

METROPOLE DU GRAND PARIS
Département de
Seine Saint Denis

Etablissement Public Territorial
« Paris Terres d’Envol »

Commune du Bourget – 93350

RAPPORT D’ENQUETE PUBLIQUE
RELATIVE A LA REVISION DU POS ET
A L’ELABORATION DU PLU DE LA VILLE
DU BOURGET

Enquête publique du 16 janvier 2017 au 18 février 2017 inclus

Le Commissaire Enquêteur

Pierre Vigeolas

SOMMAIRE

1. PRESENTATION DE L'ENQUETE

- 1.1. OBJET DE L'ENQUETE
- 1.2. ENVIRONNEMENT JURIDIQUE ET ADMINISTRATIF
- 1.3. DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
- 1.4. MODALITES D'ORGANISATION DE L'ENQUETE

2. DEROULEMENT DE L'ENQUETE

- 2.1. EXAMEN DU DOSSIER D'ENQUETE
 - 2.1.1. *Composition du dossier d'enquête relatif à l'élaboration du P.L.U. du Bourget*
 - 2.1.2. *Documents complémentaires insérés dans le dossier mis à l'enquête*
- 2.2. ENTRETIENS AVEC LE SERVICE DE L'URBANISME DE LA COMMUNE
 - 2.2.1. *Rencontres avec le service de l'urbanisme de la commune du Bourget*
- 2.3. VISITE DE LA VILLE
 - 2.3.1. *Visite du 8 mars 2017*
- 2.4. PUBLICITE DE L'ENQUÊTE
 - 2.4.1. *La publicité légale*
 - 2.4.1.1. *Les avis dans les journaux*
 - 2.4.1.2. *La mise en place de l'affichage légal en mairie*
 - 2.4.2. *Les autres formes de publicité*
 - 2.4.3. *Information du public sur les lieux des permanences*
- 2.5. DEROULEMENT DES PERMANENCES
- 2.6. FORMALITES DE FIN D'ENQUETE
 - 2.6.1. *Recueil du registre et courriers*
 - 2.6.2. *Communication des observations et courriers*
 - 2.6.3. *Mémoire en réponse*

3. EXAMEN DES OBSERVATIONS U PUBLIC

- 3.1. LES OBSERVATIONS ET COURRIERS RECUEILLIS AU COURS DE L'ENQUETE.
- 3.2. DEPOUILLEMENT DES OBSERVATIONS ET COURRIERS RECUEILLIS AU COURS DE L'ENQUETE

4. APPRECIATION DU PROJET DE P.L.U. DU BOURGET

- 4.1. PREAMBULE
- 4.2. CADRE GENERAL DANS LEQUEL S'INSCRIT LE PROJET (DONNEES ISSUES DU RAPPORT DE PRESENTATION)
 - 4.2.1 *Généralités*
 - 4.2.2 *Bilan de l'analyse*
 - 4.2.2.1 *Conclusions partielles du diagnostic*
 - 4.2.2.2 *Les contraintes*
 - 4.2.2.3 *Les enjeux environnementaux*
- 4.3. LE PROJET DE P.L.U. ELABORE
 - 4.3.1. *Préambule*
 - 4.3.2. *Le projet de P.L.U. élaboré*
- 4.4. THEMES RESSORTANT DE L'ANALYSE DES OBSERVATIONS ECRITES DEPOSEES
 - 4.4.1. *Observation codée n°3 dans le procès-verbal de synthèse*
 - 4.4.1.1. *Avis et commentaires techniques de la ville du Bourget*
 - 4.4.1.2. *Avis du commissaire enquêteur*
 - 4.4.2. *Observation codée n°4 dans le procès-verbal de synthèse*
 - 4.4.2.1. *Les éléments figurant dans le dossier sur ce thème*
 - 4.4.2.2. *Avis et commentaires techniques de la ville du Bourget*
 - 4.4.2.3. *Avis du commissaire enquêteur*

4.5 ANALYSE DES COURRIERS DEPOSES

4.5.1. Observations de la SCI DU BOURGET, de la sa DU 54-58 RUE DE VERDUN, la sa PENCHER, et la TARENTEISE, propriétaires de terrains situés 6/12 avenue Carnot, avenue de Verdun et 83/85 rue Anizan Cavillon, au Bourget

4.5.5.1. *Avis et commentaires techniques de la ville du Bourget*

4.5.1.2 *Avis du commissaire enquêteur*

4.5.2. Courrier de DEMATHIEU BARD IMMOBILIER et COGEDIM PARIS METROPOLE

4.5.2.1. *Avis et commentaires techniques de la ville du Bourget*

4.5.2.2. *Avis du commissaire enquêteur*

4.5.3. Courrier de Mme et M. UGOLINI, propriétaires de la maison au 9 av. Francis de Pressensé

4.5.3.1. *Avis et commentaires techniques de la ville du Bourget*

4.5.3.2. *Avis du commissaire enquêteur*

4.5.4. Courrier de M. CHAMPAGNE et de Mme BOISNARD, propriétaires de la maison au 11 av. Francis de Pressensé

4.5.4.1. *Avis et commentaires techniques de la ville du Bourget*

4.5.4.2. *Avis du commissaire enquêteur*

4.6. CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

4.7. AVIS DE LA MISSION REGIONALE DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

4.8 EVALUATION DU PROJET DE PLU

4.8.1. *Synthèse du projet*

4.8.2. *Appréciation du projet*

4.8.2.1. *Le critère d'équilibre*

4.8.2.2. *Le critère de cohérence*

4.8.2.3. *Le critère de réalisme*

4.8.2.4. *La légalité du P.L.U*

4.8.2.5. *La lisibilité du P.L.U*

4.8.2.6. *La diversité du P.L.U*

5. AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJET DE P.L.U. DU BOURGET

5.1. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

5.2. CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

PIECES JOINTES

Pièce jointe n° 1- Ordonnance n°E16000031/93 du 26 septembre 2016 de Monsieur le Vice- Président du Tribunal Administratif de Montreuil désignant Madame Sylvie MARTIN en qualité de commissaire enquêteur et M. Pierre VIGEOLAS, comme commissaire enquêteur suppléant.

Pièce jointe n° 2- Arrêté de Monsieur le Président de l'Etablissement Public Territorial « Paris Terres d'Envol » n° 2016/ 127 du 14 décembre 2016.

Pièce jointe n° 3- Copies des publications dans les journaux.

Pièce jointe n° 4- Affiches.

Pièce jointe n° 5- Certificats d'affichages.

Pièce jointe n° 6- Registres d'enquête, les courriers.

Pièce jointe n° 7- Procès-verbal de synthèse,

Pièce jointe n° 8- Mémoire en réponse de la ville.

Pièce jointe n° 9- Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) d'Île de France.

1. PRESENTATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE

1.1 Objet de l'enquête

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) du Bourget a été approuvé le 1er février 1991. Il a depuis plusieurs fois évolué, sous différentes procédures. Il a été modifié cinq fois afin de s'adapter aux évolutions du projet de ville, et mis trois fois en comptabilité avec des grands projets de transport en commun : la Tangentielle Nord, le Charles de Gaulle Express et le Grand Paris Express.

L'engagement de la révision du POS en Plan Local d'Urbanisme (PLU) a pour but de réactualiser le document en fonction de l'évolution des objectifs d'aménagement de la commune, mais aussi de prendre en compte de nouvelles préoccupations, notamment environnementales.

Ce nouveau PLU est élaboré dans un cadre législatif rénové avec les lois ALUR et Grenelle à prendre en compte. Il devra également être conforme aux documents supra-communaux approuvés récemment et notamment le Schéma Directeur d'Ile-de-France (SDRIF) de 2013.

Les objectifs de cette révision ont été définis lors de la délibération du conseil municipal du 24 septembre 2015, et sont les suivants :

- Maintenir et affirmer la qualité de vie bourgetine
 - Protéger le patrimoine bâti, promouvoir une qualité architecturale et réduire les nuisances
 - Requalifier et réaménager certains espaces publics
- Affirmer le Bourget comme pôle structurant du Nord-Est parisien
 - Assurer le développement de la ville en veillant à l'harmonie entre activités économiques et habitat pour la mixité des quartiers
 - Accompagner l'amélioration conséquente de l'offre en transports en commun à venir.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et les Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP) ont été débattus en conseil municipal le 24 septembre 2015.

Le PADD, reprenant les principaux objectifs fixés, fixait les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme envisagées pour l'ensemble de la commune, à savoir :

- Axe 1 : Accroître la qualité de vie bourgetine,
- Axe 2 : Accompagner l'offre grandissante de transports en commun,
- Axe 3 : Développer de bonnes pratiques environnementales,
- Axe 4 : Affirmer le Bourget comme pôle structurant du Nord-Est parisien.

La délibération du Conseil municipal du 17 décembre 2015 a transféré la compétence « Plan Local d'Urbanisme » à l'Etablissement Public Territorial « Paris Terres d'Envol ».

Suite à ce transfert de compétences à l'Etablissement Public Territorial « Paris Terres d'Envol » une délibération du conseil de territoire du 8 avril 2016 a validé la poursuite de la procédure de révision engagée.

Par délibération n° CT2016/06/14-04 en date du 14 juin 2016 de son conseil de territoire, l'Etablissement Public Territorial « Grand Paris Grand Est » a arrêté le projet du PLU du Bourget.

1.2. Environnement juridique et administratif

Plusieurs délibérations du Conseil Municipal du Bourget, puis de l'Etablissement Public Territorial « Paris Terres d'Envol » ont confirmé la procédure de révision du POS du Bourget vers le PLU et l'environnement le concernant :

- 1) La prescription de la révision du P.L.U. et la définition des modalités de concertation le 24 septembre 2015.
- 2) Le débat du 16 juin 2016 sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) retenues pour l'ensemble de la commune dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme du Bourget.
- 3) L'arrêt du projet de Plan local d'Urbanisme du Bourget par l'Etablissement Public Territorial « Paris Terres d'Envol » le 03 octobre 2016.

Par ailleurs, la révision du POS et l'élaboration du PLU du Bourget doit prendre en compte les directives et orientations réglementaires et législatives suivantes :

- La loi n°2000-1208 sur la Solidarité et le Renouvellement Urbains (Loi SRU) du 13 décembre 2000 qui a remplacé les POS par les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU),
- La loi n°201-788 du 12 juillet 2010, portant Engagement National pour l'Environnement ou Grenelle 2,
- La loi ALUR du 24 mars 2014 qui prévoit que les POS doivent être transformés en PLU dans le respect du calendrier suivant :
 - Engager une révision des POS et leur transformation en PLU avant le 31 décembre 2015
 - Approuver les PLU avant le 27 mars 2017, date après laquelle les POS seront caducs. Serait alors appliqué le Règlement national d'Urbanisme.
- La loi n°2015-991 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (appelée par abréviation loi « NOTRE ») opère une réforme importante de la répartition de compétences entre collectivités.

La politique urbaine et environnementale du Bourget s'articule, par ailleurs, avec les principales orientations définies par les documents de planification supra-communaux applicables au territoire de la commune.

Les articles L131-1 et suivants définissent les documents avec lesquels le PLU doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte.

Parmi ces documents, certains fixent un cadre déterminant dans lequel le projet de ville doit s'intégrer. Il s'agit notamment :

- du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France, approuvé en décembre 2013,
- du Programme Local de l'Habitat de l'ancienne Communauté d'Agglomération de l'Aéroport du Bourget approuvé en mai 2012,
- du Plan de Déplacement Urbain de la Région Ile de France approuvé le 19 juin 2014,
- du Schéma Régional de Cohérence Ecologique approuvé le 26 septembre 2013. Les grandes orientations de ces documents ont été prises en compte comme socle invariant du projet de ville, dès les premières réflexions

1.3. Désignation du commissaire enquêteur

Par ordonnance n°E16000031/93 du 26 septembre 2016, Monsieur le Vice- Président du Tribunal Administratif de Montreuil a désigné Madame MARTIN en qualité de commissaire enquêteur et a désigné M. VIGEOLAS Pierre, comme commissaire enquêteur suppléant. (Pièce jointe n° 1).

En raison de l'empêchement définitif de Madame MARTIN, j'ai, en tant que commissaire enquêteur suppléant, assuré la poursuite de l'enquête et procédé à la rédaction du rapport d'enquête publique sur le projet de révision du POS valant élaboration du PLU du Bourget.

1.4 Modalités de l'enquête

Monsieur le Président de « Paris Terres d'Envol » a pris, le 14 décembre 2016, sous le n°2016/127 un arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de révision du POS valant élaboration du PLU du Bourget. (Pièce jointe n°2)

Cet arrêté indique les modalités de l'enquête, dont les principales, en conformité avec les lois et décrets applicables :

- L'objet du projet de modification
- Les pièces du dossier
- L'organisation de l'enquête :
- La durée de l'enquête qui se déroulera du 16 janvier 2017 au 18 février 2017 inclus. Soit 34 jours consécutifs.

- Un exemplaire du dossier d'enquête et un registre seront déposés à la mairie du Bourget et seront consultables aux jours et horaires suivants :
 - Les lundis, mardis, mercredis, jeudis de 8h30 à 11h45 et de 13h30 à 17h30.
 - Les vendredis de 8h30 à 11h45 et de 13h45 à 16h45.
 - Les samedis de 8h30 à 11h45.

Le dossier sera consultable sur le site : www.lebourget.fr

- Permanences du commissaire enquêteur qui se tiendra à la disposition du public selon le planning ci-dessous :

Dates	Jours	Lieux	Heures
17 janvier 2017	mardi	Mairie	08h30 à 11h45
08 février 2017	mercredi	Mairie	13h30 à 17h30
18 février 2017	samedi	Mairie	13h30 à 17h30

- Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié, en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

- Cet avis sera également publié par voie d'affiches en mairie et sur les panneaux de la ville du Bourget ainsi qu'au siège social de l'Etablissement public territorial « Paris Terres d'Envol » situé en mairie d'Aulnay-sous-bois, place de l'Hôtel de Ville, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.
- A l'expiration du délai d'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai d'un mois à compter de la clôture de l'enquête pour transmettre à l'Etablissement Public Territorial ses conclusions et son avis motivé.

2. DEROULEMENT DE **L'ENQUETE**

2.1. Examen du dossier d'enquête

2.1.1. Composition du dossier d'enquête relatif à l'élaboration du P.L.U. du Bourget

Selon l'article Article R.123-1 du code de l'urbanisme : Le plan local d'urbanisme comprend :

- 1° Un rapport de présentation ;
 - 2° Un projet d'aménagement et de développement durables ;
 - 3° Des orientations d'aménagement et de programmation, dans les conditions prévues à l'article L123-1-4
 - 4° Un règlement ;
 - 5° Le cas échéant, le ou les plans de secteurs prévus par l'article L. 123-1-1-1.
- Chacun de ces documents peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.
Le plan local d'urbanisme est accompagné d'annexes.

Outre le projet d'aménagement et de développement durable, le PLU doit donc comprendre :

- **Le rapport de présentation** :(article R123-2-1) :

Lorsque le plan local d'urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale conformément aux articles L. 121-10 et suivants, le rapport de présentation :

- 1° Expose le diagnostic prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-2 et décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération ;
 - 2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;
 - 3° Analyse les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L'414-4 du code de l'Environnement ;
 - 4° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré par rapport aux autres solutions envisagées. Il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;
 - 5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;
 - 6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan prévue par l'article L. 123-12-2. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;
 - 7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.
- En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.
Le rapport de présentation peut se référer aux renseignements relatifs à l'environnement figurant dans d'autres études, plans et documents.

- un **règlement** (R.123-4 à R.123-10 du code de l'urbanisme),

Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R.* 123-9.

Il peut délimiter, dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés,

des secteurs dans lesquels une densité minimale de construction est imposée.

- **un ou plusieurs documents graphiques** (articles R.123.11 et R.123.12 du code de l'urbanisme) qui disposent que :

Article R.123/11

« Les zones U, AU, A et N sont délimitées sur un ou plusieurs documents graphiques.

Les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaître s'il y a lieu :

a) Les espaces boisés classés définis à l'article L. 130-1 ;

b) Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;

c) Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ;

d) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires

e) Les secteurs dans lesquels, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants peut être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui existait antérieurement, nonobstant le ou les coefficients d'occupation du sol fixés pour la zone ou le secteur ;

f) Les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;

g) Les périmètres, tels que délimités par le plan de déplacements urbains en application de l'article L. 1214-4 du code des transports, à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux, ou à l'intérieur desquels le plan local d'urbanisme fixe un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation ;

h) Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ;

i) Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue ;

j) Les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus.

Les documents graphiques peuvent également faire apparaître des règles d'implantation des constructions dans les conditions prévues à l'avant-dernier alinéa de l'article R. 123-9.

et que :

Article R123-12

Les documents graphiques prévus à l'article R. 123-11 font également apparaître, s'il y a lieu :

1° Dans les zones U, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles délimités en application du 9° de l'article L. 123-1 ;

2° Dans les zones A, les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ; 3° Dans les zones N :

Les secteurs protégés en raison de la qualité de leur paysage où est applicable le transfert des possibilités de construction prévu à l'article L. 123-4 ;

4° Dans les zones U et AU :

a) les secteurs pour lesquels un plan de masse coté à trois dimensions définit des règles spéciales ».

b) Les secteurs délimités en application du a de l'article L. 123-2 en précisant à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée ;

c) Les emplacements réservés en application du b de l'article L. 123-2 en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements en précisant la nature de ces programmes ;

d) Les terrains concernés par la localisation des équipements mentionnés au c de l'article L. 123-2 ;

e) Les secteurs où les programmes de logements doivent, en application du 15° de l'article L. 123-1, comporter une proportion de logements d'une taille minimale, en précisant cette taille minimale ;

f) Les secteurs où, en application du 16° de l'article L. 123-1, un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues ;

• des **annexes**, articles R.123-13 et R.123-14 du code de l'urbanisme, qui disposent que :

Article R123-13

« Les annexes indiquent, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu :

1. Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L. 313-1 et suivants

2. Les zones d'aménagement concerté ;

3. Les zones de préemption délimitées en application de l'article L. 142-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement et de l'article L. 142-3 dans sa rédaction issue de la même loi

4. Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;

5. Les zones délimitées en application de l'article L. 430-1 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L. 4302 et suivants ;

6. Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de la loi n° 80-531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur ;

7. Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, les périmètres d'actions forestières et les périmètres de zones dégradées à faible taux de boisement, délimités en application des 1^o, 2^o et 3^o de l'article L. 126-1 du code rural et de la pêche maritime ;
8. Les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre Ier du code minier ;
9. Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109-1 du code minier ;
10. Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable
11. Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 111-10 ;
12. Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 ;
13. Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement ;
14. Le plan des zones à risque d'exposition au plomb
15. Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L. 143-1 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains ;
16. Les secteurs où une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent a autorisé un dépassement des règles du plan local d'urbanisme en application des articles L. 123-11 et L. 127-1. La délibération qui précise les limites de ce dépassement est jointe au document graphique faisant apparaître ces secteurs ;

et que

Article R123-14 :

« Les annexes comprennent à titre informatif également :

- 1^o Les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L. 126-1 ainsi que les bois ou forêts soumis au régime forestier ;
- 2^o La liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application du deuxième alinéa de l'article L. 315-2-1 ;
- 3^o Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;
- 4^o Le plan d'exposition au bruit des aérodromes, établi en application des articles L. 147-1 à L. 147-6 ;
- 5^o D'une part, les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L. 571-9 et L. 571-10 du code de l'environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit et, d'autre part, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;
- 6^o Les actes instituant des zones de publicité restreinte et des zones de publicité élargie, en application des articles L. 581-10 à L. 581-14 du code de l'environnement ;
- 7^o Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L. 562-2 du code de l'environnement et les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques miniers établi en application de l'article 94 du code minier ;

8° Les zones agricoles protégées délimitées en application de l'article L. 112-2 du code rural et de la pêche maritime ;

9° L'arrêté du préfet coordonnateur de massif prévu au septième alinéa de l'article L.145-5. »

Le dossier soumis à l'enquête comprenait :

- le présent arrêté d'ouverture de l'enquête publique
- les modalités d'information du public
- le dossier du projet de P.L.U. arrêté, comprenant :
 - Un rapport de présentation (partie 1) établissant un Diagnostic territorial et un Etat initial de l'environnement
 - Un rapport de présentation (partie 2) expliquant les choix retenus pour établir le PADD, l'OAP, le zonage et le règlement.
 - Un document faisant état des incidences du PLU sur l'environnement.
 - Le projet d'aménagement et développement durable (PADD)
 - L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP)
 - Le règlement
 - Les annexes
 - Les pièces administratives
 - Les insertions légales

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

2.1.2. Documents complémentaires insérés dans le dossier mis à l'enquête

Afin de parfaire l'information du public appelé à consulter le dossier mis à l'enquête, la ville du Bourget avait également complété le dossier décrit dans le paragraphe ci-dessus par les documents suivants :

- L'avis des Personnes Publiques Associés devant obligatoirement figurer parmi les annexes selon l'article L123-8 qui stipule : « *Le dossier soumis à l'enquête comprend, en annexe, les avis des personnes publiques consultées.* »
- Le bilan de la concertation.

2.2. Entretiens avec le service de l'Urbanisme de la commune du Bourget.

2.2.1 Visite du 8 mars 2017

Je me suis rendu le vendredi 8 mars 2017 au service de l'urbanisme de la ville du Bourget où j'ai été reçu par Mme Murielle FLOCH, Directrice Générale des Services de la Ville du Bourget M. Rémy CASTELNAUD du Service Urbanisme de la Ville du Bourget et M. Biagio CORTESE, Chef de projet urbanisme/aménagement EPT Paris Terres d'Envol.

Monsieur le Sénateur Maire du Bourget, M. CAPO-CANELLAS s'est joint à cet entretien.

Compte tenu des circonstances dues à l'empêchement de Madame MARTIN, commissaire enquêteur titulaire, nous avons fait le point sur le déroulement de l'enquête.

J'ai ainsi demandé que me soient adressés le plus rapidement possible les derniers documents nécessaires à la poursuite de l'enquête, plusieurs d'entre eux m'étant déjà parvenus suite à nos échanges débutés dès le 1^{er} mars.

Conformément à l'article R.123-18 du code de l'environnement, j'ai informé mes interlocuteurs que je leur adresserai, à l'issue de l'examen du dossier, un procès-verbal de synthèse des observations et courriers recueillis lors de l'enquête publique.

Je les ai invités à formuler dans un délai de 15 jours un mémoire en réponse portant tout à la fois sur les observations et courriers communiqués.

2.2.2. Visite du 21 mars 2017

A la demande de la ville et de l'EPT, j'ai rencontré le 21 mars en mairie du Bourget M.M LEMARCHAND et CORTESE, respectivement directeur de l'Urbanisme du Bourget et représentant l'EPT, pour faire un point sur le contenu du mémoire en réponse, et, aborder la prise en compte du registre d'enquête toujours en possession de Mme MARTIN.

2.3 Visite de la ville

2.3.1. Visite du 6 mars 2017

Le 6 mars 2017, de 9 h à 12h, j'ai effectué une visite d'ordre général de la ville du Bourget afin de mieux connaître les différentes particularités de cette cité et de découvrir le caractère urbanistique et social des différents quartiers.

Cette rapide visite m'a permis de mieux visualiser le quartier de la Bienvenue où doit s'établir l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du quartier de la Grande Gare (future gare du Grand Paris Express).

2.4. Publicité de l'enquête

2.4.1. La publicité légale

2.4.1.1. Les avis dans les journaux (Pièce jointe n°3)

Les avis de publicité de l'enquête ont été publiés par les soins de la mairie du Bourget dans les journaux suivants :

1^{ère} insertion

- **Le Parisien** du lundi 26 décembre 2016

- **Petites Affiches** du lundi 26 décembre 2016

Ces deux journaux étant parus 15 jours avant le début de l'enquête.

2^{ème} insertion

- **Le Parisien** du mardi 17 janvier 2017

- **Petites Affiches** du mardi 17 janvier 2017

Ces deux journaux étant parus dans les 8 premiers jours de l'enquête.

2.4.1.2. La mise en place de l'affichage légal en mairie

Une affiche, reprenant les principales prescriptions de l'arrêté de monsieur le Président de « Paris Terres d'Envol » (Pièce jointe n°4) a été apposée sur les panneaux d'affichage.

Une attestation d'affichage a été respectivement fournie par la ville du Bourget et de l'EPT « Paris Terres d'Envol » (Pièce jointe n°5)

2.4.2. Les autres formes de publicité

Par ailleurs, la mairie du Bourget a, dans le cadre de l'enquête publique, mené une série d'actions informatives destinées aux Bourgetines et Bourgetins :

- Parution sur le site internet de la ville
- Annonce de l'enquête dans le journal municipal
- Mise en ligne des documents téléchargeables du PLU
- Affichage sur les panneaux associatifs

2.5 Déroulement des permanences

3 permanences étaient prévues par l'arrêté de Monsieur le Président de l'Etablissement Public Territorial « Paris Terres d'Envol » n° 2016/127 du 14 décembre 2016.

Dates	Jours	Lieux	Heures
17 janvier 2017	mardi	Mairie	08h30 à 11h45
08 février 2017	mercredi	Mairie	13h30 à 17h30
18 février 2017	samedi	Mairie	13h30 à 17h30

Dans l'incapacité de tenir la permanence du 8 février 2017, Mme MARTIN s'est engagée à contacter téléphoniquement les personnes venues à cette permanence.

2.6. Formalités de fin d'enquête

2.6.1. Recueil des registres et courriers

L'enquête, s'est terminée le vendredi 18 février 2017 à 17h30.

Une copie des pages du registre d'enquête contenant 2 observations et 4 courriers a été mise à ma disposition. (Pièce jointe n°6)

Il convient de préciser que le registre est en possession de Mme Martin au moment où je procède à la rédaction du rapport.

2.6.2. Communication des observations et courriers et élaboration des thèmes

Le lundi 13 mars 2017, j'adressais par courriel le procès-verbal de synthèse des observations et courriers concernant le P.L.U. de la ville à l'établissement public territorial « Paris Terres d'Envol ». (Pièce jointe n°7)

2.6.3. Mémoire en réponse

Le 21 mars 2017, l'établissement public territorial « Paris Terres d'Envol » m'adressait par courriel son mémoire en réponse. (Pièce jointe n°8)

3-EXAMEN DES **OBSERVATIONS** **DU PUBLIC**

3.1. Les observations et courriers recueillis au cours de l'enquête.

L'enquête a duré 34 jours du 16 janvier 2017 au 18 février 2017.

A l'issue de celle-ci, 2 observations et 4 courriers ont été recueillis dans le registre ou insérés pour les courriers.

La transcription intégrale de ces observations et courriers figure dans la pièce jointe n°6.

3.2. Dépouillement des observations et courriers recueillis au cours de l'enquête.

Les observations et courriers ont fait l'objet d'une analyse et ont ensuite été envoyés à la Ville du Bourget pour qu'elle me fasse part de son :

- Avis et commentaires techniques de la ville du Bourget.

A réception de l'avis de la ville, j'ai ensuite donné mon :

- Avis du commissaire enquêteur.

Comme indiqué précédemment, la ville du Bourget a fait part de son avis et de ses commentaires techniques détaillés sur les observations et courriers qui lui ont été soumis le 13 mars 2017.

Les réponses de la ville du Bourget, ainsi que mon propre avis, sur les observations et courriers sont développées dans le chapitre suivant de ce rapport consacré à l'appréciation du projet de P.L.U. de la ville du Bourget.

4- APPRECIATION **DU PROJET DE PLU** **DU BOURGET**

4.1. Préambule.

- **La loi Solidarité Renouvellement Urbain (SRU)** du 13 décembre 2000 a remplacé les anciens Plans d'Occupation des Sols (POS) par les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU). Si le Plan Local d'Urbanisme, comme le Plan d'Occupation des Sols, définit des règles de construction sur la commune, il est avant tout l'expression d'un projet de développement sur le long terme.

Il s'agit de mieux penser l'évolution de la commune en prenant en compte les questions d'aménagement de l'espace, d'environnement, de déplacements, d'équipements, de services, d'habitat et de développement économique et commercial.

Suite à la promulgation de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010, portant **Engagement National pour l'Environnement** (ou « Grenelle 2 »), l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme prévoit les dispositions suivantes : « Art. L. 121-1. - ...les Plans Locaux d'Urbanisme... déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable » :

- L'équilibre entre le renouvellement urbain,
- Le développement urbain maîtrisé et le développement de l'espace rural,
- Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, la protection des sites, des milieux et paysages naturels
- La sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti,;
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de diminution des obligations de déplacement ;
- La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la restauration des continuités écologiques, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

- **La Loi ALUR** (dite loi de l'Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové) du 24 mars 2014 prévoit que les Plan d'Occupation des Sols (POS) doivent être transformés en Plan Local d'Urbanisme (PLU) dans le respect du calendrier suivant :

- Engager une procédure de révision des POS et leur transformation en PLU avant le 31 décembre 2015
- Approuver les PLU avant le 27 mars 2017, date après laquelle les POS seront rendus caducs.

Serait alors appliqué le Règlement National d'Urbanisme.

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

4.2. Cadre général dans lequel s'inscrit le projet (données issues du rapport de présentation)

4.2.1. Généralités

La commune du Bourget est située en périphérie Nord-Est de Paris, à environ 4,5 kilomètres de la Porte de la Villette. Elle est située dans le département de la Seine-Saint-Denis.

Le Bourget compte 15 139 habitants en 2012 pour une superficie de 2,08 km² soit 1,0% de la population de la Seine-Saint-Denis sur 0,9% de sa superficie. La commune fait partie de l'arrondissement de Bobigny et du canton de la Courneuve. Les communes limitrophes du Bourget sont Drancy au sud, La Courneuve à l'ouest, Le Blanc-Mesnil à l'est et Dugny au nord.

Le Bourget est limité au nord par l'aéroport du Bourget et par l'Autoroute A1 d'une part, et au sud par la voie ferrée. L'ex Nationale 2 coupe le territoire de la commune selon un axe sud-ouest / nord-est. C'est autour de cette artère que s'est historiquement urbanisée la commune. Le développement du Bourget est lié à l'histoire de l'aéronautique. En effet, l'aéroport du Bourget, qui est le 1er aéroport européen d'affaires, est situé au nord de la commune, à Dugny, tout comme le Musée de l'Air et de l'Espace. La commune accueille le Parc des Expositions sur son territoire. Ces équipements lui offrent une renommée mondiale.

Depuis la création de la Métropole du Grand Paris le 1er janvier 2016, le Bourget appartient à l'un de ses 12 territoires : le territoire T7 « Paris Terres d'Envol », un Etablissement Public Territorial.

Le territoire T7 regroupe 8 communes sur une superficie de 7830 hectares pour une population estimée de 346 268 habitants en 2012. Ces communes sont : Le Blanc-Mesnil, Le Bourget, Drancy, Aulnay-sous-Bois, Dugny, Tremblay-en-France, Villepinte et Sevran.

4.2.2. Bilan de l'analyse

La réflexion préalable à l'élaboration du PLU s'est fondée sur :

- les enseignements du diagnostic, les enjeux et les souhaits des élus concernant le développement de leur territoire ;
- la prise en compte des normes supra communales ;
- les demandes des habitants exprimées au travers de la concertation mise en place tout au long de la démarche.

4.2.2.1. Conclusions partielles du diagnostic :

Les conclusions partielles sont les suivantes :

• Concernant la morphologie urbaine :

Au regard du milieu physique, on retiendra que la commune du Bourget possède une topographie plane, sans réel relief. Elle n'est concernée par aucun cours d'eau, et possède quelques bassins de rétention. Les enjeux hydrogéologiques et hydrographiques restent faibles.

Au regard de la structure de la commune, le diagnostic a permis de mettre en évidence que la commune est aujourd'hui presque totalement urbanisée. Le paysage bâti du Bourget comporte de nombreuses qualités comme sa mixité de tissus répartis et entremêlés sur l'ensemble du territoire.

Certains secteurs manquent pourtant de cohérence. Notamment, le profil urbain de l'avenue de la Division Leclerc (ex-RN2), qui porte la centralité de la ville, présente de grandes disparités à la fois au niveau des formes urbaines, de l'architecture, de l'époque ou de l'état des constructions. L'image générale reste peu qualitative même si des opérations de renouvellement contribuent depuis plusieurs années à la revalorisation du bâti.

La structure urbaine de la commune est également marquée par les nombreuses infrastructures de transports qui la traversent : l'autoroute A1, les voies ferrées de la Grande Ceinture et l'avenue de la Division Leclerc. Ces infrastructures de transport ont provoqué une véritable fragmentation de l'espace urbain, qu'il convient de réduire.

Quelques bâtiments remarquables ponctuent le tissu urbain. Seule l'Eglise Saint Nicolas est un bâtiment classé monument historique, mais d'autres bâtiments intéressants témoignent de l'histoire du Bourget. La commune compte, entre autre, un patrimoine Art Déco des années 30 remarquable, avec l'Hôtel de Ville et le Lycée Germaine Tillon.

Plusieurs secteurs de la commune présentant de forts potentiels d'évolution peuvent permettre de répondre aux objectifs de densification du tissu à proximité des moyens de transport en commun structurants. Les grands axes routiers (notamment ex Rn2) et les secteurs mutables à proximité de la future Grande Gare (zones d'activités de la Bienvenue) constituent les principaux potentiels de densification de la commune déjà fortement urbanisée.

• Concernant la population bourgetine :

Le Bourget compte en 2012, une population municipale de 15 139 habitants d'après le recensement de l'INSEE. 15 139 personnes ont donc leur résidence habituelle sur le territoire de la commune, en 2012. En 2013, ce chiffre s'élève à 15 708 habitants.

La population du Bourget a connu une croissance régulière depuis 1968 avec une augmentation de plus de 56% en passant de 9 679 habitants à 15 139 en 2012.

La dernière période intercensitaire 2007-2012 a connu la plus forte progression avec une augmentation de 17,0% du nombre d'habitants en 5 ans. Cette hausse s'explique notamment par l'arrivée des habitants dans la ZAC du Commandant Rolland (livraison d'environ 500 logements entre 2006 et 2007).

La croissance démographique présente des similarités avec celles du département et de la région. Le département n'a également connu que des périodes de croissance depuis 1968 dans des proportions similaires à celle du Bourget mais à des intensités variables. La plus forte période de croissance de la commune entre 2007 et 2012 se retrouve, mais dans une moindre mesure, à l'échelle du département et de la région qui ont également connu durant cette période, leur plus fort accroissement de population avec 1,5% pour la Seine-Saint-Denis et 1,6% pour l'Île-de-France.

La commune du Bourget représente une densité de 7 278,4 habitants au km² en 2012, d'après le recensement de l'INSEE. C'est une densité forte, plus élevée que celle de la Seine-Saint-Denis qui a pourtant une densité importante de 6 514,5 habitants au km². Ces densités sont largement supérieures à celle de l'Île-de-France de 990,5 habitants au km² et surtout que celle de la France métropolitaine qui s'élève à 116,5 habitants au km².

Cette densité élevée s'explique par la forte présence du collectif sur le territoire mais aussi par l'urbanisation presque totale de la commune et le peu d'espaces ouverts restants.

La taille des ménages suit une tendance générale à la baisse sur l'ensemble des échelles de territoire. Le Bourget compte en moyenne 2,3 personnes par ménage.

• **Concernant l'habitat :**

Le parc de logement a connu une croissance régulière depuis 1968 en passant de 3 733 logements à 6 742 en 2012. La dernière période intercensitaire a connu une forte hausse de +14,6%, ce qui est en concordance avec la forte augmentation de la population durant cette période.

En 2012, le parc de logements du Bourget se compose en grande majorité de résidences principales qui représentent 91,2% de celui-ci. Les résidences secondaires représentent 1,7% et les logements vacants 7,0%.

Le parc de logement du Bourget est dominé par les appartements. La part d'habitat collectif en 2012 sur la commune du Bourget est importante avec 79,7% et en augmentation depuis 2007 où elle s'élevait à 76,8%. A l'échelle du département, les appartements représentent 73,0%, à l'échelle de la région 71,6% et à celle de la France métropolitaine à 43,1%.

La taille moyenne des logements en 2012 est de 2.8 pièces, soit en légère diminution par rapport à 2007 (2.9). L'offre en petits logements répond à la typologie des ménages bourgetins (petits ménages, part importante de couples sans enfants...) ainsi qu'à la jeunesse de la population. Néanmoins, son accroissement est à surveiller pour maintenir une diversité de logements qui permette les parcours résidentiels sur la commune.

Le PLH de la communauté d'agglomération de l'aéroport du Bourget définit comme suit l'objectif de répartition de l'offre de nouveaux logements :

- La majorité des Bourgetins est locataire de son logement (54,4%). Cette part est en augmentation depuis 2007 où elle s'élevait à 52,2%. La part des locataires du parc privé est particulièrement élevée au Bourget (39,3%) par rapport à la Seine-Saint-Denis (24,8%), la région (27,3%) et la France métropolitaine (25,2%).
- La commune du Bourget compte 1658 logements sociaux selon le dernier recensement de la DRHIL au 1er janvier 2015. Le taux de logement social sur la commune est ainsi de 26.62%. La commune respecte le taux minimum de 25% imposé dans le cadre de la loi SRU.
- Le parc de logements sociaux est réparti entre une dizaine de bailleurs.
- L'offre sociale va s'étoffer dans les prochaines années. Un foyer en résidence sociale de 255 logements est notamment en cours de construction 56 rue Anizan Cavillon en lieu et place du foyer existant de 124 logements.
- Le parc de logements a principalement été construit entre 1946 et 1990 (64%). 19% des logements ont même été construits avant 1946.
- Ainsi une part importante du parc a été construite avant la première réglementation thermique (1974), et est donc susceptible de présenter des performances énergétiques faibles pouvant entraîner des situations de précarité énergétique. La lutte contre la précarité énergétique constitue un enjeu important dans les années à venir.
- Le parc de résidences principales au Bourget compte 7% de logements ne disposant pas de salle de bain avec une baignoire ou douche, ce qui reste élevé. Au niveau régional, ce pourcentage n'est que de 5%.
- Le confort des résidences principales dépend également de la surface habitable des logements. La superficie des résidences principales est globalement faible sur la commune. On y compte environ 45% de logements de 1 et 2 pièces et donc parmi eux de nombreux petits logements de moins 40 m².
- La Seine Saint-Denis est un des départements les plus impactés par l'habitat indigne en Ile-de-France, avec un effet massif et visible : pour un tiers des communes, plus de 10% de leur parc privé est statistiquement considéré comme potentiellement indigne. La commune du Bourget est confrontée sur son territoire à ce problème.

- Afin d'endiguer ce phénomène, la commune a eu recours par le passé aux dispositifs d'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) sur deux périodes : 1998-2001 et 2003-2005. Ces opérations, mises en place à l'échelle du territoire communal, ont permis de traiter plusieurs centaines de logements. Sur la dernière période, ce ne sont pas moins de 551 logements qui ont pu bénéficier du dispositif.
- Malgré la mise en place de telles opérations, l'habitat indigne perdure sur le territoire. La lutte contre l'habitat indigne reste une priorité de la municipalité.

• **Concernant les activités économiques :**

- La commune du Bourget appartient à un tissu économique mixte où de nombreuses activités opérationnelles viennent en support des activités à haute valeur ajoutée. Ce tissu est tourné vers des services à la population et les surfaces commerciales et zones d'activités économiques sont plus présentes que la moyenne. Près de 60% des emplois sont pour les employés ou les ouvriers et la part des emplois peu qualifiés est supérieure à la moyenne régionale.

- Le territoire du Bourget est à proximité de plusieurs pôles d'emploi de l'agglomération francilienne :

- Le pôle de la « Plaine-Saint-Denis » qui se trouve à l'ouest de la commune représente environ 120 000 emplois.

- Au sud se trouve également le pôle « Pantin Bobigny » qui offre environ 60 000 emplois. Le Bourget se trouve également dans l'axe logistique qui relie la Plaine-Saint Denis et le pôle de « Roissy-en-France ».

La commune du Bourget propose sur son territoire 7418 emplois en 2012. Ce chiffre est en baisse par rapport à 2007 (7918 emplois). En 5 ans, ce sont donc près de 500 emplois qui ont disparu sur la zone.

En 2012, plus de 9 actifs ayant un emploi sur 10 au Bourget sont salariés (91,8%), d'après le recensement de l'INSEE. Cette part est similaire à celle du département (91,7%), et supérieure à celles de l'Île-de-France (89,6%) et de la France (87,2%).

Les emplois majoritairement présents sur la commune sont ceux liés au commerce, transports et services divers (62,1%). Ce secteur est moins représenté aux autres échelles avec 53,0% pour le département, 59,5% pour la région et 46,2% pour le pays.

Le second secteur le plus présent est celui de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé et de l'action sociale (21,3%) mais il est moins représenté qu'à l'échelle départementale (31,2%), régionale (26,9%) et nationale (31,2%).

Les secteurs de l'industrie (9,0%) et la construction (7,6%) sont plus faiblement représentés. La construction est bien représentée en comparaison avec la région (5,2%) et la France métropolitaine (6,9%).

Il est à noter le décalage qui se crée entre la typologie d'emplois proposés sur le territoire, de plus en plus qualifiés, et la typologie d'emplois occupés par les actifs bourgetins, qui reste dominée par les catégories employés et ouvriers.

Ces dernières années, la création des ZAC du Commandant Rolland n°1 et n°2 a permis la création de plusieurs centaines d'emplois sur la commune et a favorisé la tertiarisation de l'économie bourgetine.

La part des chômeurs enregistrée en 2012 au Bourget (13,2%) est proche de celle de la Seine-Saint Denis (13,3%) mais plus élevée que la région (9,1%) et que la France métropolitaine (9,3%)

• **Concernant les déplacements :**

Peu d'actifs de 15 ans ou plus résidant dans la zone ont un emploi au Bourget (17,0%) en comparaison avec la Seine-Saint-Denis (20,0%), l'Ile-de-France (29,4%) et la France métropolitaine (34,1%).

Une forte part de ces habitants a un emploi dans un autre département de la région Ile-de-France (54,7%), et une part plus limitée en Seine-Saint-Denis (27,4%).

Entre 25% et 50% de ces actifs bourgetins de 15 ans ou plus travaillaient à Paris en 2008. Cela est permis par la liaison directe de la commune vers la capitale en transport en commun, avec le RER B.

Les Bourgetins utilisent majoritairement les transports en commun pour se rendre au travail (49,0%), d'après le recensement de l'INSEE en 2012, tout comme dans le département où ce chiffre s'élève à 50,0%. En Ile-de-France, ce taux reste majoritaire même s'il est bien plus faible (41,3%). A l'échelle nationale, la voiture est le mode de transport le plus utilisé pour se rendre au travail à 69,7%.

La voiture est le second mode de transport le plus utilisé au Bourget (39,4%) avec un taux supérieur au département (36,7%) mais inférieur à la région (41,3%) et à la France métropolitaine (69,7%).

Une faible part de la population utilise la marche à pied, un deux roues ou n'utilise pas de transports (11,6% pour ces trois catégories). En comparaison avec les autres échelles de territoire, c'est le chiffre le plus faible. Les français utilisent à 15,4% ces modes de transport, les franciliens à 15,8% et les Séquanos-Dionysiens à 13,3%.

• **Concernant les espaces publics :**

Concernant les équipements, la commune du Bourget rayonne par des infrastructures ou équipements majeurs présents sur son territoire ou à proximité avec notamment le premier aéroport d'affaires d'Europe, le troisième Parc des Expositions d'Ile-de-France qui accueille le Salon International de l'Aéronautique et de l'Espace, le Musée de l'Air et de l'Espace, mais aussi le Parc Georges Valbon.

Les habitants profitent également d'une offre d'équipements de proximité variée et répartie sur le territoire, avec la présence d'un pôle majeur au niveau du complexe sportif et éducatif. Il est à noter que les écoles sont proches de la saturation. La construction d'une nouvelle école est rendue nécessaire par la démographie de la commune. Par ailleurs, le renforcement de l'offre en espaces verts de proximité apparaît comme un enjeu sur un territoire faiblement doté d'espaces naturels.

Enfin, le diagnostic fait état de la candidature de la métropole aux Jeux Olympiques 2024.

Si celle-ci est retenue, la commune pourrait accueillir de nouveaux équipements sur deux sites existants : le Centre Principal des Médias dans le Parc des Expositions et des aménagements sportifs au sein ou à proximité du complexe éducatif et sportif.

Si le diagnostic met bien en exergue les potentialités et les besoins de la commune, il permet également de cerner les contraintes qui limitent ses choix.

4.2.2.2. Les contraintes

Ces contraintes sont liées :

• **Au milieu physique :**

La commune est située sur un terrain relativement plat, son altitude varie entre 39 et 50m d'altitude.

La commune du Bourget a un climat océanique dégradé avec des saisons peu marquées (été tempéré et hiver doux).

• **Au patrimoine naturel et paysager :**

Etant située dans la petite couronne, où le tissu urbain est très dense, la commune du Bourget est très urbanisée. Elle offre donc peu d'espaces favorables au patrimoine écologique, mais se situe à proximité du Parc Georges Valbon « Parc Départemental de La Courneuve », qui bénéficie de plusieurs zonages de protection des espèces.

L'ensemble des espaces verts communaux représente 14.5 ha, soit 7.2% environ de l'aire de la commune, et 10.5 ha sont ouverts au public. Chaque habitant de la commune dispose donc en moyenne de 6.9m² d'espace vert, contre 31m² pour la moyenne nationale.

Le Bourget est donc une commune très artificialisée avec peu d'espaces verts par habitant.

• **A la gestion de l'eau, de l'énergie et des déchets :**

La commune du Bourget est alimentée par l'eau de la Marne, traitée par l'usine de Neuilly-sur-Marne. Il s'agit d'une usine de production d'eau potable produisant 255 000 m³ d'eau par jour et couvre les besoins des 1,63 million d'habitants de l'est de la banlieue parisienne (Seine-Saint-Denis et est du Val de-Marne

En 2014, ce service public assuré par le SEDIF, représentait la distribution annuelle de 904 714m³ pour 15 238 habitants sur la commune du Bourget

Depuis le 1er janvier 2016 et la dissolution de la communauté d'agglomération, ces missions sont toujours assurées par le SEDIF, mais pour le territoire Paris Terres d'Envol.

Même si les nouvelles opérations disposent d'un réseau séparatif, le réseau est principalement unitaire sur l'ensemble de la commune ; ceci se traduit par une charge importante des quantités d'eau à épurer.

La commune a transféré la compétence de collecte et le traitement des ordures ménagères au Sitom 93 (Syndicat intercommunal de traitement des ordures ménagères de Seine-Saint-Denis).

Le SITOM 93 a pour objet l'élimination des déchets ménagers et pour vocation de construire, gérer, contrôler et exploiter l'ensemble des ouvrages et sites nécessaires, dans le cadre du Plan Régional (PREDMA) et des objectifs du Grenelle de l'environnement. En tant que composante du SYCTOM de l'Agglomération Parisienne, il défend les intérêts de ses communes adhérentes et leur fait bénéficier du traitement de leurs déchets dans les centres du Syctom ou d'autres centres sous contrat avec le Syctom. Le SITOM 93 permet aux communes d'accéder aux aides d'ECO-EMBALLAGES, de l'ADEME et de la Région Île-de-France en matière de collectes sélectives.

• **Aux risques, pollutions et nuisances :**

Le Bourget est susceptible d'être affecté par deux types de risques naturels : les inondations et les mouvements de terrain.

Les nuisances sonores dues au trafic routier sur l'autoroute A1, l'Avenue de la Division Leclerc, ferroviaire et aéroportuaire ainsi que les risques technologiques

liées aux matières dangereuses acheminées via la gare de Drancy- le Bourget sont également à prendre en compte.

4.2.2.3. Les enjeux environnementaux :

Au regard de la synthèse du diagnostic de la ville (état des lieux), compte tenu des contraintes inventoriées et des objectifs du développement durable, 4 enjeux environnementaux ont été retenus pour la commune du Bourget :

1. Accroître la qualité de vie bourgetine
2. Accompagner l'offre grandissante de transports en commun
3. Développer de bonnes pratiques environnementales
4. Affirmer le Bourget comme pôle structurant du Nord-Est parisien.

Ces enjeux vont être à la base de l'élaboration du P.A.D.D. et seront ensuite déclinés dans le plan de zonage du P.L.U. et dans le règlement.

Le PLU devra par voie de conséquence être le fruit d'une réflexion fondée sur une imagination créatrice mais prudente, réaliste et mesurée dans ses ambitions

4.3. Le projet de P.L.U. élaboré

4.3.1. Préambule

Quels sont les objectifs d'un P.L.U. ?

Les objectifs des P.L.U. sont étroitement liés aux objectifs des lois SRU, Grenelle 2 et ALUR. Ces objectifs concernent la maîtrise de l'étalement des agglomérations, une meilleure gestion du renouvellement urbain, la recherche d'une plus grande cohérence entre les documents d'urbanisme et les politiques de transports, de l'habitat et du développement commercial, la formalisation et la place essentielles du projet, qualifié d'aménagement et de développement durable, dans ces documents d'urbanisme, etc...

Quelles sont les ambitions des P.L.U. ?

Les ambitions des P.L.U. ont été explicitées par le ministre chargé de l'Urbanisme à l'occasion des débats parlementaires sur le projet de loi Solidarité et Renouvellement Urbains (Débats Assemblée Nationale du 14 mars 2000) :

« En conclusion, je dirai que le plan local d'urbanisme sera pour les élus un document plus exigeant que le POS ; pour les citoyens un document plus lisible, facilitant donc la concertation et le dialogue ; et pour les territoires concernés un document plus riche, car à la fois plus global et plus prospectif. »

Que doit- être un P.L.U. ?

- Le P.L.U. doit être l'expression d'un projet urbain. Il a vocation à intégrer dans une réflexion d'ensemble les projets d'aménagement intéressant la commune et à ce titre, il peut comporter des opérations d'aménagement applicables à certains secteurs ou quartiers. Il doit être porteur d'une volonté collective d'aménagement, d'une affirmation politique forte, qui s'exprime non seulement sous la forme de limitations au droit de construire, mais également de manière positive en annonçant et en engageant l'action de la commune dans ses politiques d'aménagement, d'équipement, de protection et de mise en valeur de son territoire. Le P.L.U. a vocation à la fois à fixer un cadre, des objectifs, mais également à annoncer les actions opérationnelles pouvant être mises en œuvre afin d'atteindre ces objectifs.

- Le P.L.U. doit être un document plus global.
Il doit intégrer et mettre en relation dans une réflexion d'ensemble les différents projets d'aménagement intéressants la commune : aménagement de l'espace privilégiant le renouvellement urbain, mais également développement économique, équilibre social de l'habitat, lutte contre l'insalubrité, transports et déplacements, équipements et services, environnement, paysage, entrées de ville, etc.
- Le P.L.U. doit inclure des mises en relation nombreuses et diversifiées.
Il en est ainsi notamment de la mobilisation du droit de l'urbanisme et en, particulier des P.L.U. pour le logement dans le cadre des lois Grenelle 2 et ALUR. Il en est ainsi également en matière d'environnement. Outre la nécessité pour un certain nombre de P.L.U. de contenir une évaluation environnementale (dont celui du Bourget qui remplit les critères exigés), les P.L.U. ont également vocation à aborder les politiques de l'énergie et notamment l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves (Cf. Grenelle I et II de l'environnement).
- Le P.L.U. doit être un document plus exigeant.
En effet le P.L.U. doit remplir une triple fonction :
 - une fonction prévisionnelle par la présentation d'un projet urbain définissant une stratégie globale d'aménagement et de développement durable adapté au territoire de la commune et respectueux des principes d'équilibre, de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale dans l'habitat, ainsi que de gestion économe de l'espace, tels qu'ils sont énoncés à l'article L. 121-1 du Code de l'urbanisme;
 - une fonction quasi-opérationnelle d'encadrement des actions et opérations d'aménagement intéressant la commune et concourant à la réalisation de ce projet, le PLU devant servir de référence à la réalisation de ces actions et opérations en vue notamment du renouvellement urbain, la lutte contre l'insalubrité, la mise en valeur des entrées de ville, le développement de la commune;
 - une fonction réglementaire par la définition sur l'ensemble du territoire de la commune de règles d'urbanisme, sans pouvoir déléguer ou renvoyer à d'autres documents ce pouvoir, ainsi qu'il était fait dans les espaces destinés aux opérations d'aménagement.

Il apparaît donc que tout P.L.U. doit respecter des critères d'équilibre, de cohérence et de réalisme, critères qui se dégagent tout naturellement des ambitions des lois SRU, Grenelle2 et ALUR.

Il m'apparaît également indispensable d'examiner :

- **la légalité du P.L.U.**, même si ce n'est pas l'objectif premier du commissaire enquêteur, car cela est et reste du ressort exclusif du tribunal Administratif, territorialement compétent et si cet examen ne doit pas faire oublier les autres qualités que doit avoir la règle de droit pour être véritablement utile),
- **la lisibilité du P.L.U.**, qui doit permettre de retrouver les objectifs recherchés au-delà de la règle elle-même, c'est-à-dire les intentions de l'auteur, car en la matière la motivation et la justification de la règle sont aussi essentielles que sa rédaction,
- **la diversité du P.L.U.**, qui signifie que la règle doit toujours être adaptée aux spécificités des espaces dans lesquels elle est appelée à s'appliquer.

Ainsi après avoir rapidement rappelé le projet de P.L.U de la ville du Bourget, puis donné mon avis sur les thèmes retenus et sur les observations et courriers recueillis au cours de cette enquête, je ferai part de mon appréciation globale sur ce projet à l'aune des différents critères retenus ci-dessus.

4.3.2. Le projet de P.L.U. élaboré

Les objectifs du P.L.U du Bourget se trouvent cités dans les délibérations du Conseil Municipal du 24 septembre 2015 qui a lancé les travaux d'élaboration du futur P.L.U. que je rappelle ci-dessous :

- Maintenir et affirmer la qualité de vie bourgetine
 - Protéger le patrimoine bâti, promouvoir une qualité architecturale et réduire les nuisances.
 - Requalifier et réaménager certains espaces publics
- Affirmer le Bourget comme pôle structurant du Nord-Est parisien
 - Assurer le développement de la ville en veillant à l'harmonie entre activités économiques et habitat pour la mixité des quartiers
 - Accompagner l'amélioration conséquente de l'offre en transports en commun à venir

Ces objectifs ont constitué une base de réflexion pour l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la commune.

C'est ainsi qu'après en avoir rappelé les enjeux, le PADD fixe les objectifs suivants assignés au P.L.U. du Bourget :

Axe 1 : Accroître la qualité de vie bourgetine

La qualité de vie de ses habitants est une priorité pour la commune du Bourget, qui l'affiche donc comme le premier axe de son projet de ville. Trois orientations principales déclinent cet axe :

- Préserver l'identité résidentielle et patrimoniale de la commune,
- Améliorer la qualité urbaine et paysagère,
- Soutenir un habitat de qualité.

Axe 2 : Accompagner l'offre grandissante de transports en commun.

Dans les prochaines années, la desserte en transport en commun va être considérablement améliorée sur le territoire, avec le métro du Grand Paris mais également plus rapidement avec la Tangentielle Nord. Dans la limite de ses compétences, la commune du Bourget souhaite accompagner ce développement et en tirer pleinement parti.

Deux orientations déclinent cet axe :

- Organiser les nouvelles polarités autour des futures gares,
- Favoriser l'utilisation de nouveaux modes de transport.

Axe 3 : Développer de bonnes pratiques environnementales.

Le développement de la ville du Bourget doit s'intégrer dans une démarche environnementale.

Cet axe se décline en trois orientations :

- Développer, protéger et mettre en valeur la trame verte de la ville,
- Favoriser la performance environnementale,
- Privilégier une gestion environnementale du territoire.

Axe 4 : Affirmer le Bourget comme pôle structurant du Nord-Est parisien.

Le Bourget est aujourd'hui un territoire attractif grâce notamment à la présence d'équipements majeurs sur la commune ou à proximité, comme l'aéroport du Bourget, le Parc des Expositions, le Musée de l'Air et de l'Espace et le Parc Georges Valbon.

L'arrivée des grands projets de transports en commun ne fera que renforcer cette attractivité.

La commune souhaite accompagner ce développement avec des objectifs en termes de logements, d'emplois et d'équipements.

Trois orientations déclinent cet axe :

- Saisir les opportunités de développement urbain,
- Dynamiser l'économie communale,
- Améliorer l'offre de commerces, d'équipements et de service.

4.4. Analyse des observations écrites au commissaire enquêteur

4.4.1. Observation codée n° 3 dans procès-verbal de synthèse.

Etant en pavillon en zone UG du PLU, je voudrais demander s'il est possible de modifier 2 règles.

1) En article UGG, il semble que la règle concernant la hauteur des balcons à 4,30m s'applique aux constructions dans les secteurs en vert le long des voies départementales. En effet, dans ces zones les constructions sont possibles à l'alignement de la voie.

Mais, dans la majeure partie de la zone UG, les constructions doivent reculer de 4,00m.

Alors, pourquoi limiter les balcons à 4,30m du sol ? (cette même règle est indiquée également en zone UA, UC, UE, UI où les constructions peuvent être réalisées soit à l'alignement soit avec un recul de 4.00m en zone UA, de 4m en zone UC, de trois ou quatre mètres en zone UE et quatre mètres en zone UI.

2) En zone UG, jusqu'à présent en POS, on devait construire dans une bande de 25m à compter de la marge de recul de 4,00m soit au maximum de 29m de la rue. Pourquoi ce changement après tant d'années. (non signé)

4.4.1.1. Avis et commentaires techniques de la ville du Bourget.

La ville du Bourget s'engage :

- à apporter la modification demandée en zone UG.
- à corriger cette erreur matérielle. Il sera reconduit la bande de constructibilité de 25m à compter de la marge de recul dans cette même zone.

4.4.1.2. Avis du commissaire enquêteur

Je prends acte avec satisfaction de l'engagement de la ville.

4.4.2. Observation codée n°4 dans procès-verbal de synthèse.

On peut déplorer le manque d'information concernant cette enquête publique.

En effet absence d'affichages sur le panneau municipal dans le quartier rue de la République (panneau à l'angle République/ Marcel Sembat). Peut-être est-ce le cas dans d'autres quartiers ?

Une affiche devant la mairie et une autre à l'entrée côté escalier mais pas à la porte d'entrée.

Dans ces conditions, quelle est la validité de cette enquête publique, 1 mois de consultation dont deux semaines durant les congés de février.

Etant habitant rue de la République, je suis en opposition totale avec ce qui est prévu en termes d'aménagement.

La densification de l'habitat est tout à fait inappropriée, compte tenu que la rue de la République est une petite rue déjà passante et des problèmes de circulation existe déjà. Les riverains tiennent à leur cadre de vie. Merci de le respecter
 Il faut garder de la respiration en plein centre-ville (espaces de jardins qui existent actuellement)
 La COP 21 est déjà oubliée ?

4.4.2.1. Les éléments figurant dans le dossier sur ce thème

On trouve des éléments concernant la densification dans le P.A.D.D. (page 29) :

- **AFFIRMER LE BOURGET COMME POLE STRUCTURANT DU NORD-EST PARISIEN**

Le Bourget rayonne par les infrastructures ou les équipements majeurs présents sur son territoire ou à proximité avec notamment le premier aéroport d'affaires d'Europe, le troisième Parc des Expositions d'Île-de-France qui accueille le Salon International de l'Aéronautique et de l'Espace, le Musée de l'Air et de l'Espace, mais aussi le Parc Georges Valbon. L'arrivée du Grand Paris, mais surtout la création des deux gares du Grand Paris Express (GPE), va apporter un rayonnement renforcé et de nouvelles opportunités pour le territoire du Bourget en termes d'économie, de tourisme mais également de cadre de vie. La commune entend accompagner pleinement ces évolutions à travers ses projets et ses orientations afin d'affirmer Le Bourget comme pôle structurant du nord-est parisien.

- **SAISIR LES OPPORTUNITES DE DEVELOPPEMENT URBAIN**

Ces grands projets d'envergure vont entraîner une attractivité résidentielle renforcée du territoire. En cohérence avec le Programme Local de l'Habitat Intercommunal (PLHI) de l'ancienne Communauté d'Agglomération de l'Aéroport du Bourget, la commune s'engage sur un objectif chiffré de production de logements de 110 nouveaux logements par an en moyenne. Les ambitions en termes de constructions de logements ne seront pas les mêmes sur tout le territoire mais suivront une stratégie diversifiée en fonction des quartiers. Une densification du tissu privilégiée autour des gares et des grands axes Plusieurs secteurs de la commune présentant de forts potentiels d'évolution peuvent permettre de répondre aux objectifs de densification du tissu à proximité des moyens de transport en commun structurants. Les grands axes routiers et la future Grande Gare présentent les principaux potentiels de densification de la commune déjà fortement urbanisée.

La commune souhaite promouvoir une densification raisonnable autour des grands axes routiers. L'avenue de la Division Leclerc présente un fort potentiel de densification : les constructions sont implantées le long d'une voie large, bien desservie par les réseaux de transport (l'avenue reliera les deux futures gares du GPE et accueille de nombreuses lignes de bus). De plus, l'image urbaine sera valorisée par une densification, des projets de renouvellement urbain à la recherche d'une cohérence architecturale sur l'ensemble de son linéaire.

L'attractivité résidentielle sera surtout améliorée à proximité des futures gares du GPE. Le centre-ville du Bourget va s'étoffer autour du pôle gare qui s'accompagnera d'une production importante de logements à proximité avec de nouvelles formes urbaines variées. Les différents projets actuellement à l'étude aux abords du pôle gare Le Bourget RER, vont donc activement participer à la densification du quartier.

Une densification très modérée dans les quartiers pavillonnaires

Le tissu pavillonnaire est très peu mutable car il comporte peu de dents creuses et le bâti est assez dense avec des jardins limités ; il est donc essentiel de le conserver. La densité de ce tissu est particulièrement perceptible dans les rues étroites. Seuls les îlots donnant façade sur les RD30 et RD50 peuvent faire l'objet de mutation ou de densification, de par leur localisation le long d'axes routiers importants et la nécessité de construire à proximité des réseaux de

transport. Ces voies sont en effet le support de nombreuses lignes de bus qui relient les quartiers aux modes de transport lourds.

Une meilleure diversification de la typologie des logements

La typologie des logements sur la commune est marquée par une part importante de petites surfaces. La proportion des petits ménages et de couples sans enfants est donc notable au Bourget, contrairement à la moyenne départementale.

La commune s'attachera à diversifier l'offre en imposant la production de logements de plus grande taille afin d'accueillir une nouvelle population comportant davantage de familles. Dans le même esprit, l'accession à la propriété sera également favorisée. Cette plus grande diversité du logement permettra d'assurer un parcours résidentiel sur la commune.

Le Bourget dispose d'une part importante de logements sociaux de près de 27% en 2015, bien répartis sur l'ensemble du territoire. Dans le cadre des futures opérations de constructions, des logements sociaux seront construits afin de maintenir la part existante.

4.4.2.2. Avis et commentaires techniques de la ville du Bourget.

La ville dispose pour les enquêtes publiques de 4 panneaux d'affichage en plus de l'affichage à l'intérieur de la mairie. Le panneau situé dans le quartier de la République est réservé à l'affichage associatif. La commune a informé ses habitants de la tenue de l'enquête publique par le biais de 6 panneaux d'affichage répartis sur la commune et a rempli ses obligations légales en matière d'information de la tenue de l'enquête publique (articles dans les journaux).

Des principes d'intensification urbaine ont été définis aux abords des grands axes de communication afin de répondre aux enjeux de l'Etat (principe de renouvellement urbain permettant la densification, engagement sur la production de logements...).

4.4.2.3. Avis du commissaire enquêteur

Je souscris pleinement à l'objectif global de densification qui est un objectif général lié au développement durable et à la nécessité de rentabiliser les équipements publics existants.

4.5 Analyse des courriers déposés

4.5.1 Observations de la SCI DU BOURGET, de la sa DU 54-58 RUE DE VERDUN, la sa PENCHER, et la TARENTEISE, propriétaires de terrains situés 6/12 avenue Carnot, avenue de Verdun et 83/85 rue Anizan Cavillon, au Bourget.

Objet : Enquête publique relative à la révision du plan d'occupation des sols (POS) valant élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune du BOURGET — Observations de la SCI DU BOURGET, de la sa DU 54-58 RUE DE VERDUN, la sa PENCHER, et la sa TARENTEISE, propriétaires de terrains situés 6/12 avenue Carnot, avenue de Verdun et 83/85 rue Anizan Cavillon, au Bourget.

Madame le Commissaire enquêteur, .

Pour les besoins du projet de révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune du Bourget, une enquête publique se déroule actuellement à la mairie du Bourget et ce, Jusqu'au 18 février 2017.

Il s'agit d'une étape consultative pour laquelle vous avez été nommée Commissaire enquêteur et au cours de laquelle vous avez la charge de consigner les observations émises par le public,

Nous sommes pour notre part propriétaires d'un ensemble de terrains situés 6/12 avenue Carnot, 54/60 avenue de Verdun et 83/85 rue Anizan Cavillon sur le territoire de la commune du Bourget, c'est-à-dire à l'extrémité Sud-Ouest de la commune.

Il s'agit des parcelles cadastrées :

- 2 avenue Carnot — parcelle cadastrée section I n° 171
- 6 avenue Carnot — parcelle cadastrée section I n° 186
- 10 avenue Carnot — parcelle cadastrée section I n° 188
- 12 avenue Carnot — parcelle cadastrée section I n° 190
- 54 rue de Verdun — parcelle cadastrée section I n° 191
- 56 rue de Verdun — parcelle cadastrée section I n° 189
- 58 rue de Verdun — parcelle cadastrée section I n° 187
- 60 avenue de Verdun — parcelle cadastrée section I n° 172
- 83 rue Anizan Cavillon — parcelle cadastrée section I n° 208
- 85 rue Anizan Cavillon — parcelle cadastrée section I n° 210

Après examen des différents documents soumis à enquête publique, nous relevons .

.. d'une part que le projet de PLU place les terrains dont nous sommes propriétaires au sein du périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Quartier de la Grande Gare, .. d'autre part qu'il les grève d'une servitude d'inconstructibilité, fondée sur les dispositions de l'article L. 151-41 5° du Code de l'urbanisme.

C'est dans ce contexte que nous souhaitons porter à votre connaissance nos objections et nos demandes face à cette double contrainte réglementaire, dont la régularité et l'opportunité ne sont ni l'une ni l'autre démontrées.

1. S'agissant de l'irrégularité de cette double protection

Nous souhaitons en premier lieu vous exprimer nos doutes sur la régularité de l'inscription de la servitude d'inconstructibilité sur nos terrains.

En effet, le plan de zonage du projet de PLU tel qu'il est soumis à enquête publique délimite deux périmètres où est instituée, en application des dispositions de l'article L. 151-41 5° du Code de l'urbanisme, une servitude de gel des constructions et installations, dans l'attente d'un projet d'aménagement global.

La pièce n° 1,2 : « Rapport de présentation partie 2 — Choix retenus pour établir le PADD. les OAP, le zonage et le règlement » précise ainsi en page 30 que :

« Les deux zones d'activités de la Bienvenue font l'objet de cette servitude, repérée au document graphique par des hachures,

Dans ces secteurs, le règlement Indique que seuls sont autorisés le changement de destination, les travaux de restauration, de réhabilitation et l'extension limitée des constructions existantes à 50 m².

Les motivations qui ont conduit à instaurer ces servitudes sont liées à la volonté de renouvellement de ces espaces en lien avec le renforcement de l'attractivité du secteur du fait de la future structuration de la Grande Gare.

Le délai octroyé permettra à la collectivité de mûrir sa réflexion d'aménagement sur ces secteurs et de définir précisément les règles d'urbanisme applicables».

L'Institution de la servitude de l'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme en l'espèce, a donc pour objet de geler toute construction afin de permettre à la collectivité de mûrir sa réflexion d'aménagement, comme l'y autorise le texte.

Mais une telle restriction au droit de propriété, faisant obstacle à la libre jouissance des biens par leurs propriétaires, ne se conçoit que s'il est établi que la commune ne dispose réellement pas d'un projet d'aménagement global, dans un secteur où cet aménagement revêtirait pourtant un intérêt général certain.

Or ce n'est pas le cas ici, car les terrains dont nous sommes propriétaires sont déjà couverts par des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui témoignent de l'existence d'un projet d'aménagement global sur ce secteur.

Les OAP sont en effet régies par les dispositions des articles L. 151-6 et 151-7 du Code de l'urbanisme.

Elles peuvent être établies afin notamment de :

- « 1 • Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ,
- 2' Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ,
- 3' Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4' Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager
- 5 ° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voles et espaces publics ;
- 6' Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 15136».

L'OAP vise à définir les destinations des futures constructions et leurs configurations générales, ainsi que l'emplacement des voies nouvelles et de liaisons piétonnes, et les percées visuelles.

Au cas présent, le projet de PLU destiné à couvrir le territoire du Bourget ne prévoit qu'une seule OAP, circonscrite au quartier de la Grande Gare, quartier situé au Sud-Ouest de la commune, où se trouvent les terrains dont nous sommes propriétaires,

Cette OAP est décrite dans le dossier soumis à enquête par la Pièce n°3 : « Orientation d'Aménagement et de Programmation du projet de PLU soumis à enquête publique » qui

précise qu'une OAP est prévue dans le futur quartier de la Grande Gare afin de prévoir les actions et opérations d'aménagement dans un certain périmètre et ce, afin de « mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ».

Et l'ensemble des caractéristiques des constructions, des moyens de desserte, des qualités urbaines, paysagères et architecturales et de manière plus générale la programmation de la zone délimitée sont déterminés par cette Pièce n° 3.

Il suffit de lire ce document pour constater que le projet d'OAP n'est pas simplement une ébauche, mais qu'il s'agit d'un véritable projet d'aménagement concernant la totalité des parcelles de ce secteur.

Il est précis et détaillé, à tel point que sont notamment déterminées :

- Les destinations des constructions (page 4) : « le Secteur Bienvenue, défini comme quartier de ville intégré à son environnement résidentiel, comprendra majoritairement de l'habitat, des services adaptés, et des commerces de proximité. Les typologies de logement seront également diversifiées avec des petits collectifs et des maisons de ville en transition avec les franges pavillonnaires » ; le paragraphe ajoute que « à l'échelle des deux flots opérationnels, la programmation prévisionnelle est ainsi d'environ 30.000 m² de bureaux, 9.500 m² de commerces et 550 logements, dont 25 % de logements locatifs aidés, auxquels s'ajouteront équipements et services »
- les hauteurs : « pour le secteur Bienvenue, les petits ensembles de collectifs R+3/R+5 seront situés préférentiellement au sein de l'îlot délimité par les nouvelles voies et le long de la rue de Verdun. En transition des pavillons existants en frange, les hauteurs seront limitées à R+1/R+2+C » ,
- les catégories de dessertes : « l'arrivée des lignes 16 et 17 du Grand Paris Express et de la gare de la Tangentielle Nord le développement de la gare routière, la réalisation d'un « maillage doux traversant » avec la création de plusieurs liaisons douces prédéfinies (Carte Page 8 de la Pièce n° 3) et l'élaboration d'un « maillage viaire apaisé » nécessitant une nouvelle ossature viaire avec la création de voies nouvelles.

Des plans précis où apparaissent en détail le projet conçu pour ce quartier de manière générale, et pour chacun des deux secteurs, en particulier, sont joints au dossier du futur PLU soumis à enquête (Pages 5, 8, 10 et 13 de la Pièce n° 3 : Orientation d'Aménagement et de Programmation).

Dans ces conditions, on ne saurait considérer que la commune est dépourvue d'un projet d'aménagement global de ce secteur, bien au contraire : un projet d'aménagement a été arrêté, dont la précision tant qualitative que quantitative suffit à écarter la nécessité d'y interdire pour l'instant toute construction ou installation supérieure à 50 m².

La soumission de la zone à la servitude instituée par l'article L. 151-41 5^o du Code de l'urbanisme et l'institution de cette servitude nous semble donc excessivement restrictive, sans que cette servitude puisse se justifier légalement.

2. S'agissant de défaut de bien-fondé de cette double protection

Si la légalité de l'institution de cette servitude nous semble donc critiquable, son bien-fondé l'est tout autant de notre point de vue.

La mise en place de cette servitude empêche en effet toute délivrance de la moindre autorisation d'urbanisme visant à l'édification de nouvelles constructions ou d'installations.

Pourtant, un projet ayant été défini par la commune dans le cadre de l'OAP, la délivrance d'une autorisation individuelle d'urbanisme pourrait parfaitement être envisagée sans compromettre l'intérêt général que représente l'aménagement de ce secteur, dès lors que le projet serait compatible avec les dispositions de l'OAP, et conforme aux prescriptions réglementaires.

Un opérateur unique, public ou privé, pourrait en effet d'ores et déjà acquérir la totalité des terrains et proposer un projet global répondant aux orientations d'aménagement et de programmation, or l'institution de cette servitude le lui Interdit aujourd'hui,



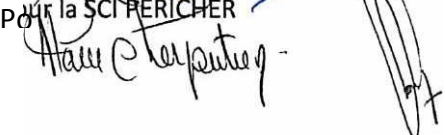

En définitive, ajouter une servitude d'inconstructibilité sur ce secteur, et donc interdire, durant cinq ans, toute construction ou installation nouvelle, est manifestement excessif au regard de l'objectif d'intérêt général que représente l'aménagement de cette zone, a fortiori alors même que des orientations d'aménagement et de programmation ont été instituées.

Au regard de ce qui précède, nous sollicitons donc la suppression de la servitude d'inconstructibilité provisoire fondée sur l'article L. 151-41 5' du Code de l'urbanisme.

Nous vous demandons d'émettre un avis défavorable sur ce point,

Nous restons naturellement à votre disposition pour vous apporter toutes précisions qui vous seraient nécessaires, et espérons vivement que notre démarche sera accueillie favorablement. Nous vous prions d'agréer, Madame le Commissaire enquêteur, l'assurance de notre respectueuse considération.

Signatures des propriétaires :

Pour la SCI DU BOURGET 	Pour la SCI DU 54 58 RUE DE VERDUN G. 
Pour la SCI PÉRICHER 	Pour la SCI LA TARENTAISE R. PAYOT 

4.5.1.1. Avis et commentaires techniques de la ville du Bourget

La ville du Bourget et l'EPT Paris Terre d'envol ont pris connaissance des observations formulées par la SCI du Bourget, la SCI du 54-58 rue de Verdun, la SCI Péricher et la SCI la Tarentaise dans le cadre de la procédure d'enquête publique relative à la révision du POS valant élaboration du PLU.

La Commune et l'EPT ne partagent pas ce point de vue.

Ces sociétés, propriétaires d'un ensemble de terrains situés 6/12 avenue Carnot, 54/60 avenue de Verdun et 83/85 rue Anizan Cavillon, estiment que la servitude dite de gel instituée par le projet de PLU serait illégale au motif que l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) prévue témoignerait de l'existence d'un projet d'aménagement global sur ce secteur ; de sorte que la servitude d'inconstructibilité serait, eu égard à la précision de l'OAP, inutile et illégale.

2.

La disposition de référence est l'article L. 151-41-5⁰ du Code de l'urbanisme :

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués ..

5⁰ Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes ».

Autrement posé, cette disposition permet de « geler » la constructibilité d'une zone dans l'attente de l'approbation par la Commune d'un projet d'aménagement global,

Concrètement, il sera possible pour la Commune, dans l'attente de la finalisation des études de sursoir à statuer sur les demandes d'autorisations de construire, pour ne pas compromettre la réalisation du projet d'aménagement.

Au reste, le Code de l'urbanisme prévoit que la collectivité en charge du PLU doit préciser le seuil à partir duquel les constructions sont interdites ; en l'espèce, c'est un seuil de 50 m² qui a été retenu.

A cela s'ajoute que le Code de l'urbanisme prévoit expressément (cf art. L. 151-451-5⁰ infra) que demeurent autorisés les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Et l'on rappellera, à toutes fins utiles, que le législateur a prévu que le propriétaire d'un terrain grevé d'une servitude mentionnée à l'article L. 151-41 dispose d'une garantie particulière : il peut mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants relative au droit de délaissement (cf art. L. 152-2 du Code de l'urbanisme).

3.

Dans ces conditions, les constructions appartenant à la SCI du Bourget, la SCI du 54-58 rue de Verdun, la SCI Péricher et la SCI la Tarentaise pourront, une fois le PLU approuvé, parfaitement évoluer, voire même être agrandies, dans la limite précitée de 50m²

4.

A ce stade, une première conclusion s'impose : c'est en vain que les Sociétés peuvent conclure à l'illégalité du projet de PLU au motif que la servitude instituée par ce dernier emporterait une restriction excessive au droit de propriété.

C'est en réalité l'outil mis à disposition des collectivités compétentes en matière de PLU qui restreignent le droit de propriété des SCI, et non sa mise en œuvre par la commune et l'EPT dans le cadre de l'élaboration du PLU.

5.

Les SCI ne peuvent pas plus soutenir que la Commune disposerait d'ores et déjà d'un projet d'aménagement global sur le secteur Bienvenu au seul motif qu'une OAP existerait déjà.

On a scrupule à rappeler qu'une OAP ne constitue qu'une « orientation ».

C'est d'ailleurs pour cette raison, parce qu'une OAP n'est qu'une « prévision » « insusceptible de créer par elle-même des obligations ai" propriétaires des parcelles concernées », que des propriétaires ne peuvent utilement demander l'annulation d'une OAP qui prévoit une liaison sur leur terrain (CAA Nantes, 17 juin 2016, M. et Mme Saucié, n° 15NT01645).

En droit, il est donc erroné d'analyser l'OAP du quartier de la grande gare, insérée dans le PLU, comme un « projet d'aménagement global », au sens de l'article L. 151-41-5⁰ du Code de l'urbanisme.

Un tel projet, qui doit, si l'on se réfère à la lettre de l'article précité, faire l'objet d'une « approbation » par la Collectivité ; cela sera le cas quand la zone d'aménagement concerté (ZAC) projeté sur les secteurs concernés sera créée.

Pour cette raison encore, la critique formulée par les SCI, fondée sur un postulat erroné, ne pourra donc retenir votre attention.

6.

Il faut dire un mot, par ailleurs, du prétendu « défaut de bien fondé de la double protection » institué par le PLU.

Au risque d'y insister, l'OAP n'est pas une mesure de « protection » mais une orientation.

Il n'y a donc pas de « double protection » applicable aux terrains des SCI.

7.

En tout état, la coexistence d'une OAP avec une servitude de gel est parfaitement fondée.

Les deux servitudes de gel ne portent, pour leur part, que sur les deux zones d'activités existantes (secteur de la Gare ; secteur Bienvenue).

L'OAP concerne l'intégralité du quartier — soit 18 hectares —, situé à proximité de la gare du Bourget RER, appelée à connaître une évolution en profondeur.

Il aurait été inopportun, en terme de cohérence de l'aménagement du quartier, d'exclure les secteurs de la Gare et Bienvenue de cette orientation.

Telles sont, Monsieur le Commissaire enquêteur, les observations qu'entendaient formuler la Commune et l'EPT sur les remarques formulées pendant l'enquête par les SCI précitées.

(cf note juridique transmise au commissaire enquêteur). Il ne sera pas supprimé le périmètre de constructibilité limitée.

4.5.1.2. Avis du commissaire enquêteur

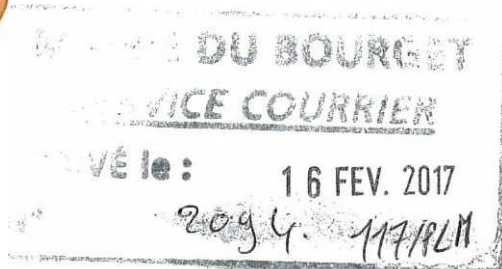
Je retiens l'avis de la ville du Bourget.

4.5.2. Courrier de DEMATHIEU BARD IMMOBILIER et COGEDIM PARIS METROPOLE



demathieu bard
IMMOBILIER

ALTAREA
COGEDIM



**MAIRIE DU BOURGET - DIRECTION DE
L'URBANISME**

Madame le Commissaire-Enquêteur

65 avenue de la Division Leclerc
93350 LE BOURGET

Chevilly-Larue, le 15 février 2017

Lettre RAR n° 1A 110 546 8775 8

Objet : Enquête Publique — Élaboration du PLU du Bourget

Annexes (2) : Extrait du règlement du projet de PLU de la Ville du Bourget — Secteur de plan masse UApm
- Plans masses du projet immobilier au 1:250^{eme} et 1:500^{eme}

Madame le Commissaire-Enquêteur,

Nous intervenons dans la commune en tant que développeur du projet immobilier sis 72 avenue de la Division Leclerc, sur le foncier de l'ancien collège Daurat. Nous sommes bénéficiaires d'une promesse de vente signée le 27 juillet 2016 avec la Ville du Bourget, propriétaire du terrain.

Nous avons estimé opportun de vous saisir suite à lecture du projet de PLU de la Ville du Bourget, dont le plan de zonage classe le foncier de l'ancien collège dans le secteur de plan masse UApm. Les articles UA6 à UA10 du règlement, définissant les volumes constructibles, renvoient pour ce secteur à un document graphique. Ce document (joint en annexe) présente un plan masse très précis, définissant les emprises et les hauteurs constructibles.

L'analyse de ce plan masse nous permet de conclure que celui-ci est extrait de l'esquisse du projet que nous avons présenté à la Ville du Bourget avant la signature de la promesse de vente du terrain. Or l'avis de la Ville sur cette esquisse et l'arrêt de la programmation définitive lors de la signature de la promesse nous ont conduit à modifier légèrement le plan masse du projet.

Par conséquent, le projet dans son état d'avancement actuel ne s'inscrit pas exactement dans le plan masse du document graphique (il s'agit de légères différences d'implantation qui ne sont pas substantielles). Le secteur UApm ayant été créé spécifiquement pour permettre la réalisation du projet que nous développons et la version actuelle du projet étant validée par la Ville, il nous semble opportun que le document graphique du secteur IJApm soit ajusté suivant le plan masse du projet actuel.

demathieu bard
IMMOBILIER

ALTAREA

Nous avons ainsi l'honneur de vous demander que le PLU de la Ville du Bourget intègre pour le plan de secteur UApM, un plan masse rendant compatible la version actuelle du projet immobilier développé.

A titre informatif, vous trouverez en annexe le plan masse du projet actuel.

Nous vous remercions pour l'intérêt que vous porterez à notre requête et souhaitons vivement qu'elle reçoive un accueil favorable dans le cadre de votre enquête.

Soyez assurée, Madame le Commissaire-Enquêteur, de notre considération distinguée.



Louis DAMECOUR

AFONSO
Responsable de Projets

DEMATHIEU BARD IMMOBILIER



Christophe AFONSO

Christophe
Responsable de Programmes
COGEDIM PARIS
METROPOLE

4.5.2.1. Avis et commentaires techniques de la ville du Bourget

Le plan masse de la zone UApM sera modifié en accord avec le projet immobilier développé actuellement.

4.5.2.2. Avis du commissaire enquêteur

Je prends acte de l'avis de la ville du Bourget.

4.5.3. Courrier de Mme et M. UGOLINI, propriétaires de la maison au 9 av. Francis de Pressensé

Thérèse et Jean UGOLINI
9 avenue Francis de Pressensé
93350 LE BOURGET

Madame le Commissaire Enquêteur
Mairie du Bourget
65 avenue de la Division Leclerc
93350 LE BOURGET

Le Bourget, le 08 février 2017

Objet : Demande d'abandon de la classification "ÉLÉMENT BÂTI REMARQUABLE PROTÉGÉ" de notre habitation sur le nouveau PLU

Madame le Commissaire Enquêteur,

En consultant le nouveau PLU sur le site internet de la ville du Bourget, nous avons été surpris de constater que notre maison, située 9 avenue Francis de Pressensé, y était classée en tant "Élément bâti remarquable protégé" sans que nous en ayons été informés préalable et donc sans aucune concertation.

(Les propriétaires de la maison située au II sont dans le même cas)

Si la Ville nous avait concertés correctement nous aurions pu exprimer notre désaccord sur la protection de notre pavillon. Les raisons de ce refus sont multiples :

En premier lieu les raisons objectives du classement de notre habitation en tant qu' "élément bâti remarquable protégé" ne sont pas justifiées. Notre maison a été construite au début du 20^osiècle Son aspect extérieur initial a été très largement modifié :

- le ravalement exécuté en 1991 nous a permis de modifier les couleurs existantes - toutes les fenêtres ont été remplacées par des fenêtres en plastique - 2 velux ont été installés dans la toiture.
- ajout de volets roulants en plastique à l'étage
- ajout de volets persiennes en métal protégeant les 5 fenêtres de la façade - présence de volets en bois blindés,
- ajout de volets roulants en plastique au grenier en façade - porte blindée au rez-de-chaussée.
- Parabole en façade
- En l'état notre maison ne saurait donc être objectivement considérée comme un élément bâti remarquable.

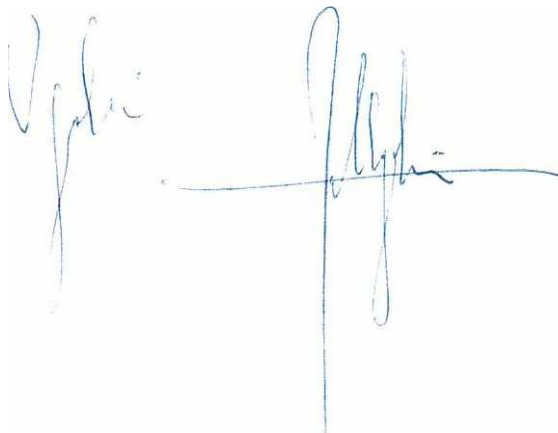
En deuxième lieu en examinant l'article L.151-19 du code de l'urbanisme nous avons relevé que l'utilisation de cet article à des fins de classement d'une maison nécessite une justification dans le rapport de présentation du PLU et d'autres obligations qui sauf erreur de notre part ne figurent pas dans le PLU consultable sur le site de la ville.

De plus, la photo présente dans le PLU a plus de 10 ans et ne correspond plus à la réalité de son aspect actuel : volet roulant en plastique et parabole.

La protection en tôle soudée sur la grille côté Avenue ne permet pas non plus de voir la façade dans sa totalité.

Vous remerciant par avance de l'attention que vous accorderez à ce dossier, veuillez agréer Madame le Commissaire Enquêteur l'assurance de notre considération très distinguée.

Thérèse et Jean UGOLIN



4.5.3.1. Avis et commentaires techniques de la ville du Bourget

Cette maison, ainsi que celle située au 11 avenue Francis de Pressensé seront retirées du classement en « éléments bâtis remarquables protégés », compte tenu des évolutions du bâti présentées par M. UGOLINI, et de l'évolution envisagée de l'avenue en boulevard urbain où à moyen ou long terme des constructions pourraient s'implanter à l'alignement (principe d'intensification urbaine recherché autour des pôles de transports).

4.5.3.2. Avis du commissaire enquêteur

Je prends acte de la décision de la ville.

4.5.4. Courrier de M. CHAMPAGNE et de Mme BOISNARD, propriétaires de la maison au 11 av. Francis de Pressensé

Patrick CHAMPAGNE et Annick BOISNARD
11 avenue Francis de Pressensé
93350 Le Bourget

Madame la Commissaire Enquêteur
Mairie du Bourget
65, avenue de la division Leclerc
93350



Le Bourget, le 18 février 2017

Objet : Demande d'abandon de la classification « Élément bâti remarquable protégé » de notre habitation sur le nouveau PLU

Nous avons appris, en consultant le nouveau PLU de la ville du Bourget, que notre maison située au 11 avenue Francis de Pressensé avait été classée comme « élément bâti remarquable protégé ».

Si nous avons été directement consultés sur ce point, nous aurions pu exprimer notre désaccord. En effet, notre maison ne peut être qualifiée de bâti remarquable qui justifierait son classement ainsi que les servitudes qui s'y rapporteraient éventuellement. Les murs extérieurs de même que la toiture sont dans un état qui nécessiterait un ravalement important sans que cela aurait pour effet de changer profondément l'aspect extérieur de la maison et son caractère banal en dehors de ses dimensions qui, c'est sans doute le seul point original de ce bâti, sont importantes.

C'est pourquoi nous vous serions reconnaissants de bien vouloir re-considérer ce dossier et la décision de classement qui a été prise.

Je vous prie de croire, Madame la commissaire enquêteur, à l'assurance de notre considération la meilleure

Patrick CHAMPAGNE et Annick BOISNARD



4.5.4.1. Avis et commentaires techniques de la ville du Bourget
Idem qu'en 4.5.3.1.

4.5.4.2. Avis du commissaire enquêteur
Idem qu'en 4.5.3.2.

4.6. Consultation des personnes publiques associées

Conformément à l'article L.153-16 du Code de l'Urbanisme qui stipule :

- Le projet de plan arrêté est soumis pour avis :

1° Aux personnes publiques associées à son élaboration mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 ;

Le projet de P.L.U. a été transmis après la délibération du Conseil de Territoire du 3 octobre 2016 qui l'a arrêté.

L'avis des personnes publiques associées ayant répondu a été joint au dossier et figurait donc à l'enquête.

Ces avis sont résumés dans un document (pièce jointe n°8) accompagnés d'un commentaire de la ville du Bourget.

4.7. L'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale(MRAe) d'Île de France

Par délibération en date du 14 septembre 2016, la MRAe d'Île de France a décidé que la révision du POS en vue de l'approbation d'un plan local d'urbanisme du Bourget, prescrite par délibération du 24 septembre 2015, est dispensée d'évaluation environnementale. (Pièce jointe n°9)

4.8. Evaluation du projet de P.L.U.

4.8.1. Synthèse du projet

Le PADD qui définit les objectifs poursuivis par ce P.L.U. a fait l'objet d'une synthèse au paragraphe 4.3.2 ci-dessus auquel il convient de se reporter.

4.8.2. Appréciation du projet

Le projet doit être apprécié au regard des critères définis par les lois SRU, Grenelle2 et ALUR qui sont des critères d'équilibre, de cohérence et de réalisme auxquels s'ajoutent des critères plus techniques que sont les critères de légalité, de lisibilité et de diversité.

L'analyse du projet de P. L. U. mis à l'enquête ainsi que les avis exprimés par les PPA et l'ensemble du public ayant participé à l'enquête fournit des éléments de réponse globaux, éléments qui sont étayés par les réponses apportées.

4.8.2.1. Le critère d'équilibre

Les lois SRU, Grenelle 2 et ALUR demandent à ce que le P.L.U., qui doit être un document global, examine et se prononce sur un ensemble de projets d'aménagement intéressant la commune, à savoir :

- L'aménagement de l'espace privilégiant le renouvellement urbain, mais également développement économique, équilibre social de l'habitat, lutte contre l'insalubrité, transports et déplacements, équipements et services, environnement, paysage, entrées de ville, etc.

En ce sens, il ne doit pas y avoir "d'impasse" et tous ces volets doivent être examinés, et même si une municipalité, en fonction de ses convictions et/ou de ses affinités, privilégie un de ces volets, elle se doit de tous les examiner et les traiter.

S'agissant du renouvellement urbain :

Enjeu majeur, le renouvellement urbain conjugue réhabilitation, démolition, construction de logements et d'équipements et poursuite de l'amélioration du parc immobilier dans un objectif de développement durable.

Le projet mis à l'enquête se donne comme objectifs :

- Préserver l'identité résidentielle et patrimoniale de la commune
- Améliorer la qualité urbaine et paysagère
- Soutenir un habitat de qualité

Le critère d'équilibre répond aux exigences des lois SRU, Grenelle2, ALUR .

S'agissant du développement économique :

Le projet de P.L.U. prévoit de renforcer le développement économique des zones de commerces et de services en :

- Saisissant les opportunités de développement urbain
- Dynamisant l'économie communale
- Améliorant l'offre de commerces, d'équipement et de services

Ainsi le développement économique et commercial de la ville du Bourget figure bien au rang des "objectifs" du PADD et donc du P.L.U.

S'agissant de la lutte contre l'insalubrité :

Cette lutte contre l'insalubrité est prise en compte dans le renouvellement urbain (réhabilitation du parc social et régénération du bâti ancien).

Elle figure au rang des objectifs assignés à ce P.L.U. : « la lutte contre l'habitat indigne reste une priorité de la commune. »

En effet, le territoire est encore concerné par ce phénomène qui touche aussi bien des appartements que des pavillons, pour la plupart construits avant 1949.

Des actions seront mises en place progressivement au niveau du territoire « Paris Terre d'Envol ».

Dans le cadre du PLU, la commune du Bourget favorisera, par des règles de constructibilité favorables, le renouvellement des tissus les plus dégradés. Des dispositions seront inscrites au règlement pour lutter contre les marchands de sommeil, au travers par exemple de normes de stationnement contraignantes en cas de division de logement.

S'agissant des transports et des déplacements :

Le PADD affirme : « Accompagner l'offre grandissante de transports en commun » en :

- Organisant les nouvelles polarités autour des futures gares.

et

- Favorisant l'utilisation de nouveaux modes de transport.

Si les transports et déplacements sont donc abordés dans ce P.L.U., le calendrier de la mise en place des modes de transports collectifs et la cohérence d'ensemble des modes de transports envisagés devront, cependant, faire l'objet d'une attention toute particulière, associant tous les acteurs concernés, eu égard aux caractéristiques de la commune, marquée par de grands axes routiers.

S'agissant des équipements et des services :

Les équipements et services sont abordés dans le PADD sous l'angle du « Maintien d'une offre d'équipements satisfaisante pour la population » et « du développement du Numérique, facteur de développement économique »

S'agissant de l'environnement et des paysages :

La loi SRU du 12 décembre 2000 fait figurer en bonne place dans les P.L.U. le souci de la préservation de l'environnement et du développement durable. Les textes ultérieurs et notamment les lois issues du Grenelle I et du Grenelle II n'ont fait que renforcer ces objectifs.

La ville du Bourget précise ses orientations dans le PADD en renforçant les objectifs en matière d'environnement, de paysage et de biodiversité :

- Développer, protéger et mettre en valeur la trame verte de la ville
- Favoriser la performance environnementale
- Privilégier une gestion environnementale du territoire (ressources, risques, nuisances).

S'agissant des entrées de ville

S'agissant d'une ville de banlieue entourée d'autres agglomérations, les projets concernant l'amélioration des "entrées de ville" ne peuvent se concevoir qu'en association et/ou en coordination avec les communes limitrophes.

Les objectifs poursuivis sont donc d'une part de valoriser les entrées de ville et ménager des transitions avec les communes limitrophes, et d'autre part d'améliorer la lisibilité des entrées de villes.

Ainsi le projet de P.L.U. du Bourget mis à l'enquête intègre donc bien de manière globale et équilibrée l'ensemble des objectifs assignés à un P.L.U. fixés par les lois SRU, Grenelle2 et ALUR.

4.8.2.2. Le critère de cohérence

Le critère de cohérence consiste à examiner si la traduction dans le zonage et le règlement des objectifs fixés par le P.L.U. est cohérente et s'il n'existe pas des contradictions qu'il conviendrait de corriger.

Je ne retiendrais, pour cet examen, que la question de la densification ayant fait débat en cours d'enquête.

S'agissant de la densification :

La densification présente un caractère réglementaire.

La ville du Bourget ne fait que répondre à ses obligations de :

- Compatibilités avec les dispositions du SDRIF et des documents supra-communaux (Département, Grand Paris...)
- Conformité aux lois SRU, ALUR et aux obligations afférentes.

C'est ainsi que pour « les pôles de transport en commun permettant une accessibilité accrue avec les territoires environnants, l'implantation d'habitats collectifs devra y être privilégiée.

Je souscris pleinement à l'objectif global de densification qui me paraît cohérent avec les objectifs définis.

4.8.2.3. Le critère de réalisme

Un P.L.U doit faire preuve de réalisme, en anticipant, bien entendu, les évolutions prévisibles, mais en s'adaptant également aux situations existantes qui peuvent perdurer (problématique stationnement) et/ou en répondant à des besoins urgents ne pouvant être différés (groupes scolaires, risques naturels) ou restant dans des limites acceptables.

S'agissant du maintien d'un tissu pavillonnaire

Il faut, sur ce point, faire preuve de prudence et de réalisme en tempérant les attentes en ce domaine.

La commune s'engage à préserver ce tissu en maintenant ce bâti paysagé car il est important de conserver les espaces verts, peu présents sur la commune.

Toutefois, les îlots pavillonnaires situés le long des grands axes routiers et à proximité des réseaux de transport pourront faire l'objet d'une densification raisonnable. En effet, ce tissu donnant façade sur les routes départementales bénéficie d'un vis-à-vis dégagé et d'une proximité des lignes de bus permettant le rabattement vers les infrastructures lourdes, mais aussi de la Grande Gare. Ponctuellement, certaines poches pavillonnaires vieillissantes et quelquefois dégradées, pourront bénéficier, à travers le règlement d'urbanisme du PLU, d'une réhabilitation ou d'une mutation.

En conclusion et n'ayant constaté aucun projet dépassant les capacités du Bourget, je considère que les objectifs fixés pour ce PLU et les modalités de leur réalisation paraissent réalistes.

4.8.2.4. La légalité du PLU.

Même s'il n'appartient pas au commissaire enquêteur de se prononcer sur la légalité du P.L.U car ceci est et reste du domaine exclusif du Tribunal Administratif territorialement compétent, il n'est pas indifférent d'observer que ce P.L.U. s'inscrit bien entendu dans le cadre des prescriptions des articles du code de l'urbanisme régissant les P.L.U (articles L 123-1 à L 123-20 et articles R 123-1 à R 123-25), mais aussi dans le cadre des prescriptions et/ou orientations du Schéma Directeur de la Région île de France.

4.8.2.5. La lisibilité du PLU.

Peu de critiques ont été formulées sur la lecture du P.L.U., même si on sait que les règles sont parfois de lecture difficile et qu'il est, par exemple, difficile de comprendre les règles de prospect et de hauteur en fonction de la topographie et des éventuels décaissements ou surélévations par rapport au niveau de la rue.

5- AVIS ET
CONCLUSIONS DU
COMMISSAIRE
ENQUETEUR SUR LE
PROJET DE PLU DU
BOURGET

5.1. Avis du commissaire enquêteur.

Au terme de cette enquête ayant duré 34 jours et après avoir analysé l'ensemble des avantages et inconvénients du projet de PLU de la commune du Bourget, je considère que :

- Le diagnostic de la commune assez complet respecte, à mes yeux, l'esprit des lois SRU, Grenelle2 et ALUR et met bien l'accent sur les aspects de « solidarité » et surtout de développement durable » voulus par la loi.
- Le bilan du diagnostic dégage bien les enjeux pour la commune et permet de déboucher sur les choix de développement qui vont constituer l'ossature du PADD.
- Le PADD, cœur du PLU, synthétique, permet de visualiser la globalité de la politique qu'entend mener la municipalité pour la commune du Bourget. Il respecte également les grandes lignes tracées par les lois SRU, Grenelle2 et ALUR et répond aux enjeux dégagés du diagnostic en proposant un catalogue d'orientations générales déclinées en mesures particulières n'omettant aucun des aspects imposés par la loi.

Si le règlement traduit, pour l'essentiel, dans le zonage adopté et dans les différents articles rédigés, les orientations générales du PADD, il conviendrait cependant :

- de corriger les quelques erreurs ou incohérences signalées dans le corps de ce rapport.

Je considère, par ailleurs que le projet de P.L.U. de la commune du Bourget :

- tient compte des besoins essentiels et indispensables de la population. Il n'échafaude pas de réalisations pharaoniques ou exagérément dispendieuses et me paraît faire preuve d'une démarche volontariste dans la perspective d'atteindre les objectifs fixés par l'Etat en matière de logements sociaux.
- intègre de manière globale et équilibrée l'ensemble des objectifs assignés à un P.L.U.,
- est dans l'ensemble cohérent,
- paraît conforme à la légalité sous réserve de l'examen du juge administratif compétent, saisi d'un éventuel recours contentieux

Il apparaît donc que, sous réserve de la prise en compte des remarques ci-dessus, les principales obligations des lois Solidarité et Renouvellement Urbain, Grenelle2 et ALUR ont été respectées lors de l'élaboration de ce projet de P.L.U.

5.2. Conclusions du commissaire enquêteur.

Après une étude attentive et approfondie du dossier suivie d'une réunion avec monsieur le Sénateur-Maire du Bourget pour mieux appréhender les enjeux de l'enquête ;

Après une visite de la commune, pour mieux comprendre les objectifs visés par le projet de PLU, visualiser concrètement la topographie des lieux dans leur environnement, me rendre compte de la situation géographique particulière de la commune du Bourget et pouvoir ainsi mieux appréhender la réalité des problèmes ;

Après avoir, en raison de l'empêchement du commissaire enquêteur titulaire, rédigé le procès-verbal de synthèse une fois l'enquête terminée, communiqué au Président de « Paris Terres d'Envol » les différentes observations recueillies et les courriers envoyés lors de l'enquête et reçu en retour ses éléments de réponse,

Sur la forme et la procédure de l'enquête :

- Considérant que les conditions de l'enquête ont respecté la législation et la réglementation en vigueur pour ce qui concerne les avis de publicité dans la presse et l'affichage en Mairie et sur les panneaux administratifs de la commune,
- Considérant que le dossier sur le PLU mis à l'enquête étaient dans de bonnes conditions de consultation et que sa composition tout comme son contenu étaient conformes aux textes en vigueur,
- Considérant que deux permanences sur les trois prescrites se sont déroulées dans de bonnes conditions d'organisation,

Sur le fond de l'enquête

- Considérant les 2 observations portées sur le registre d'enquête relatif au PLU ainsi que les 4 courriers adressés,
- Considérant qu'il émane de ces courriers ou observations de nombreuses demandes de précisions sur le PLU, des interrogations portant sur les projets envisagés, l'évocation d'erreurs ou d'omissions constatées et des critiques sur le choix du calendrier de l'enquête, mais, de façon majoritaire, pas de remise en cause fondamentale des autres grandes orientations de ce PLU,
- Considérant l'analyse réalisée par la municipalité des forces et faiblesses de la commune du Bourget et la mise en exergue de ses potentialités,
- Considérant que cette analyse a débouché sur des objectifs et des choix mûrement réfléchis, mettant en avant la protection environnementale et le développement durable,
- Considérant que les objectifs fixés et les choix opérés m'apparaissent globalement conformes à la lettre et à l'esprit des lois SRU, Grenelle2 et ALUR, sont pragmatiques, réalistes et compatibles avec les ressources de la commune,
- Mais considérant également que si ce projet de PLU est compatible avec la majorité des documents d'urbanisme, il convient cependant d'améliorer certains des documents qui le composent, d'approfondir et préciser des points ayant suscité interrogations et/ou réprobations, de combler divers manquements et de corriger les erreurs signalées,

- Considérant enfin que les documents en cause peuvent être facilement améliorés, les points obscurs précisés, les divers manquements comblés et les corrections aisément effectuées,

JE DONNE UN AVIS FAVORABLE au projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune du Bourget.

Les Pavillons sous-bois, le 30 mars 2017

Le commissaire enquêteur

Pierre VIGEOLAS