

ENQUETE PUBLIQUE

(du mardi 15 septembre au vendredi 16 octobre 2015).

Concernant

**ELABORATION DU PLAN LOCAL
D'URBANISME DE LA COMMUNE DE
VILLETANEUSE**

PREMIERE PARTIE

LE RAPPORT ET SES ANNEXES

**Michel LAGUT
Commissaire Enquêteur**

SOMMAIRE

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

(La liste des pièces jointes figure page 4)

PREMIERE PARTIE

1 – GENERALITES.	Pages
1-1 - Objet de l'enquête	5
1-2 - Cadre Juridique	5
1-3 - Objet de la demande	6
1-4 - Composition du dossier mis à la disposition du public	7
1-5 - Examen du dossier mis à disposition du public	9
• 1-5-1 : le rapport de présentation	10
○ 1-5-1-1 : Diagnostic	10
○ 1-5-1-2 : Etat initial de l'environnement	12
○ 1-5-1-3 : les dispositions du PLU	14
• 1-5-2 : le P.A.D.D. -	17
• 1-5-3 : les OAP	19
• 1-5-4 : le règlement	21
• 1-5-5 : les annexes	23
• 1-5-6 : les pièces complémentaires	24
2 – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE.	
2-1 - Désignation du Commissaire Enquêteur	25
2-2 - Modalité de l'enquête	25
2-2 -1 - Préparation et organisation de l'enquête	25
2-2-1-1 - Présentation du dossier	25
2-2-1-2 - Organisation des permanences	26
2-2-1-3 - Publicité de l'arrêté d'enquête	26
2-2-2 - Incidents relevés au cours de l'enquête	27
2-2-3 - Clôture de l'enquête et modalités de remise des dossiers et registre	27
2-2-4 - Notification du procès verbal des observations et et réception du mémoire en réponse	27

3 – CONSULTATION ET ANALYSE DES OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (P.P.A.).

Liste des PPA consultées	28
Remarques liminaires	29
3-1 - CCI Seine-Saint-Denis	30
3-2 - Université PARIS XIII	31/32
3-3 - SEDIF	33
3-4 - Communauté d'Agglomération de Plaine Commune	34/35
3-5 - Ministère de la Culture et de la Communication	36/37
3-6 - Chambre de Métiers et de l'Artisanat	38
3-7 - Le Département de Seine-Saint-Denis	39/40
3-8 - STIF	41
3-9 - SNCF-IMMOBILIER	42/43
3-10 - Le Département du Val D'Oise	44
3-11 - Préfecture de Seine-Saint-Denis	45/54
3-12- Compte rendu de la rencontre avec le DGS Paris XIII	55/56

4–ANALYSE DES OBSERVATIONS INSCRITES SUR REGISTRE

Cette analyse figure aux pages 57 à 66

ANNEXES

**NOTA : Les annexes sont jointes à la partie « rapport »
(après la page 66)**

- Annexe 1** - Décision n° E15000015/93 du TA de Montreuil en date du 15 juin 2015.
- Annexe 2** - Arrêté n° 15-DGS-132 de la ville de Villetaneuse en date du 6 juillet 2015.
- Annexe 3** - Schéma OAP – Franges de la ZAE
- Annexe 4** - Schéma OAP – Les Aulnes et des Marais
- Annexe 5** - Plan de zonage
- Annexe 6** - Comparaison surfaces POS/PLU initial/PLU après enquête publique.

DEUXIEME PARTIE

5 –AVIS MOTIVE ET CONCLUSION

Cet avis fait l'objet d'un document tiré à part, mais il est paginé de 67 à 72

PIECES JOINTES

Les pièces listées ci-dessous ont été jointes au rapport original remis à la seule autorité organisatrice de l'enquête.

DOSSIER 1 – Dossier du PLU

Pièces 1 à 5 – Dossier soumis à enquête publique avec le registre ayant servi à recueillir les observations du public.

DOSSIER 2 : (autres pièces jointes au dossier d'enquête)

- Pièce 6.1 - Bilan de la concertation préalable.
- Pièce 6.2: - Arrêté N°15-DGS-132 du 6 juillet 2015 de Madame le maire portant sur l'organisation de l'enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Villetaneuse.
- Pièce 6.3 - Séance conseil municipal du 28 mai 2015 actant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU.
- Pièce 6.4 - Décision 93-001-2015 de la Préfecture dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale.
- Pièce 6.5 - Avis des Personnes publiques Associées.
- Pièce 6.6 - Exemple de l'affiche annonçant l'enquête ainsi que la liste des panneaux d'affichage sur laquelle elle a été posée.
- Pièce 6.7 - Copies des insertions presse parues dans les journaux nationaux, mais également dans le journal de la ville.

DOSSIER 3 : (autres pièces jointes)

- Pièce 7.1 - Extrait du site internet de la ville, en date du 27 août, reprenant «A la Une» le lancement de cette enquête.
- Pièce 7.2 - Extrait du site Internet de la commune de Villetaneuse annonçant, dans le détail, la tenue de cette enquête avec possibilité de télécharger les dossiers.
- Pièce 7.3 - Extrait du site Internet de la commune de Villetaneuse, partie AGENDA donnant les dates des permanences du commissaire enquêteur.
- Pièce 7.4 - Photos prises par le commissaire enquêteur, lors de ses passages en ville, de l'affichage mis en place sur les panneaux de la ville.
- Pièce 7.5 - Lettre adressée à Monsieur le Président de l'Université Paris XIII le 8 octobre 2015 afin d'obtenir un rendez-vous.
- Pièce 7.6 - Lettre d'accompagnement du procès-verbal de synthèse remis le 23 octobre 2015 à Madame le Maire de Villetaneuse.
- Pièce 7.7 - Le procès-verbal des observations formulées par les PPA et par le public (Le texte intégral figure dans le corps du rapport).
- Pièce 7.8 - Mémoire en réponse de la commune de Villetaneuse daté du 5 novembre 2015, le texte intégral figure dans le corps du rapport à la partie « Analyse » chapitre 3 et 4.

PREMIERE PARTIE

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

1 – GENERALITES

1.1– Objet de l'enquête :

Enquête publique concernant la transformation du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) en un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la Commune de Villetaneuse.

1.2 – Cadre juridique :

- Le code général des collectivités territoriales,
- Le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L. 123-1 et suivants ainsi que l'article R123-19,
- Le Code de l'Environnement,
- La délibération du Conseil Municipal du 19 décembre 2013 prescrivant le lancement de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et fixant les objectifs ainsi que les modalités pratiques de consultation des habitants de Villetaneuse,
- La délibération du Conseil Municipal du 13 novembre 2014 prenant acte, après débat, des orientations du Projet d'Aménagement de Développement Durables,
- La délibération du Conseil Municipal du 28 mai 2015 présentant le bilan de la concertation publique et arrêtant le projet du Plan Local d'Urbanisme,
- La décision du Tribunal Administratif de Montreuil en date du 15 juin 2015 relative à la désignation des commissaires enquêteurs,
- L'arrêté du Maire n°15-DGS-132 en date du 6 juillet 2015 portant sur l'organisation de l'enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Villetaneuse.

1-3 – Objet de la demande

Historique

La commune de Villetaneuse a, lors de sa délibération en date du 19 décembre 2013, pris la décision de prescrire la révision générale du POS et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme applicable à l'ensemble du territoire communal et ce dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.

C'est ainsi que cette délibération fixait, outre les objectifs globaux de cette transformation, les modalités pratiques de la concertation préalable du public.

Le processus de concertation et ses différentes étapes :

Dès le début 2014, les mesures suivantes ont été prises :

- Affichage de la délibération en mairie avec parution dans la presse,
- Informations dans le journal de la ville,
- Mise en place en mairie d'un registre destiné à recevoir les observations des habitants de Villetaneuse,
- Mise en ligne sur le site Internet de la ville des différents documents,
- Mise en place dans le hall de la mairie d'une exposition reprenant le diagnostic et les enjeux territoriaux, ainsi qu'un volet sur le PADD,
- Organisation de réunions publiques de quartier le 10 septembre pour le quartier Nord et le 17 septembre pour le quartier sud,
- Organisation de 3 réunions générales, à l'hôtel de ville, les 1^{er} octobre et 18 novembre 2014 et le 31 mars 2015,
- Tenue d'un stand PLU le 21 juin 2014 lors de la fête de la ville,
- Lors de sa séance du 28 mai 2015, le conseil municipal a approuvé le bilan de la concertation et a arrêté le projet de PLU,
- Corrélativement consultation des personnes publiques associées par courrier du 3 juin 2015 (délai de réponse sous 3 mois soit avant le 3/09/2015).

*

*

*

1-4 – Composition du dossier mis à disposition du public

- Document 0** Registre d'enquête publique.
Note de présentation non technique du projet de PLU arrêté.
(Datée de juin 2015).
- Document 1-** **Rapport de présentation :**
Partie 1 - Diagnostic,
Partie 2 - Etat initial de l'environnement,
Partie 3 - Les dispositions du PLU et les incidences sur l'environnement.
- Document 2-** **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.)**
- Document 3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).**
- Document 4 - Le Règlement :**
Point 4.1 - Le règlement écrit,
Point 4.2 - Les annexes au règlement,
 § 1 - Les emplacements réservés,
 § 2 - Localisations de voirie à modifier,
 § 3 - Le patrimoine bâti d'intérêt local,
 § 4 - Les ensembles de composition urbaine homogène,
Point 4.3 - Le plan de zonage,
Point 4.4 - Le plan des OAP et des périmètres de bonne desserte.
- Document 5 - Notice explicative des annexes :**
Point 5.1 - Notice explicative :
- 1 - les servitudes d'utilité publique,
 - 2 - les prescriptions d'isolement acoustique,
 - 3 - les secteurs archéologiques,
 - 4 - les périmètres particuliers,
 - 5 - les périmètres de préemption,
 - 6 - les plans d'exposition au bruit des aérodromes,
 - 7 - la gestion de l'eau,
 - 8 - la gestion des déchets,
 - 9 - les lotissements,
 - 10 - le risque d'exposition au plomb,
 - 11 - les risques présentés par les canalisations de transport de matières dangereuses,
 - 12 - les risques naturels,
 - 13 - Informations des acquéreurs et des locataires sur les risques majeurs (naturels et technologiques) situés sur la commune.
- Point 5.2 - Plan des servitudes d'utilité publique,
Point 5.3 - Plan des infrastructures de transports terrestres engendrant des prescriptions d'isolement acoustique,
Point 5.4 - Plan des périmètres particuliers et de préemption,
Point 5.5 - Plan des réseaux d'adduction d'eau,
Point 5.6 - Atlas des réseaux d'assainissement.

Document 6 - Autres documents joints au dossier :
(Ces pièces ont été rassemblées dans le DOSSIER 2)

- Pièce 6.1 - Bilan de la concertation préalable,
- Pièce 6.2 - Arrêté de Madame le maire n°15-DGS-132 en date du 6 juillet 2015, portant sur l'organisation de l'enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villetaneuse,
- Pièce 6.3 - Procès verbal des délibérations du conseil municipal en date du 28 mai 2015 relatif :
 - Au bilan de la concertation,
 - A l'arrêt du projet de PLU,
- Pièce 6.4 - La décision n°93-001-2015 du 9 mars 2015 de la direction régionale et interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie d'Ile-de-France précisant que la révision du POS de Villetaneuse en vue de l'élaboration du PLU n'est pas soumise à une évaluation environnementale,
- Pièce 6.5 - La liste des Personnes Publiques Associées (P.P.A.) consultées dans le cadre de l'élaboration du PLU ainsi que copies des réponses reçues,
- Pièce 6.6 Affiche type de l'avis d'enquête apposée sur le réseau d'affichage administratif de la ville, la liste des points d'affichage figurait également au dossier,
- Pièce 6.7 - Parutions de l'avis d'enquête dans la presse nationale :
 - Le Parisien édition 93 du 24 et 28 août 2015 et 22 septembre 2015,
 - L'Humanité du 24 août et du 17 septembre 2015.
- Articles parus dans le journal de la ville :
 - Journal numéro 13 du 25 août (page 2),
 - Journal numéro 14 du 8 septembre (pages 2 et 4),
 - Journal numéro 16 du 6 octobre (page 4).

De l'étude attentive du dossier soumis à enquête, il semble que l'ensemble des pièces exigées par le code de l'urbanisme figurait bien au dossier de révision du P.O.S. et d'élaboration du P.L.U. de la commune de Villetaneuse

1-5 – Examen du dossier mis à disposition du public

Préambule.

La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain dite Loi SRU date du 13 décembre 2000 a instauré les Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U) qui se substituent aux anciens P.O.S et apporte de profonds changements par rapport aux dispositions précédentes. Elle vise notamment à rénover le cadre juridique des politiques d'aménagement de l'espace afin d'assurer un développement et un renouvellement urbain cohérent, solidaire et durable avec :

- Une exigence de solidarité pour assurer le développement cohérent des territoires urbains, périurbains et ruraux.
- Un développement durable et une qualité de vie : gestion économe de l'espace et respect des équilibres entre développement et protection.
- Une exigence de démocratie et de décentralisation.

Il faut noter surtout que le PLU est l'expression du projet urbain de la commune.

A partir d'un diagnostic, le PLU définit un Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune et donne à cette dernière un cadre de cohérence des différentes actions d'aménagement qu'elle engage tout en précisant le droit des sols.

A ce titre, il assume un rôle véritable de plan de développement et d'urbanisme.

Le PLU est pour les élus et les citoyens un document plus exigeant que le POS, plus riche car plus global et plus prospectif. Elaboré et révisé dans le cadre d'une concertation systématique, il doit être plus explicite en termes de stratégie opérationnelle et de mise en œuvre.

1-5-1 : RAPPORT DE PRESENTATION **(Document n°1)**

Ce document se décompose en trois parties :

- Partie 1 : le diagnostic,
- Partie 2 : l'état initial de l'environnement,
- Partie 3 : les dispositions du PLU et les incidences sur l'environnement.

1-5-1-1 : Partie 1 : le diagnostic :

Chapitre 1 : l'élaboration des documents d'urbanisme :

Bref rappel de l'évolution du POS approuvé par le conseil municipal le 27 septembre 1985, et qui a fait l'objet de plusieurs procédures de modifications notamment :

- Une révision générale approuvée en janvier 1995,
- Une révision partielle le 15 décembre 2005,
- Une révision partielle le 26 décembre 2007 pour tenir compte de l'arrivée du T8,
- Une modification par décret en 2008 pour tenir compte de la déclaration d'utilité publique relative à la réalisation de la liaison ferroviaire «Tangentielle Nord».

Le document précise aussi les objectifs poursuivis par la ville :

- Poursuivre le développement mesuré de la ville dans une logique plurifonctionnelle (habitats, emplois, équipements, déplacements, commerces),
- Redynamiser et améliorer l'habitat et le commerce en centre ville,
- Développer une offre diversifiée de l'habitat par du logement social de qualité,
- Valoriser les espaces de nature ordinaires et remarquables,
- Permettre le maillage du réseau de cheminements doux et de transports collectifs dans un souci de désenclavement,
- Impulser une démarche intercommunale dans le domaine des déplacements.

Chapitre 2 : le contexte territorial et urbain

Ce chapitre traite de la cohérence entre le PLU tel que proposé avec les différents documents applicables à la commune de Villetaneuse notamment

- Le SDRIF,
- Le SRCE,
- Le CDT,
- Le SCoT,
- Le PPU (université de Paris 13).

Chapitre 3 : les étapes du développement urbain et la structure urbaine

La commune de Villetaneuse doit tenir compte des particularités telles que la présence de l'Université de Paris 13, d'un parc régional de la Butte Pinson, de la présence de nombreux jardins familiaux, de l'existence du cimetière paysager intercommunal, et de certaines particularités comme les ensembles de tours et de barres de logements sociaux notamment.

Chapitre 4 : la dynamique démographique

La population de la commune de Villetaneuse est passée de 7405 habitants en 1968, à 12592 en 2010.

La ville présente un fort taux de natalité, ce qui explique le fait que la population soit jeune (en 2010 plus de la moitié de la population a moins de 30 ans), mais depuis 2010, on observe un vieillissement progressif de la population.

Chapitre 5 : les caractéristiques du parc de logements

La ville recense, en 2010, 4506 logements dont près de 64% est un logement « social ». A noter que le parc de logement est relativement récent puisque 87% des logements ont été construits après 1948. (Comparé à 69% appliqué à l'ensemble du territoire de Plaine Commune).

Chapitre 6 : le tissu économique local

La ville connaît un taux de chômage élevé, qui touche plus particulièrement les moins de 25 ans.

L'arrivée des transports en communs structurants (tram T8, puis la Tangentielle Légère Nord) constitue un atout majeur pour l'avenir eu égard aux liaisons rapides que cela va créer en direction des pôles d'emploi voisins.

Chapitre 7 : les équipements publics

En plus des établissements propres à la ville (mairie, écoles, collèges, centre de loisirs, équipements sportifs, CCAS 3^{ème} âge, ,) la ville abrite, sur son territoire, le siège social de l'université Paris 13 ainsi qu'un campus et compte environ 14000 étudiants.

On peut aussi signaler la présence du cimetière intercommunal des Joncherolles et le Parc Régional de la Butte Pinson, situé sur les communes de Villetaneuse, Montmagny, Groslay et Pierrefitte sur Seine.

Chapitre 8 : les infrastructures de transports et les déplacements

Villetaneuse n'est pas directement desservie par des axes lourds routiers, mais elle compte 4 routes départementales transversales (du nord au sud et d'est en ouest) et qui permettent de rejoindre les axes routiers voisins plus importants constitués pas la RN1 à l'est, la RN 328 et RN 214 au sud de la ville.

Dans le cadre du CDT et du SCoT de Plaine commune des projets d'amélioration et de restructuration du réseau viaire de Villetaneuse sont prévus, en tenant compte de la présence du tramway T8 et de la future tangentielle Nord, deux axes lourds de transports en communs qui devraient favoriser les déplacements vers les pôles d'emplois voisins et faire ainsi diminuer les déplacements automobiles.

La commune de Villetaneuse compte aussi des chemins dédiés aux piétons, et des pistes cyclables qui devraient être améliorées dans le cadre des réflexions menées au niveau du Département et de Plaine commune (Plan itinéraires cyclables et Plan vélo de Plaine commune).

1-5-1-2 : Partie 2 : l'état initial de l'environnement :

Chapitre 1 : la structure physique du territoire

Les formations argilo-calcaires et la présence de gypse sont de nature à engendrer des risques de mouvements de terrain.

Chapitre 2 : le paysage de Villetaneuse

Le paysage de Villetaneuse est marqué par la présence de la Butte Pinson qui domine la plaine. Différentes entités paysagères ont été relevées présentant toutes des particularités (le centre ville, les jardins familiaux, la zone du château, les cimetières etc.).

Bien qu'aucun site classé ne soit présent sur le territoire de la commune, la ville comporte néanmoins un patrimoine bâti urbain et architectural qui témoigne de l'histoire du développement de la ville et qui présente un intérêt certain.

Chapitre 3 : la trame verte et bleue et la biodiversité

La commune est une ville verte puisque 45% de son territoire est couvert de végétaux. (Parc Butte Pinson, Jardins familiaux, espaces verts, etc...)

La trame bleue est constituée par le ru Arra situé à la limite avec la commune de Montmagny.

Chapitre 4 : les nuisances

Surtout constituées par les transports (ferrés et routiers). La commune est également située dans la zone de bruit lié aux transports aériens en provenance de l'aéroport du Bourget.

Chapitre 5 : la qualité de l'air

Située à l'écart des grands axes de circulation route, la qualité de l'air est très bonne.

Chapitre 6 : la gestion de l'eau

Il n'y a plus de zone de captage sur la commune qui est desservie en eau potable par l'usine de Méry-sur-Oise.

Le traitement des eaux usées et pluviales est assuré conformément aux prescriptions du SDAGE et du SAGE en liaison avec Plaine Commune.

Chapitre 7 : l'énergie

La ville est traversée par un réseau électrique haute tension et par une canalisation de gaz.

Chapitre 8 : la gestion des déchets

Assurée sous le contrôle de la communauté d'agglomération de Plaine Commune.

Chapitre 9 : les risques naturels et technologiques

La commune est concernée par les risques d'inondation liés aux ruissellements des eaux pluviales en cas de débordement des réseaux et des risques de mouvements de terrains liés à la nature du sous-sol.

Elle est aussi concernée par les risques liés aux transports de matières dangereuses par route et par fer, ainsi que par la présence des lignes électriques haute tension et par la présence d'une canalisation de gaz dans la partie nord de la commune.

1-5-1-3 : Partie 3 : les dispositions du PLU et les incidences sur l'environnement :

Chapitre 1 : les choix retenus pour établir le PADD

Le PADD a trois rôles :

- Présenter le projet d'aménagement que la commune a la volonté de poursuivre,
- Servir de guide pour l'élaboration des règles d'urbanisme,
- Constituer la référence pour gérer l'évolution future.

Les orientations du PADD doivent permettre d'assurer :

- L'équilibre renouvellement urbain/espaces naturels/patrimoine bâti,
- La qualité urbaine, architecturale et paysagère,
- Le maintien de la diversité et la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale,
- La prévision des capacités de constructions et de réhabilitation suffisantes,
- La maîtrise des déplacements urbains,
- La préservation de l'environnement et des continuités écologiques.

Chapitre 2 : les choix retenus pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Ces orientations sont établies dans le respect des orientations définies par le PADD, elles sont complémentaires des dispositions prévues par le règlement (écrit et graphique).

Le choix des secteurs retenus a été défini :

- en fonction de l'état d'avancement des réflexions sur les secteurs de projets,
- de la définition d'intentions urbaines suffisamment précise pour fixer les orientations qui guideront la réalisation des projets.

Les OAP retenues :

- la butte Pinson : renforcer le rôle de l'avenue Jean Jaurès, améliorer l'accessibilité au parc, requalifier l'entrée dans la ville, coté Pierrefitte, organiser l'interface entre le bâti et le parc.
- Les Aulnes et Marais : organiser un maillage viaire dans le secteur, maintien et réorganisation des jardins afin de permettre l'implantation d'une offre de logements dans les 3 composantes : individuel, intermédiaire et collectif, et aménager les abords du Ru d'Arra.
- Le pôle gare Villetaneuse-Université : structurer et compléter le maillage viaire, renforcer l'habitat collectif, aménagement des espaces publics autour de la gare.
- Les franges de la ZAE du château, propices à la création d'une transition urbaine vers un développement d'une mixité fonctionnelle, avec implantation de logements, commerces et activités.
- Les franges de l'Université, avec des constructions pour les étudiants, et sur la Place F. Mitterrand, quelques commerces, services et équipements.
- Jean Vilar Nord, plutôt réservé à l'habitat collectif, et implantation d'un équipement communal.
- Triangle Gigot-Wallon : plutôt réservé à l'habitat collectif, avec préservation du cœur de l'ilot vert et paysager.

Chapitre 3 : les choix retenus pour établir la règle d'urbanisme

Ces choix résultent :

- De l'analyse des caractéristiques morphologiques et géographiques du territoire,

- Des orientations définies dans le PADD,
- Des grands projets urbains de la ville.

Trois zones correspondant aux typologies bâties :

- Zone UB, pour les espaces de centralité et de structuration urbaine aux abords des axes principaux,
- Zone UC, pour les espaces comportant des grands ensembles résidentiels,
- Zone UG, pour les quartiers et ensembles à dominante d'habitat individuel.

Deux zones fonctionnelles spécifiques :

- Zone UE, pour les équipements,
- Zone UI, pour les sites d'activité économique.

Deux zones pour les secteurs de développement :

- Zone UP pour les sites en mutation et pour lesquels des projets sont en cours d'étude,
- Zone AU, pour les sites réservés à une urbanisation future.

Une zone « N » naturelle regroupant les espaces naturels (parcs, jardins, cimetière...),

Chapitre 4 : du POS au PLU

Globalement le passage POS vers PLU se résume quantitativement de la façon suivantes :

Superficie en ha	POS	PLU	différence
Zones urbaines	169	170	+1
Zones urbanisation future	3	5	+2
Zones naturelles	58	55	-3
total	230	230	0

Cette baisse constatée dans les zones naturelles s'explique, en partie, par le passage en zone AU du PLU de la partie de la zone ND du POS située dans l'emprise de l'Université, et au classement en zone UP1 des franges des jardins ouvriers des Aulnes et des Marais.

Une analyse plus fine de l'évolution du zonage n'est pas très significatif dans la mesure où :

- La création de la nouvelle zone UP (15ha soit 6%) regroupe des espaces qui étaient classés dans différentes zones du POS,
- La création de la zone UE (31.6ha soit 13.7%) zone dédiée aux équipements, qui figurait également dans différentes zones du POS,
- La consistance réglementaire des zones, sous le même signe, a varié entre le POS et le PLU.

Le passage du POS au PLU a été aussi l'occasion d'inclure dans le PLU des dispositions qui ne figuraient pas dans le POS comme :

- Les linéaires de rez-de-chaussée actifs,
- La préservation du patrimoine bâti d'intérêt local,
- La préservation des espaces verts urbains interstitiels,
- Les emplacements réservés pour continuité écologiques,
- Les cheminements à préserver ou à aménager,
- Les localisations de voirie à créer ou à modifier.

Chapitre 5 : la capacité d'accueil et les objectifs de développement :

Pour répondre aux objectifs de développement fixés dans le PADD ; des dispositifs particuliers sont prévus en fonction des différents secteurs afin de permettre une densification des espaces bâtis notamment :

- dans les espaces en cours de modification, (Zone UP en cœur de ville ou aux abords de l'avenue de la Division Leclerc,
- meilleure organisation urbaine plus particulièrement en zone UB,
- amélioration du cadre de vie dans la zone UC,
- lors de la mise en œuvre du Nouveau Programme National de Renouveau Urbain (NPNRU) pour les abords de la route de Saint-Leu qui devrait intervenir prochainement (Retenu lors du CA de l'ANRU en date du 15 décembre 2014),
- incitation à intensifier les constructions dans la zone UG.

La capacité d'accueil qui résulterait de cette densification est estimée à 700 logements supplémentaires pour les zones UB, UC et UG.

Pour les capacités supplémentaires liées aux projets prévus dans la zone UP, celles-ci sont estimées à 670 logements se répartissant ainsi :

- 300 logements dans le pôle de la gare de Villetaneuse-Université,
- 250 logements dans les franges des Aulnes et des Marais,
- 120 logements avenue de la Division Leclerc

Viennent s'ajouter 500 logements pour étudiants sur l'îlot des Poiriers (dont 220 sont en cours de réalisation).

La réalisation de ces objectifs permettra à la commune de répondre aux objectifs fixés par le SDRIF et répond également à l'objectif défini au niveau de la communauté d'agglomération de Plaine Commune.

Chapitre 6 : les incidences du plan sur l'environnement

Ce chapitre reprend, sous forme de tableau, en fonction des thèmes et des orientations du PADD, les effets sur l'environnement et sur le cadre de vie, avec en regard pour chacun, les modulations et articulation avec le PLU.

Les thèmes sont :

- Population et logement,
- Activités économiques et commerciales,
- Transports, déplacements et circulations douces,
- Equipements,
- Paysages et patrimoines,
- Qualités environnementales.

Chapitre 7 : les indicateurs pour l'analyse des résultats de l'application du plan

Ce chapitre reprend les différentes sources nécessaires pour permettre le suivi des différents indicateurs afin de suivre l'évolution des résultats liés à l'avancement des différents objectifs du PADD.

1-5-2 : LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE P.A.D.D. (Document n°2).

Le PADD de la commune de Villetaneuse se décline autour de 3 grands chapitres :

Chapitre 1 – LES FONDEMENTS DU PROJET

- Poursuivre le désenclavement de la ville :
Profiter de l'arrivée du Tram'Y et du Tram Express Nord pour relier la ville aux localités voisines.
- Renforcer le lien social et spatial :
Développer le centre ville et les secteurs desservis directement par les stations du Tram, réduire les césures entre les différentes entités, (Université, parc régional, zone d'activité, etc.), continuer à répondre aux besoins des habitants (Jeunes, étudiants, travailleurs, retraités).
- Valoriser les atouts de Villetaneuse :
La présence de l'Université, l'importance de la trame verte et bleue, la présence du tram'Y et l'arrivée prochaine du Tram Express Nord, l'existence d'une zone d'activité économique, une population jeune.
- Améliorer le cadre de vie et le cadre bâti :
Poursuivre le renouvellement urbain, révéler un centre ville, faire des espaces de centralité et de lieux d'échange, structurer l'organisation du bâti le long des grands axes, rendre les espaces publics plus attractifs.
- Agir pour la qualité environnementale à Villetaneuse :
Réorganiser le trafic routier, encourager les bonnes pratiques environnementales des habitants et inscrire la ville dans un principe de performance énergétique et environnementale.

Chapitre 2 – LES ORIENTATIONS THEMATIQUES

- Population et logement :
Atteindre une croissance raisonnée de la population dans le cadre des objectifs prévus à l'échelle intercommunale en poursuivant les programmes de renouvellement urbain, tout en maintenant un équilibre des typologies de logements favorisant les parcours résidentiels.
- Activités économiques et commerciales :
Rendre la zone économique plus attractive, profiter de la création de stations nouvelles pour organiser des polarités commerciales de proximité, et valoriser le centre commercial de Bienvenu.
- Transports, déplacements, circulations douces :
L'arrivée de nouvelles lignes de transport en commun constitue un atout pour renforcer les liens avec les villes voisines, et modifier en conséquence les infrastructures routières existantes, les conditions de stationnement, et créer des continuités de cheminements de circulations douces.

- Equipements :
Profiter de la présence de l'Université qui pourrait se développer dans le cadre du PUU, favoriser l'utilisation par tous d'installations telles que le haut débit, voir dans quelle mesure il serait possible de compléter l'offre en matière d'équipement sportifs et de loisirs, d'établissements scolaires, d'établissements médicaux, etc.
- Paysages et patrimoine :
Valoriser l'identité de la ville en mettant en valeur le patrimoine local et tous les espaces verts, maîtriser l'évolution urbaine aux abords des grands axes.
- Qualités environnementales :
Agir pour la performance énergétique dans les constructions, tenir compte des risques naturels liés à la nature du sol, et être vigilant sur le bruit.

Chapitre 3 – LES ORIENTATIONS GENERALES

- La préservation de la ville :
Carte reprenant les différentes mesures envisagées au niveau de la préservation de la ville.
- Le développement de la ville :
Carte situant les différents points de la ville qui feront l'objet de mesures destinées à favoriser son développement.
- Déclinaison des orientations générales par secteur :
Un tableau récapitule par secteur géographique (nord – centre – sud) les différentes orientations thématiques (population et logement – Activités – Déplacements – patrimoine et paysage).

1-5-3 : LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (O.A.P.) (Document n°3).

Ces dispositions ont été rendues possibles en application de l'Art. L123-1-4 et l'Art. R123-3 du code de l'urbanisme, articles dont le texte est reproduit ci-après :

Article L123-1-4

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Elles peuvent adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 123-1-13.

2. En ce qui concerne l'habitat, dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions mentionnées à l'article L. 122-1-9 du présent code.

Article R*123-3-1

Les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L. 123-1-4 peuvent, le cas échéant par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement prévues par ces dispositions.

Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale, les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées aux 2 et 3 de l'article L. 123-1-4 définissent :

1° En ce qui concerne l'habitat, les objectifs et les principes mentionnés au 2° de l'article L. 123-1-4. Elles comprennent, notamment, les objectifs mentionnés aux d, e et g de l'article R. 302-1-2 du code de la construction et de l'habitation ainsi que le programme d'actions défini à l'article R. 302-1-3 du même code ;

2° Le cas échéant, en ce qui concerne les transports et les déplacements, l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et le stationnement. Elles déterminent les mesures arrêtées pour permettre d'assurer la réalisation des objectifs mentionnés à l'article L. 1214-2 du code des transports. Ces orientations d'aménagement et de programmation peuvent, en outre, comprendre tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre des politiques du logement et du transport et des déplacements.

Les OAP retenues sont au nombre de 7 :

- A – Butte Pinson – Jean Jaurès
- B – Aulnes et Marais
- C – Pole gare Villetaneuse-Université
- D – Franges de la ZAE du Château
- E – Franges de l'Université
- F – Jean Vilar nord
- G – Henri Wallon – Prosper Gigot.

A – Le secteur Butte Pinson et Avenue Jean Jaurès (25 hectares)

Rendre le parc plus attractif et plus facile d'accès aux habitants de Villetaneuse par un ensemble de mesures concernant l'accessibilité, (circulation, stationnement, cheminements intérieurs au parc) et valoriser la présence du parc en tant qu'entrée de ville par aménagement du secteur du sentier des Moutonnes.

B – Le secteur des Aulnes et des Marais (7,4 hectares)

Favoriser les échanges entre Villetaneuse et Montmagny en créant des voies nouvelles de circulation actuellement en impasse, et favoriser des constructions nouvelles le long de la rue Henri Barbusse, Rendre les abords du ru d'Arra plus accessibles par création d'un cheminement piéton et cyclable.

C – Le secteur pole gare de Villetaneuse-Université (6,7 hectares)

Les aménagements liés à l'arrivée du Tramway, puis du Tram Express Nord, doivent permettre de mieux structurer le maillage viaire, renforcer l'habitat dans ce secteur qui se situe aux confins du centre ville, de l'Université, de la zone économique, mais également permettre de renforcer et compléter l'offre commerciale eu égard à l'arrivée de nouveaux habitants. Tous ces aménagements devraient permettre d'animer le cœur de ce secteur.

D – Le secteur des franges de la ZAE (1,7 hectares)

Permettre, côté ouest, l'implantation de logements sur un socle de locaux commerciaux le long de l'avenue de la Division Leclerc et, côté est, des constructions à destination d'activités économiques compatibles avec la présence d'habitations.

E – Le secteur des franges de l'Université (3 hectares)

Destinés à la construction de logements pour les étudiants (500 au total dont 220 sont en cours de construction) et avec la présence de commerces et de services en rez-de-chaussée sur la place François Mitterrand, et le long de l'avenue de la Division Leclerc.

F – Le secteur Jean Vilar Nord (5.000 m²)

Est destiné à recevoir la construction d'immeubles résidentiels, avec au rez-de-chaussée, des équipements publics d'intérêt général ou socioculturel.

G – Le secteur Henri Wallon – Prosper Gigot (7.000m²)

Est destiné à recevoir des constructions à vocation résidentielle sous forme d'habitat collectif.

1-5-4 : LE REGLEMENT (Document n°4.1)

Ce document reprend en son titre 1 les dispositions et les définitions communes à toutes les zones, par exemple, les règles relatives à l'alignement, la distance entre constructions, les emprises au sol, la largeur des accès, les marges de recul, etc.... Ceci permet d'alléger la rédaction des articles du règlement des différentes zones dans la mesure où toutes ces dispositions communes ne sont plus reprises dans chaque règlement.

Le territoire de la commune de Villetaneuse est divisé en 8 zones :

- 6 zones urbaines,
- 1 zone d'urbanisation future,
- 1 zone naturelle.

Zones Urbaines : U

- **Zone UB**, espaces de centralité et de structuration urbaine le long des axes principaux, avec deux secteurs identifiés :
 - **Secteur UBa** qui correspond à la cité «*le Vieux Pays*» de Jean Renaudie,
 - **Secteur UBb** où la hauteur des constructions autorisées est plus importante.
- **Zone UC**, correspond aux ensembles d'habitat collectif à dominante résidentielle.
- **Zone UE**, correspond aux principales emprises d'équipement avec un secteur particulier d'identifié :
 - **Secteur UEa** relatif aux équipements implantés dans la partie nord de la commune.
- **Zone UG** correspond aux espaces de constructions à hauteur limitée avec deux secteurs identifiés :
 - **Secteur UGa** : pour certaines zones à proximité du parc de la Butte Pinson,
 - **Secteur UGb** : pour les ensembles urbains homogènes dont les caractéristiques sont à préserver.
- **Zone UI** correspond aux espaces d'activités économiques avec un secteur identifié :
 - **Secteur UIa** : concerne le centre commercial Bienvenu.
- **Zone UP** correspond aux espaces identifiés comme secteurs de projet et sur lesquels une recomposition urbaine est programmée à plus ou moins long terme. **La zone UP** concerne aussi des espaces qui font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) repris au document 3 du présent dossier d'enquête publique.

Des secteurs particuliers ont été identifiés :

- **Secteur UP1** : pour les franges des jardins ouvriers des Aulnes et des Marais,
- **Secteur UP2** : pour le pôle gare Villetaneuse-Université,
- **Secteur UP3** : pour la frange ouest de la ZAE du Château et la frange Est de l'Université.

Zone AU : correspond aux espaces destinés à recevoir une urbanisation dans le cadre d'un projet d'ensemble qui n'est pas encore défini.

A noter que la zone AU est inconstructible, son ouverture à l'urbanisation ne pouvant intervenir qu'après une modification du PLU.

Zone N : correspond aux espaces à forte dominante naturelle qui ont vocation à être préservés en raison de la qualité des sites, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ainsi que de leur fonction sociale.

Dans cette zone trois secteurs particuliers ont été identifiés :

- Secteur Nc pour les cimetières,
- Secteur Nj pour les jardins ouvriers et familiaux,
- Secteur Np pour le parc de la Butte Pinson.

LES ANNEXES AU REGLEMENT

(Document 4.2)

- **Point 1** – les emplacements réservés pour équipement et voirie ainsi que pour la continuité écologique,
- **Point 2** – les localisations de voirie à modifier ou à créer,
- **Point 3** – le patrimoine bâti d'intérêt local
NOTA : cette annexe constitue le recueil d'identification du patrimoine bâti à protéger et à mettre en valeur, il donne les motifs et raisons ayant conduit à son identification en tant que patrimoine communal. Ces bâtiments sont soumis à des règles particulières en ce qui concerne leur modification.
- **Point 4** – les ensembles de composition urbaine homogène
9 ensembles ont été identifiés comme tel et figurent en Zone UGb,
Ces ensembles font l'objet de « dispositions réglementaires particulières ».

Document 4.3 : Le plan de Zonage

Document 4.4 : Le plan des OAP et des périmètres de bonne desserte.

1-5-5 : LES ANNEXES *(Document n°5).*

Point 5.1 : Notice explicative des annexes

Ce document reprend les différentes annexes concernant les thèmes suivants :

- **Point 1** : les servitudes d'utilité publiques liées à la présence de ligne électrifiées haute tension, des lignes de chemins de fer, des canalisations de gaz, de la présence d'aérodrome, des risques naturels, de la protection des établissements classés.
- **Point 2** : des prescriptions d'isolement acoustique dans les secteurs situés près des infrastructures de transports terrestres (routes et voies ferrés).
- **Point 3** : présence de sites archéologiques sur le territoire de la commune.
- **Point 4** : la fixation des périmètres d'étude liés à un ou des projets particuliers :
 - Périmètre d'étude,
 - Périmètre de Zones d'Aménagement Concerté,
 - La fixation du taux de la taxe d'aménagement et liste des exonérations facultatives,
 - Dispositions particulières applicables aux clôtures (permis de démolir et autorisation d'édifier), ainsi qu'aux ravalements de façade pour lesquels une déclaration préalable est demandée.
- **Point 5** : fixation des périmètres de préemption (urbain et renforcé) et les espaces naturels sensibles.
- **Point 6** : les plans d'exposition aux bruits liés à la présence de l'aérodrome de Roissy Charles de Gaulle, (Villetaneuse figure dans la liste des communes reprises dans l'arrêté inter préfectoral du 3 avril 2007 traitant de ce sujet), Plan également valable pour la présence de l'aérodrome du Bourget qui a fait l'objet d'un arrêté inter préfectoral du 15 avril 2014.
- **Point 7** : Les conditions relatives à la gestion de l'eau (gestion assurée par le SEDIF).
- **Point 8** : La gestion des déchets.
- **Point 9** : les lotissements.
- **Point 10** : Le risque d'exposition au plomb, (l'ensemble du département de la Seine-Saint-Denis étant soumis à ce risque).
- **Point 11** : Les risques liés à la présence d'une canalisation de transport de matières dangereuses, (transport de gaz).
- **Point 12** : Les risques liés aux mouvements de terrain dus à la nature du sol, Villetaneuse étant concernée eu égard à la présence d'anciennes carrières et au retrait-gonflement des argiles.

- **Point 13** : L'information que la ville doit fournir à tout nouvel acquéreur d'un bien situé sur la commune.

Différents plans sont joints en fin de ce document afin d'y matérialiser certaines informations contenues dans les annexes :

- **Point 5.2** : Plan des servitudes d'utilité publique.
- **Point 5.3** : Plan des infrastructures de transports terrestres engendrant des prescriptions d'isolement acoustique.
- **Point 5.4** : Plan des périmètres particuliers et de préemption.
- **Point 5.5** : Plan des réseaux d'adduction d'eau.
- **Point 5.6** : Atlas des réseaux d'assainissement.

1-5-6 : LES PIÈCES COMPLÉMENTAIRES JOINTES

- **Pièce 6.1** - Bilan de la concertation préalable,
- **Pièce 6.2** - Arrêté de Madame le maire n°15-DGS-132 en date du 6 juillet 2015, portant sur l'organisation de l'enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villetaneuse,
- **Pièce 6.3** - Procès verbal des délibérations du conseil municipal en date du 28 mai 2015 relatif :
 - Au bilan de la concertation,
 - A l'arrêt du projet de PLU,
- **Pièce 6.4** - La décision n°93-001-2015 du 9 mars 2015 de la direction régionale et interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie d'Ile-de-France précisant que la révision du POS de Villetaneuse en vue de l'élaboration du PLU n'est pas soumise à une évaluation environnementale,
- **Pièce 6.5** - La liste des Personnes Publiques Associées (P.P.A.) consultées dans le cadre de l'élaboration du PLU ainsi que copies des réponses reçues,
- **Pièce 6.6** Affiche type de l'avis d'enquête apposée sur le réseau d'affichage administratif de la ville, la liste des points d'affichage figurait également au dossier,
- **Pièce 6.7** - Parutions de l'avis d'enquête dans la presse nationale :
 - Le Parisien édition 93 du 24 et 28 août 2015 et 22 septembre 2015,
 - L'Humanité du 24 août et du 17 septembre 2015.
- Articles parus dans le journal de la ville :
 - Journal numéro 13 du 25 août (page 2),
 - Journal numéro 14 du 8 septembre (pages 2 et 4),
 - Journal numéro 16 du 6 octobre (page 4).

2- ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2-1- Désignation du Commissaire Enquêteur :

La décision n° E15000015/93 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Montreuil en date du 15 juin 2015 désignant Monsieur Michel LAGUT en qualité de Commissaire Enquêteur Titulaire et Monsieur Francis VITEL en qualité de Commissaire Enquêteur suppléant.

(Voir décision jointe en annexe 1).

2-2- Modalités de l'enquête :

2-2-1- Préparation et organisation de l'enquête :

L'arrêté de Madame le maire référencé 15-DGS-132 en date du 6 juillet 2015 fixe les modalités pratiques du déroulement de cette enquête.

(Voir copie de cet arrêté en annexe 2).

2-2-1-1 – Présentation du dossier :

Le lundi 22 juin 2015, j'ai été reçu en mairie de Villetaneuse par Madame Carinne JUSTE, accompagnée de ses proches collaborateurs, afin d'avoir une première présentation globale du dossier.

A cette occasion, un dossier et un CD m'ont été remis, ce CD reprenait tous les documents qui constituent le dossier qui sera soumis à enquête.

Le 18 aout, avec :

- Madame Carinne JUSTE, maire de Villetaneuse,
- Madame Claire CHAPUT, responsable secteur aménagement nord (Plaine Commune),
- Madame Aurélie JUBERT, chargée de Projets,
- Madame Mathilde GLABIK, chargée de Projets,

j'ai effectué la visite d'une partie de la ville, notamment les jardins familiaux des Aulnes et du Marais, les abords de l'Université ainsi qu'une partie du boulevard Leclerc et la place François Mitterrand.

Le 9 septembre, à ma demande, j'ai été reçu dans les services de Plaine Commune afin de parfaire mes connaissances sur les particularités liées à la présence de l'Université de Paris XIII sur le territoire de la commune.

Le 19 octobre, j'ai également pu rencontrer les services de Plaine Commune chargés du dossier afin de faire un premier examen rapide des observations recueillies,

Le 4 novembre, à ma demande, (Voir le courrier adressé le 8 octobre 2015 joint en pièce n° 7.5) j'ai été reçu par Monsieur François LAIR, Directeur Général des Services de l'Université de PARIS 13 afin de mieux connaître la position de l'Université qui, lors de sa consultation, n'a pas émis un avis favorable sur le projet de PLU, mais qui a posé des questions pour lesquelles je souhaitais avoir plus de précisions.

Le compte rendu de cet entretien figure en fin du chapitre traitant des observations des PPA. (*Voir page 55/56*).

2-2-1-2 – Organisation des permanences :

Après concertation avec les services concernés, les dates de l'enquête ont été fixées du mardi 15 septembre au vendredi 16 octobre, soit 32 jours.

Le Commissaire Enquêteur à été présent en Mairie :

- Le mardi 15 septembre de 9h à 12 heures (jour de l'ouverture),
- Le samedi 26 septembre de 9h à 12 heures,
- Le mercredi 7 octobre de 14h à 17 heures,
- Le vendredi 16 octobre de 14h à 17 heures (clôture enquête),

afin de recevoir les personnes intéressées.

2-2-1-3 – Publicité de l'arrêté de l'enquête :

La mairie a édité et mis en place une affichette jaune annonçant cette enquête publique dans les panneaux du réseau affichage administratif de la ville.

Un modèle de l'affiche, ainsi que la liste des panneaux d'affichage, figurent au dossier en **pièce n° 6.6**.

Le 15 septembre 2015 matin, juste avant la tenue de la première permanence en mairie, j'ai vérifié, à plusieurs endroits de la ville, l'affichage sur les panneaux « affichages administratifs ». L'affiche était bien en place et visible comme en témoigne les photos prises sur place. A chaque permanence, ma route passait devant 3 panneaux d'affichage, j'ai pu ainsi en vérifier à chaque fois la présence de l'affiche.

(Voir photos d'affichage réalisé sur les panneaux de la ville pièce jointe n°7.4).

L'arrêté de l'enquête a été publié par deux journaux :

« **Le Parisien** » une première fois les 24 et 28 août 2015 puis une deuxième fois 22 septembre 2015.

« **L'Humanité** », une première fois le 24 août 2015, puis une deuxième fois le 17 septembre 2015.

Copies de ces deux parutions étaient jointes au dossier mis à la disposition du public. (*Voir exemple de parution de l'avis d'enquête en pièce n°6.7*).

Dès le 27 août, mention de l'existence de cette enquête figurait sur le site internet de la ville, dans la rubrique actualité. Il était également possible de télécharger les documents. (*Voir pièces jointes n° 7.1 et 7.2*)

Les dates et heures des permanences du commissaire enquêteur figuraient dans la rubrique agenda. (*Voir pièce jointe n°7.3*).

Enfin, divers articles concernant ce dossier ont été régulièrement insérés dans le journal de municipal de Villetaneuse, notamment dans le n° 13 paru le 25 août, le numéro 14 paru le 8 septembre et le numéro 16 du 6 octobre ; un exemplaire des ces journaux était joint au dossier d'enquête (*Voir les pièces jointes n° 6.7*).

Compte tenu des mesures prises, on peut conclure que la communication faite sur l'existence de cette enquête a été réalisée dans de bonnes conditions. Aucune observation n'a d'ailleurs été formulée à ce sujet.

2-2-2 – incidents relevés au cours de l'enquête :

Aucun incident particulier n'est à signaler.

2-2-3 – Clôture de l'enquête et modalités de remise du dossier et du registre d'enquête :

L'enquête publique a été close par mes soins le vendredi 16 octobre 2015 à 17 heures.

Le registre comporte 10 observations qui utilisent les pages 2 à 11 du registre.

Aucun courrier postal n'est parvenu au commissaire enquêteur pendant la durée de l'enquête, les contributions écrites remises lors des permanences ont été incorporées au registre.

L'ensemble des documents soumis a enquête ainsi que le registre des observations a été pris par mes soins le jour même après la clôture de l'enquête.

En fin d'enquête, j'ai pu avoir un entretien avec Madame le Maire au cours duquel quelques observations ont pu être évoquées. Nous avons pu convenir d'une date de remise du PV de synthèse, qui en son absence, sera effectuée auprès de Monsieur Jean-Marc BATTNER, Directeur Général des Services.

2-2-4 – Notification du procès verbal des observations et réception des réponses de la ville :

Le 23 octobre, comme prévu, en l'absence de Madame Carinne JUSTE, maire de Villeneuve, j'ai remis le PV de synthèse à Monsieur Jean-Marc BATTNER, Directeur Général des Services.

Le courrier de transmission ainsi qu'un exemplaire du PV de synthèse figurent en **pièces jointes n° 7.6 et n°7.7.**

Le 5 novembre, j'ai reçu le mémoire en réponse de la ville, mémoire qui figure en **pièce jointe n° 7.8**, mais dont le contenu figure intégralement dans le corps du rapport aux chapitres 3 et 4 relatifs au traitement des observations des PPA et du public.

*

*

*

3 – CONSULTATION ET ANALYSE DES OBSERVATIONS DES P.P.A.

Article L123-9 du code de l'urbanisme :

(Extrait).... « Le conseil municipal arrête le projet de plan local d'urbanisme. Celui-ci est alors soumis pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration ainsi que, à leur demande, aux communes limitrophes, aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés, à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, ainsi qu'à l'établissement public chargé d'un schéma de cohérence territoriale dont la commune est limitrophe, lorsqu'elle n'est pas couverte par un tel schéma. Le projet de plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat est également soumis pour avis au comité régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation.

Ces personnes et cette commission donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, **au plus tard trois mois après transmission du projet de plan ; à défaut, ces avis sont réputés favorables »**

La liste des PPA consultées ainsi que la date des réponses reçues font l'objet du tableau ci-dessous :

PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIES	Date envoi	Réponse faite le
Préfecture de Seine-Saint-Denis – BOBIGNY.	3 juin 2015	02 sept 2015
Région d'Ile-de-France – PARIS	3 juin 2015	28 sept 2015
Département de Seine-Saint-Denis	3 juin 2015	18 aout 2015
Département du Val d'Oise	3 juin 2015	01 sept 2015
Syndicat des Transports d'Ile de France. PARIS	3 juin 2015	25 aout 2015
Chambre interdépartementale d'agriculture de l'Ile de France	3 juin 2015	
Chambre de commerce et d'industrie de Seine-Saint-Denis	3 juin 2015	26 juin 2015
Chambre de Métiers de Seine-Saint-Denis	3 juin 2015	28 juillet 2015
Service territorial de l'architecture et du patrimoine de Seine-Saint-Denis.	3 juin 2015	24 juillet 2015
Communauté d'agglomération PLAINE COMMUNE	3 juin 2015	21 juillet 2015
Académie de Créteil	3 juin 2015	
Université Paris XIII	3 juin 2015	16 juillet 2015
Direction Régionale et interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie	3 juin 2015	
SNCF – Délégation territoriale de l'immobilier de la région parisienne	3 juin 2015	27 aout 2015
Le syndicat des eaux d'Ile de France	3 juin 2015	21 juillet 2015
Commune de Pierrefitte-sur-Seine	3 juin 2015	
Commune d'Epinaux-sur-Seine	3 juin 2015	
Commune de Saint-Denis	3 juin 2015	
Commune de Montmagny	3 juin 2015	
Direction de l'UT hébergement et logement 93	3 juin 2015	
Chef de l'UT environnement et énergie 93	3 juin 2015	
Direction Régionale interdépartementale de l'alimentation de l'agriculture et de la forêt.	3 juin 2015	2/10 reçu 19/10

En rouge les réponses dans les délais
 En bleu les réponses faites hors délais,
 En noir absence de réponse valant accord.

REMARQUES LIMINAIRES

A noter que l'avis de la Région Ile de France, daté du 28 septembre, n'a pas pu être prise en compte car reçu en mairie le 2 octobre,

Enfin, un courrier émanant de la Direction régionale et Interdépartementale de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt d'Ile de France est parvenu en mairie après la clôture de l'enquête. Ce courrier faisait le point sur la réunion de la commission interdépartementale qui s'est tenue le 2 octobre et qui examinait différents dossiers dont celui concernant le PLU de Villetaneuse.

Pour ordre, une copie de ces deux courriers a été mise par mes soins, postérieurement à la clôture de l'enquête, dans le dossier contenant les avis des PPA reçus dans les délais, ceci dans le seul but de garder trace de l'envoi, mais étant spécifié qu'il n'a pas été tenu compte du contenu.

Cependant, il convient de noter que les thèmes repris par ces deux courriers avaient déjà été évoqués par d'autres PPA et se trouvent donc, de fait, traités dans le rapport.

Le traitement des observations des PPA a été réalisé dans l'ordre de leur réception en mairie

Les courriers sont consultables dans la pièce jointe n°6.5.

3.1 - Chambre de commerce et d'industrie de Seine-Saint-Denis (Voir courrier en date du 26 juin 2015 – pièce 6.5 - lettre n° 1)

Observations	Réponse de la ville	Modification envisagée
<p><i>Le PLU interdit le commerce dans la Zone d'Activités Economiques (ZAE) du Château. Les commerces existants dans la zone pourront-ils se développer ? Cette interdiction risque d'être dommageable à la poursuite de diversification des activités présentes.</i></p> <p><i>Le plan de circulation des poids lourds prévoit d'interdire ou de dissuader la circulation des camions sur certains axes majeurs de la ville. Ce plan est contraignant pour certaines activités présentes dans la ZAE qui nécessitent des déplacements véhicules fréquents et fluides.</i></p> <p><i>En vue de ces points, afin de ne pas handicaper l'attractivité de la ZAE, la CCI conseille d'anticiper la cible des activités recherchées pour adapter les accès et les aménités externes proposées.</i></p>	<p>Le PLU est en lien/cohérent avec les objectifs du Schéma de Cohérence Commercial du territoire de Plaine Commune.</p> <p>Le PLU a pour objectif de préserver le commerce de proximité et de le renforcer sur les polarités existantes.</p> <p>La ZAE n'est pas une zone à vocation commerciale. Il existe déjà une zone commerciale à Villetaneuse avec le Centre Commercial Bienvenu.</p> <p>L'orientation inscrite dans le PADD n'a pas pour objectif d'interdire la circulation des poids lourds mais de l'orienter sur les axes aménagés à cet effet (rue Jean Allemane, etc.) afin de la sécuriser et la fluidifier. Il convient d'éviter les dysfonctionnements et les nuisances liés à la circulation des poids lourds en milieu urbain dense, notamment dans le cadre de la protection des Lignes Aériennes de Contact du Tramway T8 avenue de la Division Leclerc.</p> <p>Les activités recherchées sont définies dans le règlement du PLU par les articles 1 et 2 de la zone UI.</p> <p>Le développement d'une polarité commerciale place François Mitterrand sera au bénéfice des salariés de la ZAE, des habitants et des étudiants.</p>	

Avis du Commissaire Enquêteur.

Pas de remarques particulières sur les réponses apportées par la ville suite aux observations de la CCI.

3.2 - Université Paris XIII (Voir courrier en date du 16 juillet 2015 - pièce 6.5 - lettre n° 2)

Observations	Réponse de la ville	Modification proposée par la ville
<p><i>Le PLU contraint la possibilité d'un développement de l'Université sur sa réserve foncière à l'ouest de l'avenue J.B. Clément.</i></p> <p><i>Le PLU rend-il possible l'implantation du bâtiment de recherche LAGA LIPN à l'est de J.B Clément ?</i></p> <p><i>Le PLU ne propose pas une solution en matière de gestion (propriété foncière, classement routier) de l'avenue J.B. Clément, située sur une emprise de l'Etat.</i></p> <p><i>Le PLU ne garantit pas le déroulement du plan national pour le logement dans lequel l'Université est partie prenante.</i></p> <p><i>Le PLU prévoit la prolongation de la rue Joliot-Curie vers la rue du Maroc dans le cadre de la recherche de synergie avec le pôle technologique de Montmagny. Cette traverse de l'enceinte universitaire et l'intégration à l'espace public de ce cheminement vient rompre la clôture ayant permis de réduire les actes de malveillance.</i></p>	<p>Cette prairie est classée en zone naturelle N avec pour objectif de la préserver car elle est inscrite dans la continuité écologique identifiée dans le SDRIF, le SCOT et le SRCE.</p> <p>Une partie des terrains situés à l'est de l'avenue J.B Clément est classée en zone AU, c'est-à-dire une zone d'urbanisation future. L'implantation de nouvelles constructions nécessitera une modification du PLU. Le projet de PLU ne rend pas possible, en l'état, l'implantation du bâtiment de recherche.</p> <p>La gestion du réseau viaire ne relève pas de la compétence communale mais de celle du département au regard du classement routier.</p> <p>Villetaneuse s'inscrit dans la politique d'agglomération en matière de construction de logements étudiants, notamment à travers son PLH et la Convention Qualité Résidences Etudiantes. La ville prévoit déjà 300 nouveaux logements étudiants, inscrits dans le PLU, en plus de ceux existants en accord avec le PLH.</p> <p>Le prolongement de cette voie constitue un principe de « localisation de voirie à créer » (art. L123-2-c) afin d'assurer le désenclavement du site.</p> <p>Cette proposition émane des études urbaines du PUU II, présentées à l'Université Paris 13 lors des comités de pilotage. Elle apparaît nécessaire à la conduite du projet de rénovation urbaine du quartier Sain-Leu, retenu dans le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain 2014-2024 dans le cadre de la politique de la ville.</p>	<p>Evolution de la zone AU vers la zone UE, à l'est de l'avenue J.B. Clément.</p>

Avis du Commissaire Enquêteur,

De la rencontre que j'ai eu avec Monsieur François LAIR, Directeur Général des Services, (Voir compte rendu en fin de chapitre 3 (page 55), le changement de zonage de la parcelle située à l'est de l'avenue JB Clément, passant de AU à UE, permettra à l'Université de gérer son extension à court et moyen terme, en permettant dans l'immédiat la construction du bâtiment de recherche.

Pour la parcelle AU, située à l'extrémité ouest, son passage en zone Nj permet de la conserver, dans l'immédiat, comme une réserve foncière, son urbanisation future pouvant toujours être envisagée, si cela se révélait nécessaire, après modification du PLU.

Pour ce qui concerne la rue Joliot Curie, la proposition faite dans le dossier PLU ne peut convenir en l'état, car elle reviendrait à rouvrir complètement l'espace de l'université au public ce qui est actuellement inconcevable. En revanche, l'université se dit prête à examiner la faisabilité dans le cadre d'une réflexion globale qui porterait sur le réaménagement de l'ilot situé entre la rue Joliot Curie et les habitations desservies par la rue Carnot, ilot qui pourrait recevoir des installations communes ville-université, accessible aussi bien depuis le campus que depuis la ville. La clôture de l'enceinte de l'université pourrait alors être déplacée le long de la rue Joliot Curie qui pourrait ainsi assurer la jonction rue du Maroc – avenue Division Leclerc.

Enfin, pour la RD25, il serait néanmoins souhaitable que la ville, le CD93 et l'Université puisse examiner ensemble, et dans les meilleurs délais, les mesures à prendre afin que la circulation sur cet axe soit « pacifiée » afin d'éviter d'autres accidents.

3.3 - Syndicat des eaux d'Ile de France (Voir courrier en date du 21 juillet 2015 : pièce 6.5- lettre n° 3)

Observations	Réponse de la ville	Modification proposée par la ville
<p><i>Actualisation des informations relatives à l'eau potable dans le rapport de présentation et la notice des annexes</i></p> <p><i>Demande de dispositions particulières (UI 7 et UI 11) pour permettre la reconstruction d'une station de transfert et de la création d'une aire de dépotage d'eau de javel sécurisée.</i></p>	<p>Le dossier de PLU sera actualisé.</p> <p>. Des dispositions particulières sont déjà prévues aux articles 7 et 11 en zone UI pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :</p> <ul style="list-style-type: none"> - elles peuvent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en retrait de 3,5 m minimum - la hauteur maximale des clôtures est de 2,50 mètres en limites séparatives 	<p>Actualisation de l'état initial de l'environnement et de la notice des annexes, documents 1.2 et 5.1 du PLU.</p> <p>Mise en place d'une disposition particulière pour l'article 11 en zone UI pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la hauteur maximale des clôtures est de 2,50 mètres en limites de voies (2 mètres auparavant)

Avis du Commissaire Enquêteur.

Les propositions d'actualisation des informations relatives à l'eau seront prises en compte par la ville, permettant ainsi de mettre les données figurant dans les documents 1.2 et 5.1 du PLU en cohérence avec l'existant.

Une précision sera apportée à l'article 11.5.1, afin de permettre la mise en place d'une clôture de 2,50 mètres de hauteur en limite de voie en ce qui concerne les installations nécessaires aux services publics.

3.4 - Communauté d'Agglomération de plaine commune (Voir courrier en date du 21 juillet 2015 - pièce 6.5- lettre n° 4)

Observations	Réponse de la ville	Modification proposée par la ville
<p><u>Concernant les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)</u></p> <p>- secteur des Aulnes et Marais <i>Plaine Commune confirme la nécessité de reconstituer les jardins ouvriers, zone de culture à préserver identifiée au SCoT, au sein du projet de ceinture verte de la ville.</i></p> <p>- secteur frange urbaine de la ZAE <i>Plaine Commune souligne l'importance d'organiser la mixité fonctionnelle en portant une attention à l'interface logements-activités économiques.</i></p> <p><u>Concernant le règlement</u></p> <p>- sur les règles d'habitat. <i>Suggestion quant à la mise en place d'une disposition réglementaire visant à réglementer la taille minimale des logements afin de parer à la division pavillonnaire.</i></p> <p>- sur les règles d'assainissement. <i>Propositions de reformulation de la réglementation relative aux eaux claires et eaux usées.</i></p>	<p>Le projet prévoit que des jardins seront bien reconstitués. Une étude est en cours pour s'assurer de la bonne prise en compte de la restitution en nombre des jardins. Toutefois, le PLU en l'état actuel, ne le précise pas.</p> <p>L'OAP sur la frange urbaine de la ZAE précise qu'afin de limiter l'exposition des logements aux nuisances générées par les activités présentes au nord, les constructions seront implantées à une distance suffisante des limites séparatives. Ces espaces libres pourront faire l'objet d'un traitement paysager végétal et/ou minéral</p> <p>La ville ne souhaite pas ajouter cette disposition après l'enquête publique étant donné ses effets importants dans la jouissance des biens des propriétaires. Cette proposition sera étudiée dans le cadre d'une éventuelle modification du PLU.</p> <p>Intégration des modifications demandées en matière d'assainissement sans être en conflit avec les demandes formulées par le Conseil Départemental.</p>	<p>Inscription de la reconstitution au sein de la ceinture verte de Villetaneuse du nombre de jardins dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation pour le secteur.</p> <p>Modification de l'article 4.2 relatif à l'assainissement pour l'ensemble des zones du règlement, document 4.1 du PLU.</p>

Avis du Commissaire Enquêteur,

Pour l'OAP du secteur des Aulnes et des Marais, voir l'avis donné en réponse faite à l'observation présentée par la Préfecture *page 53* du rapport.

Quand à la proposition relative aux règles d'habitats, la ville n'a pas retenu la proposition qui consiste à inclure dans le règlement l'obligation de respecter une proportion de logement d'une taille minimale. A mon avis, si cette disposition permet de lutter contre la division, elle crée de fait une contrainte supplémentaire susceptible de brider la créativité des constructeurs, alors que la ville peut, par la simple application des autres règles liées à la construction, surveiller la taille des logements lors de la délivrance des permis de construire.

Je partage l'avis de la commune qui se propose, après quelques temps de fonctionnement du PLU dans la forme proposée, de regarder si la suggestion faite doit ou non être intégrée lors d'une modification future du PLU.

Prise en compte par la ville des modifications proposées en ce qui concerne les règles d'assainissement correspondant à l'application des ces mêmes règles décidées au niveau de l'agglomération.

3.5 - Ministère de la culture de la communication (Voir courrier en date du 24 juillet 2015 - pièce 6.5- lettre n° 5)

Observations	Réponse de la ville	Modification proposée par la ville
<p><i>Le PLU prévoit un périmètre de protection relatif à la présence de la chapelle Sainte Thérèse située sur la commune de Montmagny.</i></p> <p><i>Le champ de visibilité n'impacte pas la commune de Villetaneuse : le périmètre est à modifier en soustrayant la portion villetaneusienne.</i></p> <p><i>Le PLU dispose d'un volet patrimonial qu'il conviendrait d'amender en intégrant l'élément remarquable que constituent les jardins ouvriers Aulnes et Marais et le chemin des Aulnes.</i></p>	<p>Selon l'article L621-30-1 du Code du patrimoine, lorsque la modification du périmètre est réalisée à l'occasion de l'élaboration, ou de la révision du PLU, elle doit être soumise à enquête publique par le Maire, en même temps que le PLU. La modification du périmètre n'a jamais été abordée par les services de l'Etat lors des différentes réunions techniques des Personnes Publiques Associées. En conséquence, elle n'a pas été prise en compte dans le PLU arrêté et donc pas soumise à enquête publique. Cette proposition de modification sera repoussée à la prochaine révision ou modification du PLU (avant l'enquête publique).</p> <p>Toutefois, si cette procédure a déjà été menée à Montmagny, il conviendra de prendre en compte la modification.</p> <p>Ces éléments sont déjà protégés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au titre de leur classement en zone naturelle Nj dans le règlement du PLU ; - par des orientations spécifiques définies dans les OAP. De plus, un principe de reconstitution dans la ceinture verte de Villetaneuse du nombre des jardins sera ajouté à l'OAP (cf. réponse de la ville à l'avis de la Communauté d'Agglomération). 	

<p><i>Le plan de zonage du PLU, notamment la zone UP1 dite des Aulnes et des Marais aboutit à la disparition du chemin des Aulnes, pourtant identifié au SCoT comme une zone de culture à préserver.</i></p> <p><i>Suggestion d'un classement en zone Nj de l'ensemble du site des jardins Aulnes et Marais.</i></p>	<p>L'OAP pour le secteur ne prévoit pas la disparition du chemin des Aulnes. Il restera comme cheminement piéton ou sera réaménagé afin de créer une desserte (piéton et voiture) pour les futures constructions.</p> <p>Le réaménagement de ce secteur stratégique à proximité de la future gare Villetaneuse Université permettra une mise en valeur et une meilleure intégration du site dans son environnement tout en reconstituant le nombre initial de jardins.</p>	
--	--	--

Avis du Commissaire Enquêteur.

La commune de Villetaneuse devra se rapprocher de la commune de Montmagny afin de déterminer si la suppression du périmètre de protection peut, ou non, être prise en compte dans les documents du PLU. Dans la négative, la commune devra veiller à inclure cette disposition lors de la première révision ou modification du PLU.

Pour l'OAP les Aulnes et Marais, voir avis donné sur ce sujet *page 53* du rapport.

3.6 - Chambre de métiers et de l'artisanat de Seine-Saint-Denis (Voir courrier en date du 28 juillet 2015 - pièce 6.5- lettre n° 6)

Observations	Réponse de la ville	Modification proposée par la ville
<p><i>Apports de précision quant à la définition que revêt le terme d'artisanat dans le règlement du PLU qui s'appuie sur une définition du Code de l'urbanisme plus restrictive que celle évoquée par le Code du commerce.</i></p> <p><i>Les secteurs d'OAP faisant l'objet d'une mixité fonctionnelle habitat/activités artisanales et les linéaires commerciaux ont l'objectif bienveillant de maintenir ce type d'activités. Toutefois, cette mixité est propice au conflit d'usages. Réfléchir à des prévisions de réinstallation sur des zones permettant l'implantation des activités artisanales.</i></p> <p><i>Rappel de la pertinence d'une réflexion commerciale et artisanale à l'échelle intercommunale, avec la prise en compte des réalités des communes voisines.</i></p>	<p>L'article R123-9 du code de l'urbanisme définit les catégories de destination des constructions auxquelles le PLU doit strictement se référer.</p> <p>Une attention particulière a été portée à la question de la cohabitation habitat-activités dans les OAP et le règlement (recours à des règles d'implantation des constructions en recul, en retrait, accessibilité, ...) pour limiter les nuisances et les conflits d'usage. A ce titre, il convient d'adapter la limite nord de la zone UP3 et des OAP pour garantir l'accessibilité aux activités économiques implantées en cœur d'îlot dans la Zone d'Activités Economiques. L'implantation d'activités artisanales n'est possible que dans des secteurs spécifiques et dédiés correspondant aux zones UI, UP2 et UP3 : la ZAE, le pôle gare Villetaneuse-Université, les franges de la ZAE.</p> <p>Le PLU est en cohérence avec les objectifs du Schéma de Cohérence Commercial du territoire de Plaine Commune.</p>	<p>Evolution de la limite nord UP3 vers UI.</p> <p>Modification des OAP de la frange est de la ZAE, document 3 du PLU.</p>

Avis du Commissaire Enquêteur,

Dont acte

Cette modification permet également de faciliter l'implantation éventuelle d'un DATA qui faisait l'objet d'une enquête publique dans la même période que celle-ci. La proposition de modification de l'OAP fait l'objet d'un nouveau schéma joint en annexe 3, il est destiné à se substituer à celui figurant page 19 du document 3 – OAP.

3.7 - Conseil Départemental de Seine Saint Denis (Voir courrier en date du 18 août 2015 - pièce 6.5- lettre n° 7)

Observations	Réponse de la ville	Modification proposée par la ville
<p><u>Concernant le rapport de présentation et le PADD :</u></p> <p>1) Equipement - Actualisation de la carte relative aux aménagements PUU 1 - Problème de syntaxe (p.145) - Mise en cohérence de l'intitulé de l'école J. Vallès, du collège « des Joncherolles » et du stade B. Lama</p> <p>2) Voirie - Indication concernant l'absence de priorisation d'une action du CD93 sur la route de Saint Leu ex RN328 et sur l'échangeur de l'avenue Leclerc. - Précisions quant à la légende des comptages sur les voies départementales (p.166)</p> <p>3) Paysage, trame verte - Recontextualisation de la trame verte et bleue villetaneusienne au regard de la trame verte et bleue d'agglomération (parc départemental Ile Saint Denis et G. Valbon) (p.55)</p> <p>4) Environnement - Mentionner le caractère historique, social, environnemental des jardins Aulnes et Marais</p> <p>- Réflexion à mener en matière d'aménagement de la friche urbaine de l'université. Rôle important de la friche pour la biodiversité.</p>	<p>Les actualisations et les corrections seront apportées au diagnostic.</p> <p>Les précisions seront apportées au diagnostic.</p> <p>La trame verte et bleue de Villetaneuse sera recontextualisée à l'échelle de la trame verte et bleue d'agglomération en cours d'élaboration, notamment par une cartographie.</p> <p>Ces éléments sont déjà précisés dans l'Etat Initial de l'Environnement (page 33).</p> <p>Depuis la mise en œuvre du prolongement du tramway, il n'y a plus de nature sauvage ni de vergers aux abords de l'avenue de la Division Leclerc, axe structurant pour la commune.</p>	<p>Modification du diagnostic, document 1.1 du PLU.</p> <p>Modification du diagnostic, document 1.1 du PLU.</p> <p>Complément à l'Etat Initial de l'Environnement, document 1.2 du PLU.</p>

<p><u>Concernant les OAP :</u></p> <p><i>- Butte Pinson – Jean Jaurès : Préservation de la partie non bâtie à l'est de la Butte afin de maintenir les vues sur le parc en entrée de ville</i></p> <p><i>- Jean Vilar nord : Demande d'association du CD93 lors de la définition programmatique sur l'ilot dont le CG est détenteur de plusieurs parcelles.</i></p> <p><u>Concernant les annexes au règlement :</u></p> <p><u>Emplacements réservés :</u></p> <p><i>- Ré intituler l'ER D2 en ER D4 dans les pièces 4.2 et 4.3.</i></p> <p><i>- Précision quant aux extensions/réductions liées aux ER en matière de nature en ville</i></p> <p><u>Patrimoine bâti :</u></p> <p><i>- Amendement de l'inventaire au regard de la présence d'éléments contemporains aux années 1970 (UP13, collège L. Aubrac, certains ensembles de logements) ou du tissu pavillonnaire (90-92 route de Saint Leu ; 4, rue Nouvelle).</i></p> <p><i>- Suggestions d'apports, dans les fiches de prescription patrimoniale, en matière de préservation/restauration d'éléments de décors ou de matériels à l'échelle de bâtiments.</i></p>	<p>La préservation du tissu pavillonnaire et la transition entre l'urbanisation et le parc sont des enjeux du PADD. L'importance de la qualité des édifices et de la préservation des vues est soulignée dans le projet le long de l'avenue Jean Jaurès.</p> <p>Le CD93 sera évidemment associé lors de la définition d'un projet.</p> <p>L'ER D2 sera réintitulé ER D4. Seul l'ER CA2 impacte sur 800 m² une zone naturelle N. L'élargissement de la rue Gaston Noreux (ER C1) a déjà été réalisé. La réserve est maintenue dans le PLU tant que le transfert de propriété ne sera pas effectif.</p> <p>Le choix des bâtiments figurant dans l'inventaire a été fait au sein d'une commission ad hoc. Plus d'une vingtaine d'éléments bâtis sont ainsi identifiés dans le PLU pour être préservés et mis en valeur.</p> <p>Les fiches du patrimoine bâti d'intérêt local existantes seront complétées par les apports suggérés par le CD93.</p>	<p>Modification du plan de zonage et de l'annexe au règlement, document 4.2 et 4.3 du PLU.</p> <p>Complément aux annexes au règlement, document 4.3 du PLU.</p>
---	---	---

Avis du Commissaire Enquêteur,

Les observations émises par le Conseil Départemental ont toutes reçues, de la part de la ville, un écho favorable et les documents du PLU seront donc modifiés et/ou complétés en conséquence. Le nombre d'éléments bâtis devra être rendu cohérent entre le nombre de fiches figurant au point 4.3 du PLU et le chiffre indiqué dans la partie 1.3 (page 61 et carte page 62).

3.8 - Syndicat des transports d'Ile de France (Voir courrier en date du 25 août 2015 - pièce 6.5- lettre n° 8)

Observations	Réponse de la ville	Modification proposée par la ville
<p><i>Les dispositions du PLU intègrent la contrainte de la Ligne Aérienne de Contact du T8 mais ne garantissent pas totalement la préservation de l'accessibilité des secours.</i></p> <p><i>Prise en compte des prescriptions du PDUIF relatives aux normes de stationnement :</i></p> <ul style="list-style-type: none">- <i>appliquer les normes de stationnement vélo pour les constructions à destination de bureaux d'une surface de plancher inférieure à 200 m²</i>- <i>précisions des normes plancher et plafond</i>	<p>Aucune disposition du PLU ne permet de garantir l'accessibilité des façades par rapport aux lignes aériennes de contact. La commune sera vigilante à ce que soient respectées les recommandations du STRMTG lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme.</p> <p>Les modifications mineures nécessaires des normes de stationnement seront prises en compte.</p>	<p>Modification de l'article 12 du règlement pour l'ensemble des zones concernées dans le règlement, document 4.1 du PLU.</p>

Avis du Commissaire Enquêteur,

Les modifications proposées en ce qui concerne les normes relatives au stationnement seront intégrés dans les articles 12 du règlement des zones concernées.

3.9 - SNCF Immobilier Pôle développement et planification (Voir courrier en date du 27 août 2015 - pièce 6.5- lettre n° 9)

Observations	Réponse de la ville	Modification proposée par la ville
<p><u>Règlement :</u> <i>Demande de modifications concernant :</i> <i>. zone N : demande d'exceptions concernant les articles 6, 9 et 11 au regard des constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.</i> <i>. zone UE : demande de dérogation concernant l'article 7.2 au regard des constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.</i> <i>. zone UP2 : demande de dérogation concernant l'article 7.2, 11 et 13 au regard des constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.</i> <i>. zone UI : demande d'autorisation des constructions et installations destinées à l'activité ferroviaire à l'article 2, demande d'exceptions concernant l'article 11 au regard des constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.</i></p> <p><i>Dispositions spécifiques : incompatibilité d'un classement en « espaces de mise en valeur paysagère ou écologique » sur certaines emprises ferroviaires ou riveraines du chemin de fer. La seule végétation possible des talus est d'ordre arbustive.</i></p>	<p>L'intention de la ville n'est pas de gêner le fonctionnement et l'exploitation des activités ferroviaires. Des exceptions pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire seront donc apportées aux articles du règlement des zones concernées.</p> <p>Les emprises SNCF repérées comme espaces de mise en valeur paysagère ou écologique s'inscrivent dans les continuités écologiques à créer ou à renforcer identifiées par le SDRIF et la trame verte et bleue communautaire. Cette disposition n'impose pas une végétalisation particulière mais garantit de façon durable que les espaces identifiés soient mis en valeur ou réhabilités par un traitement adapté.</p>	<p>Modification du règlement, document 4.1 du PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> - article 2 de la zone UI - article 6 de la zone N - article 7.2 des zones UE et UP2 - article 9 de la zone N - article 11 des zones N, UP2, UI - article 13 de la zone UP2

<p><u>Annexes :</u> <i>Indexation de la fiche 1 et de sa notice technique identifiant les servitudes imposées aux riverains des chemins de fer aux servitudes.</i> <i>Demande d'indication des coordonnées des gestionnaires de servitudes à savoir SNCF et SNCF Réseau.</i></p>	<p>Les modifications demandées seront apportées au projet de PLU.</p>	<p>Modification de la notice des annexes, document 5.1 du PLU.</p>
---	---	--

Avis du Commissaire Enquêteur,

Les propositions de modifications souhaitées par SNCF seront prises en compte par la ville par ajout d'une précision dans les articles concernés du règlement relatifs à l'implantation des constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

3.10 - Conseil départemental du Val d'Oise (Voir courrier en date du 01 septembre 2015 - pièce 6.5- lettre n° 10)

Observations	Réponse de la ville	Modification proposée par la ville
<p><i>Communiquer aux services des routes du département afin de prévoir le futur trafic. Afin de répondre à ces questions :</i></p> <p><i>Quel est l'impact du projet de voie débouchant sur la rue Jules Ferry et d'une zone d'habitat secteur Aulnes et des Marais sur la RD193 et 928 et sur le carrefour des 3 communes?</i></p> <p><i>Quel est l'Impact de la densification du centre-ville sur les flux routier?</i></p> <p><i>Le développement de synergies entre la zone d'activités du Château et le pôle technologique de Montmagny engendreront-ils de nouveaux déplacements?</i></p> <p><i>Quel sera l'impact sur la circulation environnante de la création d'une liaison entre l'avenue de la division Leclerc et la rue Jule Ferry à Montmagny?</i></p> <p><i>Quel est le projet de restructuration de la route de Saint-Leu ? Il serait intéressant de mettre en lien ce projet avec celui du département sur la restructuration de la RD928.</i></p>	<p>L'analyse des flux routiers et des impacts des aménagements envisagés sera mise en œuvre lors des études pré-opérationnelles des projets. Une étude d'impact sera réalisée et transmise aux services.</p>	

Avis du Commissaire Enquêteur,

La ville s'engage à contacter, le moment venu, les services du département 95 afin qu'il puisse être associés aux études et donner ainsi leur avis. Dont acte.

3.11 - Préfecture de la Seine Saint Denis (Voir courrier en date du 03 septembre 2015 – pièce 6.5- lettre n° 11)

Observations	Réponse de la ville	Modification proposée par la ville
<p><u>La production de logement</u> Le PLU ne mentionne pas d'objectifs de constructions de logements, ce qui empêche de voir les efforts fait dans ce domaine, il serait donc nécessaire que le PLU fixe des objectifs en la matière tout en étant cohérent avec le PLHi.</p> <p><u>La densification des espaces d'habitat</u> Le schéma directeur de la région Ile de France prescrit une augmentation de la densité humaine principalement sur les espaces d'habitat. Augmenter les droits à construire sur les zones pavillonnaires (UG) (proximité du centre-ville et aux abords de l'avenue de la division Leclerc et de la route de Saint-Leu) serait souhaitable.</p> <p>Il est important aussi de revoir les droits à construire sur les zones pavillonnaires qui longe le T8 en corrélation avec les demandes du SDRIF qui demande de densifier.</p>	<p>Ces objectifs sont mentionnés dans la partie 3 du rapport de présentation (page 88). Néanmoins, ces objectifs chiffrés seront mentionnés en plus dans le PADD.</p> <p>Le PLU prend en compte cette démarche car il permet une augmentation de la densité humaine et de la densité des espaces d'habitat de plus de 15%. Il permet également la densification de terrains pavillonnaires de la route de Saint-Leu et de l'avenue de la Division Leclerc classés en zone UG au POS, dorénavant en zone UB. La nouvelle zone UG présente dans le PLU autorise une densification de l'habitat car la surface constructible au sol passe de 40 à 50 %. Etant donné le diagnostic urbain et paysager de la ville il a été décidé de garder les zones pavillonnaires afin de pérenniser l'identité de Villetaneuse marquée par la présence d'un tissu mixte : mélange entre le pavillonnaire et les grands ensembles.</p>	<p>Ajout de la production de logements attendue dans le PADD, document 2 du PLU.</p>

<p>Afin d'assurer la construction de logements en nombre suffisant, il serait opportun de compléter les OAP du pôle gare Villetaneuse-Université et de l'avenue de la Division Leclerc en imposant à ces secteurs une densité minimale de constructions.</p> <p>Le quartier Saint-Leu figurant dans la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville, ainsi que dans le NPNRU, le PLU doit prendre en compte le projet de rénovation urbaine pour permettre sa réalisation opérationnelle. Il serait opportun que les espaces classés en zone UG dans ce secteur évoluent vers un zonage permettant des formes plus denses.</p> <p><u>Le développement de l'université Paris XIII</u> Dans le but de permettre l'accueil du bâtiment de recherche pour l'université, il serait souhaitable de classer la zone AU le long de l'avenue Jean-Baptiste Clément en zone UE.</p> <p>La transformation de la rue Joliot-Curie dans l'université ne permettrait plus de garantir la sécurité de l'université.</p>	<p>L'objectif démographique est inscrit dans le PADD. Il est maintenu à 2 000 habitants supplémentaires à l'horizon 2030 malgré la réduction de la zone UP1 (voir plus bas). Par ailleurs, les objectifs de production de logements, compatibles avec les orientations du SDRIF, seront mentionnés dans le PADD.</p> <p>La diversité urbaine et architecturale, à laquelle participent les secteurs pavillonnaires, est nécessaire à la qualité de vie de ces quartiers comme l'indique le PADD.</p> <p>Une partie des terrains situés à l'est de l'avenue J.B Clément est classée en zone AU, c'est-à-dire une zone d'urbanisation future. L'implantation de nouvelles constructions nécessitera une modification du PLU. Le projet PLU ne rend pas possible, en l'état, l'implantation du bâtiment de recherche.</p> <p>Le prolongement de cette voie constitue un principe de « localisation de voirie à créer » (art. L123-2-c) afin d'assurer le désenclavement du site. Cette proposition émane des études urbaines du PUU II, présentées à l'Université Paris 13 lors des comités de pilotage.</p>	<p>Changement de la zone AU à l'est de l'avenue J.B. Clément en zone UE.</p>
--	---	--

<p><u>La prise en compte de l'environnement dans le PLU</u> Dans le cadre du projet sur les jardins ouvriers d'Aulnes et Marais, le PLU prévoit la consommation de la moitié des jardins ce qui répond pas à l'objectif de préservation et de valorisation. Le projet doit réduire de manière importante son urbanisation et significativement majorer les parties vouées à être urbanisées.</p> <p>Les « prairies de l'université » sont classées en zone AU et UC dans le projet de PLU. Il serait préférable en lien avec le schéma régional de cohérence écologique d'île de France de maintenir ces espaces en zones naturelles.</p>	<p>Elle apparaît nécessaire à la conduite du projet de rénovation urbaine du quartier Sain-Leu, retenu dans le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain 2014-2024 dans le cadre de la politique de la ville.</p> <p>Suite aux avis des PPA et de la CIPENAF, la ville prévoit de modifier sensiblement les orientations réglementaires et les OAP pour le secteur des Aulnes et des Marais avec pour objectif une meilleure préservation et valorisation des jardins et des espaces naturels. Il est ainsi envisagé le passage de la zone UP1 à l'ouest des jardins en zone N et une modification de l'emprise de la zone UP1 à l'est, diminuant sensiblement les espaces d'urbanisation sur ce secteur. En conséquence, les OAP concernant la répartition des espaces, la typologie urbaine, l'organisation des voiries et des cheminements seront modifiées.</p> <p>La zone AU correspond à l'implantation future potentielle d'un lycée. La région Ile-de-France ayant précisé n'avoir aucun projet en ce sens, la commune envisage l'implantation de jardins familiaux sur ce site supposant un changement de zonage.</p>	<p>Evolution de la zone UP1 à l'ouest vers N. Evolution de la pointe sud de la zone UP1 à l'est vers N. Evolution de la zone Nj au nord-est vers UP1.</p> <p>Modification des OAP des Aulnes et des Marais, document 3 du PLU.</p> <p>Evolution de la zone AU vers un secteur Nj, de l'extrémité Ouest.</p>
---	--	---

<p>Le zonage N assigné aux prairies n'est pas compatible avec leur rôle écologique car il permet trop de droits à construire. Le sous zonage Np, tel qu'utilisé pour le parc de la butte Pinson, semble plus approprié.</p> <p>Dans le cadre de la continuité verte et écologique identifiée par le SDRIF et le SRCE, programmer un espace végétalisé au sein de la zone UP2 prenant la forme d'un linéaire d'arbres permettant la liaison des espaces verts de l'université à ceux de la zone d'activités du Château.</p>	<p>La zone UC, au Sud de la zone naturelle est limitée par la continuité de la rue du Maroc, afin de permettre le projet de rénovation urbaine du quartier Saint-Leu. Il s'agit d'une zone de faible emprise, intégrée dans le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain 2014-2024 dans le cadre de la politique de la ville.</p> <p>Villetaneuse confirme le rôle important des prairies de l'université dans les continuités écologiques. Bien qu'initialement prévue uniquement pour le parc de la butte Pinson, la zone Np semble également être adaptée à la nature de ces espaces.</p> <p>Les OAP pour le secteur pôle gare Villetaneuse Université définissent un principe d'une nouvelle voie est-ouest reliant l'avenue de la Division Leclerc à la rue de l'Université et en conséquence la ZAE à l'université. La commune propose de compléter ce principe de voie par une orientation imposant la plantation d'un linéaire d'arbres de part et d'autre de cette voie.</p>	<p>Changement de la zone N des prairies de l'université en zone Np.</p> <p>Complément à l'OAP du pôle gare Villetaneuse-Université, document 3 du PLU.</p>
--	---	--

<p><u>Inventaire des capacités de stationnement</u> Préciser les possibilités de mutualisation des espaces de stationnement dans le rapport de présentation.</p> <p>Compléter la stratégie de stationnement automobile décrite dans le PADD par une orientation sur le stationnement vélo.</p> <p><u>Analyse de la capacité de densification des espaces bâtis</u> Compléter l'analyse du potentiel de mutation et de densification des espaces bâtis sur l'ensemble des zones bâties.</p> <p><u>Règle de hauteur sous-plafond</u> Le PLU ne peut pas imposer de hauteur sous plafond pour les rez-de-chaussée commerciaux : supprimer cette disposition de l'article 11 du règlement des zones UB et UC.</p> <p><u>Justification des choix retenus dans le PADD</u> Etayer les justifications des choix retenus pour établir le PADD et les OAP dans le rapport de présentation.</p>	<p>Les possibilités de mutualisation des espaces de stationnement ne concernent que les parkings gérés par les bailleurs sociaux qui sont sous-occupés. Des compléments seront ajoutés en ce sens.</p> <p>La ville complétera le PADD par une orientation sur le stationnement vélos dans la partie relative aux transports, déplacements, circulations douces.</p> <p>L'analyse du potentiel sera complétée par l'exemple d'un îlot type pour chaque type de zone. Le potentiel des autres zones bâties UE et UI, à destination d'équipements ou d'activités, sera analysé.</p> <p>La commune propose de remplacer la norme quantitative de la hauteur minimale des rez-de-chaussée actifs par la référence de la hauteur suffisante pour assurer le bon fonctionnement des destinations autorisées.</p> <p>Les justifications des choix retenus pour établir le PADD et les OAP seront étayées ou remaniées pour en faciliter la compréhension.</p>	<p>Complément à la partie sur le stationnement public chapitre 8.4 du diagnostic, document 1.1 du PLU</p> <p>Complément à la partie 2.3.C du PADD, document 2 du PLU.</p> <p>Complément au chapitre 5 des dispositions du PLU et des incidences sur l'environnement, document 1.3 du PLU.</p> <p>Modification de l'article 11.4.4 des zones UB et UC du règlement, document 4.1 du PLU.</p> <p>Modification des chapitres 1 et 2 des dispositions du PLU et des incidences sur l'environnement, document 1.3 du PLU.</p>
---	---	--

<p><u>Risques liés au transport de matières dangereuses</u> Accompagner le report graphique des canalisations de gaz haute pression par les prescriptions liées. Inscrire ces dispositions aux articles 1 et 2 du règlement sur la base du Porter à Connaissance (PAC). Ce PAC devra être annexé au PLU.</p>	<p>Les canalisations de gaz haute pression ainsi que les prescriptions liées, transmises dans le Porter à Connaissance et précisant, entre autres, les contraintes en matière d'urbanisme, sont déjà annexées au PLU, au chapitre 11 de la notice des annexes (document 5.1). Par ailleurs, le tracé des canalisations de gaz haute pression est reporté également sur le plan des servitudes d'utilité publique (plan 5.2)</p>	
<p><u>Remarques réglementaires</u> Incohérence entre la règle générale et les dispositions particulières pour l'article 6 de la zone UP.</p>	<p>Cette incohérence sera corrigée par la suppression de la disposition particulière pour les CINASPIC.</p>	<p>Modification de l'article 6.2 de la zone UP du règlement, document 4.1 du PLU.</p>
<p>Incohérence dans la règle générale de l'article 8 de la zone UP.</p>	<p>Cette incohérence sera corrigée par la suppression de la mention « ainsi que dans le cas où l'une des deux constructions constitue une construction annexe ».</p>	<p>Modification de l'article 8.1 de la zone UP du règlement, document 4.1 du PLU.</p>
<p>Mentionner le type de véhicule concerné par les règles de stationnement à l'article 12 de la zone UP.</p>	<p>Il s'agit des véhicules motorisés voiture et deux-roues. Cette mention n'est pas précisée à l'article 12.2 pour l'ensemble des zones du règlement.</p>	<p>Complément au titre de l'article 12.2 de l'ensemble des zones du règlement, document 4.1 du PLU.</p>

Avis du Commissaire Enquêteur,

Par courrier du 3 septembre, la préfecture a donné un avis réservé, qui devra être levé par :

- l'intégration dans le PLU d'objectifs de modération de la consommation de l'espace compatibles avec la lutte contre l'étalement urbain en s'appuyant sur
 - une plus grande densification des espaces d'habitat tel que prévu par le SDRIF,
 - la préservation des jardins familiaux des Aulnes et des Marais,
 - le maintien en zone naturelle des prairies de l'université.
- L'évolution du zonage afin de permettre le projet de l'université à court terme.

Pour les zones déjà affectées à l'habitat,

Par comparaisons effectuées entre les zones POS -> PLU, il ressort que l'emprise au sol des constructions est augmentée.

Pour les secteurs UBb situés au sud de la ville, à l'angle de l'avenue de la Division Leclerc et la route de Saint-Leu, les règles relatives aux emprises au sol ont évolué de 50% (POS) à 70% pour le PLU. Il en est de même en ce qui concerne le passage de la zone UE du POS en zone UC du PLU (le long de la route de Saint-Leu). Toutefois, les hauteurs des constructions sont restées les mêmes afin de conserver une certaine cohérence avec les constructions existantes et environnantes.

Quant à la zone UG, l'emprise au sol a également été augmentée, passant d'une emprise de 40% au POS à 50% au PLU.

Ces mesures constituent une augmentation potentielle de 700 logements, et répondent ainsi à l'objectif fixé en matière d'augmentation de la population d'ici 2030, et dans l'état actuel, il me paraît judicieux de s'en tenir à ces mesures. En effet, il ne me paraît pas cohérent de demander à une commune comme Villetaneuse, qui a la chance de compter dans son territoire plus de 25% de sa superficie en zone naturelle, plus de 74% d'espaces « vert » (si on prend en compte les zones N, les cœurs d'îlot, espaces résidentiels...) et qui présente aussi la particularité d'avoir plus de 11% de son territoire occupé par l'Université Paris XIII, soit 26 ha auquel il serait logique de rajouter la superficie UI et UE, (83 ha) ce qui donne in fine seulement 38,8% de son territoire à usage d'habitation....

Comme demandé, il conviendra de compléter la partie 3 du rapport de présentation, chapitre 5, consacré à la capacité d'accueil et aux objectifs de développement par une analyse portant sur la densification des espaces bâtis,

Pour les OAP :

Les OAP « pole gare-université » ainsi que celles situées le long de la Division Leclerc, seront compétées par l'indication d'une densité minimale de 70 logements par hectare, ce qui correspond à une densité de logements cohérente avec les densités observées dans les projets urbains de Seine-Saint-Denis. Pour les OAP encadrant l'avenue de la Division Leclerc, les constructions sont prévues à R+3 afin de constituer le front bâti, le long de cette avenue.

La préservation des jardins familiaux sera à faire dans le cadre de la modification de l'OAP prévue dans la zone UP1, car en effet, l'OAP du secteur des Aulnes et des Marais, et bien qu'il ne s'agisse ici, au niveau du dossier PLU, que d'une « orientation » soulève dans la proposition d'aménagement telle qu'elle est faite, un problème important dans la mesure où cette zone est actuellement constituée de nombreux jardins qui contribuent grandement au maintien de la trame verte et à la continuité écologique.

Toutefois, il est vrai qu'une partie de cette surface réservée actuellement aux jardins pourrait être utilisée à des fins de constructions eu égard à la présence –relativement proche- de la gare desservie par le T8 et bientôt par la ligne TLN, Une surface presque identique pourrait alors être trouvée ailleurs, c'est ce que propose la ville en transférant en zone Nj la parcelle située à l'extrémité ouest initialement prévue en zone AU.

Cette proposition, je la partage entièrement dans la mesure où il serait alors possible de revoir la « reconstitution » des jardins, qui pourrait alors se faire non seulement en nombre –ce qui réduirait peut être trop la superficie de chacun- mais également en surface, car les « jardiniers » venus s'exprimer sur ce sujet seraient preneurs de parcelles situées à l'extrémité ouest, et l'Université, que j'ai rencontrée lors de cette enquête n'y serait pas opposée.

A mon avis, l'OAP doit entièrement être repensée dans cette optique, c'est-à-dire diminuer autant que faire se peut les conséquences sur les jardins, modifier l'implantation des habitats collectifs en les rapprochant de la gare, transférer un certains nombre de jardins dans la nouvelle zone Nj située à l'extrémité ouest.

Compte tenu de ces éléments, une nouvelle esquisse de l'OAP « Les Aulnes et des Marais » tenant compte des observations faites, a été rapidement proposée par la ville, elle fait l'objet de l'*annexe 4* jointe au rapport.

Cette nouvelle proposition présente, à mes yeux, beaucoup d'avantages dans la mesure où elle répond aux souhaits de moins consommer d'espace «jardins», mais aussi elle favorise mieux que la précédente proposition, la continuité de la trame verte, qui se retrouve plus large et qui n'est plus encadrée par les habitations ;

Elle présente également l'avantage de rapprocher tous les logements du centre ville et des transports en commun. C'est pourquoi, il serait souhaitable que dans le projet qui sera à affiner avant l'approbation du PLU, qu'il soit tenu compte de cette proximité des transports pour prévoir un nombre suffisant de logements afin que celui-ci soit le plus approchant possible du nombre indiqué dans l'OAP du dossier soumis à enquête soit 250 logements environ.

Dans le cas probable où la réduction des espaces à construire au niveau de la zone UP1 ne permettait pas toutes les constructions initiales envisagées (250 environ) , il conviendrait alors d'examiner la possibilité d'en reporter une partie sur les autres OAP comme le « Pôle-gare Université », sa situation géographique militant pour une densification plus importante, mais également sur les OAP situées le long de l'avenue de la Division Leclerc, et ce afin d'arriver, d'une manière globale, à réaliser au titre des OAP l'objectif de création des 670 logements comme initialement.

Le Plan de zonage :

Les modifications de zonages suivantes seront réalisées :

- Zone AU située à l'est de l'avenue JB Clément, passage en zone UE
- Zone AU située à l'extrémité ouest JB Clément, passage en zone Nj
- Zone N à l'ouest de l'avenue JB Clément, passage en zone Np.

Le document 4.3 – Plan de zonage, rectifié en conséquence, fait l'objet de *l'annexe 5*.

Après modifications comme indiqué ci-dessus, les mesures proposées permettent à la commune de restreindre sa consommation d'espace vert, la superficie des zones naturelles s'élève désormais à 58.2 hectares, (contre 58.4 au POS), soit une différence de moins 0,2 ha alors que cette différence était de moins 3,1 ha dans la proposition initiale. (POS : 58.4 - PLU : 55.3 = -3.1). Un tableau de comparaison établi sur ces nouvelles bases figure en *annexe 6*.

Enfin, les remarques contenues dans l'annexe technique jointe au courrier ont toutes reçues réponse.

En conclusion, et après analyse des réponses faites par la ville, j'estime que les mesures proposées répondent aux demandes faites par la Préfecture et que l'avis réservé peut ainsi être considéré comme levé, dans la mesure où, avec un nombre de constructions à horizon 2030 prévu à 1020, (soit 350 au titre de la densification et 670 pour les zones UP), la commune de Villetaneuse sera à même de remplir sa part du contrat au sein de la communauté d'agglomération de commune tout en conservant pratiquement tout son potentiel « trame verte ».

3.12 - RENCONTRE du 4 novembre 2015 avec Monsieur François LAIR (Directeur Général des Services de l'Université Paris XIII)

Après avoir brièvement précisé le rôle du commissaire enquêteur dans le déroulement de cette enquête, nous avons ensuite abordé les différents points listés dans le courrier du 16 juillet par lequel Le Président de l'Université faisait part de ses observations sur le projet de PLU. Ce courrier était joint au dossier soumis à enquête publique, il figure en pièce jointe, dossier 6.5 – lettre n°2)

Avant toute chose, Monsieur LAIR a tenu à rappeler que l'Université maintenait ses remarques, plus particulièrement en ce qui concerne les terrains de l'Université qui faisait l'objet d'une proposition de zonage « AU », empêchant par la même toute extension des installations universitaires, tant à l'est qu'à l'ouest de l'avenue JB Clément.

J'ai précisé à mon interlocuteur, qu'il serait proposé à la ville de modifier le zonage de la parcelle « AU » figurant à l'est de l'avenue JB Clément en zonage UE, ceci afin de permettre notamment, la construction du bâtiment de recherche.

Cette proposition m'a semblé être de nature à rassurer Monsieur LAIR, qui a tenu à préciser que des projets à moyens termes étaient bien en cours de réflexion pour le côté « est » de l'avenue, mais qu'il n'en était pas de même pour la partie « ouest », pour laquelle les projets étaient à beaucoup plus long terme.

Compte tenu de ce long terme, j'ai expliqué que le PLU n'était pas un document figé, qu'il était applicable à l'instant T, mais pouvait très bien évoluer dans le temps afin de permettre, si la nécessité s'en faisait sentir, la réalisation de futurs projets sur les parcelles « ouest »: Il serait alors temps de procéder à une révision du PLU actuel, en vue de procéder à sa modification, qui pourraient autoriser

l'implantation de nouvelles constructions, tout en prenant en compte tous les autres facteurs, notamment sur le plan des espaces vert que cette modification viendrait à supprimer. Une enquête publique serait alors réalisée dans les mêmes conditions que celle-ci.

Le changement de zone AU en zone Nj ne soulève donc plus de réticence, sauf à émettre l'idée que l'utilisation de ces parcelles mériteraient peut être une utilisation plus « élaborée » que l'implantation de simples jardins.

Le cas de la RD 25, dite aussi avenue JB Clément, a été abordé, sous l'angle de la sécurité des personnes fréquentant l'université et traversant cette avenue à hauteur de l'entrée de l'Université. Certes, la présence du T8 et prochainement de la future ligne TLN, va modifier les habitudes car un plus grand nombre d'étudiant accèdera par l'entrée côté « Pôle Gare », mais compte tenu de la dangerosité liée aux circulations routières, et aux accidents ayant déjà eu lieu, la mise en place de systèmes destinés à ralentir la vitesse des véhicules serait la première des choses à faire en attendant d'engager des réflexions plus approfondies sur son devenir. (Ralentisseurs performants ? radar ? chicanes ?)

La proposition contenue dans le PLU d'utiliser la rue Joliot Curie pour créer une liaison rue du Maroc – avenue Division Leclerc, a été évoquée. Actuellement, l'Université, appuyée en cela par la Préfecture, n'est pas favorable à cette proposition telle que formulée, car cela reviendrait à rouvrir complètement l'espace de l'université au public ce qui est, dans les conditions actuelle de sûreté, totalement inenvisageable.

Toutefois, l'Université se dit prête à en examiner la faisabilité dans le cadre d'une réflexion globale qui porterait sur le réaménagement de l'îlot situé au sud de la rue Joliot Curie entre cette rue et les habitations desservies par la rue Carnot, îlot où se situe actuellement le « club chaufferie » de l'Université.

Dans cette hypothèse, l'îlot pourrait recevoir des installations communes accessibles côté ville et côté campus, la clôture entourant le domaine universitaire pouvant alors être installée tout le long côté nord de la rue Joliot Curie qui relèverait alors du domaine public, répondant en cela au souhait exprimé par le Plan de Référence du PUU II présenté en son temps à l'Université lors de comités de Pilotage.

Enfin, d'une manière générale, les relations « Université » - « ville » ont été abordées, et de la discussion qui a suivi, il m'est apparu que l'Université serait preneuse de relations plus formalisées, dans le sens où des rencontres régulières et programmées traitant de sujets bien précis seraient vraisemblablement de nature à faciliter les échanges et la compréhension des attentes de chaque partenaire.

4 - ANALYSE DES OBSERVATIONS PORTEES SUR LE REGISTRE

Observation n°1 : Le 15 septembre 2015

Monsieur Gilles ROBARD, 25 sentier des Moutonnes à Villetaneuse

- 1) - La parcelle C099, anciennement zone UI sur le POS en vigueur est prévue de passer en zone Np. Je demande qu'elle repasse en zone UGa comme le reste de ma propriété
- 2) Je demande pour le sentier des moutonnes l'application des règles d'accès conformément au titre 1 du règlement (à savoir un minimum de 3 mètres)

Précision du commissaire enquêteur »

(Un document « rappel historique » de 4 pages a été remis pour insertion dans le registre c'est le rappel des faits depuis 1954/56, date où ce problème lié aux conditions d'accès a été soulevé.

Ce document est hors du champ d'application de cette enquête).

Avis de la ville :

- 1) La parcelle C099 se situe dans le Périmètre Régional d'Intervention Foncière du parc de la Butte Pinson, dont l'objectif est de protéger les espaces naturels menacés par la poussée de l'urbanisation. Cette protection suppose son classement en zone Np dans le projet de PLU de Villetaneuse.
- 2) La largeur minimale de l'accès, définie au titre 1 du présent règlement, est de 3 mètres en UGa, y compris le secteur du sentier des Moutonnes. L'ensemble des règles concernant l'accès en zone UGa est précisé à l'article 3.1 du règlement. Le sentier des Moutonnes fait par ailleurs l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (secteur Butte Pinson – Jean Jaurès) concernant l'accessibilité.

Avis du commissaire enquêteur

Il me semblerait en effet plus logique que l'ensemble de la propriété soit inscrit dans le même zonage, c'est-à-dire UGa, en revanche, la parcelle citée serait alors soumise, tout comme le fond de la propriété, aux dispositions relevant de l'article L123-1-5 III, 2° (dispositions inscrites au graphique et à l'article 13.3 du règlement).

Pour l'accès, l'OAP prévue dans ce secteur répond au souci de Monsieur ROBARD.

Observation n° 2 : Le 15 septembre 2015.

Madame Danièle GUILLEMET-LEGUILLIER 60 Rue Charles de Gaule à Deuil-la-Barre.

Dans le POS actuel les parcelles 095 et 094 « chemin derrière le château » d'environ 40 ares, relèvent de la zone UEs, dans la proposition de PLU, ces zones sont proposées Nj alors que le reste de la zone UEs est proposée en zone UE. Pourquoi cette différence ?

Je pense que ces deux parcelles auraient pu ou pourraient être aménagées en zone pavillonnaire comme celles donnant rue Gabriel Péri.

Merci d'étudier cette proposition.

Avis de la ville :

Dans le POS, ces parcelles étaient classées en zone UEs destinée aux équipements sportifs et de loisirs. Dans cette zone, toute construction ou installation non liées aux activités sportives ou de loisirs, dont le logement, sont interdites.

Non bâties, les deux parcelles sont aujourd'hui encore utilisées comme jardins cultivés. Elles s'inscrivent dans la ceinture verte de Villetaneuse et dans une continuité écologique de la trame verte et bleue communautaire, entre le parc de la Butte Pinson et les jardins familiaux des Joncherolles.

Le PADD précise que les éléments importants de sa ceinture verte doivent être préservés et valorisés en renforçant les continuités écologiques et paysagères. Cette préservation et cette valorisation supposent le classement en zone Nj dans le projet de PLU de Villetaneuse.

Avis du commissaire enquêteur

Dans ce secteur, la continuité écologique ne peut se faire que par le maintien de cette partie « verte » qui est cultivée depuis de nombreuses années, et il serait, à mon avis, très dommageable d'en modifier le classement au niveau du zonage.

D'autre part, compte tenu de leur configuration géographique (manque de largeur) il me semble que ces parcelles ne sauraient, à elles seules, justifier la mise en œuvre d'une opération immobilière présentant suffisamment d'attrait.

Observation n°3 : 26 septembre 2015

Mr et Mme GOURY 37 bis avenue Jean-Jaurès à Villetaneuse

Propriétaire d'une parcelle de 1522 m2 sur laquelle une maison de 100 m2 d'emprise au sol est construite. Le PLU prévoit dans le secteur UGa une limite de 30% ce qui équivaut à 450 m2 :

Dans ce cas est ce que je pourrai :

- 1) Construire une deuxième maison*
- 2) Diviser le terrain en deux parties ?*

Avis de la ville :

L'emprise au sol maximale des constructions en zone UGa est de 30%, soit environ 457 m² pour un terrain de 1522 m². L'implantation de nouvelles constructions est réglementée aux articles 7, 8 et 9 du règlement et dans le cas présent aux dispositions graphiques (cf. plan de zonage).

La parcelle C195, sis 37 bis avenue Jean Jaurès, est contiguë au parc régional de la Butte Pinson. Le fond de la parcelle, non bâti, en tant qu'espace vert paysager formant une transition entre le bâti et le parc doit faire l'objet d'un traitement végétal en pleine terre (cf. orientations d'aménagement et de programmation, secteur Butte Pinson – Jean Jaurès) et n'est donc pas constructible. Il est soumis à une disposition graphique réglementaire en faveur de la trame verte : espace de mise en valeur paysagère ou écologique (cœur d'îlot vert). La règle pour ces espaces est définie à l'article 13.3 de la zone UGa.

Avis du commissaire enquêteur

La présence de la propriété tout contre le parc régional de la butte Pinson présente, sans nul doute, pour le propriétaire, un avantage considérable en matière d'environnement et de qualité de vie, mais cela suppose aussi des contre parties qui permettent de maintenir cet avantage, et pour ce faire, la partie jouxtant immédiatement le parc doit être protégée des constructions trop proches, d'où la proposition de la ville de soumettre le fond des parcelles à certaines règles explicitées dans sa réponse, proposition à laquelle j'adhère entièrement.

Observation n° 4 : 26 septembre 2015

Madame HERSCU 3 rue du 19 mars à Villetaneuse

-Sur le secteur « jardins ouvriers », conserver le cheminement piétons « sentier du Marais – rue Blanqui puis Roger Salengro »

-Ne pas trop « surcharger » la ville en logements sociaux pour permettre une « harmonie de vie »

-Privilégier des commerces de proximité « café – vente de journaux »

-Souhaiterais que l'on puisse traverser l'université à pied pour relier le sud et le nord de la ville.

-Il existe une friche derrière la poste – peut-on en faire un lieu public pour agrandir soit l'espace de jeux des enfants ou le jardin du pôle senior ?

Avis de la ville :

-Les orientations d'aménagement et de programmation pour le secteur des Aulnes et des Marais gardent le principe d'un cheminement Nord Sud, mais son tracé peut varier en fonction du projet.

-En raison de la part importante du logement social dans le parc de logements Villetaneusiens (64% de logements HLM loués vides en 2012 selon l'INSEE), il n'y a pas dans le PLU de dispositions spécifiques au logement social.

-Les linéaires de rez-de-chaussée actif figurant au plan de zonage et dont les dispositions réglementaires sont prévues dans le règlement (titre 1) sont l'expression de la volonté de la ville de préserver l'attractivité du centre-ville et des pôles de proximité sans pouvoir définir précisément les types de commerces.

-Le prolongement souhaité de la rue Joliot Curie vers l'avenue du Maroc, traversant l'emprise de l'université, traduit par une localisation de voirie à créer sur le plan de zonage, a pour objectif de concourir au désenclavement du site et de faciliter les déplacements au sein de la commune. L'université est maîtresse de son foncier et ne souhaite pas permettre la traversée du site. Cependant, la ville œuvre par le prolongement de la rue Joliot Curie au désenclavement du secteur.

-La friche derrière la Poste est une propriété foncière privée, la ville n'a donc aucun moyen d'intervention quant à la réalisation d'un espace public. Toutefois, un espace vert résidentiel est inscrit au PLU en cœur d'îlot. Il convient d'ôter de cet espace vert résidentiel la partie utilisée en parking.

Avis du commissaire enquêteur

Pour le secteur des Aulnes et des Marais, voir réponse page 53 du rapport.

Pour la traversée de l'Université, voir réponse page 32 du rapport.

S'agissant d'un emplacement privé, la ville n'a aucun moyen d'intervenir, mais le classement de l'endroit en espaces vert résidentiel est un gage de pérennité.

Observation n° 5 : le 26 septembre 2015.

Madame Paulette CARBILLET – 13 rue Carnot à Villetaneuse

-Je souhaiterais que les équipements suivent (je devrais dire « devancent ») l'augmentation de l'habitat, qu'il s'agisse d'équipements lourds (piscine par exemple, centre de soins etc...) que de petits commerces de proximité.

-Il serait opportun de prévoir effectivement la zone de voirie permettant aux habitants de traverser la ville du nord au sud et, de plus, en rouvrant les passages sis sur les terrains de l'université = rue Joliot Curie, débouché sur la rue Carnot – fermés pour cause de sécurité (ça se comprend) mais ne pourraient l'être fermés que le soir.

*-J'ajoute à ce propos que l'insécurité se manifeste aussi bien sur les habitants que les étudiants aux sorties du campus, notamment les impasses (rue du Maroc).
Pour le reste, je pense que le projet PLU va dans le bon sens.*

Avis de la ville :

-Le PADD du projet de PLU précise qu'un développement urbain de Villetaneuse implique de nouveaux habitants et de nouveaux besoins. Toute opération de construction comprenant des logements devra ainsi prendre en compte les capacités d'accueil en milieu scolaire et périscolaire existantes et les compléter avec un nouveau groupe scolaire. Le PLU prévoit des dispositions pour permettre la réalisation futur de nouveaux équipements mais ne peut en définir la programmation. Par ailleurs, les orientations d'aménagement et de programmation prévoient pour la plupart des secteurs concernés une mixité fonctionnelle : habitat, équipement, commerce, etc. De plus, les règles de la zone UE du projet de PLU, destinée aux équipements, permettent un développement des équipements existants.

-Le prolongement souhaité de la rue Joliot Curie vers l'avenue du Maroc, traduit par une localisation de voirie à créer sur le plan de zonage, a pour objectif de concourir au désenclavement du site et de faciliter les déplacements au sein de la commune. Dans cet objectif, la commune souhaite également préserver le cheminement existant entre la rue Carnot et la rue Joliot Curie. Elle envisage de l'inscrire sur le plan de zonage par une disposition graphique « Cheminement à aménager ou à préserver ».

Avis du commissaire enquêteur

Pour les équipements, les dispositions envisagées par la ville sont, à mon avis, de nature à répondre aux souhaits exprimés, la concrétisation des mesures envisagées (logement, équipement, commerces) seront alors à examiner dans le cadre de la mise en œuvre des projets.

Pour la traversée de l'Université, voir réponse *page 32* du rapport.

Observation n° 6 : le 7 octobre 2015.

Monsieur BEAUCHAMP Jean-Marie – Président des jardins ouvriers de Villetaneuse.

En 2013, le projet de la municipalité était de faire des jardins ouvriers sur le terrain de l'université (dit « prairie ». Or, aujourd'hui, c'est d'en supprimer entre 80 et 90 parcelles et réduire la surface de ces parcelles.

Pourquoi pas utiliser toute cette surface pour combler celle que vous allez utiliser pour votre PLU.

Ne laisser pas mourir les jardins ouvriers.

Avis de la ville :

Les orientations d'aménagement et de programmation pour le secteur des Aulnes et des Marais seront complétées par l'inscription de la reconstitution dans la ceinture verte de Villetaneuse du nombre de jardins, l'objectif étant de pérenniser ces jardins.

Dans ce cadre, la commune envisage de faire évoluer la zone d'urbanisation future AU à l'ouest de l'avenue Jean-Baptiste Clément en zone Nj, destinée à accueillir de nouveaux jardins ouvriers/familiaux.

Avis du commissaire enquêteur

Voire réponse détaillée *page 53* du rapport.

Observation n° 7 : le 16 octobre 2015.

Monsieur Matéo IVANISEVIC – 65 avenue de la Division Leclerc. Villetaneuse

- a) *Oui aux logements sociaux en face de la cité S. Allende mais avec quelques mètres de recul et avec un maximum de 4 étages sans locaux commerciaux,*
- b) *Derrière les logements sociaux devant la cité Allende, il faudrait une bande verte de 15 mètres de largeur,*
- c) *Par rapport à la zone UP3, coté université, oui à la construction des logements étudiants, une extension pour moins de 200 logements et le faire dans la continuité de la résidence réalisée récemment pour donner une distance avec le T8. Les terrains de sports doivent être protégés (entourés) toujours dans la même lignée des 2 résidences (pour garder la distance avec le T8). La partie verte serait tout au long de la voie du T8.*
- d) *Repenser l'avenue de la Division Leclerc : circulation difficile, conflictuelle, poids lourds,*
- e) *Le triangle de la Division Leclerc (rue H. Wallon – Prosper Gigot) construction de pavillons d'accession à la propriété (sociaux) sans toucher l'existant.*

Avis de la ville :

- a) A l'interface d'espaces économiques (ZAE), résidentiels et universitaires, ce secteur est un lieu favorable à la création d'une transition urbaine et au développement d'une mixité fonctionnelle comprenant des commerces et/ou des services.
- b) Les orientations d'aménagement et de programmation pour le pôle gare Villetaneuse-Université prévoient déjà un principe d'aménagement paysager en bande derrière le cimetière.
- c) Les orientations d'aménagement et de programmation pour les franges de l'université prévoient des constructions à destination de logement étudiant dans les gabarits et la continuité de la nouvelle résidence. Des ouvertures visuelles devront être dégagées vers le cœur d'îlot à destination de parc, sports et loisirs. L'un des objectifs est la constitution d'un front urbain perméable et séquencé, en lien avec l'axe structurant et multimodal qu'est l'avenue de la Division Leclerc.
- d) Le règlement de circulation n'est pas un élément du PLU. Le trafic poids lourd, en lien avec la ZAE du Château, est prioritairement organisé sur les axes prévus à cet effet, à savoir la rue Jean Allemane, afin de limiter les nuisances sur les zones d'habitation. Cependant, une réflexion est en cours pour interdire les poids lourds sur l'avenue de la Division Leclerc.
- e) La plupart des constructions situées dans le secteur Henri Wallon et Prosper Gigot (OAP) ont été démolies dans le cadre de la réalisation du prolongement du tramway. L'objectif est de développer une nouvelle offre de logement collectif, dont le gabarit s'inscrit dans une transition urbaine entre le tissu pavillonnaire de la rue Henri Wallon et de l'allée Prosper Gigot et les ensembles d'habitat collectif de l'avenue de la Division Leclerc.

Avis du commissaire enquêteur

Les réponses fournies par la ville aux observations faites par Monsieur IVANISEVIC répondent presque entièrement aux souhaits exprimés, sauf sur l'implantation de l'espace vert prévu en cœur d'îlot plutôt que le long du T8.

Pour ma part, et eu égard, aux orientations prises pour le réaménagement de l'avenue de la Division Leclerc, il me semble plus cohérent de positionner un îlot de verdure à l'intérieur des constructions permettant d'une part de constituer un front bâti le long de cette avenue, et d'autre part d'être mieux à même d'assurer la sécurité au sein de l'îlot de verdure qui se trouve en fait entouré de constructions.

Observation n° 8 : le 16 octobre 2015.

Un groupe d'une dizaine de « jardiniers » vient confirmer l'observation n° 6 de Monsieur BEAUCHAMP et faire part de leur mécontentement sur le fait que les jardins seront utilisés pour des constructions.

Pourquoi ne pas créer des jardins sur le terrain situé au sud et qui appartient à l'université, à condition que le bail soit de longue durée.

Suivent 7 signatures (Les autres personnes sont parties avant)

Avis de la ville :

Les orientations d'aménagement et de programmation pour le secteur des Aulnes et des Marais seront complétées par l'inscription de la reconstitution dans la ceinture verte de Villetaneuse du nombre de jardins, l'objectif étant de pérenniser ces jardins.

Dans ce cadre, la commune envisage de faire évoluer la zone d'urbanisation future AU à l'ouest de l'avenue Jean-Baptiste Clément en zone Nj, destinée à accueillir de nouveaux jardins ouvriers/familiaux.

Avis du commissaire enquêteur

Voire réponse détaillée page 53 du rapport.

Observation n° 9 : le 16 octobre 2015.

Monsieur OLIVIERA Clémentino – 95 rue Jules Ferry – Villetaneuse.

Je soussigné, monsieur OLIVIERA Clémentino, demeurant au 95 rue Jules Ferry à Villetaneuse, propriétaire d'un pavillon sur la zone UP1 qui doit être construite.

Je voudrais savoir ce que je vais devenir ?

Avis de la ville :

Suite aux avis des Personnes Publiques Associées, la commune envisage de reclasser ce secteur en zone naturelle. Il n'y aura ainsi pas de changement par rapport au Plan d'Occupation des Sols, dans lequel le secteur était classé en zone naturelle.

Avis du commissaire enquêteur

Voire réponse détaillée page 53 du rapport.

La propriété de M. OLIVIERA n'est donc plus directement concernée par la modification envisagée.

Observation n° 10 : le 16 octobre 2015.

G. HARAOUÏ – 87 avenue de la Division Leclerc – Villetaneuse
(Association du Cadre de Vie)

L'association du Cadre de Vie, au travers de ses membres, a pris connaissance avec intérêt du dossier de révision du POS de Villetaneuse, valant transformation en PLU, selon délibération du Conseil Municipal du 28 mai 2015.

S'agissant d'une ville universitaire depuis 1971, tous les fondements du projet, qu'il s'agisse de transports, d'accueil étudiants, de cadre de vie, nous ont particulièrement intéressés et nous y adhérons.

Le projet d'aménagement à 15 ans doit être en cohérence avec ces fondements, tout en respectant les espaces actuels.

De nombreux points positifs sont donc perçus par l'association qui souhaite néanmoins intervenir sur quelques aspects qui la questionnent.

1- LOGEMENT, MIXITE SOCIALE

La mixité sociale requiert l'équilibre collectif/individuel et logement aidé/intermédiaire

Certes, la ville s'est engagée à grossir de 2000 habitants à l'horizon 2030. Le taux de natalité y contribuera forcément et il ne faut peut-être pas raisonner qu'en terme de constructions nouvelles.

L'INSEE a recensé 64% de « logements HLM loués vides » sur Villetaneuse. La loi Duflot a récemment porté l'obligation de logements sociaux issue de la Loi SRU de 20 à 25%. Villetaneuse est 2,56 fois au dessus des 25%. C'est beaucoup trop si on veut garantir la mixité sociale. Il y a nécessité de rééquilibrer par une très large proportion de logements intermédiaires et la protection du tissu pavillonnaire existant.

Avis de la ville :

L'accroissement du nombre d'habitant prend en compte le solde naturel (différence entre les naissances et les décès) ainsi que le solde migratoire (différence entre les entrées et les sorties de la commune).

Les quartiers et secteurs pavillonnaires participent au cadre de vie des habitants. Leur préservation est une orientation importante du projet de PLU. 43 hectares sont classés en zone UG, à dominante habitat individuel. Ce qui correspond à près de la moitié des espaces à destination de logement.

Le PADD précise que les nouveaux programmes de logements devront soutenir la diversité morphologique de la ville en augmentant la part de locatif libre, en maintenant le logement social et en créant des programmes d'accession sociale à la propriété.

Avis du commissaire enquêteur

L'orientation prise par la ville me semble répondre aux préoccupations de l'association

2 – PRESERVATION DES ILOTS PAVILLONNAIRES EXISTANTS

Le projet en cours d'examen ne stipule vouloir protéger que partiellement les zones pavillonnaires.

Dans notre secteur, pourquoi celles de la rue Carnot, de l'avenue de la Division Leclerc ne sont-elles pas préservées ? Elles contribuent à « oxygéner » la ville situées qu'elles sont entre des axes de circulation et des zones industrielles (pour la Division Leclerc) ou l'Université (pour la rue Carnot).

Nous demandons que ces zones pavillonnaires soient inscrites en « préservation du tissu pavillonnaire » (plans page 19,31, 32 du projet d'aménagement) ; d'autant qu'elles sont déjà porteuses, côté Division Leclerc, de 2 garages mécanique (n°73 et 101), d'un magasin de vente de pièces auto (n° 69), une petite résidence universitaire privée (n° 69), de petit habitat collectif (n° 59, 63, 71, 101,121) et de 2 cafés restaurant (n°59, 61).

Avis de la ville :

Dans le projet de PLU, ces espaces sont déjà classés en très grande partie en zone UG, à dominante d'habitat individuel, bien qu'ils ne sont pas inscrit dans le PADD.

Avis du commissaire enquêteur

Selon le règlement, la zone UG correspond à des constructions à hauteur limitée, situées dans une zone résidentielle, et se trouvent donc, de fait, déjà protégées par la simple application des dispositions prévues au règlement de cette zone, notamment dans les articles 1 et 2 (constructions interdites ou autorisées) et article 9 (emprise au sol) et article 10 (hauteur des constructions qui reste pratiquement identique à celles qui était prévues au POS).

3 – TRIANGLE DIVISION LECLERC-HENRI WALLON-PROSPER GIGOT

Il y a deux rues pavillonnaires sur trois. Il serait cohérent, côté Division Leclerc, de faire de l'habitat individuel en bande plutôt que du collectif.

Avis de la ville :

Etant donné l'arrivée de nouveaux transports et donc la requalification de la voie, la commune envisage de développer une nouvelle offre de logement collectif (d'une hauteur R+3 maximum), dont le gabarit s'inscrit dans une transition urbaine entre le tissu pavillonnaire de la rue Henri Wallon et de l'allée Prosper Gigot et les ensembles d'habitat collectif de l'avenue de la Division Leclerc.

Avis du commissaire enquêteur

Pour cette OAP, il est précisé que la hauteur maximum sera de R+3, l'implantation des ces bâtiments le long de l'avenue de la Division Leclerc contribuera à poursuivre le front bâti que la ville entend installer sur cette avenue, et la présence d'une disposition graphique le long de l'allée Prosper Gigot (espace paysager) permettra d'assurer la transition avec les constructions voisines existantes. De plus, la décision d'implanter un habitat collectif proche d'une station du T8 me semble tout à fait pertinente, et suis en accord avec la réponse faite par la ville.

4 – MAINTIEN D'ESPACES VERTS

L'idée d'une continuité écologique et paysagère ceinturant la ville devrait s'accompagner de la préservation des îlots de nature existants à l'intérieur. Notamment les anciens vergers le long de la Division Leclerc, à hauteur de l'IUT, qui sont l'habitat d'une petite faune sauvage protégée par la Loi (hérissons, passereaux etc.).

Il serait cohérent de garder une partie de nature « sauvage » à cet endroit, qui pourrait même être utilisée à des fins éducatives.

Du côté du ru au nord, il s'agit du ru des Haras qui prend sa source à Montmorency où il est partiellement busé, totalement enterré à Groslay, et encore partiellement busé à Montmagny.

Qu'advierait-il à Villetaneuse si, à la faveur du réchauffement climatique, des événements graves devaient se produire ?

Des espaces vierges, non bétonnés ne sont-ils pas nécessaires en différents points de la ville ?

Avis de la ville :

Depuis la mise en œuvre du prolongement du tramway, il n'y a plus de nature sauvage ni de vergers aux abords de l'avenue de la Division Leclerc, axe structurant pour la commune.

Outre le classement en zone N des grands espaces naturels, les réflexions qui ont été menées au cours de l'élaboration du PLU se sont attachées à rechercher des éléments de continuité dans le tissu urbain constitué pour créer des continuités écologiques, et valoriser le cadre de vie des Villetaneusiens.

Il s'est agi d'identifier et de préserver les espaces interstitiels dans la ville ayant un caractère naturel. Ils sont délimités sur le plan de zonage comme espaces de mise en valeur paysagère ou écologique : cœur d'îlot vert, espaces verts résidentiels, etc. En additionnant les zones naturelles classées en zone N, plus de 74,1 hectares sont protégés à Villetaneuse, soit presque un tiers du territoire communal.

Une étude sera lancée dans le cadre de la requalification du ru, les contraintes liées au réchauffement climatique seront prises en compte.

Avis du commissaire enquêteur

Les mesures prises par la ville en matière d'espaces « vert » et de continuité écologique me semblent tout à fait pertinentes, plus de 25% du territoire est classé en zone « N », soit 58,2 hectares, auxquels il convient d'ajouter les différents espaces « vert » (cœur d'îlot vert, espace vert résidentiel, alignements d'arbres) situés un peu partout dans la ville, constituant ainsi une trame verte dont l'objectif de maintien est clairement défini au PADD.

5 – LE LIEN AVEC L'UNIVERSITE.

L'Université est une chance pour la ville ; il convient de développer des synergies afin qu'elles soient intégrées dans la ville et ne soient pas un domaine d'extraterritorialité.

Au bilan de concertation préalable, on note page 4 et 5 une différence verbale entre la Ville et l'Université sur les termes « friches » utilisés par la Ville et « réserve foncière » utilisée par l'Université.

Au-delà de la divergence de langage, cette situation ne dénote elle pas une méconnaissance des projections réciproques, peut-être par insuffisance de concertation, dans un contexte de crise économique et donc de budgets resserrés.

Les seules extensions possibles se situent à l'est et à l'ouest.

A l'est l'IUT forme des jeunes à bac +2 avec une finalité professionnelle très forte et des parcours d'apprentissage variés.

Or, nous avons sur la ville des personnes qui pourraient certainement bénéficier de formations technologiques.

En province par exemple des villes et des universités ont imaginé ensemble de diversifier les formations universitaires pour les adapter aux besoins locaux : métiers de la pêche, de la conserverie, de la montagne, de l'aéronautique, du sport, etc.

L'IUT pourrait avoir besoin de réserve foncière à l'est pour s'ouvrir à des formations pensées avec la ville et utiles à nos jeunes. De même que le secteur de la formation continue pourrait être étendu à nos habitants.

N'est-il pas prématuré de décider d'affecter cet espace à du logement ?

La réserve foncière est un atout. L'Université est une chance. Pourquoi ne pas mêler les deux au bénéfice de la qualification des Villetaneusien(nes) en difficulté ?

On a l'exemple de la « Chaufferie » où des écoliers de la ville sont soutenus dans leurs devoirs par des étudiants de l'Université.

Un pôle de formation dédié à la population Villetaneusienne, pourrait avantageusement être construit en prolongement de l'IUT à l'est de l'Université.

A-t-on aussi pensé à une Université du 3^{ème} âge qui n'existe pas en dehors de Paris et Créteil ?

Il n'y a rien non plus pour un public varié désireux de s'enrichir intellectuellement.

Pourquoi ne pas réfléchir à ces pistes ?

Avis de la ville :

Le PLU a prévu un développement de l'université en son sein.

La commune s'inscrit dans une démarche partenariale depuis longtemps avec l'université : mise en œuvre du Projet Urbain Universitaire I dit schéma Devillers, association aux études du Projet Urbain Universitaire II et à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Le PADD a pour orientation de dynamiser l'atout que représente l'université. La ville souhaite valoriser sa présence en encourageant les synergies et les interactions avec les habitants (formation, équipements mutualisés, événements). L'objectif est de l'ouvrir d'avantage sur la ville.

Toutefois, le PLU ne peut pas créer ces liens qui doivent être tissés à partir d'initiatives locales.

Avis du commissaire enquêteur

La présence de l'université est, comme indiqué au PADD, un atout majeur pour la ville, mais de par sa configuration elle est également considérée, par certains, comme une « enclave » que la ville souhaiterait pouvoir « ouvrir » sur la ville.

Les modifications envisagées notamment au niveau du zonage par le passage de la zone AU, située à l'est de l'avenue JB Clément, en zone UE permet de répondre au souci d'extension des installations de l'Université.

Quant aux relations ville- Université évoquées dans l'observation, voir réponse faite à ce sujet page 32 du rapport, ainsi que le compte rendu de visite en pages 55/56.

6 – SECTEUR JEAN VILAR NORD

Le projet d'EPHAD peut-il être représenté auprès de l'ARS car il correspond bien au vieillissement général de la population.

Avis de la ville :

Le projet d'EPHAD a été arrêté ayant perdu son porteur.
La ville envisage de garder cet emplacement pour un équipement

Avis du commissaire enquêteur

Si ce projet est abandonné, il n'en demeure pas moins que la ville entend bien utiliser cet emplacement pour y implanter un équipement destiné à la population Villetaneusienne, mais dont la finalité reste à définir.

Fait à Drancy le.

Le Commissaire Enquêteur,

Michel LAGUT

DEUXIEME PARTIE

**AVIS MOTIVE SUR
L'ELABORATION DU PLAN LOCAL
D'URBANISME DE LA VILLE DE
VILLETANEUSE**

Historique

La commune de Villeteuse a, lors de sa délibération du conseil municipal en date du 19 décembre 2013, pris la décision de prescrire la révision générale du POS et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme applicable à l'ensemble du territoire communal et ce dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.

En application de l'article L300-2 du code de l'urbanisme, le conseil municipal a défini les objectifs poursuivis, ainsi que les modalités pratiques de la concertation.

Courant 2014, lancement de la concertation qui a donné lieu à de nombreux échanges sur le sujet. C'est ainsi qu'un registre de la concertation avait été mis en place en mairie où les Villeteusiens pouvaient apporter leur contribution et leur critique.

Une exposition publique, alimentée à chaque étape d'élaboration du projet, restituait l'avancement du projet en fonction des éléments recueillis lors des précédentes rencontres.

Deux réunions publiques de quartiers ont été organisées les 10 et 17 septembre 2014, suivies de 3 réunions générales qui se sont tenues les 1^{er} octobre, 18 novembre 2014 et le 31 mars 2015.

Lors de sa séance du 13 novembre 2014, le conseil municipal a pris acte, après débat, des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Plusieurs informations ont été publiées dans le journal communal.

Lors de sa séance du 28 mai 2015, le conseil municipal a approuvé le bilan de la concertation et a arrêté le projet de PLU, projet qui a ensuite été adressé aux Personnes Publiques Associées dès le 2 juin 2015.

Le 3 juin 2015, un dossier complet a été adressé à 22 services et/ou entités en tant que Personnes Publiques Associées (PPA) afin de recueillir leur avis. 11 d'entre elles ont fait part de leurs observations dans les délais des 3 mois impartis, pour les autres, en application des dispositions de l'article L123.-9 du code de l'urbanisme, l'absence de réponse dans les trois mois vaut avis favorable.

Deux services ont répondu hors délai, mais les points soulevés par ces deux services avaient été abordés par d'autres, ce qui fait que globalement toutes les remarques ont été traitées.

Le dossier soumis à enquête :

Le diagnostic établi est assez complet et, à mon avis, respecte l'esprit de la loi SRU, même si des compléments d'informations ou des précisions ont été demandés par différents services consultés à cet effet, les modifications demandées ne remettent pas en cause la qualité du document, mais il gagnera, une fois les modifications apportées, en exactitude et en précision.

Il pose correctement le problème et cerne bien les enjeux de la commune dont le territoire compte plus de 25% de sa superficie comme espace «naturel», et qui doit, de plus, prendre en compte la présence de l'Université dont la superficie (26 hectares) représente près de 11 % du territoire, et 20% du territoire consacrés aux titres des zones d'activités économique, l'ensemble de ces entités représentant plus de la moitié de la superficie totale de la ville. La commune doit alors faire preuve d'ingéniosité dans ses orientations afin de pouvoir satisfaire aux orientations fixées en matière de logements notamment qui ne porte en fait que sur 40% du territoire.

Le PADD est clair, il permet de visualiser la globalité de la politique que la municipalité envisage de conduire pour le développement de sa ville, en profitant de l'arrivée des lignes nouvelles de transport (T8 et TLN), pour poursuivre le renouvellement urbain, atteindre une croissance raisonnée de la population en adéquation avec les prévisions établies à l'échelle intercommunautaire et avec le souci de maintenir la continuité écologique au niveau de la commune. Dans sa partie 3, les orientations générales reprises sous forme de carte, sont particulièrement explicites.

Le document reprenant les OAP donne, à ce niveau, une orientation sur les projets qui pourraient être réalisés dans certains secteurs bien précis, mais avant réalisation, les projets définitifs devront faire l'objet d'une étude plus approfondie. Les modifications demandées, et qui devront y être apportées, engagera la ville à poursuivre sa réflexion afin d'assurer une meilleure densification des logements, notamment pour l'OAP « Pole Gare-Université » ainsi que pour les autres OAP situées le long de la Division Leclerc, ceci en raison de la proximité des transports lourds que constituent le T8 et la future liaison TLN. A noter toutefois, que l'OAP les Aulnes et Marais devra être revue de manière plus approfondie ; (Voir page 53 du rapport)

Le règlement reprend en son titre 1, toutes les dispositions et les définitions communes à toutes les zones, ce qui permet de bien expliciter les différentes dispositions, parfois agrémentées d'un dessin ce qui facilite nettement la compréhension. Cette manière de faire permet ainsi d'alléger la rédaction de certains articles du règlement de toutes les zones car toutes ces dispositions et définitions n'y sont pas reproduites. Quelques modifications devront être apportées à certains articles, par rectification de quelques incohérences, précision sur les normes de stationnement, ou bien pour répondre aux spécificités applicables aux installations de services publics ou d'intérêt collectif (SEDIF, SNCF).

Les annexes au règlement sont de bonne qualité, notamment le plan de zonage dont le tirage joint au dossier était effectué dans un grand format (80x120), particulièrement lisible.

Quant aux annexes techniques, le tirage retenu permettait d'en prendre connaissance sans difficulté particulière.

Forme et procédure de l'enquête

L'enquête s'est tenue du mardi 15 septembre au vendredi 16 octobre 2015 inclus soit durant 32 jours, et si 18 personnes sont venues consulter le dossier en mairie, pendant les permanences, seulement 10 observations ont été inscrites sur le registre ouvert à cet effet.

Les conditions de l'enquête ont respecté la législation et la réglementation en vigueur en ce qui concerne les avis de publicité insérés dans la presse et l'affichage effectué en mairie, mais également sur les panneaux d'affichage administratif répartis dans la ville.

L'information était également présente sur le site de la ville dès le 25 août et durant toute la durée de l'enquête avec des rappels réguliers dans les journaux locaux.

L'affichage a été maintenu visible et sa présence durant l'ouverture de l'enquête a été vérifiée par mes soins lors de mes passages en ville pour les permanences,

Les dossiers sur le PLU mis à disposition du public étaient très complets, et leur consultation était possible dans de très bonnes conditions matérielles,

Les 4 permanences tenues l'ont été dans d'excellentes conditions d'organisation dans une salle dédiée à l'enquête,

Aucun courrier postal n'a été reçu pendant la durée de l'enquête.

Sur le fond

Après examen du dossier, et des observations formulées tant par les PPA d'une part, et par les personnes s'étant déplacées en mairie, et compte tenu des aménagements et précisions que la ville s'est engagée à prendre en considération, je considère que le projet du PLU présenté par la commune de Villetaneuse répond globalement aux objectifs assignés par les différents documents supra communaux, SDRIF, PDUIF, Scot, SRCE.

Les observations et les demandes de modifications qui ont été faites portent sur des points précis mais aucune ne remet fondamentalement en cause les orientations du PLU, bien au contraire, elles viennent enrichir les documents composant le PLU en apportant des précisions que la ville entend s'engager à intégrer à son PLU avant son approbation.

Ces modifications qui ont été traitées et explicitées dans la partie « analyse » figurant au chapitre 3 et 4 du rapport, et pour lesquelles un avis a été donné, peuvent se résumer et se récapituler ainsi :

- **Document 1.1 – diagnostic**
 - Mettre à jour la légende de la carte localisant les aménagements déjà réalisés dans le cadre du PUU 1.
 - Mettre en cohérence l'appellation des écoles et du stade.
 - Précisions à apporter en ce qui concerne les comptages routiers.
 - Au chapitre 8.4, préciser les possibilités de mutualisation des espaces de stationnement.

- **Document 1.2 – état initial de l'environnement.**
 - Précision à apporter sous forme d'une cartographie afin de rappeler le fonctionnement des espaces vert de Villetaneuse avec ceux des communes voisines, Ile Saint Denis et La Courneuve.
 - Actualisation des données concernant l'eau potable (données fournies par le SEDIF plus récentes que ceux figurant au rapport),

- **Document 1.3 – les dispositions du PLU et les incidences sur l'environnement**
 - Etayer les justifications des choix retenus pour établir le PADD et les OAP
 - Analyser et compléter le potentiel de mutation et de densification des espaces bâtis sur l'ensemble des zones bâties.

- **Document 2 – le PADD**
 - Ajouter des objectifs chiffrés sur le nombre de logements afin d'être en cohérence avec le PLHi, et avec les chiffres déjà donnés dans le document 1.3
 - Ajouter une orientation en ce qui concerne le stationnement vélo.

- **Document 3 - les OAP :**
 - Reprendre entièrement l'OAP « les Aulnes et Marais » sur la base de la nouvelle esquisse du projet présenté par la ville).afin de limiter la consommation des espaces jardins.
(Voir à ce sujet l'avis émis *page 53* ainsi que le schéma en *annexe 4* au rapport).

- OAP « Pôle Gare-Université » et celles situées le long de la Division Leclerc devront recevoir une indication de densité minimale de logements, afin d'être conforme aux orientations données par le SDRIF.
 - OAP «Pôle Gare-Université », indication d'une continuité verte sous forme d'un linéaire d'arbres afin d'assurer la continuité entre les espaces vert de l'Université avec ceux de la ZAC du château.
 - OAP de la frange est de la ZAE (UP3) : adapter la limite nord afin de permettre l'accès aux activités économiques implantées en cœur d'ilot.
- **Document 4.1 – Le règlement :**
 - modification des articles 4.2 des différentes zones, articles relatifs à l'assainissement, ceci afin d'être en cohérence avec les décisions prises en la matière au niveau de l'agglomération de commune.
 - précision sur le stationnement à apporter à l'article 12 de toutes les zones, l'aspect « vélo » ayant été oublié, avec également aux articles 12.2 préciser le type de véhicules concernés.
 - Pour les articles 6.2 et 8.1 de la zone UP rectification des incohérences signalées dans la rédaction.
 - Modification de l'article 11.4.4 des zones UB et UC concernant la hauteur sous plafond des rez-de-chaussée commerciaux.
 - diverses modifications concernant les dispositions spécifiques applicables aux installations des services publics (SEDIF, SNCF...) afin que ces derniers services puissent fonctionner correctement. (notamment implantation par rapport au limites séparatives et hauteurs des clôtures).

Les articles concernés sont : art.2 zone UI, art.6 zone N, art.7.2 des zones UE et UP2, art.9 de la zone N, art.11 des zones N et UI, UP2 et UI, art.13 de la zone UP2.
- **Document 4.2 – annexes au règlement point 1**
 - Modification du nom de l'ER D2 qui devient ER D4.
- **Document 4.2 - annexes au règlement point 3**
 - Modification des fiches du patrimoine bâti en fonction des apports fournis par le CD93.
- **Document 4.3 - Plan de zonage :**
 - passage de la Zone AU, extrémité ouest des prairies de l'université en Zone Nj,
 - passage de la zone N, à l'ouest de l'avenue JB Clément en zone Np,
 - passage de la zone AU, située à l'est de l'avenue JB Clément en zone UE,
 - modification du secteur UP1 pour tenir compte des modifications qui interviendront dans cette OAP,
 - modification de l'appellation de l'ER pour le département (ER D2 devient ER D4),
 - modification de la limite nord de la frange est de la ZAE afin de garantir le passage vers les activités économiques implantées au cœur de l'ilot de la ZAE. (Passage de la zone UP3 en zone UI).
- **annexe 5.1 –**
 - actualisation des données sur l'eau
 - actualisation notice technique sur les servitudes imposées aux riverains des lignes ferroviaires

Compte tenu de ce qui précède, et eu égard au fait que les modifications proposées et acceptées par la ville, ne modifie pas fondamentalement le PLU tel que proposé initialement, mais vient en fait l'enrichir et apporter quelques précisions supplémentaires qui s'avèraient nécessaires, je donne un **avis favorable** à la transformation du POS en PLU de la commune de Villetaneuse avec **TROIS réserves** et **TROIS recommandations**

Réserve n°1 – Procéder à une reprise totale de l'OAP des Aulnes et des Marais dans l'optique de la nouvelle proposition faite (objet de l'annexe 4) afin de moins consommer des espaces jardins, assurer la reconstitution des jardins restants, examiner la possibilité d'en implanter dans la nouvelle zone Nj située plus au sud.

Réserve 2 – Malgré la diminution de la superficie consacrée aux habitations sur le secteur UP1, il convient néanmoins de prendre toutes les dispositions utiles pour maintenir au niveau de l'ensemble des OAP le même objectif global de réalisation du nombre de logements initialement prévus soit 670 logements.

Reserve ° 3 – procéder au changement de zonage pour les parcelles suivantes :

Est de l'avenue JB Clément :	passage de zone AU en zone UE,
Ouest de l'avenue JB Clément :	passage de zone AU en zone Nj,
Ouest de l'avenue JB Clément :	passage de la zone N en zone Np,
Secteur UP1 à modifier conformément au nouveau schéma proposé et affiné,	
OAP « franges de la ZAE »	modification du tracé à la limite nord.

Recommandation n°1 :

Instituer au niveau des contacts Ville-Université, des relations plus « formalisées » sous formes de rencontres planifiées sur des sujets précis et fixés à l'avance, dont le premier pourrait concerner le réaménagement de l'ilot sud (Club Chaufferie) qui pourrait aboutir à la réouverture de la rue Joliot Curie et permettre ainsi la « traversée » est-ouest.

Recommandation n°2 :

Examiner rapidement d'entente avec le Conseil Départemental 93 et l'Université, les mesures immédiates qui pourraient être prises pour « pacifier » la circulation auto-moto sur la RD 25 (Avenue JB Clément) plus particulièrement dans la partie située près des accès à l'Université.

Recommandation n°3 :

Prendre en compte l'observation faite par le département qui changera de dénomination début 2016, en remplaçant dans tous les documents du PLU, son appellation actuelle de « Conseil Général de la Seine-Saint-Denis » ou « CG93 » par « Conseil Départemental de la Seine-Saint-Denis » ou « CD93 ».

Fait à Drancy le 16 novembre 2015 .

Le Commissaire Enquêteur,

Michel LAGUT

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MONTREUIL

15 juin 2015

N° E1500015/93

LE PRESIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

Décision désignation et provision

Vu, enregistrée le 12 juin 2015, la lettre par laquelle le maire de la commune de Villetaneuse demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme ;

DECIDE

Article 1^{er} : M. Michel LAGUT est désigné en qualité de commissaire enquêteur titulaire pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

Article 2 : M. Francis VITEL est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

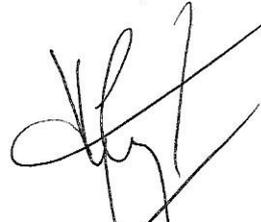
Article 3 : La commune de Villetaneuse versera dans le délai de 8 jours, à la Caisse des dépôts et consignations - Direction du bancaire réglementé, gestion du fonds d'indemnisation des commissaires enquêteurs, 15, quai Anatole France 75700 Paris 07 SP - compte n° 40031 00001 0000279168 T 64, une provision d'un montant de 500 euros.

Article 4 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

Article 5 : La présente décision sera notifiée au maire de la commune de Villeteuse, à M. Michel LAGUT, à M. Francis VITEL et à la Caisse des dépôts et consignations.

Fait à Montreuil, le 15 juin 2015

Le Président,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Philippe Couzinet', written over a horizontal line.

Philippe COUZINET

Conformément à l'article R. 123-25 du code de l'environnement, cette décision est exécutoire dès son prononcé, et peut être recourée contre les personnes privées ou publiques par les voies du droit commun.

ARRETE DU MAIRE

Direction générale des services
JMB/CB 15-DGS-132

Le présent arrêté a été adopté par le Maire, compte tenu
de la réception en Préfecture le 6/07/15

**OBJET : ARRETE PORTANT ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE
SUR LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE
DE VILLETANEUSE**

Le Maire ;

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L 123-10 et R 123-19 ;

VU le Code de l'environnement et notamment ses articles L 123-1 et suivants et R 123-1 et suivants ;

VU la délibération du Conseil municipal en date du 19 décembre 2013 prescrivant l'élaboration du PLU ;

VU la délibération du Conseil municipal en date du 13 novembre 2014 prenant acte du débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;

VU la délibération du Conseil municipal en date du 28 mai 2015 présentant le bilan de la concertation publique et arrêtant le projet de PLU ;

VU les différents avis des Personnes Publiques Associées recueillis sur le projet de PLU arrêté ;

VU l'ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Montreuil en date du 15 juin 2015, désignant Monsieur Michel LAGUT, en tant que Commissaire enquêteur titulaire, et Monsieur Francis VITEL, en tant que Commissaire enquêteur suppléant ;

VU les pièces du dossier soumis à enquête publique ;

ARRETE

ARTICLE 1 : Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de PLU de la commune de Villetaneuse, du mardi 15 septembre 2015 au vendredi 16 octobre 2015 inclus, soit pendant 30 jours consécutifs.

Le PLU a vocation à remplacer le Plan d'Occupation des Sols en vigueur.

Il poursuit plusieurs grands objectifs, qui constituent les fondements du projet de ville :

- Poursuivre le développement mesuré de la ville, dans une logique d'équilibre entre habitat, activités économiques et commerciales, équipements, déplacements et espaces verts et favorisant leur mise en lien ;
- Créer les conditions pour redynamiser et améliorer l'habitat ainsi que le commerce de proximité en confortant les centralités existantes ;
- Développer une offre d'habitat diversifiée ;
- Valoriser les espaces de nature ordinaires et remarquables ;
- Permettre la structuration d'un maillage viaire et de cheminements, tant à l'échelle des quartiers que dans une dimension intercommunale ;
- Composer avec la politique intercommunale dans les domaines tels que l'implantation

commerciale, le développement universitaire et économique, les déplacements urbains.

ARTICLE 2 : Le projet de PLU est dispensé de la réalisation d'une évaluation environnementale suite à la décision n° 93-001-2015 de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie (DRIEE). La décision sera annexée au dossier d'enquête et est consultable sur le site Internet de la DRIEE : <http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr>.

Les informations environnementales se rapportant au projet figurent dans le rapport de présentation du projet de PLU.

ARTICLE 3 : Monsieur Michel LAGUT, a été désigné Commissaire enquêteur titulaire par le Président du Tribunal Administratif de Montreuil et Monsieur Francis VITEL a été désigné Commissaire enquêteur suppléant.

ARTICLE 4 : Les pièces du dossier et un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le Commissaire enquêteur, seront tenus à la disposition du public en Mairie de Villetaneuse, 1 place de l'Hôtel de Ville – 93430 Villetaneuse, pendant la durée de l'enquête, du mardi 15 septembre 2015 au vendredi 16 octobre 2015 inclus, aux horaires d'ouverture et de fermeture habituels :

- du lundi au vendredi : de 8 heures 30 à 12 heures et de 13 heures 30 à 17 heures,
- le samedi : de 9 heures à 12 heures.

Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations, propositions et contre-propositions, sur le registre ouvert à cet effet ou les adresser par correspondance au Commissaire enquêteur à la Mairie de Villetaneuse, située au 1, place de l'Hôtel de Ville - 93430 Villetaneuse.

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la Mairie de Villetaneuse dès la publication du présent arrêté.

Le dossier d'enquête publique sera également consultable durant toute la durée de l'enquête sur le site Internet de la commune de Villetaneuse à l'adresse suivante : <http://www.mairie-villetaneuse.fr>.

Les observations du public sont consultables et communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

ARTICLE 5 : Le Commissaire enquêteur sera présent à l'Hôtel de ville de Villetaneuse pendant la durée de l'enquête pour recevoir les observations écrites ou orales du public aux dates et heures suivantes :

- le mardi 15 septembre de 9 heures à 12 heures,
- le samedi 26 septembre de 9 heures à 12 heures,
- le mercredi 7 octobre de 14 heures à 17 heures,
- le vendredi 16 octobre de 14 heures à 17 heures.

ARTICLE 6 : A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête sera clos et signé par le commissaire enquêteur.

Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le Commissaire enquêteur transmettra au Maire de Villetaneuse le dossier de l'enquête accompagné du registre et des pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées. Il transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au Président du Tribunal Administratif de Montreuil et au Préfet de Seine-Saint-Denis.

ARTICLE 7 : Le rapport, conforme aux dispositions des articles L 123-15 et R 123-19 du Code de l'environnement, relatera le déroulement de l'enquête et examinera les

observations, propositions et contre-propositions recueillies. Les conclusions motivées seront consignées dans un document séparé précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Une copie du rapport et des conclusions motivées du Commissaire enquêteur pourra être consultée à l'Hôtel de Ville de Villetaneuse, aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi que sur le site Internet de la ville : www.mairie-villetaneuse.fr, pendant un délai d'un an courant à compter de la date de clôture de l'enquête publique. Elle pourra également être consultée, pendant le même délai, à la Préfecture de Seine-Saint-Denis.

ARTICLE 8 : À l'issue de la procédure, le dossier, éventuellement modifié pour tenir compte des résultats de l'enquête publique et de l'avis des personnes publiques associées, sera soumis pour approbation au Conseil municipal qui se prononcera par délibération.

ARTICLE 9 : Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié, en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département. Il sera également publié sur le site Internet de la ville : <http://www.mairie-villetaneuse.fr>.

Quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, cet avis sera également publié, par voie d'affiches, à la Mairie et en tous lieux habituels faisant l'objet d'un affichage.

ARTICLE 10 : Les informations relatives à ce dossier peuvent être demandées auprès de Monsieur Frédéric PLATON, Responsable de l'Unité Territoriale Droits des Sols et Foncier – Mairie de Villetaneuse.

ARTICLE 11 : Conformément aux articles R.421-1 et suivants du Code de justice administrative, le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Montreuil dans un délai de 2 mois à compter de l'accomplissement des formalités de publicité.

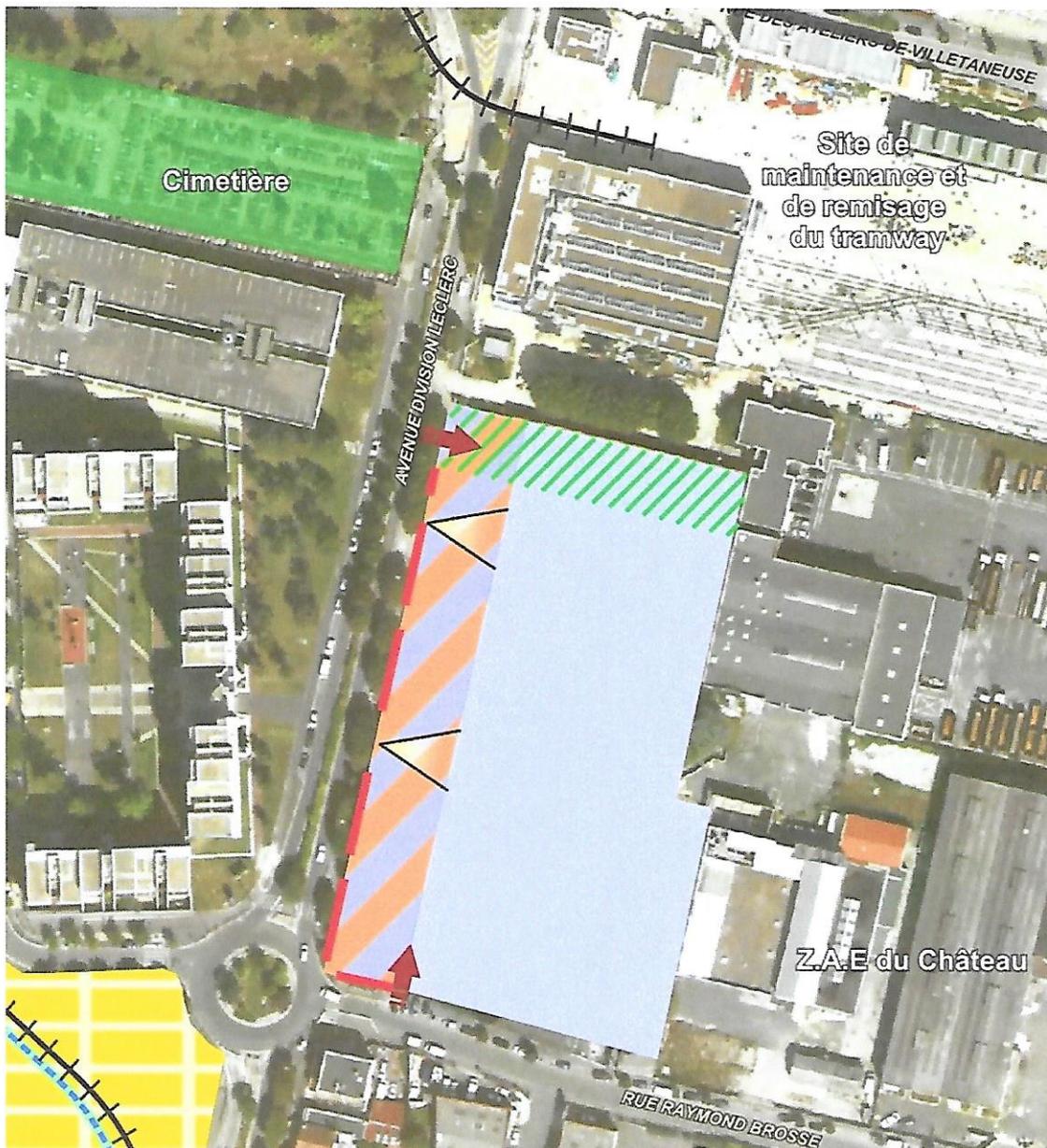
Il est également possible de former un recours administratif gracieux auprès de l'auteur de la décision. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit être introduit dans les 2 mois qui suivent la réponse. L'absence de réponse au terme de 2 mois vaut décision implicite de rejet.

ARTICLE 12 : Le présent arrêté sera affiché en Mairie, notifié à :

- Le Préfecture de la Seine-Saint-Denis,
- Tribunal administratif de Montreuil.

Fait à Villetaneuse, le 6 juillet 2015





ELÉMENTS DE SITUATION

 Tramway et station

PRINCIPE DE DESTINATIONS

-  Mixité habitat/commerce/activités
-  Activités économiques

PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT

-  Principe d'ouverture visuelle
-  Espace paysager et retrait
-  Ordonnement des constructions structurant la voie et l'espace public

PRINCIPE DE DÉPLACEMENTS

-  Principe d'accès



ELÉMENTS DE SITUATION

--- Limite communale

PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT

— Renaturation et valorisation du ru d'Arra

PRINCIPE DE DESTINATIONS

Habitat avec traitement paysager

Jardins ouvriers

Espaces verts

PRINCIPE DE DÉPLACEMENTS

Voie à créer ou à aménager (tracé de principe)

Chemin de circulation douce (tracé de principe)

Localisation d'un nouveau franchissement mode doux

4.3 - Plan de zonage

Modifié après enquête publique

05 novembre 2015

1/2000

SECTEURS D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



PÉRIMÈTRES DE BONNE DESSERTE



- ZONES ET SECTEURS**
- Limite de zone ou de secteur
 - UC ensemble de pavillonnaire et construction urbaine le long des axes principaux
 - UEa unité résidentielle
 - UEB hauteur des constructions autorisée R+4
 - UC ensemble d'habitat collectif
 - UE équipement
 - UEa secteur nord
 - UG déviant habit individuel
 - UEa Basse vallée
 - UCB ensemble de construction urbaine homogène (sauf pour la zone R+4)
 - UI zone d'activités économiques
 - Ua onctre commercial diversifié
 - UP zone de projet
 - UP1 Les Adrets et les Marais
 - UP2 Pôle gare Villeneuve/ Université
 - UP3 Franges de l'Université et de la ZAE
 - N zone naturelle
 - Nc les communes
 - Nj les parcelles agricoles et familiales
 - Np le parc de la Butte Pinson et la prairie de l'Université

- TRAME VERTE ET BLEUE**
- Emplacement réservé pour continuité écologique (au titre de l'article L.123-5 V du code de l'environnement) (à réviser à la page n° 4.2 du PLU)
 - Choix d'aménagement ou à préserver (au titre de l'article L.123-5 V, 1° du code de l'environnement)
 - Les esthètes de "trame verte et bleue" (au titre de l'article L.123-5 V, 2° du code de l'environnement)
 - Cours d'eau
 - Espace vert structurant
 - Espace vert des équipements et des espaces publics
 - Alignement d'arbres

- DISPOSITIFS RÉGLEMENTAIRES GRAPHIQUES**
- Limitaire de hauteur maximale autorisée
 - Patrimoine bâti d'intérêt local (au titre de l'article L.123-5 V, 2° du code de l'environnement) (à réviser à la page n° 4.2 du PLU)

- SERVITUDES D'URBANISME PARTICULIÈRES**
- [O1] Emplacement réservé (au titre de l'article L.123-5 V du code de l'environnement) (à réviser à la page n° 4.2 du PLU)
 - [A] Localisation de voirie à modifier ou à créer (au titre de l'article L.123-5 du code de l'environnement) (à réviser à la page n° 4.2 du PLU)



PROFONDITEUR

PROFONDITEUR

SANCTIONNÉ

POS

	Zones	Superficie (ha)		Part du territoire communal (%)
Urbanisme et tissu urbain	UA	26,5	26,5	11,5
	UD	7,7	7,7	3,3
	UE	26,8	26,8	11,6
Ensembles d'habitat collectif	UF	8,2		
	UG	28,8	46,6	20,2
	UH	8,2		
Dominante habitat individuel	UJ	1,4		
	UI	52,4	52,4	22,7
Activités économiques	ZB	0,6		
	exZC	1,0	9,1	3,9
Espaces de projet	ZCV	7,5		
	NA	3,2	3,2	1,4
Zone d'urbanisation future	ND	56,4	56,4	25,3
Zones naturelles		230,7	230,7	100

PLU après enquête publique

	Zones et secteurs	Superficie (ha)		Part du territoire communal (%)
Confortation des fronts urbains	UB	8,8		
	UB a	2,8	14,3	6,2
	UB b	2,6		
Ensembles d'habitat collectif	UC	18,5	18,5	9,0
	UE	32,5	34,7	15,0
Equipements	UE a	2,1		
	UG	22,4		
Dominante habitat individuel	UG a	4,5	43,0	18,7
	UG b	16,1		
	UI	41,4	48,3	20,8
Activités économiques	UI a	6,9		
	UP 1	2,5		
Espaces de projet	UP 2	6,8	13,7	6,0
	UP 3	4,5		
	AU	0,0	0,0	0,0
Zone d'urbanisation future	N	7,2		
Zones naturelles	N c	17,8	58,2	25,2
	N j	6,4		
	N p	26,8		
		230,7	230,7	100

Cœurs d'îlot verts 5,20
Espaces verts résidentiels 4,63
Espaces verts des équipements 6,16
15,99

PLU arrêté

	Zones et secteurs	Superficie (ha)		Part du territoire communal (%)
Confortation des fronts urbains	UB	8,8		
	UB a	2,8	14,3	6,2
	UB b	2,6		
Ensembles d'habitat collectif	UC	18,5	18,5	8,0
	UE	29,4	31,6	13,7
Equipements	UE a	2,1		
	UG	22,4		
Dominante habitat individuel	UG a	4,5	43,0	18,7
	UG b	16,1		
	UI	41,2	48,0	20,8
Activités économiques	UI a	6,9		
	UP 1	3,5		
Espaces de projet	UP 2	6,8	15,0	6,5
	UP 3	4,7		
	AU	5,0	5,0	2,2
Zone d'urbanisation future	N	10,2		
Zones naturelles	N c	17,8	55,3	24,0
	N j	4,8		
	N p	22,5		
		230,7	230,7	100

Cœurs d'îlot verts 5,20
Espaces verts résidentiels 4,70
Espaces verts des équipements 6,16
16,06