

« Demande d'examen au cas par cas des PLU »

En application de l'article R.104-30 du code de l'urbanisme, la personne publique responsable doit **transmettre à l'appui de sa saisine un dossier comprenant les informations suivantes** :

- **une description des caractéristiques principales du document ;**
- **un état initial complet de l'environnement et un diagnostic sur la zone susceptible d'être touchée par la mise en œuvre du document ;**
- **une description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre du document.**

Le dossier doit également inclure une **lettre de saisine** adressée à la DRIEE, à l'attention de M. le président de la MRAe, et signée par la personne publique chargée de mener la procédure (pour le compte de la personne publique responsable de la procédure). C'est généralement la personne publique compétente en matière d'urbanisme (maire ou président de l'EPCI) qui doit saisir la MRAe. Dans le cas particulier des mises en compatibilité des documents d'urbanisme, il convient de se référer aux articles R.153-14 à R.153-17 du code de l'urbanisme pour identifier la personne publique qui doit saisir la MRAe.

Le dossier de saisine doit donc inclure toutes ces informations, ainsi que toutes pièces annexes utiles à la compréhension du dossier.

Il est essentiel que le dossier transmis soit complet et renseigne les éléments demandés ci-dessus de façon suffisamment précise pour permettre à l'Autorité Environnementale de décider si le document d'urbanisme dans le cadre de sa procédure d'évolution doit être soumis ou non à une évaluation environnementale en application de l'article L. 104-2 du code de l'urbanisme. Un dossier incomplet, inexact ou insuffisamment précis dans sa description des éléments précités peut conduire l'Autorité environnementale à conclure à la nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

Dans le cas d'une révision dite « allégée », d'une mise en compatibilité ou d'une modification de PLU, la MRAe est en outre attachée à être informée des **évolutions successives de ce document d'urbanisme** depuis son approbation.

S'agissant en particulier des **modifications de PLU portant sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone**, l'article L153-38 du code de l'urbanisme précise qu'« une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ». Si le code de l'urbanisme n'impose pas de prendre cette délibération en amont de la procédure, l'Autorité environnementale est attachée à ce que **les motifs demandés apparaissent dans le dossier transmis**.

En complément, la DRIEE a élaboré avec les DDT, la DRIEA et l'ARS et ses partenaires, une **grille de questionnement**, qui vise à faciliter la constitution des dossiers de demande d'examen au cas par cas des PLU franciliens, notamment dans le cadre de leur révision. Ce document ne constituant pas une pièce obligatoire (cf supra), les collectivités sont libres de l'utiliser ou de choisir un formalisme différent pour établir leur demande d'examen au cas par cas. Cette grille de questionnement ne constitue toutefois qu'une synthèse du dossier de demande d'examen au cas par cas, et ne peut en aucun cas se substituer à ce dernier.

1. Intitulé du dossier

Procédure concernée <i>(élaboration d'un PLU ou PLUi, révision d'un PLU ou</i>	Territoire concerné
Mise en compatibilité du PLU de Villepinte, dans le cadre de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique de l'ORCOD-IN du Parc de la Noue à Villepinte.	Territoire de la commune de Villepinte (93), et en particulier périmètre de l'ORCOD d'Intérêt National du Parc de la Noue, défini par décret en Conseil d'Etat n°2021-638 (20/05/2021).

2. Identification de la personne publique responsable

Personne Publique responsable (prénom+ nom de l'élu(e) en charge du dossier)	Monsieur le Préfet de Seine-Saint-Denis (responsable de la décision de DUP/MECDU) Et Monsieur le Directeur Général de l'EPF Île-de-France personne publique à l'initiative de l'opération d'aménagement faisant l'objet de la DUP/MECDU
<i>Courriel de l'élu(e) en charge du dossier</i>	
Personne à contacter (prénom+ nom+fonction)	Julia MAS, Cheffe de projet aménagement de l'ORCODIN du Parc de la Noue, EPFIF
<i>Courriel de la personne à contacter</i>	jmas@epfif.fr
Courriels du maire ou président(e) de la collectivité et des autres personnes à qui notifier la décision :	

3. Caractéristiques principales de la procédure

3.1. Caractéristiques générales du territoire	
Nom de la (ou des) ville(s)	Villepinte (93)
Nombre d'habitants concernés <i>(au dernier recensement général de la population)</i> et évolution démographique <i>(tendance passée et future)</i>	Au dernier recensement général de la population, 38 204 habitants étaient recensés à Villepinte (INSEE, RP2020). En 1968, la population de Villepinte était de 12 103 habitants. Au cours des années 1970, alors que de nombreux quartiers résidentiels sont construits, la population augmente fortement, pour atteindre 23 745 habitants en 1982. Depuis les années 1980, la population de Villepinte a continué de croître, notamment du fait du développement des activités économiques (aéroport de Roissy, Zone industrielle Paris-Nord II, Parc des Expositions, etc.). La variation annuelle moyenne de la population a augmenté ces vingt dernières années, et était en moyenne de 1,1% entre 2014 et 2020. Les projections de croissance de la population en Seine-Saint-Denis prévoient une augmentation de la population de 13,7% entre 2017 et 2050 (INSEE, 2017).

Superficie du territoire	1 037 hectares pour la commune de Villepinte, et environ 15 hectares pour le périmètre de l'ORCOD-IN.
--------------------------	---

3.2. Quelles sont ses grandes orientations d'aménagement

Le Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Villepinte a été approuvé le 18 décembre 2017 par le Conseil territorial de Paris Terres d'Envol. Il constitue le document de référence en matière d'urbanisme et de développement durable applicable sur le territoire communal. À travers son PLU, Villepinte fixe les grands axes de son développement économique, social et urbain à un horizon de 10 à 15 ans dans une forte démarche de développement durable, en prenant en compte à la fois les communes voisines et les réflexions autour du Grand Paris.

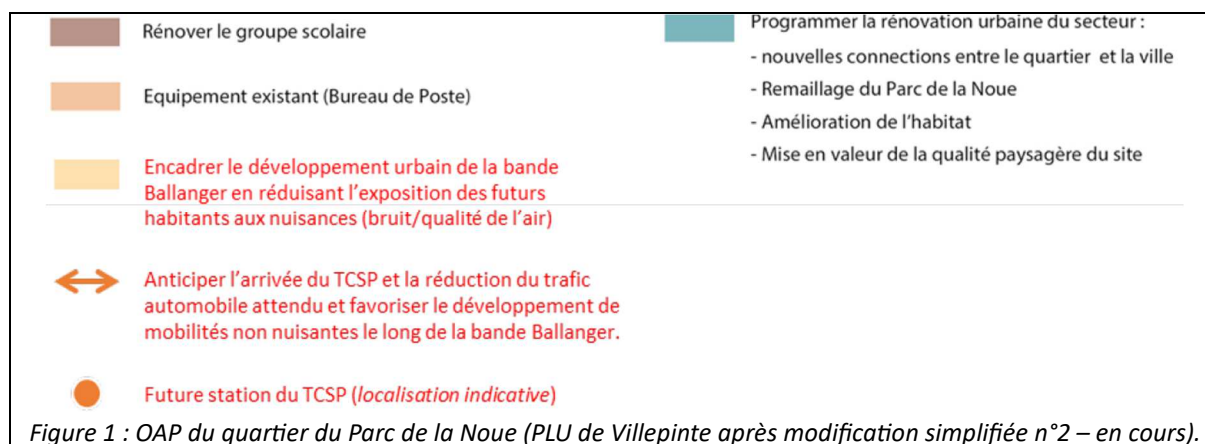
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (« PADD ») s'articule autour de trois grands défis :

- « Villepinte, un choix de vi(II)e » ;
- « Villepinte, une vitalité économique pour tous » ;
- « Villepinte, un cadre de vie préservé, valorisé, agréable et vert au sein du Territoire Paris Terres d'Envol ».

Le projet de l'ORCOD-IN du Parc de la Noue relève principalement du premier défi. Néanmoins, les objectifs du projet participent également aux 2ème et 3ème défis en visant à conforter une offre commerciale et économique et à favoriser le maintien et le développement d'un cadre de vie durable et de qualité.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmes (OAP) correspondante à ce quartier s'intitule « Le Parc de la Noue, un quartier à rénover » :





3.3 Quelles sont les grandes évolutions réglementaires envisagées pour cette procédure ? Quelles sont les raisons du choix de la procédure ?

Comparaison entre le document d'urbanisme actuellement en vigueur et le projet du nouveau document d'urbanisme.

Contexte de la procédure de mise en compatibilité du PLU :

Une opération de requalification de copropriété dégradée d'intérêt national (ORCOD-IN) sur le Parc de la Noue à Villepinte, a été créée par le décret n° 2021-638 du 20 mai 2021, qui en confie la conduite l'Etablissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF).

Pour atteindre les objectifs de rénovation urbaine, d'amélioration du cadre de vie et de l'image du quartier, et de lutte contre l'habitat indigne et dégradé sur ce périmètre, l'EPFIF agit simultanément sur trois volets :

- Le portage immobilier,
- Les dispositifs de redressement des copropriétés,
- La mise en œuvre d'un projet d'aménagement.

Il est prévu de mettre en œuvre le projet d'aménagement de l'ORCOD-IN via une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). L'EPFIF a pris l'initiative de la ZAC le 30 novembre 2022. La prise d'initiative de la ZAC a été précédée d'une concertation dont le bilan a été approuvé par l'EPFIF le 10 juillet 2023. Dans le cadre de la création de la ZAC, une évaluation environnementale de l'ORCOD-IN a été menée par l'EPFIF, l'avis de l'IGEDD ayant été publié le 05 octobre 2023. Enfin, une procédure de Participation du Public par Voie Electronique (PPVE), portant sur l'évaluation environnementale et le dossier de création de ZAC, a eu lieu du 8 janvier au 6 février 2024.

La réalisation du projet d'aménagement, qui se traduit entre autres par la démolition de plusieurs bâtiments, nécessite également la mise en place d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP). Le projet d'aménagement, tel qu'il est défini aujourd'hui, n'étant pas compatible avec le PLU actuel, il est prévu que la DUP emporte la mise en compatibilité du Plan Local d'urbanisme (MECDU). C'est donc dans ce cadre que la MRAe est saisie, afin de confirmer si la MECDU de la DUP nécessite de réaliser une évaluation environnementale ou non.

Dispositions actuelles du PLU sur le périmètre concerné par la mise en compatibilité :

Dans le PLU actuel de Villepinte Le Parc de la Noue est inscrit dans plusieurs zonages urbains du PLU de Villepinte :

- « Uc » : Zone mixte de grands ensembles et d'équipements
- « Upa » : Zone urbain mixte de type pavillonnaire

- « Uma » : Zone urbaine en mutation à vocation mixte du secteur au nord du Boulevard Ballanger.

Par ailleurs, le périmètre comporte des zones hachurées correspondant à des secteurs « *parcs* » et « *paysagers* ».

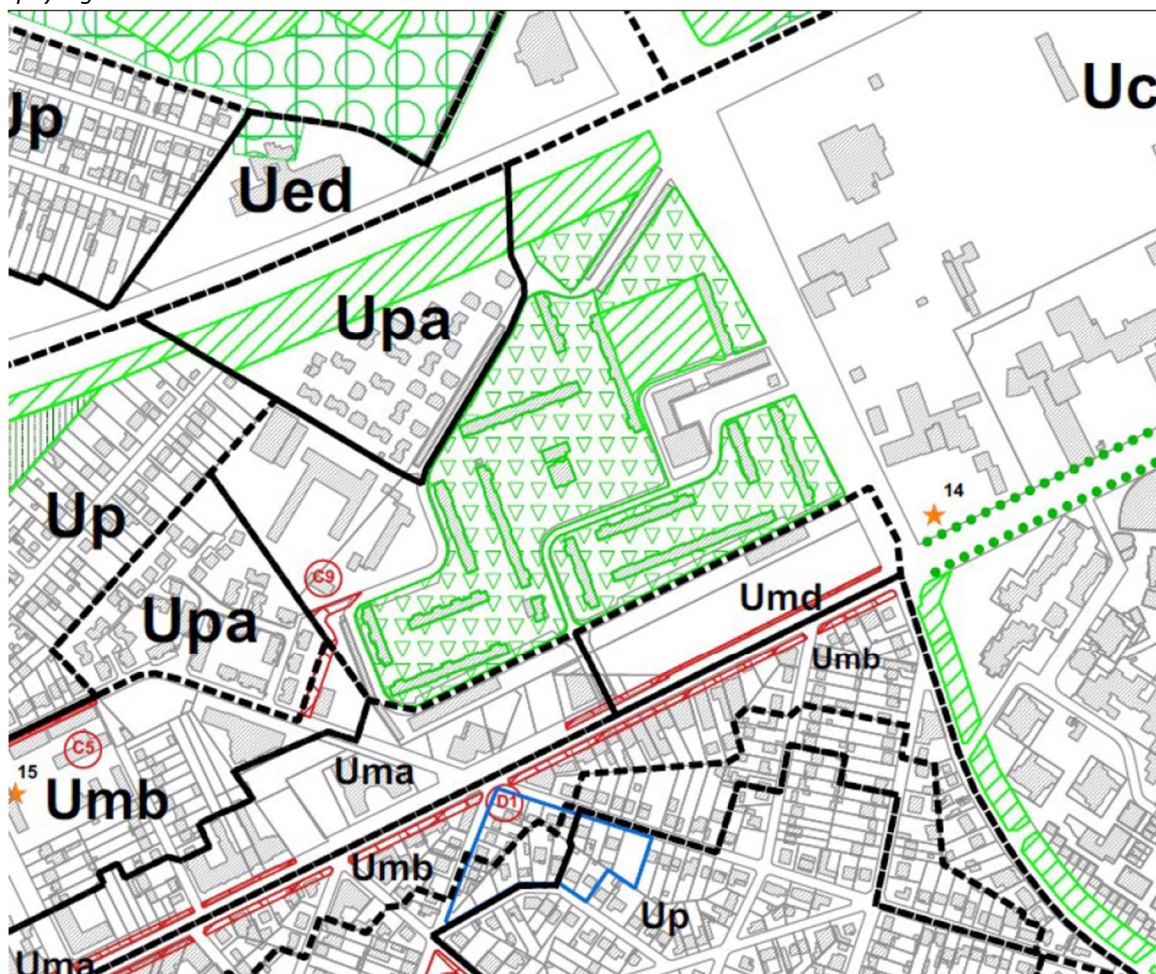


Figure 2 : Zonage du PLU de Villepinte après adoption de la modification simplifiée n°2.

Le projet d'aménagement, tel qu'il est défini aujourd'hui, n'est pas compatible avec le PLU actuel. Des modifications réglementaires sont nécessaires pour assurer la compatibilité du projet.

Modifications nécessaires à la mise en œuvre du projet (objet de la MECDU) :

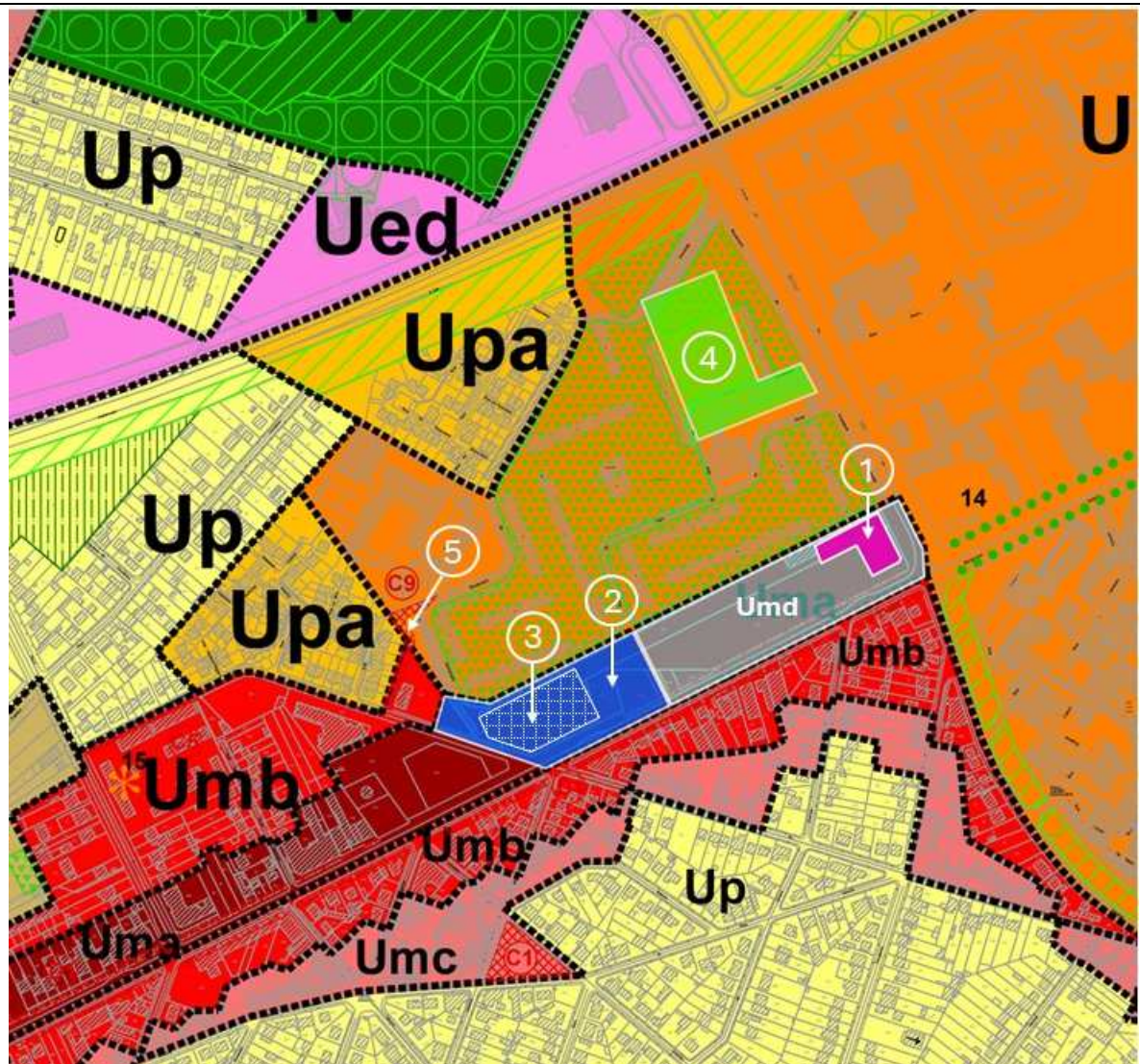


Figure 3 : Modification du zonage du PLU (objet de la MECDU)

- ① **Création d'un sous-secteur Ume** : l'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions n'est pas réglementée et peut atteindre jusqu'à 100%
- ② **Extension du sous-secteur Umd** : Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des emprises publiques
- ③ **Ajout d'un périmètre de mixité sociale sur le secteur de la Poste**
- ④ **Extension du « secteur parc »**
- ⑤ **Suppression de l'emplacement réservé C9**

Modification n°1 : Création d'un nouveau sous-secteur Ume

Il est proposé de créer un nouveau secteur Ume, sur l'emprise concernée par la deuxième phase de l'opération immobilière dite de la bande Ballanger, qui doit accueillir des commerces et des logements donnant sur une placette publique. Ce nouveau secteur reprend les modifications de la future zone Umd (cf. procédure en cours de modification simplifiée du PLU, qui doit permettre la réalisation de la première phase de la bande Ballanger, qui est décrite dans la notice d'accompagnement de la saisine, et dont l'évaluation environnementale a été transmise à la MRAe le 6 février 2024), ainsi que les modifications suivantes :

- L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions n'est pas réglementée et peut atteindre jusqu'à 100% de l'unité foncière,
- Il n'est pas fixé de coefficient d'espaces verts en fonction de la superficie de la parcelle. Au moins 60% des espaces verts devront cependant être des espaces verts de pleine terre.

La mesure visant à permettre une emprise au sol des constructions jusqu'à 100% de l'unité foncière reste circonscrite au seul sous-secteur Ume. Elle doit permettre le développement d'un immeuble, qui donnera sur une future place publique amenée à devenir une nouvelle centralité de Villepinte, la ville ne disposant pas aujourd'hui de réel centre-ville.

Modification n°2 : Extension du secteur Umd

Le secteur de la bande Ballanger se situe actuellement en zone Uma. Une modification simplifiée du PLU a déjà été entreprise pour créer un nouveau sous-secteur Umd, apportant des modifications aux articles Um.6 et Um.11 du PLU, c'est-à-dire concernant l'alignement des façades, et le traitement architectural de celles-ci. Cette zone concerne la bande Ballanger entre la rue Clarissa Jean-Philippe et l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny.

Il est proposé d'étendre ce sous-secteur Umd le long du boulevard Ballanger jusqu'à l'avenue Norbert Ségard (surface en bleu sur la figure ci-dessus). Cela permettra de rendre homogènes dans leurs gabarits et leurs implantations les constructions le long du boulevard Ballanger.

Modification n°3 : création d'un secteur de mixité sociale

La troisième modification vise à ajouter un secteur sur lequel la mixité sociale devra être favorisée dans le cas de constructions nouvelles.

Modification n°4 : Extension du « secteur parc » pour couvrir l'emprise d'un futur espace vert

Dans le PLU actuel, en zone Uc, « L'emprise au sol des constructions autorisées dans les secteurs parcs (L 151-23) ne peut excéder 5% de la surface protégée. » (Article Uc.9), et « Les secteurs parcs, publics ou privés, identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques, doivent préserver au minimum 95% d'espaces libres, d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs » (Article Uc.13).

Il est proposé d'étendre le secteur parc à la totalité de l'emprise du futur espace vert, sur l'emplacement actuel du centre commercial notamment.

Cette modification constitue une compensation de l'artificialisation des sols induite par la modification n°1 (création d'un secteur Ume), en permettant à ce nouvel espace désimperméabilisé d'être durablement protégé.

Modification n°5 : Suppression d'un emplacement réservé

Le plan de zonage actuel prévoit un emplacement réservé (C9) pour le « prolongement du boulevard Kennedy et raccordement sur l'avenue Norbert Ségard. Voie de 10m d'emprise. »

Dans le projet urbain prévu, ce raccordement se fera plus au Sud, sur un foncier qui sera sous maîtrise publique (parcelle actuelle du Relais Petite Enfance). Cet emplacement réservé n'est donc plus nécessaire, et il est proposé de le supprimer.

3.3.bis Quelles sont les évolutions successives du PLU en vigueur depuis son approbation ?

- Evolutions successives du PLU depuis son approbation, dans le cas d'une révision dite « allégée », d'une mise en compatibilité ou d'une modification de PLU.
- Appréciation des incidences cumulées de ces évolutions.

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) de Villepinte a été approuvé par le Conseil Territorial de l'EPT Paris Terres d'Envol le 18 décembre 2017.

Une modification simplifiée n°1 est en cours. Elle a notamment pour objet de modifier certaines dispositions contenues dans le PLU afin de pouvoir accompagner le projet du Conseil Départemental sur le secteur du Puits d'enfer au sein du Parc du Sausset (développement d'un modèle agricole urbain et permettre l'autorisation de l'activité agroécologique par la création d'un sous-secteur Na géographiquement délimité sur le plan de zonage du PLU et dans lequel seront autorisés les constructions et aménagements nécessaires au projet).

Une modification simplifiée n°2 est également en cours (évaluation environnementale transmise à la MRAe le 6 février, approbation du PLU modifié prévue au mois de juin 2024). Cette modification a notamment pour objet de créer un nouveau sous-secteur Umd (contre Uma précédemment), au sein duquel les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement (versus recul de 4m dans le PLU actuel), et de déroger à la règle actuelle de différenciation du traitement architectural des façades dont la longueur excède les 20m.

Enfin, le PLUi de Paris Terres d'Envol est en cours d'élaboration et devrait être arrêté par l'EPT en avril 2024 pour une approbation prévue début 2025. L'EPFIF, la Ville de Villepinte et l'EPT Paris Terres d'Envol ont travaillé de manière concertée, pour inclure toutes les modifications nécessaires au projet urbain de l'ORCOD IN dans le projet de nouveau PLUi (modifications qui sont également reprises dans la MECDU). Par ailleurs, ce PLUi fait l'objet d'une évaluation environnementale, laquelle porte donc notamment sur les modifications introduites par la présente MECDU. Cette évaluation environnementale est en cours. En conséquence, si l'approbation du PLUi se produit avant l'approbation de la MECDU, celle-ci n'aura plus d'objet et sera abandonnée.

3.4. Le projet sera-t-il soumis à d'autre(s) type(s) de procédure(s) ou consultation(s) réglementaire(s) ? (exemples : avis de la Commission départementale de consommation des espaces agricoles, autorisation du SCoT au titre de l'article L. 122-2 du code de l'urbanisme...) ou fera-t-il l'objet d'une enquête publique conjointe avec une (ou plusieurs) autre(s) procédure(s) ? (ex : procédure d'AVAP, zonage d'assainissement...)
Si oui, préciser le type de procédure.

Le projet d'aménagement a fait l'objet d'une étude d'impact (secteur de projet d'une superficie supérieure à 10 ha).

En cas d'obligation de procéder à une évaluation environnementale (objet de la présente demande), le projet de mise en compatibilité du PLU fera l'objet d'une concertation préalable à l'enquête publique unique portant sur la déclaration d'utilité publique du projet (et emportant donc mise en compatibilité du plan local d'urbanisme).

3.5. Contexte de la planification : le territoire est-il concerné par ...

- Un SCoT ? un CDT ? Si oui, le(s)quel(s) ? - ce(s) document(s) a-t-il (ont-ils) été élaboré(s) selon les dispositions de la loi « Grenelle 2 » ?	- SCoT métropolitain de la Métropole du Grand Paris, prescrit par la délibération du 23 juin 2017 et approuvé par la délibération du 13 juillet 2023, du Conseil métropolitain. - Contrat de développement territorial « Cœur Economique Roissy Terres de France », signé le 27 février 2014, puis révisé le 20 mars 2015.
- un (ou plusieurs) SAGE ? Si oui, le(s)quel(s) ?	- Le site est implanté dans le bassin-versant hydrographique des deux rivières « La Morée et le Sausset », appartenant au territoire du SAGE Croult-Engnien-Vieille Mer (SAGE CEVM).
- un PNR ? Si oui, le(s)quel(s) ?	Non.

3.6. Si le territoire est actuellement couvert par un document d'urbanisme : le document en vigueur sur le territoire (ou au moins un des documents d'urbanisme en vigueur, pour un projet de PLUi) a-t-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Dans le cas d'une déclaration de projet, une étude d'impact est-elle prévue ? Une demande d'examen au cas par cas au titre des projets ?

Le PLU de Villepinte a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Par ailleurs, le PLUi de Paris Terres d'Envol, en cours d'élaboration et qui intègre les évolutions réglementaires nécessaires à l'ORCOD-IN, fait actuellement l'objet d'une évaluation environnementale.

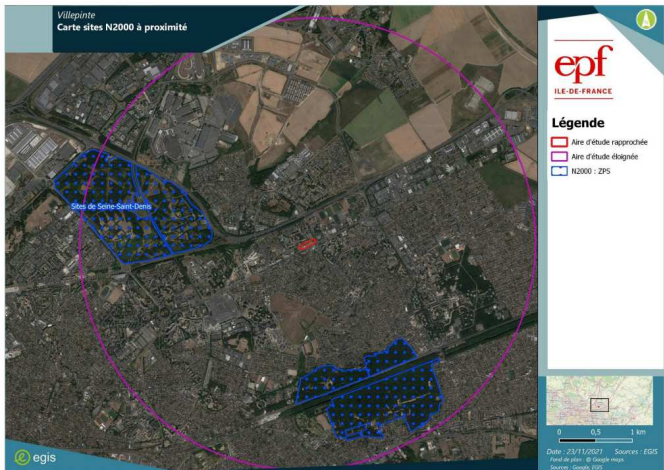
Le projet d'aménagement élaboré dans le cadre de l'ORCOD-IN du Parc de la Noue à Villepinte, et qui sera mis en œuvre dans le cadre d'une procédure de ZAC initiée par l'EPFIF, a également fait l'objet d'une étude d'impact qui a été instruite par l'IGEDD en juillet 2023, donnant lieu à la production d'un mémoire en réponse.

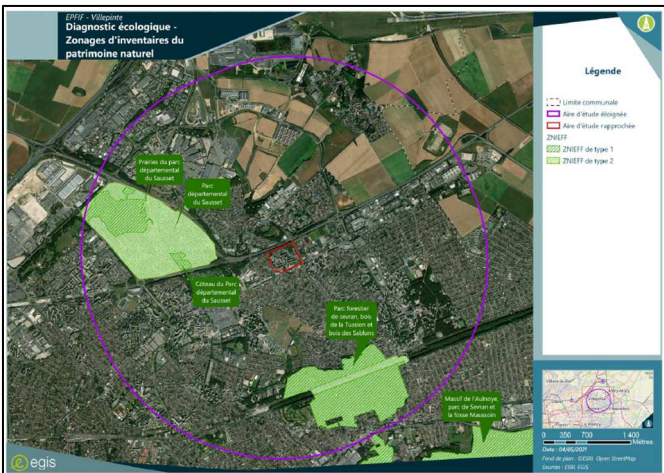
Enfin, une modification simplifiée du PLU de Villepinte (modification simplifiée n°2) est en cours, et a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Cette modification simplifiée doit notamment permettre la création du sous-secteur Umd (règles d'alignement à la limite des emprises publiques ou en retrait de 4m et de traitement architectural des façades), lequel doit être étendu dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU. Les mesures de cette mise en compatibilité du PLU sont donc déjà soumises à évaluation environnementale.

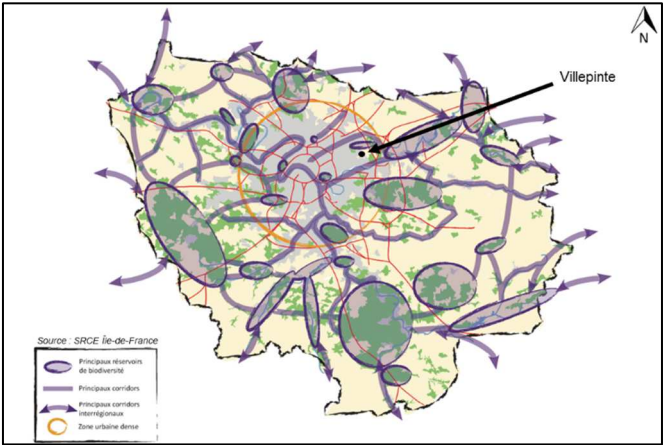
4. Sensibilité environnementale du territoire concerné par la procédure et caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé

Le pétitionnaire s'attachera à décrire les principaux enjeux du territoire concerné par le document d'urbanisme, le projet et ses incidences sur ces enjeux. Ces incidences peuvent être décrites suivant leur probabilité de survenue, leur caractère temporaire ou permanent, leur degré et leur caractère positif ou négatif, leur étendue géographique, leur caractère cumulatif, réversible etc. ...

Le diagnostic porte en particulier sur les zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du document.

4.1. Milieux naturels et biodiversité			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	Oui	Non	Si oui, le(s)quel(les) ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure d'urbanisme en cours ? Indiquer la localisation, la distance et les milieux naturels concernés.
Zone Natura 2000		X	La zone de protection spéciale (ZPS) « Les Sites de Seine-Saint-Denis » (FR1112013) est comprise dans l'aire d'étude élargie du projet (3km autour du périmètre de l'ORCOD-IN), telle que définie dans l'étude d'impact de l'ORCOD-IN du Parc de la Noue. Trois de ces sites se trouvent, au moins partiellement sur la commune de Villepinte : - Parc départemental du Sausset, - Bois départemental de la Tussion, - Parc forestier de la Poudrerie.  Figure 4 : Carte des Sites Natura 2000 à proximité de l'ORCOD-IN du Parc de la Noue à Villepinte (EGIS pour l'EPFIF). Toutefois, aucun de ces sites n'est compris dans le périmètre des modifications apportées au PLU, ni susceptible d'être impacté par ces modifications.

Réserve naturelle (régionale ou nationale) ou Parc naturel régional ?		X	
Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) type I ou II		X	Trois ZNIEFF de type I sont présents dans un rayon de 3km autour du périmètre concerné par les modifications du PLU : - Prairie du parc de Sausset (110020455), à 2,4 km de la bande Ballanger ; - Côteau du parc départemental de Sausset (100020453), à 1,6 km de la bande Ballanger ; - Parc forestier de Sevrans, bois de la Tussion et bois des Sablons (110030017), à 1,7 km de la bande Ballanger. Une ZNIEFF de type II (Parc départemental de Sausset – 110020474) se trouve aussi à 1,2 km de la bande Ballanger.  Figure 5 : Carte des ZNIEFF à proximité de l'ORCOD-IN du Parc de la Noue à Villepinte (EGIS pour l'EPPF). Toutefois, aucun de ces sites n'est compris dans le périmètre des modifications apportées au PLU, ni susceptible d'être impacté par ces modifications.
Arrêté préfectoral de protection de biotope ?		X	
Réservoirs et continuités écologiques repérées par la commune ou l'intercommunalité, par un document de rang supérieur (SCoT, DTA, ...) ou par le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) ?	X		L'aire d'étude rapprochée est en contact avec un corridor de la strate herbacée, identifié par le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE). Les secteurs concernés par la mise en compatibilité du PLU ne sont toutefois pas concernés en eux-mêmes par un corridor ou espace naturel cité au SRCE.

			 Figure 6 : Synthèse régionale schématique des éléments de la trame verte et bleue (SRCE Île-de-France). Le site participe néanmoins à la connexion locale des différentes zones herbacées à l'échelle du quartier, sous la forme d'un corridor en « pas japonais »
Le diagnostic a-t-il fait l'objet d'un repérage écologique ? (Joindre le rapport et/ou les conclusions)	X		Le rapport du diagnostic écologique réalisé en 2022 par Egis est joint en annexe.
Zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ? Repérée par un document de rang supérieur (ScoT, SDRIF...) ou par un autre document ?		X	
Espace Naturel Sensible ? Forêt de Protection ? Espaces boisés Classés ?		X	

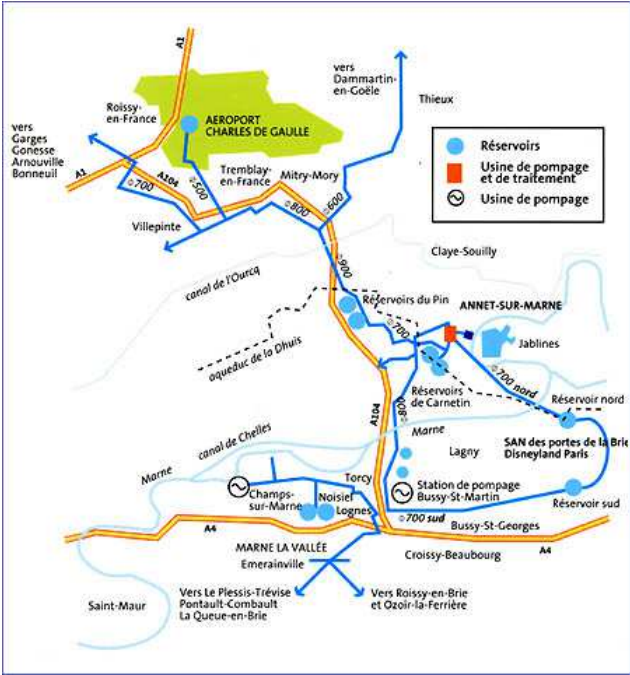
4.2. Paysages, patrimoine naturel et bâti			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	Oui	Non	Si oui, le(s)quel(les) ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure d'urbanisme en cours ?
Éléments majeurs du patrimoine bâti (monuments historiques et leurs périmètres de protection, élément inscrit au patrimoine de l'UNESCO, sites archéologique) ?		X	

Site classé ou projet de site classé et son intégration dans le milieu ?		X	
Site inscrit et son intégration dans le milieu ?		X	
Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) ou Aire de mise en valeur du patrimoine (AVAP) ?		X	
Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) ?		X	
Perspectives paysagères identifiées comme à préserver par un document de rang supérieur (ScoT, SDRIF...) ?		X	

4.3. Sols et sous-sol, déchets

Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	Oui	Non	Si oui, le(s)quel(les) ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure d'urbanisme en cours ?
Sites et sols pollués ou potentiellement pollués (<u>base de données BASOL</u>) ?		X	Aucun site BASOL ne se trouve à moins de 500m du périmètre de l'ORCOD-IN du Parc de la Noue, et des secteurs concernés par la mise en compatibilité du PLU.
Anciens sites industriels et activités de services (<u>base de données CASIAS</u>) ?		X	Aucun site CASIAS (Carte des Anciens Sites industriels et Activités de Service) n'est répertorié au droit de la zone concernée par la mise en compatibilité du PLU, au 31 décembre 2021. Neuf sites CASIAS sont localisés dans un rayon de 500m autour du site d'étude, mais aucun en amont hydraulique du Parc de la Noue. Le quartier du Parc de la Noue est donc considéré comme peu vulnérable à une pollution potentielle provenant des sites CASIAS recensés à proximité.
Carrières et/ou projet de création ou d'extension de carrières ou comblement ?		X	
Projet d'établissement de traitement des déchets ?		X	

4.4. Ressources en eau

		L'eau potable de la commune est mixte souterraine et superficielle, et provient de l'usine d'Annet-sur-Marne qui traite : - l'eau de la Marne (eau brute puisée dans une boucle non navigable de la Marne) - l'eau de la nappe du Sparnacien (forage F4) située sur la commune de Tremblay-en-France. Cette usine alimente en eau environ 500 000 habitants.  Figure 8 : Zone desservie par l'usine d'Annet-sur-Marne (Source : SMAEP de Lagny-sur-Marne). Capacité du dispositif d'alimentation en eau potable à faire face aux besoins futurs : L'usine d'Annet-sur-Marne produit en moyenne 105 000 m³ d'eau potable par jour, pour une capacité de production actuelle de 130 000 m³/j. La consommation supplémentaire d'eau potable, induite par la programmation de logements prévus pourra être absorbée par cette usine. En cas de pollution accidentelle de la Marne, la base nautique de Jablines constitue une alimentation de secours. VEOLIA et l'ARS contrôlent régulièrement la qualité des eaux.
Le projet est-il concerné par une zone de répartition des eaux (ZRE) ?	X	Deux nappes sont identifiées au droit de la zone concernée par la mise en compatibilité du PLU : - La plus en surface est la nappe de l'Éocène du Valois (FRHG104), d'environ 2 961 m², à dominante sédimentaire non alluviale, dont l'écoulement est entièrement libre, et son état qualitatif comme quantitatif est bon ;

			- Puis, on trouve plus en profondeur la nappe Albien-néocomien captif (FRHG128), à dominante sédimentaire non alluviale, dont l'écoulement est entièrement captif, et son état qualitatif comme quantitatif est bon. La première nappe d'eaux souterraines (entre 7,5m et 11,5m de profondeur) n'est pas considérée comme une ZRE, mais la nappe sous-jacente l'est.
Le système d'assainissement a-t-il une capacité suffisante pour les besoins présents et futurs du territoire et des autres territoires qui y sont raccordés ? Quel est l'impact sur les rejets dans les milieux ?	X		<u>Les réseaux d'assainissement et d'eaux pluviales de la commune de Villepinte :</u> Sur la commune de Villepinte, le réseau d'assainissement est de type séparatif (distinction entre les eaux usées et pluviales). Les eaux pluviales et usées du territoire Paris Terres d'Envol sont collectées dans les réseaux territoriaux puis dirigées vers les réseaux départementaux gérés par la DEA 93 (Direction de l'Eau et de l'Assainissement du Département de la Seine-Saint-Denis) et dont l'exutoire est le réseau interdépartemental du SIAAP. L'EPT et le Département assurent conjointement une mission de service public puisque leurs réseaux sont imbriqués. L'ensemble des eaux usées de la commune de Villepinte sont traitées par la station « Seine Morée », construite en 2014, qui couvre un rayon d'action sur six communes du nord-est de la Seine-Saint-Denis, regroupant actuellement 200 000 habitants. Sa capacité de traitement est de 300 000 équivalents-habitants, elle n'est donc pas à saturation et dispose encore de capacités pour accueillir de nouveaux équivalents-habitants. Cette station a recours notamment à des procédés de type biologique, et ses boues sont acheminées vers le centre de méthanisation du Syndicat Intercommunal de Traitement des Ordures Ménagères (SYCTOM), pour produire du biogaz et du compost. Les performances épuratoires de l'usine Seine Morée sont les suivantes : abattement de 99% des matières en suspension, 95% des pollutions carbonées, 97% des pollutions phosphorées et 70% des pollutions azotées. Ces performances lui permettent bien d'atteindre les objectifs de la Directive Cadre sur l'Eau. L'exutoire final des eaux traitées est la Morée. Il s'agit d'un cours d'eau dont 88% du linéaire est enterré (10,1 km sur 11,5km au total), affluent de la Vieille Mer. Le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer note que sa qualité est globalement mauvaise, et se dégrade lorsqu'elle passe à Aulnay-sous-Bois, dont le réseau d'assainissement séparatif comporte de nombreux branchements non réglementaires. Le site du Parc

		de la Noue, et la Morée dont il est question ici se situent dans un bassin versant dont l'état écologique de la masse d'eau superficielle d'eau est médiocre selon l'Agence Eau Seine Normandie. Son état chimique est lui aussi mauvais (état des lieux 2019, Rapport Environnemental du SDAGE Seine-Normandie). En cas de sur-volumes ne pouvant être acceptés par la STEP, les eaux usées sont rejetées vers le réseau unitaire de Blanc Mesnil (lequel rejoint la station d'épuration Seine Morée qui se trouve sur la commune de Blanc-Mesnil) ou le réseau EP départemental de la Morée à ciel ouvert sur une partie de son linéaire et qui se verse dans la Vieille Mer. En outre, plusieurs bassins de rétention départementaux ou interdépartementaux sont présents sur le territoire de Villepinte, afin de pouvoir collecter les eaux pluviales, lorsque les réseaux n'ont plus la capacité de le faire, à l'occasion de fortes précipitations. Lors de tels épisodes, le risque environnemental est que les eaux de ruissellement, souvent chargées en hydrocarbures et en matière de suspension, soient rejetées dans le milieu naturel sans traitement, créant un risque de pollution. La mise en service de la station d'épuration Seine Morée, en 2014, a permis une amélioration de la qualité biologique et chimique de ce cours d'eau. Alors qu'il n'avait plus qu'un rôle d'égout depuis le XIXe siècle, la Morée est désormais à ciel ouvert sur une nouvelle partie de son linéaire, et réceptionne désormais des eaux épurées, ses berges ont aussi pu être renaturées sur la partie à ciel ouvert. <u>La réglementation en vigueur concernant la gestion des eaux pluviales :</u> Le SDAGE 2022-2027 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands prévoit que l'amélioration de la gestion des eaux pluviales des territoires urbanisés, se traduise par l'évaluation des possibilités de déraccordement des eaux pluviales, l'examen des possibilités de renaturation des espaces artificialisés et la désimperméabilisation des espaces libres. Ces objectifs sont conservés dans le PLU mis en compatibilité. En effet, les coefficients d'emprise au sol en secteur Umd doivent permettre d'appliquer cette gestion intégrée des eaux pluviales, et l'extension du secteur Parc au droit du centre commercial (qui doit être détruit) doit permettre de pérenniser la désimperméabilisation de ce secteur, et ainsi de compenser l'artificialisation des sols en secteur Ume.
--	--	---

			De plus, le PLUi de Paris Terres d'Envol en cours d'élaboration, qui s'imposera à l'ensemble du périmètre d'ORCOD IN, intégrera aux dispositions générales de son règlement écrit l'obligation systématique de rechercher une gestion des eaux pluviales par infiltration et sans rejet vers le réseau d'assainissement. Les ouvrages de rétention enterrés devraient ainsi être proscrits, pour encourager à la gestion des eaux à la parcelle par infiltration. Enfin, selon le PLU applicable en zone Um, la gestion des eaux pluviales à la parcelle doit être la première solution recherchée. Le schéma directeur d'assainissement Communautaire de l'EPT Paris Terres d'Envol prévoit en outre que « lorsque la gestion à la source de l'intégralité des eaux pluviales n'est pas possible, pour un niveau de pluie supérieur à 8 mm, le demandeur (propriétaire ou pétitionnaire) peut solliciter une autorisation de rejet au milieu ou de branchement au réseau public pluvial, dans la limite d'un certain débit (2 L/s/ha) ». <u>Impact du projet d'ORCOD-IN sur les réseaux d'eaux pluviales et d'assainissement, et en matière rejet :</u> Dans le cadre du projet d'ORCOD-IN, la reprise intégrale des réseaux d'eau pluviale et d'assainissement par l'aménageur devrait permettre une amélioration de leur état. Par ailleurs, les mesures ERC instaurées à la suite de l'étude d'impact du projet prévoient que : - A l'échelle des espaces publics, le principe de « zéro rejet » sera appliqué (sauf impossibilité technique avérée). Des noues seront envisagées, tout comme l'installation de revêtements perméables et végétalisés sur les aires de stationnement. Dans la mesure du possible, les espaces verts ne seront pas arrosés et le principe du « zéro rejet » sera appliqué pour toutes les pluies. - Dans les constructions neuves, la gestion des eaux à la parcelle avec infiltration sera favorisée et le principe de « zéro rejet » sera appliqué (sauf impossibilité technique avérée). Des systèmes de récupération des eaux de pluie, de perméabilité des sols, et des dispositifs de réduction des besoins en eaux potable seront aussi mis en place. En phase chantier, un ensemble de mesures doivent permettre d'empêcher le risque de pollution par épandages accidentels, à la fois en limitant les risque de contacts avec le sol (emprises travaux limitées, zones de stockages imperméabilisées, etc.),
--	--	--	---

			mais aussi en adaptant les techniques de construction (huiles de décoffrage végétales, interdiction d'enfouissement des déchets, kits anti-pollution et formation du personnel de chantier, nettoyage, etc.). Finalement, le projet permettra une gestion à la source des eaux superficielles, dans des ouvrages de collecte, un stockage et une infiltration facilitée, soit autant d'éléments qui contribueront à l'amélioration globale de la gestion des eaux pluviales sur le quartier. Sur le foncier construit avec un coefficient d'emprise au sol de 100% (nouveau secteur Ume), les règles de l'EPT Paris Terres d'Envol concernant les rejets d'eaux pluviales seront appliquées. Ces constructions devront donc permettre une gestion à la parcelle au minimum de pluie de 8mm (une toiture végétalisée est ainsi prévue par l'opérateur sur le bâtiment), et des demandes d'autorisation de rejet devront être faites dans le cas où il ne serait pas possible techniquement de gérer à la parcelle des pluies supérieures à 8mm. (Source : Etude d'impact de l'ORCOD-IN du Parc de la Noue à Villepinte, EODD, 2023)
--	--	--	--

4.5. Risques et nuisances			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	Oui	Non	Si oui, le(s)quel(les) ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus sur les secteurs concernés ou à proximité par la procédure d'urbanisme en cours ?
Risques ou aléas naturels (inondations, mouvement de terrain, feu de forêts...), industriels, technologiques, miniers connus ?	X		Le périmètre de l'ORCOD IN du Parc de la Noue, sur lequel le PLU est mis en compatibilité, est concerné par les risques naturels suivants : - Risque radon faible (catégorie 1), l'enjeu étant ici l'exposition de la population à ce gaz radioactif ; - Risque de retrait-gonflement des argiles correspondant à un aléa moyen ; - Risque d'affaissement et d'effondrement de cavités souterraines, du fait de la dissolution du gypse (néanmoins, pas de présence d'anciennes carrières qui accentueraient ce risque). L'Inspection générale des carrières place le périmètre du quartier du Parc de la Noue en zone de risque de dissolution du gypse antéludien ; - Risque de mouvement de terrain, dont un phénomène a été observé en 1968 au niveau de l'implantation du gymnase et de l'école Victor Hugo. Un plan de prévention des risques mouvements de terrain a été prescrit en 2001, sans être approuvé à ce jour ;

			- Risque sismique très faible (zone de sismicité 1), sans prescription parasismique particulière ; - Risque inondation fort par ruissellement pluvial en cas de fortes pluies, réduit cependant par l'urbanisation et les ouvrages enterrés de gestion des eaux pluviales. Le BRGM note aussi un potentiel risque de remontées de nappe par débordement de caves sensibles. Aucune carte de territoire à risque important d'inondation (TRI) ne s'applique à la commune de Villepinte, ni aucun programme d'actions de prévention des inondations (PAPI). Le site est aussi exposé au risque technologique de transport de matières dangereuses (explosion pouvant causer des traumatismes directs ou indirects, incendie pouvant causer asphyxie et brûlures, dispersion dans l'air, l'eau ou le sol, qui peut provoquer une intoxication), en raison de la présence de gaz à 1,3 km au Sud-Ouest du site, mais aussi de la proximité immédiate de l'autoroute A104. Toutefois, aucune de ces canalisation ou voie de transport de matière dangereuse ne se trouve dans le périmètre du Parc de la Noue.
Plans de prévention des risques (naturels, technologiques, miniers) approuvés ou en cours d'élaboration ?		X	
Nuisances connues (<i>sonores, lumineuses, vibratoires, olfactives</i>) ou projets susceptibles d'entraîner de telles nuisances ?	X		<u>Nuisances sonores :</u> Les cartes de bruit du Plan de prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) de la Métropole du Grand Paris (approuvé en décembre 2019), montrent que le cœur du quartier du Parc de la Noue est relativement épargné par les nuisances sonores de l'autoroute A104, de l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny et du Boulevard Robert Ballanger. L'avenue du président Kennedy constitue cependant un axe de diffusion important de ces nuisances dans le quartier. Aucune action du PPBE ne concerne spécifiquement le Parc de la Noue.

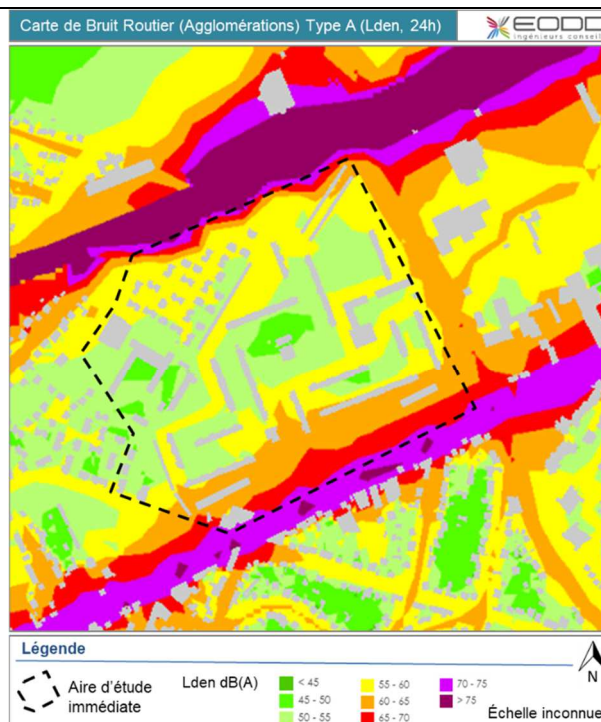


Figure 9 : Carte de bruit routier type A – Lden sur 24h (Bruitparif).

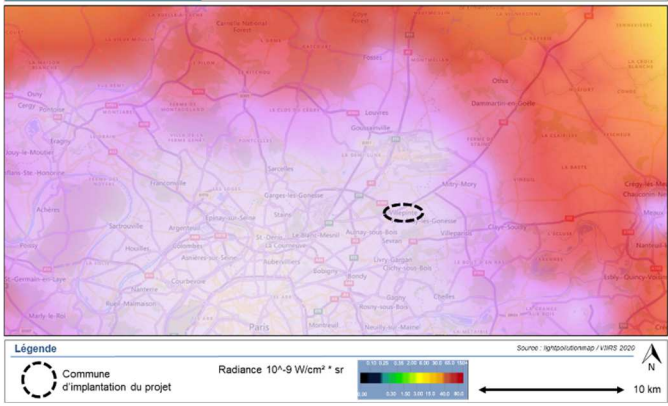
Il n'y a pas de voie ferrée à proximité du site qui pourrait générer des nuisances sonores.

Le quartier du parc de la Noue se situe en dehors des zonages des plans d'exposition au bruit (PEB) des aéroports du Bourget (à 6 km au Nord-Ouest) et de Roissy-Charles-de-Gaulle à 4km au Nord), bien que la limite extérieure du PEB du Bourget se trouve à 300m du Parc de la Noue.

Pour ce qui est des secteurs concernés par la mise en compatibilité se situant notamment le long du boulevard Robert Ballanger, au Sud du quartier du Parc de la Noue, le sujet des nuisances sonores a été pris en compte dans l'étude d'impact du projet. Les mesures suivantes devraient ainsi permettre d'atténuer ces nuisances :

- Limitation des pollutions et nuisances sonores sur le boulevard Ballanger grâce au futur projet de TCSP ;
- Orientation des logements de façon à éloigner les espaces de nuit des axes de circulation principaux ;
- Isolation acoustique et qualité des matériaux qui passe par la réalisation d'une étude acoustique, le respect des normes, une isolation acoustique des bâtiments en fonction bruits de l'espace extérieur, l'isolation acoustique des locaux vis-à-vis des bruits intérieurs, et la création d'une ambiance extérieure satisfaisante notamment par la végétation (arbres/arbustes) sur les cœurs d'îlots ;

			- Réduction de l'exposition des logements à la pollution et aux nuisances sonores du fait de leur caractère traversant (ou double orientation), de l'orientation des pièces de vie en cœur d'îlot et de l'implantation des usages les moins sensibles (locaux commerciaux et techniques) en rez-de-chaussée sur le boulevard Ballanger. Le mémoire en réponse de l'EPFIF à l'IGEDD a permis de préciser que des études acoustiques devraient être jointes à toute demande de permis de construire. Le promoteur chargé des opérations prévues sur la bande Ballanger, s'est engagé à cela. Par ailleurs, l'évaluation environnementale de la modification simplifiée n°2 du PLU de Villepinte, nécessaire aux aménagements de la bande Ballanger, a proposé les mesures suivantes : - Modification de l'OAP graphique du Parc de la Noue, avec l'ajout du tracé du TSCP et la modification de la légende de l'opération de la bande Ballanger : « encadrer le développement urbain de la bande Ballanger en réduisant l'exposition des futurs habitants aux nuisances (bruit/qualité de l'air) » (anciennement « favoriser un développement urbain mixte sur la bande Ballanger »), - Modification de l'OAP écrite : « au vu de la proximité avec le boulevard Ballanger, une étude acoustique devra être réalisée et fournie au moment du dépôt du permis de construire pour la bonne prise en compte des nuisances existantes ». Les mesures déjà indiquées dans l'étude d'impact de l'ORCOD-IN sont par ailleurs rappelées dans l'OAP (implantation des locaux commerciaux en RDC, distribution des pièces en fonction du contexte acoustique, diminution des couloirs de bruit grâce à une végétalisation des espaces extérieurs adaptée, etc.) <u>Nuisances lumineuses :</u>
--	--	--	---

			Pollution lumineuse sur le quartier  Figure 10 : Pollution lumineuses aux alentours du secteur (Source : lightpollutionmap / NOAA). La pollution lumineuse rencontrée sur le quartier du Parc de la Noue correspond à celle typique rencontrée dans les zones urbaines comme l'agglomération parisienne. Les éclairages présents sur le quartier du Parc de la Noue sont constitués de : - hauts mats avec luminaires fonctionnels pour les carrefours principaux ; - luminaires fonctionnels pour éclairer les voies de circulation, et leurs zones piétonnes à côté ; - luminaires sur façade pour éclairer les entrées des différents bâtiments. Le projet de l'ORCOD-IN doit permettre de réduire les nuisances lumineuses actuelles, avec un éclairage réservé aux cheminements sur le principe du balisage, une programmation horaire des points lumineux au niveau du € des jardins partagés, la conservation d'une trame noire et de zones d'ombres refuges pour la faune dans la mesure du possible.
Plan d'exposition au bruit, plan de gêne sonore ou arrêtés préfectoraux relatifs au bruit des infrastructures ? Plan de protection du bruit dans l'environnement ?		X	Le quartier du Parc de la Noue se situe en dehors des limites des PEB respectifs des aéroports de Roissy-Charles-de-Gaulle et du Bourget. Il existe un PPBE de la Métropole du Grand Paris, évoqué ci-dessus, mais dont aucune action ne concerne spécifiquement le quartier du Parc de la Noue.

4.6. Air, énergie, climat			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	Oui	Non	Si oui, le(s) quel(les) ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus sur les secteurs concernés ou à proximité par la procédure d'urbanisme en cours ?

Enjeux spécifiques relevés climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) ?	X		Le SDRIF-E porte des objectifs visant à limiter l'artificialisation des sols, à améliorer la résilience, ainsi qu'à promouvoir un développement polycentrique à l'échelle régionale. Le projet du Parc de la Noue répond aux objectifs réglementaires (OR) proposés par ce nouveau document, notamment sur les points suivants : - Pérenniser l'espace vert et l'espace de loisirs (OR 26), par la création de jardins familiaux, de mails végétalisés, ou encore l'attention portée à la continuité de la trame verte ; - Accroître la densité résidentielle (OR 57), dans la mesure ou sur le périmètre du projet, le nombre de logements est amené à augmenter d'environ 50% (avec la création de 414 logements neufs) ; - Faire progresser le parc locatif social (OR 59) par la reconstruction sur site et sous forme de logements locatifs sociaux, de 50% de l'offre de logements démolis ; - Améliorer la performance énergétique et environnementale des bâtiments (OR 61), par la rénovation thermique des bâtiments maintenus ; - Améliorer le cadre de vie, autant en renforçant l'offre d'équipements et services (OR 66), qu'en réduisant l'exposition de la population aux risques, pollutions et nuisances (OR 70), ainsi qu'en valorisant les paysages et le patrimoine bâti d'une centralité dégradée (OR 73). Ces objectifs se traduisent dans le projet du Parc de la Noue par la rénovation du groupe scolaire Victor Hugo, l'installation d'un nouvel équipement public au cœur de la copropriété, l'aménagement d'une nouvelle centralité commerciale mais aussi les ravalements de façade des bâtiments maintenus ; - Intensifier les espaces urbains existants (OR 77), puisque l'augmentation des surfaces imperméabilisées du fait du projet (le taux d'imperméabilisation du quartier passant de 60% avant-projet, à 65%) se fait sur le périmètre déjà artificialisé, constituant ainsi une alternative à l'extension de l'urbanisation. Ce rythme d'artificialisation des sols est par ailleurs inférieur à l'évolution du nombre d'habitants (ce qui signifie une diminution du ratio de surfaces artificialisées par habitant) ; - Limiter les impacts des infrastructures de transport, en résorbant les coupures urbaines (OR 133), notamment en permettant la création d'un axe traversant le quartier, et en y aménageant de nouvelles entrées ;
---	---	--	---

			- Rationaliser le stationnement (OR 138), qui devrait mieux s'intégrer au bâti existant
Présence d'un Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), Agenda 21, réseaux de chaleur, politique de développement des ENR ?	X		<u>Principaux objectifs du PCAET :</u> Le PCAET de Paris Terres d'Envol a été adopté le 14 avril 2021, et est compatible avec le PCAET de la Métropole du Grand Paris. Ses 4 axes sont : 1) Développer les transports sobres en énergie et faiblement émetteurs de gaz à effet de serre ; 2) Améliorer l'efficacité énergétique dans le bâti existant, promouvoir des constructions nouvelles durables et développer les EnR&R locales ; 3) Encourager une consommation alimentaire responsable et la réduction des déchets ; 4) Préserver les fonctions de captation du carbone et s'adapter aux risques naturels Le projet porté par l'ORCOD-IN du Parc de la Noue s'inscrit principalement dans le second axe du plan d'action du PCAET Paris Terre d'Envol. <u>Compatibilité des mesures de la mise en compatibilité du PLU avec le PCAET :</u> Les futures constructions respecteront les dernières normes en vigueur en termes d'isolation et de consommation énergétique, les bâtiments non détruits feront l'objet de travaux de rénovation et de réhabilitation pour améliorer leur efficacité énergétique. Par ailleurs, le projet attache une place importante au développement des espaces verts et parcs urbains, ce qui est cohérent avec les préconisations de l'axe 4 du PCAET (maintien et développement des continuités écologiques, captation du carbone par les végétaux, limitation de l'imperméabilisation bénéfique pour la réduction du ruissellement et participation in fine à la lutte contre les inondations). Il a aussi été tenu compte de ces enjeux dans les propositions de mise en compatibilité du PLU que nécessite ce projet d'aménagement. <u>Prise en compte de l'enjeu lié aux îlots de chaleur urbains :</u> Les espaces verts prévus dans le cadre du projet urbain de l'ORCOD-IN jouent un rôle important dans la prévention et réduction des phénomènes d'îlots de chaleur urbains (ICU), du fait de leur ombrage, mais aussi en rafraîchissant les masses d'air qui circulent. Le plan du confort bioclimatique du cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagère et environnemental

			(CPAUPE) du projet d'ORCOD-IN, prévoit ainsi d'aménager des espaces verts conséquents, un ombrage estival, et des revêtements perméables au niveau de la future place le long du boulevard Ballanger et du parvis de l'école, qui sont les deux secteurs les plus concernés par le phénomène d'ICU. L'étude d'impact du projet souligne aussi l'importance de l'utilisation de matériaux clairs à albédos élevés dans les espaces publics. Pour résumer, trois axes de lutte et de réduction du phénomène d'ICU sont donc prévus : - Désimperméabilisation de certaines zones (emprise du centre commercial notamment) et limitation des surfaces imperméables en phase conception, - Densification de la végétation à certains endroits, - Aménagement de zones ombragées, - Recours à des matériaux à albédo élevé. L'une des mesures de suivi de la séquence ERC du projet urbain de l'ORCOD-IN du Parc de la Noue vise en outre à réaliser des campagnes ponctuelles mesurant les températures de surfaces, les paramètres de confort et interrogeant les usagers, pour envisager de potentielles adaptations supplémentaires. Le site du projet est par ailleurs alimenté par un réseau de chaleur urbain, dont l'énergie est la géothermie, qui permet l'alimentation en chauffage des logements du Parc de la Noue.
Projet éolien ou de parc photovoltaïque ?		X	Le site se situe dans une zone à faible potentiel éolien et affiche des vents moyens inférieurs à 5 m/s. L'environnement urbain, la présence de couloirs aérien, et la localisation du site, hors ZDE, ne plaident pas pour un usage de cette énergie renouvelable. Des potentiels photovoltaïque et thermique à l'échelle du bâtiment sont présents sur le site. Cependant, l'analyse effectuée dans le cadre de l'étude EnR&R ne retient que le solaire photovoltaïque comme solution intéressante et compétitive sur le site (le solaire thermique entrant en compétition pour satisfaire les besoins d'ECS et de chauffage avec le RCU, qui présente un niveau de mutualisation plus élevé). Lors de la deuxième phase des travaux de réhabilitation du plan de sauvegarde en cours sur la copropriété du Parc de la Noue, ces options seront étudiées. Il convient toutefois de noter que leur réalisation hypothétique sera soumise au vote des copropriétaires et à un financement public suffisant.

4.7. Gestion économe de l'espace et maîtrise de l'étalement urbain		
	Incidence de la zone nouvellement ouverte	Incidence de l'ensemble du PLU
Stratégie de maîtrise de la consommation d'espaces (naturels, agricoles, forestiers)		

Quels sont les objectifs du projet de PLU en matière de maîtrise de la consommation d'espaces agricole, naturel ou forestier ? Quels sont les espaces dédiés à la densification/à l'urbanisation ? Quels sont les espaces préservés d'urbanisation ?	La présente mise en compatibilité du PLU ne prévoit aucune ouverture de zone à urbaniser. Par ailleurs, le PADD (3 ^e orientation du PADD : « Villepinte, un cadre de vie préservé, agréable et vert au sein du Territoire Paris Terres d'Envol ») du PLU de Villepinte prévoit de « <i>Modérer la consommation d'espaces. L'objectif de Villepinte est de privilégier les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) afin de ne pas consommer d'espaces verts (Oha). Pour cela la Ville favorisera :</i> - <i>Le développement des espaces résiduels et dents creuses ;</i> - <i>Le renouvellement urbain et la réhabilitation du bâti ;</i> - <i>L'urbanité du Boulevard Robert Ballanger (RD15) qui comprend de nombreux espaces mutables ;</i> - <i>L'aménagement de l'Ecoquartier de la Pépinière. »</i> Or, les modifications apportées par la mise en compatibilité du PLU de Villepinte visent précisément à permettre de densifier les constructions le long du Boulevard Robert Ballanger, en aménageant un foncier nu déjà en zone U selon le règlement du PLU, pour y construire des logements et des commerces.	
Quelle est l'évolution par rapport aux tendances passées ?	La densité doit se répartir plus harmonieusement, en dédensifiant le quartier du Parc de la Noue (démolition de la tour A, du bâtiment B, des cages d'escalier J1-J2 et M1-M2), et en développant une offre nouvelle de logements et de locaux commerciaux sur la bande Ballanger, future centralité à l'échelle de Villepinte, à proximité des axes de transports structurants. A l'échelle de l'ORCOD-IN, le projet se traduit par une augmentation nette du nombre de logements, notamment via les aménagements de la bande Ballanger, que doit permettre la présente procédure de mise en compatibilité du PLU.	
Sur quelles perspectives de développement (démographique, économique, touristique ou d'équipements publics ou autre, selon la vocation de l'urbanisation envisagée) du territoire s'appuient ces objectifs en matière de maîtrise de la consommation d'espaces ?	La présente mise en compatibilité du PLU doit permettre la réalisation d'un projet de rénovation urbaine, qui se traduit notamment par l'accueil de nouveaux habitants sur un site urbain déjà constitué. A terme, ce projet permet donc de satisfaire les besoins en logements dans le tissu urbain déjà existant, plutôt que par une extension sur des ENAF.	
Le projet a-t-il pour conséquence d'ouvrir à l'urbanisation certaines parties du territoire : oui/non ? Si oui :		
Quelle est approximativement la superficie ouverte à l'urbanisation ?		
Quelles possibilités d'optimisation du potentiel constructible à l'intérieur du tissu urbain existant (densification, dents creuses, opérations de démolition/reconstruction, friches, bâtiments non investis, logements ou locaux vacants...) ont été préalablement examinées ?		

Comment le PLU traduit les orientations du SDRIF concernant l'optimisation des espaces urbanisés et à urbaniser ? Expliquez dans les grandes lignes, en fonction des zones concernées, les impacts de cette ouverture à l'urbanisation (sur les espaces agricoles, naturels ou forestiers, en termes de déplacements...).		
---	--	--

5. Liste des pièces transmises en annexe

- Notice d'accompagnement de la demande d'examen au cas par cas du dossier de MECDU
- Résumé non technique de l'étude d'impact
- Diagnostic faune/flore de l'ORCOD-IN réalisé par Egis.

6. Eléments complémentaires que la commune souhaite communiquer (*facultatif*)

Synthèse des incidences environnementales de la mise en compatibilité du PLU, et des mesures d'évitement, réduction et compensation associées :

- Imperméabilisation des sols, du fait des constructions neuves de la bande Ballanger :
 - ⇒ Maintien de coefficients d'espaces verts en secteur Umd. Absence de tels coefficients en secteur Ume qui ne concernera qu'un seul bâtiment, et permettra la création d'une place commerçante sur laquelle seront implantés des arbres et des espaces verts ;
 - ⇒ Objectif de zéro rejet des eaux pluviales, et donc de gestion de celles-ci à la parcelle hormis pour le bâtiment du secteur Ume, qui se conformera au règlement de l'EPT avec une gestion à la parcelle des pluies des 8 premiers mm grâce à une toiture végétalisée ;
 - ⇒ Compensation de cette imperméabilisation par la pérennisation de la désimperméabilisation d'une partie de l'emprise de l'actuel centre commercial, classé désormais en secteur parc (un futur espace vert doit y être implanté) ;
- Expositions aux nuisances sonores et aux pollutions du fait de nouvelles constructions :
 - ⇒ Pas d'augmentation des droits à construire et du nombre de personnes pouvant être exposées à des nuisances sonores ;
 - ⇒ Etudes acoustiques obligatoires en secteur Umd, à annexer au dossier de permis de construire ;
 - ⇒ Mesure de suivi de l'ambiance acoustique et de la qualité de l'air à l'échelle de l'ORCOD-In du Parc de la Noue.
- Protection accrue du nouveau parc créé au nord-est du quartier (classement en secteur parc).

Pensez-vous qu'une évaluation environnementale est nécessaire ?

Il convient tout d'abord de noter que l'ensemble des modifications figurant dans le dossier de MECDU de la DUP de l'ORCOD-IN font l'objet d'une évaluation environnementale (évaluation terminée dans le cadre de la modification simplifiée n°2 du PLU et évaluation en cours dans le cadre de l'élaboration du PLUi) et doivent permettre la réalisation d'un projet lui-même déjà soumis à évaluation environnementale (l'étude d'impact environnemental de l'ORCOD-IN et son mémoire en réponse ont été réalisés en 2023).

Les modifications du PLU objets de la présente saisine qui auront un impact sur l'environnement sont la création d'un nouveau secteur Ume avec une emprise au sol de 100% et l'absence de coefficient d'espace vert imposé, et l'extension du sous-secteur Umd.

Pour ce qui est de la première modification (création Ume), la MRAe pourrait considérer qu'une évaluation environnementale est nécessaire, en raison de l'impact de l'opération d'aménagement de la bande Ballanger sur l'artificialisation des sols.

Il convient d'abord de noter que l'augmentation du coefficient d'emprise au sol est la conséquence du découpage foncier du projet (l'assiette foncière de l'immeuble a été réduite au maximum de façon à libérer de l'espace pour la future placette publique qui permettra d'ouvrir le Parc de la Noue sur le reste de la ville et de doter Villepinte de la centralité commerçante qui lui manque aujourd'hui) et de l'anticipation de problématiques de gestion (l'intégration d'espaces verts au sein de la future copropriété aurait potentiellement conduit aux mêmes difficultés d'entretien que l'on constate ailleurs sur le quartier).

Par ailleurs, des mesures ont déjà été définies pour pallier les incidences négatives de l'artificialisation de la bande Ballanger (qui comprend le futur secteur Ume) :

- Du point de vue de sa fonctionnalité écologique, le diagnostic faune-flore (EGIS, 2022) réalisé sur l'ensemble du Parc de la Noue et la bande Ballanger note que l'enjeu écologique sur la bande Ballanger est modéré à faible (faible sur la plus grande partie de sa superficie). Dans le cadre du projet, les mesures ERC prévoient vis-à-vis de cet enjeu : une limitation au maximum de l'abattage non essentiel d'arbres à cavité, et leur vérification avant abattage le cas échéant ; des dispositifs d'aide à la recolonisation du milieu ; la pose de gîtes à chiroptères et de nichoirs pour l'avifaune ; la présence d'un écologue pour veiller au respect et au suivi de l'ensemble de ces mesures.
- Du point de vue de la gestion des eaux pluviales, l'opération implantée sur le futur secteur Ume devra respecter la réglementation de l'EPT (gestion à la parcelle des 8 premiers millimètres grâce à une toiture végétalisée). Le reste de l'opération de la bande Ballanger comprendra des espaces verts (26% de l'assiette foncière) et de pleine-terre (24% de l'assiette foncière), au-delà de ce que le PLU impose.
- En ce qui concerne les phénomènes d'îlots de chaleur urbain, susceptibles de se produire particulièrement à l'emplacement de la future placette, ces derniers ont été anticipés et tout un ensemble de mesures (végétalisation, ombrage, revêtements adaptés...) devraient permettre de les prévenir et les atténuer, limitant ainsi les effets néfastes de l'artificialisation de ces surfaces et des constructions futures. Dans une certaine mesure, l'extension du secteur parc en zone Uc vise à favoriser la protection du nouvel espace vert et désimperméabilisé créé (pour sa partie sur l'emplacement de l'actuel centre commercial), compensant ainsi l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols induites par les futures constructions de la bande Ballanger.

Pour ce qui est de la deuxième modification (extension Umd), il semble que l'évaluation environnementale de la modification simplifiée n°2 du PLU ait déjà permis d'instaurer des mesures visant à protéger les populations de la pollution de l'air et des nuisances sonores (sujets les plus sensibles pointés par la MRAe). Une nouvelle évaluation environnementale ne semble donc a priori pas nécessaire. Ces mesures seront intégrées dans les CPAUPE de la ZAC de façon à ce que les constructions neuves situées à l'emplacement de l'actuelle Poste les respectent bien.

Les autres modifications du PLU sont soit neutres (suppression d'un emplacement réservé), soit vertueuses du point de vue de l'environnement (extension du secteur parc, conduisant à préserver au minimum 95% d'espaces libres, d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisir, compensant ainsi l'artificialisation de la bande Ballanger).