

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DU 11 MARS 2024

DATE DE CONVOCATION : 5 MARS 2024

DATE D’AFFICHAGE : 5 MARS 2024

PRESIDENCE de Dominique BAILLY, Maire, Vice-président de Grand Paris Grand Est

LIEU DE REUNION : Maison du Temps Libre à Vaujours

NOMBRE DE CONSEILLERS EN EXERCICE : 29

PRESENTS : 21

VOTANTS : 28

ETAIENT PRESENTS : Dominique BAILLY, Christelle MARTINEZ, Guy VALENTIN, Guiseppina DI MINO, José GODINHO DA SILVA, Jacqueline SCHMIT, Stéphane PAU, Christiane FRANCOIS-LUBIN, Laurent LHOSTE, El Ouahhab ARBAOUI, Jean-Noël TETARD, Adrien BAILLY, Céline DEMETZ, Chabane MAOUCHE, Hélène RONDEAUX, Aziz ABDAOUI, Anthony BENOIT, Stella HENRY, Ines MERBAH, Walid MERBAH, Aïssam KROUNA.

ETAIT ABSENTE : Claudine POLIPOWSKI

POUVOIRS : Véronique AUGUSTIN donne pouvoir à Christelle MARTINEZ, Terri KEBDANI donne pouvoir à Inès MERBAH, Vincent SIEPAIO donne pouvoir à Jacqueline SCHMIT, Guy ISDANT donne pouvoir à Dominique BAILLY, Linda AYACHI donne pouvoir à Stella HENRY, Souraya ALIOUET donne pouvoir à Chabane MAOUCHE, Marcello TOSCANELLI donne pouvoir à Adrien BAILLY

SECRETAIRE DE SEANCE : Adrien BAILLY



Service émetteur : Foncier

Objet : Avis du Conseil Municipal sur le projet de plan local d'urbanisme intercommunal arrêté par le Conseil de Territoire de l'Établissement Public Territorial Grand Paris Grand Est le 12 décembre 2023

Rapporteur : Monsieur le Maire – Dominique BAILLY

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, et notamment son article 59 XV,

VU le décret n°2015-1662 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand-Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial dont le siège est à Noisy-le-Grand,

VU le code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L.5219-2 et suivants,

VU le code de l'urbanisme, et notamment les articles L.103-1 et suivants, L.104-1 et suivants L.134-2 et suivants, L. 151-1 et suivants et L. 153-14,

VU la délibération CT2018/07/03-01 du Conseil de territoire en date du 3 juillet 2018, définissant les modalités de la collaboration avec les communes dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi),

VU la délibération CT2018/07/03-02 du Conseil de territoire, en date du 3 juillet 2018, prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal, définissant les objectifs de l'élaboration du PLUi et les modalités de la concertation,

VU le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme intercommunal ayant eu lieu au sein du Conseil de territoire en date du 28 septembre 2021 dont il a été pris acte au sein de la délibération CT2021/09/28-01,

VU la délibération CT2023/07/11-02 du Conseil de territoire ayant décidé d'appliquer au projet de PLUi les articles R.151--27 et R151-28 du code de l'urbanisme relatifs aux destinations et sous-destinations des constructions dans leur rédaction issue des décrets 2020-78 du 31 janvier 2020 et 2023-195 du 23 mars 2023,

Mairie de Vaujours

20, rue Alexandre Boucher 93410 VAUJOURS
Tél. : 01 48 61 96 75 Télécopie : 01 48 60 78 03
contact@ville-vaujours.fr / www.vaujours.fr



VU la délibération CT2023/07/11-03 du Conseil de territoire approuvant le bilan de la concertation relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme et arrêtant le projet de plan local d'urbanisme,

VU la délibération CT2023/12/12-22 du Conseil de territoire portant sur le deuxième arrêt du projet de plan local d'urbanisme intercommunal d'anticipation environnementale,

VU le projet de plan local d'urbanisme intercommunal de Grand Paris Grand Est arrêté et ci-annexé, tenu à la disposition des conseillers municipaux depuis le 27 février 2024,

CONSIDERANT que les modalités de la collaboration entre les communes fixées par délibération du 3 juillet 2018 ont été respectées,

CONSIDERANT que les objectifs fixés dans le cadre de l'élaboration du PLUi ainsi que les modalités de la concertation durant la procédure d'élaboration et fixées par délibération du 3 juillet 2018 ont été respectées,

CONSIDERANT qu'à la suite de l'arrêt du projet de plan local d'urbanisme par délibération CT2023/07/11-03 précitée, les communes du territoire ont émis des remarques portant sur des souhaits d'ajustement du dispositif réglementaire, d'ordres rédactionnels et cartographiques,

CONSIDERANT le souhait du Conseil de territoire de prendre en compte les remarques émises par les communes dans le cadre de la présentation du projet de plan local d'urbanisme intercommunal à l'enquête publique,

CONSIDERANT les modifications apportées au dossier de PLUi tel qu'arrêté au Conseil de territoire du 12 décembre 2023, au sein de la délibération susvisée,

CONSIDERANT que le projet de plan local d'urbanisme intercommunal de Grand Paris Grand Est couvrant le territoire de l'Etablissement public territorial Grand Paris Grand Est ci-annexé est constitué conformément à l'article L.151-2 du code de l'urbanisme :

- D'un rapport de présentation,
- D'un projet d'aménagement et de développement durables,
- D'orientations d'aménagement et de programmation,
- D'un règlement,
- D'annexes.



CONSIDERANT que conformément aux dispositions de l'article L.134-7 du code de l'urbanisme, la commune de VAUJOURS en sa qualité de commune membre de l'EPT Grand Paris Grand Est, doit émettre un avis sur le projet de PLUi arrêté dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet, et que, passé ce délai, son avis serait réputé favorable,

CONSIDERANT que l'examen attentif de l'ensemble des documents constitutifs du PLUi arrêté appelle des observations,

CONSIDERANT le rapport annexé à la présente délibération décrivant les observations, sur le fond et la forme du projet de PLUi, que la Commune entend proposer à l'EPT Grand Paris Grand Est,

CONSIDERANT que ces observations portent sur :

- Des demandes liées à l'avancement des projets sur la commune de VAUJOURS,
- Des demandes de modification et d'ajustements réglementaires

Après avoir entendu le rapporteur,

Après en avoir délibéré à l'unanimité, à la majorité à 22 voix Pour et 6 voix d'abstention.

ARTICLE 1 : EMET un avis favorable sur le projet du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) arrêté par l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Grand Est en date du 12 décembre 2023.

ARTICLE 2 : SOUHAITE la prise en compte dans le PLUi des observations annexées à la présente délibération, sans que celle-ci ne conditionne l'avis favorable émis par la présente délibération.

ARTICLE 3 : PRECISE qu'en application de l'article R. 153-3 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera affichée pendant un mois.

La présente délibération sera transmise :

- A Monsieur le Président de l'EPT Grand Paris Grand Est
- A Monsieur le Préfet de la Seine Saint Denis

Ampliation en sera insérée au recueil des acte administratifs et publiées selon la réglementation en vigueur.

Affichage de la présente délibération certifié avoir été effectuée sur le site de la ville le *22 mars 2024*



POUR EXTRAIT CONFORME

Fait à Vaujours, le 15 Mars 2024

Le Maire,


Dominique BAILLY
Vice-président de Grand Paris Grand Est



« Certifié exécutoire
compte tenu de l’affichage
le
et le dépôt en Préfecture
le..... »

Le Maire,

Dominique BAILLY
Vice-président de Grand Paris Grand Est



DÉLIBÉRATION

Membres en exercice : 80

CONSEIL DE TERRITOIRE
SEANCE DU 12 DÉCEMBRE 2023 A 20H00

**Délibération CT2023/12/12-22 –Deuxième arrêt du projet de plan local d'urbanisme
intercommunal d'anticipation environnementale**

Rapporteur : Brigitte MARSIGNY, 1^{ère} Vice-présidente

DATE DE CONVOCATION : 06/12/2023 LIEU DE RÉUNION : salle du Conseil de Noisy-le-Grand, place de la Libération à Noisy-le-Grand (93160) PRÉSIDENCE de Xavier LEMOINE, Président de l'Etablissement public territorial Grand Paris Grand Est SECRÉTAIRE DE SÉANCE : Zartoshte BAKHTIARI

NOM et Prénom	Présence	Pouvoirs	NOM et Prénom	Présence	Pouvoirs
ACQUAVIVA François	Présent(e)	CEDECAS Arlette	FITAMANT Alain	Présent(e)	TESTE Stéphane
ALLEMON Eric	Présent(e)		FOURNIER Guillaume	Présent(e)	
ASSAYAG Sabrina	Présent(e)		GENESTIER Jean-Michel	Présent(e)	FAUCONNET Jean-Paul
AUBRY Bénédicte	Présent(e)		HELENON Joëlle	Absent(e)	
AWAD-SHEHATA Stéphanie	Absent(e)		HUART Marie-Claude	Absent(e)	
BAILLY Dominique	Absent(e)		HURET Sylvie	Absent(e)	
BAKHTIARI Zartoshte	Présent(e)		JANDAR Naïma	Présent(e)	
BARTH Franck	Présent(e)	SCHUMACHER Alain	KLEIN Olivier	Absent(e)	
BEAL Eric	Présent(e)		LACHKAR Véronique	Présent(e)	
BEN M'HENNI Walid	Absent(e)		LAGUILLY Pascal	Présent(e)	
BERTHIER Philippe	Présent(e)		LEFELLE Virginie	Absent(e)	
BIGADERNE Mehdi	Absent(e)		LE FLOCH Fabrice	Absent(e)	
BITATSI-TRACHET Françoise	Présent(e)		LEMOINE Xavier	Présent(e)	
BLUTEAU Jean-Michel	Présent(e)		LEPONT Claude	Présent(e)	
BORDES Roselyne	Absent(e)		MANFREDI Eric	Présent(e)	
BOUCHER Martine	Présent(e)		MANGON Pierre	Présent(e)	
BOUDJEMAI Kaïssa	Présent(e)	BORDES Roselyne	MANTEL Serge	Absent(e)	
CADORET Henri	Présent(e)		MARQUES Maryline	Absent(e)	
CALMEJANE Patrice	Présent(e)	VERBEQUE Sandrine	MARSIGNY Brigitte	Présent(e)	
CAPILLON Claude	Absent(e)		MARTENOT Henriette	Présent(e)	
CARRATALA Henri	Absent(e)		MARTIN Pierre-Yves	Présent(e)	
CARBONNELLE Serge	Absent(e)		MARTINACHE François	Absent(e)	
CAREL Pierre-Olivier	Absent(e)		MARTINS Marylise	Présent(e)	
CEDECAS Arlette	Absent(e)		MEDJAOUI Aïcha	Présent(e)	
CHARNI Montasser	Absent(e)		MILOTI Donni	Présent(e)	MANTEL Serge
CHOLET Michèle	Présent(e)	MARTINACHE François	MONNIER Vincent	Absent(e)	
CISSE Mariam	Absent(e)		PAGE Antoine	Présent(e)	
CLAVEAU Michèle	Présent(e)		PIROLLO Antoine	Présent(e)	
COPPI Katia	Présent(e)		POILLOT Harald	Présent(e)	
CORDONNIER Marie-Thérèse	Présent(e)		ROY Patrice	Présent(e)	
CRANOLY Rolin	Présent(e)	CUTARD Elodie	SAMBOU Jean-François	Présent(e)	
CUTARD Elodie	Absent(e)		SARDA Patrick	Présent(e)	
DALLIER Philippe	Présent(e)	CARBONNELLE Serge	SCHLEGEL Eric	Présent(e)	
DELERUELLE Quentin	Absent(e)		SCHUMACHER Alain	Absent(e)	
DEMUYNCK Christian	Présent(e)		SLIMANI Younès	Absent(e)	
DEPRINCE Marie-Florence	Présent(e)	BIGADERNE Mehdi	TAYEBI Samira	Présent(e)	KLEIN Olivier
DIABY Djénéba	Absent(e)		TESTE Stéphane	Absent(e)	
DJABALI Sara	Absent(e)		TORO Ludovic	Présent(e)	
ELICE Christine	Absent(e)		VAVASSORI Patricia	Présent(e)	LEFELLE Virginie
FAUCONNET Jean-Paul	Absent(e)		VERBEQUE Sandrine	Absent(e)	
			Nombre de présents :	48	Nombre de pouvoirs : 13

AFFICHAGE EN MAIRIE DU ___ / ___ / ___ AU ___ / ___ / ___

LE CONSEIL DE TERRITOIRE,

VU la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, et notamment son article 59 XV,

VU le décret n°2015-1662 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand-Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial dont le siège est à Noisy-le-Grand,

VU le code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L.5219-2 et suivants,

VU le code de l'urbanisme, et notamment les articles L.103-1 et suivants, L.104-1 et suivants L.134-2 et suivants, L. 151-1 et suivants et L. 153-14,

VU la délibération du Conseil de territoire n°CT2018/07/03-01 en date du 3 juillet 2018 définissant les modalités de la collaboration avec les communes dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi),

VU la délibération du Conseil de territoire n°CT2018/07/03-02 en date du 3 juillet 2018 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, définissant les objectifs de l'élaboration du PLUi et les modalités de la concertation,

VU le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ayant eu lieu au sein du Conseil de territoire en date du 28 septembre 2021 et dont il a été pris acte au sein de la délibération n°CT2021/09/28-01,

VU la délibération du Conseil de territoire n°CT2023/07/11-02 en date du 11 juillet 2023 ayant décidé d'appliquer au projet de PLUi les articles R.151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme relatifs aux destinations et sous-destinations des constructions dans leur rédaction issue des décrets 2020-78 du 31 janvier 2020 et 2023-195 du 22 mars 2023,

VU la délibération du Conseil de territoire n°CT2023/07/11-03 en date du 11 juillet 2023 approuvant le bilan de la concertation relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal et arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal d'anticipation environnementale,

VU les délibérations des conseils municipaux des communes de Neuilly-sur-Marne (n°DCM20230908 en date du 20 septembre 2023), Gagny (n°2023-087 en date du 21 septembre 2023), Montfermeil (n°DEL2023_09_150 en date du 27 septembre 2023), Clichy-sous-Bois (n°DEL_2023_10_171 en date du 5 octobre 2023), Gournay-sur-Marne (n°2023-52 en date du 5 octobre 2023), Livry-Gargan (n°2023-10-02 en date du 5 octobre 2023), des Pavillons-sous-Bois (n°2023/00140 en date du 9 octobre 2023), portant avis de la commune sur le projet de PLUi arrêté,

VU le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal d'anticipation environnementale de Grand Paris Grand Est ci-annexé,

CONSIDERANT que les modalités de la collaboration entre les communes fixées par délibération du 3 juillet 2018 ont été respectées,

CONSIDERANT que les étapes d'élaboration du PLUi ont conduit pendant plus de cinq années à un travail partenarial intense et fructueux entre l'ensemble des acteurs impliqués,

CONSIDERANT que les objectifs fixés dans le cadre de l'élaboration du PLUi ainsi que les modalités de la concertation durant la procédure d'élaboration et fixées par délibération du 3 juillet 2018 ont été respectées,

CONSIDERANT qu'à la suite de l'arrêt du projet de plan local d'urbanisme par délibération du Conseil de territoire n°CT2023/07/11-03 précitée, les communes du territoire ont émis des remarques portant sur des souhaits d'ajustement du dispositif réglementaire, d'ordres rédactionnel et cartographique,

CONSIDERANT le souhait du Conseil de territoire de prendre en compte les remarques émises par les communes dans le cadre de la présentation du projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal à l'enquête publique,

CONSIDERANT qu'il convient en conséquence de modifier le projet de plan local d'urbanisme intercommunal dans le cadre d'un nouvel arrêt,

CONSIDERANT que ce nouvel arrêt permettra à l'ensemble des communes et des personnes publiques associées de formuler un nouvel avis,

CONSIDERANT que le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Grand Paris Grand Est couvrant le territoire de l'Etablissement public territorial ci-annexé est constitué conformément à l'article L.151-2 du code de l'urbanisme :

- D'un rapport de présentation,
- D'un projet d'aménagement et de développement durables,
- D'orientations d'aménagement et de programmation,
- D'un règlement,
- D'annexes,

Après en avoir délibéré,

- **2 abstentions** : CALMEJANE Patrice, VERBEQUE Sandrine (*pouvoir à CALMEJANE Patrice*),
- **3 contres** : BEAL Éric, BITATSI- TRACHET Françoise, MANFREDI Éric,
- **56 votes pour** ;

PREND EN COMPTE le bilan de la concertation relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal d'anticipation environnementale tel qu'annexé à la délibération du Conseil de territoire n°CT2023/07/11-03 et approuvé par cette même délibération,

ARRETE le projet de plan local d'urbanisme intercommunal d'anticipation environnementale, tel qu'annexé à la présente délibération

PRECISE que le projet de plan local d'urbanisme intercommunal d'anticipation environnementale sera soumis, pour avis aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 153-16, L.153-17, L. 153-18, L. 132-7 et L. 132-9 et R.104-23 du code de l'urbanisme dont :

- la métropole du Grand Paris,
- les communes du territoire,
- l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,
- la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD),
- la commission interdépartementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- la commission locale de l'eau du SAGE Marne Confluence,
- la commission locale de l'eau du SAGE Croult Enghien Vielle Mer,
- le syndicat des eaux d'Ile-de-France,

- les communes limitrophes et établissements publics de coopération intercommunale intéressés,
- les syndicats suivants : le syndicat interdépartemental pour l'assainissement de l'agglomération parisienne, le syndicat mixte central de traitement des ordures ménagères, le syndicat mixte pour l'enlèvement et le traitement des résidus ménagers, le syndicat intercommunal de la périphérie de Paris pour les énergies et les réseaux de communication,
- la Société Nationale des Chemins de Fer (SNCF).

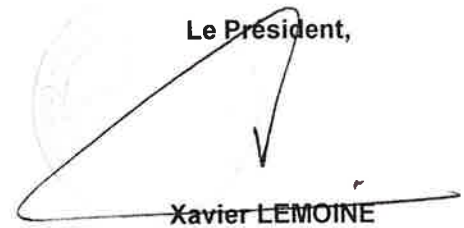
PRECISE qu'en application de l'article R. 153-3 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera affichée pendant un mois au siège et dans la mairie de chacune des communes membres.

Ainsi fait et délibéré en séance, le 12/12/2023.

Affiché - Notifié le **22 DEC. 2023**

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours, dans un délai de deux mois à compter de sa date de publication ou de notification, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil sis 7, rue Catherine Puig à Montreuil (93558). Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique Télérecours accessible par le site Internet www.telerecours.fr.

Le Président,



Xavier LEMOINE

ANNEXE A LA DELIBERATION N°2024/03-19

Liste de souhaits de modifications du PLUi

Demande de modification du zonage

- Passer le 148-152 rue de Meaux, l'allée de la Tournelle et le 15 rue de Sully de la zone UA à la zone UC du PLUi

Demande de mise à jour des prescriptions environnementale impactant les projets de la ville :

- Procéder au retrait des cœurs d'ilots repérés au 32-34 rue de Meaux afin de permettre la réalisation d'un projet de construction d'équipements publics et de logement allant du 26 rue de Meaux (Maison Bourgeoise) au 34 rue de Meaux.
- Procéder au retrait des secteurs d'attention écologique repérés sur :
 - o La rue Paul Vieille afin de permettre la construction d'un programme de logement en étude depuis 2019.
 - o Les parcelles allant du 26 au 34 rue de Meaux afin de permettre la réalisation d'un projet de construction d'équipements publics et de logement allant du 26 rue de Meaux (Maison Bourgeoise) au 34 rue de Meaux.
 - o Les parcelles du conservatoire (67 rue de Coubron) afin de permettre l'agrandissement du parking.
 - o Les parcelles des écoles Jules Ferry, de la Fontaine et des Marlières afin de permettre leur agrandissement.
 - o La parcelle C 2437 afin de créer une salle polyvalente.
 - o Les parcelles de l'école Fénelon afin de permettre la création d'un équipement sportif.
- Procéder au retrait des espaces verts paysagers et écologiques repérés au titre de l'article 151-23 du code de l'urbanisme :
 - o Les parcelles de l'école Fénelon afin de permettre la création d'un équipement sportif.



Note de synthèse

Approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Grand Est

L'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunale relève de la compétence de l'Etablissement public territorial. Le futur PLUi se substituera, à terme, au PLU communal actuellement en vigueur et s'appliquera sur le territoire des 14 communes le composant.

1) Les étapes de l'élaboration du PLUi dit d'Anticipation Environnementale

Par délibération CT2018/07/03-02 en date du 3 Juillet 2018, le Conseil de Territoire a prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), couvrant l'intégralité du territoire de l'Etablissement public territorial, et en a défini ses grands objectifs et les modalités de la concertation. 6 objectifs poursuivis avaient été mentionnés notamment concernant l'anticipation de la réalisation des nouvelles infrastructures de transports, l'intensification du développement économique, la poursuite des opérations d'aménagement et de renouvellement urbain, la préservation du cadre de vie et du tissu pavillonnaire et la transition écologique.

Le projet de PLUi a été établi en cohérence avec les objectifs retenus dans le cadre de la prescription du plan local d'urbanisme et dans le respect des dispositions du code de l'urbanisme et des documents supra communaux.

D'un point de vue méthodologique, le PLUi a été élaboré pour sa plus grande partie en interne par une équipe dédiée au sein de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Grand Est sous l'autorité politique du Président du Territoire et de la Vice-Présidente en charge du PLUi en collaboration avec les Maires, élus et les services municipaux des 14 communes qui composent le territoire.

L'Atelier Parisien d'Urbanisme a apporté un soutien régulier pour élaborer le diagnostic, le PADD et le règlement.

L'Institut Paris Région est intervenu en collaboration de l'APUR durant la phase de conception du PADD.

Plusieurs partenaires extérieurs ont été sollicités pour des missions spécifiques : Urban Eco (Etat initial de l'environnement et évaluation environnementale), Strat et Act (concertation), Atopia (aide à l'élaboration des propositions réglementaires du volet urbain et complément au rapport de présentation), Espace Ville (réalisation des OAP hors socle écologique), Tribu (article du règlement concernant les performances énergétiques et environnementales).

Les travaux d'élaboration du PLUi ont démarré fin 2018 par une première phase de récolement des zonages et dispositions réglementaires des PLU communaux. 14 COPIL communaux ont été organisés à cet effet pendant le premier semestre 2019.

Ce travail a donné lieu à la publication d'un rapport de récolement par la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme de GPGE fin 2019.

La seconde phase d'élaboration a concerné l'élaboration du diagnostic territorial.

6 ateliers participatifs thématiques ont été organisés par l'APUR pendant le deuxième semestre 2019.

Les thématiques abordées ont été les suivantes :

- Environnement, nature et paysage
- Dynamiques démographiques, habitat et offre de logement
- Tissus urbains et morphologie urbaine
- Mobilités et déplacements
- Economie, commerce
- Equipements

14 réunions publiques ont été organisées de juillet à septembre 2021 pour présenter notamment une synthèse du diagnostic territorial.

L'année 2021 a été par ailleurs consacrée à l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui constitue la clé de voûte du PLUI à travers l'expression d'un projet territorial partagé par les 14 communes.

3 « ateliers du PADD » en présence de l'APUR et de l'Institut Paris Région, et 14 COPIL communaux ont été nécessaires pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Son contenu a été présenté lors de 14 réunions publiques tenues dans chaque commune entre les mois de mars et de juillet 2022.

Le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables a été mené lors du Conseil de territoire du 28 septembre 2021.

La dernière phase d'élaboration du règlement a débuté par l'organisation de 3 ateliers participatifs en présence de l'APUR entre le mois d'avril et le mois de mai 2022 pour traiter des enjeux règlementaires des secteurs suivants :

- zones de centres anciens, de centralités urbaines et de tissus intermédiaires
- zones pavillonnaires et zones de grands collectifs
- zones d'activités économiques, de grands équipements et règle d'intégration de la mixité fonctionnelle dans les autres zones

Un quatrième atelier organisé en juillet 2022 par Grand Paris Grand Est a eu pour thématique la déclinaison règlementaire du socle écologique du PADD.

14 COPIL communaux précédés de 9 COTECH thématiques et de nombreuses réunions techniques avec les élus et les services des Villes ont permis d'élaborer la partie règlementaire du PLUI dont le contenu a été présenté lors des 14 réunions publiques qui se sont tenues entre les mois de mars et de mai 2023.

Le projet de plan local d'urbanisme intercommunal a ensuite été soumis au conseil de territoire en vue de son arrêt par délibération CT2023/07/11-03 du Conseil de territoire.

Suite à l'avis des conseils municipaux des communes du territoire portant sur le projet de PLUI, ainsi qu'au souhait des autres communes de porter certains ajustements règlementaires, le projet de PLUI a été modifié en vue de l'arrêter une seconde fois au Conseil de territoire du 12 décembre 2023.

Les modifications consistent en des ajustements et précisions apportés au dispositif règlementaire, notamment afin de tenir compte de certaines spécificités communales, la correction d'erreurs matérielles ainsi qu'à la prise en compte d'éléments liés à l'avancement des projets. Il est ici précisé que ces modifications ne remettant pas en cause l'économie générale du projet de PLUI tel que présenté au conseil de territoire du 11 juillet dernier.

Pour chaque phase, de nombreuses séances du bureau des Vice-Présidents ont permis de débattre et d'échanger pour construire un projet à la fois commun et partagé tout en tenant compte sur des sujets particuliers et des spécificités des communes.

2) Une élaboration en étroite collaboration avec les communes, les personnes publiques associées et les associations

Ainsi tout au long de l'élaboration du PLUI, les communes du territoire ont été étroitement associées à la réalisation de chacune des pièces composant le PLUI.

Les personnes publiques associées ainsi que les associations agréées pour la protection de l'environnement ont été également étroitement associées à l'élaboration du PLUI, notamment via l'organisation de trois réunions dédiées, le 1^{er} mars 2021, présentant le diagnostic territorial et ses principaux enjeux, le 30 juin 2021 afin de présenter les premières orientations du projet d'aménagement et de développement durables et enfin, le 15 mai 2023 afin de détailler le dispositif règlementaire envisagé.

3) La mise en œuvre de la concertation

Les modalités de la concertation fixées par la délibération précitée du 3 juillet 2018 ont ainsi été respectées et ont permis la participation des habitants et usagers du territoire à l'élaboration du PLUi. La mise en œuvre de la concertation s'est ainsi traduite par :

- L'organisation de 42 réunions publiques détaillées dans le premier paragraphe,
- La tenue de trois expositions dans chaque commune, accompagnant chacun des trois temps de la concertation,
- La mise en place de recueil des contributions du public, via les registres de concertation mis en place dans chaque commune et l'adresse mail dédiée plui.concertation@grandparisgrandest.fr, ainsi que la possibilité de s'adresser par courrier au Président de l'Etablissement public territorial
- La diffusion de publications dans les journaux et magazines municipaux et sur les sites internet des communes membres et de l'EPT et de flyers mis à disposition dans les communes

Le bilan de la concertation a été approuvé par le Conseil de Territoire du 11 juillet 2023

4) Le projet de PLUi dit d'Anticipation Environnementale arrêté le 12 décembre 2023 par le conseil de territoire

Le plan local d'urbanisme intercommunal est composé de cinq documents :

- Un rapport de présentation,
- Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- Un règlement,
- Des annexes.

Le rapport de présentation se compose d'un diagnostic, d'un état initial de l'environnement, de justifications des choix opérés et de l'évaluation environnementale.

Le PADD, qui exprime le projet de territoire à un horizon de 10-15 ans, constitue la clé de voûte du PLUi, avec lequel l'ensemble des documents, et notamment le dispositif réglementaire, doit être cohérent.

Le PADD, met en œuvre l'axe 1 (action 01) du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) en proposant les fondements et les axes stratégiques d'un **Plan Local d'Urbanisme Intercommunal d'Anticipation Environnementale**.

L'ensemble du projet de PLUi arrêté est à la disposition des conseillers municipaux au service urbanisme.

Les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables s'articulent autour de 4 grands axes et de trois cartographies associées :

- **1 : Un socle écologique, comme préalable au projet territorial**
 - o Cet axe a pour objectif d'identifier, en préalable de tout projet ou programmation urbaine, le « socle écologique » qu'il convient de protéger et développer dans **une démarche de projection et d'attention aux éco-systèmes non-humains**. Le socle écologique s'organise autour de trois grandes composantes à protéger : **la biodiversité, les sols et l'eau**.
- **2 : Vers un territoire de projets, actifs et innovants, qui affirme sa place dans la Métropole**
 - o Ce deuxième axe vise à faire du territoire un lieu d'innovation, recevant des projets urbains variés, qu'il convient d'intensifier en s'appuyant sur les **grandes polarités du territoire**, sur les **sites de projets urbains**, existants et futurs, sur les **secteurs d'innovation** et sur les **sites dédiés aux activités économiques**.
- **3 : Vers un territoire de proximité et de la qualité du cadre de vie**
 - o Ce troisième axe vise à améliorer l'ensemble des composantes de la vie quotidienne des habitants du territoire et porte pour ambition de développer la mixité des fonctions urbaines, proposer un habitat qualitatif et accueillant tous les publics, améliorer la

qualité paysagère, architecturale et urbaine du territoire, faciliter la mobilité et les déplacements actifs et en transports en commun et rapprocher les lieux de vie et de travail

- **4 : Vers un territoire de la santé environnementale**

- o Le quatrième axe vise à mettre en œuvre un urbanisme favorable à la santé des habitants du territoire, notamment l'offre de soins, **l'anticipation du changement climatique et environnementale**, les nuisances et pollutions ; en traduction notamment du plan climat énergie territorial adopté par l'Etablissement public territorial.
- La « boucle vertueuse » recherchée réside dans le fait que les efforts faits pour le socle écologique profitent « in fine » sous forme de bénéfice aux populations en matière de santé environnementale dans un contexte de changement climatique.
- Le PADD propose par ailleurs un nouveau consensus plus équilibré entre développement économique et urbain et protection de l'environnement.

Les orientations d'aménagement et de programmation, outils souples de préprogrammation sur des secteurs particuliers ou de prescriptions traitant de thématiques territoriales, sont ainsi déclinées :

- trois OAP thématiques s'appliquent à l'échelle du territoire de l'EPT :
 - o **l'OAP socle écologique et santé environnementale**, qui traduit directement les axes 1 et 4 du PADD et vise à anticiper et limiter les effets du dérèglement climatique sur l'environnement, la santé et le bien-être grâce en particulier à des propositions visant à une meilleure préservation des sols, de la biodiversité et du cycle de l'eau. Elle se décline en 54 prescriptions et 24 recommandations.
 - o **l'OAP mobilités** dont les objectifs sont :
 - Améliorer la desserte en transports en commun et réaliser les grands projets de transports collectifs, dans les délais les plus courts à l'image du prolongement de la ligne 11 de métro de Rosny-Bois-Perrier à Champs sur Marne
 - Développer d'une manière cohérente l'ensemble des autres modes en particulier actifs de déplacement sur le territoire
 - Accompagner la gestion du stationnement, en particulier aux abords des pôles d'intermodalité et d'attractivité
 - Anticiper les nouveaux modes de déplacements et la conception des futurs espaces publics
 - o **l'OAP habitat** qui vise à maîtriser le développement de l'offre de logements et encourager son bon équilibre à l'échelle du territoire ainsi qu'à améliorer la qualité de l'habitat au service de la qualité de vie des habitants.
- **38 OAP dites sectorielles** s'appliquant sur une partie du territoire à l'échelle soit communale soit intercommunale. A ce titre, 36 OAP sont dites communales et permettent notamment d'encadrer des secteurs de projet en complémentarité avec le règlement, et deux OAP d'échelle sont intercommunales (sur le secteur de l'allée de Montfermeil et celui de la gare de Gagny/Villemomble)

Le règlement fixe, en cohérence avec le PADD, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols et délimite les zones urbaines et les zones naturelles, forestières et agricoles à protéger. Il est composé d'un règlement écrit et de règlements graphiques.

Le plan de zonage général délimite 11 grandes familles de zones, pour lesquelles un règlement spécifique s'applique, en référence à des règles écrites et graphiques :

- Les zones naturelles et agricoles qu'il s'agira de protéger afin de préserver le patrimoine naturel du territoire et sa capacité à limiter à la fois les effets du changement climatique et la dégradation de la biodiversité, tout en offrant un cadre de vie et de loisirs de qualité aux habitants du territoire.
- Les zones denses à semi-denses, à savoir les zones de centres anciens, les zones de centralités urbaines, les zones intermédiaires et les zones de projet. Ces zones ont vocation à accueillir les besoins en création de nouveaux logements, dans la recherche d'une forte qualité à la fois environnementale et urbaine

- Les zones résidentielles, constituées des zones pavillonnaires qui visent à préserver les qualités d'habitat et de paysage, et des zones de grands collectifs
- Les zones dites monofonctionnelles ; celles dédiées à l'activité économique et les zones de grands équipements, permettant à la fois de pérenniser l'activité existante et de faciliter l'exploitation et le développement d'équipements indispensables au fonctionnement urbain,
- Enfin, les zones urbaines vertes dédiées aux cimetières et aux équipements sportifs du territoire.

Le règlement comporte un volet environnemental intégrant les dispositions qui visent à :

- **Protéger les espaces de nature du « socle écologique »** : espaces verts paysagers et écologiques, cœurs d'îlot, arbres, alignements d'arbres, etc,
- Assurer le retour et la présence des sols en pleine terre dans l'ensemble du territoire : création **d'un plancher de 30% de pleine de terre** à l'exception des zones d'activités d'économiques (20% de pleine terre), des zones de grands équipements et des secteurs de projet où la pleine de terre est adaptée aux projets en cours,
- **Créer un coefficient d'anticipation environnementale** pour assurer le maintien des arbres existants avant travaux ou à défaut créer des surfaces éco-aménagées à réaliser dans le cadre des constructions projetées,
- **Donner à l'arbre de haute tige une place centrale dans les objectifs de plantations ambitieux** pour chaque projet,
- Inciter à la réalisation de projets à l'architecture bioclimatique avancée par des dispositions visant à la performance énergétique et environnementale.

Le règlement comporte un volet urbain intégrant les dispositions qui visent notamment à :

- **Protéger le tissu pavillonnaire du territoire** avec la création d'une bande d'inconstructibilité au-delà de 20 mètres,
- **Assurer la réalisation des objectifs de production pour le territoire à savoir 2300 logements** par an en particulier par la création de secteurs de projets dont les règles sont adaptées aux objectifs poursuivis,
- **Assurer la mixité fonctionnelle** dans les zones de centralités urbaines et intermédiaires par la création d'une hauteur du RDC de 3.5 m dans certaines communes,
- **Garantir une qualité architecturale et une bonne insertion urbaine** par la création de marges de retrait, de dispositions concernant le couronnement des projets, de principes de dégressivité des hauteurs de la rue vers le cœur d'îlots et de transition vers les quartiers pavillonnaires,
- **Préserver le patrimoine bâti** par notamment la protection de 1750 éléments patrimoniaux.

Enfin, le PLUi est composé d'annexes, permettant de garantir l'information du public sur des sujets pouvant impacter la constructibilité (servitudes d'utilité publique, risques naturels, etc).

Conformément aux dispositions de l'article L.134-7 du code de l'urbanisme, les 14 communes membres de l'EPT disposent d'un délai de trois mois à compter de la transmission du projet de PLUi arrêté, pour émettre un avis sur ledit projet de PLUi. Une fois ce délai dépassé, l'avis serait réputé favorable.

Aux termes des dispositions précitées, en cas d'avis défavorable d'une commune sur les orientations d'aménagement et de programmation ou sur les dispositions du règlement du PLUi qui la concernent, l'organe délibérant de l'EPT devrait délibérer à nouveau et arrêter le projet de PLUi à la majorité des deux-tiers des suffrages exprimés.

La commune de Vaujours est donc invitée à émettre un avis sur le projet de PLUi arrêté.

L'examen attentif de l'ensemble des documents constitutifs du projet arrêté de PLUi a suscité plusieurs observations annexées à la présente note de synthèse.

En conséquence, il est proposé au Conseil Municipal :

- d'émettre un avis favorable au projet de Plan Local d'urbanisme intercommunal arrêté par le conseil de Territoire de Grand Paris Grand Est le 12 décembre 2023 ;
- d'accompagner cet avis favorable de la liste des observations dont la commune souhaite la prise en compte dans le PLUi, sans que celle-ci ne conditionne l'avis favorable émis.

