

Direction Générale Adjointe
du Patrimoine et de la
Maîtrise d'Ouvrage

Monsieur Bruno BESCHIZZA
Président de Paris Terres d'Envol
Maire d'Aulnay-sous-Bois
EPT Paris Terres d'Envol
BP 10 018
93601 AULNAY-SOUS-BOIS

Bobigny
Le 16 octobre 2024

Objet : Projet d'arrêté du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'EPT Paris Terres d'Envol – Avis de Seine-Saint-Denis habitat

Monsieur le Président,

Nous faisons suite à votre courrier du 27 juin dernier, nous notifiant pour avis le projet d'arrêté du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'EPT Paris Terres d'Envol, au sujet duquel nous sommes consultés en tant que personne publique associée, ce dont nous vous remercions.

Après entretien avec chacune des communes concernées, et en concertation avec elles, nous souhaitons vous faire part des observations qui suivent.

Ville de Drancy

Le projet de PLUi classe les bâtiments de deux ensembles de Seine-Saint-Denis habitat « bâti à protéger », de niveau 1, et les arbres de ces mêmes sites « remarquables » :

- Paul Bert – 140 à 156 rue Paul Bert
- Jean Soubiran – 27 à 37 rue de la République et 1 à 65 rue Jean Soubiran

Un projet de réhabilitation en milieu occupé est actuellement à l'étude pour chacune de ces deux résidences. Cette réhabilitation se veut respectueuse de ces cités jardins, et en particulier de leurs façades en briques, qui comportent des frises et modénatures de qualité. Pour autant, elle vise à améliorer la qualité énergétique de ces passoires thermiques, aujourd'hui classées F et G.

Parmi les pistes de travaux actuellement étudiées, la mise en œuvre d'une isolation par l'intérieur est très sérieusement examinée. Si ce choix programmatique est retenu, il aura un impact majeur sur les surfaces des logements, particulièrement faibles, induisant des restructurations lourdes de pavillons avec déclassement (T4 transformé en T3 par exemple) ou regroupement de logements deux à deux.

L'hypothèse d'une extension bien intégrée à l'arrière des pavillons Jean Soubiran ne peut donc être écartée à ce stade du projet.

Par conséquent, nous sollicitons le classement du patrimoine remarquable de niveau 3, pour ne pas obérer cette possibilité.

Ville du Blanc-Mesnil

Classement d'arbres remarquables au sein de zones OAP

De façon générale, nous nous interrogeons quant à la superposition quasi systématique d'une couche d'arbres remarquables sur les zones bleutées classées zones d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, qui grève les possibilités de mutations futures et de requalifications urbaines, dans le cadre de projets urbains avec ou sans l'ANRU.

Le patrimoine de Seine-Saint-Denis habitat est particulièrement concerné, y compris sur des quartiers classés en Quartier Prioritaire de la Ville, pour lesquels un projet de requalification NPNRU avait été proposé en 2019.

Sont ainsi concernées les résidences :

- Pasteur – 130 avenue Pasteur :

Un projet urbain, concerté avec la ville, pour venir diversifier l'offre de logements et valoriser des dents creuses auprès d'opérateurs privés, est en cours. Par conséquent, nous demandons la révision du classement des arbres remarquables pour tenir compte des constructions neuves à intervenir.

- Les 4 Tours – boulevard Jacques Decour et rue Maurice Thorez :

A noter que le patrimoine est également classé « bâti à protéger » de niveau 3. Cette résidence, en QPV, a fait l'objet d'un projet de requalification urbaine, incluant le réaménagement des espaces publics et des voies, des démolitions, et des constructions neuves, dans le cadre du NPNRU. Même si l'ANRU n'a pas retenu l'ensemble du projet, il serait dommage d'hypothéquer un futur projet urbain en classant l'ensemble des arbres du quartier.

- Pierre Sépard – avenue Pierre Sépard et avenue Ambroise Croizat :

A noter que le patrimoine est également classé « bâti à protéger » de niveau 3.

Un projet de réhabilitation parfaitement respectueuse de l'architecture bois moderne de cet ensemble immobilier est en cours d'étude. Il est assorti d'une réflexion sur le stationnement et la valorisation de dents creuses aux franges du quartier.

Le classement systématique de tous les arbres en arbres remarquables obère complètement la possibilité d'améliorer l'organisation du parking aérien situé à proximité et empêche la valorisation d'une parcelle de l'office.

- Les 15 Arpents – boulevard Jacques Decour :

Aucun projet de requalification n'est actuellement programmé. Pour autant, un futur projet de rénovation urbaine pourrait être mis en difficulté par le classement de tous les arbres « remarquables ».

Par conséquent, nous demandons la suppression du classement des arbres remarquables sur l'ensemble de ces 4 résidences sociales.

Classement de patrimoine « à protéger » de niveaux 1 à 3

- La Fontaine – rue La Fontaine - patrimoine niveau 2 :

Une réhabilitation thermique, respectueuse de l'architecture et des façades en briques de cette cité jardin, est actuellement à l'étude pour ces patrimoines très énergivores classés F et G.

Nous demandons la révision du classement en niveau 3 pour ne pas obérer la possibilité de créer des extensions de ces pavillons, dont les surfaces par type sont particulièrement faibles, et seraient encore réduites dans le cadre d'un éventuel projet d'isolation par l'intérieur.

Par ailleurs, nous avons pris bonne note du classement des patrimoines suivants, également propriétés de Seine-Saint-Denis habitat :

- Jean Boin – rue Jean Boin - patrimoine niveau 3 :

Une réhabilitation est actuellement à l'étude, préservant l'image et le plan d'ensemble.

- Victor Hugo – patrimoine classé niveau 3 :

Des travaux d'amélioration sont à l'étude.

- Berne – patrimoine classé niveau 3 :

Une réhabilitation est programmée dans le Plan Stratégique de Patrimoine mais n'a pas encore démarré.

Ville de Villepinte

L'ensemble résidentiel dit « Parc Bellevue », sis 1 à 6 et 8 allée Copernic, 2 à 12 (pairs) allée d'Alembert, 2, 4 allée Laplace, 26,28 avenue des Peupliers, 77, 79, 81 avenue Diderot, 31, 33, 35, 39 et 40 à 50 (pairs) avenue Raspail, et 2, 4 Place Condorcet, à

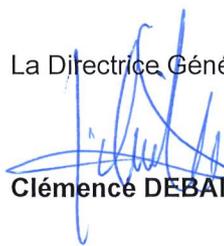
Villepinte, est classé « bâti protégé » de niveau 2, et un espace vert est également classé protégé.

Or, ces pavillons sont actuellement classés en DPE E et F. Nous envisageons des travaux d'amélioration thermique pour améliorer le confort de vie de nos locataires. Est notamment envisagée une isolation par l'extérieur, respectueuse de l'architecture, les façades étant déjà enduites.

Par conséquent, nous sollicitons la révision du classement de ce patrimoine en niveau 3, pour ne pas grever la possibilité d'interventions très attendues par les habitants.

Nous restons à votre disposition pour échanger sur ces différents sujets, et vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos salutations distinguées.

La Directrice Générale Adjointe



Clémence DEBAILLE

Copies à :

- *Madame Aude LAGARDE, Maire de Drancy*
- *Monsieur Jean-Philippe RANQUET, Maire du Blanc-Mesnil*
- *Madame Martine VALLETON, Maire de Villepinte*