

Aulnay-sous-Bois, 27 NOV. 2025

Réf : BBZ/IW/PM/ZM2025-524

M. Le Préfet de Seine Saint Denis
Direction Régional et interdépartementale de
l'environnement de l'aménagement et des
transports d'Île de France
Unité Départementale de Seine Saint Denis
7 Esplanade Jean Moulin BP 189
93003 Bobigny Cedex

Direction Générale Adjointe de l'Aménagement,
des Mobilités et du Développement durable
Dossier suivi par :
Pauline MARGARITIS – Hérold FLEURANTIN
Tél. 06 85 48 23 11 - 06 19 67 68 14
Mail.

planification@paristde.fr
herold.fleurantin@paristde.fr
pauline.margaritis@paristde.fr

LRAR : 1A 215 959 0075 9

Objet : Engagements de l'EPT Paris Terres d'Envol à la suite du recours gracieux de l'État sur le Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Monsieur le Préfet,

Par courrier en date du 3 octobre 2025, vous avez saisi l'Établissement Public Territorial Paris Terres d'Envol d'un recours gracieux au titre du contrôle de légalité portant sur la délibération d'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Plusieurs échanges constructifs se sont tenus entre vos services et ceux de l'EPT, ainsi que des comités technique et de pilotage rassemblant l'ensemble des communes concernées. Ces rencontres ont permis d'analyser les observations formulées et d'envisager les ajustements nécessaires pour garantir la pleine conformité du document.

L'EPT Paris Terres d'Envol partage pleinement l'objectif d'assurer la sécurité juridique et la solidité du PLUi, tout en préservant la cohérence du projet de territoire adopté. Ces échanges ont permis de dégager un consensus sur la méthode à suivre et sur la nature des engagements.

À ce titre, le Conseil de Territoire sera saisi lors de sa séance du 15 décembre 2025 de deux délibérations, la première actant le présent courrier et les engagements qu'il formalise, la seconde prescrivant l'engagement d'une procédure d'évolution du PLUi destinée à répondre aux observations formulées dans le recours gracieux de l'État.

Cette procédure portera sur plusieurs volets.

Premièrement, un travail approfondi sera mené sur la justification de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, afin d'assurer la pleine cohérence avec la trajectoire fixée par le SCoT métropolitain et la déclinaison locale des objectifs de sobriété foncière et de zéro artificialisation nette. Cette trajectoire sera clarifiée et structurée par périodes successives, intégrant les consommations passées et les perspectives à l'horizon 2035.

Deuxièmement, la procédure visera à mieux encadrer les zones naturelles et à préciser la portée des dispositions réglementaires qui leur sont applicables. Les capacités constructives y seront retravaillées et les secteurs indicés réduits. Au cas par cas des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) permettront d'assurer la réalisation de nouveaux usages.

Un troisième axe portera sur le renforcement des justifications des règles particulières et dérogatoires. Nous avons bien noté les attentes exprimées concernant la motivation des différences de règles entre communes ainsi que la justification des emplacements réservés. Les compléments nécessaires seront apportés afin de rendre ces éléments pleinement explicites.

Par ailleurs, la procédure intégrera également les points particuliers identifiés à l'échelle communale. Ces ajustements, concernent principalement des précisions de zonage, des ajustements de règlements écrits ou graphiques et la prise en compte de situations locales spécifiques.

Enfin, la modification permettra de corriger plusieurs erreurs matérielles identifiées, notamment celles relatives à la règle de hauteur sur la zone U6 de Villepinte, à la prise en compte des mares et zones humides, ainsi qu'à l'harmonisation des exigences en matière de zonage pluvial. Les ajustements des incidences sur les périmètres Natura 2000 et l'intégration renforcée des prescriptions liées aux zones humides et aux milieux aquatiques seront également retranscrits. D'autres ajustements ponctuels, comme la complétude de certaines zones Nzh, la réouverture de la vieille mer ou encore la mise à jour de l'OAP thématique Développement économique, seront également intégrés afin d'assurer la cohérence globale du document.

Ces différents points font l'objet d'une annexe au présent courrier, qui précise de manière plus complète les réponses apportées à l'ensemble de vos observations.

Les services de l'EPT se tiennent à votre entière disposition pour tout complément qui vous serait nécessaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Préfet, l'expression de ma considération distinguée.

Bruno BESCHIZZA
Président de Paris Terres d'Envol
Maire d'Aulnay-sous-Bois



Pièce jointe : 1 note annexe



NOTE ANNEXE

LETTRE D'ENGAGEMENTS DE PARIS TERRES D'ENVOL AU TITRE DU CONTRÔLE DE LÉGALITÉ DU PLUI

La présente note annexe accompagne le courrier adressé à Monsieur le Préfet en réponse au recours gracieux formulé par les services de l'État dans le cadre du contrôle de légalité du Plan local d'urbanisme intercommunal de Paris Terres d'Envol. Elle fait suite au courrier préfectoral en date du 3 octobre dernier, ainsi qu'aux échanges qui ont eu lieu lors des réunions conjointes tenues les 14 octobre et 4 novembre, permettant de préciser les attentes de l'État et d'engager un travail partagé de vérification et d'ajustement du document.

Dans ce cadre, la présente annexe expose de manière détaillée l'ensemble des réponses et engagement pris par l'EPT pour répondre point par point aux observations qui ont été notifiées. La note ci-après décline ces réponses par grandes thématiques afin d'en faciliter la lecture et d'assurer une compréhension claire et complète des actions envisagées pour garantir la pleine conformité du document et la bonne prise en compte des enjeux soulevés.

I. REMARQUES GÉNÉRALES ET PRINCIPES DE STRUCTURATION DU PLUI

Les observations formulées par l'État invitent Paris Terres d'Envol à renforcer la cohérence, la lisibilité et la sécurité du document d'urbanisme. Dans cette perspective, l'EPT s'engage à améliorer la justification des dérogations propres à certaines communes ou groupes de communes en développant leurs motivations et leur pertinence au regard des caractéristiques locales.

Les futures évolutions du PLUi auront également vocation à réduire progressivement ces dispositions particulières, afin d'atteindre un niveau d'harmonisation plus abouti à l'échelle intercommunale.

De la même manière, la justification de l'ensemble des emplacements réservés sera affinée. Leur destination, leur utilité et leur localisation seront précisées afin d'assurer une meilleure compréhension de leur finalité, notamment lorsque ces réserves répondent à des besoins d'équipements publics ou d'infrastructures de mobilité. *Ce sujet sera intégré à la procédure d'évolution qui sera soumise au conseil de territoire lors de sa séance du 15 décembre 2025.*

Par ailleurs, la simplification et l'harmonisation des zonages et des règles intercommunales seront poursuivies. Les démarches déjà engagées sur certaines zones, comme la U1 ou les hauteurs de la zone U6, seront étendues, dans l'objectif de réduire le nombre d'indices utilisés, de clarifier les articles et de rapprocher les règles des secteurs présentant des caractéristiques urbaines similaires.

II. COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT-M ET TRAJECTOIRE DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

La trajectoire de consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers sera consolidée et clarifiée pour assurer la pleine compatibilité avec le SCOT métropolitain. L'EPT structurera désormais cette trajectoire selon cinq périodes distinctes : la période pré-ZAN (2011-2021), la période pré-SCOT (2021-2023), la période pré-PLUi (2023-2025), puis les deux périodes post-PLUi qui couvriront 2025-2030 et 2030-2035. Cette structuration permettra de distinguer les consommations passées, les opérations engagées indépendamment du PLUi, celles permises par le plan ainsi que celles relevant de l'application du SCOT.

Cette méthodologie permettra également d'intégrer les consommations réalisées entre 2021 et 2025 conformément aux exigences de la loi Climat et Résilience, et d'assurer une lecture plus lisible des trajectoires ZAN sur les deux horizons réglementaires.

Tous les ENAF non protégés par le PLUi seront comptabilisés dans la trajectoire, y compris les secteurs identifiés T16 et T17. Les projets situés sur les secteurs T18, T20 et T21 feront l'objet d'une justification renforcée précisant leur nature et les raisons de leur intégration dans la consommation d'ENAF.

Concernant les ENAF identifiés T20 et T21, ils visent un terrain fortement intégré dans le tissu urbanisé du vieux pays qui se situe en second front entre :

- Une frange pavillonnaire sur située sur la route de Roissy au nord Est ;
- Le centre équestre, au sud Est ;
- L'imprimerie Le Figaro, au Sud-Ouest ;
- Un secteur de jardin au Nord-Ouest.

De part cette situation, ce terrain a, au travers des différentes révisions des documents d'urbanisme, toujours été intégré à la zone urbaine.

Ce terrain est marqué par la volonté municipale de voir se développer des activités, de taille et de gabarit modestes, dans une constante préoccupation d'acceptabilité et de transition avec le pavillonnaire limitrophe donnant sur la route de Roissy.

Il s'agit aujourd'hui de développer une offre nouvelle de locaux d'activités pour Petites et Moyennes Entreprises permettant une diversité de taille par rapport aux locaux implantés des zones Charles de Gaulle et Aerolians.

Ainsi des cellules artisanales de superficie variant entre 150m² et 250m² doivent être implantées avec une desserte interne à partir de la rue des Saints-Pères.

Le projet d'aménagement veille à une bonne intégration des bâtiments avec une Bande paysagère destinée à rester naturelle et classée en Espaces Paysagers Protégés de 10m de large sur 3 des 4 façades dudit terrain, formant ainsi un écran par rapport aux pavillons donnant sur la route de Roissy, d'une part, et offrant un écran paysager.

Concernant l'ENAF identifié T18, une zone à urbaniser de 6,5 ha a été créée lors de l'approbation du PLU en 2011, en limite communale, entre le ru du Sausset et la RD88, afin :

- D'accueillir une aire intercommunale pour les gens du voyage portée par le SEAPFA,
- De permettre le développement du groupe Petit Forestier.

Sur cette zone, le SEAPFA a acquis 1,1 ha pour l'aire des gens du voyage (permis délivré en 2016 mais non réalisé en raison des évolutions réglementaires et de la création de la Métropole du Grand Paris). La société le Petit Forestier a acquis 4,4 ha (dont 2,6 ha aménagés pour son siège régional, le reste en réserve foncière). Le reste correspond au cheminement agricole à reconstituer. Parallèlement, le projet d'aménagement du Sausset (DUP fin 2017) a conduit à la renaturation du cours d'eau et à la création du parc de la Pointe Sud (inauguré en 2018). Dans le cadre de la révision du PLU engagée en 2012, la zone à urbaniser a été reconfigurée pour :

- Préserver l'ensemble naturel et agricole autour du Sausset,
- Intégrer le projet d'aménagement et les besoins de Petit Forestier,
- Et reconstituer un cheminement agricole de 6 m de large.

L'évolution du secteur s'est traduite, d'une part, par l'élargissement de la zone naturelle autour du Sausset sur un peu plus de deux hectares et, d'autre part, par l'extension progressive de la façade urbaine en direction de la RD88 jusqu'au terrain communal. En 2021, un échange foncier intervenu entre la Ville et le groupe Petit Forestier a permis de regrouper les emprises destinées au développement de l'entreprise et d'engager la reconstitution du chemin rural, aujourd'hui en travaux et contournant la réserve foncière. L'ensemble de ces évolutions, qui rapprochent le projet de sa phase opérationnelle, appelle désormais une adaptation du zonage du PLUi afin de traduire correctement la configuration actuelle du site et les objectifs d'aménagement associés.

[L'ensemble de ce sujet sera intégré à la procédure d'évolution qui sera soumise au conseil de territoire lors de sa séance du 15 décembre 2025.](#)

Les obligations du SCoT en matière de compensation de l'imperméabilisation ne peuvent être opérationnellement appliquées à ce stade, en l'absence d'un cadrage méthodologique stabilisé par l'État, la Métropole et le SAGE. L'EPT appliquera ces prescriptions dès que la doctrine aura été partagée entre les autorités compétentes.

Enfin, les cartes du PADD seront ajustées afin d'intégrer les continuités écologiques issues du SCoT ainsi que l'ensemble des secteurs concernés par les orientations environnementales, notamment les zones humides, les corridors écologiques ou encore des espaces naturels tels que le vallon du Sausset. Le zonage Nzh sera complété pour intégrer les secteurs identifiés par la DRIEAT lorsque cela n'entrave pas les activités agricoles en cours.

III. RISQUES, GESTION DE L'EAU ET PRÉVENTION

L'EPT confirme que les arrêtés préfectoraux relatifs aux périmètres de risques figurent bien dans le dossier, au paragraphe 7.3.1.8. La mention de leur absence dans l'observation de l'État résulte d'une confusion désormais corrigée.

Les ajustements des taux de pleine terre dans les secteurs concernés par le PPRI seront travaillés dans le cadre d'une prochaine modification du PLUi à caractère environnemental. Cette évolution permettra d'améliorer la capacité d'infiltration des eaux et de renforcer la résilience du territoire aux aléas climatiques.

La cohérence entre le zonage pluvial annexé et les prescriptions du règlement sera également rétablie. L'EPT veillera à l'harmonisation du traitement du volet assainissement avec le schéma directeur qui, annexé au PLUi, demeure la référence pour l'instruction des autorisations d'urbanisme. Ces éléments feront partie intégrante de la procédure d'évolution prescrite le 15 décembre. Ce sujet sera intégré à la procédure d'évolution qui sera soumise au conseil de territoire lors de sa séance du 15 décembre 2025.

IV. ESPACES NATURELS, CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ET NATURA 2000

Plusieurs observations concernent la prise en compte des espaces naturels, la protection des zones humides, le traitement réglementaire des sites Natura 2000 et l'intégration des objectifs de renaturation.

Les zones humides identifiées par les « espaces paysagers protégés – mares et zones humides » seront, lorsque cela est approprié, intégrées au zonage Nzh. Des exceptions subsisteront lorsque les terrains concernés demeurent des espaces agricoles fonctionnels et cultivés, pour lesquels un reclassement ne serait pas pertinent.

Pour le zonage N, les secteurs indicés NI et NIa seront réduits lorsque cela s'avère nécessaire afin de concilier la vocation naturelle de ces espaces avec les autorisations constructives précédemment prévues. Des ajustements sur les destinations autorisées seront réalisés pour éviter toute contradiction avec les objectifs de la zone N. Ces dispositions ne concernent pas les secteurs Natura 2000.

L'erreur matérielle concernant la découverte de la Vieille Mer sera corrigée. La prescription relative aux espaces paysagers protégés sera adaptée pour permettre explicitement les opérations de renaturation et de réouverture des rus.

La légende « Mare et plan d'eau à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme » sera ajouté au sein de la partie "dispositions graphiques" du règlement écrit, en précisant leur caractère inconstructible.

L'ensemble des sujets, présentés ci-avant, sera intégré à la procédure d'évolution qui sera soumise au conseil de territoire lors de sa séance du 15 décembre 2025.

La carte du PADD fera également l'objet d'un ajustement afin d'intégrer l'ensemble des espaces concernés par les OAP thématiques et sectorielles, notamment le vallon du Sausset et les secteurs identifiés pour le renforcement de l'offre en espaces verts. Plus particulièrement, et en réponse à vos observations relatives aux projets de centre équestre sur les terrains de la Marine et de ferme urbaine à Sevrans Terres d'Avenir : il est confirmé que la parcelle destinée à accueillir le centre équestre fera l'objet de l'instauration d'un STECAL dès lors que le projet sera suffisamment avancé, tant dans son implantation que dans ses modalités opérationnelles. Ce STECAL aura vocation à encadrer précisément la constructibilité, notamment en matière de hauteur, d'emprise et de densité, et la destination du projet sera définie comme agricole afin de garantir une insertion conforme aux caractéristiques naturelles du secteur.

S'agissant du projet de ferme urbaine à Sevrans Terres d'Avenir, le STECAL instauré au sein de la ZAC est confirmé. Le maintien de ce secteur en zone « N » apparaît pleinement adapté aux activités prévues, notamment en raison des modalités particulières liées à l'agriculture urbaine et à l'exploitation d'un point de restauration de produits locaux. Un classement en zone « A » ne

permettrait pas d'encadrer de manière suffisante ces usages spécifiques, ni d'assurer une cohérence satisfaisante avec les objectifs portés par le projet.

V. BRUIT, CADRE DE VIE ET PROTECTION ACOUSTIQUE

Concernant les mises à jour des cartes de bruit, les documents seront complétés avec les cartes stratégiques de 4ème échéance adoptées par la Métropole en 2023. Ces éléments seront intégrés dans l'état initial de l'environnement du rapport de présentation. [Ce sujet sera intégré à la procédure d'évolution qui sera soumise au conseil de territoire lors de sa séance du 15 décembre 2025.](#)

S'agissant de la déclinaison réglementaire des orientations liées au bruit, plusieurs engagements sont pris.

- Le talus de l'A86 à Drancy est déjà inscrit dans l'OAP comme élément de protection acoustique. Ce dispositif sera renforcé par l'ajout d'un emplacement réservé destiné à garantir sa préservation. [Ce sujet sera intégré à la procédure d'évolution qui sera soumise au conseil de territoire lors de sa séance du 15 décembre 2025.](#)
- Au Bourget, le projet porté sur le site de l'Abbé Niort évolue actuellement à la suite du retrait du premier opérateur. La programmation est en cours de réajustement et pourrait, le cas échéant, conduire à des adaptations des orientations initiales, notamment concernant l'implantation de constructions à usage d'habitation en lien avec l'Avenue du 8 mai 1945 et la proximité de l'A1. Ces évolutions, qui pourraient impliquer une modification de l'OAP, seront partagées et discutées en temps utile avec la Ville, l'EPT et l'État afin de garantir une cohérence d'ensemble du projet.
- Enfin, la question de l'implantation de logements ou d'établissements sensibles le long des corridors bruyants sera traitée dans le cadre de la prochaine procédure environnementale, permettant une approche territoriale cohérente du bruit et de la qualité de vie.

VI. MOBILITÉS, STATIONNEMENT ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Les observations relatives aux emplacements réservés destinés à l'élargissement de voies et à la création éventuelle d'aménagements cyclables seront pleinement intégrées. Les destinations de chaque emplacement réservé seront clarifiées, en précisant lorsqu'il s'agit d'améliorer les circulations actives, de sécuriser les cheminements, d'accompagner des pôles de gare ou de mettre en cohérence l'espace public avec les projets d'aménagement prévus. Ces ajustements seront réalisés dans la continuité de l'engagement déjà pris de renforcer la justification de ces emplacements dans l'ensemble du document. [Ce sujet sera intégré à la procédure d'évolution qui sera soumise au conseil de territoire lors de sa séance du 15 décembre 2025.](#)

S'agissant du stationnement, Paris Terres d'Envol confirme qu'une évolution du PLUi permettra de mettre en conformité les prescriptions locales avec celles du Plan Local de Mobilité territoriale. Cette évolution devra néanmoins tenir compte des spécificités du territoire, marqué par sa situation excentrée et par la diversité des pratiques de mobilité. Par ailleurs, les règles fondées sur le linéaire de voie et la marge de recul seront simplifiées à l'occasion de cette évolution pour améliorer la lisibilité du règlement.

Concernant la prescription appliquée à Drancy pour la sous-destination « restauration », Paris Terres d'Envol confirme la modification de la règle afin que les nouveaux commerces relèvent du droit commun et que le seuil appliqué aux changements de destination soit relevé à 50 m². Cette adaptation permet de répondre aux préoccupations relatives à l'occupation de la voirie tout en tenant compte des dynamiques commerciales locales. [Ce sujet sera intégré à la procédure d'évolution qui sera soumise au conseil de territoire lors de sa séance du 15 décembre 2025.](#)

Enfin, la question du camping et du stationnement des caravanes sera traitée à l'issue de la révision en cours du Schéma départemental d'accueil des gens du voyage, afin d'assurer une cohérence totale entre le PLUi, les zonages applicables et les aires d'accueil existantes ou futures.

VII. HABITAT, LOGEMENT ET TRAJECTOIRES RÉSIDENTIELLES

Les observations de l'État invitent à renforcer le volet habitat du PLUi, tant dans l'analyse des capacités de densification que dans l'harmonisation des données chiffrées. L'EPT s'engage à préciser ces capacités, en intégrant notamment les friches et le potentiel des quartiers pavillonnaires, afin d'améliorer la lisibilité des projections. Les chiffres relatifs aux objectifs de production de logements seront harmonisés dans l'ensemble du rapport de présentation pour éviter les contradictions constatées dans une procédure à venir.

La question de la répartition des logements sociaux sera réexaminée dans une perspective pluriannuelle. Le territoire, dont le taux moyen atteint 36 % avec des chiffres élevés à Dugny, s'est fortement engagé dans des démarches de diversification via les programmes de rénovation urbaine et les stratégies de mixité engagées depuis 2016. Une actualisation des travaux relatifs à la mixité résidentielle est prévue en 2025 afin de consolider une trajectoire équilibrée et concertée avec les communes.

Concernant les seuils de surface de plancher applicables aux divisions pavillonnaires, Paris Terres d'Envol confirme que ceux-ci ont déjà été assouplis lors de l'approbation du PLUi, tout en préservant un encadrement nécessaire pour limiter les divisions abusives. Certains seuils plus élevés ont été maintenus à la demande des communes en raison de problématiques locales spécifiques. Ces dispositions pourront être réexaminées lors des évolutions à venir, à la lumière des retours d'expérience.

La suppression de la règle limitant l'emprise au sol à 10 % dans le secteur U3e sera opérée et remplacée par un dispositif plus adapté, fondé sur l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, permettant d'encadrer le développement de projets sur plusieurs unités foncières. Une OAP spécifique définira les principes d'aménagement du secteur, accompagnée d'un périmètre d'étude permettant de mobiliser le sursis à statuer en attendant la mise en œuvre de ces outils. [Ce sujet sera intégré à la procédure d'évolution qui sera soumise au conseil de territoire lors de sa séance du 15 décembre 2025.](#)

Enfin, s'agissant du renforcement de la densification à proximité des gares, notamment au Blanc-Mesnil, Paris Terres d'Envol rappelle que des efforts considérables ont déjà été réalisés.

En effet, sur ce secteur, la Ville du Blanc Mesnil a engagé la construction de nombreux logements de part et d'autre de la gare, en lisière de parc, avec une extension du Parc Anne de Kiev prévue sur le parvis de la gare GPE. Cette densification du secteur représente 769 logements achevés depuis 2014 aux abords de la gare dans un rayon de 500 mètres. En complément, 404 logements sont en chantier, et 138 logements ont été autorisés. A terme, cela représente 1 311 logements dans un rayon de 500 mètres de la ligne 16.

A ce titre, l'EPT et la Ville ne prévoit pas la modification de zonage sur ce linéaire sud de la Division Leclerc compte tenu de l'engagement massif de la collectivité en matière de construction de logements. Pour rappel, Le Blanc-Mesnil a produit 1/3 des logements de l'EPT entre 2016 et 2024 soit 5 981 logements en construction neuve sur 19 692 logements. Sur l'avenue Pasteur, de nombreux programmes immobiliers ont également été livrés. Le rapport de présentation pourra être complété sur ce point.

Dans le cadre de la politique de préservation de l'habitat pavillonnaire, certains axes ont été restitués et/ou conservés en zone pavillonnaire. En parallèle, la collectivité porte trois projets d'aménagement d'envergure, à proximité immédiate des gares du GPE : ZAC centre-ville (400 logements), NPNRU des Tilleuls (2 400 logements) et OIM de la Molette (5 800 logements) représentant une production nette de 8 600 logements à horizon 2050, hors programmes immobiliers situés dans le diffus.

VIII. PATRIMOINE BÂTI, PAYSAGES ET QUALITÉ ARCHITECTURALE

Les observations sur le volet patrimonial soulignent la nécessité d'un travail de fond pour harmoniser l'identification des éléments patrimoniaux, renforcer les critères de sélection et améliorer la qualité urbaine et architecturale. Ce travail n'a pu être pleinement mené dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

Paris Terres d'Envol confirme qu'une procédure dédiée au patrimoine bâti, paysager et urbain sera engagée en 2026, après une phase préparatoire menée dès le début de l'année.

Cette démarche permettra de mettre en commun les approches des différentes communes, d'intégrer les contributions des partenaires institutionnels, notamment l'Architecte des Bâtiments de France, le Département et le CAUE, et d'harmoniser les critères, les périmètres et les prescriptions.

Certains ajustements ont déjà pu être effectués entre l'arrêt et l'approbation du PLUi, notamment pour Drancy, Dugny et Villepinte. Ils seront complétés par une réflexion globale sur l'usage des matériaux, la cohérence des prescriptions relatives au ravalement, aux toitures et aux devantures commerciales, ainsi que sur l'intégration des vérandas ou des escaliers extérieurs lorsque ceux-ci

participent à l'amélioration du confort et à la diversification du bâti. Les communes conserveront néanmoins la possibilité d'adapter certaines règles selon leurs orientations locales.

S'agissant des centres-bourg, Villepinte précise, le zonage U4 et la réglementation afférente, n'ont pas été utilisés étant donné qu'il n'existe pas sur la Ville de tissu urbain lui correspondant. En effet, la ville ne possède pas de centre ancien et le peu de bâtiments s'en rapprochant rue de Paris (maisons de Ville style faubourg) ont été déconstruits en avril 2024 afin de faire place à un projet immobilier résidentiel. Sur le reste du territoire, seules quelques bâtisses anciennes demeurent présentes de manière très sporadique, ce qui ne permet pas de justifier un zonage spécifique « centre ancien ».

En revanche, la Ville d'Aulnay Sous-Bois identifiera un secteur de centre bourg pour une partie du quartier du Vieux-Pays. Le périmètre pourrait comprendre, au vu du tissu bâti, sur les îlots compris

- Entre l'avenue Kléber, la rue Jacques Duclos, et l'avenue Anatole France (du 97 au 107), incluant une partie de la rue Marceau (du 2 au 8, et du 3 au 9), qui sont actuellement en zone U3b, et « protégés » pour les façades rue J. Duclos.
- Les 26-28 rue J. Duclos et la Ferme du Vieux-Pays, qui sont actuellement en U1b, et également « bâtiments remarquables ».

Ce sujet sera intégré à la procédure d'évolution qui sera soumise au conseil de territoire lors de sa séance du 15 décembre 2025.

IX. DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET ZONES D'ACTIVITÉS

Les observations de l'État invitent à affiner la représentation et le traitement réglementaire des zones d'activités économiques, en particulier celles identifiées comme espaces économiques (EE). Paris Terres d'Envol rappelle que les EE intègrent les commerces uniquement lorsqu'ils jouxtent des activités économiques existantes, conformément à une logique de cohérence fonctionnelle et dans la limite des compétences de l'EPT qui ne dispose pas de la compétence « commerce ». Les secteurs composés d'un seul occupant, comme le site du Petit Forestier, ne peuvent être qualifiés d'espaces économiques au sens de la définition retenue.

L'erreur matérielle concernant le secteur « Energy Parc » à Drancy sera corrigée, afin d'assurer une représentation exacte du périmètre dans l'OAP économique. Ce sujet sera intégré à la procédure d'évolution qui sera soumise au conseil de territoire lors de sa séance du 15 décembre 2025.

Les écarts constatés entre le périmètre de la zone d'activités Croix-de-Saint-Marc et celui du SDRIF-E résultent de la présence d'équipements municipaux et d'un collège qui ne relèvent pas de l'activité économique.

La diversification des hauteurs en zone U6 demeure le reflet de documents d'urbanisme antérieurs. Une démarche d'harmonisation est prévue et constituera l'un des axes majeurs d'une prochaine évolution du PLUi. Une réflexion plus large sera menée sur l'adaptation des zones d'activités aux enjeux de transition écologique, notamment en matière de densification verticale, de gestion énergétique et de maîtrise des nuisances.

Les erreurs matérielles concernant la mention des îlots « gare sud » et « gare nord » à Villepinte seront intégrées à la procédure d'évolution qui sera soumise au conseil de territoire lors de sa séance du 15 décembre 2025.

X. PRISE EN COMPTE DES PROJETS D'ÉTAT, OAP SECTORIELLES ET NPNRU

L'évaluation environnementale sera affinée pour les liaisons prévues avec les sites Natura 2000, dès lors que les projets seront suffisamment avancés pour permettre une analyse opérationnelle des incidences potentielles sur l'avifaune.

Pour le secteur du Vert-Galant, une réflexion sera menée sur l'harmonisation de l'OAP de Villepinte avec celle de Tremblay-en-France afin de constituer une orientation unique et cohérente.

Concernant le quartier du Gros Saule à Aulnay-sous-Bois, Paris Terres d'Envol confirme que les destinations autorisées dans la zone U5a demeurent adaptées aux objectifs du projet NPNRU. La limitation relative aux équipements recevant du public vise à garantir la cohérence du programme, sans empêcher sa réalisation.

Sur la ZAC du Parc de la Noue à Villepinte, et plus particulièrement concernant les équipements prévus dans le cadre de l'OAP ZAC Parc de La Noue, ces derniers sont encore en cours de réflexion et actuellement, de nouvelles propositions liées à la petite

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20251215-204-15-12-2025-DE
Date de télétransmission : 23/12/2025
Date de réception préfecture : 23/12/2025

enfance sont présentées sur le site de la tour A qui sera prochainement démolie. La commune, en partenariat avec l'EPFIF, ne peut donc être plus précise aujourd'hui afin de ne pas faire obstacle aux champs des possibles sur ce quartier en pleine restructuration/requalification (ORCOD-In).

Concernant le projet de village d'enfants sur le secteur de Villepinte – rue Alfred de Vigny, la commune souhaite maintenir cet emplacement réservé en raison d'un besoin réel en équipements scolaires. Comme cela a été rappelé tout au long des études du PLUi, l'école de la Pépinière a été saturée dès son ouverture, car elle avait été dimensionnée pour accompagner la livraison de 750 logements et non les 900 finalement réalisés. Le boulevard Ballanger connaît par ailleurs une profonde mutation et verra l'émergence, dans les cinq prochaines années, de plusieurs résidences nouvelles représentant plusieurs centaines de logements supplémentaires. Dans ce contexte, il est indispensable d'anticiper la construction d'équipements scolaires adaptés à la densification de l'habitat sur ce secteur.

L'étude IAD dont les résultats ont été réceptionnés en juin 2025 par la Ville, indique qu'à l'horizon 2034, la Ville de Villepinte pourrait être déficitaire de vingt-trois classes pour les seuls niveaux maternels. Elle estime également que les groupes scolaires de la Pépinière et Victor Hugo devront accueillir plus de trois cents élèves supplémentaires d'ici 2034, et que l'école Simone Veil pourrait accueillir près de quatre cent cinquante élèves additionnels. Une telle évolution ne pourra être absorbée sans la création de nouveaux équipements scolaires.

Il convient en outre de souligner que cette étude ne prend pas en compte l'incendie survenu à l'école du Vert-Galant, ni la dynamique de construction portée par le PLUi sur les avenues Dambel, République et Gare. Dès lors, l'emplacement réservé apparaît pleinement justifié : il permettra l'implantation d'une école dans un secteur qui en est aujourd'hui dépourvu et où le besoin se fait déjà fortement ressentir.

Aucun autre foncier disponible, ni dans ce secteur ni ailleurs dans la commune, ne permettrait d'accueillir un équipement scolaire de cette ampleur. Le Département dispose, pour sa part, d'autres emprises susceptibles de recevoir le projet de village d'enfants, sans que celui-ci soit remis en cause. En revanche, le retrait de l'emplacement réservé compromettrait de manière irréversible la capacité de la Ville de Villepinte à se doter d'équipements scolaires à la hauteur de sa population actuelle et à venir. Une telle suppression viendrait également contrecarrer toute possibilité d'évolution démographique maîtrisée pour les années futures. La justification de l'emplacement réservé sera complétée avec ces éléments.

L'ensemble des engagements présentés dans cette note traduit la volonté de Paris Terres d'Envol de répondre de manière précise, constructive et opérationnelle aux observations formulées par les services de l'État dans le cadre du contrôle de légalité du PLUi. Les ajustements, compléments et évolutions identifiés feront l'objet d'un travail approfondi engagé à différentes étapes d'évolution du document.

Plusieurs procédures seront mises en œuvre dans les mois et années à venir avec pour permettre des mises en cohérence nécessaires, des corrections matérielles ou des évolutions de fond portant sur l'environnement, l'habitat, les mobilités, le développement économique ou le patrimoine.

Une délibération de prescription des évolutions mentionnées dans le courrier et plus en détail dans la note sera proposée au conseil de territoire du 15 décembre 2025. L'Établissement public territorial Paris Terres d'Envol s'engage à demander à l'ensemble de ses communes membres de s'abstenir de délivrer toute autorisation d'urbanisme fondée sur les dispositions du Plan local d'urbanisme intercommunal, nécessitant une évolution et faisant l'objet de la modification n°1 et nécessitant une évolution réglementaire.

Cette démarche poursuit un double objectif : garantir la pleine conformité du PLUi avec les prescriptions législatives et réglementaires applicables, ainsi qu'avec les orientations du SCoT-M et des politiques publiques partenariales ; et assurer en parallèle une traduction fidèle et équilibrée des enjeux territoriaux, des projets communaux et des besoins de la population.