrait aussi investir dans la végétalisation de ses grands axes et créer des espaces publics plus verts.

Didier Mignot, Conseiller régional, territorial et municipal au Blanc-Mesnil (n°113), souligne au sujet de la construction de nouveaux datacenters sur le territoire, qu'avant d'autoriser l'implantation de ces mégas bâtiments, notamment au regard des enjeux environnementaux qu'ils recèlent, il convient de s'interroger sur les besoins réels et de répondre aux bonnes questions :

De combien de datacenters avons nous besoin ? Pour héberger quelles données et de qui ? Quels impacts en termes d'emplois, de consommations foncière, électrique, hydrique ? Quelles conséquences pour les populations riveraines ? Pour la biodiversité ?

Les réponses apportées à ces questions dans les enquêtes publiques par les porteurs de projets, tous privés, sont évidemment toujours rassurantes mais manquent de précisions avec des arguments souvent techniquement non vérifiables spontanément par les citoyens.

Cette question de l'appropriation citoyenne des enjeux, notamment par les riverains mais pas seulement, n'est pas à la hauteur dans le PLUi. Est-il nécessaire, utile et pertinent que 3 Datacenters s'installent à quelques centaines de mètres les uns des autres comme c'est le cas dans ce dossier avec La Courneuve (ex usine Eurocopter), Le Bourget (rue du commandant Rolland) et Dugny ? Est-ce là l'avenir de cette partie du département 93 ?

Daniel Junker de Villepinte (n°122) demande s'il est possible d'inscrire dans le PLUi une priorité consistant à « boucher les dents creuses » ?

Un habitant du Blanc-Mesnil (n°230) signale que le PLUi s'applique à une échelle intercommunale, mais peut ne pas toujours prendre suffisamment en compte les réalités spécifiques de chaque commune. Dans le cas du Blanc-Mesnil, un des problèmes majeurs du PLUi réside dans la densification du tissu urbain, notamment dans les zones pavillonnaires. Si le PLUi vise à promouvoir une urbanisation plus dense pour répondre aux besoins de logements, cette stratégie peut entrer en contradiction avec le mode de vie des habitants dans certains quartiers, ainsi qu'avec la politique menée ces dernières années. La ville ne densifie que sur les grands axes et préserve sa zone pavillonnaire qui fait partie de son identité et qui est une de ses spécificités au regard des communes avoisinantes. Les riverains bénéficient alors d'une certaine qualité de vie, caractérisée par des maisons individuelles et un faible taux de densité, qu'une urbanisation trop rapide pourrait dégrader. Ce PLUi pourrait ne pas suffisamment respecter cette diversité urbaine et risque de négliger les spécificités de certaines zones résidentielles, alors même que la municipalité s'évertue à les préserver et à verdir le cadre de vie.

Jean-Marie du Blanc-Mesnil (n°232) indique que le PLUi prévoit de densifier l'urbanisme, ce qui pourrait nuire à la zone pavillonnaire, mais ne prévoit pas, en plus de rééquilibrage entre urbanisation et préservation des espaces verts. La qualité de vie des habitants pourrait se détériorer. Il est important de soutenir les efforts de la municipalité, et non de s'inscrire contre.

Des demandes se retrouvent dans plusieurs observations et concernent :

- la circulation des piétons et la largeur des trottoirs. Certains trottoirs sont impraticables pour des personnes à mobilité réduite ou des femmes avec des poussettes. Le PLUi peut-il apporter des réponses à ces désagréments afin que tout projet de construction réponde à des obligations sur ces questions ?
- En matière d'étalement urbain, le PLUi peut-il intégrer des règles de construction limitant l'étalement urbain ?

Sous-thème : Consommation d'espaces naturels

L'association Vivre mieux ensemble d'Aulnay (n°36) rappelle que le PLUi prévoit une consommation de 143 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers, ce qui :

- Contredit les recommandations de la MRAE ;
- Contrevient à la préconisation P33 du SCOT de la Métropole du Grand Paris, qui exige une trajectoire d'absence d'artificialisation nette.

Par exemple le site Gros Saule-Mitry-Ambourget prévoit un développement urbain mixte sur des espaces naturels localisés sur les terrains à proximité du Vélodrome, qui semble incompatible avec la vie des riverains sur ces terrains (lieu de sport, de retrouvailles conviviales, ...) et les priorités de protection fixées par le SCOT métropolitain. Une révision des modalités d'aménagement est indispensable pour éviter une consommation foncière injustifiée et préjudiciable à la qualité de vie des aulnaysiens. De plus, aucune compensation foncière n'est prévue dans le PLUi, alors que le SCOT impose une compensation à hauteur de 150 % pour toute artificialisation des sols.

Environnement 93 (n°120)

Les avis de la MRAe, de la MGP, de l'Etat mettent en cause la compatibilité du PLUi avec la prescription P33 du SCoT, de même la CIPENAF (Commission Interdépartementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers) a émis un avis défavorable quant à la consommation des ENAF.

Malgré ces avis, dans sa réponse à la MRAe l'EPT se contente d'annoncer que «*.../... l'analyse de densification et de mutation est en cours de réalisation .../... le rapport de présentation intégrera un tableau détaillé des ENAF ainsi qu'une cartographie précisant leur localisation. Pour chaque secteur, une justification sera apportée concernant son classement et les dispositions réglementaires qui lui seront applicables dans le PLUi.* »

Cette présentation est notoirement insuffisante pour la bonne information du public. Cette carence est « préoccupante » quant à la capacité de l'EPT à fournir un dossier abouti.

Un membre de MNLE 93 NEP de Tremblay-en-France (n°154) demande de sauvegarder et entretenir des espaces de respirations (parc de la Poudrerie), des espaces verts pour éviter les îlots de chaleur, d'arrêter la bétonnisation, la densification et la spéculation immobilière autour des gares, de préserver les zones pavillonnaires et la démographie des villes. La concentration dans la métropole parisienne et le grand Paris se fait au détriment de d'autres régions et de la qualité de vie.

Il faut préserver les terres agricoles au lieu de les consommer (par exemple l'agrandissement de la prison de Villepinte), renaturer les villes pour préserver la qualité de l'air, le vivant et la biodiversité.

Un habitant de Tremblay-en-France (n°240) s'inquiète de l'urbanisation et de la gestion du foncier dans sa ville et estime crucial que le PLUi cherche à limiter l'artificialisation des sols et à préserver les zones vertes et agricoles, tout en intégrant des stratégies de développement durable.

Sous-thème : Maitrise du foncier par les communes et services associés

Roger Valade à Villepinte (n°111)

La maîtrise du foncier devrait être une préoccupation majeure. Par exemple, plutôt que de vendre des espaces appartenant aux communes, il serait beaucoup plus sain de garder cette propriété foncière, assortie de baux emphytéotiques et de faire valoir le

DPU beaucoup plus fréquemment. Sans maîtrise du foncier c'est plutôt difficile, et cher, de faire des choix urbanistiques.

Un habitant de Tremblay-en-France (Q13.239)

Un des risques liés à une urbanisation et à une densification rapide, une dynamique en cours ces dernières années à Tremblay, est le manque d'anticipation en matière d'infrastructures publiques et de services de proximité. Depuis de nombreuses années, il est de plus en plus difficile d'avoir accès à un médecin au CMS, et les équipes en place dénoncent des conditions de travail dégradées. Il est également difficile de stationner, de nombreuses difficultés apparaissent dans les écoles, « sous pression ». Même l'accès aux loisirs est "sous tension", avec de nombreuses difficultés au cinéma municipal par exemple. De même, les effectifs de la Police municipale n'évoluent pas, alors que la population augmente et l'insécurité également. La densification risque d'entraîner une pression encore supplémentaire sur les équipements publics existants (écoles, hôpitaux, équipements sportifs, etc.) et surtout sur les agents, mais cela risque aussi de créer des tensions sur la qualité des services offerts. L'absence d'une planification équilibrée entre logements et équipements publics pourrait ainsi aggraver l'accès aux services pour les résidents, en particulier dans les quartiers les plus densifiés. Il est crucial de veiller à ce que le développement urbain de Tremblay-en-France ne se fasse pas au détriment de l'espace public, des infrastructures et des services essentiels.

12.3. Questions de la commission d'enquête sur ce thème

Q13-2 : Si 114 ha d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) concernés par des ZAC n'entrent pas dans le cadre défini par le SCoT (P33) en tant que consommation d'ENAF, le PLUi peut-il fournir une information précise sur l'utilisation de ces terres et montrer que, même si leur consommation n'est pas contrainte par une compensation à 150 %, tout sera mis en œuvre afin de les conserver en espaces naturels minimisant leur artificialisation ?

Q13-3 : La densification mal contrôlée ou le développement de nouveaux projets immobiliers mal cadrés semblent constituer des sujets de tensions tant pour les élus que pour les habitants du territoire. Quels outils complémentaires seraient susceptibles d'être intégrés au PLUi afin d'apporter des solutions à la nécessité de répondre à l'augmentation de la population tout en évitant de rogner sur les espaces verts ou de mettre en œuvre des projets de densification ayant un coût important en termes de qualité de vie ?

12.4. Réponses et commentaires de Paris Terres d'Envol – Appréciations et avis de la commission d'enquête

Q13-1 : L'EPT Paris Terres d'Envol est invité à apporter ses réponses aux remarques et questions évoquées dans chacun de ces sous-thèmes.

Sous-thème : Limitation des nouvelles constructions et densification

Concernant la remarque d'Environnement 93 (Reg. Aulnay-Sous-Bois n°4)

Il convient de préciser que le PLUi n'est pas l'outil adapté pour réduire le phénomène de vacance de logements. Cependant, vous trouverez ci-après les éléments chiffrés de la situation du territoire sur ce sujet tel qu'ils ont été exposés dans le mémoire en réponse à la MRAe.

Il faut tout d'abord différencier la vacance « frictionnelle » (inférieure à deux ans), représentative de la fluidité du marché, à la vacance « structurelle » (supérieure à deux ans) pouvant résulter d'enjeux de succession, de dégradation ou de non mise en location.

Des outils plus opérationnels existent et des actions sont ainsi entreprises sur le territoire pour réduire la vacance structurelle, notamment au sein du parc collectif : ORCOD, accompagnement des copropriétés, rénovation énergétique.

Le territoire présente une vacance structurelle comprise entre 1,4% et 2,5%. Ces pourcentages sont finalement dans la moyenne de la métropole (1.62%) et du département (2.37%), l'Île de France étant par ailleurs une des régions souffrant le moins de ce phénomène au vu des fortes tensions sur le marché immobilier.

Le tableau ci-dessous présente les données détaillées :

	Nombre de logements du parc privé en vacance structurelle (+ de 2 ans)	Part du parc de logements en vacance structurelle du parc privé (+ de 2 ans)
Aulnay-sous-Bois	556	2,5%
Drancy	475	2,1%
Dugny	20	1,9%
Le Blanc-Mesnil	287	1,9%
Le Bourget	130	2,3%
Sevran	241	1,9%
Tremblay	168	1,6%
Villepinte	136	1,4%

Source : DGALN

Concernant la demande d'un habitant de Drancy (contribution n°38)

La question Q13-3 répond à cette contribution

Concernant la contribution d'un habitant de Drancy (contribution n°23)

La question Q13-3 répond à cette contribution.

Concernant la contribution de M. Didier Mignot, Conseiller régional, territorial et municipal au Blanc-Mesnil (contribution n°113)

L'ensemble des éléments de réponse à cette contribution relative aux Data Center est traité au thème 16 relatif développement des énergies renouvelables et ressources en eaux.

Concernant la contribution de M. Daniel Junker de Villepinte (contribution n°122)

Constitue une dent creuse, une parcelle non bâtie insérée dans un tissu construit. La politique de densification urbaine c'est-à-dire de la construction de la Ville sur la Ville, est le pendant de la non-consommation des espaces naturels agricoles ou forestiers. Cette politique soutenue par le PADD et par les règles du PLUi, porte notamment sur le comblement des dents creuses.

Le PLUi favorise la mutabilité des terrains et la densification des constructions dans les tissus urbains existants notamment dans les zones denses. Il est à noter que ces comblements sont plus largement portés par des opérateurs de droits privés que par des initiatives publiques (ZAC, PUP, ...) travaillant à des échelles plus larges.

Concernant la contribution d'un habitant du Blanc-Mesnil (contribution n°230)

La réponse à la question Q13-3 traite de cette contribution.

Concernant la contribution de Jean-Marie du Blanc-Mesnil (contribution n°232)

Cette contribution est traitée dans la réponse à la question Q13-3.

Concernant les demandes relatives à la circulation des piétons et la largeur des trottoirs.

Cette contribution ne relève pas du PLUi mais a été traitée dans le thème 8 Mobilité, transports publics et individuels et circulations douces et plus particulièrement à la question Q8-7.

Concernant les demandes relatives à l'étalement urbain

L'étalement urbain désigne l'extension des surfaces urbanisées sur les espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Le PLUi intègre déjà des règles strictes visant à maîtriser ce phénomène.

Les grands espaces naturels et agricoles bénéficient d'une protection spécifique dans le cadre du PLUi : les grands parcs sont classés en zone N stricte, tandis que les espaces cultivés sont en zone A. Par ailleurs, les autres espaces verts existants sont également classés en zone N afin de garantir leur préservation.

La question Q13-2, qui porte sur la consommation des ENAF dans le territoire, apporte des précisions supplémentaires sur ce sujet.

Pour rappel, la production principale de logements est concentrée au sein des secteurs de projet définis par les OAP sectorielles. De plus, une étude sur la capacité de développement de nouveaux logements dans le diffus sera ajoutée au dossier du PLUi approuvé.

Avis de la commission d'enquête

Le PLUi étant un document visant essentiellement à réglementer les futurs projets d'urbanisme, principalement la construction de nouveaux bâtiments, il n'est pas approprié pour organiser la gestion d'autres paramètres comme l'utilisation des « dents creuses » ou l'optimisation des vacances de logements. Même si les niveaux de vacances ne semblent pas excessifs sur le territoire, une réflexion serait intéressante à mener sur les façons d'introduire dans un PLUi des outils susceptibles d'inciter les communes à limiter au maximum ces dernières. La question mettant en opposition densification et maintien d'espaces verts en ville est de plus en plus prégnante dans les grandes agglomérations. Elle demanderait que les documents d'urbanisme s'en saisissent véritablement et que toutes les pistes soient étudiées afin d'optimiser ce rapport délicat contraint par la densification des habitats urbains.

Sous-thème : Consommation d'espaces naturels

Concernant la contribution de l'association Vivre mieux ensemble d'Aulnay (contribution n°36)

Cette contribution est traitée à la question Q13-2. En complément, le site Gros Saule Mitry Ambourget est intégré à une OAP et se situe dans un périmètre NPNRU. L'ensemble des espaces verts et des terrains situés autour du vélodrome fera l'objet d'un réaménagement paysager, accompagné de la requalification des équipements publics attenants. Par ailleurs, la réouverture et la renaturation du cours d'eau du Sausset sont également prévues dans le cadre du projet et intégrées à l'OAP. Les contributions relatives à ce secteur sont également traitées aux thèmes 3 et 4 relatifs aux OAP, au thème 5 relatif au Logements, densification, besoins en établissements scolaires et qualité des zones d'habitation et au thème 17 relatif aux autres problématiques.

Concernant la contribution d'Environnement 93 (contribution n°120)

Cette contribution est traitée par la réponse à la question Q13-2

Concernant la contribution d'un membre de MNLE 93 NEP de Tremblay-en-France (contribution n°154)

Cette question est traitée à différents endroits du mémoire en réponse et notamment aux questions Q13-1, Q13-2 mais également aux thème 9 relatif au patrimoine et au paysage et plus particulièrement à la question Q9-13 (sanctuarisation du parc de la poudrière).

Concernant la contribution d'un habitant de Tremblay-en-France (contribution n°240)

Cette question est traitée à la question Q13-2.

Avis de la commission d'enquête

Comme mentionné précédemment, le PLUi vise à densifier certaines zones (zones mixtes et zones de centralité) pour en préserver d'autres (N et A). Le contexte tendu de limitation de l'espace urbain, d'une augmentation des populations et d'une demande de plus forte en matière de qualité de vie oblige forcément à mettre en œuvre des solutions susceptibles d'apparaître parfois comme des compromis insatisfaisants. Le PLUi de Paris Terres d'Envol propose donc un équilibre entre densification et préservation d'espaces verts. Il manque cependant parfois d'ambition et ne cherche pas à inventer de nouveaux outils pour répondre à de nouveaux besoins, dans des contextes où l'espace devient une denrée rare.

Sous-thème : Maitrise du foncier par les communes et services associés

Concernant la contribution de M. Roger Valade à Villepinte (contribution n°111)

Ce sujet ne relève pas du PLUi – mais de la politique foncière des communes.

Concernant la contribution d'un habitant de Tremblay-en-France (Q13.239)

Cette question relative aux équipements été traitée au thème 5 relatif au logements, densification, besoins en établissements scolaires et qualité des zones d'habitation, et plus particulièrement à la question Q5-4.

Avis de la commission d'enquête

La commission s'interroge sur la pertinence qu'un PLUi empiète sur les prérogatives foncières des communes. Plus généralement, il n'est pas toujours souhaitable d'encadrer trop strictement à l'échelle de grands territoires des problématiques qui demandent des adaptations en fonction des évolutions urbaines et des besoins.

Q13-2 : Si 114 ha d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) concernés par des ZAC n'entrent pas dans le cadre défini par le SCoT (P33) en tant que consommation d'ENAF, le PLUi peut-il fournir une information précise sur l'utilisation de ces terres et montrer que, même si leur consommation n'est pas contrainte par une compensation à 150 %, tout sera mis en œuvre afin de les conserver en espaces naturels minimisant leur artificialisation ?

Il est important de rappeler que le SCoT, à travers sa prescription P33, définit une enveloppe maximale de consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF). Cette enveloppe inclut notamment les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) créées avant l'approbation du SCoT, telles que Aerolians à Tremblay-en-France, Terre d'Avenir – Terre d'Eau à Sevrans, et le Cluster des Médias à Dugny, représentant un total de 114 hectares.

Certains projets ne sont pas comptabilisés comme une consommation d'ENAF, notamment :

- L'extension de la maison d'arrêt de Villepinte, située sur la commune de Tremblay-en-France (16,04 hectares) - projet d'intérêt national, est donc hors du champ d'intervention des collectivités locales.*
- Les infrastructures de transport actuellement classées en zone U7, représentant 1,18 hectare.*

Concernant les observations liées à la consommation des ENAF, il convient de rappeler que, juridiquement, le rapport de compatibilité avec le SCoT permet un certain écart entre le PLUi et le SCoT, à condition que celui-ci soit proportionné et justifié.

Afin de répondre à l'avis de l'Etat, de la Métropole, de la CIPENAF, et des associations environnementales, des améliorations notables ont été apportées par rapport aux chiffres de consommation énoncés dans le rapport de présentation du dossier arrêté.

Dans un souci de transparence, une analyse détaillée de chaque secteur identifié comme ENAF selon le recensement du MOS 2021 de l'Institut Paris Région (IPR) a été réalisée. Ce travail, annexé au présent document, sera intégré au rapport de présentation du PLUi approuvé. L'IPR encourage l'analyse des ENAF identifiés au MOS, ceux-ci pouvant ne pas présenter les qualités justifiant d'un tel classement et ainsi ne pas être finalement considérés comme tels au sein du PLUi.

Cette analyse approfondie, menée en collaboration avec les communes, en particulier Tremblay-en-France, a permis d'identifier et de mobiliser divers outils de protection des ENAF en zones urbaines, notamment, les Espaces Boisés Classés (EBC), les Espaces Paysagers Protégés (EPP), le reclassement en zones naturelles ou agricoles.

Grâce à ces mesures, la consommation nette d'ENAF, hors enveloppe SCoT, est limitée à environ 9 hectares dans le PLUi et se situe donc dans un rapport de comptabilité avec les prescriptions du SCOT de la Métropole.

Les secteurs intégrés dans l'enveloppe de consommation du SCoT correspondent à des projets d'aménagement encadrés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles, qui définissent les grandes orientations d'urbanisation et la place des espaces verts.

- Aérolians Paris (Tremblay-en-France) : Cette ZAC, portée par Grand Paris Aménagement, couvre 198 hectares et prévoit 150 000 m² de bureaux, 35 hectares d'espaces verts et, à terme, la création de 15 000 à 20 000 emplois.
- Terre d'Avenir – Terres d'Eau (Sevran) : Projet également porté par Grand Paris Aménagement, il prévoit 8 hectares d'espaces naturels diversifiés (maraîchage, espaces de promenade, friche naturelle), un futur groupe scolaire de 20 classes, ainsi que 850 logements et deux résidences spécialisées.

La ZAC du cluster des médias a été à l'initiative de la SOLIDEO pour l'accueil des journalistes et techniciens des Jeux olympiques de Paris 2024. A terme, elle comportera 1400 logements.

La prescription P106 du SCoT, issue de la révision du SDAGE, impose une compensation environnementale à hauteur de 150 %. Cette disposition vise à améliorer la gestion des eaux pluviales et à limiter l'imperméabilisation des sols. Un travail a déjà été engagé avec la Métropole du Grand Paris et l'État pour intégrer cette exigence de manière efficace dans les documents d'urbanisme. Ce travail est encore en cours.

Par ailleurs, plusieurs mesures ont été mises en place pour renforcer la gestion des eaux, notamment dans le cadre des réponses apportées au thème 16 relatif aux énergies renouvelables et aux ressources en eau.

Avis de la commission d'enquête

D'après la plaquette d'information, Aérolians Paris couvrirait effectivement une surface de 198 hectares, dont 85 seraient occupés par un parc d'activités économiques tourné vers « le futur et l'innovation ». Il n'est cependant pas évident de savoir ce que ces 198 hectares consomment des 114 hectares de l'enveloppe prévue par le SCoT. Manifestement les trois projets de ZAC ne laissent que 43 hectares en espaces naturels sans que la nature de ces derniers

ne soit précisée. Il semble cependant évident que le PLUi ne peut qu'adapter son zonage aux décisions prises lors de la création de ces ZAC et que cette question des ZAC soit hors sujet dans le cadre du PLUi puisque ces dernières relèvent de décisions antérieures.

La consommation de 9 ha par le PLUi reste elle aussi assez floue. Les espaces consommés ne semblent pas identifiés et communiqués et leurs destinations non plus. Plus globalement, à l'échelle de l'EPT et malgré des documents de cadrage et d'orientation qui soulignent une importante prise en compte de l'environnement, il reste difficile de savoir si le PLUi montre un bilan négatif en matière de consommation d'espaces naturels. La commission a l'impression que le bilan semble plutôt négatif, sans toutefois être capable d'identifier les éventuelles compensations ou les avantages pour le territoire. Il serait certainement bénéfique que le projet de PLUi présente une synthèse claire de ce sujet de la consommation d'ENAF.

Q13-3 : La densification mal contrôlée ou le développement de nouveaux projets immobiliers mal cadrés semblent constituer des sujets de tensions tant pour les élus que pour les habitants du territoire. Quels outils complémentaires seraient susceptibles d'être intégrés au PLUi afin d'apporter des solutions à la nécessité de répondre à l'augmentation de la population tout en évitant de rogner sur les espaces verts ou de mettre en œuvre des projets de densification ayant un coût important en termes de qualité de vie ?

Le territoire privilégie une politique de densification aux abords des pôles présentant des transports en communs structurants et de préservation des espaces de calme, en cohérence avec les politiques et documents supra-territoriaux (SDRIF-E, SCoT). Cela permet de favoriser le report modal et de limiter le recours aux modes de transport individuels, ce qui contribue plus largement à une amélioration de la qualité sonore et de la qualité de l'air sur le territoire.

Les principaux secteurs de mutation ou de densification sont encadrés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), au sein desquels se concentrera la production de nouveaux logements.

Par ailleurs, les zones U2 et U3 du PLUi constituent des secteurs privilégiés pour accompagner l'évolution et la densification du tissu urbain existant.

Ces enjeux sont complexes et nécessitent une approche différenciée selon les spécificités du territoire. Les zones pavillonnaires, préservées notamment pour leur participation à la qualité de vie, et leur rôle dans la biodiversité locale, les secteurs déjà denses accueillant la densification en priorité, notamment à proximité des axes structurants, des équipements publics, des commerces et des transports collectifs, les espaces verts qui bénéficient d'une protection renforcée, comme détaillé dans le thème n°6 relatif à la qualité de vie, aux risques naturels, à la trame verte et bleue, ainsi qu'aux zones humides. Pour rappel, la loi Climat et Résilience, intégrée au SCoT et au futur PLUi, contribue à la sanctuarisation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Au-delà des zones de projet qui prévoient la création, le maintien ou l'extension d'espaces naturels accessibles aux habitants, l'ensemble du territoire est soumis à des dispositifs réglementaires visant à garantir la préservation des espaces verts. Parmi les principaux outils intégrés au PLUi pour répondre à ces enjeux, on peut citer :

- *Les objectifs de pleine terre, complétés par un coefficient de biotope par surface (CBS) dans les secteurs les plus contraints, afin d'assurer la végétalisation et la désimperméabilisation progressive du territoire, y compris dans les zones fortement urbanisées comme les cœurs de ville ou les zones d'activités économiques.*

- *L'inscription d'emplacements réservés pour la création d'espaces verts dans les zones les plus carencées, afin d'améliorer l'accessibilité aux espaces naturels de proximité.*
- *La mise en place de protections paysagères sur l'ensemble du territoire, comprenant le classement d'espaces boisés, la protection des alignements paysagers et l'identification d'arbres remarquables.*

Ces outils permettent de concilier le développement urbain avec la préservation du cadre de vie, garantissant ainsi une croissance maîtrisée et respectueuse de l'environnement.

A cela s'ajoute l'ensemble des dispositions relatives aux nuisances, le thème n°7, relatif à la qualité de vie, aux risques naturels et technologiques, aux nuisances diverses et aux aéroports. Ces différents outils accompagnent la densification des secteurs d'habitat et garantissent une approche équilibrée entre urbanisation et qualité de vie.

Avis de la commission d'enquête

La commission d'enquête reconnaît que trouver l'équilibre acceptable selon les quartiers, entre densification de l'habitat, développement du commerce, développement de transports public, moyens d'accès à ces transports évitant les déplacements en voiture et donc la création de parkings et développement d'immeubles de bureaux à proximité des transports publics constitue un véritable défi. La création de zones comme Aérolians semble à contre-courant avec ce type de démarches de densification mis en place dans les zones de centralité et dans certaines OAP en misant sur le développement de vastes zones d'activités économiques, peu denses et loin de tout. Dans le contexte d'un territoire offrant déjà d'importantes zones d'activité et où la tendance de la demande à l'échelle régionale est sensiblement à la baisse il n'est pas interdit de s'interroger sur la viabilité d'un tel projet.

Le maintien d'importantes zones pavillonnaires, n'accueillant qu'une quantité limitée de commerces, de services, d'activités économiques et étant relativement mal desservies par des transports publics est aussi un choix qui contraste avec ceux réalisés pour les zones de gares, de centralité et les zones mixtes qui privilégient proximité et transports publics. Le maintien de ce type de pavillonnaire et le développement de grandes zones d'activités économiques décentralisées risquent de générer (faire perdurer) une importante circulation automobile, impliquant des pollutions conséquentes, des nœuds d'engorgements, entre autres dans les zones de gares et de centralité et une éventuelle carence en stationnements, entraînant une occupation anarchique des voiries. Dans cette réalité bigarrée du territoire, il est souhaitable de porter une attention toute particulière à la mobilité qui, si elle est mal évaluée risque de rendre certaines zones densifiées difficilement accessibles et particulièrement impactées par les nuisances liées aux transports automobiles.

13. Thème N°14 : Maintien du commerce et services de proximité

L'axe du Territoire attractif, productif et inclusif du PADD présente dans son orientation n°3 les ambitions pour développer, diversifier et qualifier le tissu commercial existant :

- en valorisant les commerces de proximité existants et en développant des commerces de qualité en réponse aux besoins des habitants du territoire dans les cœurs de ville,
- en constituant ou en préservant les linéaires commerciaux et les polarités de quartier.

Observation 5 du registre papier de Sevran : M. JACOB MALET – Sevran - Copropriétaire place N. Mandella : L'ensemble des copropriétaires pensent qu'il serait préférable de réaménager la place Mandella plutôt que de la détruire.

Dans le cas contraire, une réinstallation des commerces dans les espaces à venir serait également une solution envisageable.

Observation 27 de J.S. à Drancy : Le phénomène des commerces à faible valeur ajoutée, souvent caractérisés par leur absence de qualité esthétique et leur manque d'intégration harmonieuse dans le tissu urbain, peut nuire à l'image et à l'attractivité de la ville. Ce problème est fréquemment observé dans des zones où la densification rapide, la rationalisation des espaces commerciaux et la recherche de rentabilité rapide ont pris le pas sur les préoccupations liées à l'urbanisme de qualité et à la diversité commerciale.

Voici quelques pistes pour remédier à cette situation :

- Mettre en place une réglementation stricte sur l'urbanisme commercial, avec une Charte architecturale pour les commerces : Imposer des critères d'intégration paysagère et esthétique des façades commerciales, en les alignant avec les valeurs architecturales et historiques de la ville,
- Interdire des devantures non soignées, en instaurant des réglementations pour éviter les façades unifiées et disgracieuses. L'harmonisation des devantures, même pour les petites structures, peut contribuer à améliorer l'esthétique globale du quartier,
- Valoriser les commerces à forte valeur ajoutée, en encourageant les commerces de proximité qualitatifs : Mettre en place des incitations fiscales pour les entreprises qui respectent les normes esthétiques, l'écologie urbaine et qui offrent des produits ou services à forte valeur ajoutée (artisans, commerces bio, boutiques créatives),
- Favoriser les concepts innovants et culturels : Soutenir les commerces à vocation culturelle, artisanale, ou durable, qui attirent une clientèle locale et participent à la vie de quartier,
- Réaliser des audits réguliers de l'offre commerciale, en étudiant la diversité commerciale : Proposer un audit périodique pour analyser la saturation des types de commerces (tels que les fast-foods, magasins de chaînes, etc.), et créer des stratégies pour diversifier l'offre dans chaque quartier,
- Équilibrer les zones commerciales : Organiser un aménagement équilibré, en répartissant bien les commerces de grande surface, les commerces de proximité et les services publics. Cela aidera à dynamiser les zones commerciales sans les rendre monotones,
- Encourager la reconversion des friches commerciales, en transformant les anciennes zones commerciales : Réhabiliter les anciens espaces commerciaux ou industriels en intégrant des éléments végétaux, des espaces communautaires ou culturels pour offrir de nouvelles expériences urbaines,
- Créer des espaces mixtes : Transformer des zones autrefois exclusivement commerciales en espaces mixtes combinant activités économiques, espaces verts, loisirs et services communautaires, pour encourager une plus grande attractivité.

Observation 28 à Drancy (Anonyme) : La faible diversité des commerces locaux contribue à une perte d'attractivité de la ville, surtout lorsque des commerces peu diversifiés se concentrent dans des quartiers homogènes.

Nous proposons la promotion du commerce de proximité diversifié :

- Encourager la création de commerces diversifiés (alimentaires, artisanat, services) en ciblant une clientèle plus large. Cela pourrait se faire par la mise en place de subventions ou d'incitations fiscales pour les commerçants qui investissent dans des concepts novateurs ou qui améliorent l'esthétique de leurs enseignes.

- Créer un zonage commercial stratégique en développant des zones commerciales mixtes où coexistent différents types de commerces (commerces de proximité, magasins culturels, cafés, etc.) pour renforcer l'attractivité de la ville et encourager une plus grande diversité commerciale.

Observation 29 à Drancy (Anonyme) : Développement du commerce local : Les commerces à faible valeur ajoutée dominent à Drancy, ce qui nuit à l'attractivité de la ville. Il est nécessaire de diversifier l'offre commerciale pour attirer plus de variété de clients et dynamiser l'économie locale.

Observation 38 à Drancy (Anonyme) : Economiquement, il faut développer des PME, des commerces variés, des services publics.

Observation 78 de Mme AGNES à Sevran : Le PLUi (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal) est un outil d'aménagement du territoire qui peut jouer un rôle crucial dans le dynamisme économique d'une commune ou d'une intercommunalité.

Concernant la ville de Sevran, voici les points de mes préoccupations :

- Le PLUI est censé définir des orientations stratégiques pour le développement économique, notamment en identifiant des zones à vocation économique. Cela inclut la création ou l'extension de zones d'activités commerciales, artisanales ou industrielles, l'installation de nouvelles entreprises pour diversifier l'économie locale, le développement des circuits courts, de l'agriculture urbaine, ou de projets touristiques (Nobel, canal de l'Ourcq ...

- Sevran : Ville-dortoir ou potentiel économique ? Si Sevran ne développe pas son économie locale (emplois, commerces, entreprises), elle pourrait effectivement rester une "ville-dortoir". Cela a des conséquences : Perte de vitalité du centre-ville, dépendance fiscale aux revenus des ménages (impôts locaux), sans diversification par des recettes économiques, peu de services de proximité (commerces, infrastructures culturelles ou sportives).

En revanche, si le PLUi vise à rendre Sevran plus attractive pour les investisseurs, renforcer les infrastructures économiques (zones d'activité, locaux pour startups, etc.), dynamiser le commerce local ; alors la ville pourra éviter cet écueil.

- Ressources pour soutenir le dynamisme économique, avec les transports et l'accessibilité : Sevran est bien connectée, et pourrait attirer des entreprises.

- Encouragement à l'innovation, en créant des incubateurs ou des espaces de coworking, Sevran pourrait attirer des travailleurs indépendants et petites entreprises.

- Aménagement d'espaces commerciaux : Le PLUi peut prévoir des zones commerciales au cœur de la ville pour éviter l'exode des commerces vers les périphéries ou d'autres communes.

- Risque de déséquilibre : Si le PLUi met trop l'accent sur le résidentiel, au détriment des zones économiques et commerciales, Sevran risque d'aggraver son rôle de "ville-dortoir".

Observation 116 de M. LE GOUEFF du Blanc-Mesnil : Demande plus de commerces de qualité et de mobilités douces pour les Blanc-Mesnilois.

Observation 130 de Mme NILES de Drancy : Mettre en place une charte urbanistique sur les commerces afin d'avoir un respect de la réglementation (enseignes, terrasses, façades, ...)

Observation 249 de M. X. de Tremblay-en-France : Le phénomène des commerces à faible valeur ajoutée se concentre notamment dans les zones subissant une forte et rapide densification, comme c'est le cas à Tremblay-en-France.

Ces commerces sont souvent peu esthétiques et mal intégrés dans le tissu urbain, et cela nuit à l'image et à l'attractivité de la ville. Les commerces de qualité, en parallèle, disparaissent, comme ce fut le cas, par exemple, avec la Jument Verte. Dans ces zones en forte densification, la recherche de rentabilité rapide prime sur la qualité de l'urbanisme. Cela conduit à des espaces commerciaux uniformes, souvent occupés par des enseignes standardisées, qui manquent d'originalité et de diversité.

À Tremblay-en-France, cette uniformité des commerces donne une impression de dépersonnalisation et fragilise l'attractivité de la ville, la rendant plus fonctionnelle que vivante. Ce phénomène est souvent exacerbé par une forte pression pour maximiser les surfaces commerciales, au détriment de l'intégration esthétique et de la diversité commerciale locale.

Pour y remédier, des solutions telles que l'amélioration de la qualité architecturale des espaces commerciaux, la promotion des commerces locaux et indépendants, ainsi que des projets de réaménagement urbain, pourraient permettre de renforcer l'identité de la ville et d'en améliorer l'attractivité.

13.1. Questions de la commission d'enquête sur ce thème

Q14-1 : La commission d'enquête souhaite connaître les actions menées précisant les zones d'activités identifiées et planifiées, avec soutien aux commerces locaux en encourageant la création d'entreprises avec mise en valeur des atouts locaux.

Q14-2 : La commission d'enquête souhaite connaître les analyses menées pour encourager la création de commerces diversifiés, avec planification de zones commerciales mixtes pour encourager une plus grande diversité commerciale.

Q14-3 : La commission d'enquête souhaite connaître les actions menées pour soutenir le dynamisme économique, encourager l'innovation et planifier des zones commerciales au cœur des villes.

Q14-4 : La commission d'enquête souhaite connaître les analyses menées pour développer les commerces de qualité favorisant la qualité architecturale des espaces commerciaux, afin de renforcer l'identité de la ville et d'en améliorer l'attractivité.

13.2. Réponses et commentaires de Paris Terres d'Envol – Appréciations et avis de la commission d'enquête

Q14-1 : La commission d'enquête souhaite connaître les actions menées précisant les zones d'activités identifiées et planifiées, avec soutien aux commerces locaux en encourageant la création d'entreprises avec mise en valeur des atouts locaux.

Q14-2 : La commission d'enquête souhaite connaître les analyses menées pour encourager la création de commerces diversifiés, avec planification de zones commerciales mixtes pour encourager une plus grande diversité commerciale.

Q14-3 : La commission d'enquête souhaite connaître les actions menées pour soutenir le dynamisme économique, encourager l'innovation et planifier des zones commerciales au cœur des villes.

Q14-4 : La commission d'enquête souhaite connaître les analyses menées pour développer les commerces de qualité favorisant la qualité architecturale des espaces commerciaux, afin de renforcer l'identité de la ville et d'en améliorer l'attractivité.

L'axe du Territoire attractif, productif et inclusif du PADD présente dans son orientation n°3 les ambitions pour développer, diversifier et qualifier le tissu commercial existant :

- En valorisant les commerces de proximité existants et en développant des commerces de qualité en réponse aux besoins des habitants du territoire dans les cœurs de ville,*
- En constituant ou en préservant les linéaires commerciaux et les polarités de quartier.*

Afin de garantir une offre commerciale de qualité et de soutenir le commerce de proximité, plusieurs dispositions ont été mises en place dans le cadre du PLUi, notamment :

- **Au sein des OAP :**

Plusieurs orientations visent à protéger et valoriser des linéaires accueillant des commerces. L'objectif est de préserver le dynamisme, l'attractivité et la qualité de ces secteurs.

- **Au sein du règlement :**

Le PLUi prévoit 3 types de linéaires de mixité fonctionnelle. L'objectif est de permettre la concentration des commerces sur des axes stratégiques pour dynamiser les pôles existants et renforcer l'attractivité des centres-villes.

Les linéaires commerciaux : les constructions sont autorisées à condition que leur rez-de-chaussée soit affecté à des activités de commerce de détail et d'artisanat, des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de restauration ou à des services publics ou d'intérêt collectif.

Les linéaires où le commerce est autorisé : Les constructions à sous destination de commerce de détail et d'artisanat, des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de restauration sont autorisées.

Les linéaires actifs : Le long d'un linéaire actif identifié au document graphique, les constructions sont autorisées à condition que leur rez-de-chaussée ne soit pas affecté à de l'habitation.

Pour chacun des linéaires, lorsque la sous-destination est « Restauration », alors une surface minimale est imposée à 80m² - permettant de ne pas laisser s'installer de multiples enseignes de restauration rapide qui sont généralement de qualité médiocre.

- **Au sein des dispositions relatives à la qualité des constructions :**

Le PLUi approuvé permettra l'harmonisation des vitrines commerciales : mutualisation des dispositions initialement prévues pour Le Blanc-Mesnil et Dugny afin de garantir une cohérence architecturale sur l'ensemble du territoire.

L'action des collectivités en faveur du dynamisme commercial ne se limite pas au PLUi. Les actions publiques sont encadrées par le principe de liberté du commerce et de libre concurrence, qui limite l'intervention directe des collectivités sur le choix des activités commerciales.

Cependant, plusieurs dispositifs sont mobilisés pour soutenir le commerce de proximité et préserver un tissu commercial diversifié :

- Les périmètres de préemption commerciale : certaines collectivités disposent de ce levier pour racheter des fonds de commerce et éviter les mono-activités.
- Politiques d'animation et de soutien au commerce : organisation d'événements, partenariats avec les chambres de commerce et d'artisanat, mise en place de dispositifs visant à orienter l'offre vers des produits à forte valeur ajoutée, accompagnement des opérateurs, des futurs preneurs ...

Le territoire s'est également doté d'un Règlement Local de Publicité Intercommunal (RLPi) adopté en juillet 2022, qui vise une meilleure intégration des enseignes dans le paysage urbain.

Appréciations de la commission d'enquête

La commission d'enquête observe tout d'abord que le maître d'ouvrage a apporté de nombreux éléments de réponse aux remarques et observations émises par le public dans l'orientation n°3 du PADD pour développer, diversifier et qualifier le tissu commercial existant, en valorisant les commerces de proximité existants, en développant des commerces de qualité en réponse aux besoins des habitants du territoire dans les cœurs de ville, et en constituant ou en préservant les linéaires commerciaux et les polarités de quartier.

On peut ainsi relever plusieurs dispositions qui ont été mises en place dans le cadre du PLUi, notamment au sein des OAP en protégeant et en valorisant des

linéaires accueillant des commerces pour préserver le dynamisme, l'attractivité et la qualité de ces secteurs.

Au sein du règlement, le PLUi prévoit 3 types de linéaires de mixité fonctionnelle, avec les linéaires commerciaux, les linéaires où le commerce est autorisé et les linéaires actifs, permettant la concentration des commerces sur des axes stratégiques pour dynamiser les pôles existants et renforcer l'attractivité des centres-villes. A noter que pour chacun de ces linéaires, une surface minimale est imposée à 80m² pour la sous-destination « Restauration » évitant ainsi l'installation de multiples enseignes de restauration rapide qui sont généralement de qualité médiocre.

Concernant les dispositions relatives à la qualité des constructions dans le PLUi approuvé, la commission d'enquête note avec intérêt l'harmonisation des vitrines commerciales avec la mutualisation des dispositions initialement prévues pour le Blanc-Mesnil et Dugny, afin de garantir une cohérence architecturale sur l'ensemble du territoire.

La réponse de l'EPT apporte également des précisions concernant l'action des collectivités en faveur du dynamisme commercial qui ne se limite pas au PLUi. Les actions publiques sont encadrées par le principe de liberté du commerce et de libre concurrence, qui limite l'intervention directe des collectivités sur le choix des activités commerciales. Cependant, plusieurs dispositifs sont mobilisés pour soutenir le commerce de proximité et préserver un tissu commercial diversifié, avec des périmètres de préemption commerciale et des politiques d'animation et de soutien au commerce avec l'organisation d'événements, de partenariats avec les chambres de commerce et d'artisanat, et mise en place de dispositifs visant à orienter l'offre vers des produits à forte valeur ajoutée, accompagnement des opérateurs et des futurs preneurs.

14. Thème N°15 : Maintien d'une activité agricole sur le territoire

La remarque n°109 regrette de ne pas avoir vu dans le PLUi la mention de création de couloirs non construits, qui permettraient le développement d'une agriculture urbaine.

La remarque n°154 émane d'une association de protection de l'environnement.

Cette remarque souligne le besoin de la « *préservation des terres agricoles au lieu de les consommer (exp : l'agrandissement de la prison de Villepinte).* »

La remarque n°240 pose la question de la gestion du foncier à Tremblay-en-France. « *Certaines terres agricoles ou naturelles encore présentes autour de la ville risquent d'être urbanisées dans le cadre de projets de développement et certaines l'ont d'ailleurs déjà été comme cela a été le cas avec le projet de l'Arena. L'artificialisation des sols peut entraîner la perte de terres agricoles et d'espaces naturels, qui sont essentiels pour la préservation de la biodiversité et des équilibres écologiques locaux. Il est crucial que le PLUi cherche à limiter cette artificialisation et à préserver les zones vertes et agricoles, tout en intégrant des stratégies de développement durable, car la Ville de Tremblay-en-France se dégrade sur ces sujets* »

14.1. Questions de la commission d'enquête sur ce thème

Q15-1 : Quelles réponses l'EPT apporte-t-il aux questions posées dans ces trois remarques ci-dessus ?

14.2. Réponses et commentaires de Paris Terres d'Envol

Q15-1 : Quelles réponses l'EPT apporte-t-il aux questions posées dans ces trois remarques ci-dessus ?

Ces remarques, distinguent deux sujets relatifs aux espaces agricoles, le développement de l'agriculture urbaine et l'artificialisation des sols par la consommation des espaces agricoles existants.

Concernant la remarque n°109, le PLUi encadre et met en place plusieurs projets en cours de réflexion et/ou de réalisation d'agriculture urbaine. C'est le cas notamment dans les OAP sectorielles Renouvellement urbain des anciennes Beaudottes et Plaine Montceleux – Terre d'eaux – Pont Blanc à Sevran ; Sud Aéroport et Vieux Pays à Tremblay-en-France.

L'OAP thématique Environnement et santé favorise et précise également la mise en œuvre de ce type de projet, avec la traduction de la volonté de favoriser les circuits courts, de concilier agriculture et écologie, et de demander à tout nouveau projet d'ensemble de proposer des espaces dédiés à l'agriculture urbaine.

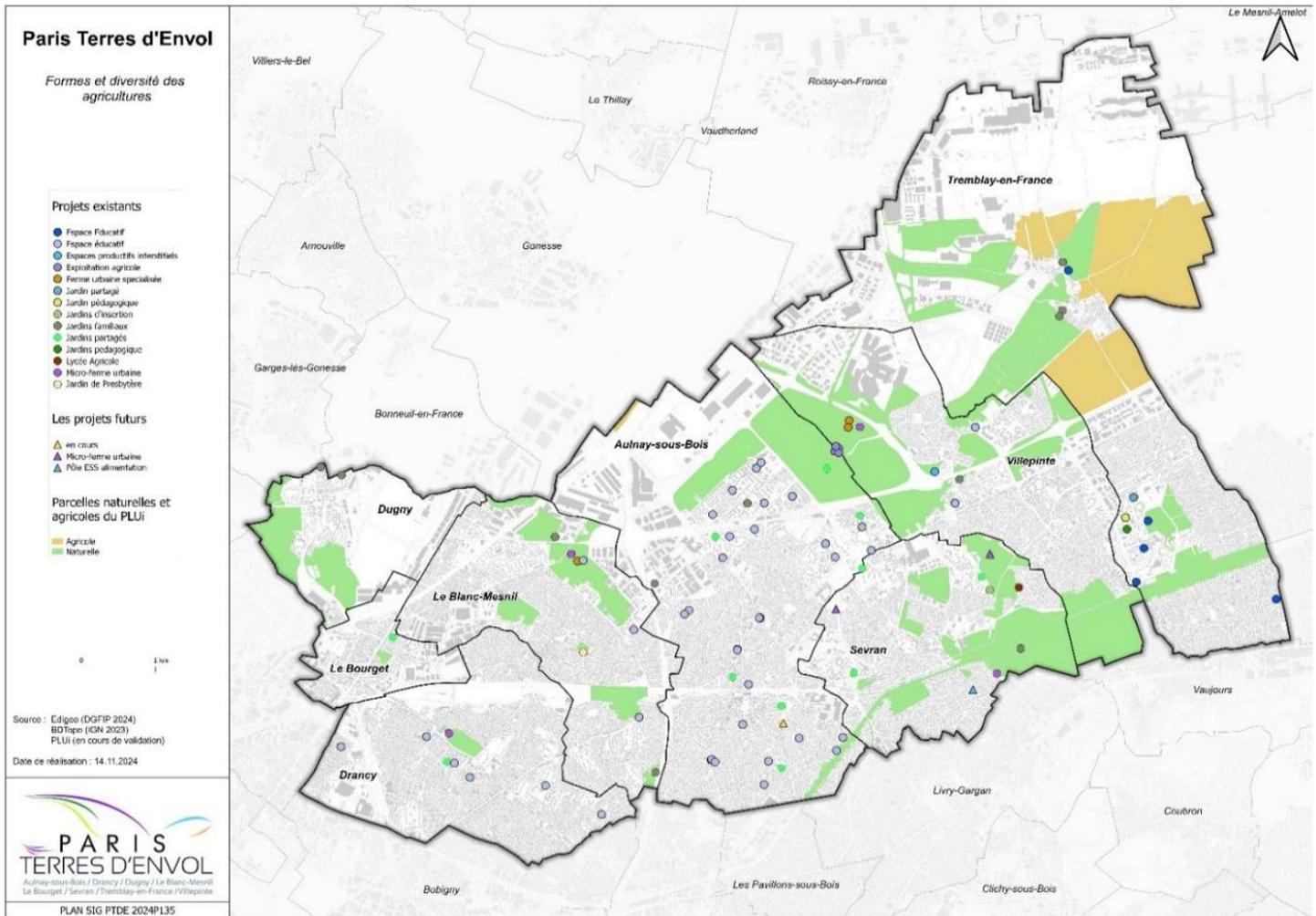
Enfin, le dispositif réglementaire du PLUi a mis en place des sous-secteurs dédiés à ces espaces (Na et Nla) où les constructions et aménagements permettant de développer une activité agricole, sont autorisés. Le PLUi est un document évolutif, et ces sous-secteurs ont pour vocation à être développés au fur et à mesure de la concrétisation de certains projets.

Concernant les remarques n°154 et n°240, le sujet de la consommation des espaces naturels et agricoles (ENAF) a été traité dans la réponse au thème 13.

En dehors de ces sites de projet identifiés, les espaces agricoles sont pérennisés et confortés au sein du PLUi, par la mise en place d'une zone A stricte, où n'est autorisée (outre les exploitations agricoles et locaux techniques) qu'une seule construction à destination d'habitation par unité d'exploitation d'une surface de plancher de 250m² maximum.

Une nouvelle disposition sera ajoutée au sein de l'OAP environnement et santé, dans la section "préservé la plaine agricole et traiter les transitions avec l'espace urbain", afin de poursuivre la politique engagée et les dispositions présentées ci-dessus et ainsi inscrire la poursuite des projets d'agriculture urbaine et le soutien de ces initiatives plus fortement au sein de l'OAP.

Pour votre complète information vous trouverez ci-après une cartographie présentant les projets en cours et étudiés d'agriculture urbaine par l'EPT en partenariat avec les communes.



14.3. Appréciation et avis de la commission d'enquête

La commission d'enquête note avec intérêt la bonne prise en compte par l'EPT des remarques émises sur ce thème durant l'enquête, et entend que la mise à jour du PLUI, préalable à sa validation, intègre toutes ces améliorations.

15. Thème N°16 : Développement des énergies renouvelables et ressources en eau

Pour la clarté de l'exposé, ce thème est traité en deux sous-thèmes :

- Le développement des énergies renouvelables,
- Le développement des ressources en eau.

15.1. Sous-thème relatif au développement des énergies renouvelables

La stratégie territoriale de développement des énergies renouvelables, notamment sur le solaire, le réseau de chaleur urbain et la récupération de la chaleur fatale des DATA Centers, offre un potentiel important pour le développement des énergies renouvelables en toiture ou sur les parcs de stationnement, notamment en partie nord du territoire.

L'OAP thématique "environnement" pourra être complétée sur ces points, notamment par l'identification des secteurs permettant l'accueil de DATA Centers et par la rédaction d'orientations visant à la récupération de la chaleur fatale de ces installations. En revanche, la qualité du réseau de chaleur urbain déployé sur le territoire de Paris Terres d'Envol rend contreproductif le raccordement de ces installations, dont la chaleur fatale affiche une température moins élevée.



A l'heure actuelle, six projets de centres de données sont identifiés. Leur localisation potentielle est représentée sur la carte jointe. Celle-ci servira de base de réflexion à l'identification des secteurs favorables à l'implantation de centres de données, en s'appuyant également sur le corridor économique et les zones d'activités économiques.

Observation 58 de M. REDON (Association environnement 93 à Gagny) : Six projets de Data Centers sont identifiés sur le territoire de l'EPT. Dans sa lettre d'information de mai 2023, la MRAe souligne les enjeux de la ruée de construction de data centers en Ile-de-France, le territoire de Paris Terres d'Envol se distinguant par une forte concentration.

Dans son questionnaire sur cette ruée, la MRAe souligne les enjeux environnementaux et sociaux de ces projets :

- Les data centers apportent peu d'emplois (12 postes pour l'un des derniers data centers sur lesquels l'Autorité environnementale a émis un avis),
- Ils consomment chacun une énergie considérable, alors que les appels à la sobriété énergétique lancés par l'Etat pour l'ensemble des citoyens ne semblent pas avoir contrarié les projets de nouveaux data centers,
- La chaleur fatale, peu ou pas utilisée pour chauffer des bâtiments publics ou offrir des services aux entreprises... parce que l'implantation des data centers n'a pas été anticipée.

Observation 65 de M. SEYNAT de la Commission Focus Normalisation : Construction et exploitation d'un data center sise 1, avenue de la seconde division blindée à Dugny (93440). Une demande de déclaration d'utilité publique a également été demandée par RTE au titre des articles L.323-3 et suivants du code de l'énergie, pour le Raccordement électrique du datacenter aux postes RTE de Plessis-Gassot et de Villiers-le-Bel. Conformément à l'article L122-1 du code de l'environnement, le projet de raccordement au réseau de transport d'électricité du datacenter Digital Dugny est considéré comme intégré au même projet que le datacenter.

Conformément d'une annonce d'effectuer un nouveau dimensionnement de consommation énergétique avec l'intégration d'une alimentation pack RACK de serveurs informatique de 18K intégrant les composants du compte intelligent de chez ENEDIS ; il en résulte de savoir si une intégration d'une solution d'intégration d'énergie renouvelable est possible. Merci de vous informer que cette alimentation aura un objectif final d'avoir une dimension via cette estimation du nombre de packages solaires de 60 panneaux pouvant être installés sur une surface de 41 500 m², et calculer la production totale d'électricité.

Il faudra créer une communauté d'experts, rassembler des professionnels pour échanger sur les meilleures pratiques, identifier les partenaires en travaillant avec des organisations susceptibles de contribuer aux activités de normalisation (comme des groupes industriels), et collaborer sur les PoC en invitant les parties prenantes à tester des concepts pour étudier leur faisabilité.

Observation 112 de Mme BOULAY BALMONT – MNLE 93 - de Dugny : RIEN DANS le PLUI concernant le projet de DATACENTERS à DUGNY. D'une 200MW il va inonder de ses pollutions sonores et atmosphériques toute la population de Dugny. On détruit en France toutes les centrales thermiques pour les reconstruire au travers des DATACENTERS, celui en projet à Dugny représente 20% d'un réacteur nucléaire EPR, EN PLEINE VILLE le plus gros de France et en milieu URBANISE.

C'est parallèlement à la rue Lorenzi et derrière la Bibliothèque du Musée National de la Marine, que le groupe nord américain Digital Reality, promoteur et financier adoubé par les responsables de Paris Terres d'Envol, du Conseil Régional IDF, du Conseil Départemental, entend installer sur 9,5 ha un Datacenter de 41 500 m², le plus grand de France, d'une puissance une fois et demie supérieure à celui de La Courneuve situé sur le terrain ex Eurocopter (toujours pas en fonction).

C'est aussi le plus grand projet en milieu urbanisé. Aux USA ce type de Méga Data est construit dans les déserts, mais en France on va les installer dans les villes en milieu urbanisé. Peu leur importe la santé des populations !

C'est par hasard que notre association MNLE 93 l'a appris en début d'année, alors que le dossier se préparait depuis 2 ans. Dès lors nous n'avons eu de cesse de demander une réunion publique et une consultation des Dugnysiens.nes.

Qui a su qu'une Demande d'Utilité Publique (DUP) sur l'enfouissement par RTE des câbles à haute tension se faisait avec consultation des maires concernés, sur laquelle le MNLE 93 a réussi à s'exprimer avec un avis extrêmement défavorable.

Quel a été l'avis de la municipalité, du maire de Dugny ? Aucune concertation, aucune réunion d'information publique, aucune consultation des Dugnysiens.nes.

Qui est averti de ce projet ? Maire, Président du Département, Elus, Préfet..., tous sont depuis plus deux ans sur le sujet. Pendant ce temps, personne n'a évoqué, communiqué, informé, concerté les Dugnysiens.nes, comme les associations.

C'est donc en guise d'enquête publique, une enquête confidentielle ou clandestine à laquelle on a assisté sur ce projet de Datacenter à Dugny : Une affiche sur un panneau devant la mairie, une autre accrochée sur la grille en bout de la rue Sébastien et Jacques Lorenzi. En dehors de cela, RIEN ! Quel mépris à l'égard des Dugnysiens.nes, quant à leur environnement et leur santé. Quelques chiffres extraits du dossier de l'enquête et réflexions sur ce projet de Datacenter :

- L'alimentation électrique nécessaire au fonctionnement de ce Méga Data, 2 lignes à Très Haute Tension de 225 000 Volts chacune tirée sur 28 kms depuis Le Plessis-Gassot et Villiers le Bel. Pourquoi s'implanter si loin de cette source d'énergie ?

- Des inquiétudes posées dans les notes et avis (RTE novembre 2023, avis ANSES juin 2019) quant à l'exposition aux champs électriques et magnétiques en particulier des populations, crèches & garderies incluses, les écoles et collège, les lotissements de la rue Lorenzi, la Place et résidence Danielle Casanova, la résidence des Acacias, les lotissements de la Caserne de Rose, etc.

- Rappelons que les premières habitations et la crèche rue Lorenzi seront à moins de 50 m de ce projet de Datacenter : 3 ans de chantier annoncés avec une circulation à Dugny de 150 camions par jour pendant les travaux, 108 groupes électrogènes utilisés chaque mois entre 1h30 et 4h de test, une vraie centrale thermique qui inonde de sa pollution en milieu urbanisé. Dans le même temps une forte densification de Dugny 2 km² pour 17 000 habitants (nouvelles constructions incluses) soit un bond de + 50% accroissant ainsi la densité de la population à 8 500 habitants/ km², 1 200 tonnes/an de carburant nécessaire uniquement pour les tests des groupes électrogènes, soit une consommation énergétique douze fois supérieure à la consommation totale de la ville de Dugny, plusieurs produits stockés, dont 5 400 tonnes de carburant maintenu à 45° pour le fonctionnement des 108 groupes électrogènes, constitution d'un fort phénomène d'îlot de chaleur urbain lié aux effets additionnels dus au rejet de la très grande partie de la chaleur fatale dans l'atmosphère et à la modification de l'usage des sols autour du projet, etc.

L'artificialisation des sols et la densification de la population inquiètent de plus en plus, la circulation et la traversée de la ville de Dugny par sa route unique se compliquent, les espaces verts et de fraîcheur sont réduits, le cumul bruits et qualité de l'air sont maintenant gravement posés. L'annonce de ce projet d'implantation de Datacenter à moins de 100 mètres des habitations interroge. L'utilité et la capacité d'un tel équipement n'a pas été soumis à discussion avec la population, pas plus que la quantité d'eau utilisée pour le refroidissement ou la débauche d'énergie pour son fonctionnement. Les alertes des scientifiques du GIEC (Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat), les inquiétudes et contestations face aux projets de destruction de la nature, d'artificialisation des sols, d'installations provoquant des îlots de chaleur et une destruction alarmante de la biodiversité sont de plus en plus nombreuses en France, y compris à Dugny.

Le MNLE 93 met en débat ces questions qui touchent à notre vie quotidienne, à la recherche de solutions pour répondre aux besoins de la population. Mais cela suppose de l'information et une vraie concertation avec la population.

- Qu'est-ce qui justifie la concentration extrême de Datacenters en Seine-Saint-Denis ? La recherche d'une implantation plus opportune de ce type d'équipement, proche de centrales nucléaires ou électriques n'est-elle pas plutôt à rechercher ?
- Quel est le besoin de ce type d'équipement à l'échelle nationale pour répondre aux besoins numériques ? Les usages du numérique ne sont-ils pas d'ailleurs à questionner ? Tout comme la maîtrise publique de données sensibles aujourd'hui entre les mains du privé (GAFAM) ?

POUR UNE REUNION D'INFORMATION PUBLIQUE ET UNE CONCERTATION DES DUGNYSIENS.NES ! RESOLUMENT CONTRE CE PROJET

Observation 113 de M. Didier MIGNOT, Conseiller régional, territorial et municipal (93) du Blanc-Mesnil : Je joins ma contribution rédigée dans le cadre de l'enquête publique portant sur l'implantation d'un data center à Dugny car elle me semble adaptée également à la présente enquête. Le nombre de data centers déjà en fonction ou programmés en Seine-Saint-Denis, sur le territoire de « Terres d'envol » ou à proximité immédiate doit nous interroger sur la pertinence de ces équipements bétonnés très énergivores.

La question des centres de données (datacenter) est désormais un sujet majeur de l'aménagement du territoire et plus globalement de l'avenir de la société. Mais à l'heure de l'indispensable transition écologique nécessitant une planification, il est essentiel de s'interroger sur le « à quoi » et « à qui » servent **en premier lieu** les datacenters.

En effet, **l'immense majorité des flux de données qui circulent dans ces centres de données sont à destination des entreprises qui en ont certes besoin.** Mais on nous laisse penser que ces méga-ordinateurs bétonnés tournant en permanence ne feraient que répondre à un besoin irremplaçable des consommateurs libres que nous serions, alors qu'il est avéré qu'une bonne partie de leurs usages concernant les populations sont destinés à capter nos données personnelles et à produire de la publicité pour polluer nos espaces de vie en ligne.

Avant d'autoriser l'implantation de ces mégas bâtiments, notamment au regard des enjeux environnementaux qu'ils recèlent, il convient de s'interroger sur les besoins réels et de répondre aux bonnes questions : De combien de datacenters avons-nous besoin ? Pour héberger quelles données et de qui ? Quels impacts en termes d'emplois, de consommations foncière, électrique, hydrique ? Quelles conséquences pour les populations riveraines ? Pour la biodiversité ?

En 2024, RTE a annoncé que la puissance électrique demandée par l'ensemble des projets datacenters construits, en cours et à l'étude en Île-de-France atteint 7,5 GW, soit le niveau de puissance nécessaire à l'alimentation de tous les habitants de la métropole du Grand Paris à la pointe d'hiver.

Cette question de l'appropriation citoyenne des enjeux, notamment par les riverains mais pas seulement, n'est pas à la hauteur dans ce dossier.

Observation 202 de Mme CARRE de Tremblay-en-France : Des incitations sont-elles prévues pour les villes souhaitant s'associer à d'autres et partager les frais de forage et de raccords au sujet de la géothermie - exemple de Tremblay-en-France qui ne peut couvrir tous les quartiers par manque de partenariats avec des villes limitrophes ou avec des entreprises installées sur son périmètre comme le Groupe ADP - pas de couverture dans les quartiers du Vert Galant et du vieux pays.

15.1.1. Questions de la commission d'enquête sur ce sous-thème

Q16-1 : Les projets annoncés par l'EPT laissent entrevoir une consommation d'énergie des Datacenters équivalente à la consommation d'énergie totale du Territoire à l'échéance du PLUi : la commission d'enquête s'interroge sur la réduction de l'empreinte environnementale du numérique en France prescrit par l'article 35 de la loi n° 2021-1485 du 15 novembre 2021 et la prévision de mesures nécessaires pour les atteindre.

Q16-2 : Le projet de construction d'un Data Center à Dugny en pleine ville et en milieu urbanisé suscite de nombreuses réactions qui nécessiteraient une réunion d'information et une concertation avec les Dugnysiens.nes.

Des inquiétudes sont exposées dans les notes et avis (RTE novembre 2023, avis ANSES juin 2019) quant à l'exposition aux champs électriques et magnétiques en particulier des populations, crèches, garderies, écoles et collège, lotissements et résidences : la commission s'interroge sur les études d'impact réalisées lors de l'élaboration de ces projets d'implantation ?

Q16-3 : La commission d'enquête s'interroge sur la justification de la concentration extrême de Datacenters en Seine-Saint-Denis, ainsi que le besoin de ce type d'équipement à l'échelle nationale pour répondre aux besoins numériques ?

Est-il nécessaire, utile et pertinent que 3 Datacenters s'installent à quelques centaines de mètres les uns des autres comme c'est le cas dans ce dossier avec la Courneuve (ex usine Eurocopter), Le Bourget (rue du commandant Rolland) et Dugny ? Est-ce là l'avenir de cette partie du département 93 ?

Q16-4 : La commission d'enquête s'interroge sur la possibilité d'utiliser la chaleur fatale de ces Datacenters qui permettrait de chauffer les bâtiments publics, les résidences ou les locaux d'entreprises situées à proximité ?

Des incitations sont-elles prévues pour les villes souhaitant s'associer à d'autres et partager les frais de forage et de raccords au sujet de la géothermie : exemple de Tremblay-en-France qui ne peut couvrir tous les quartiers (quartiers du Vert Galant et du vieux pays) par manque de partenariats avec des villes limitrophes ou avec des entreprises installées sur son périmètre comme le Groupe ADP ?

15.1.2. Réponses et commentaires de Paris Terres d'Envol – Appréciations et avis de la commission d'enquête

Sous-thème relatif au développement des énergies renouvelables

Q16-1 : Les projets annoncés par l'EPT laissent entrevoir une consommation d'énergie des Datacenters équivalente à la consommation d'énergie totale du Territoire à l'échéance du PLUi : la commission d'enquête s'interroge sur la réduction de l'empreinte environnementale du numérique en France prescrit par l'article 35 de la loi n° 2021-1485 du 15 novembre 2021 et la prévision de mesures nécessaires pour les atteindre.

Dans le cadre de l'enquête publique relative au PLUi, la commission d'enquête s'interroge sur la réduction de l'empreinte environnementale du numérique en France, telle que prescrite par l'article 35 de la loi n° 2021-1485 du 15 novembre 2021, ainsi que sur les mesures nécessaires à sa mise en œuvre.

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est un document d'urbanisme ayant pour vocation de définir les orientations d'aménagement et de développement du territoire à l'échelle de l'établissement public territorial (EPT).

Toutefois, la question soulevée relève d'une problématique nationale très spécifique, impliquant des expertises techniques en matière de numérique, d'environnement et de réglementation énergétique, qui dépassent le champ de compétence du PLUi et même de l'EPT. En conséquence, il ne nous est pas possible d'apporter un avis ni une réponse circonstanciée sur ce sujet.

L'EPT reste néanmoins attentif aux évolutions réglementaires en la matière et à leur éventuelle déclinaison territoriale dans le cadre des politiques publiques nationales et locales.

Appréciations de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de la vocation du PLUi qui est un document d'urbanisme définissant les orientations d'aménagement et de développement du territoire à l'échelle de l'établissement public territorial (EPT), et que la question de la réduction de l'empreinte environnementale du numérique en France relève d'une problématique nationale très spécifique, impliquant des expertises techniques en matière de numérique, d'environnement et de réglementation énergétique, qui dépassent le champ de compétence du PLUi et même de l'EPT.

Elle note avec intérêt la position de l'EPT qui reste attentive aux évolutions réglementaires en la matière et à leur éventuelle déclinaison territoriale dans le cadre des politiques publiques nationales et locales.

Q16-2 : Le projet de construction d'un Data Center à Dugny en pleine ville et en milieu urbanisé suscite de nombreuses réactions qui nécessiteraient une réunion d'information et une concertation avec les Dugnysiens.nes. Des inquiétudes sont exposées dans les notes et avis (RTE novembre 2023, avis ANSES juin 2019) quant à l'exposition aux champs électriques et magnétiques en particulier des populations, crèches, garderies, écoles et collège, lotissements et résidences : la commission s'interroge sur les études d'impact réalisées lors de l'élaboration de ces projets d'implantation ?

Le projet de construction d'un Data Center à Dugny est un projet en cours, soumis aux procédures réglementaires applicables.

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) n'a pas vocation à se prononcer sur des projets antérieurs et spécifiques, ceux-ci relevant de procédures d'autorisation distinctes.

Il est important de mentionner également que les Data Centers étant classés en tant qu'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), les risques liés à leur implantation, notamment en matière d'exposition des populations sont encadrés par un cadre législatif et procédural strict. Ces aspects font l'objet d'études réglementaires menées dans le cadre des autorisations environnementales requises pour ce type d'installation.

L'EPT veillera au respect des réglementations en vigueur et suivra les dispositions qui pourraient être établies par les autorités compétentes.

Appréciations de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte des procédures réglementaires applicables aux projets en cours dont la construction d'un Data Center à Dugny,

classé en tant qu'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) avec des risques liés à son implantation, notamment en matière d'exposition des populations et encadrés par un cadre législatif et procédural strict.

Elle note avec intérêt la position de l'EPT pour veiller au respect des réglementations en vigueur et suivre les dispositions qui pourraient être établies par les autorités compétentes.

Q16-3 : La commission d'enquête s'interroge sur la justification de la concentration extrême de Datacenters en Seine-Saint-Denis, ainsi que le besoin de ce type d'équipement à l'échelle nationale pour répondre aux besoins numériques ?

Est-il nécessaire, utile et pertinent que 3 Datacenters s'installent à quelques centaines de mètres les uns des autres comme c'est le cas dans ce dossier avec la Courneuve (ex usine Eurocopter), Le Bourget (rue du commandant Rolland) et Dugny ? Est-ce à l'avenir de cette partie du département 93 ?

Pour reprendre les éléments déjà présentés lors du thème 7 relatif à la qualité de vie, risques naturels et technologiques, nuisances diverses et aéroports et particulièrement à la question n°Q7-7, il convient de rappeler que la capacité d'un PLUi a réglementé le développement des data centers est assez limitée.

D'une part, ces structures sont légalement catégorisées dans la sous-destination « entrepôts » qui englobe de nombreuses activités économiques non productives, dont la logistique qui est particulièrement importante sur et pour le territoire (principalement en lien avec les activités aéroportuaires). Cette destination est donc autorisée dans la grande majorité de la zone U6.

D'autre part, le PLUi est opposable aux permis de construire, qui sont instruits à l'échelle d'une unité foncière. De ce fait, il est impossible d'anticiper les impacts ou le développement de synergie avec les constructions ou projets environnants.

Il est important de mentionner que le PLUi interdit la sous-destination « entrepôts » dans une large partie des zones d'habitat afin de limiter les nuisances liées à ces activités.

Plus largement, l'EPT s'est engagé à identifier des localisations favorables à l'implantation de ces centres de données, en s'appuyant notamment sur le corridor économique.



Cette réflexion pourrait également s'inscrire à une échelle métropolitaine, comme évoqué dans l'avis de l'État sur le PLUi, afin d'assurer une planification cohérente et optimisée de ces infrastructures stratégiques.

Appréciations de la commission d'enquête

La commission d'enquête note que les Datacenters sont légalement catégorisés dans la sous-destination « entrepôts » autorisée dans la grande majorité de la zone U6 qui englobe de nombreuses activités économiques non productives, dont la logistique est particulièrement importante sur et pour le territoire, principalement en lien avec les activités aéroportuaires. Le PLUi interdit la sous-destination « entrepôts » dans une large partie des zones d'habitat du territoire afin de limiter les nuisances liées à ces activités.

La commission d'enquête recommande à l'EPT comme évoqué dans l'avis de l'État sur le PLUi, de mener la réflexion d'implantation des Datacenters en veillant à une répartition équilibrée sur le territoire métropolitain et en tenant compte 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.

Q16-4 : La commission d'enquête s'interroge sur la possibilité d'utiliser la chaleur fatale de ces Datacenters qui permettrait de chauffer les bâtiments publics, les résidences ou les locaux d'entreprises situées à proximité ?

Des incitations sont-elles prévues pour les villes souhaitant s'associer à d'autres et partager les frais de forage et de raccords au sujet de la géothermie : exemple de Tremblay-en-France qui ne peut couvrir tous les quartiers (quartiers du Vert Galant et du vieux pays) par manque de partenariats avec des villes limitrophes ou avec des entreprises installées sur son périmètre comme le Groupe ADP ?

Le territoire de Paris Terres d'Envol bénéficie d'une situation très favorable au développement de la géothermie profonde. Cet avantage limite la pertinence d'imposer strictement la récupération de la chaleur fatale des data centers pour le développement des réseaux de chaleur.

La potentielle optimisation environnementale et la réduction des nuisances est ainsi encadrée par de nombreuses étapes réglementaires encadrant l'installation d'un data center :

- *Obtention d'un agrément préfectoral, obligatoire en Ile-de-France*
- *Réalisation d'une évaluation environnementale dédiée*
- *Organisation d'une enquête publique dédiée*
- *Obtention du permis de construire (commune ou Etat pour les projets labellisés Programme d'Intérêt National Majeur) liés à l'avis de nombreuses personnes publiques dont ENEDIS, RTE, services de l'eau, services des risques.*

Il est important de mentionner que le PLUi a fixé plusieurs orientations visant à favoriser le développement des énergies renouvelables et de récupération au sein de l'OAP thématique « environnement et santé », et notamment à récupérer et valoriser la chaleur fatale des data centers lorsque cela est possible et pertinent.

Plus particulièrement concernant la géothermie, l'EPT Paris Terres d'Envol a réalisé un schéma directeur des réseaux de chaleur approuvé par les élus au conseil de territoire de juillet 2022.

Ce développement est donc abordée à l'échelle supra-communale en partenariat avec les communes. Le PLUi a intégré une annexe au règlement permettant de rappeler les obligations de raccordement aux réseaux de géothermie.

Pour rappel, la loi Énergie Climat du 8 novembre 2019 instaure un classement « automatique » des réseaux respectant un certain nombre de critères.

Pour être classé, le réseau doit répondre à plusieurs critères :

- *Le réseau de chaleur doit être alimenté au moins à 50% par des énergies renouvelables ou de récupération*
- *Le comptage de l'énergie est obligatoire à chaque point de livraison*
- *L'équilibre financier est assuré sur la période d'amortissement*

En effet, un arrêté annuel du ministre chargé de l'énergie détermine les réseaux affectés au service public qui satisfont aux critères fixés par l'article L.712-1. Les réseaux de chaleur classés à date sont ceux de Tremblay en France, Le Blanc Mesnil, Villepinte, Sevrans Rougemont, Sevrans Beaudottes.

Une annexe au règlement du PLUi reprend l'ensemble de ces obligations de raccord sur le territoire.

Concernant les interconnexions, ces dernières sont possibles entre les réseaux et ont été étudiées dans ce cadre-là comme par exemple à Villepinte et Sevrans Beaudottes, Dugny-Le Bourget et Blanc-Mesnil.

En ce qui concerne la ville de Tremblay-en-France, le réseau de chaleur est actuellement situé au Nord du canal de l'Ourcq. Le franchissement du canal par le réseau de chaleur est trop coûteux - d'autant que ces coûts sont répercutés dans le prix de la chaleur. D'autres solutions seront étudiées pour le sud de la ville en développant éventuellement des partenariats avec les villes limitrophes.

Les partenariats avec Aéroport de Paris (ADP) se développent : ADP le Bourget sera alimenté par le réseau de Dugny-Le Bourget et la nouvelle géothermie fin 2025.

Appréciations de la commission d'enquête

La commission d'enquête a bien noté que le PLUi a fixé plusieurs orientations visant à favoriser le développement des énergies renouvelables et de récupération au sein de l'OAP thématique « environnement et santé », et notamment à récupérer et valoriser la chaleur fatale des data centers lorsque cela est possible et pertinent. Les réseaux de chaleur classés à date sont ceux de Tremblay en France, Le Blanc Mesnil, Villepinte, Sevrans Rougemont et Sevrans Beaudottes, et une annexe au règlement du PLUi reprend l'ensemble de ces obligations de raccord sur le territoire.

La commission d'enquête recommande à l'EPT comme évoqué dans l'avis de l'État sur le PLUi, de mener la réflexion d'implantation des Datacenters du Bourget et de Dugny en tenant compte des opportunités de récupération de leur chaleur produite, notamment pour un usage urbain, en veillant au développement de partenariats notamment avec ADP le Bourget pour créer des interconnexions entre les réseaux.

15.2. Sous-thème relatif au développement des ressources en eau

L'avis des services départementaux concernant l'OAP thématique Habitat mentionne qu'il faut veiller à intégrer dans le traitement des espaces communs, une valorisation de l'eau en ville et la préservation du cycle de l'eau en complément de la végétation pour créer des espaces de fraîcheur. Il s'agit ainsi de préserver au maximum le triptyque eau / sol / végétal pour permettre de créer des espaces communs de nature en ville frais, qui seront le support du développement d'une biodiversité. Il pourrait s'agir par exemple d'exiger 30% de pleine terre à l'échelle du projet (comme c'est le cas dans le SCOT pour le territoire), associer à un espace d'eau visible ou de type zone humide dans chaque opération d'aménagement. Également, il faut intégrer à toute opération la valorisation du patrimoine de l'eau s'il y en a la possibilité (lavoirs, anciens moulins, anciens cours d'eau enterrés, etc.).

Observation 7 de M. MIGNOT du Blanc-Mesnil :

L'avis délibéré du MRAE du 6 mars 2024 sur la gestion des eaux pluviales attire l'attention du porteur de projet sur le besoin d'expliquer ses choix. Ainsi, si le principe est désormais l'infiltration des eaux de pluie, un stockage en vue du réemploi est parfois souhaitable pour limiter le besoin de consommation d'eau potable pour l'arrosage des espaces verts ou le nettoyage des espaces publics. Par ailleurs, le PLUi pourrait présenter les mesures environnementales permettant de réduire et limiter les débordements des cours d'eau et des secteurs inondables. Il devrait également envisager les conséquences d'une réduction nécessaire de la part des réseaux unitaires d'assainissement.

Le PLUi de l'EPT Paris-Terres d'Envol doit tenir compte de la spécificité des zones humides naturelles qui traversent le territoire, dont les sols ont été artificialisés depuis le milieu du vingtième siècle :

- En reconnaissant l'existence naturelle de cette zone humide traversant le territoire, et en prenant les précautions nécessaires à leur préservation et leur réhabilitation,
- En mettant des contraintes supplémentaires pour les futures constructions, afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales, sans assécher la nappe phréatique superficielle,
- En augmentant la proportion de pleine terre sur les parcelles, afin de préserver ces zones humides naturelles et pouvoir envisager leur réhabilitation dans l'avenir (remise à l'air libre des cours d'eau, développement de la biodiversité),
- En décrétant un moratoire interdisant les permis de construire des projets immobiliers qui ne respectent pas moins de 40% de pleine terre pour la durée du PLUi.

Le PLUi de l'EPT Paris-Terres d'Envol pourrait également encourager les propriétaires des pavillons des zones humides naturelles à la construction ou la reconstruction de puits dans la nappe superficielle pour arroser les jardins, en évitant ainsi de puiser les réserves d'eau potable.

15.2.1. Questions de la commission d'enquête sur ce sous-thème

Q16-5 : Parmi toutes les mesures proposées pour préserver les ressources en eau, peut-on en intégrer quelques-unes dans le PLUi afin de préserver le cycle de l'eau ?

L'avis de MGP rappelle que la réglementation du SDAGE, approuvé en avril 2023, et intégrée dans la P106 du DOO, prévoit que toute nouvelle imperméabilisation doit être compensée à hauteur de 150 %.

Q16-6 : Comment l'EPT pourra démontrer avec la mobilisation d'outils et de moyens que la compensation des surfaces nouvellement imperméabilisées sera assurée à hauteur de 150% ?

15.2.2. Réponses et commentaires de l'EPT Paris Terres d'Envol – Appréciations et avis de la commission d'enquête

Sous-thème relatif au développement des ressources en eau

Q16-5 : Parmi toutes les mesures proposées pour préserver les ressources en eau, peut-on en intégrer quelques-unes dans le PLUi afin de préserver le cycle de l'eau ?
Pour cette question, la commission est invitée à se référer aux différentes réponses apportées au sein du Thème n°7 : Qualité de vie, risques naturels et technologiques, nuisances diverses et aéroports, et particulièrement la question Q7-4 relative à l'intégration de l'orientation n° 8 du PADD au sein du PLUi.

Appréciations de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend note des différentes réponses apportées au sein du Thème n°7 : Qualité de vie, risques naturels et technologiques, nuisances diverses et aéroports, et particulièrement aux questions Q7-4 relative à l'intégration de l'orientation n° 8 du PADD au sein du PLUi et Q7-5 relative à la collecte des eaux pluviales et soulève la nécessité d'une clarification des exigences sur ce sujet.

Les appréciations de la commission d'enquête sont mentionnées à la suite des réponses apportées au sein du Thème n°7.

Q16-6 : Comment l'EPT pourra démontrer avec la mobilisation d'outils et de moyens que la compensation des surfaces nouvellement imperméabilisées sera assurée à hauteur de 150% ?

En effet, le SCOT de la métropole du Grand Paris a intégré la réglementation du SDAGE, approuvé en avril 2023, et via la P106 du DOO, prévoit que toute nouvelle imperméabilisation doit être compensée à hauteur de 150 %. Sur ce point, un travail a déjà été initié en collaboration avec la Métropole du Grand Paris et l'État, afin d'intégrer cette règle de manière adaptée et efficace au sein des PLU et PLUi.

Appréciations de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte du travail déjà initié pour intégrer cette réglementation au sein des PLU et PLUi en collaboration avec la Métropole du Grand Paris et l'État, et note avec intérêt le suivi adapté et efficace déployé pour l'atteinte de cet objectif.

16. Thème N°17 : Autres problématiques

Les remarques N°20, 22, 24, 25, 28, 29, 38, 164, 176 et 248, ainsi qu'une remarque sur le registre papier déposé en mairie d'**Aulnay-Sous-Bois** évoquent des problématiques transverses sur l'urbanisme.

A Drancy, la logique de densification doit être revue : *« Il n'est pas raisonnable de tendre vers une ville de 100 000 habitants avec tout ce que cela suppose », « l'urbanisme est perçu comme anarchique, avec des rénovations et agrandissements sans règles esthétiques claires. Il manque une cohérence dans les constructions, notamment entre les pavillons et les immeubles de grande hauteur, ce qui dévalorise l'aspect esthétique et la qualité de vie ».*

A Blanc-Mesnil, les besoins en logements sociaux sont très insatisfaits, et le PLUi ne semble pas près d'y répondre : *« Ces dix dernières années, la politique municipale de la commune de Blanc-Mesnil en matière de logement va à l'encontre des besoins de la population locale », « le besoin le plus exprimé est celui de l'accession à un logement social, et non pas de l'achat d'un appartement ou une maison individuelle. »*

Il est également rappelé que le PLUi doit être conforme au SDRIF-E, adopté en septembre 2024.

Toutes ces remarques soulignent :

- Le besoin d'une charte architecturale, permettant l'harmonisation de l'esthétique des bâtiments pour garantir leur intégration dans le paysage urbain,
- L'absence d'analyses sur l'impact des nouvelles constructions (mixité et cohésion sociale, rééquilibrage des typologies d'habitat, risque de communautarisme et d'aggravation des difficultés scolaires dans certains quartiers, stationnement, infrastructures publiques nécessaires),
- La nécessité d'une transparence et une communication renforcée entre les citoyens et la municipalité, encourageant une gouvernance participative sur les nouvelles constructions : *« le manque de mécanismes d'implication des habitants nuit à la cohésion sociale et à la pertinence des politiques locales », « Les promoteurs immobiliers ont les clés de la ville, et il n'y a aucune vision à moyen et long terme de l'explosion démographique que cela entraîne »*,
- Le besoin d'un urbanisme durable et inclusif :
 - Incluant une réglementation imposant des marges de recul pour les bâtiments le long des trottoirs, afin de prévoir un espace suffisant pour les piétons et les cyclistes,
 - Encourageant l'installation de toits végétalisés et de façades arborées sur les nouvelles constructions pour lutter contre les îlots de chaleur.
- Les nécessaires limitations de la densification dans les zones déjà saturées et réhabilitation des friches industrielles pour y implanter des équipements publics ou des parcs.

Des propositions y sont faites, telles que :

- « *Le PLUI devrait permettre de réquisitionner, réhabiliter, voire transformer automatiquement les locaux de bureaux inoccupés (depuis 4 ans) afin de lutter contre la vacance du parc immobilier structurelle en IDF. »* »
- Allocation « *d'un pourcentage défini du budget municipal aux projets citoyens, permettant aux habitants de proposer et de voter directement pour des projets locaux (équipements, espaces verts, activités culturelles) »,* »
- Les constructions ne devraient « *pas dépasser quatre étages, soit trois étages plus un attique. »* »
- Les trottoirs devraient être plus larges.
- Garantie « *d'une transparence totale sur les critères de sélection et le suivi des projets réalisés. »* »
- Mise en place de « *comités de quartier et organisation régulière de réunions de quartier ouvertes à tous. »* »
- Création « *d'une plateforme en ligne dédiée pour faciliter la soumission des idées et le suivi des budgets participatifs et mettre en avant des projets réussis pour inspirer et mobiliser la population. »* »
- « *Création d'une maison de la citoyenneté et de la démocratie participative. »* »
- « *Valorisation des initiatives locales nées des besoins spécifiques des habitants. »* »
- « *Éducation à la participation citoyenne. »* »
- « *Renforcement de la transparence et de la communication municipale. »* »
- « *Créer un médiateur municipal, pour offrir un interlocuteur neutre pour recueillir les plaintes et les suggestions des citoyens. »* »
- « *L'aménagement de zones tampons, zones transitoires entre les pavillons et les immeubles de grande hauteur pour préserver l'harmonie du paysage urbain et éviter des ruptures brutales. »* »
- Promotion de la collaboration intercommunale intégrant « *des projets emblématiques tels que des éco-quartiers, des pôles culturels et des centres d'innovation »*, une « *coulée verte intercommunale »* le long des voies ferrées.
- « *Végétalisation des grands axes et création d'espaces publics plus verts. »* »
- « *Lancement d'une charte de l'arbre : La ville pourrait adopter une charte de l'arbre afin de définir des critères de plantation d'arbres urbains, de protection de la biodiversité et de gestion des espaces verts en fonction des besoins écologiques et esthétiques. »* »

« Drancy doit entreprendre des efforts pour résoudre ces défis d'urbanisme et de mixité sociale en adoptant des régulations strictes sur l'urbanisme, en encourageant la diversité dans l'offre commerciale, et en promouvant une plus grande intégration sociale et éducative. L'objectif serait de créer une ville plus harmonieuse, plus inclusive, et plus cohérente, où chaque habitant peut se sentir chez lui, indépendamment de son origine ou de sa situation socio-économique ». Tout ceci afin de tendre vers « *un environnement plus agréable et attractif* », et « *renforcer la confiance entre la municipalité et les habitants, améliorer la pertinence des politiques publiques en s'appuyant sur les besoins réels des citoyens, stimuler un sentiment d'appartenance et d'implication chez les habitants ».* »

Une **remarque sous forme de courrier** reçu à l'EPT figure au registre papier de la commune de **Blanc-Mesnil**. Il y est question de considérations générales sur :

- les bâtiments collectifs, énergétiquement plus vertueux que des pavillons indépendants,
- les garages individuels « *mangeurs d'espace habitable* »,
- le manque de lieux de promenade intéressants : « *les trottoirs devant les pavillons n'offrent rien d'autre à voir que la laideur* »,
- le manque de « *gestes attrayants* » dans les liaisons entre villes, ainsi que dans la connexion entre les zones d'activités et les villes.

La remarque N°27 soulève la question de « *l'absence de qualité esthétique et du manque d'intégration harmonieuse dans le tissu urbain des commerces à faible valeur ajoutée, qui peut nuire à l'image et à l'attractivité de la ville* », et suggère :

- La « *mise en place d'une réglementation stricte sur l'urbanisme commercial* », incluant une « *charte architecturale pour les commerces.* »
- La « *valorisation des commerces qualitatifs et qui offrent des produits ou services à forte valeur ajoutée (artisans, commerces bio, boutiques créatives).* »
- « *L'encouragement à la reconversion des friches commerciales en espaces mixtes pour encourager une plus grande attractivité.* »
- Et la « *Participation citoyenne dans l'aménagement commercial, sous forme de consultations publiques sur l'urbanisme commercial.* »

La remarque N°96 évoque le suivi de la mise en œuvre du PLUI, pour lequel la réponse de l'EPT à la question de la MRAE est jugée insuffisante.

La remarque N°142, qui émane d'une association de protection de l'environnement, rappelle que le PLUI doit prendre en compte le SDRIF-E et reprend les remarques que cette association avait envoyées lors de la consultation du public sur le SDRIF-E.

Les remarques N°149 et 150 évoquent le souhait de mise en place de structures administratives indépendantes des communes et adaptées pour délivrer les permis de construire et vérifier sur le terrain la bonne mise en application des règles du PLUI, via une surveillance accrue des travaux et aménagements divers. Une application dédiée au dépôt des infractions au PLUI et à leur suivi serait un plus afin d'éviter que la loi soit contournée.

La remarque N°159 évoque la multiplication des datacenters sur le territoire de l'EPT, et met en doute leur pertinence (« *c'est plus de l'offre que de la réponse aux besoins* »), en plus des nuisances et le peu d'emplois que ces installations vont générer.

Les remarques N°161 et 162 évoquent le désenclavement du quartier de l'Avenir à Drancy, via une future voie pour traverser l'A86. L'emplacement réservé pour cette voie semble peu pertinent et pourrait être amélioré, tout en permettant d'envisager la construction de davantage de logements à proximité de la gare du Bourget.

La remarque N°168 demande que les bâtiments soient isolés thermiquement et phoniquement, chauffés par pompes à chaleur et équipés de récupérateurs d'eaux de pluie afin d'arroser les espaces extérieurs « *avec pelouse, jardin ouvrier, poulaillier, ... et arboré au milieu du quartiers entourant des immeubles, lieu de vie, de rencontre, festif ... pour les habitants du quartier.* »

La remarque N°177 revient, entre autres sujets :

- sur le besoin de voies vertes et liaisons douces sécurisées au sein des villes,
- contre la tolérance de certaines polices municipales sur le stationnement sur les trottoirs (« *le maire leur demande* »),
- contre l'empêchement de construire le long de la zone aéroportuaire, alors qu'on « *y autorise une résidence étudiante avec internat* ».

Les remarques N°2, 222, 228, 242, 244, 245 et 247, évoquent les divisions anarchiques ou aménagements divers de pièces annexes de pavillons auxquels se livrent quelques propriétaires peu scrupuleux, conduisant parfois à des conditions d'habitat indignes, qui « *font exploser les capacités d'accueil de nos infrastructures sans vision à long terme de leur dégradation* », et contre lesquelles « *des dispositifs de prévention et d'accompagnement sont essentiels pour protéger les habitants et garantir un logement digne pour tous* ». Il y est fait mention de l'absence générale de mesures concrètes pour lutter contre ce phénomène, et de « *la réactivité insuffisante des autorités face à ces infractions ou un cadre législatif trop faible pour infliger des peines réellement dissuasives* », sauf à Blanc-Mesnil, où il semble qu'« *un service spécifique œuvre activement contre l'habitat illicite et indigne* », « *permettant aux autorités compétentes de mener des inspections plus fréquentes et de punir les infractions de manière plus systématique et plus rigoureuse* ». « *Si le PLUi permet une densification et même légalise dans une certaine mesure la division pavillonnaire, cela risque d'empirer la situation* ». D'autres propriétaires modifient leurs clôtures sans se soucier du respect des règles en vigueur en termes de hauteur et d'aspect de celles-ci.

La remarque N°248 regrette que peu ou pas de nouveaux bâtiments administratifs, culturels ou de loisirs soient mis en place pour faire face à l'augmentation de la population. Cette remarque rappelle également la nécessité de préserver les espaces naturels ou arbres protégés. Il y est aussi fait mention du manque de bornes de recharge pour véhicules électriques. La limitation de vitesse à 30km/h à Aulnay-Sous-Bois aurait aussi dû entraîner des modifications de voiries pour faciliter les circulations douces.

Une remarque déposée sur le registre papier d'**Aulnay-Sous-Bois** s'interroge sur le « *devenir des terrains des espaces verts : serres et jardins pédagogiques, terrains de production (de chrysanthèmes notamment) et terrains devant et autour du Vélodrome d'Aulnay-Sous-Bois.* »

16.1. Questions de la commission d'enquête sur ce thème

Q17-1 : Quelles réponses l'EPT apporte-t-il à toutes les remarques et questions posées ci-dessus ?

Q17-2 : Au-delà des questions ci-dessus, la commission d'enquête souhaiterait connaître les mesures prévues par l'EPT pour adapter le territoire au dérèglement climatique et aux phénomènes extrêmes qui vont en découler (pluies de plus en plus violentes, températures extrêmes, ...)

16.2. Réponses et commentaires de Paris Terres d'Envol

Q17-1 Quelles réponses l'EPT apporte-t-il à toutes les remarques et questions posées ci-dessus.

Les remarques 20, 22, 24, 25, 28, 29, 38, 164, 176 et 248 abordent plusieurs thématiques :

- Drancy : demande de revoir une densification jugée excessive et incohérente
- Blanc-Mesnil : manque de logements sociaux adaptés aux besoins locaux

- Remarques générales : nécessité d'une charte architecturale, d'analyses d'impact des constructions, de transparence, de gouvernance participative et d'un urbanisme plus durable et inclusif
- Propositions : limitation de la hauteur des bâtiments, élargissement des trottoirs, budgets participatifs, plateformes de suivi, végétalisation urbaine, création de zones tampons et renforcement de la collaboration intercommunale

Ces sujets ont déjà été traités dans le mémoire en réponse au PV de synthèse.

La remarque 27 porte sur l'instauration d'une charte architecturale pour les commerces, et l'encouragement des activités à forte valeur ajoutée et la participation citoyenne à l'aménagement commercial. Cette contribution a également été traité dans le thème 14 relatif au maintien du commerce et services de proximité.

La remarque 96 sollicite un suivi détaillé du PLUi. Conformément à la loi ALUR, un bilan de suivi et d'évaluation est prévu tous les six ans pour vérifier :

- La cohérence des choix d'aménagement avec le PADD
- Le respect des objectifs de développement durable
- La nécessité d'éventuelles modifications du PLUi pour mieux répondre aux besoins du territoire

Le bilan est présenté en conseil de territoire après consultation des communes, conformément à l'article L.153-27 du Code de l'urbanisme.

La remarque 142 rappelle la nécessité de respecter le SDRIF-E. Le PLUi doit être compatible, et non conforme, avec les documents de planification régionale, notamment le SCOT de la Métropole du Grand Paris, lui-même compatible avec le SDRIF-E. Ce cadre garantit l'alignement des politiques locales sur des objectifs supra-territoriaux en matière de logement, de transports et de préservation des espaces naturels et agricoles.

Les remarques 149 et 150 demandent la création de structures indépendantes pour la gestion des permis de construire et le respect des règles du PLUi. Or, l'instruction des autorisations d'urbanisme relève du maire ou du président de l'EPCI compétent. Ils constatent les infractions, prennent les mesures administratives nécessaires et transmettent les dossiers au procureur de la République si besoin, conformément aux articles L.480-1 à L.480-14 du Code de l'urbanisme.

La remarque 159 met en question la multiplication des datacenters et leurs nuisances. Ce sujet a déjà été traité dans le mémoire en réponse au PV de synthèse, notamment dans le thème 16.

Les remarques 161 et 162 concernent le désenclavement à Drancy et critiquent l'implantation d'une future voie traversant l'A86. Le projet n'étant pas finalisé, des études complémentaires et procédures adaptées seront mises en place. À ce stade, le PLUi en cours d'élaboration n'intervient pas directement dans cette opération proprement dite à part dans le cadre des orientations de l'OAP sectorielle.

La remarque 168 aborde les performances environnementales des bâtiments, en particulier l'isolation thermique et phonique, l'utilisation de pompes à chaleur et la récupération des eaux de pluie. Ces éléments relèvent de la réglementation RE2020, qui impose des normes strictes en matière de performance énergétique, d'isolation et de production d'énergie renouvelable. Le PLUi, à travers ses OAP thématiques et sectorielles, intègre ces préoccupations via des prescriptions spécifiques, notamment en faveur de surfaces de pleine terre et de bonus de constructibilité pour encourager des solutions durables – ces éléments ont été présentés plus en détail lors des thèmes précédents.

La remarque 177 soulève plusieurs enjeux liés aux mobilités douces et au stationnement :

- Développement de voies vertes et piétonnes, intégré aux OAP sectorielles du PLUi et soutenu par le PADD
- Question des infractions sur la voirie, qui ne relève pas du PLUi

- Planification autour de la zone aéroportuaire, qui concerne des projets déjà autorisés et non le PLUi en cours d'approbation

Les remarques 2, 222, 228, 242, 244, 245 et 247 dénoncent les divisions pavillonnaires illégales et leurs impacts sur les infrastructures. Ce sujet a déjà été abordé dans le cadre du thème 5 du mémoire en réponse au PV de synthèse, relatif au logement, à la densification et aux besoins en équipements scolaires.

La remarque 248 évoque le manque de nouveaux bâtiments administratifs, culturels et de loisirs, ainsi que la préservation des espaces naturels et l'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques. Ces thématiques, lorsqu'elles relèvent du PLUi, ont déjà été traitées dans le mémoire en réponse au PV de synthèse.

Enfin, une remarque déposée sur le registre papier d'Aulnay-sous-Bois s'interroge sur l'avenir des espaces verts et terrains autour du vélodrome. Le projet d'OAP sectorielle Mitry-Ambourget prévoit leur réaménagement paysager ainsi que la requalification des équipements publics attenants.

Q17-2 : Au-delà des questions ci-dessus, la commission d'enquête souhaiterait connaître les mesures prévues par l'EPT pour adapter le territoire au dérèglement climatique et aux phénomènes extrêmes qui vont en découler (pluies de plus en plus violentes, températures extrêmes, ...)

La question du dérèglement climatique et de l'adaptation aux phénomènes extrêmes est une problématique transversale complexe qui a été abordée à travers les différents thèmes traités dans le mémoire en réponse au PV de synthèse. Ce sujet de la résilience globale du territoire est sous-jacent à l'écriture même des PLUi.

16.3. Appréciations et avis de la commission d'enquête

La commission d'enquête remercie le maître d'ouvrage pour les réponses apportées et note que lorsque ces questions relèvent du PLUi elles sont intégrées dans les chapitres thématiques.

La commission d'enquête souligne l'importance d'assurer un suivi détaillé du PLUi et note qu'un bilan de suivi et d'évaluation est prévu tous les six ans. Elle rappelle qu'il est primordial de porter ce bilan à la connaissance du public.

17. Thème N°18 : Questions hors sujet du PLUi

La deuxième remarque figurant au registre papier déposé en mairie de **Sevrans** dénonce les véhicules qui stationnent quotidiennement devant le 4 / 6 place Marc Sangnier à Sevrans, empêchant ainsi les habitants de sortir de leur immeuble.

La remarque N°31 émane d'une personne qui manifeste son mécontentement vis-à-vis du manque de communication de la ville d'Aulnay-Sous-Bois sur ses projets immobiliers, susceptibles d'avoir un impact sur sa propriété, alors qu'il lui avait été indiqué lors de son achat en 2022 qu'aucun projet n'était prévu. Les projets « *sont toujours gardés sous silence jusqu'au moment où les travaux commencent.* »

Les remarques N°112 et 177 évoquent les projets de datacenters à Dugny et à Tremblay-en France. Notamment à Dugny, cette installation d'une « *centrale thermique en pleine ville* », se ferait à 50m. des habitations, crèches et écoles les plus proches, à 28km de « *sa source d'énergie électrique à 225kV, au poste Rte de Plessis-Gassot ... pourquoi s'implanter si loin ?* ».

La remarque N°257 évoque plusieurs considérations générales sur la nécessité de préserver les ressources naturelles et de concevoir des bâtiments qui aient une réelle haute valeur environnementale, avec des espaces extérieurs. La rénovation des bâtiments, avec des matériaux recyclés (les déchetteries œuvrant en ce sens) et bio-sourcés doit être pour cela privilégiée par rapport à la construction neuve. Il est

suggéré la création d'un « *campus de l'artisanat* », où seraient correctement formés et certifiés les professionnels des divers corps de métiers du bâtiment.

La préservation des arbres existants, parfois centenaires, poumons verts et auxiliaires précieux doit, elle aussi, être privilégiée, contrairement à ce qui a été fait sur l'ex-place Camélinat à Aulnay-Sous-Bois, où des oliviers en pots ont remplacé des « *tilleuls presque centenaires* ».

L'agriculture urbaine pourrait trouver sa place en ville « *comme ressource vivrière et lien social comme cela est de tous temps vécu. Aussi le développement de jardins partagés à toute sa place dans notre département !!!* »

Cette remarque évoque également les installations de climatisations ou spas, dont les ventilateurs et pompes génèrent des bruits parasites pouvant gêner le voisinage.

Pour information, la remarque N°205 est hors sujet et n'appelle pas de question au sein du présent PV de synthèse.

17.1. Question de la commission d'enquête sur ce thème

Q18-1 : Quelles réponses l'EPT apporte-t-il aux remarques et questions soulevées ci-dessus ?

17.2. Réponses et commentaires de Paris Terres d'Envol

Q18-1 : Quelles réponses l'EPT apporte-t-il aux remarques et questions soulevées ci-dessus ?

Les contributions relatives aux stationnements, au data center, à la conception des bâtiments et présence des espaces verts, ont déjà été traitées dans d'autres questionnement du PV de synthèse de la commission d'enquête. La contribution n°131 n'amène pas de remarque de l'EPT.

17.3. Appréciations et avis de la commission d'enquête

La commission d'enquête note que les réponses aux questions relevant du PLUi ont déjà été apportées dans les chapitres thématiques.

Elle attire l'attention du maître d'ouvrage sur le caractère répétitif de certaines questions ce qui montre qu'elles suscitent un vif intérêt du public.

FIN DU DOCUMENT