



**Appel à projets**  
**« Inventons la Métropole du Grand Paris 2 »**

**Projet d'aménagement du site dit « Abbé Niort »**  
**Au Bourget (93350)**

**DOSSIER D'ENQUETE PARCELLAIRE**

**ENQUETE DU 24 JUIN 2021 AU 12 JUILLET 2021**



Source : AVENTIM – Avril 2019

## Sommaire

<b>Pièce A :</b> .....	<b>3</b>
<b>Notice explicative</b> .....	<b>3</b>
1. OBJET DE L'OPERATION.....	4
2. BASES LEGISLATIVE ET REGLEMENTAIRE .....	5
2.1 TEXTES REGISSANT L'EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE.....	5
2.2 TEXTES REGISSANT LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DANS LE CADRE D'UNE DUP .....	5
2.3 EVALUATION ENVIRONNEMENTALE .....	5
2.4 RAPPEL DE LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE ET COMPOSITION DU DOSSIER.....	5
3. DESCRIPTION DE L'OPERATION.....	7
3.1 CARACTERISTIQUES ACTUELLES DE L'ILOT .....	7
3.2 NATURE DU PROJET.....	8
3.3 POSITION VIS-A-VIS DU DOCUMENT D'URBANISME.....	9
4. RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ETE RETENU .....	10
<b>Pièce B : Plan Parcellaire</b> .....	<b>15</b>
<b>Pièce C : Etat Parcellaire</b> .....	<b>16</b>

# **Pièce A :**

# **Notice explicative**

# 1. OBJET DE L'OPERATION

Le présent dossier d'enquête parcellaire concerne le projet d'aménagement du site dit « Abbé Niort », au Bourget.

Dans le cadre de la 2<sup>ème</sup> édition de l'Appel à projets « Inventons la Métropole du Grand Paris » lancé par la Métropole du Grand Paris, l'EPT Paris Terres d'Envol et la Ville du Bourget ont présenté le site dit « Abbé Niort » à la consultation.

Cette démarche traduit la volonté de l'EPT Paris Terres d'Envol et de la Ville du Bourget de :

- Requalifier ce site délaissé situé en entrée de Ville et de le connecter à la Ville,
- Participer à la construction d'un front bâti urbain dense et continu sur l'avenue du 08 mai 1945 (ex RN2), prochainement réaménager par le département, et qui mène vers le centre-ville du Bourget,
- Atténuer la coupure urbaine que représente l'A1 avec Dugny et le Blanc Mesnil,
- Développer un projet qui accueille des fonctions spécifiques en adéquation avec la signature économique du territoire et ses évolutions mais qui offre aussi des services aux Bourgetins.

Cette procédure d'appel à projets a abouti au choix d'un projet innovant pour ce site, dénommé Greenmark, porté par la groupement dont le mandataire est la société AVENTIM, lequel propose la réalisation de :

- Deux hôtels,
- Des surfaces de bureaux,
- Des espaces de loisirs et de sports,
- Une halle gourmande et de la restauration,
- Un pôle médical,
- Un hub mobilité.

Ce projet nécessitant une maîtrise foncière de l'emprise du site constituée de biens privés, l'EPT Paris Terres d'Envol et la Ville du Bourget ont signé, le 30 décembre 2019, une convention d'Intervention Foncière avec l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France (EPFIF) pour l'acquisition des terrains.

Après plusieurs tentatives de négociations à l'amiable avec les propriétaires du site qui n'ont pas abouties, il est indispensable de lancer une procédure de Déclaration d'Utilité Publique en vue de recourir à l'expropriation, ainsi qu'une enquête parcellaire.

Ce dossier a été élaboré en vue de la **réalisation d'une enquête préalable conjointe à :**

- **La Déclaration d'Utilité Publique (DUP)**, en application des articles L1 ; L110-1 ; R 111-1 et R 111-2 ; R 112-1 à R 112-24 ; R 121-1 et R 121-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,
- **La procédure d'enquête parcellaire**, nécessaire aux acquisitions foncières, menée en application des articles R 131-1 à R 131-10 et R 131-14 du code de l'expropriation,
- **La mise en compatibilité du PLU** du Bourget en application de l'article L153-54 du code de l'urbanisme et suivants.

**Le cas échéant, l'arrêté de cessibilité devra être prononcé en faveur de l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France (EPFIF).**

## 2. BASES LEGISLATIVE ET REGLEMENTAIRE

### 2.1 TEXTES REGISSANT L'EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE

- **Code Civil** : Art. 545 ;
- **Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique** :
  - Déclaration d'utilité publique : Art. L1 ; Art. L110-1 ; Art. L 121-1 à 121-5
  - Forme de l'acte déclaratif d'utilité publique et de la composition du dossier d'enquête : Art. R 121-1; Art. R 112-4 à R 112-7
  - Droit de délaissement : Art. L 241-1 et L 241-2 et R 241-1
  - Enquête parcellaire : Art. L 131-1 ; R 131-1 à R 131-10
  - Cessibilité : Art. R 132-1 à 132-4 ; Art. L 132-1
  - Relogements des expropriés : articles L 423-1 à L 423-5
- **Code de l'environnement** : Art. R.122-2
- **Code de l'urbanisme** : Art. L314-1

### 2.2 TEXTES REGISSANT LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DANS LE CADRE D'UNE DUP

- **Code de l'urbanisme** : Art. L153-54 et suivants.

### 2.3 EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Au vu des caractéristiques du projet et en application de l'article R 122-2 du code de l'environnement, **l'Autorité Environnementale a été saisie pour une évaluation au cas par cas** :

- **Du projet au titre de la DUP,**
- **De la procédure de mise en compatibilité du PLU du Bourget avec le projet.**

**Le projet a été dispensé de la procédure d'évaluation environnementale par décision n°DRIEE-SDDTE-2021-002 du 07 janvier 2021.**

**la Mise en Compatibilité du PLU du Bourget avec le projet a été dispensé de la procédure d'évaluation environnementale par décision n° MRAE-IDF-2021-6199 du 02 avril 2021.**

### 2.4 RAPPEL DE LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE ET COMPOSITION DU DOSSIER

L'enquête parcellaire a pour objet de définir exactement les terrains nécessaires à l'exécution des travaux et d'appeler leurs propriétaires à faire valoir leurs droits.

Elle est propre à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique. Elle permet au porteur de projet de faire connaître les emprises foncières exactes nécessaires à la réalisation du projet et de déterminer l'ensemble des ayants-droits.

Elle est ouverte par arrêté préfectoral et notifiée à chaque propriétaire et ayant-droit identifié au minimum 15 jours avant la fin de l'enquête.

Comme le permet l'article R131-14 du code de l'expropriation, l'enquête parcellaire peut être conduite en même temps que l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

L'article R.131-3 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique précise les éléments nécessaires à l'enquête parcellaire :

*« Lorsque les communes où sont situés les immeubles à exproprier se trouvent dans un seul département, l'expropriant adresse au préfet du département, pour être soumis à l'enquête dans chacune de ces communes, un dossier comprenant :*

*1° Un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments ;*

*2° La liste des propriétaires établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou à l'aide des renseignements délivrés par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques, au vu du fichier immobilier ou par tous autres moyens. »*

La **prise de l'arrêté de cessibilité** par le préfet détermine avec précision les parcelles à exproprier. Cet arrêté doit être obligatoirement notifié aux propriétaires qui vont être expropriés. Il est ensuite transmis au juge de l'expropriation.

En application des dispositions prévues par l'article L314-1 du code de l'urbanisme et aux articles L. 423-1 à L. 423-5 du code de l'expropriation, l'expropriant doit proposer des solutions de relogements aux expropriés.

**Le cas échéant, l'arrêté de cessibilité devra être prononcé en faveur de l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France (EPFIF).**

### 3. DESCRIPTION DE L'OPERATION

#### 3.1 CARACTERISTIQUES ACTUELLES DE L'ILOT

L'emprise foncière du projet est d'environ 3 918 m<sup>2</sup>. Elle est actuellement occupée de la manière suivante :

- **Un terrain nu (parcelle A17).**  
Ce bien est propriété des Aéroports de Paris.  
Ce terrain est libre de toute occupation.  
**Surface au sol approximative : 400 m<sup>2</sup>**
- **Une maison à usage d'habitation (parcelle B35).**  
Ce bien est propriété de l'indivision successorale LEGOURRIER.  
Il est libre de toute occupation.  
**Surface de la parcelle : 638 m<sup>2</sup>**
- **Des bâtiments à usage d'entrepôt et de bureaux (parcelles A35 et B93) sur 1 niveau.**  
Ces biens sont la propriété de la famille BUSCONI.  
Ils sont occupés par une agence de location de véhicule AVIS.  
**Surface des parcelles : 704 m<sup>2</sup> pour la parcelle A35 et 902 m<sup>2</sup> pour la parcelle B93.**

Une négociation amiable a été engagée auprès de l'ensemble des propriétaires concernés par l'emprise du futur projet qui a d'ores et déjà conduit :

- **A l'acquisition par l'EPFIF de la parcelle B47 sise 05, avenue du 08 mai 1945.**  
Cette parcelle contient un ensemble immobilier de 4 bâtiments comprenant 1 local commercial, 1 appartement au-dessus, 1 atelier de stockage avec 1 appartement au-dessus, 1 atelier en fond de cour et des bureaux.  
L'intégralité du bien, à l'exception des appartements, est occupé depuis octobre 2014 par une entreprise de travaux en bâtiment tout corps d'état dans le cadre d'une COP.  
**Surface de la parcelle : 1274 m<sup>2</sup>.**

**Plan d'occupation actuelle du projet :**



Source : SPL LE BOURGET- 09 juin 2021

NB : Il est à noter, qu'en raison de la crise sanitaire, les services des domaines n'ont pu procéder à la visite des lieux pour constater l'occupation réelle et actuelle de ces propriétés, en dehors des 2 entreprises AVIS et CILG (Entreprise de Bâtiment) qui ont pignons sur rue.

### 3.2 NATURE DU PROJET

L'opération vise à construire 10.910 m<sup>2</sup> de surface de plancher sur une assiette foncière d'environ 3.918 m<sup>2</sup>.

Le programme prévisionnel de l'opération comprend :

D'une part, la démolition de l'ensemble des bâtiments présents actuellement sur le site,

D'autre part, il prévoit la construction d'un bâtiment composé de :

- **Un hôtel de 2\*/3\* de 80 chambres** sur une surface d'environ 2000 m<sup>2</sup>,
- **Un hôtel de 3\*/4\* de 100 chambres** sur une surface d'environ 2860 m<sup>2</sup>,
- **Des espaces de bureaux** sur une surface totale de 2000 m<sup>2</sup>,
- **Des espaces de commerces et restauration** pour sur une surface totale de 1615 m<sup>2</sup>,
- **Des espaces de fitness et sports doux** sur une surface totale de 1785 m<sup>2</sup>,
- **Un pôle médical** sur une surface de 300 m<sup>2</sup>,
- **Un hub mobilité** sur une surface de 350 m<sup>2</sup>,

Ce programme sera construit en R+6, en plus d'un parking de 5400 m<sup>2</sup> en sous-sol sur 2 niveaux et un patio vert central de 800 m<sup>2</sup>.

#### Plan du Projet



Source : AVENTIM – Avril 2019



## Surfaces prévisionnelles

Éléments de programme	Surface de Plancher
Un hôtel de 2*/3* de 80 chambres.	2000 m <sup>2</sup>
Un hôtel de 3*/4* de 100 chambres.	2860 m <sup>2</sup>
Des espaces de bureaux.	2000 m <sup>2</sup>
Des espaces de commerces et restauration.	1615 m <sup>2</sup>
Des espaces de fitness et sports doux.	1785 m <sup>2</sup>
Un pôle médical.	300 m <sup>2</sup>
Un hub mobilité.	350 m <sup>2</sup>

### 3.3 POSITION VIS-A-VIS DU DOCUMENT D'URBANISME

La commune du Bourget dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil territorial de Paris Terres d'Envol le 10 avril 2017.

Le PLU a été mis à jour le 29 décembre 2017 pour prendre en compte les risques générés par la Gare de Triage de Drancy - Le Bourget et les préconisations en terme d'urbanisation compatible avec cet équipement.

Il a ensuite fait l'objet d'une première modification simplifiée approuvée le 09 juillet 2018 pour corriger des erreurs matérielles de rédaction de la réglementation et faire figurer sur le plan de zonage la servitude de maîtrise des risques autour des canalisations de gaz ou assimilés, d'hydrocarbures et de produits chimiques.

Il a été mis à jour une seconde fois le 02 avril 2019 pour annexer le Plan de Servitudes Aéronautiques.

Une deuxième modification simplifiée a été approuvée le 07 décembre 2020 portant notamment sur la suppression d'un emplacement réservé au bénéfice de SNCF Réseau afin de permettre la réalisation d'un complexe tennistique dans le cadre du projet d'aménagement de la « ZAC Cluster des Médias ».

#### **L'emprise du projet se situe en zone UA.**

Le PLU permet dans cette zone la réalisation d'hôtels, de bureaux et de commerces.

#### **Cependant, la réalisation du projet nécessite une mise en compatibilité du PLU concernant les articles suivants :**

Article UA6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

Article UA7 - Implantation par rapport aux limites séparatives.

Article UA9 – Emprise au sol.

Article UA10 - Hauteur des constructions.

Article UA12 - Stationnement.

Article UA13 - Espaces libres et plantations.

L'évolution du PLU proposé pour prendre en compte le projet est décrite dans la notice explicative pour la mise en compatibilité du PLU soumise conjointement à enquête publique.

**La DUP emportera donc mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme du Bourget.**

## 4. RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ETE RETENU

Dans la cadre de l'appel à projets IMGP2, 3 projets ont été reçus et ont été analysés selon les critères suivants :

- La qualité du programme,
- La qualité urbaine et architecturale du projet,
- Le caractère innovant du projet,
- La performance environnementale et l'adaptation au changement climatique,
- Le montage juridique et financier,
- Le prix de cession.

---

**LE PROJET N°1 dénommé « AIR », porté par le promoteur ESSOR DEVELOPPEMENT**, proposait un programme mixte de 13 700 m<sup>2</sup> SDP comprenant bureaux, hôtel 3\*, activités, loisirs et restauration dans un bâtiment compact dont les usages étaient présentés comme réversibles. Ce projet avait pour ambition de devenir un démonstrateur de la qualité de vie au sein d'un bâtiment.



**Mandataire :** ESSOR DÉVELOPPEMENT (mandataire, promoteur)

**Concepteur(s) :** ATELIER D'ARCHITECTURE TRIPTYQUE (architecte, urbaniste) ● NOW HERE STUDIO (paysagiste).

**Sur le critère de la qualité du programme :** bien que ce projet proposait un programme cohérent étayé par des études de marché et répondant aux besoins du territoire, le caractère réversible des fonctions et le non engagement sur les programmes de loisirs et d'activités constituait un risque pour le maintien de la programmation annoncée.

**Sur le critère de la qualité urbaine et architecturale :** le traitement architectural du bâtiment sur toutes ses façades, ainsi que son insertion urbaine dans la Ville et le traitement signal de la façade Nord avec insertion de la station TOTAL ont été jugés qualitatifs.

**Sur le caractère innovant du projet :** le projet, bien que développant de nombreuses innovations (qualité de l'Air, insertion, gestion du bâtiment), le caractère expérimental de ces innovations pâtissait d'un niveau d'engagement faible sur les résultats comme sur les moyens.

**Sur le critère de la performance environnementale et l'adaptation au changement climatique :** les choix constructifs, techniques et architecturaux ne semblaient pas en cohérence avec l'ambition environnementale annoncée. La stratégie globale manquait d'engagement, pour exemple : l'utilisation du bois était anecdotique.

**Sur le critère du montage juridique et financier :** le montage juridique a été jugé lisible mais des précisions manquaient sur le mode d'acquisition par les investisseurs. Par ailleurs, la fermeté des engagements était impacté par de nombreuses conditions suspensives et des réserves formulées par le promoteur. Cependant, le montage financier était cohérent.

**Sur le critère du prix de cession :** celui-ci était cohérent avec ce qui était attendu au bilan.

---

**LE PROJET N°2, dénommé « GREENMARK », porté par le promoteur AVENTIM,** proposait un programme mixte de 10 900 m<sup>2</sup> SDP comprenant deux hôtels de gamme complémentaire 2/3\* et 4/5\*, des bureaux, une halle gourmande, des espaces de sports et de loisirs, un pôle médical, un hub mobilité. Ce projet avait pour ambition de s'ouvrir aux Bourgetins grâce aux activités et services proposés.



**Mandataire :** AVENTIM (mandataire, promoteur)

**Concepteur(s) :** HUBERT & ROY ARCHITECTES ET ASSOCIES (architecte).

**Sur le critère de la qualité du programme :** Le programme de ce projet a été jugé cohérent. Il était étayé par des études de marché pour les hôtels.

**Sur le critère de la qualité urbaine et architecturale :** Son insertion urbaine par un choix programmatique à RDC ouvert sur la Ville, son socle transparent, sa volonté de bâtiment signal bien intégré, son parti architectural de structure bois ont été jugés qualitatifs.

**Sur le caractère innovant du projet :** Ce projet présentait une stratégie d'innovation sociale et constructive pertinente au regard des enjeux du site (accès à l'emploi, maîtrise des nuisances, système de ventilation et recyclage d'urine).

**Sur le critère de la performance environnementale et l'adaptation au changement climatique :**  
Le projet s'engageait sur l'énergie, le carbone et l'obtention de labels. La construction bois à plus de 75% a été assurée.

**Sur le critère du montage juridique et financier :** Le montage juridique a été jugé globalement solide et lisible, cependant la commercialisation au moment de l'offre était peu avancée et détaillée.

**Sur le critère du prix de cession :** celui-ci était cohérent avec ce qui était attendu au bilan.

---

**LE PROJET N°3, dénommé « L'ENVOLEE », porté par le promoteur LINKCITY IDF,** proposait un programme mixte de 9 798 m<sup>2</sup> SDP comprenant un hôtel 3\* et des espaces de coliving avec une implantation d'activités au RDC ouvertes aux bourgetins (coworking, conciergerie, restauration).



**Mandataire :** LINKCITY IDF (mandataire, promoteur)

**Concepteur(s) :** JEAN-PAUL VIGUIER ET ASSOCIES (urbaniste, architecte, paysagiste).

**Sur le critère de la qualité du programme :** La programmation mixte a été jugée relativement peu ouverte sur le Bourget malgré les grands principes annoncés. La pertinence de l'offre de coliving sur le secteur n'a pas été étayée par une étude de marché. Le rayonnement du projet a été jugé faible.

**Sur le critère de la qualité urbaine et architecturale :** l'insertion urbaine du projet a été jugée peu convaincante, la verticalité et la régularité des façades ont été jugées trop excessives, l'aménagement paysager en cœur d'îlot tourment le dos à la Ville.

**Sur le caractère innovant du projet :** le projet a été jugé peu innovant et trop générique concernant les usages développés. Le niveau d'engagement sur les innovations est demeuré très mesuré.

**Sur le critère de la performance environnementale et l'adaptation au changement climatique :** la stratégie environnementale du projet a été jugée cohérente et performante. Cependant malgré une stratégie bioclimatique volontaire, le confort d'été a été jugé limité notamment dans les espaces de coliving.

**Sur le critère du montage juridique et financier :** le montage juridique était lisible mais la fermeté des engagements restait à affirmer (innovation, maintien de la programmation). Par ailleurs, il y avait une absence de précisions sur les seuils environnementaux et fondations spéciales qui contribuait à fragiliser le volet de montage financier de l'offre.

**Sur le critère du prix de cession :** celui-ci était incompatible avec ce qui était attendu au bilan (offre très basse).

---

**Le jury qui s'est tenu le 28 mai 2019 a retenu le projet GREENMARK qui satisfaisait à la majorité des critères.**

**Ce projet présente l'avantage de répondre aux objectifs suivants :**

1- Requalification d'un site d'entrée de ville enclavée :

Le projet permettra la création d'une entrée de ville assurant à la fois une couture urbaine avec le site de l'aéroport (au nord) et avec le centre-ville du Bourget (au sud). Il apportera une proposition architecturale de qualité pour un site particulièrement pauvre en aménités urbaines.

2- Création d'une densité urbaine à proximité d'une future gare de Grand Paris Express :

Le projet se situe à environ 800 mètres de la future gare de la ligne 17 du GPE (gare Aéroport du Bourget), il respecte le principe du PLU de lutter contre l'étalement urbain en favorisant la densification urbaine à proximité des gares existantes et à venir.

3- Offre de nouvelles fonctions urbaines diversifiées dédiées aussi bien aux bourgetins qu'aux actifs et visiteurs du Bourget :

La programmation attendue et proposée offre une variété de produits permettant la création d'un lieu animé en semaine comme en week-end, renforçant sa qualité urbaine. Le point fort du projet consiste en une proposition dédiée non seulement aux visiteurs des salons et autres événements du parc des expositions du Bourget, mais également aux bourgetins, point sur lequel la collectivité attache une grande importance.

La restauration, les salles de remise en forme offriront aux habitants des services peu présents sur la commune. En effet, l'offre de restauration qualitative est quasi-inexistante sur la commune et une seule salle de fitness y est actuellement recensée.

Enfin, le développement de l'offre hôtelière sera concomitant aux Jeux Olympiques de 2024, dont une partie se tiendra à toute proximité du site.

4- Complément de l'offre de santé de la commune par la création d'un pôle médical :

Le projet intégrera un pôle médical de 300 m<sup>2</sup> qui complétera l'offre actuelle sur la commune et participera à la réponse plus globale aux nouveaux enjeux de santé et de sécurité sanitaire qui apparaissent en cette première partie du XXI<sup>ème</sup> siècle. Par ailleurs, ce type

d'établissement correspond bien à l'évolution de l'offre marquée par le regroupement de professionnels de santé de ville pouvant ainsi mieux organiser leur temps et leurs espaces de travail.

5- Développement de l'offre d'emplois sur la commune du Bourget :

La diversité des fonctions (hôtellerie, bureaux, commerces, services) est susceptible d'entraîner la création d'environ 368 emplois sur la commune du Bourget.

L'accessibilité du site en transports en commun en fait un lieu privilégié pour faciliter le déplacement des actifs et usagers.

6- Niveau d'exigence élevé tant environnementale, architecturale, qu'urbaine et programmatique et développement d'innovations pouvant générer des bonnes pratiques à court terme :

Le projet retenu développera plusieurs types d'innovations, dans les usages, dans des partenariats non courants, ou à caractère environnemental. Il faut relever en particulier, les propositions de construction en structure bois-béton (avec 75% de bois), de collecte sélective des urines pour leur valorisation calorifique, ou le niveau de certification élevé attendu (BBCA niveau Excellent, E3C2, Bepos Efficacité 2017).

Les études se poursuivent pour concrétiser ces innovations et les rendre effectives dans le cadre de la réalisation du programme.

7- Augmentation de l'offre de chambres hôtelières :

Le site bénéficie d'une localisation stratégique à proximité de l'Aéroport du Bourget, encourageant le développement d'une offre hôtelière de qualité, au regard des besoins de l'activité touristique francilienne (hors actuelle crise sanitaire).

**Les inconvénients attachés à la réalisation du projet sont relativement limités. Ils consistent principalement dans la nécessité d'exproprier (si des accords amiables ne sont pas trouvés) deux propriétés privées (celle de la famille BUSCONI et celle de l'indivision LEGOURRIER). L'expropriation de la propriété BUSCONI nécessitera la relocalisation de l'entreprise AVIS, quant à la propriété LEGOURRIER, elle semble libre de toute occupation.**

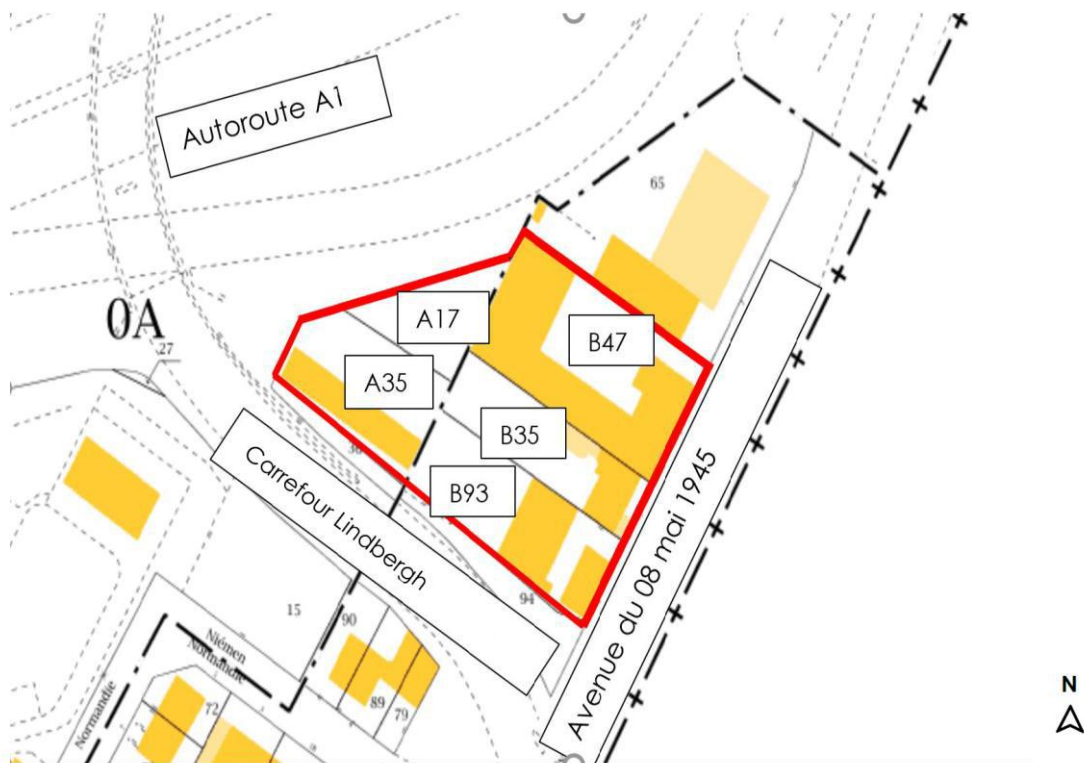
*NB : Il est à noter, qu'en raison de la crise sanitaire, les services des domaines n'ont pu procéder à la visite des lieux pour constater l'occupation réelle et actuelle de ces propriétés, en dehors des 2 entreprises AVIS et CILG (Entreprise de Bâtiment) qui ont pignons sur rue.*



# Pièce B : Plan Parcellaire



Source : SPL LE BOURGET – 09 juin 2021



Source : SPL – 09 juin 2021.

# Pièce C :

## Etat parcellaire



## Parcelle A17

RENSEIGNEMENTS SUR LA PARCELLE						
Adresse	Références cadastrales		Contenance cadastrale			Occupation actuelle
	Section	Numéro	Total	dont surface à acquérir	dont surface du reliquat	
Carrefour Lindbergh ou Rue Normandie Niémen (selon matrice cadastrale)	A	17	400 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	0	Terrain nu

RENSEIGNEMENTS SUR LA PROPRIETAIRE		
Personnalité juridique et origine de propriété	Identité	Adresse
<p>Propriétaire actuel :</p> <p><b>Propriétaire Aéroport De Paris.</b></p> <p><b>Par transfert de propriété en date du 28/11/2008 de la Préfecture de Seine-Saint-Denis.</b></p>		

## Parcelle B35

RENSEIGNEMENTS SUR LA PARCELLE						
Adresse	Références cadastrales		Contenance cadastrale			Occupation actuelle
	Section	Numéro	Total	dont surface à acquérir	dont surface du reliquat	
03, avenue du 08 mai 1945	B	35	638 m <sup>2</sup>	638 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	Bâti libre
RENSEIGNEMENTS SUR LA PROPRIETAIRE						
Personnalité juridique et origine de propriété	Identité		Adresse			
<p><u>Propriétaires actuels :</u></p> <p><b>Par succession initiale de Joseph LEGOURRIER (décédé) et Annie DUPLANT (décédée) :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>○ <b>Didier LEGOURRIER (décédé) :</b> Successes actuels : <b>Ewen LEGOURRIER</b> <b>Goulven PARISCOAT</b></li><li>○ <b>Marc REGNIER,</b></li><li>○ <b>Colette REGNIER,</b></li><li>○ <b>Jacques REGNIER,</b></li><li>○ <b>Didier WIBROTTE,</b></li><li>○ <b>Jeannine DUPLANT.</b></li></ul>						

### Parcelle A35

RENSEIGNEMENTS SUR LA PARCELLE						
Adresse	Références cadastrales		Contenance cadastrale			Occupation actuelle
	Section	Numéro	Total	dont surface à acquérir	dont surface du reliquat	
Carrefour Lindbergh ou Rue Normandie Niémen (selon matrice cadastrale)	A	35	704 m <sup>2</sup>	704 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	Bâti occupé par société LOCANOR

RENSEIGNEMENTS SUR LA PROPRIETAIRE			
Personnalité juridique origine de propriété	et	Identité	Adresse
<p><u>Propriétaire actuel :</u> <b>Monsieur Nicolas BUSCONI,</b> par Donation en date du 23/11/2015 de Mr Jean BUSCONI et Mme Martine RIC-DESMOULINS.</p> <p><u>Usufruit actuel :</u> <b>Mr Jean BUSCONI et Mme Martine RIC-DESMOULINS.</b></p> <p><u>Locataire actuel :</u> <b>Société LOCANOR.</b></p>			

### Parcelle B93

RENSEIGNEMENTS SUR LA PARCELLE						
Adresse	Références cadastrales		Contenance cadastrale			Occupation actuelle
	Section	Numéro	Total	dont surface à acquérir	dont surface du reliquat	
01, avenue du 08 Mai 1945	B	93	902 m <sup>2</sup>	902 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	Bâti occupé par Société LOCANOR

RENSEIGNEMENTS SUR LA PROPRIETAIRE			
Personnalité juridique origine de propriété	et	Identité	Adresse
<p><u>Propriétaire actuel :</u> <b>Monsieur Nicolas BUSCONI,</b> par Donation en date du 23/11/2015 de Mr Jean BUSCONI et Mme Martine RIC-DESMOULINS.</p> <p><u>Usufruit actuel :</u> <b>Mr Jean BUSCONI et Mme Martine RIC-DESMOULINS.</b></p> <p><u>Locataire actuel :</u> <b>Société LOCANOR.</b></p>			

### Parcelle B47

RENSEIGNEMENTS SUR LA PARCELLE						
Adresse	Références cadastrales		Contenance cadastrale			Occupation actuelle
	Section	Numéro	Total	dont surface à acquérir	dont surface du reliquat	
05, avenue du 08 mai 1945.	B	47	1 274 m <sup>2</sup>	1 274 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	Bâti occupé par entreprise de BTP en Convention d'Occupation Précaire.

RENSEIGNEMENTS SUR LA PROPRIETAIRE		
Personnalité juridique et origine de propriété	Identité	Adresse
<u>Propriétaire actuel :</u> <b>Etablissement Public Foncier d'Ile de France.</b>  <b>Par transfert de propriété en date du 27/01/2012 de Mr SCHNEIDER.</b>		

**Appel à projets**  
**« Inventons la Métropole du Grand Paris 2 »**

**Projet d'aménagement du site dit « Abbé Niort »  
au Bourget (93350)**

**DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA  
DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (DUP)  
EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU**

**ENQUETE DU 24 JUIN 2021 AU 12 JUILLET 2021**



Source : AVENTIM – Avril 2019

## Sommaire :

Pièce A : NOTICE EXPLICATIVE .....	3
1. OBJET DE L'OPERATION .....	3
2. BASES LEGISLATIVE ET REGLEMENTAIRE.....	4
2.1 TEXTES REGISSANT L'EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE .....	4
2.2 TEXTES REGISSANT LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DANS LE CADRE D'UNE DUP .....	4
2.3 EVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....	4
2.4 COMPOSITION DU DOSSIER .....	4
2.5 RAPPEL DE LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE DE L'EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE .....	5
3. DESCRIPTION DE L'OPERATION .....	6
3.1 CARACTERISTIQUES ACTUELLES DE L'ILOT .....	6
3.2 NATURE DU PROJET .....	8
3.3 POSITION VIS-A-VIS DU DOCUMENT D'URBANISME .....	9
4. RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ETE RETENU.....	10
Pièce B : Plan de situation .....	19
Pièce C : Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants .....	23
Pièce D : Plan général des travaux.....	24
Pièce E : Estimation globale et sommaire des dépenses (EGS) .....	25
Pièce F : Plan périmétral de la DUP .....	26

# Pièce A : NOTICE EXPLICATIVE

## 1. OBJET DE L'OPERATION

Le présent dossier d'enquête préalable vise à l'obtention de la **Déclaration d'Utilité Publique** pour le projet d'aménagement du site dit « Abbé Niort », au Bourget.

Dans le cadre de la 2<sup>ème</sup> édition de l'Appel à projets « Inventons la Métropole du Grand Paris » lancé par la Métropole du Grand Paris, l'EPT Paris Terres d'Envol et la Ville du Bourget ont présenté le site dit « Abbé Niort » à la consultation.

Cette démarche traduit la volonté de l'EPT Paris Terres d'Envol et de la Ville du Bourget de :

- Requalifier ce site délaissé situé en entrée de Ville et de le connecter à la Ville,
- Participer à la construction d'un front bâti urbain dense et continu sur l'avenue du 08 mai 1945 (ex RN2), prochainement réaménager par le département, et qui mène vers le centre-ville du Bourget,
- Atténuer la coupure urbaine que représente l'A1 avec Dugny et le Blanc Mesnil,
- Développer un projet qui accueille des fonctions spécifiques en adéquation avec la signature économique du territoire et ses évolutions mais qui offre aussi des services aux Bourgetins.

Cette procédure d'appel à projets a abouti au choix d'un projet innovant pour ce site, dénommé GREENMARK, porté par la groupement dont le mandataire est la société AVENTIM, lequel propose la réalisation de :

- Deux hôtels,
- Des surfaces de bureaux,
- Des espaces de loisirs et de sports,
- Une halle gourmande et de la restauration,
- Un pôle médical,
- Un hub mobilité.

Ce projet nécessitant une maîtrise foncière de l'emprise du site constituée de biens privés, l'EPT Paris Terres d'Envol et la Ville du Bourget ont signé, le 30 décembre 2019, une convention d'Intervention Foncière avec l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France (EPFIF) pour l'acquisition des terrains.

Après plusieurs tentatives de négociations à l'amiable avec les propriétaires du site qui n'ont pas abouties, il est indispensable de lancer une procédure de Déclaration d'Utilité Publique en vue de recourir à l'expropriation.

**Le cas échéant, la Déclaration d'Utilité Publique devra être prononcée en faveur de l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France (EPFIF).**

Ce dossier a été élaboré en vue de la **réalisation d'une enquête préalable conjointe regroupant** :

- **L'enquête préalable à La Déclaration d'Utilité Publique (DUP)**, en application des articles L1 ; L110-1 ; R 111-1 et R 111-2 ; R 112-1 à R 112-24 ; R 121-1 et R 121-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,
- **L'enquête parcellaire**, nécessaire aux acquisitions foncières, menée en application des articles R 131-1 à R 131-10 et R 131-14 du code de l'expropriation,
- **L'enquête préalable à la mise en compatibilité du PLU** du Bourget en application de l'article L153-54 du code de l'urbanisme et suivants.

## 2. BASES LEGISLATIVE ET REGLEMENTAIRE

### 2.1 TEXTES REGISSANT L'EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE

- **Code Civil** : Art. 545
- **Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique** :
  - Déclaration d'utilité publique : Art. L1 ; Art. L110-1 ; Art. L121-1 à 121-5
  - Forme de l'acte déclaratif d'utilité publique et de la composition du dossier d'enquête : Art. R 121-1; Art. R 112-4 à R 112-7
  - Droit de délaissement : Art. L 241-1 et L 241-2 et R 241-1
  - Enquête parcellaire : Art. L 131-1 ; R 131-1 à R 131-10
  - Cessibilité : Art. R 132-1 à 132-4
  - Relogements des expropriés : Art. L 423-1 à L 423-5
- **Code de l'Environnement** : Art. R.122-2
- **Code de l'urbanisme** : Art. L314-1

### 2.2 TEXTES REGISSANT LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DANS LE CADRE D'UNE DUP

- **Code de l'urbanisme** : Art. L153-54 et suivants.

### 2.3 EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Au vu des caractéristiques du projet et en application de l'article R 122-2 du code de l'environnement, **l'Autorité Environnementale a été saisie pour une évaluation au cas par cas** :

- **Du projet au titre de la DUP,**
- **De la procédure de mise en compatibilité du PLU du Bourget avec le projet.**

**Le projet a été dispensé de la procédure d'évaluation environnementale par décision n°DRIEE-SDDTE-2021-002 du 07 janvier 2021.**

**la Mise en Compatibilité du PLU du Bourget avec le projet a été dispensé de la procédure d'évaluation environnementale par décision n° MRAE-IDF-2021-6199 du 02 avril 2021.**

### 2.4 COMPOSITION DU DOSSIER

La délibération sollicitant l'ouverture d'une enquête préalable conjointe à la DUP, à l'enquête parcellaire et à la mise en compatibilité du PLU est transmise au Préfet accompagnée d'un dossier répondant aux dispositions prévues à l'article R.112-4 du code de l'expropriation.

Ainsi, selon cet article, lorsque la DUP est demandée « en vue de la réalisation de travaux ou d'ouvrages », le dossier soumis à enquête publique comprend au moins :



- Une notice explicative,
- Un plan de situation,
- Un plan prévisionnel des travaux,
- Les caractéristiques principales de l'équipement,
- Une appréciation sommaire des dépenses.

## 2.5 RAPPEL DE LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE DE L'EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE

L'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) vise à faire connaître le projet au public concerné et à recueillir les avis et observations de ce même public.

L'article R.131-14 du Code de l'Expropriation stipule que « Lorsque l'expropriant est en mesure, avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires, **l'enquête parcellaire peut être faite en même temps que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique.** »

La DUP est **prononcée par arrêté préfectoral**, (à l'exception des opérations les plus importantes, pour lesquelles elle est prononcée par arrêté ministériel). Elle est valable pour un maximum de 5 ans.

Parallèlement à l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique, peut se tenir **une enquête parcellaire**.

Une enquête parcellaire vise à identifier avec précision le nombre et l'emplacement des parcelles et des propriétaires qui doivent faire l'objet de l'expropriation, et mettre à jour les informations les concernant. Elle est ouverte par arrêté préfectoral et notifiée à chaque propriétaire et ayant droit identifié au minimum 15 jours avant la fin de l'enquête. Elle peut se dérouler en même temps que l'enquête d'utilité publique comme indiqué ci-dessus, mais ce n'est pas obligatoire.

La **prise de l'arrêté de cessibilité** par le préfet détermine avec précision les parcelles à exproprier. Cet arrêté doit être obligatoirement notifié aux propriétaires qui vont être expropriés. Il est ensuite transmis au juge de l'expropriation.

En application des dispositions prévues par l'article L314-1 du code de l'urbanisme et aux articles L 423-1 à L423-5 du code de l'expropriation, l'expropriant doit proposer des solutions de relogements aux expropriés.

## 3. DESCRIPTION DE L'OPERATION

### 3.1 CARACTERISTIQUES ACTUELLES DE L'ILOT

L'assiette foncière du projet est d'environ 3 918 m<sup>2</sup>. Elle est actuellement occupée de la manière suivante :

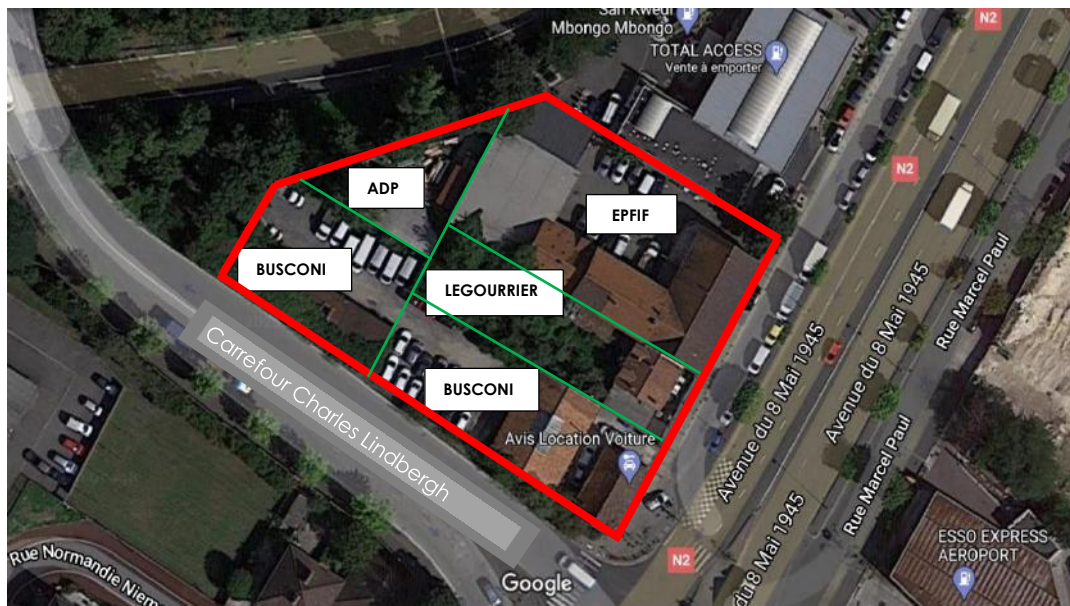
- **Un terrain nu (parcelle A17).**  
Ce bien est propriété des Aéroports de Paris.  
Ce terrain est libre de toute occupation.  
**Surface au sol approximative : 400 m<sup>2</sup>**
- **Une maison à usage d'habitation (parcelle B35).**  
Ce bien est propriété de l'indivision LEGOURRIER.  
Il est libre de toute occupation.  
**Surface de la parcelle : 638 m<sup>2</sup>**
- **Des bâtiments à usage d'entrepôt et de bureaux (parcelles A35 et B93) sur 1 niveau.**  
Ces biens sont la propriété de la famille BUSCONI.  
Ils sont occupés par une agence de location de véhicule AVIS.  
**Surface des parcelles : 704 m<sup>2</sup> pour la parcelle A35 et 902 m<sup>2</sup> pour la parcelle B93.**


Une négociation amiable a été engagée auprès de l'ensemble des propriétaires concernés par l'emprise du futur projet qui a d'ores et déjà conduit :

- **A l'acquisition par l'EPFIF de la parcelle B47 sise 05, avenue du 08 mai 1945.**  
Cette parcelle contient un ensemble immobilier de 4 bâtiments comprenant 1 local commercial, 1 appartement au-dessus, 1 atelier de stockage avec 1 appartement au-dessus, 1 atelier en fond de cour et des bureaux.  
L'intégralité du bien, à l'exception des appartements, est occupé depuis octobre 2014 par une entreprise de travaux en bâtiment tout corps d'état dans le cadre d'une COP.  
**Surface de la parcelle : 1274 m<sup>2</sup>.**

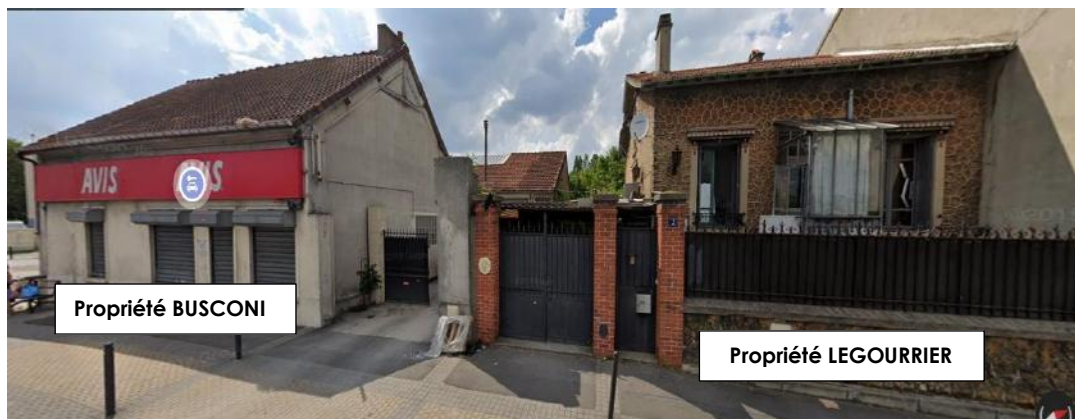
**NB : Il est à noter, qu'en raison de la crise sanitaire, les services des Domaines n'ont pu procéder à la visite des lieux pour constater l'occupation réelle et actuelle de ces propriétés, en dehors des 2 entreprises AVIS et CILG (Entreprise de Bâtiment) qui ont pignons sur rue.**

## PLAN D'OCCUPATION ACTUELLE DU SITE DE PROJET



 Périmètre de la DUP

Source : SPL LE BOURGET – 09 juin 2021



01 et 03, Avenue du 08 mai 1945

Juin 2021



05, Avenue du 08 mai 194

Juin 2021

### 3.2 NATURE DU PROJET

L'opération vise à construire 10.910 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) sur une assiette foncière d'environ 3.918 m<sup>2</sup>.

Le programme prévisionnel de l'opération comprend :

D'une part, la démolition de l'ensemble des bâtiments présents actuellement sur l'assiette foncière,

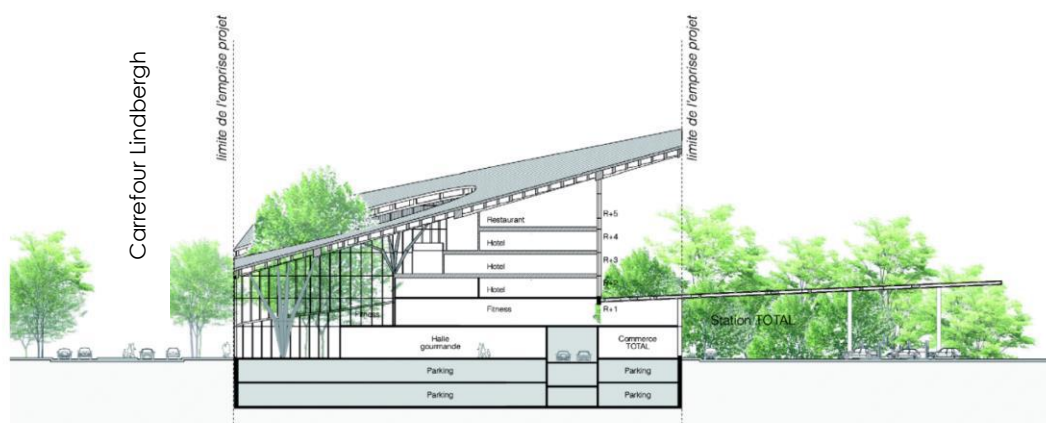
D'autre part, il prévoit la construction d'un bâtiment composé de :

- **Un hôtel de 2\*/3\* de 80 chambres** sur une surface d'environ 2000 m<sup>2</sup>,
- **Un hôtel de 3\*/4\* de 100 chambres** sur une surface d'environ 2860 m<sup>2</sup>,
- **Des espaces de bureaux** sur une surface totale de 2000 m<sup>2</sup>,
- **Des espaces de commerces et restauration** pour sur une surface totale de 1615 m<sup>2</sup>,
- **Des espaces de fitness et sports doux** sur une surface totale de 1785 m<sup>2</sup>,
- **Un pôle médical** sur une surface de 300 m<sup>2</sup>,
- **Un hub mobilité** sur une surface de 350 m<sup>2</sup>,



Source : AVENTIM – Avril 2019

Ce programme sera construit en R+6, en plus d'un parking de 5400 m<sup>2</sup> en sous-sol sur 2 niveaux et un patio vert central de 800 m<sup>2</sup>.



Source : AVENTIM – Avril 2019

### 3.3 POSITION VIS-A-VIS DU DOCUMENT D'URBANISME

La commune du Bourget dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil territorial de Paris Terres d'Envol le 10 avril 2017.

Le PLU a été mis à jour le 29 décembre 2017 pour prendre en compte les risques générés par la Gare de Triage de Drancy - Le Bourget et les préconisations en terme d'urbanisation compatible avec cet équipement.

Il a ensuite fait l'objet d'une première modification simplifiée approuvée le 09 juillet 2018 pour corriger des erreurs matérielles de rédaction de la réglementation et faire figurer sur le plan de zonage la servitude de maîtrise des risques autour des canalisations de gaz ou assimilés, d'hydrocarbures et de produits chimiques.

Il a été mis à jour une seconde fois le 02 avril 2019 pour annexer le Plan de Servitudes Aéronautiques.

Une deuxième modification simplifiée a été approuvée le 07 décembre 2020 portant notamment sur la suppression d'un emplacement réservé au bénéfice de SNCF Réseau afin de permettre la réalisation d'un complexe tennistique dans le cadre du projet d'aménagement de la « ZAC Cluster des Médias ».

#### **L'emprise du projet se situe en zone UA.**

Le PLU permet dans cette zone la réalisation d'hôtels, de bureaux et de commerces.

#### **Cependant, la réalisation du projet nécessite une mise en compatibilité du PLU concernant les articles suivants :**

- Article UA6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.
- Article UA7 - Implantation par rapport aux limites séparatives.
- Article UA9 – Emprise au sol.
- Article UA10 - Hauteur des constructions.
- Article UA12 - Stationnement.
- Article UA13 - Espaces libres et plantations.

L'évolution du PLU proposé pour prendre en compte le projet est décrite dans la notice explicative pour la mise en compatibilité du PLU soumise conjointement à enquête publique.

**Ce dossier de DUP emporte donc mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme du Bourget.**



## 4. RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ETE RETENU

Dans la cadre de l'appel à projets IMGP2, 3 projets ont été reçus et ont été analysés selon les critères suivants :

- La qualité du programme,
  - La qualité urbaine et architecturale du projet,
  - Le caractère innovant du projet,
  - La performance environnementale et l'adaptation au changement climatique,
  - Le montage juridique et financier,
  - Le prix de cession.
- 

**LE PROJET N°1 dénommé « AIR », porté par le promoteur ESSOR DEVELOPPEMENT**, proposait un programme mixte de 13 700 m<sup>2</sup> SDP comprenant bureaux, hôtel 3\*, activités, loisirs et restauration dans un bâtiment compact dont les usages étaient présentés comme réversibles. Ce projet avait pour ambition de devenir un démonstrateur de la qualité de vie au sein d'un bâtiment.



**Mandataire :** ESSOR DÉVELOPPEMENT (mandataire, promoteur)

**Concepteur(s) :** ATELIER D'ARCHITECTURE TRIPTYQUE (architecte, urbaniste) ● NOW HERE STUDIO (paysagiste).



Source : ESSOR DEVELOPPEMENT – Avril 2019



Source : ESSOR DEVELOPPEMENT – Avril 2019

**Sur le critère de la qualité du programme :** bien que ce projet proposait un programme cohérent étayé par des études de marché et répondant aux besoins du territoire, le caractère réversible des fonctions et le non engagement sur les programmes de loisirs et d'activités constituait un risque pour le maintien de la programmation annoncée.

**Sur le critère de la qualité urbaine et architecturale :** le traitement architectural du bâtiment sur toutes ses façades, ainsi que son insertion urbaine dans la Ville et le traitement signal de la façade Nord avec insertion de la station TOTAL ont été jugés qualitatifs.

**Sur le caractère innovant du projet :** le projet, bien que développant de nombreuses innovations (qualité de l'Air, insertion, gestion du bâtiment), le caractère expérimental de ces innovations pâtissait d'un niveau d'engagement faible sur les résultats comme sur les moyens.

**Sur le critère de la performance environnementale et l'adaptation au changement climatique :** les choix constructifs, techniques et architecturaux ne semblaient pas en cohérence avec l'ambition environnementale annoncée. La stratégie globale manquait d'engagement, pour exemple : l'utilisation du bois était anecdotique.

**Sur le critère du montage juridique et financier :** le montage juridique a été jugé lisible mais des précisions manquaient sur le mode d'acquisition par les investisseurs. Par ailleurs, la fermeté des engagements était impacté par de nombreuses conditions suspensives et des réserves formulées par le promoteur. Cependant, le montage financier était cohérent.

**Sur le critère du prix de cession :** celui-ci était cohérent avec ce qui était attendu au bilan.

---

**LE PROJET N°2, dénommé « GREENMARK », porté par le promoteur AVENTIM,** proposait un programme mixte de 10 900 m<sup>2</sup> SDP comprenant deux hôtels de gamme complémentaire 2/3\* et 4/5\*, des bureaux, une halle gourmande, des espaces de sports et de loisirs, un pôle médical, un hub mobilité. Ce projet avait pour ambition de s'ouvrir aux Bourgetins grâce aux activités et services proposés.



**Mandataire :** AVENTIM (mandataire, promoteur)

**Concepteur(s) :** HUBERT & ROY ARCHITECTES ET ASSOCIES (architecte).





Source : AVENTIM – Avril 2019



Source : AVENTIM – Avril 2019

**Sur le critère de la qualité du programme :** Le programme de ce projet a été jugé cohérent. Il était étayé par des études de marché pour les hôtels.

**Sur le critère de la qualité urbaine et architecturale :** Son insertion urbaine par un choix programmatique à RDC ouvert sur la Ville, son socle transparent, sa volonté de bâtiment signal bien intégré, son parti architectural de structure bois ont été jugés qualitatifs.

**Sur le caractère innovant du projet :** Ce projet présentait une stratégie d'innovation sociale et constructive pertinente au regard des enjeux du site (accès à l'emploi, maîtrise des nuisances, système de ventilation et recyclage d'urine).

**Sur le critère de la performance environnementale et l'adaptation au changement climatique :** Le projet s'engageait sur l'énergie, le carbone et l'obtention de labels. La construction bois à plus de 75% a été assurée.

**Sur le critère du montage juridique et financier :** Le montage juridique a été jugé globalement solide et lisible, cependant la commercialisation au moment de l'offre était peu avancée et détaillée.

**Sur le critère du prix de cession :** celui-ci était cohérent avec ce qui était attendu au bilan.

---

**LE PROJET N°3, dénommé « L'ENVOLEE », porté par le promoteur LINKCITY IDF,** proposait un programme mixte de 9 798 m<sup>2</sup> SDP comprenant un hôtel 3\* et des espaces de coliving avec une implantation d'activités au RDC ouvertes aux bourgetins (coworking, conciergerie, restauration).



**Mandataire :** LINKCITY IDF (mandataire, promoteur)

**Concepteur(s) :** JEAN-PAUL VIGUIER ET ASSOCIES (urbaniste, architecte, paysagiste).





Source : LINKCITY IDF – Avril 2019



Source : LINKCITY IDF – Avril 2019

**Sur le critère de la qualité du programme :** La programmation mixte a été jugée relativement peu ouverte sur le Bourget malgré les grands principes annoncés. La pertinence de l'offre de coliving sur le secteur n'a pas été étayée par une étude de marché. Le rayonnement du projet a été jugé faible.

**Sur le critère de la qualité urbaine et architecturale :** l'insertion urbaine du projet a été jugée peu convaincante, la verticalité et la régularité des façades ont été jugées trop excessives, l'aménagement paysager en cœur d'îlot tournent le dos à la Ville.

**Sur le caractère innovant du projet :** le projet a été jugé peu innovant et trop générique concernant les usages développés. Le niveau d'engagement sur les innovations est demeuré très mesuré.

**Sur le critère de la performance environnementale et l'adaptation au changement climatique :** la stratégie environnementale du projet a été jugée cohérente et performante. Cependant malgré une stratégie bioclimatique volontaire, le confort d'été a été jugé limité notamment dans les espaces de coliving.

**Sur le critère du montage juridique et financier :** le montage juridique était lisible mais la fermeté des engagements restait à affirmer (innovation, maintien de la programmation). Par ailleurs, il y avait une absence de précisions sur les seuils environnementaux et fondations spéciales qui contribuait à fragiliser le volet de montage financier de l'offre.

**Sur le critère du prix de cession :** celui-ci était incompatible avec ce qui était attendu au bilan (offre très basse).

---

**Le jury qui s'est tenu le 28 mai 2019 a retenu le projet GREENMARK qui satisfaisait à la majorité des critères.**

**Ce projet présente l'avantage de répondre aux objectifs suivants :**

1- Requalification d'un site d'entrée de ville enclavée :

Le projet permettra la création d'une entrée de ville assurant à la fois une couture urbaine avec le site de l'aéroport (au nord) et avec le centre-ville du Bourget (au sud). Il apportera une proposition architecturale de qualité pour un site particulièrement pauvre en aménités urbaines.

2- Création d'une densité urbaine à proximité d'une future gare de Grand Paris Express :

Le projet se situe à environ 800 mètres de la future gare de la ligne 17 du GPE (gare Aéroport du Bourget), il respecte le principe du PLU de lutter contre l'étalement urbain en favorisant la densification urbaine à proximité des gares existantes et à venir.

### 3- Offre de nouvelles fonctions urbaines diversifiées dédiées aussi bien aux bourgetins qu'aux actifs et visiteurs du Bourget :

La programmation attendue et proposée offre une variété de produits permettant la création d'un lieu animé en semaine comme en week-end, renforçant sa qualité urbaine. Le point fort du projet consiste en une proposition dédiée non seulement aux visiteurs des salons et autres évènements du parc des expositions du Bourget, mais également aux bourgetins, point sur lequel la collectivité attache une grande importance.

La restauration, les salles de remise en forme offriront aux habitants des services peu présents sur la commune. En effet, l'offre de restauration qualitative est quasi-inexistante sur la commune et une seule salle de fitness y est actuellement recensée.

Enfin, le développement de l'offre hôtelière sera concomitant aux Jeux Olympiques de 2024, dont une partie se tiendra à toute proximité du site.

### 4- Complément de l'offre de santé de la commune par la création d'un pôle médical :

Le projet intègrera un pôle médical de 300 m<sup>2</sup> qui complétera l'offre actuelle sur la commune et participera à la réponse plus globale aux nouveaux enjeux de santé et de sécurité sanitaire qui apparaissent en cette première partie du XXI<sup>ème</sup> siècle. Par ailleurs, ce type d'établissement correspond bien à l'évolution de l'offre marquée par le regroupement de professionnels de santé de ville pouvant ainsi mieux organiser leur temps et leurs espaces de travail.

### 5- Développement de l'offre d'emplois sur la commune du Bourget :

La diversité des fonctions (hôtellerie, bureaux, commerces, services) est susceptible d'entraîner la création d'environ 368 emplois sur la commune du Bourget.

L'accessibilité du site en transports en commun en fait un lieu privilégié pour faciliter le déplacement des actifs et usagers.

### 6- Niveau d'exigence élevé tant environnementale, architecturale, qu'urbaine et programmatique et développement d'innovations pouvant générer des bonnes pratiques à court terme :

Le projet retenu développera plusieurs types d'innovations, dans les usages, dans des partenariats non courants, ou à caractère environnemental. Il faut relever en particulier, les propositions de construction en structure bois-béton (avec 75% de bois), de collecte sélective des urines pour leur valorisation calorifique, ou le niveau de certification élevé attendu (BBCA niveau Excellent, E3C2, Bepos Effinergie 2017).

Les études se poursuivent pour concrétiser ces innovations et les rendre effectives dans le cadre de la réalisation du programme.

### 7- Augmentation de l'offre de chambres hôtelières :

Le site bénéficie d'une localisation stratégique à proximité de l'Aéroport du Bourget, encourageant le développement d'une offre hôtelière de qualité, au regard des besoins de l'activité touristique francilienne (hors actuelle crise sanitaire).

**Les inconvénients attachés à la réalisation du projet sont relativement limités. Ils consistent principalement en la nécessité d'exproprier (si des accords amiables ne sont pas trouvés) deux propriétés privées (celle de la famille BUSCONI et celle de l'indivision LEGOURRIER).**

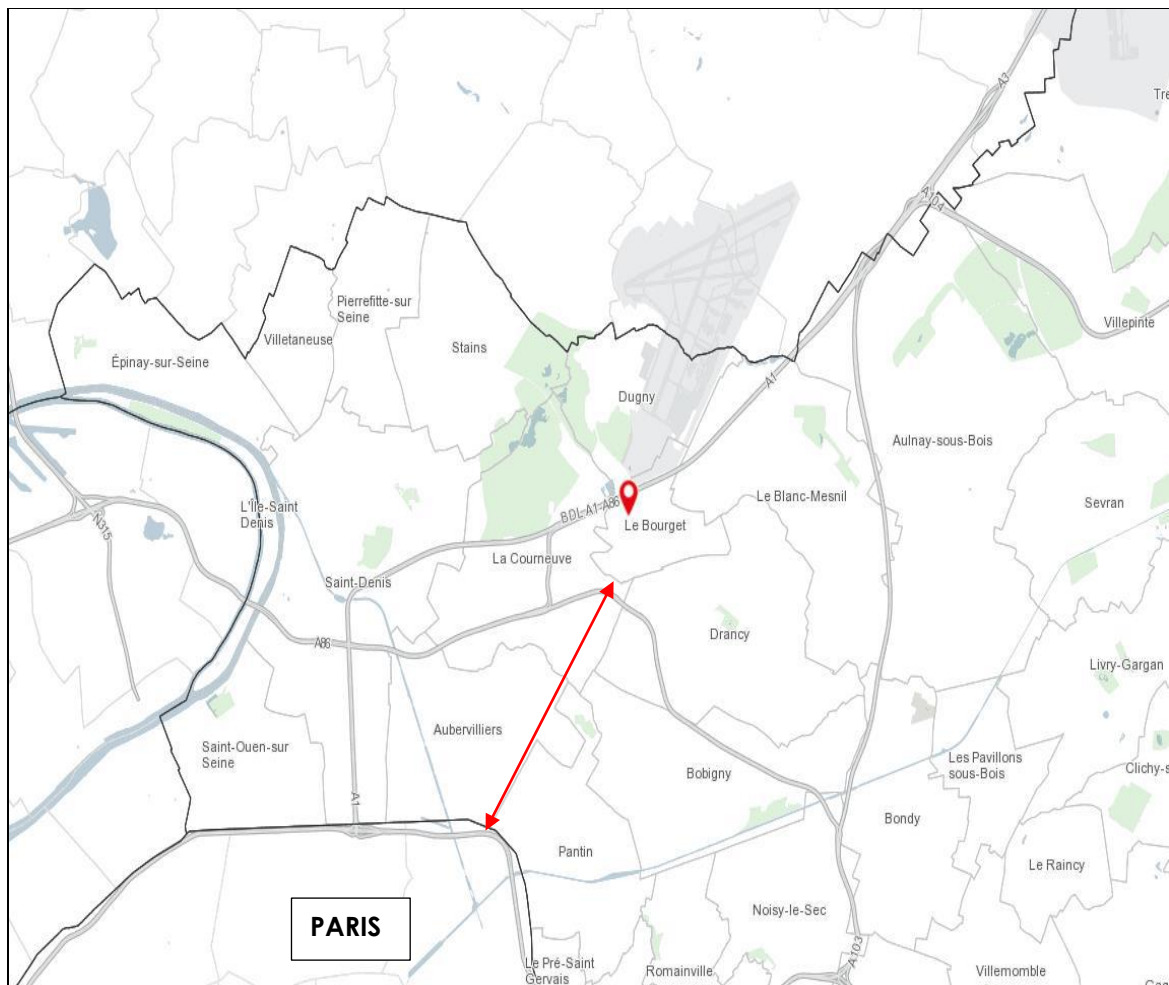
**L'expropriation de la propriété BUSCONI nécessitera la relocalisation de l'entreprise AVIS, quant à la propriété LEGOURRIER, elle semble libre de toute occupation.**

*NB : Il est à noter, qu'en raison de la crise sanitaire, les Services des Domaines n'ont pu procéder à la visite des lieux pour constater l'occupation réelle et actuelle de ces propriétés, en dehors des 2 entreprises AVIS et CILG (Entreprise de Bâtiment) qui ont pignons sur rue.*

# **Pièce B :**

## **Plan de situation**

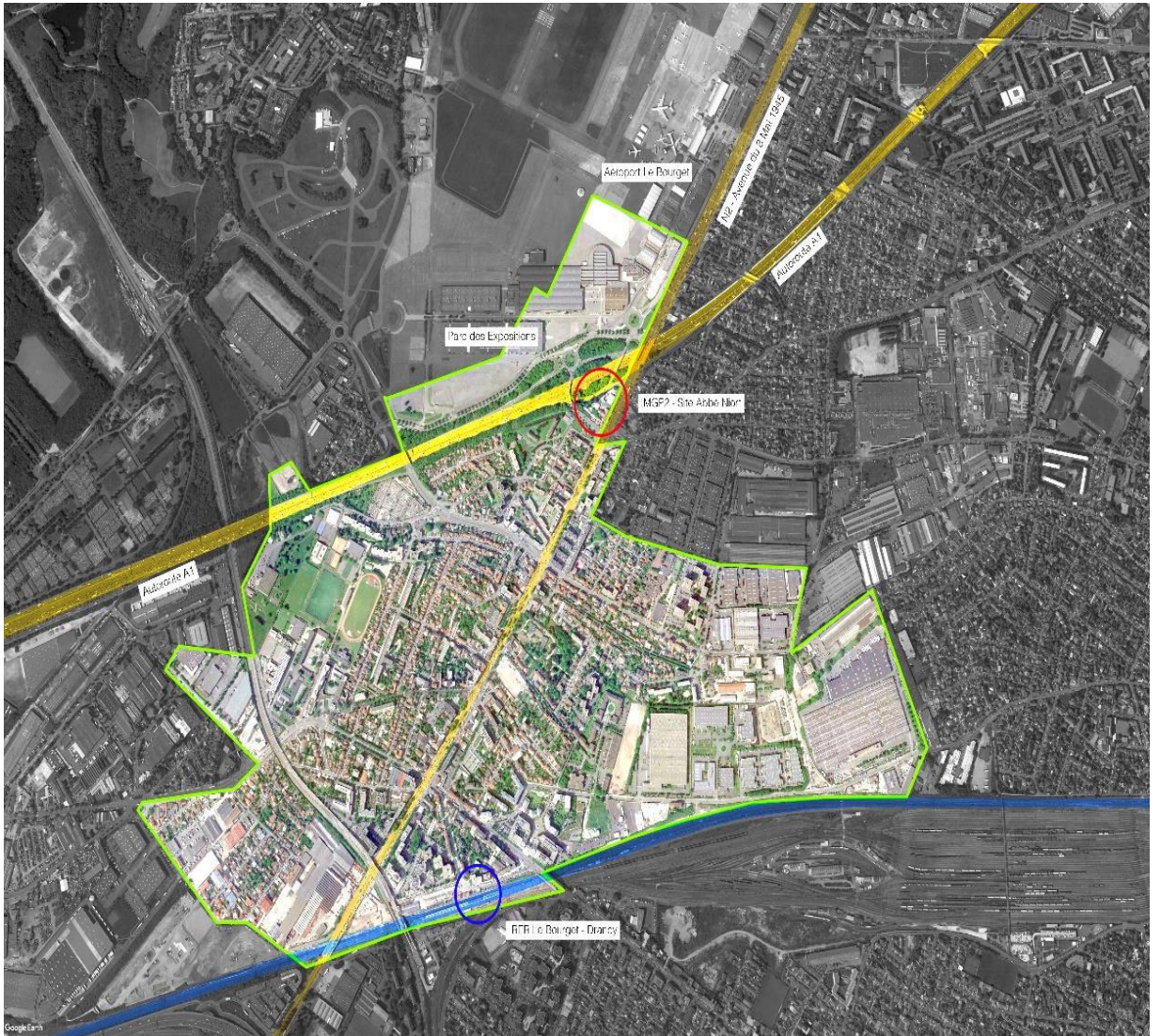
## Plan de situation de la Ville du Bourget par rapport à Paris :



Source : SPL LE BOURGET– 09 juin 2021



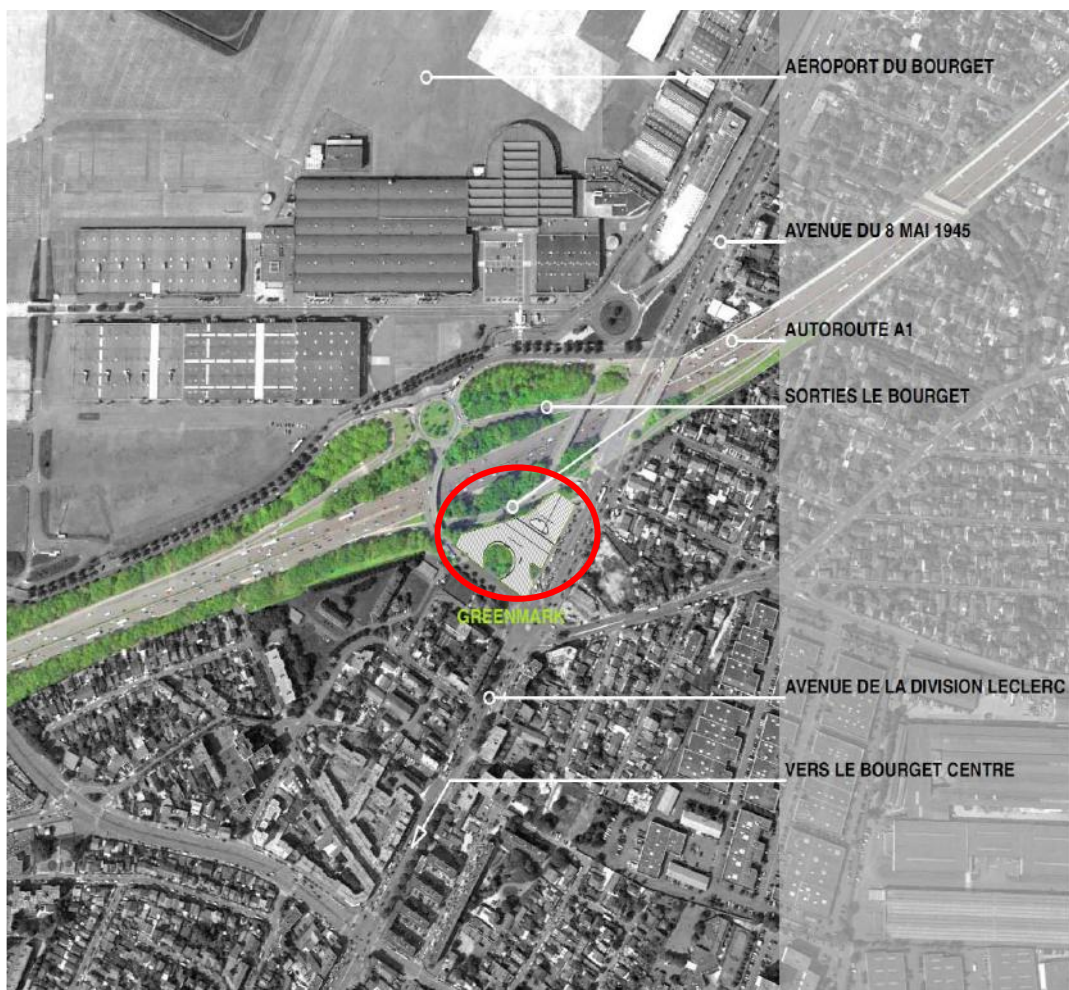
 Situation du site dans la Ville du Bourget :



Source : SPL LE BOURGET – 09 juin 2021



## Plan de situation du projet :



Source : AVENTIM – Avril 2019



# Pièce C :

## Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants

**Comme vu précédemment, le projet vise la construction d'un bâtiment de 10.910 m<sup>2</sup> de surface de plancher.**

A la date de rédaction de ce dossier, le programme est connu dans ses grandes orientations et les surfaces imparties à chaque usage ne sont que prévisionnelles et données à titre indicatif.

**Les principales surfaces prévisionnelles du projet sont :**

Eléments de programme	Surface de Plancher
Un hôtel de 2*/3* de 80 chambres.	2000 m <sup>2</sup>
Un hôtel de 3*/4* de 100 chambres.	2860 m <sup>2</sup>
Des espaces de bureaux.	2000 m <sup>2</sup>
Des espaces de commerces et restauration.	1615 m <sup>2</sup>
Des espaces de fitness et sports doux.	1785 m <sup>2</sup>
Un pôle médical.	300 m <sup>2</sup>
Un hub mobilité.	350 m <sup>2</sup>

Ce bâtiment en R+6 aura une structure majoritairement en bois et une façade double peau à haute performance sur l'autoroute A1. Il sera construit en matériaux éco labelisés.

Le projet présente les innovations suivantes :

- Utilisation du bois en structure,
- Pose d'un système de climatisation et de traitement de l'Air Sustain Air,
- Collecte sélective et valorisation des urines,
- Création d'un écosystème social.

# Pièce D : Plan général des travaux



Source : AVENTIM – Avril 2019

# Pièce E : Estimation globale et sommaire des dépenses (EGS)

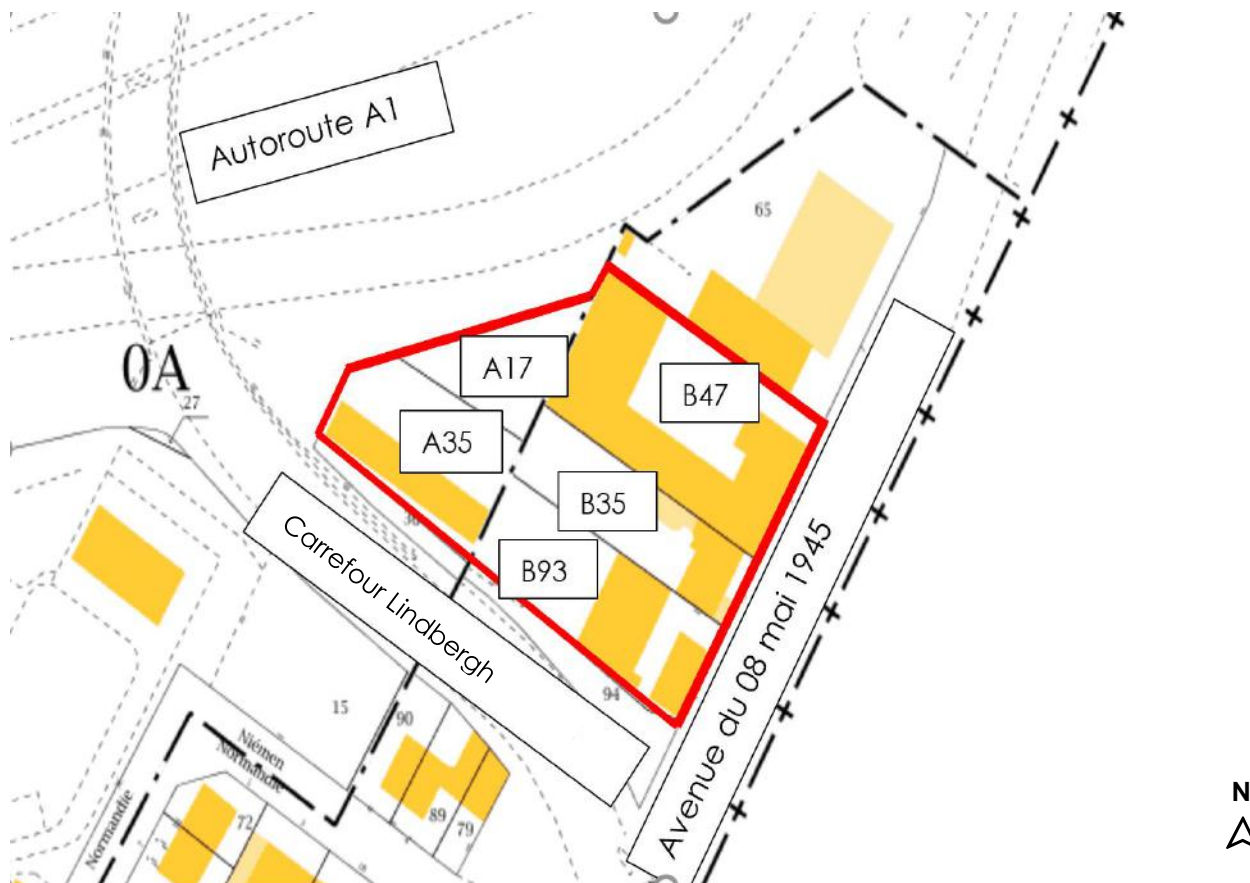
L'estimation globale et sommaire des dépenses relatives à l'opération faisant l'objet du présent dossier est présentée dans le tableau ci-dessous.

**Tableau récapitulatif des dépenses prévisionnelles relatives à l'opération :**

Catégorie de dépense	Montant H.T. estimé
Acquisition des parcelles (selon estimations des Domaines, y compris frais de remploi)	2 388 900 € HT
Frais d'acquisition (notaire, frais de portage, géomètre...)	80 000 € HT
Acquisition déjà réalisée (parcelle B 47)	1 578 300 € HT
Coût prévisionnel des travaux de construction (y/c démolition)	25 742 026 € HT
Autres frais	30 000 € HT
<b>TOTAL PREVISIONNEL</b>	<b>29 819 226 € HT</b>

# Pièce F : Plan périmétral de la DUP

 Périmètre de la DUP



Source : SPL LE BOURGET – 09 juin 2021.



## **Appel à projets « Inventons la Métropole du Grand Paris 2 »**

**Projet d'aménagement du site dit « Abbé Niort »  
au Bourget (93350)**

# **DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU**

**ENQUETE DU 24 JUIN 2021 AU 12 JUILLET 2021**



Source : AVENTIM – Avril 2019



## **PREAMBULE :**

Le présent dossier de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune du Bourget, en Seine-Saint-Denis, porte sur la prise en compte du projet d'aménagement dénommé Greenmark, porté d'une part par le groupement dont le mandataire est la société AVENTIM, et d'autre part par l'Etablissement Public Territorial Paris Terres d'Envol, avec l'aide de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, porteur du foncier.

Cette opération d'aménagement fait suite à la volonté de l'EPT Paris Terres d'Envol et de la Ville du Bourget de lancer des réflexions sur un site particulièrement délaissé, au nord du territoire communal et à proximité de l'Autoroute A1 et de l'Aéroport du Bourget. Ces réflexions ont été menées dans le cadre de l'appel à projets IMGP2, organisé par la Métropole du Grand Paris.

Ce projet prévoit le développement de deux hôtels, de surfaces de bureaux, d'espaces de sport, de loisirs et des services à destination des bourgetins, dont une halle gourmande et une salle de fitness. Il fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique, dont le dossier est présenté conjointement à la présente notice explicative.

## SOMMAIRE

### Titre A – Le Contexte de la mise en compatibilité du PLU :

1) Le document d'urbanisme applicable.....	4
2) La procédure de mise en compatibilité avec la Déclaration d'Utilité Publique.....	4
3) Le déroulement de la procédure.....	5
4) Le champ d'application de la Déclaration d'Utilité Publique emportant mise en compatibilité du PLU.....	5
5) Le contenu du dossier de mise en compatibilité.....	6
6) L'évaluation environnementale de la mise en compatibilité.....	6

### Titre B – Le Projet d'aménagement et son contexte :

1) Contexte urbain.....	7
2) Le projet Greenmark.....	8

### Titre C – L'Evolution du PLU pour prendre en compte le projet :

1) Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.....	11
2) Les Orientations d'Aménagement Programmée.....	11
3) Le zonage et le règlement.....	12

### Titre D – Compatibilité avec les documents cadres et respect des servitudes d'utilité publique :

1) Le SDRIF.....	15
2) Le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Paris – Le Bourget.....	16
3) Les servitudes d'utilité publique.....	16

### Titre E – Mise en compatibilité des règlements écrit et graphique :

1) Extrait du règlement modifié.....	18
2) Extrait du plan de zonage modifié.....	36

## **Titre A – Le contexte de la mise en compatibilité du PLU :**

### **1) Le document d'urbanisme applicable :**

- Le PLU en vigueur avant la présente mise en compatibilité

Le PLU du Bourget a été approuvé par délibération du Conseil de Territoire de l'Etablissement Public Territorial Paris Terres d'Envol le 10 avril 2017. Il a été mis à jour le 29 décembre 2017 afin de prendre en compte les recommandations relatives aux risques générés par la Gare de Triage de Drancy - Le Bourget et les préconisations en termes d'urbanisation compatible avec cet équipement. Après une période d'application, le PLU a fait l'objet d'une première modification simplifiée approuvée le 09 juillet 2018 pour corriger des erreurs matérielles de rédaction de la réglementation. Il a été mis à jour une seconde fois le 02 avril 2019 pour annexer le Plan de Servitudes Aéronautiques. La dernière modification du PLU du Bourget en date consistait à expliciter certaines dispositions contenues dans le PLU suite aux imprécisions mises en évidence par l'usage dans la pratique de l'instruction et le renseignement du public. Cette seconde modification simplifiée a permis également de supprimer un emplacement réservé au bénéfice de SNCF Réseau pour réaliser le complexe tennistique dans le cadre du projet d'aménagement de la « ZAC Cluster des Médias » et d'actualiser les informations concernant un projet d'aménagement déjà réalisé. Cette dernière modification a été approuvée par délibération du Conseil de Territoire le 07 décembre 2020.

- La présente adaptation du PLU

Le PLU du Bourget a été approuvé avant la désignation du projet Greenmark comme lauréat de l'appel à projets IMG2. Aussi, si ce projet est cohérent avec le parti d'aménagement retenu dans le PLU, diverses pièces du PLU doivent être ajustées pour permettre sa réalisation.

L'ensemble de ces adaptations est présenté au titre C de la présente notice.

- Les autres procédures d'adaptation du PLU du Bourget en cours

#### L'élaboration du PLU Intercommunal de Paris Terres d'Envol

Le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) a été engagé par un vote du Conseil de territoire le 07 décembre 2020 avec la volonté de s'appuyer sur les projets des villes et les 8 PLU communaux en vigueur.

Ce document est en cours d'élaboration.

### **2) La procédure de mise en compatibilité avec la Déclaration d'Utilité Publique :**

La notion de compatibilité impose que le projet d'aménagement respecte les dispositions des documents d'urbanisme en vigueur.

Aux termes de l'article L.153-54 du Code de l'urbanisme : « Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le maire des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cette réunion, appelée « réunion d'examen conjoint ».

Ainsi, dès lors que l'opération n'est pas compatible avec les dispositions du PLU, l'enquête publique doit porter à la fois sur l'utilité publique de l'opération et sur la mise en compatibilité des PLU. Le projet d'aménagement Greenmark nécessitant que le PLU de la commune du Bourget soit mis en compatibilité, le présent dossier constitue une des pièces du dossier d'enquête publique.

### **3) Le déroulement de la procédure :**

**Cinq grandes étapes** jalonnent cette procédure.

### 1 - L'examen du dossier par le préfet

Le dossier d'enquête publique, comprenant notamment le présent dossier de mise en compatibilité est déposé auprès de la préfecture de la Seine-Saint-Denis, après délibération du Conseil de Territoire de l'Etablissement Public Territorial Paris Terres d'Envol approuvant le lancement de la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique.

### 2 - L'examen conjoint par les Personnes Publiques Associées avant l'ouverture de l'enquête publique

Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLU de la ville du Bourget avec la Déclaration d'Utilité Publique doivent faire l'objet d'un examen conjoint par l'ensemble des acteurs publics concernés. Cette réunion d'examen conjoint s'est tenue le 07 avril 2021.

### 3 - L'enquête publique conjointe

L'enquête publique conjointe diligentée par le préfet regroupe la consultation du public au titre de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) du projet d'aménagement, emportant mise en compatibilité du PLU du Bourget, ainsi qu'une enquête parcellaire.

### 4 - L'avis du Conseil de Territoire

À l'issue de l'enquête publique, le dossier de mise en compatibilité du PLU de la ville du Bourget est soumis pour avis au Conseil de Territoire de l'Etablissement Public Territorial Paris Terres d'Envol. Celui-ci dispose d'un délai de deux mois pour donner son avis. À défaut de décision, ce dernier est considéré comme favorable.

### 5 – L'adoption de la Déclaration d'Utilité Publique

La Mise en Compatibilité du PLU, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier et du résultat de l'enquête publique, est approuvée par la Déclaration d'Utilité Publique. Le document d'urbanisme est modifié par la Déclaration d'Utilité Publique, la mise en compatibilité est ainsi effective dès la publication de la Déclaration d'Utilité Publique. La Déclaration d'Utilité Publique fait l'objet des formalités de publicité et d'information prévues aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du code de l'urbanisme.

#### **4) Le champ d'application de la Déclaration d'Utilité Publique emportant mise en compatibilité du PLU :**

Le champ d'application territorial de la mise en compatibilité correspond au périmètre du projet Greenmark sur la commune du Bourget. Situé en limite Nord de la Commune. Il est bordé à l'est par l'avenue du 8 Mai 1945 (ex-RN2), axe historique et structurant le long duquel se construit la centralité commerciale et résidentielle de la ville. Il est séparé du Parc des Expositions du Bourget et de la plateforme aéroportuaire du Bourget par l'autoroute A1, qui délimite la parcelle sur deux de ces côtés, au nord et à l'ouest. Le site s'inscrit en limite d'une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) correspondant à une station-service « TOTAL Access ».

#### **5) Le contenu du dossier de mise en compatibilité :**

Le dossier de mise en compatibilité du PLU est constitué de la présente notice, qui expose le projet objet de la Déclaration d'Utilité Publique et explique les modifications à apporter au PLU en vigueur. Elle comporte en annexe les extraits modifiés des pièces du PLU et la mention des textes qui régissent la procédure de mise en compatibilité.

#### **6) L'évaluation environnementale de la mise en compatibilité :**

La mise en compatibilité du PLU du Bourget est soumise à évaluation environnementale relevant de la compétence de l'Autorité Environnementale dans le cadre des dispositions de l'article L. 122-14 du code de l'environnement.

Par décision n°DRIEE-SDDTE-2021-002 du 07 janvier 2021, le projet a été dispensé de la réalisation d'une évaluation environnementale en application de l'article R122-3-1 du code de l'environnement.

Par décision n°MRAE-IDF-2021-6199 du 02 avril 2021, la Mise en Compatibilité du PLU du Bourget avec le projet a été dispensé de la procédure d'évaluation environnementale.

## Titre B – Le Projet d’aménagement et son contexte :

L’objectif des Appels à Projets Inventons la Métropole du Grand Paris est d’aboutir à la réalisation de projets urbains ambitieux et innovants sur des sites proposés par les Villes, souvent des sites complexes, pour lesquels la programmation et l’équilibre économique ne sont pas évidents à trouver.

L’appel à projets animé et encadré par la Métropole du Grand Paris a mis à disposition une ingénierie technique pour accompagner les porteurs de projets et les candidats. Le pilotage pour chaque site est fait par les Villes qui ont eu toute liberté pour choisir les candidats puis les projets convenant le mieux à leur vision.

Le niveau d’exigence attendu des projets par la Métropole du Grand Paris est élevé et a été renforcé pour la seconde session de l’appel à projets. Forte des expériences de la première vague, la Métropole a en effet engagé un processus de suivi du montage des projets pour en assurer la réalisation, avec le respect du niveau de qualité proposé par le candidat retenu.

L’accessibilité du site objet de la présente notice, sa visibilité, et la proximité de l’aéroport du Bourget et du Parc des Expositions ont incité à privilégier une programmation tertiaire et hôtelière excluant l’habitat résidentiel.

Sur le plan urbain, la Ville du Bourget a souhaité un projet favorisant les continuités sur ses trois façades :

- Renforcer le lien avec la Ville : exploiter la situation en entrée de ville et renforcer la continuité urbaine le long de l’ex-RN2 ;
- Améliorer la liaison ville-aéroport en atténuant les coupures urbaines provoquées par les infrastructures ;
- Exploiter l’excellente visibilité du site depuis l’autoroute A1 en tant que troisième façade.

La réalisation d’un programme tertiaire attractif et innovant doit contribuer à renforcer les continuités urbaines et améliorer la visibilité et l’image de la ville par un travail novateur sur l’ancrage local et l’inscription du projet dans son environnement économique et urbain.

### 1) Contexte urbain :

La commune du Bourget est située en périphérie Nord-Est de Paris, à environ 4,5 kilomètres de la Porte de la Villette. 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 et que prend place aujourd’hui le projet Greenmark.

Le développement du Bourget est **lié à l’histoire de l’aéronautique**. En effet, l’aéroport du Bourget, qui est le 1<sup>er</sup> 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.

Le site du projet est situé en limite Nord de la Commune. Il est bordé à l’est par l’avenue du 8 Mai 1945 (ex-RN2), axe historique et structurant le long duquel se construit la centralité commerciale et résidentielle de la ville. Il est séparé du Parc des Expositions du Bourget et de la plateforme aéroportuaire du Bourget par l’autoroute A1, qui délimite la parcelle sur deux de ces côtés, au nord et à l’ouest. Il est parfaitement desservi par la sortie n°5 et bénéficie d’une excellente visibilité depuis l’autoroute. Il se trouve également à 800 m de la future gare Le Bourget Aéroport de la ligne 17 du Grand Paris Express.

L’occupation des lieux est caractérisée par un bâti obsolète en R+1, abritant une agence de location automobile, un pavillon habité et un local d’activité occupé de manière précaire par une entreprise de BTP.

Son environnement urbain est aujourd'hui peu engageant, enclavé entre deux infrastructures à fortes nuisances (ex-RN2 et A1) et sans aménités urbaines. Il est cependant intégré dans une dynamique de valorisation territoriale grâce à l'arrivée du métro du Grand Paris Express avec l'ouverture de la gare de l'Aéroport et l'organisation des Jeux Olympiques de 2024.



Juin 2021



Juin 2021

## 2) Le projet Greenmark :

### *Le programme :*

Le projet "Greenmark" retenu dans le cadre de l'appel à projet IMGP 2, permet le développement de deux hôtels, de surfaces de bureaux, d'espaces de sport, de loisirs et des services à destination des bourgetins, dont une halle gourmande et une salle de fitness.

Le bâtiment proposé s'élève en R+7 autour d'une structure bois avec un parti pris architectural résolument moderne et développe une surface de plancher totale de 10.910 m<sup>2</sup>.

Les innovations partenariales reposent sur le travail avec les établissements scolaires locaux pour favoriser l'insertion dans les métiers de l'hôtellerie et de la construction. Les aspects environnementaux sont poussés avec un fort niveau de certification engagée (Certification E+C-, niveau E3 et C2).



Source : AVENTIM – Avril 2019





Source : AVENTIM – Avril 2019

Le programme du candidat retenu par le jury IMGP 2 est détaillé dans le tableau ci-dessous :

Éléments du programme	Surface en m <sup>2</sup> SDP
Total Logements	0
Bureaux	2000
<b>Total Bureaux</b>	<b>2000</b>
Halle gourmande	900
Restaurant	629
Drive piéton	86
Sport doux	233
Fitness	1552
<b>Total Commerces</b>	<b>3400</b>
<b>Total Activités</b>	<b>0</b>
Hôtel 1	2000
Hôtel 2	2860
Pôle médical	300
Hub Mobilité	350
parking - 5400m <sup>2</sup>	
<b>Total Autres</b>	<b>5510</b>
<b>Surface totale</b>	<b>10910</b>

*Extrait de l'offre Aventim – 2019*

*Le caractère innovant du projet :*

Le projet retenu par le jury développe plusieurs actions innovantes :

- Actions en faveur de la **qualification et de l'emploi**, avec pour les métiers de l'hôtellerie et de la construction, le développement de partenariats avec le lycée hôtelier de Dugny, la coopérative pour l'emploi Coopaname, le groupe de coopération "Cuisines partagés", l'APIJ Bât et Ares Services de Seine-Saint-Denis.
- Le développement de **nouveaux usages** avec l'incubateur culinaire dans les cuisines des hôtels, un drive piéton et un "hub mobilité" en partenariat avec le Groupe Total propriétaire de la station-service mitoyenne.
- Le développement **d'innovations constructives et environnementales** avec :
  - o La construction en structure bois-béton (75% de bois),
  - o La conception du projet en mode BIM,
  - o Un niveau de certification élevé (BBCA niveau Excellent, E3C2, Bepos Effinergie 2017),
  - o La collecte sélective des urines pour leur valorisation calorifique,
  - o Une approche Sustain'Air correspondant à une climatisation faiblement consommatrice en énergie,
  - o La conception du bâtiment limitant les nuisances sonores issues de l'autoroute et des axes routiers alentours avec création d'un écran acoustique et pose de façades doubles peau.



Source : AVENTIM – Avril 2019



Plan-masse

Source : AVENTIM – Avril 2019

La mutation du site s'inscrit dans la stratégie de modernisation de la plateforme aéroportuaire conduite depuis plusieurs années par Aéroport de Paris, qui prévoit, pour la partie sud de l'aéroport, la réalisation de nouveaux programmes immobiliers diversifiés en lien avec la rénovation du Musée de l'Air et de l'Espace et l'ouverture de gare de la ligne 17 du GPE.

Elle bénéficie de la dynamique des Jeux Olympiques de 2024 avec le programme du Cluster des Médias, et notamment la modernisation du Parc des Expositions (reconstruction du Hall 3) et la transformation en boulevard urbain de l'ex-RN2.

La volonté de la commune du Bourget est aujourd'hui de faire de ce site un levier d'urbanité par la création d'une entrée de ville participant à la constitution d'un front bâti dense et continu le long de l'ex-RN2, et à l'atténuation de la coupure urbaine de l'A1.

## **Titre C – L'Evolution du PLU pour prendre en compte le projet :**

Cette partie a pour objet d'analyser l'incompatibilité du contenu du PLU au regard des composantes du projet Greenmark et de proposer des modifications à apporter aux dispositions du PLU qui pourraient faire obstacle à la réalisation du projet.

La prise en compte du projet d'aménagement suppose que les dispositions du PLU soient reconsidérées dans la perspective de leur mise en compatibilité. C'est pourquoi les différentes pièces du PLU sont examinées successivement à savoir :

- Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- Règlement,
- Documents graphiques,
- Annexes relatives au PLU.

Dans les pièces modifiées, présentées ci-après et au titre E de la présente notice, les éléments modifiés sont inscrits **sur fond bleu**.

### **1) Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est une des pièces constitutives du PLU, exprimant le projet de la commune en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon de 10 à 20 ans. Ce document définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme sur l'ensemble du territoire communal.

Le projet Greenmark s'inscrit dans les orientations du PADD de la commune du Bourget, et notamment dans son objectif : « Affirmer Le Bourget comme pôle structurant du Nord-Est parisien ». Le PADD affirme ici la volonté d'accompagner les évolutions du territoire pour renforcer son rayonnement en termes d'économie, de tourisme mais également de cadre de vie.

Afin de respecter cet objectif, le PADD vise à mettre en œuvre un urbanisme qui favorise :

- une densification du tissu privilégiée autour des gares et des grands axes;
- dynamiser l'économie communale ;
- Améliorer l'offre de commerces, d'équipements et de services.

Le projet Greenmark répond à l'ensemble de ces objectifs. Il prévoit une offre tertiaire uniquement en renouvellement urbain à proximité des grands axes routiers et bien desservie par les réseaux de transports en communs (nombreuses lignes de bus et future gare de la ligne 17 du Grand Paris Express). Ce projet permettra également à la commune du Bourget d'adapter son offre de commerces, d'équipements et de services afin d'être à la hauteur des ambitions du territoire. Il n'y a donc pas lieu d'apporter de modification au titre du PADD.

### **2) Les Orientations d'Aménagement Programmée :**

Les Orientations d'Aménagement Programmée (OAP) permettent de préciser les conditions d'aménagement et d'équipement des secteurs de projet. Elles peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement avec notamment les continuités écologiques et les paysages.

Le site du projet Greenmark n'est pas situé à proximité de l'OAP Quartier de la Grande Gare. Il n'y a donc pas lieu d'apporter de modification au titre de l'OAP.

### 3) Le zonage et le règlement :

Les dispositions réglementaires du PLU comportent :

- un plan de zonage, document graphique délimitant le champ d'application territorial de chacune des zones urbaines ou naturelles ;
- un règlement écrit qui fixe les dispositions réglementaires dans chacune des zones délimitées au plan de zonage. Le règlement définit notamment les occupations et les utilisations du sol interdites ou admises dans le respect des conditions de desserte des terrains, des règles morphologiques des constructions (hauteur, implantation, emprise au sol...), des obligations en matière de stationnement, de traitement des espaces libres, etc.

Le périmètre du projet est situé en zone UA sur le zonage en vigueur avant la présente mise en compatibilité, correspondant à la zone urbaine centrale. Celle-ci comprend également un secteur de plan de masse UApm.

L'analyse des dispositions réglementaires de la zone UA démontre que les articles 6, 7, 9, 10, 12 et 13 ne sont pas compatibles avec le projet Greenmark et nécessitent des ajustements. Pour permettre la réalisation du projet sélectionné, il est nécessaire de créer un sous-secteur spécifique nommé UAa gardant les grandes orientations de la zone tout en adaptant certaines règles à la réalisation de ce projet.

Dans les tableaux suivants les extraits du règlement modifiés sont surlignés en bleu.

ELEMENT CONCERNE	MODIFICATION APPORTEE		JUSTIFICATION
<p><b>ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b></p>	<p>REDACTION INITIALE :</p> <p>Nota : Dans le secteur UApm, les prescriptions de l'article UA 6 sont remplacées par celles du document graphique relatif à ce secteur tel que joint au présent règlement.</p>	<p>REDACTION APRES ADAPTATION :</p> <p>Nota : Dans le secteur UApm, les prescriptions de l'article UA 6 sont remplacées par celles du document graphique relatif à ce secteur tel que joint au présent règlement. <b>Dans le secteur UAa, seules les dispositions prévues à l'article UA 6.2-2 s'appliquent.</b></p>	<p>Le projet se trouve sur un site complexe bordé par l'ex-RN2 et par l'autoroute A1.</p> <p>L'environnement immédiat de la zone permet donc une implantation des constructions plus souples vis-à-vis des voies et emprises publiques mais ne remet pas en cause la disposition concernant le prospect vis-à-vis de la limite constructible opposée.</p> <p>Pour les dispositions à l'angle de deux voies, la règle a été supprimée pour raison d'esthétique architecturale.</p>
<p><b>ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b></p>	<p>REDACTION INITIALE :</p> <p><b>7.4-1 - En cas de partie de construction comportant des baies principales,</b> la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la</p>	<p>REDACTION APRES ADAPTATION :</p> <p><b>7.4-1 – Dans la zone UA, en cas de partie de construction comportant des baies principales,</b> la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la</p>	<p>Cette possibilité est donnée car il n'existe pas de risque de gêne créée par des vues sur le terrain voisin (station-service).</p> <p>En effet, le prospect n'est pas respecté à partir d'une hauteur d'environ 3,50m au-dessus du plancher fini</p>

ELEMENT CONCERNE	MODIFICATION APPORTEE		JUSTIFICATION
	différence d'altitude entre ces deux points augmentée de trois mètres sans pouvoir être inférieure à 6 mètres ( $L=(H/2)+3 \geq 6m$ ).	différence d'altitude entre ces deux points augmentée de trois mètres sans pouvoir être inférieure à 6 mètres ( $L=(H/2)+3 \geq 6m$ ). <b>Dans le secteur UAa, en cas de partie de construction comportant des baies principales, la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale au tiers de la hauteur constructible, soit 8 mètres (<math>L=H/3 \geq 8m</math>).</b>	du dernier niveau (R+5). Il s'agit d'une adaptation mineure de la règle qui pourrait s'apparenter à une dérogation pour raison architecturale car le prospect n'est pas respecté sur la partie de construction la plus haute.  La règle actuelle prévoit un retrait minimal de 6 mètres et un prospect égal à $L=(H/2)+3$ . Le projet devrait être en retrait de 14 mètres environ pour être réglementaire.  La règle proposée prévoit un retrait minimal de 8 mètres et un prospect égal à $L=H/3$ . Or, le projet prévoit un retrait de 10 mètres.
<b>ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL</b>	REDACTION INITIALE :  <b>9.3 - Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b> L'emprise au sol n'est pas règlementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	REDACTION APRES ADAPTATION :  <b>9.3 - Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et dans le secteur UAa</b>  L'emprise au sol n'est pas règlementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et dans le secteur UAa.	Cet article étend les dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à l'ensemble des constructions. Cette possibilité est donnée pour des raisons liées à la difficulté à respecter cette règle compte tenu de la complexité de la configuration du site bordé par trois voies.
<b>ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</b>	REDACTION INITIALE :  10.2-2.1.2 Lorsque la largeur de la façade de l'unité foncière excède 30 mètres, la hauteur maximale ne peut excéder 8 niveaux (R+6+Attique) et 24 mètres. Dans ce cas :  - une césure de 6 mètres minimum de largeur par tranche complète de 30 mètres de façade de construction est obligatoire sur 2 niveaux, soit au	REDACTION APRES ADAPTATION :  10.2-2.1.2 <b>Dans la zone UA,</b> lorsque la largeur de la façade de l'unité foncière excède 30 mètres, la hauteur maximale ne peut excéder 8 niveaux (R+6+Attique) et 24 mètres. Dans ce cas :  - une césure de 6 mètres minimum de largeur par tranche complète de 30 mètres de façade de construction est obligatoire sur 2 niveaux, soit au sommet de la	Le projet prévoit un bâtiment signal dépassant la hauteur maximale autorisée. Cet immeuble doit constituer un marqueur urbain. Une hauteur de 30 mètres maximum est autorisée sur le secteur d'implantation prévisionnel. Le nombre de niveaux de la construction n'a pas à être modifié car il s'agit d'une partie de construction constituant un



ELEMENT CONCERNE	MODIFICATION APPORTEE		JUSTIFICATION
	<p>sommet de la construction, soit en rez-de-chaussée (porche),</p> <p>- 25% minimum de la superficie du plancher du dernier niveau doivent être traités en terrasses.</p>	<p>construction, soit en rez-de-chaussée (porche),</p> <p>- 25% minimum de la superficie du plancher du dernier niveau doivent être traités en terrasses.</p> <p><b>Dans le secteur UAa, lorsque la largeur de la façade de l'unité foncière excède 30 mètres, la hauteur maximale ne peut excéder 8 niveaux (R+6+Attique) et 24 mètres. Néanmoins, peuvent être admis de façon ponctuelle des signes architecturaux, pour des raisons paysagères et/ou architecturales dès lors que la construction ne crée pas de surface de plancher et dans la limite de 6 mètres au-delà du plafond réglementaire.</b></p>	<p>geste architectural sans création de surface de plancher.</p>
<p><b>ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT</b></p>	<p>REDACTION INTIALE :</p> <p>12.2-2 Hôtels 1 place de stationnement par chambre jusqu'à 40 chambres + 0,5 place par chambre au-delà de 40 chambres. En outre, il peut être exigé au droit de l'établissement, au moins une place de stationnement temporaire pour autocars.</p> <p><b>12.4 Les normes plafonds de stationnement</b> Pour les bureaux, le nombre maximum de places de stationnement à réaliser est de : - A moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre : 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, - Au- delà : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p>	<p>REDACTION APRES ADAPTATION :</p> <p>12.2-2 Hôtels 1 place de stationnement par chambre jusqu'à 40 chambres + 0,5 place par chambre au-delà de 40 chambres. En outre, il peut être exigé au droit de l'établissement, au moins une place de stationnement temporaire pour autocars, <b>sauf en secteur UAa.</b></p> <p><b>12.4 Les normes plafonds de stationnement</b> Pour les bureaux, le nombre maximum de places de stationnement à réaliser est de : - A moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre : 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, - Au- delà : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher. <b>En secteur UAa, le nombre maximum de places à réaliser résultant des dispositions applicables est de 200 unités.</b></p>	<p>La règle portant sur la possibilité d'exiger au droit des établissements hôteliers, au moins une place de stationnement temporaire pour autocars a été supprimée car il s'agit d'une disposition discrétionnaire.</p> <p>La modification de la règle portant sur les normes plafond de stationnement s'explique par la possibilité de mutualiser les parkings.</p>



ELEMENT CONCERNE	MODIFICATION APPORTEE		JUSTIFICATION
<p><b>ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</b></p>	<p>REDACTION INTIALE :</p> <p><b>13.2-1</b> Au-delà de la bande des 25 mètres définie à l'article UA 7, 20% au moins de la superficie de l'unité foncière comptée au-delà de la bande doivent être traités en espace vert de pleine terre.</p>	<p>REDACTION APRES ADAPTATION :</p> <p><b>13.2-1</b> Au-delà de la bande des 25 mètres définie à l'article UA 7, 20% au moins de la superficie de l'unité foncière comptée au-delà de la bande doivent être traités en espace vert de pleine terre.</p> <p><b>13.2-4</b> En secteur UAa, 20% au moins de la superficie des surfaces non bâties doivent être traités en espace vert.</p>	<p>La règle portant sur l'obligation de planter peut être assouplie compte tenu de la règle d'emprise au sol.</p>

## Titre D – Compatibilité avec les documents cadres et respect des servitudes d'utilité publique :

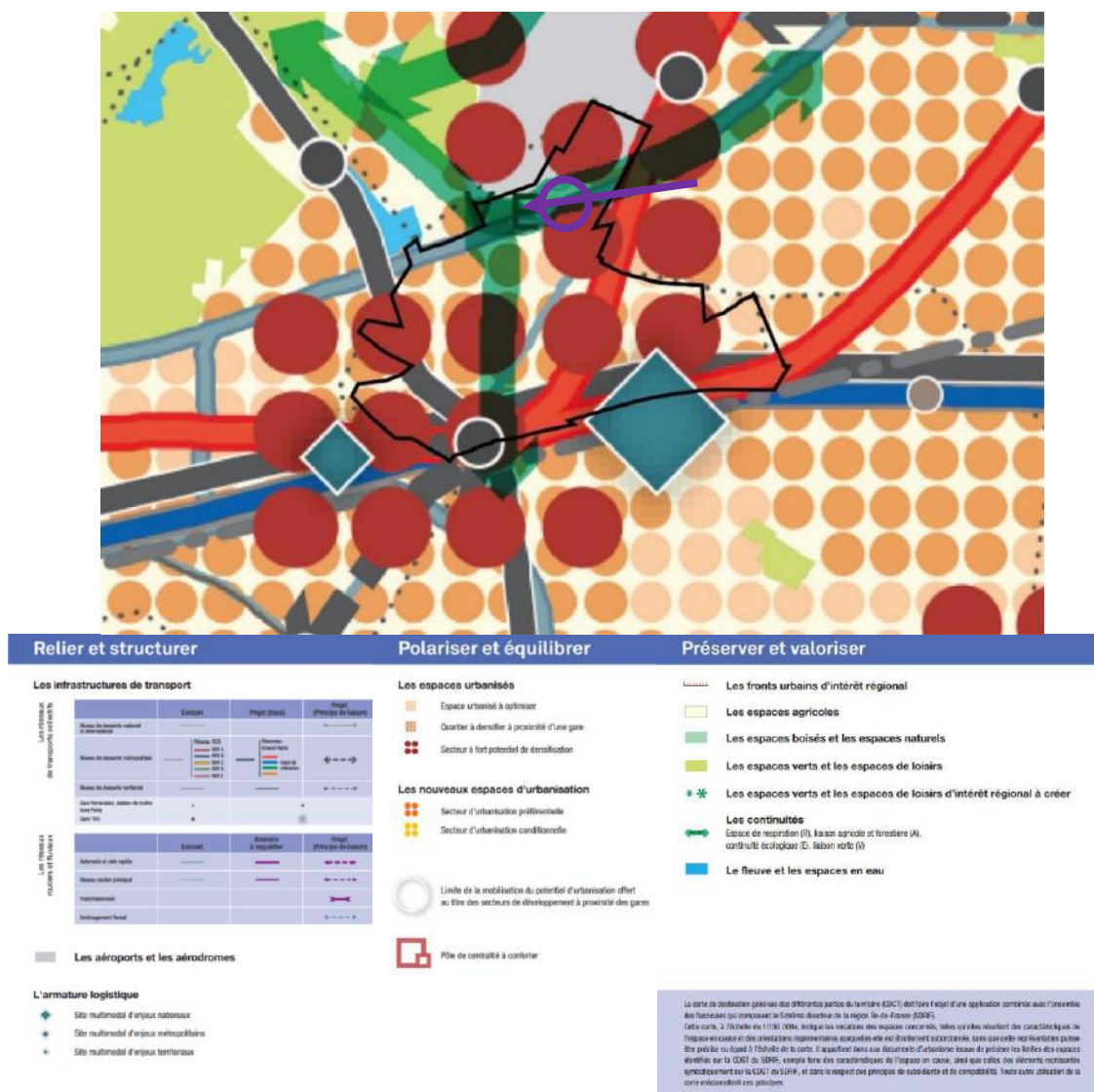
### 1) Le SDRIF :

D'après la carte de destination du SDRIF approuvé le 27 décembre 2013, le site est inclus dans un secteur comprenant des emprises mutables importantes ou des secteurs disposant d'un fort potentiel de valorisation. Le SDRIF prévoit que ces secteurs doivent être le lieu d'efforts accrus en matière de densification du tissu urbain, tant dans les secteurs réservés aux activités que dans les secteurs habitat.

Par ailleurs, une continuité écologique est identifiée sur la commune le long de l'autoroute A1. Les continuités écologiques désignent des continuités boisées, herbacées, agricoles et humides permettant la circulation des espèces entre des réservoirs de biodiversité. La continuité écologique bordant le site du projet s'appuie sur des espaces verts existants, notamment des talus plantés.

Cette continuité écologique doit être maintenue. En milieu urbain, s'il n'est pas toujours possible de maintenir une emprise large pour ces continuités, leur caractère multifonctionnel est essentiel à préserver, voire à améliorer. Leur rétablissement doit être favorisé à l'occasion d'opération d'aménagement et de renouvellement urbain.

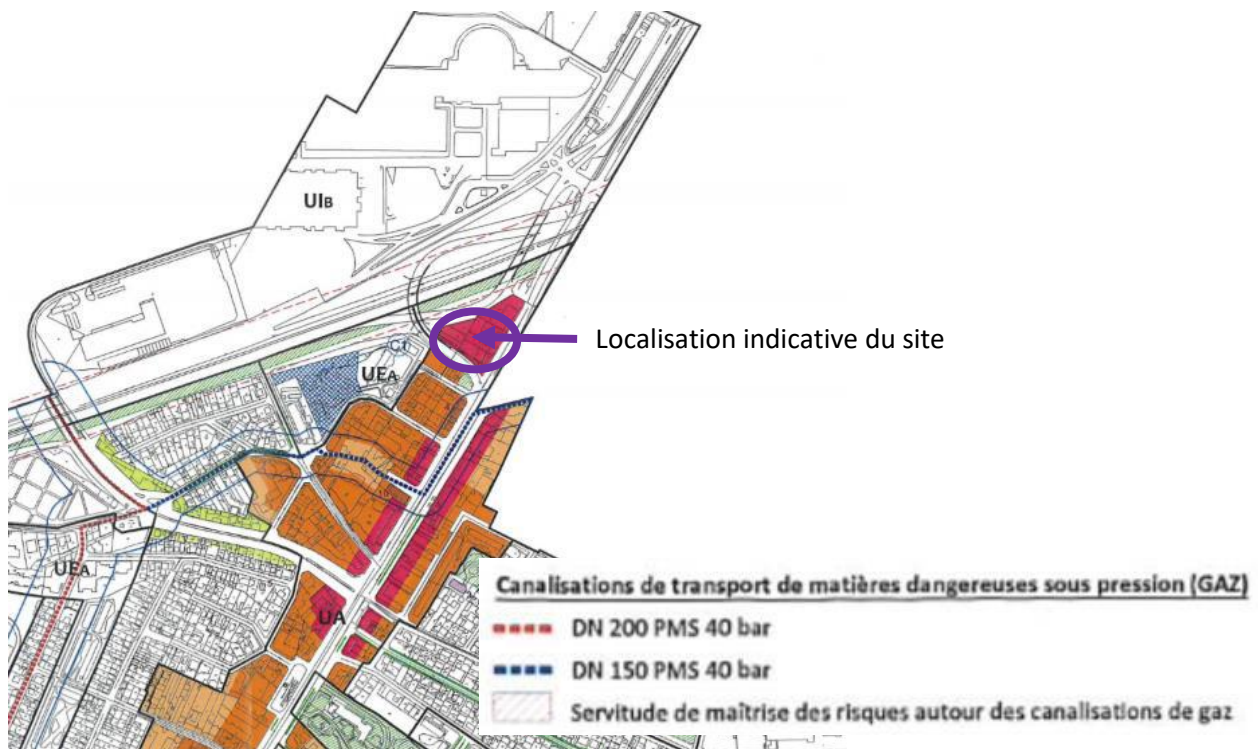
L'objet de la mise en compatibilité du PLU du Bourget correspond parfaitement aux objectifs du SDRIF puisque le projet permettra une densification du secteur sans impacter la continuité écologique bordant le site.



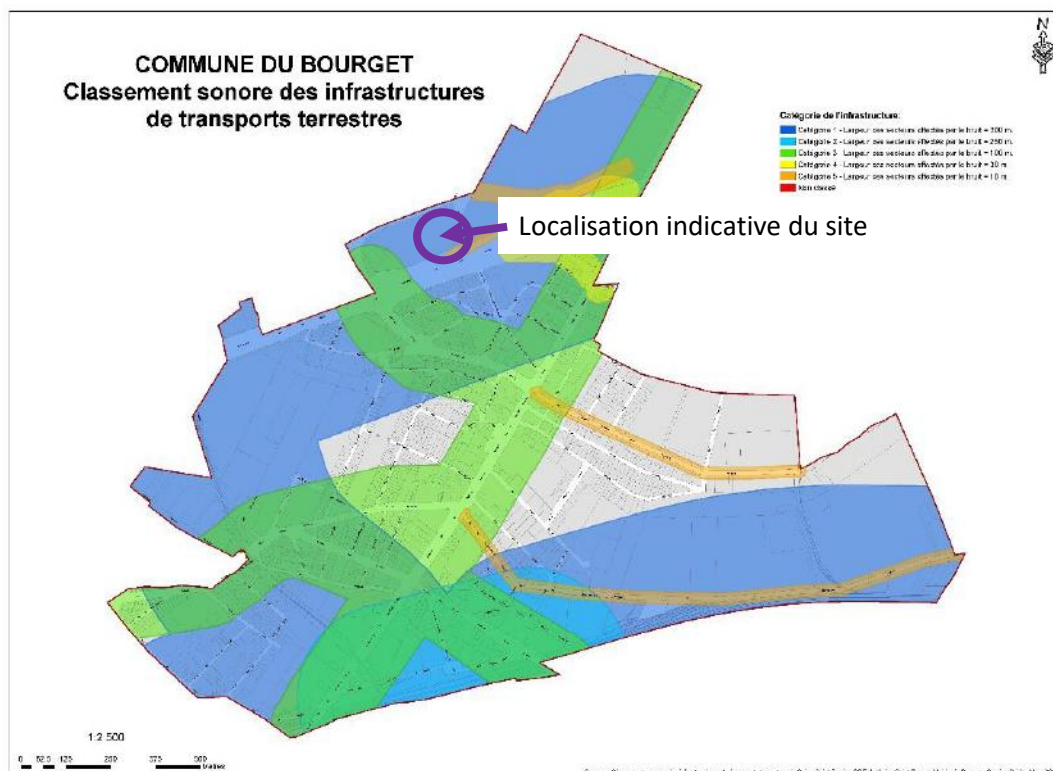




La commune du Bourget fait également l'objet de servitudes relatives au passage de canalisations de transport de matières dangereuses. Toutefois, le site objet de la présente mise en compatibilité n'est pas situé dans l'emprise de cette servitude.



Par ailleurs, la commune est aussi soumise à l'arrêté préfectoral relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres. La commune du Bourget est divisée en plusieurs secteurs plus ou moins impactés par les nuisances sonores émises par les différentes infrastructures (routes, voies ferrées...). Le site du projet est classé dans un secteur de 1<sup>ère</sup> catégorie affecté par le bruit sur une largeur de 300 m.



## **Titre E – Mise en compatibilité des règlements écrit et graphique :**

### **1) Extrait du règlement modifié :**

Les dispositions du nouveau sous-secteur UAa s'appuient sur des particularités présentes aux articles 6, 7, 9, 10, 12 et 13. L'ensemble des modifications sont présentées ci-après.

### **CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA** **(SECTEUR UAPM & UAa)**

#### **Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

##### **Article UA 1 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits**

A l'exception des dispositions prévues à l'article 2, sont interdits :

- 1- Les constructions à usage d'activités industrielles et d'entrepôts d'une surface de plancher supérieure à 500 m<sup>2</sup>,
- 2- Les constructions à destination agricole,
- 3- Les installations classées pour la protection de l'environnement,
  - soumises à autorisation,
  - soumises à déclaration ou à enregistrement incompatibles avec l'intérêt général, et pouvant entraîner pour le voisinage, incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves aux personnes et aux biens, de même que celles qui sont de nature à compromettre les équilibres économiques ou sociaux de la zone.
- 4- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 mètres et d'une surface de plus de 100m<sup>2</sup>,
- 5- Les campings et terrains de stationnement des caravanes.

##### **Article UA 2 - Types d'occupation et d'utilisation soumis à conditions particulières**

Nonobstant les dispositions de l'article 1, sont autorisés :

- 1- Les parcs ou aires de stationnement, les garages, les ateliers de réparation, les stations-services ainsi que les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures qui leur sont liés, et à condition que des dispositions particulières soient prises pour éviter le risque et la propagation des incendies,
- 2- Les chaufferies à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone,
- 3- Les installations classées ou les constructions à usage d'activités à condition qu'elles soient liées à des entreprises inscrites au répertoire des métiers, que l'activité soit complémentaire de l'habitation et lorsque leur présence est nécessaire pour la commodité des habitants,
- 4- L'extension ou la transformation des installations classées et des constructions à usage d'activités interdites à l'article 1, mais existant antérieurement à la date d'approbation du PLU à condition que la gêne causée au voisinage ne soit pas aggravée,
- 5- Les installations techniques directement liées à un service public à la condition que ne soient pas compromises de façon certaine, les conditions d'environnement des unités foncières voisines (vue, ensoleillement, etc.),
- 6- Pour les éléments bâtis remarquables repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, les travaux de restauration, de réhabilitation, de surélévation et d'extension, à condition que ces modifications soient en cohérence avec l'esprit du bâtiment et ne portent pas atteinte aux éléments architecturaux des bâtiments.

## Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances

- 1- Protection des zones humides : une partie de la zone est concernée par des zones humides de classe 3 (Cf. annexe 2 du règlement). Les terrains classés en classe 3 doivent faire l'objet de vérification de leur caractère humide.
- 2- Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols : pour information, le territoire communal comporte des secteurs argileux. Les terrains argileux et marneux sont sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse, et risque de glissement en cas de talutage. L'aléa sur la commune est faible à moyen. Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette sécheresse jointe en annexe 3 du règlement.
- 3- Protection des sites archéologiques : deux sites archéologiques, situés dans la zone UA, sont repérés en annexe 4 du règlement. Ils sont susceptibles de contenir des vestiges archéologiques. En vertu des dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n°2003-707 du 1er août 2003 et la loi du 9 août 2004, lorsqu'une opération, des travaux ou des installations peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet.
- 4- Nuisances sonores : dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan en annexe 5 du règlement, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage notamment d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur. Les mesures devront être prises conformément aux dispositions de la loi N° 92 1444 du 31 décembre 1992, et à l'arrêté préfectoral N° 00 0784 du 13 mars 2000.
- 5- Risque hydrologique : dans l'hypothèse de la construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking...), et/ou dans celle de procéder à des excavations, l'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que ces travaux sont de nature à modifier les écoulements superficiels et souterrains et d'entraîner, pour les futurs occupants, un risque de nuisances lié aux phénomènes hydrologiques. Il vérifiera aussi que des dispositions seront prises en fonction des sous-pressions dues à la montée de la nappe phréatique.

## Section II – Conditions de l'occupation du sol

### Article UA 3 – Accès et voirie

#### 1- Accès

- 1-1 Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès carrossable à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- 1-2 Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur.
- 1-3 Aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 3,5 mètres.
- 1-4 Constructions existantes : les dispositions du paragraphe 1-3 ci-dessus ne sont pas applicables aux accès desservant des constructions existantes à condition qu'elles aient été édifiées antérieurement à la date d'approbation du PLU.

#### 2- Voirie

- 2-1 La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile n'est autorisée que si leur emprise est au moins égale à 8 mètres.  
Cette emprise peut être réduite jusqu'à une largeur minimum de 5 mètres pour les voies d'une longueur inférieure à 50 mètres.
- 2-2 Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.



## Article UA 4 – Desserte par les réseaux

### 1- Alimentation en eau potable

A l'intérieur d'une même emprise foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions établies par les gestionnaires des réseaux d'assainissement communaux et départementaux à travers leur règlement de service d'assainissement.

Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée. Il reviendra au pétitionnaire de :

1. Prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux, conformément au Règlement Sanitaire Départemental.
2. Eviter le reflux d'eaux du réseau d'assainissement dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

### 2- Assainissement

#### 2-1 Eaux claires

Les eaux claires sont les eaux ayant pour origine le captage de sources, le drainage de nappes (drains, fossés), l'infiltration de nappes au travers de réseaux non étanches, l'exhaure. Les eaux d'exhaure sont des eaux provenant de pompage dans les nappes d'eaux souterraines, qui correspondent le plus souvent à des rabattements de la nappe phréatique pour l'épuisement d'infiltrations dans diverses constructions (parkings, voies souterraines) ou fouilles (rejets temporaires).

Les eaux claires, même lorsqu'elles ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou des installations de climatisation, doivent être rejetées vers le milieu naturel ou au réseau d'assainissement pluvial, directement ou après un prétraitement les rendant aptes à une restitution vers ces exutoires.

La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du niveau naturel.

Dans l'hypothèse de la construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking...), il sera étudié les variations de niveau des eaux souterraines afin d'éviter leurs intrusions dans les sous-sols et prévoir, si nécessaire, un cuvelage étanche. Les installations pérennes dédiées au rabattement d'eaux de nappe ne sont pas autorisées.

#### 2-2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées autres que domestiques aux réseaux publics n'est pas obligatoire. Aucun déversement d'eaux usées industrielles ne peut être effectué dans le réseau public de collecte sans être préalablement autorisé par le service public d'assainissement conformément à l'article L. 1331-10 du code de la santé publique.

L'autorisation pourra être assortie de prescriptions concernant l'implantation et l'exploitation de dispositifs de prétraitement de dépollution de ces effluents, en amont de leur déversement au réseau public d'assainissement.

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées, à l'exception des eaux pluviales des rampes de parking.

#### 2-3 Eaux pluviales

Afin de lutter contre les inondations, toute opération d'aménagement devra établir un schéma de gestion des eaux pluviales.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public doit être la première solution recherchée.

Toutefois, lorsque l'infiltration à la parcelle de l'intégralité des eaux pluviales n'est pas possible, l'autorisation de raccordement au réseau pluvial peut être accordée.

Les eaux pluviales n'ayant pu être infiltrées sont soumises à des limitations de débit de rejet, afin de limiter à l'aval, les risques d'inondation ou de déversement d'eaux polluées au milieu naturel. Sur le territoire du Bourget, le débit de rejet autorisé est alors de 10 L/s/ha.

Dans un souci de pérennité, de facilité d'entretien et afin de permettre un écoulement gravitaire, les techniques de stockage à réaliser devront être :

- à ciel ouvert et faiblement décaissées
- esthétiques et paysagères
- support d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels)

Les techniques peuvent consister en une toiture terrasse réservoir, un parking inondable, une zone temporaire inondable, intégrée à l'aménagement urbain du projet, et paysagère, des fossés drainants d'infiltration.

Il est à noter qu'aucun trop plein directement raccordé au réseau ne sera accepté. En effet, dans le cas d'un dysfonctionnement de l'ouvrage de stockage, les eaux s'achemineront directement par le trop plein sans régulation. L'ouvrage de stockage ne joue alors plus son rôle de rétention.

En se basant sur une analyse des usages de chaque bassin versant du projet, il convient de déterminer les risques de pollution et de proposer une stratégie de gestion de cette pollution éventuelle. Cette stratégie pourra s'appuyer sur des solutions simples reposant sur la décantation ou la filtration par l'intermédiaire de filtres à sable plantés par exemple.

Par ailleurs, parallèlement au stockage prévu, toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre sous réserve de sa légalité selon l'usage envisagé. Ces dispositifs ne remplacent en aucun cas les stockages prévus dans le cadre de la maîtrise du ruissellement.

#### **2-4 - Dispositions à respecter pour l'implantation d'ouvrages et l'exécution de travaux dans le voisinage des ouvrages du SIAAP :**

Afin de protéger les ouvrages du SIAAP contre tout risque d'endommagement, tout projet d'aménagement d'ouvrage dans le voisinage d'un ouvrage du SIAAP doit respecter les dispositions suivantes :

- Maintien d'une distance de sécurité entre l'extrados de l'ouvrage projeté et l'extrados de l'ouvrage du SIAAP égale à deux fois le diamètre de l'ouvrage du SIAAP ;
- Interdiction de modifier le système de charges de l'ouvrage du SIAAP pour lequel il a été dimensionné.

Ces mêmes dispositions sont à observer lors de l'exécution des travaux, en particulier lors des travaux de fondations, d'excavation de fouille, de rabattement de nappe. En outre, les travaux ne devront pas provoquer de vibrations, de modification des caractéristiques de la nappe aquifère, ou toute sollicitation nouvelle susceptible de nuire à la stabilité et à l'intégrité d'un ouvrage du SIAAP.

Dans le cas où ces dispositions ne pourraient pas être respectées, le projet devra faire l'objet d'une présentation spécifique aux services du SIAAP afin de soumettre à leur approbation les mesures de sauvegarde envisagées vis-à-vis de l'ouvrage du SIAAP concerné.

En outre, pendant le déroulement des travaux, l'ensemble des accès aux ouvrages du SIAAP sera préservé (regards, trappes, puits ou locaux techniques...). En cas d'impossibilité, la question devra être soumise à l'approbation des services du SIAAP.

### **3- Déchets**

Pour les nouvelles constructions de 3 logements et plus et l'aménagement de constructions de 3 logements et plus, des emplacements poubelles doivent être aménagés et correctement dimensionnés pour accueillir l'ensemble des bacs de la collecte sélective nécessaires aux usagers. Ces bacs doivent être aménagés au rez-de-chaussée de l'opération afin de faciliter l'accès aux usagers et la sortie des bacs sur le trottoir.

#### **Article UA 5 – Caractéristiques des unités foncières**

Sans objet.

#### **Article UA 6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Nota : Dans le secteur de plan masse UApm, les prescriptions de l'article UA 6 sont remplacées par celles du document graphique relatif à ce secteur tel que joint au présent règlement. **Dans le secteur UAa, seules les dispositions prévues à l'article UA 6.2-2 s'appliquent.**

## 1- Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées :

- le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation du public, existantes ou à créer,
- le long des emprises publiques, existantes ou à créer.

Dans le cas de voie privée commune, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement. Dans le cas de marges de reculement prévues sur le plan de zonage le long de l'A1, la limite de ces marges est prise comme alignement. Les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, etc) édifiées en surplomb des voies publiques sont autorisées conformément aux dispositions des règlements de voirie en vigueur (pour les constructions qui se trouveraient à l'alignement).

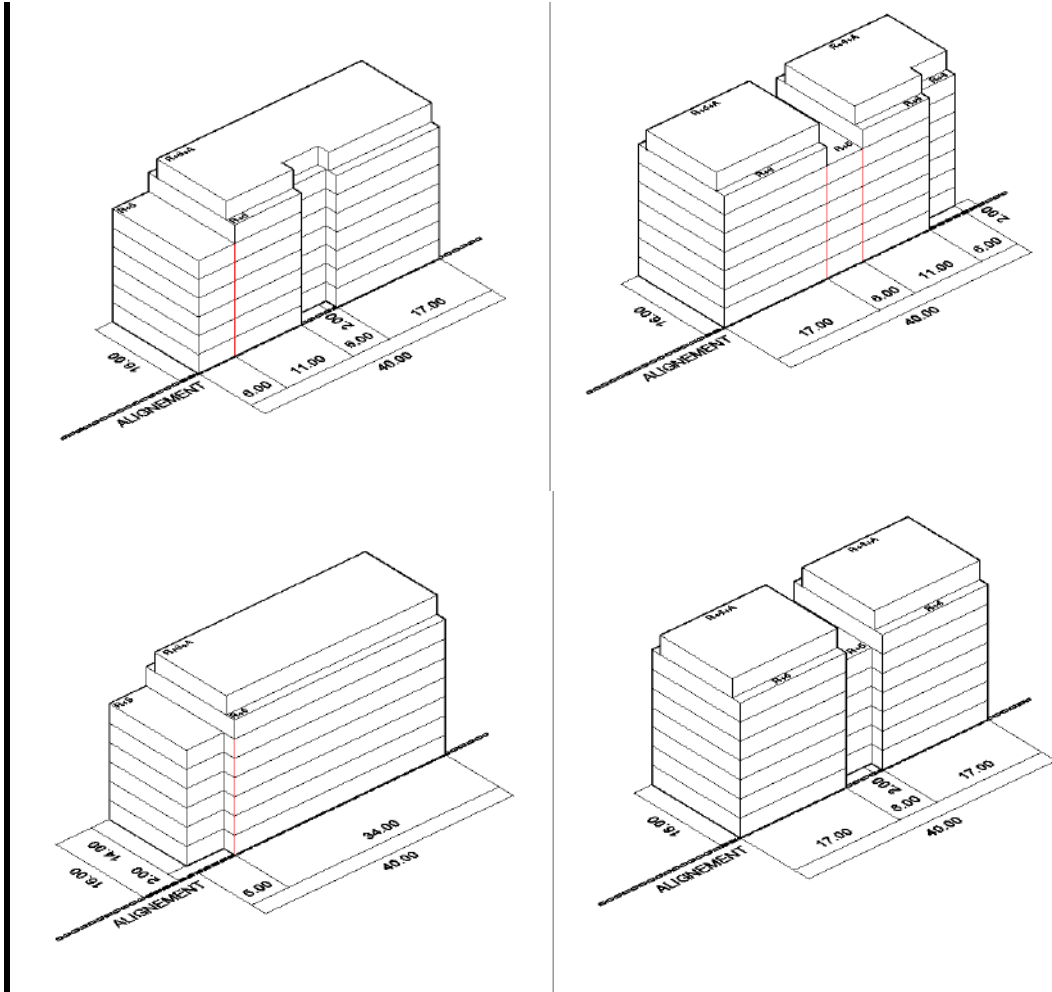
Les saillies édifiées en surplomb des marges de reculement seront assimilées aux saillies visées ci-dessus.

## 2- Dispositions générales

2-1 Le nu des façades de toute construction doit être édifié :

- le long des avenues de la Division Leclerc, J. Jaurès, John Fitzgerald Kennedy :
  - o lorsque le linéaire de façade n'excède pas 40 mètres : à l'alignement,
  - o lorsque le linéaire de façade excède 40 mètres : à l'alignement sur au moins 70% de la façade et avec recul supérieur à 2 mètres sur au moins 15% de la façade (cf. illustrations ci-dessous).

Illustrations possibles (non exhaustives) de la règle pour une construction de 40 mètres de façade, combinée à l'application de la règle de césure imposée à l'article 10.

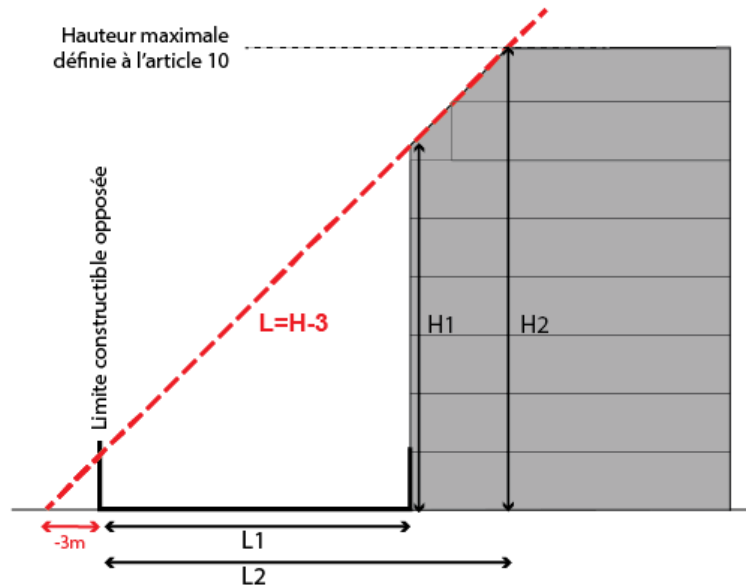


- Le long de l'autoroute A1 :

- o Pour les constructions à usage d'habitation : au-delà de la marge de reculement délimitée sur le plan de zonage,
- o Pour les autres constructions : soit à l'alignement, soit avec recul supérieur à 2 mètres.

- Le long des autres voies : soit à l'alignement, soit avec un recul par rapport à l'alignement ne pouvant excéder 4 mètres.

**2-2** La distance horizontale entre tout point du nu des façades et le point le plus proche au niveau du sol de la limite constructible opposée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 mètres ( $L=H-3$ ).



Dans le cas où l'unité foncière est bordée de plusieurs voies, la plus large des voies est prépondérante sur une profondeur de 16 mètres mesurée à partir de l'alignement du carrefour ou du point d'intersection des alignements.

### 3- Dispositions applicables à l'angle de deux voies

Les constructions nouvelles s'implantant à l'angle de deux voies doivent observer un pan coupé d'au moins 5 mètres de largeur, perpendiculaire à la bissectrice de l'angle des deux voies ou de la voie et de l'emprise publique. Leur implantation se fera soit à l'alignement soit en retrait de ce pan coupé ne pouvant excéder 4 mètres.

### 4- Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris ainsi que les installations techniques visées à l'article 2 peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un recul de 1 mètre au minimum. Les dispositions générales de l'article 6 s'appliquent pour les autres constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### 5- Dispositions applicables aux constructions existantes

Sont autorisés l'extension ou l'aménagement des constructions édifiées antérieurement à la date d'approbation du PLU qui ne respecteraient pas les règles du présent article à condition que :

- L'extension soit réalisée dans le prolongement de l'alignement de la construction existante,
- l'extension respecte la disposition 2-2 de l'article 6.

### Article UA 7 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Nota : Dans le secteur de plan masse UAp<sub>m</sub>, les prescriptions de l'article UA 7 sont remplacées par celles du document graphique relatif à ce secteur tel que joint au présent règlement.

## 1- Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux limites séparatives latérales (aboutissant aux voies) et de fond de terrain.

Ne sont pas pris en compte dans les calculs, les ouvrages de faible emprise tels que les débords de toit, oriel, cheminée, corniche, balcon, motifs de façade, et toute saillie de moins de 0.8 mètre de profondeur, placés à 4,30 mètres au moins au-dessus du sol.

L'implantation en limite séparative d'un bâtiment peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte à la salubrité et aux conditions d'habitabilité de locaux appartenant à un bâtiment voisin, important, durable et régulièrement occupé.

## 2- Dispositions générales dans une bande de 25 mètres comptée à partir de l'alignement

Dans la bande de 25 mètres, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives latérales. Le long de l'avenue de la Division Leclerc, l'implantation est obligatoire au moins sur une limite séparative latérale.

Dans la bande de 25 mètres, l'implantation sur les limites de fond de terrain est interdite. Seules les constructions ou parties de constructions non affectées à des activités peuvent être édifiées en limite de fond de terrain à condition que leur hauteur soit limitée à 4 mètres, dans une bande de 2,5 mètres calculée à partir de la limite.

En cas de retrait sur limite séparative, les marges définies au paragraphe 4 ci-après doivent être respectées.

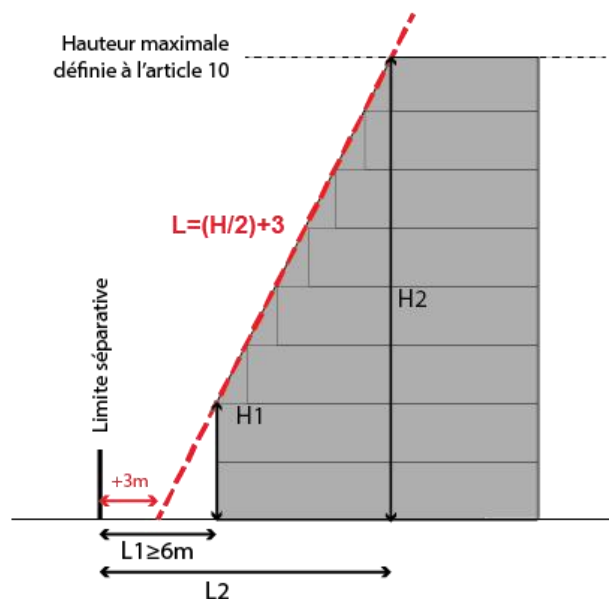
## 3- Dispositions générales au-delà de la bande de 25 mètres comptée à partir de l'alignement

Au-delà de la bande de 25 mètres, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales et de fond de terrain. Les marges définies au paragraphe 4 ci-après doivent être respectées.

Seules les constructions ou parties de constructions non affectées à des activités peuvent être édifiées en limite à condition que leur hauteur soit limitée à 4 mètres, dans une bande de 2,5 mètres calculée à partir de la limite.

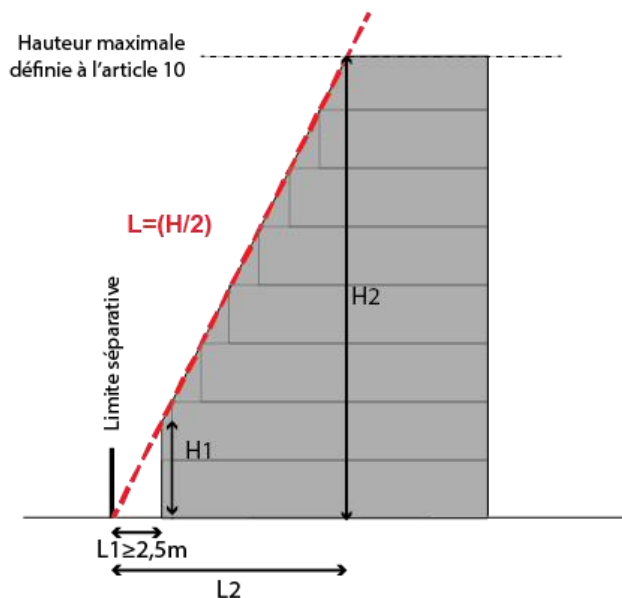
## 4- Dispositions relatives au calcul des retraits

- 7-1- **Dans la zone UA**, en cas de partie de construction comportant des baies principales, la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points augmentée de trois mètres sans pouvoir être inférieure à 6 mètres ( $L=(H/2)+3 \geq 6m$ ).

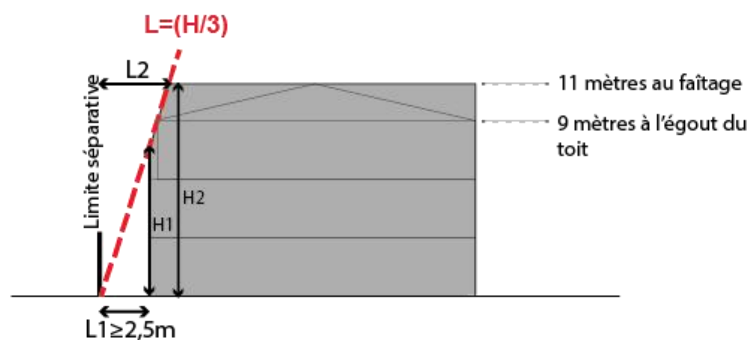


**Dans le secteur UAa, en cas de partie de construction comportant des baies principales, la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale au tiers de la hauteur constructible, soit 8 mètres ( $L=H/3 \geq 8$  m).**

**7-2- En cas de partie de construction comportant des baies secondaires, la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2,5 mètres ( $L=H/2 \geq 2,5$ m).**



Pour les constructions de moins de 9 mètres à l'égout du toit et 11 mètres au faîtage, cette distance est alors au moins égale au tiers de la différence d'altitude sans pouvoir être inférieure à 2,5 mètres ( $L=H/3 \geq 2,5$ m).



## 5- Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris ainsi que les installations techniques visées à l'article 2 peuvent être implantées en limite séparative ou respecter un retrait de 1 mètre au minimum. Les dispositions générales de l'article 7 s'appliquent pour les autres constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## 6- Dispositions applicables aux constructions existantes

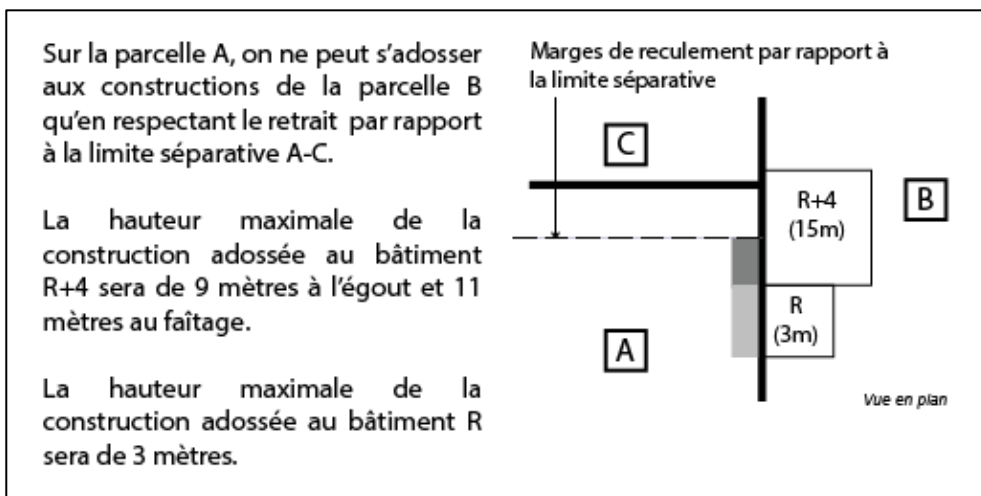
Sont autorisés l'extension ou l'aménagement des constructions à usage principal d'habitation édifiées antérieurement à la date d'approbation du PLU qui ne respecteraient pas les règles du présent article à condition que l'extension respecte les dispositions de l'article 7.

## 7- Disposition applicables en cas d'adossement à une construction existante

Au-delà des 25 m définis au paragraphe 2, l'adossement à des constructions en bon état édifiées en limites séparatives sur des parcelles limitrophes, est autorisé. Il doit être réalisé pour une hauteur au plus égale à celle des constructions,



sans dépasser toutefois 9 mètres à l'égout du toit et 11 m au faîtage. Il doit en outre être effectué au même aplomb que ces constructions existantes, et de manière à ce que toute partie construite à édifier en limites séparatives leur soit adossée.



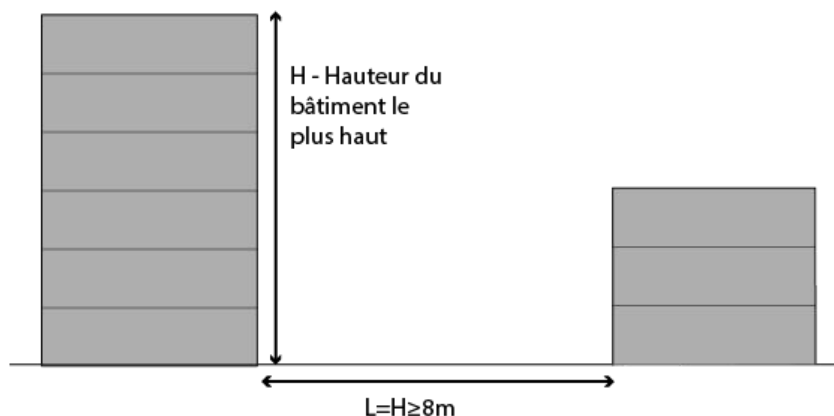
### Article UA 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Nota : Dans le secteur de plan masse UApm, les prescriptions de l'article UA 8 sont remplacées par celles du document graphique relatif à ce secteur tel que joint au présent règlement.

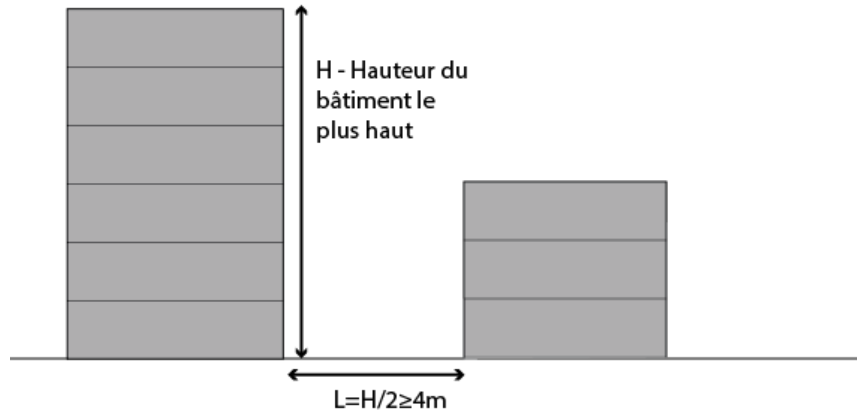
#### 1- Dispositions générales

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction, soit au moins égale à :

- la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, si au moins une des parties de constructions en vis-à-vis comporte une baie principale ( $L = H \geq 8 \text{ m}$ ),



- la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 4 mètres si les deux des parties de constructions en vis-à-vis ne comportent pas de baies ou uniquement des baies secondaires ( $L = H/2 \geq 4 \text{ m}$ ).



**1-1** Ces distances ne s'appliquent pas lorsqu'il s'agit d'un vis-à-vis avec une construction annexe (garage, abri de jardin, remise, appentis, cellier, etc...) ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale.

## 2- Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### Article UA 9 – Emprise au sol

Nota : Dans le secteur de plan masse UApm, les prescriptions de l'article UA 9 sont remplacées par celles du document graphique relatif à ce secteur tel que joint au présent règlement. L'ensemble des débords de façades et débords de toitures (saillies, balcons, terrasses, etc) ne sont pas compris dans l'emprise constructible définie au plan.

#### 1- Dispositions générales dans une bande de 25 mètres comptée à partir de l'alignement

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions (existantes et projetées) ne peut excéder 80% de la superficie de l'unité foncière comptée dans la bande de 25 mètres.

#### 2- Dispositions générales au-delà de la bande de 25 mètres comptée à partir de l'alignement

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions (existantes et projetées) ne peut excéder 50% de la superficie de l'unité foncière comptée au-delà de la bande de 25 mètres.

#### 3- Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et dans le secteur UAa

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et dans le secteur UAa.

#### 4- Dispositions applicables aux constructions existantes

Est autorisé la surélévation ou l'aménagement des constructions à usage d'habitation édifiée antérieurement à la date d'approbation du PLU qui ne respecteraient pas les règles du présent article, à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol de ces constructions existantes.

### Article UA 10 – Hauteur des constructions

Dans le secteur de plan masse UApm, les prescriptions de l'article UA 10 sont remplacées par celles du document graphique relatif à ce secteur tel que joint au présent règlement.

#### 1- Champ d'application

La hauteur est la plus grande distance mesurée verticalement entre le sol naturel et tout point d'un bâtiment, exception faite des ouvrages de superstructure de faible emprise, tels que souches de cheminées ou de ventilation et locaux techniques d'ascenseurs.

## 2- Dispositions générales

2-1 La hauteur de toute construction ne peut excéder celle résultant des prescriptions concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques, limites séparatives ou par rapport aux constructions entre elles (cf. articles 6, 7 et 8).

2-2 La hauteur maximale des constructions est fixée au plan de zonage, selon 3 types :

### 2-2.1 Type 1 :

2-2.1.1 Lorsque l'unité foncière se situe aux carrefours avenue de la Division Leclerc/ avenue Jean Jaurès, avenue de la Division Leclerc/avenue John Fitzgerald Kennedy ou au carrefour avenue de la Division Leclerc/rue Edouard Vaillant, la hauteur maximale ne peut excéder 8 niveaux (R+6+Attique) et 24 mètres.

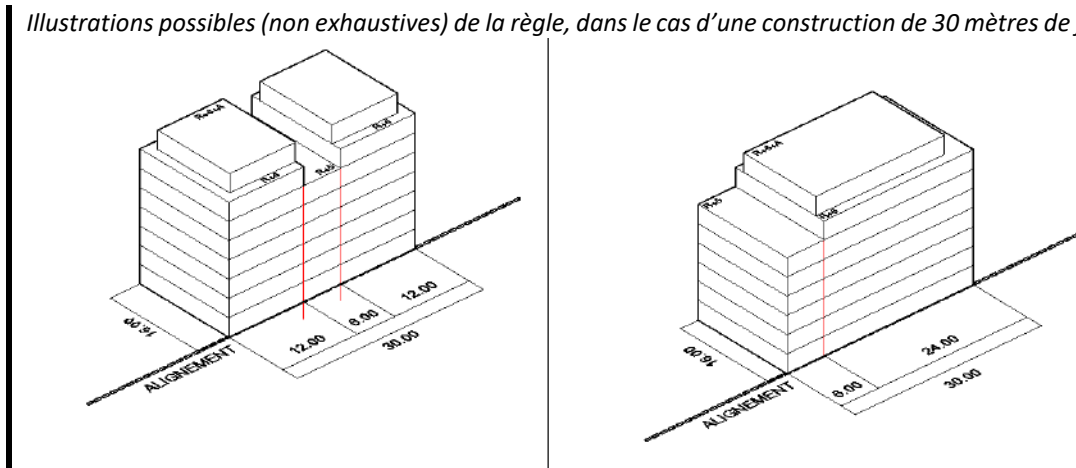
2-2.1.2 **Dans la zone UA**, lorsque la largeur de la façade de l'unité foncière excède 30 mètres, la hauteur maximale ne peut excéder 8 niveaux (R+6+Attique) et 24 mètres. Dans ce cas :

- une césure de 6 mètres minimum de largeur par tranche complète de 30 mètres de façade de construction est obligatoire sur 2 niveaux, soit au sommet de la construction, soit en rez-de-chaussée (porche),

- 25% minimum de la superficie du plancher du dernier niveau doivent être traités en terrasses.

**Dans le secteur UAa**, lorsque la largeur de la façade de l'unité foncière excède 30 mètres, la hauteur maximale ne peut excéder 8 niveaux (R+6+Attique) et 24 mètres. Néanmoins, peuvent être admis de façon ponctuelle des signes architecturaux, pour des raisons paysagères et/ou architecturales dès lors que la construction ne crée pas de surface de plancher et dans la limite de 6 mètres au-delà du plafond réglementaire.

*Illustrations possibles (non exhaustives) de la règle, dans le cas d'une construction de 30 mètres de façade*



2-2.1.3 Dans les autres cas, la hauteur ne peut excéder 6 niveaux (R+4+Attique) et 18 mètres. 25% minimum de la superficie du plancher du dernier niveau doivent être traités en terrasses.

2-2.2 **Type 2** : La hauteur ne peut excéder 6 niveaux (R+4+Attique) et 18 mètres. 25% minimum de la superficie du plancher du dernier niveau doivent être traités en terrasses.

2-2.3 **Type 3** : La hauteur ne peut excéder 4 niveaux (R+3) et 12 mètres.

## 3- Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

L'article 10 n'est pas règlementé pour les installations techniques visées à l'article 2. Il s'applique pour les autres constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## 4- Dispositions applicables aux constructions existantes

Sont autorisés l'extension ou l'aménagement des constructions à usage principal d'habitation édifiée antérieurement à la date d'approbation du PLU qui ne respecteraient pas les règles du présent article à condition que l'extension respecte les dispositions de l'article 10.

#### **Article UA 11 – Aspect extérieur des constructions**

##### **1- Dispositions générales**

Les constructions nouvelles et aménagements projetés doivent présenter un aspect compatible avec le caractère de la zone.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

##### **2- Aspect et volume des constructions**

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect, de volume et de matériaux permettant une bonne intégration dans le tissu urbain.

Les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert ou à édifier, doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

Les bâtiments annexes à l'exception des abris de jardin (garages, boxes, remises, locaux techniques, etc...) et les extensions doivent s'accorder avec la construction principale, être réalisés dans une architecture similaire et respecter l'unité de la composition.

### **3- Composition de façades et percements**

En front bâti, on s'efforcera d'éviter l'empilement d'étages identiques. Au contraire, on recherchera l'effet de composition, comme par exemple la division en base, corps et attique plus toitures.

Un traitement particulier de la façade pourra être imposé lorsque le projet concernera un linéaire de façade sur rue important (subdivision par la modénature, par un jeu d'avancées ou de reculs grâce à des balcons, des oriels, des loggias,...). Les césures et reculs imposés aux articles 6 et 10 constituent le minimum à réaliser dans ce sens.

Les baies créées ou modifiées doivent s'harmoniser avec les baies existantes.

Les vérandas et les fermetures de balcons ou loggias doivent être traitées en harmonie avec les constructions existantes par les matériaux utilisés, les proportions des ouvertures et la volumétrie.

Les verrières et les dispositifs solaires intégrés sont autorisés en façade et en toiture, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'esprit général de la construction et du secteur.

En cas de création ou de modification de façades commerciales les prescriptions suivantes doivent être observées :

- Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné.
- Lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent respecter le rythme de leurs façades respectives.

Le rez-de-chaussée des constructions destiné à du commerce ou de l'artisanat doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir leur enseigne. Celui-ci doit être séparé de façon visible des étages supérieurs, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits,...).

### **4- Les toitures**

Les matériaux de couverture à caractère précaire ou provisoire (tôle ondulée, fibrociment, etc...) sont interdits.

L'éclairage éventuel des combles pourra être assuré par des ouvertures en lucarnes ou châssis de toit. Les châssis oscillobasculants doivent être intégrés dans le plan de la toiture.

Les parties de construction édifiées en superstructure sur les terrasses et les couvertures, telles que cheminées, souches, machineries d'ascenseur, tours de réfrigération, extracteurs VMC, sorties de secours, etc... doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les toitures terrasses accessibles ou inaccessibles doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité : revêtement, camouflage des gaines techniques, plantations...

### **5- Les clôtures**

La hauteur des clôtures sur rue et de celles établies sur les limites séparatives est limitée à 2,20 mètres.

Sur rue, les clôtures seront constituées d'un mur bahut de hauteur maximale de 0.80 mètres (à l'exception des piliers) surmonté d'une grille à barreaudage vertical, doublé ou non de haie. Le festonnage est interdit.

Les portails et portillons seront de même style architectural que l'ensemble des éléments composant la clôture et la construction.

### **6- Bâtiments remarquables protégés (article L151-19 du code de l'urbanisme)**

Tous les travaux réalisés (aménagement, extension, surélévation...) sur des bâtiments remarquables identifiés sur le plan de zonage et faisant l'objet d'une protection au titre l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus de façon à conserver l'esprit du bâtiment et à ne pas porter atteinte aux éléments architecturaux des bâtiments.

Les travaux d'isolation sont à privilégier par l'intérieur. En cas d'isolation par l'extérieur, les éléments de modénature existants (corniches, bandeaux, encadrements de fenêtres et portes, chaînage d'angles, ...) en particulier ceux visibles depuis l'espace public sont à préserver.

## Article UA 12 – Stationnement

### 1- Dispositions générales et caractéristiques dimensionnelles

**1-1** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les places de stationnement doivent être aisément accessibles et avoir au minimum une largeur de 2,20 mètres, une longueur de 5 mètres et une superficie de 20 m<sup>2</sup> y compris les accès.

**1-2** Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations de réalisation d'aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même,

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

### 2- Les normes planchers de stationnement

Sans préjudice des dispositions des articles L. 151-34 à L. 151-36 du code de l'urbanisme, en cas de construction neuve, d'augmentation de surface de plancher de plus de 30%, de création de logement supplémentaire sans augmentation de surface de plancher ou de changement de destination, chaque opération doit s'assurer de répondre correctement aux besoins induits en nombre de places.

Le nombre minimum de places à réaliser résultant des normes ci-après est, en cas de décimale, arrondi à l'unité inférieure pour les bureaux. Pour les autres destinations, le nombre minimum de places à réaliser résultant des normes ci-après est, en cas de décimale, arrondi à l'unité supérieure.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

#### 2-1 Constructions à usage d'habitation

- A moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre : 1 place de stationnement par logement,
- Au-delà : 1,5 place de stationnement par logement.

#### 2-2 Hôtels

1 place de stationnement par chambre jusqu'à 40 chambres + 0,5 place par chambre au-delà de 40 chambres. En outre, il peut être exigé au droit de l'établissement, au moins une place de stationnement temporaire pour autocars, **sauf en secteur UAa.**

#### 2-3 Commerces

Outre les véhicules de service ou de livraison, il doit être prévu :

- dans le cas où l'installation commerciale représente une surface de plancher (SDP) inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> : aucune place n'est demandée.
- dans le cas où l'installation commerciale représente une surface de plancher (SDP) supérieure à 100 m<sup>2</sup> et inférieure ou égale à 5 00 m<sup>2</sup> : 1 place pour 100 m<sup>2</sup> SDP,



- dans le cas où l'installation commerciale représente une surface de plancher (SDP) supérieure à 500 m<sup>2</sup> et inférieure ou égale à 2 000 m<sup>2</sup> : 1 place pour 40 m<sup>2</sup> SDP,
- dans le cas où l'installation commerciale représente une surface de plancher (SDP) supérieure à 2 000 m<sup>2</sup> : 1 place pour 20 m<sup>2</sup> SDP.

#### **2-4 Bureaux**

- A moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre : 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Au-delà : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **2-5 Artisanat et industrie**

Outre le stationnement des véhicules lourds et les aires de manœuvre, il doit être prévu 1 place de stationnement pour 3 emplois.

### **3- Les normes planchers de stationnement pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

#### **3-1 Foyers**

- Foyers pour jeunes travailleurs ou pour travailleurs migrants : 1 place de stationnement pour 3 chambres au minimum,
- Foyers pour personnes âgées: 1 place de stationnement pour 6 logements.

#### **3-2 Etablissements hospitaliers et cliniques : 1 place de stationnement pour 3 lits.**

#### **3-3 Etablissements scolaires :**

- Du 1er degré : 1 place de stationnement par classe,
- Du 2nd degré: 1,5 places de stationnement par classe,  
Une partie de ces places doit être accessible aux visiteurs.

#### **3-4 Salles de spectacles, stades, etc. : 1 place pour 10 spectateurs.**

### **4- Les normes plafonds de stationnement :**

Pour les bureaux, le nombre maximum de places de stationnement à réaliser est de :

- A moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre : 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Au-delà : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**En secteur UAa, le nombre maximum de places à réaliser résultant des dispositions applicables est de 200 unités.**

### **5- Normes de stationnement vélos**

Des emplacements aisément accessibles et au moins couverts seront réalisés pour les vélos pour toute nouvelle construction de plus de 2 logements ou à usage d'activités ou d'équipement public. Les caractéristiques de ces emplacements sont définies ci-dessous par destination.

#### **5-1 Constructions à usage d'habitation de plus de deux logements**

La superficie du local ou de l'aire de stationnement doit être au moins égale à 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

#### **5-2 Bureaux**

La superficie du local ou de l'aire de stationnement doit être au moins égale à 1.5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### 5-3 Activités, commerces d'une surface de plancher supérieure à 500 m<sup>2</sup> et équipements publics

Le local ou l'aire de stationnement doit compter au moins 1 place pour 10 employés.

### 5-4 Etablissements scolaires

Le local ou l'aire de stationnement doit compter au moins 1 place pour 8 à 12 élèves en école primaire et 1 place pour 3 à 5 élèves pour le collège, le lycée et l'université

## Article UA 13 – Espaces libres et plantations

### 1- Plantations existantes

1-1 Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

1-2 En règle générale, pour tout abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par l'édification d'une construction, il doit être envisagé, sous réserve que les contraintes physiques du terrain le permettent, une plantation équivalente en nombre de sujets de façon à contribuer au maintien du patrimoine arboré de la ville.

### 2- Obligation de planter

2-1 Au-delà de la bande des 25 mètres définie à l'article UA 7, 20% au moins de la superficie de l'unité foncière comptée au-delà de la bande doivent être traités en espace vert de pleine terre.

Toutefois, en cas d'impossibilité, les parties engazonnées des dalles de couverture des parkings, des toitures terrasses... pourront être prises en compte dans le calcul des surfaces minimales exigibles en espace vert, dans les conditions suivantes :

- A hauteur de 50% pour les espaces verts sur dalle comportant une épaisseur minimale de 80cm de terre végétale et pour les evergreen,
- A hauteur de 25% pour les espaces verts sur dalle comportant une épaisseur minimale de 10cm de terre végétale.

Les espaces verts comportant une épaisseur de terre végétale supérieure ou égale à 80cm doivent comporter un minimum d'un arbre de haute tige (plus de 7 mètres à l'état adulte) par 50 m<sup>2</sup> de surface lorsqu'elle est supérieure à 100 m<sup>2</sup>. A la plantation, ces arbres doivent avoir une hauteur au moins égale à 2 mètres.

2-2 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements, soit pour 100 m<sup>2</sup> de terrain.

2-3 Les terrasses réalisées en attiques doivent être végétalisées sur 15% minimum de leur superficie.

**2-4 En secteur UAa, 20% au moins de la superficie des surfaces non bâties doivent être traités en espace vert.**

### 3- Espaces verts et alignement d'arbres protégés (articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme)

3-1 Les espaces verts protégés délimités au plan de zonage, au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur.

Tout aménagement doit préserver sa dominante végétale et les plantations existantes de qualité doivent être conservées ou remplacées par des espèces de qualité équivalente. Seules des constructions légères, telles que des abris de jardin, des kiosques..., des extensions limitées des constructions existantes et des parkings végétalisés peuvent y être implantées ponctuellement.

3-2 Les alignements d'arbres protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme indiqués au plan de zonage doivent être maintenus ou remplacés. L'abattage d'arbres peut être autorisé dans des cas liés à de graves impératifs de sécurité ou phytosanitaires.

Dans le cadre de requalification lourde de voirie, le principe d'un nouvel alignement d'arbres doit être intégré au projet.

### **Section III – Possibilités d’occupation du sol**

#### **Article UA 14 – Possibilités maximales d’occupation du sol**

Sans objet.

### **Section IV – Autres dispositions**

#### **Article UA 15 – Performances énergétiques et environnementales**

Pour les constructions édifiées antérieurement à la date d’approbation du PLU, des dérogations aux règles des articles 6, 7, 8 et 10 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d’isolations thermiques ou phoniques des constructions par l’extérieur, dans la limite d’une épaisseur de 0,30m et sans surplomb du domaine public.

#### **Article UA 16 – Réseaux de communications électroniques**

Les constructeurs doivent se raccorder au réseau de communications électroniques lorsque cela



## 2) Extrait du plan de zonage modifié :

Le document graphique du PLU est modifié afin de prendre en compte la création d'un nouveau sous-secteur UAa au Nord de la commune.

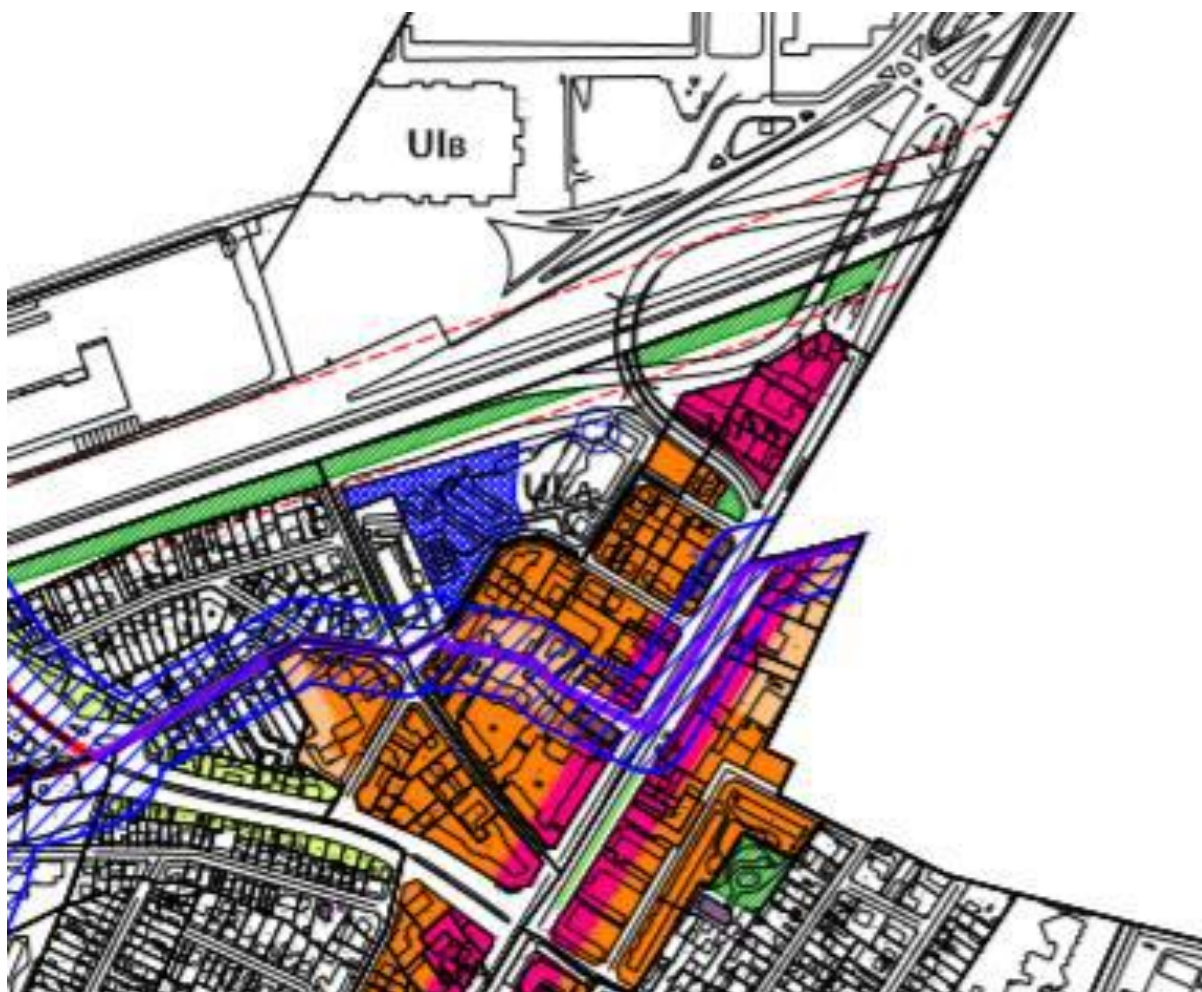
La surface du secteur UAa est de 3918 m<sup>2</sup> réduisant en conséquence la zone UA de cette même surface.  
La présente mise en compatibilité maintient sans les modifier les autres zones ainsi que les éléments inscrits au document graphique.

Présentation de l'extrait de zonage du PLU en vigueur





Présentation de l'extrait de zonage de la présente mise en compatibilité du PLU







**Appel à projets  
« Inventons la Métropole du Grand Paris 2 »**

**Projet d'aménagement du site dit « Abbé Niort »  
au Bourget (93350)**

**Enquête publique conjointe regroupant  
L'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP),  
L'enquête préalable à la mise en compatibilité du PLU,  
L'enquête parcellaire.  
(du 24 juin 2021 au 12 juillet 2021)**

**Réponses au procès-verbal de synthèse  
dressé par le commissaire enquêteur :**

*(Les questions du commissaire enquêteur sont reprises en italique, les réponses de la ville et de l'EPT Paris Terres d'Envol figurent en gras).*

## Questions du commissaire enquêteur :

### 1. Sur la forme :

*Le commissaire enquêteur a noté quelques coquilles et informations à actualiser, notamment indiquer de façon lisible les dates des photos, les sources et légendes des schémas, l'orientation des plans, et veiller à la concordance des documents entre eux.*

**L'ensemble des dossiers et pièces annexes ont été corrigés, complétés et mis en concordance. Ces nouvelles versions sont jointes au présent mémoire de réponse.**

**Nous précisons également que nous avons complété l'état parcellaire avec les informations reçues des propriétaires pendant l'enquête parcellaire.**

### 2. Sur le fond :

*Le commissaire enquêteur s'interroge sur quelques points qui lui semblent pouvoir être éclaircis :*

- *Concernant les différents noms portés par la « bretelle de l'autoroute A1 », tantôt dénommée rue de l'Abbé Niort, rue Normandie Niémen ou rue Lindbergh sur le plan de la Ville : pouvez-vous en expliciter les usages et communiquer la source de référence ?*

**Avant la réalisation de la bretelle d'autoroute A1, les terrains d'assiette du projet étaient de grandes parcelles bordées par la rue Normandie Niémen et Avenue du 08 mai 1945.**

**La création de la bretelle d'autoroute, dénommée aujourd'hui communément « Carrefour Lindbergh », a changé la configuration parcellaire mais certaines propriétés sont toujours adressées dans les matrices cadastrales et fiches d'immeuble sur la rue Normandie Niémen.**

**Nous avons finalement retenue la dénomination « Carrefour Lindbergh » pour faciliter la compréhension des pièces graphiques par le public, cependant dans l'état parcellaire nous avons rajouté la dénomination Rue Normandie Niémen en conformité avec les matrices cadastrales et fiches hypothécaires en vigueur.**

**L'ensemble des dossiers et pièces annexes ont été corrigés dans ce sens. Ces nouvelles versions sont jointes au présent mémoire de réponse.**

- *Concernant le dossier de DUP : pouvez-vous communiquer la date de la convention de l'EPT avec l'EPFIF à laquelle il est fait référence ?*

**La convention d'intervention foncière EPT/EPFIF a été signée le 30 décembre 2019. Cela a été précisé dans les versions corrigées et jointes au présent mémoire de réponse des dossiers DUP et enquête parcellaire.**

- *Concernant le dossier MECPLU :*

- o *Pouvez-vous compléter le paragraphe sur les servitudes d'utilité publique qui fait référence à un avis ABF « consulté en amont qui indique qu'il n'y a pas d'enjeu patrimonial pour ce site » ?*

**Le paragraphe a été complété en page 16 du dossier MECPLU de la façon suivante :**

En effet, le site est inclus dans le périmètre de protection d'un monument historique : l'église Saint-Nicolas. Néanmoins, l'Architecte des Bâtiments de France, consulté en amont, a indiqué, par écrit en date du 06 juin 2018, que : « l'examen des cartes de Cassini et d'état-major de 1818 disponibles sur le site de Géoportail, ainsi que les photos aériennes du milieu du XXème siècle, fait apparaître que l'église se situait au cœur d'un village rue d'anciens relais de poste dont la structure est relativement stable sur cette période. Cette stabilité permet d'exclure de ce périmètre de co-sensibilité du monument, l'assiette du site de l'appel à projet.

Sans que cela soit une obligation, les candidats ont tout loisir s'ils le souhaitent de mettre en valeur la perspective du clocher depuis la point nord-est du site.

En outre, la ville n'a pas encore lancé de révision du PLU qui pourrait permettre de définir un périmètre délimité des abords (PDA) autour du monument, PDA qui se substituerait à l'actuel rayon de 500m comme le permet la loi LCAP. Compte tenu des éléments que je viens de vous indiquer, le PDA exclurait très probablement l'assiette du site IMGP pour se limiter strictement au périmètre du village parfaitement identifiable sur les cartes anciennes.

**Je n'émetts donc aucune prescription ou recommandation sur ce projet, quel qu'en soit le programme ».**

- *Pouvez-vous expliciter la justification de la dérogation à l'article UA7 – Implantation par rapport aux limites séparatives : « cette possibilité est donnée car il n'existe pas de risque de gêne créée par des vues sur le terrain voisin (station-service) ? qu'advient-il au cas où la parcelle changerait de destination ?*

#### **Justification de la modification de l'article UA 7 :**

Le prospect n'est pas respecté à partir d'une hauteur d'environ 3,50 mètres au-dessus du plancher fini du dernier niveau (R+5). Il s'agit d'une adaptation mineure de la règle qui pourrait s'apparenter à une dérogation pour raison architecturale car le prospect n'est pas respecté sur la partie de construction la plus haute.

La règle actuelle prévoit un retrait minimal de 6 mètres et un prospect égal à  $L=(H/2)+3$ . Le projet devrait être en retrait de 14 mètres environ pour être réglementaire.

La règle proposée prévoit un retrait minimal de 8 mètres et un prospect égal à  $L=H/3$ . Or, le projet prévoit un retrait de 10 mètres.

