

**DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE
PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE
EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE TREMBLAY-EN-FRANCE
ET ENQUÊTE PARCELLAIRE PRÉALABLE À LA CESSIBILITÉ DES PARCELLES À EXPROPRIER**

CONSTRUCTION D'UNE MAISON D'ARRÊT

COMMUNES DE TREMBLAY-EN-FRANCE ET DE VILLEPINTE – DÉPARTEMENT DE SEINE-SAINT-DENIS

PIÈCE D

DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE TREMBLAY-EN-FRANCE

VU pour être annexé
à mon arrêté en date de ce jour
2021-07-30 du 30 MARS 2021

Le préfet de la Seine-Saint-Denis

Georges-François LECLERC

SOMMAIRE

1	Préambule	3
2	Généralités sur la mise en compatibilité des documents d'urbanisme	4
2.1	LA MISE EN COMPATIBILITE.....	4
2.1.1	Définition et champ d'application.....	4
2.1.2	Objet	4
2.1.3	Autorité compétente	4
2.2	LA COMPOSITION DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	4
2.3	LE CONTENU DU DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE	5
3	Présentation du projet soumis à enquête publique en vue de la déclaration d'utilité publique ...	8
3.1	LA LOCALISATION DU PROJET	8
3.2	LA DESCRIPTION ET LES CARACTERISTIQUES DU PROJET	8
4	Situation du projet vis-à-vis des documents d'urbanisme	13
4.1	LA COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ÎLE-DE-FRANCE (SDRIF).....	13
4.2	LA COMPATIBILITE AVEC LE PLU DE VILLEPINTE.....	16
4.3	LA COMPATIBILITE AVEC LE PLU DE TREMBLAY-EN-FRANCE.....	17
5	Analyse de la compatibilité du projet avec le PLU en vigueur de Tremblay-en-France.....	18
5.1	LE RAPPORT DE PRESENTATION.....	18
5.2	LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD).....	19
5.3	LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)	20

5.4	LE REGLEMENT ET LES ZONES CONCERNEES.....	22
5.5	LES ANNEXES.....	24
5.7	LA MISE EN COMPATIBILITE.....	28
6	Évolutions apportées au PLU de Tremblay-en-France dans le cadre de la mise en compatibilité.....	29
6.1	LES PRINCIPES RETENUS POUR LA MISE EN COMPATIBILITE.....	29
6.2	LES EVOLUTIONS DU RAPPORT DE PRESENTATION.....	30
6.2.1	Choix retenus pour établir le PADD.....	30
6.2.2	Choix retenus pour établir les OAP.....	33
6.2.3	Tableau des superficies des zones.....	34
6.2.4	Tableau des principales caractéristiques des zones.....	37
6.2.5	Justification du règlement.....	46
6.2.6	Incidences de la zone 1AUpp sur l'environnement.....	48
6.3	LES EVOLUTIONS DU PADD.....	51
6.4	LES EVOLUTIONS DES OAP.....	60
6.5	LES EVOLUTIONS DU REGLEMENT ET DU PLAN DE ZONAGE.....	64
6.5.1	Le plan de zonage.....	64
6.5.2	Le règlement de la zone 1AUpp.....	66
6.6	L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE RELATIVE A LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE TREMBLAY-EN-FRANCE.....	69
7	Présentation synthétique des évolutions du PLU de Tremblay-en-France.....	70

1 Préambule

Le présent dossier de mise en compatibilité porte sur la prise en compte par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Tremblay-en-France du projet de construction d'un établissement pénitentiaire d'une capacité indicative de 700 places sur les communes de Tremblay-en-France et de Villepinte.

L'Agence Publique pour l'Immobilier de la Justice (APIJ), agissant au nom et pour le compte de l'État – ministère de la Justice, est mandatée pour concevoir et construire le projet, et procéder aux acquisitions foncières nécessaires, par voie amiable ou d'expropriation.

Le projet, localisé sur les communes de Tremblay-en-France et de Villepinte dans le département de Seine-Saint-Denis, fait l'objet d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP).

Le nouvel établissement pénitentiaire à construire, objet des présents dossiers, portera le même nom que l'établissement existant : Maison d'arrêt de Seine-Saint-Denis. Les éventuelles autres désignations dans le corps du texte resteront sans influence sur le nom final.

Les dispositions du PLU de la commune de Tremblay-en-France ne permettent pas, en l'état actuel, sa réalisation et doivent donc être revues pour être mises en compatibilité avec le projet.

En revanche, le projet est compatible avec les dispositions du PLU de Villepinte.

2 Généralités sur la mise en compatibilité des documents d'urbanisme

2.1 La mise en compatibilité

2.1.1 Définition et champ d'application

Lorsqu'un projet soumis à Déclaration d'Utilité Publique (DUP) n'est pas compatible avec les dispositions d'un Plan local d'urbanisme (PLU), l'opération ne peut être réalisée que si l'on recourt à la procédure de DUP emportant mise en compatibilité du PLU prévue à l'article L.153-54 du code de l'urbanisme.

Cette procédure permet à la fois de déclarer d'utilité publique le projet concerné et de mettre en compatibilité le PLU avec ledit projet.

2.1.2 Objet

La procédure de mise en compatibilité doit permettre la réalisation, sur la commune de Tremblay-en-France, de tous les éléments du projet de construction de l'établissement pénitentiaire d'une capacité indicative de 700 places, implanté dans le prolongement de la maison d'arrêt de Villepinte en bordure de l'A104.

2.1.3 Autorité compétente

La mise en œuvre de la procédure de mise en compatibilité du PLU avec une DUP appartient au préfet qui, sur la base du dossier préalable à l'enquête publique adressé par le maître d'ouvrage, appréciera si l'opération est compatible avec les dispositions du PLU. En cas d'incompatibilité, le préfet propose les mesures et modifications qu'il estime à même d'assurer la mise en compatibilité du document.

En tout état de cause, le dossier de mise en compatibilité doit être strictement circonscrit aux dispositions effectivement incompatibles et au seul périmètre du projet.

2.2 La composition du plan local d'urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document de planification, prospectif et réglementaire, qui vise à définir l'avenir du territoire. Il fixe pour les années à venir les objectifs de développement de la commune en matière d'urbanisme, d'habitat, d'environnement, d'économie et de déplacements.

Il détermine les règles d'utilisation des sols sur le territoire de la commune, et permet ainsi tout à la fois de réglementer les travaux et constructions et d'organiser l'aménagement cohérent du territoire.

Aux termes de l'article L.151-2 code de l'urbanisme le PLU se compose des pièces suivantes :

✓ **Un rapport de présentation**

Il assure la cohérence de l'ensemble du document, des principes jusqu'aux règles d'urbanisme, en s'appuyant sur un diagnostic territorial et en expliquant les choix retenus pour établir le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD), les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement.

✓ **Un PADD**

Le projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) expose le projet d'urbanisme de la commune. Il définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en état des continuités écologiques.

✓ **Des OAP**

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont propres à certains quartiers ou secteurs. Elles permettent notamment à la collectivité de fixer les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement et de favoriser la mixité fonctionnelle.

✓ **Le règlement et ses documents graphiques**

En cohérence avec le PADD, le règlement et ses documents graphiques délimitent les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles générales d'urbanisation et les servitudes d'utilisation des sols. Le règlement est opposable

à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux ou constructions.

✓ **Les annexes**

Les annexes comprennent un certain nombre d'informations ou d'indications reportées pour information dans le PLU, et plus particulièrement les servitudes d'utilité publique, les réseaux d'eau potable et d'assainissement ainsi que toute information nécessaire à la bonne compréhension des choix faits dans le PLU.

2.3 Le contenu du dossier de mise en compatibilité

Le présent dossier présente, aux paragraphes 5 et 6 ci-après, les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité des pièces écrites et des pièces graphiques du PLU de Tremblay-en-France avec le projet de construction de l'établissement pénitentiaire.

Il comprend les chapitres suivants :

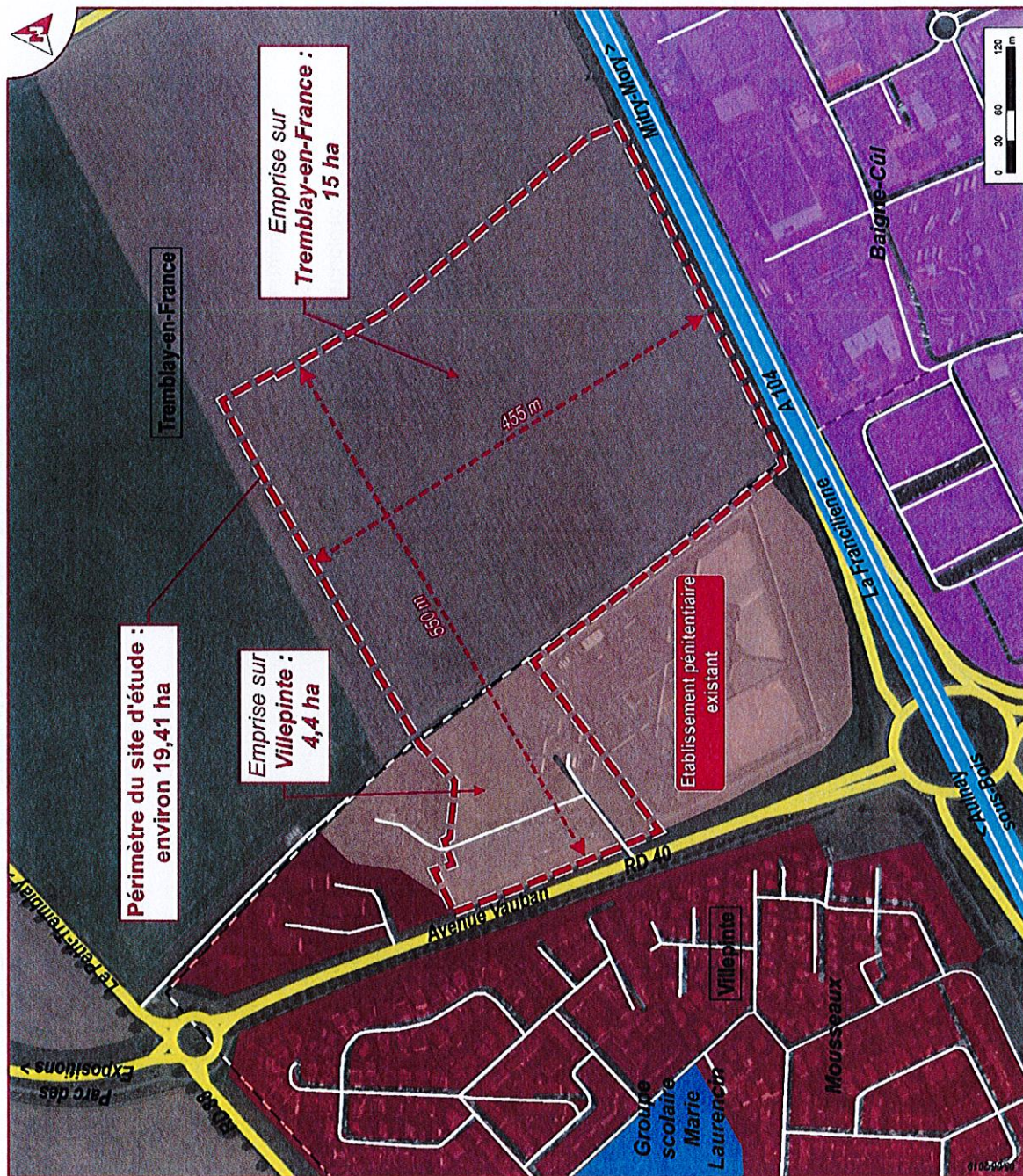
- la présentation du projet soumis à enquête publique (chapitre 3) ;
- l'analyse du projet vis-à-vis des documents d'urbanisme (chapitre 4) ;
- l'analyse de la compatibilité du projet avec le PLU actuellement en vigueur de Tremblay-en-France : plan de zonage, règlement, orientations d'aménagement, etc. (chapitre 5) ;

- les propositions de modifications des différentes parties du document d'urbanisme de Tremblay-en-France et leurs justifications (chapitre 6) :
 - la justification des choix retenus pour le PADD complétée avec le projet ;
 - la justification des choix retenus pour les OAP complétée avec les OAP de la nouvelle zone 1AUp créée ;
 - deux extraits des tableaux des superficies par zone et des principales caractéristiques des zones du rapport de présentation : dans la version initiale du document en vigueur et dans la version revue pour être mise en compatibilité avec le projet ;
 - la justification des règles retenues dans les zones à urbaniser à court terme complétée avec la zone 1AUp ;
 - deux extraits de deux cartes du PADD concernées par le projet et du texte associé : dans la version initiale du document en vigueur et dans la version revue pour être mise en compatibilité avec le projet ;
 - les OAP de la nouvelle zone 1AUp créée ;
 - deux extraits du plan de zonage concerné par le projet : dans la version initiale du document en vigueur et dans la version revue pour être mise en compatibilité avec le projet ;
- le règlement de la nouvelle zone 1AUp créée.
Les autres pièces du document d'urbanisme ne nécessitent pas d'évolution.
- La présentation synthétique des évolutions apportées au PLU de Tremblay-en-France (chapitre 7).

Plan de situation

Emprise par commune

-  Périmètre du site d'étude
-  Limite de commune
-  Autoroute
-  Route départementale
-  Autre route
-  Zone d'habitat
-  Zone d'activités
-  Equipement et service
-  Etablissement pénitentiaire existant



Fond de plan : est
Sources : Urban Atlas Copernicus / EGIS / IGN

3 Présentation du projet soumis à enquête publique en vue de la déclaration d'utilité publique

3.1 La localisation du projet

Le site du futur établissement pénitentiaire est situé sur les communes de Tremblay-en-France et de Villepinte, à l'ouest de la commune de Tremblay-en-France, dans le prolongement de la maison d'arrêt de Villepinte en bordure de l'autoroute A104.

Il représente une superficie de 19,4 ha (emprise DUP) dont 4,4 ha sur la commune de Villepinte dans le domaine pénitentiaire existant, et 15 ha sur la commune de Tremblay-en-France.

Le site d'étude est inscrit en zone agricole (A) au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Tremblay-en-France et en zone d'équipement (UF) au PLU de la commune de Villepinte.

3.2 La description et les caractéristiques du projet

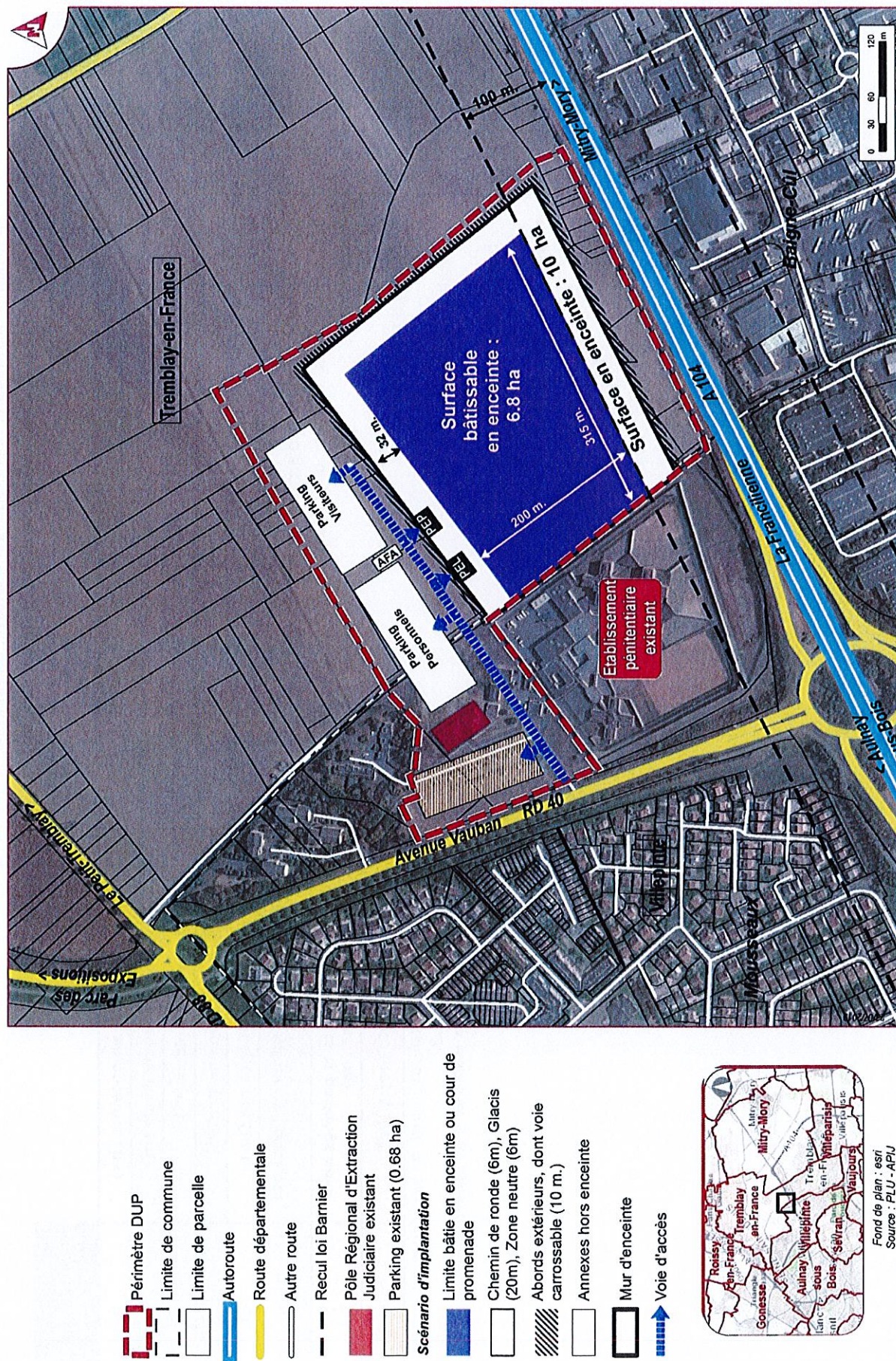
Le projet consiste à proposer une implantation d'établissement en site non contraint c'est-à-dire dans une configuration standard pour un établissement de 700 places selon les critères de sécurité, sûreté et fonctionnalité.

En effet, la protection périmétrique mise en place en site non contraint conforte la zone de sûreté par la mise à distance des espaces en détention vis-à-vis du mur d'enceinte. Par ailleurs, la surface des ateliers de production et des espaces extérieures (cour de promenade et offre sportive) n'est pas réduite ce qui permet aux détenus de profiter de ces équipements dans de bonnes conditions de détention.

Le choix de privilégier un site non contraint permet de concevoir un plan masse en enceinte plus aéré et de proposer des ouvertures visuelles. La perception de l'espace est ainsi moins anxiogène.

L'intérêt est de respecter les exigences sécuritaires inhérentes aux spécificités du fonctionnement pénitentiaire.

Schéma d'aménagement



Le projet retenu prévoit la construction d'environ 43 000 m² de surface de plancher avec une hauteur maximum de R + 4 + combles.

Le futur établissement pénitentiaire sera contigu à la maison d'arrêt existante de Villepinte.

L'accès est prévu par l'ouest à partir de l'avenue Vauban. L'intérêt est ici de réutiliser l'accès existant à la maison d'arrêt de Villepinte et de le prolonger vers l'est.

Le projet retenu prévoit la mutualisation des fonctions hors enceinte avec la maison d'arrêt existante de Villepinte. Les bâtiments créés seront dimensionnés pour les deux établissements :

- parkings personnels ;
- Parking visiteurs ;
- bâtiments d'accueil des familles ;
- locaux du personnel.

Ces fonctions sont implantées le long de la voie principale d'accès devant les façades des établissements pénitentiaires, au nord de ceux-ci.

Environ 21 000 m² de parking seront créés dont 8 000 m² pour le personnel (y compris places PMR et places pour deux roues) et 13 000 m² pour les visiteurs (y compris places PMR et places pour deux roues).

Scénario retenu Site non contraint	
Surface bâissable en enceinte (ha)	5,8
Largeur du chemin de ronde (m)	6
Largeur du glacis (m)	20
Largeur de la zone neutre (m)	6
Surface totale en enceinte (ha)	10
Bande de protection autour de l'enceinte (m)	10
Surface des bâtiments et parkings hors enceinte* (ha)	1,7
Surface totale du projet (ha)	11,7

NOTA : La surface totale du projet ne prend pas en compte un facteur d'aération de 1,3.

* Surface pour les deux établissements pénitentiaires

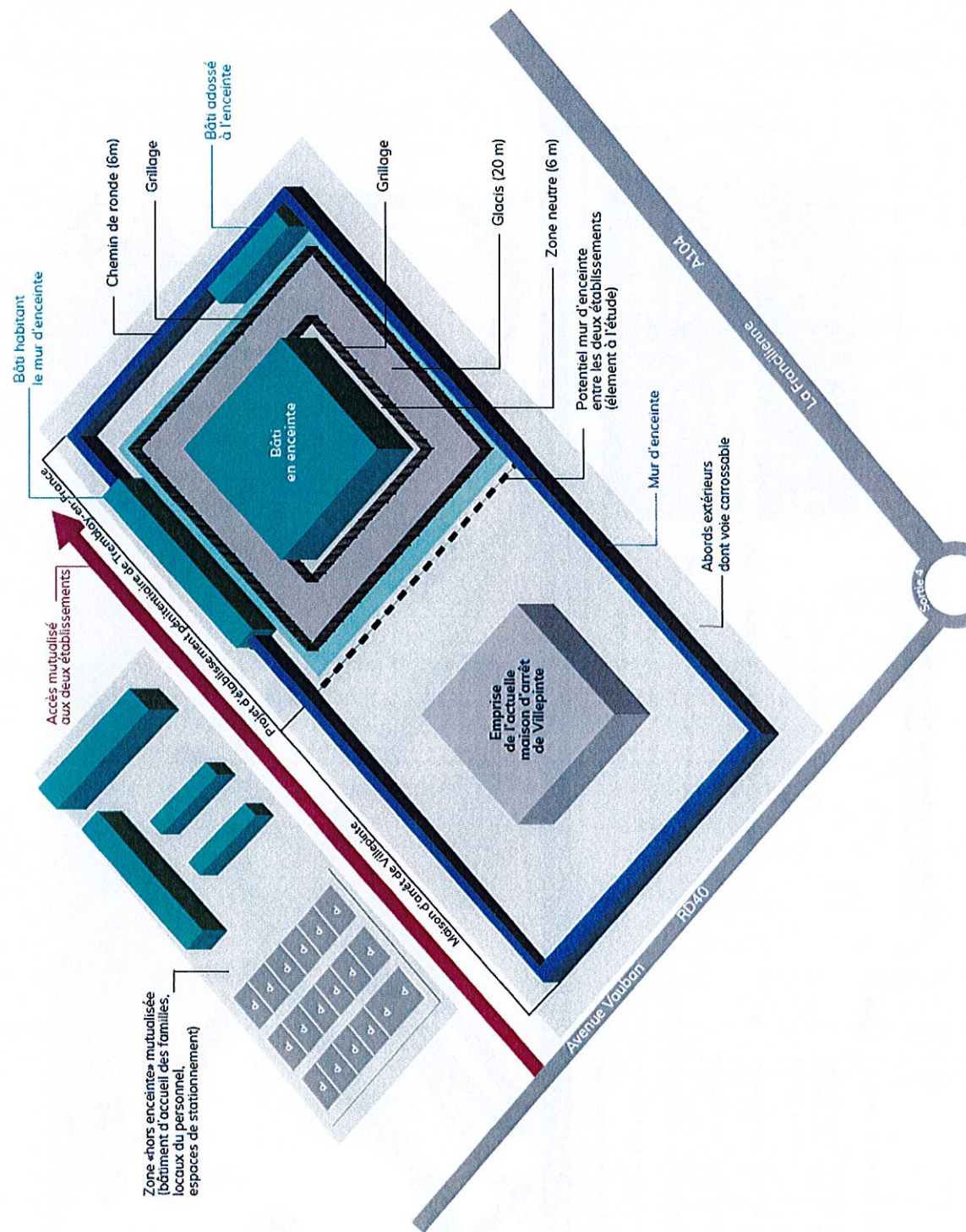


Schéma de principe 3D de l'établissement pénitentiaire (Source : APIJ)

Les infrastructures de transport

[illegible]

Les espaces urbanisés

- Espace urbanisé à optimiser**
- Quartier à densifier à proximité d'une gare**
- Secteur à fort potentiel de densification**

Les nouveaux espaces d'urbanisation

- Secteur d'urbanisation préférentielle**
- Secteur d'urbanisation conditionnelle**

Les fronts urbains d'intérêt régional

-  Les espaces agricoles
-  Les espaces boisés et les espaces naturels
-  Les espaces verts et les espaces de loisirs
-  Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer
-  Les continuités
 - Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)
-  Le fleuve et les espaces en eau

L'armature logistique

Les aéroports et les aérodromes

- ◆ Site multimodal d'enjeux nationaux
- ◆ Site multimodal d'enjeux métropolitains
- ◆ Site multimodal d'enjeux territoriaux



Pole de centralité à conforter

Extrait du SDRIF (Source : SDRIF)

4 Situation du projet vis-à-vis des documents d'urbanisme

4.1 La compatibilité avec le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF)

Le schéma directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) est un document de planification stratégique qui a pour objectif de maîtriser la croissance urbaine et démographique, l'utilisation de l'espace tout en garantissant le rayonnement international de cette région. Il a été élaboré par le conseil régional d'Île-de-France en collaboration avec l'État et engage résolument le territoire régional dans une relation vertueuse entre développement urbain et transport. Le SDRIF a été approuvé par décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013.

Cet outil de planification s'impose juridiquement aux schémas de cohérence territoriale (SCoT) et en leur absence, ce qui est le cas pour la région d'Île-de-France, aux plans locaux d'urbanisme (PLU) ou tout documents en tenant lieu.

Ce document fixe les grandes orientations d'aménagement à l'échelle du territoire régional, il constitue un cadre de réflexion et une vision stratégique mettant en cohérence sur le territoire régional l'ensemble des composantes de l'aménagement et de ses acteurs. Les grandes orientations fixées par le SDRIF sont précisées par la destination particulière des terres fixées par les dispositions des différents zonages des plans locaux d'urbanisme.

Les grands objectifs d'aménagement et de développement durables fixés par le SDRIF sont transposés dans la carte de destination générale des différentes parties du territoire (CGDT), ces orientations doivent être appréciées à l'échelle 1/150 000^e, à l'échelle du projet spatial régional. Il appartient aux plans locaux d'urbanisme de préciser ces grandes orientations, sans compromettre la réalisation de ces objectifs régionaux, en fixant la destination particulière des terres par le biais des différents zonages.

A la lecture de la CGDT, le projet se situe sur un « Espace urbanisé à optimiser » en bordure d'« Espaces agricoles ».

L'avenue Vauban est identifiée comme liaison verte et un principe de liaison de transports collectifs avec un niveau de desserte métropolitain traverse le périmètre du projet.

Le document des orientations réglementaires du SDRIF indique que dans les espaces agricoles, sont exclus tous les installations, ouvrages et travaux autres que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

Cependant, « à titre exceptionnel, lorsqu'ils ne peuvent être accueillis dans les espaces urbanisés, des ouvrages et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif de niveau intercommunal [...] » peuvent toutefois être autorisés sous condition de ne pas nuire à l'activité agricole ou de ne pas remettre en cause sa pérennité.

Le nouvel établissement pénitentiaire répond à un objectif d'intérêt collectif et les recherches de sites alternatifs susceptibles d'accueillir le projet en Seine-Saint-Denis n'ont pas été concluantes. Le site de Tremblay-en-France disposant, en plus des caractéristiques attendues d'un site, d'une situation privilégiée à proximité immédiate de la maison d'arrêt de Villepinte, il constituait donc le choix évident d'implantation du nouvel établissement.

Cette implantation permettra de mutualiser les fonctions présentes dans la zone hors enceinte (bâtiment d'accueil des familles, locaux du personnel, espaces de stationnement) avec celles de la maison d'arrêt de Villepinte. L'accès proposé consiste à réutiliser l'accès à la maison d'arrêt existante de Villepinte à partir de l'avenue Vauban.

Aussi, d'un point de vue réglementaire, le projet est compatible avec le SDRIF au titre de l'exception prévue pour les projets d'intérêt collectif malgré l'identification au d'espaces agricoles à préserver.

Par ailleurs, l'échelle du SDRIF est peu pertinente compte tenu de la taille assez restreinte du projet, de l'échelle de lecture de la CGDT et du manque de précision du SDRIF sur les bordures des figurés.

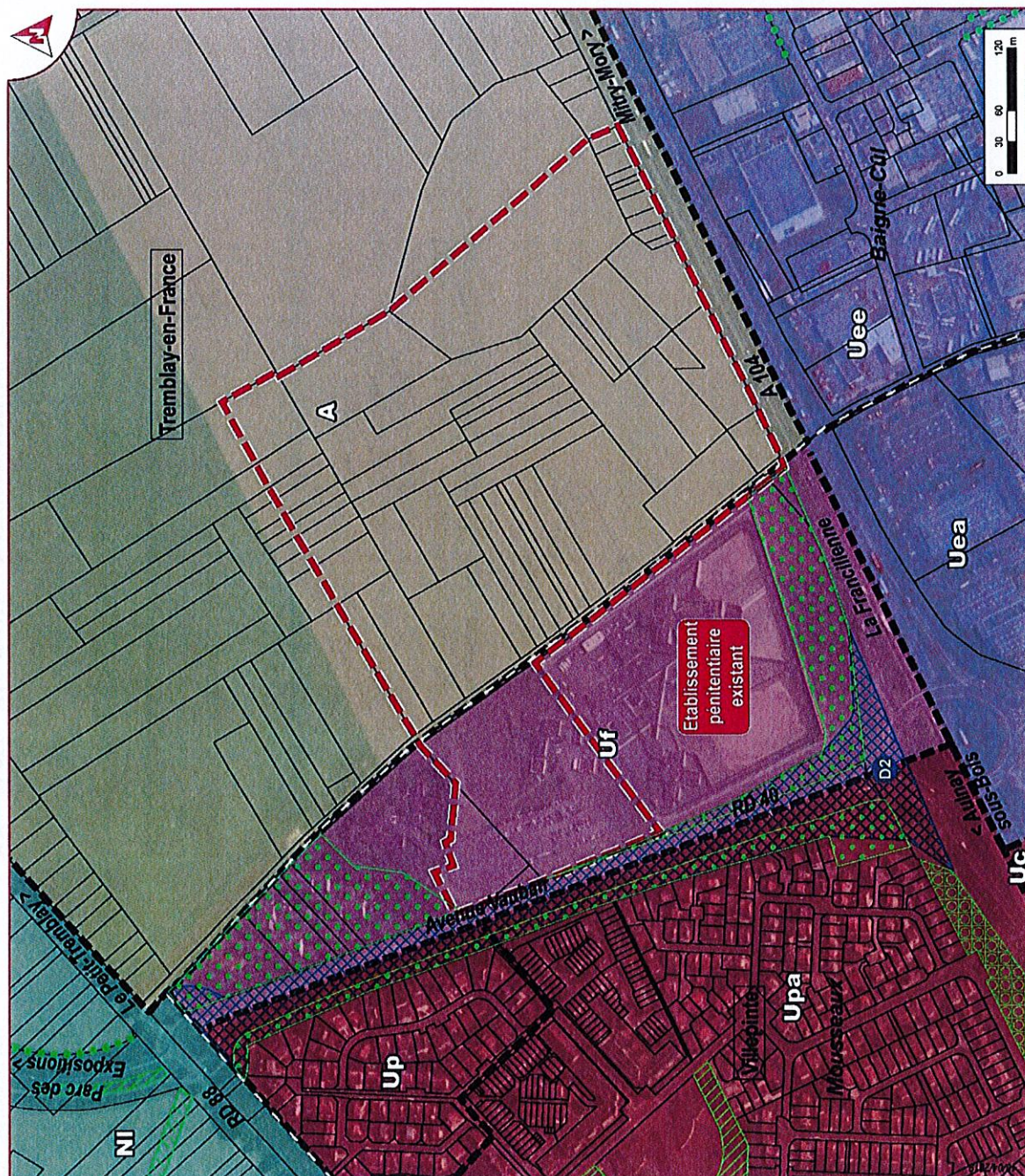
Le projet d'établissement pénitentiaire est compatible avec le SDRIF.

Zonage du PLU

-  Périmètre du site d'étude
-  Limite de commune
-  Zone mixte
-  Zone d'équipement
-  Zone d'activité
-  Zone agricole
-  Espace naturel et de loisirs
-  Espace Boisé Classé
-  Emplacement réservé
-  Secteur Vallée du Sausset (art. L.123.1.5.7 du Code de l'Urbanisme)
-  Secteur parc (art. L.123.1.5.7 du Code de l'Urbanisme)
-  Secteur paysager (art. L.123.1.5.7 du Code de l'Urbanisme)
-  Alignement d'arbres existants ou à créer (art. L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme)



Fond de plan : osi
Sources : PLU / EGIS / IGN



4.2 La compatibilité avec le PLU de Villepinte

Le PLU de Villepinte a été approuvé le 18 décembre 2017.

Le périmètre du projet recoupant la commune de Villepinte n'est pas concerné par les orientations générales du PADD du PLU de Villepinte ni par aucune orientation d'aménagement.

Le site d'étude est inscrit en zone d'équipement (Uf).

Cette zone couvre l'hôpital Ballanger à l'entrée ouest de la ville et l'établissement pénitentiaire à l'est, au nord de l'A104. Ils sont implantés sur des emprises foncières importantes. La zone Uf a donc une vocation particulière liée à ces grands équipements et à leurs besoins.

Dans cette zone Uf, sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- « constructions destinées à l'habitation, pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des activités autorisées ;
- constructions destinées au logement du personnel de l'hôpital et de l'établissement pénitentiaire ;
- les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager (travaux sur voirie, aménagements d'espaces verts etc.), ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ;
- les installations classées à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels
- l'extension ou la transformation des installations classées existantes à condition que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant et, en cas de transformation, que ces travaux entraînent une atténuation des nuisances dont ces installations sont la cause ;
- les annexes sous réserve d'avoir une hauteur totale à 3,50 m et d'une emprise au sol de moins de 20 m² ;
- dans les secteurs parcs identifiés sur les documents graphiques, les constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique à hauteur de 5% de la surface protégée ;
- dans les secteurs paysagers identifiés sur les documents graphiques, les constructions, ouvrages ou installations

autorisés dans la zone, dans la limite de 30 % de l'emprise protégée et en préservant, dans la mesure du possible, les arbres ou plantations existantes ».

Le règlement de la zone Uf permet la construction des équipements et aménagements liés à la réalisation d'un établissement pénitentiaire.

Aucun Espace Boisé Classé, Espace Paysager à Protéger, ou Emplacement Réserve ne concerne le site d'étude.

Le projet de construction d'établissement pénitentiaire est compatible avec le PLU de Villepinte.
--

4.3 La compatibilité avec le PLU de Tremblay-en-France

Les dispositions du PLU de la commune de Tremblay-en-France ne permettent pas, en l'état actuel, la construction de l'établissement pénitentiaire et doivent donc être revues pour être mises en compatibilité avec le projet.

L'analyse du PLU vis-à-vis du projet est détaillée au chapitre suivant.

5 Analyse de la compatibilité du projet avec le PLU en vigueur de Tremblay-en-France

Le PLU de Tremblay-en-France a été approuvé le 30 mai 2011. Il a par la suite fait l'objet de plusieurs ajustements réglementaires :

- une modification n°1 en septembre 2013 ;
- une déclaration de projet en octobre 2016 ;
- 7 modifications simplifiées dont la dernière a eu lieu en avril 2018.

Le Conseil Municipal a décidé d'engager la révision du PLU lors de sa séance du 29 mars 2012. Cette révision est portée par l'Établissement Public Territorial Paris Terre d'Envol, conjointement avec les services de la ville. Cependant, le calendrier de la procédure n'est pas stabilisé, compte tenu de plusieurs procédures qui le re-questionne (SCOT métropolitain, PLU I, etc.).

Le périmètre du projet est inscrit en zone agricole (A) du PLU. Le projet retenu sera consommateur d'environ 15 ha de terres agricoles ce qui représente 0,7 % de la superficie de la commune de Tremblay-en-France et 6 % de la superficie en zone A de la commune.

La compatibilité du projet de construction de l'établissement pénitentiaire avec les différentes pièces du PLU (listées au paragraphe 2.2) est présentée ci-après.

5.1 Le rapport de présentation

Le rapport de présentation doit permettre de comprendre le contexte territorial, le projet d'aménagement retenu et les règles fixées. Il permet donc notamment d'apprécier la justification et la finalité du zonage agricole.

En effet, dans le but de maintenir un équilibre entre aménagement urbain et protection des espaces, et en cohérence avec les prescriptions du SDRIF (Schéma Directeur de la Région Île-de-France), le rapport de présentation rappelle les objectifs de maintien d'une ceinture verte autour du Vieux Pays, des espaces agricoles, de valorisation du ru du Sausset et du Canal de l'Ourcq ainsi que du maintien d'espaces boisés.

Le tome 3 du rapport de présentation « Justification des choix retenus » présente une partie sur les « Choix retenus pour établir le PADD » et les « Choix retenus pour établir les orientations particulières d'aménagement ». Le projet :

- n'étant pas compatible avec les axes 2 et 3 du PADD (Cf. chapitre 5.2 ci-après) ;
- devant faire l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) (Cf. chapitre 5.3 ci-après) ;

ces chapitres devront être mis à jour.

Ce même tome présente également une partie sur les « Choix retenus pour établir le zonage et le règlement ». Sont notamment présentés dans cette partie :

- un « tableau des superficies des zones du plan local d'urbanisme » (page 67) ;

- un « tableau des principales caractéristiques des zones du plan local d'urbanisme » (pages 68 et 69) ;
- la « Justification des règles retenues dans les zones à urbaniser » (pages 93 et suivantes).

Une nouvelle zone spécifique 1AUp étant créée, ces tableaux et ce chapitre devront être mis à jour.

Le tome 4 du rapport de présentation « Analyse des incidences » présente une partie sur « Les incidences du PLU sur l'environnement des principaux sites susceptibles d'être touchés de manière notable et mesures compensatoires ». **Une nouvelle zone spécifique 1AUp étant créée, ce chapitre devra être complété.**

Le projet de construction d'établissement pénitentiaire n'est pas compatible avec le rapport de présentation.

Les différents chapitres mentionnés ci-avant devront être mis à jour suite à la création de la nouvelle zone spécifique 1AUp.

5.2 Le projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) constitue l'expression des objectifs à réaliser en matière d'aménagement et de valorisation du territoire communal.

Il se décline selon quatre axes qui définissent le projet et ont vocation à se traduire dans les diverses politiques que permet d'aborder le PLU (habitat, déplacements, urbanisme, nature, économie, équipements, foncier, ressources, ...) :

- Une ville au cœur de la multimodalité ;
- Une ville active ;
- Une ville solidaire et renouvelée ;
- Une ville accueillante et préservée.

L'axe 2 « une ville active » se traduit notamment par l'orientation suivante : « pérenniser les espaces agricoles viables ». Au regard de la carte illustrant l'axe 2 et dans le cadre de cette orientation, le périmètre du projet est situé dans un secteur visant à :

- permettre le maintien d'une agriculture productive tout en évitant les conflits d'usage ;
- conserver la vocation agricole des surfaces nécessaires aux exploitations viables et/ou présentant un intérêt patrimonial.

L'axe 3 « une ville solidaire et renouvelée » se traduit notamment par l'orientation suivante : « conforter la structure urbaine et préserver les coupures vertes ». Au regard de la carte illustrant l'axe 3 et dans le cadre de cette orientation, le périmètre du projet est situé dans un secteur identifié comme « espace agricole ».

Le projet de construction d'établissement pénitentiaire n'est pas compatible avec les orientations des axes 2 et 3 du PADD.

Les orientations des axes 2 et 3 du PADD ainsi que les cartes illustrant chacun de ces axes seront modifiées afin d'y intégrer l'établissement pénitentiaire.

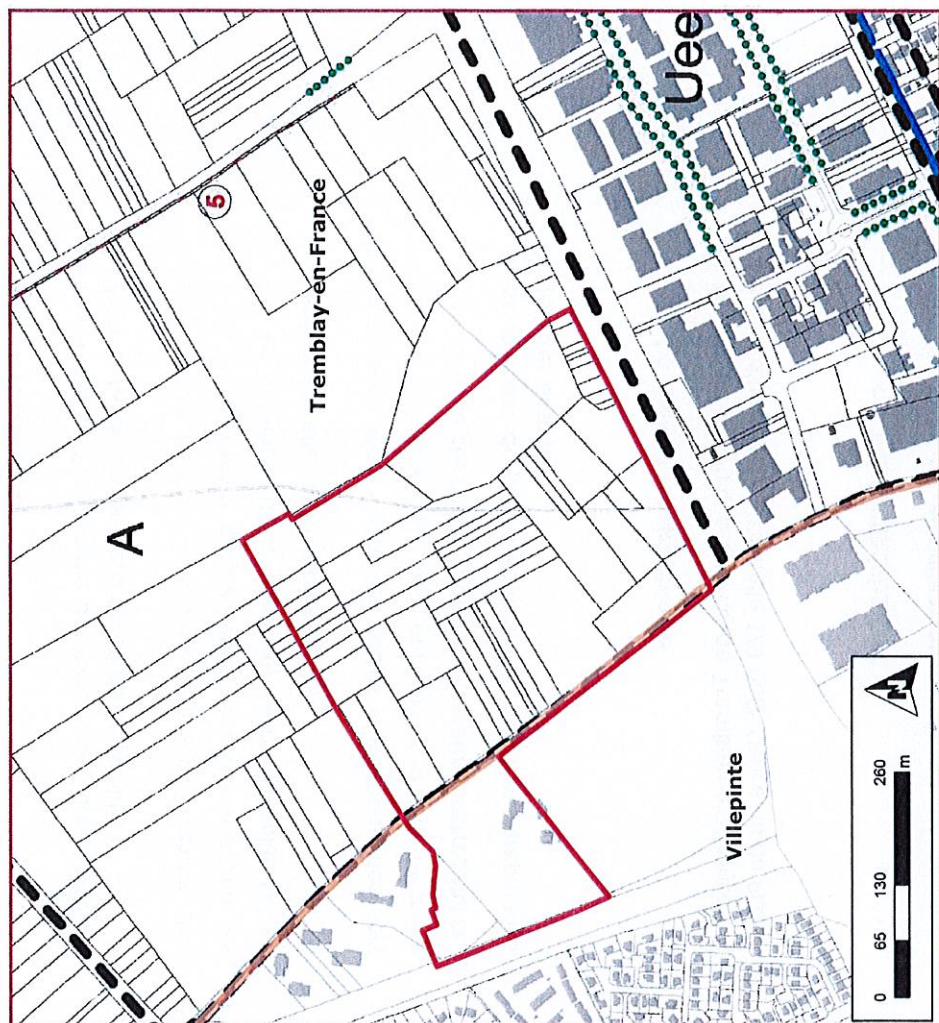
5.3 Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) comprennent des dispositions qui définissent des principes d'aménagement permettant d'orienter le développement de certains quartiers ou secteurs.

En matière d'aménagement, ces orientations peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement pour mettre en valeur, réhabiliter, structurer ou aménager des quartiers ou des secteurs et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Le périmètre du projet n'est concerné par aucune orientation d'aménagement du PLU de Tremblay-en-France.

Une zone 1AUp étant créée, des OAP dédiées à cette nouvelle zone seront également rédigées afin de permettre la réalisation de l'équipement.



PLU approuvé le 30 mai 2013 - MS n°7 du 9 avril 2018

Extrait du règlement graphique du PLU de Tremblay-en-France (Pièce 4b)

5.4 Le règlement et les zones concernées

Le règlement du PLU incarne par excellence l'urbanisme dit « réglementaire », avec deux fonctions originelles :

- la première consiste à fixer les règles d'affectation des sols en délimitant quatre types de zones à savoir les zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et enfin naturelles et forestières (N) ;

- la seconde réside dans les règles d'utilisation des sols fixant les règles de fond applicables à l'intérieur de chacune de ces zones et déterminer leur constructibilité.

Il est composé de pièces écrites, de documents graphiques et de listes associées.

✓ Le règlement graphique

Le règlement graphique du PLU de Tremblay-en-France est composé d'une carte à l'échelle 1/9 000^e (Pièce 4b du PLU).

○ Le zonage lui-même

Le site du projet est actuellement classé en zone A « zone agricole » correspondant aux terrains, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologiques ou économiques des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

○ Les autres éléments figurant sur le règlement graphique

Le plan de zonage du PLU ne recense aucun autre élément au droit du périmètre du projet (espaces boisés classés, secteurs paysagers, alignements d'arbres, emplacements réservés, éléments bâtis à conserver, etc.).

✓ Le règlement d'urbanisme

Dans cette zone A, le règlement du PLU interdit les occupations du sol qui ne sont pas mentionnées dans l'article A.2 du titre 4 de son règlement (« Dispositions applicables à la zone agricole »). Les occupations mentionnées et donc autorisées par le règlement sont :

- « les constructions, extensions et installations à destination agricole dès lors qu'elles sont nécessaires et directement liées à une exploitation agricole telle que définie aux articles L.311-1 et L.312-1 du Code Rural ;

- les constructions à usage d'habitation dans la limite d'une seule construction par unité d'exploitation. La superficie hors œuvre nette maximale autorisée est de 250 m², sous réserve de l'existence légale d'au moins un bâtiment technique soumis à autorisation de construire dans un rayon de 30 m maximum par rapport au lieu projeté pour édifier cette construction ;

- l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existante, nécessaires à l'exploitation agricole dans la limite de 30% de la SHON existante et

que la SHON globale (extension comprise) n'excède pas 250 m² ;

- les installations classées pour la protection de l'environnement, dès lors qu'elles sont nécessaires à une exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles font l'objet d'un traitement paysager de qualité, limitant l'imperméabilisation des sols ou qu'elles sont nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris ;
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- la démolition de tout ou partie des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7 du code de l'urbanisme, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble et de faire l'objet d'une autorisation préalable. »

La construction d'un établissement pénitentiaire ne peut être assimilée à la création de « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ».

Le projet d'établissement pénitentiaire n'est pas autorisé par le règlement de la zone A.

Ce projet suppose le passage d'un classement en zone A en zone à urbaniser dans le PLU.

Plus particulièrement, la construction d'un établissement pénitentiaire étant spécifique, il convient de créer un nouveau sous-secteur spécifiquement et exclusivement destiné à la réalisation de cet équipement : **Zone à urbaniser à vocation pénitentiaire (1AUp)**.

Le projet de construction de l'établissement pénitentiaire n'est pas compatible avec le classement actuel du site en zone A et les dispositions réglementaires de ce zonage.

La création d'un nouveau zonage 1AUp entraînera la modification du plan de zonage du PLU de Tremblay-en-France pour y faire figurer la nouvelle zone.

De nouvelles dispositions réglementaires applicables à cette nouvelle zone, s'intégrant au règlement, doivent donc être rédigées.

Le projet de construction d'établissement pénitentiaire est compatible avec les autres éléments figurant sur le règlement graphique.

5.5 Les annexes

Les annexes regroupent d'autres dispositions concernant l'occupation du sol sur les territoires couverts par le PLU et qui relèvent pour la plupart d'autres législations.

Elles ont un caractère informatif et permettent de prendre connaissance de l'ensemble des contraintes administratives applicables. Elles sont un complément nécessaire tant au rapport de présentation qu'aux dispositions réglementaires.

Elles peuvent prendre la forme d'annexes informatives ou de documents graphiques complémentaires où figurent un certain nombre de zones et périmètres.

Le plan 6b des servitudes d'utilité publique à l'échelle 1/9 000^e fait apparaître 1 servitude au droit du périmètre du projet :

- Servitude PT1 relative à la protection des centres radioélectriques contre les obstacles.

Le territoire de Tremblay-en-France est également concerné par les dégagements nécessaires à l'exploitation des aéroports de Paris – Charles de Gaulle et Paris – Le Bourget. Les cônes de dégagement sont soumis, par le Code de l'Aviation Civile, à une servitude régissant les travaux de voirie, de construction, de débroussaillage, et de terrassement. Elle forme la servitude « TS » non représentée sur le plan 6b du PLU.

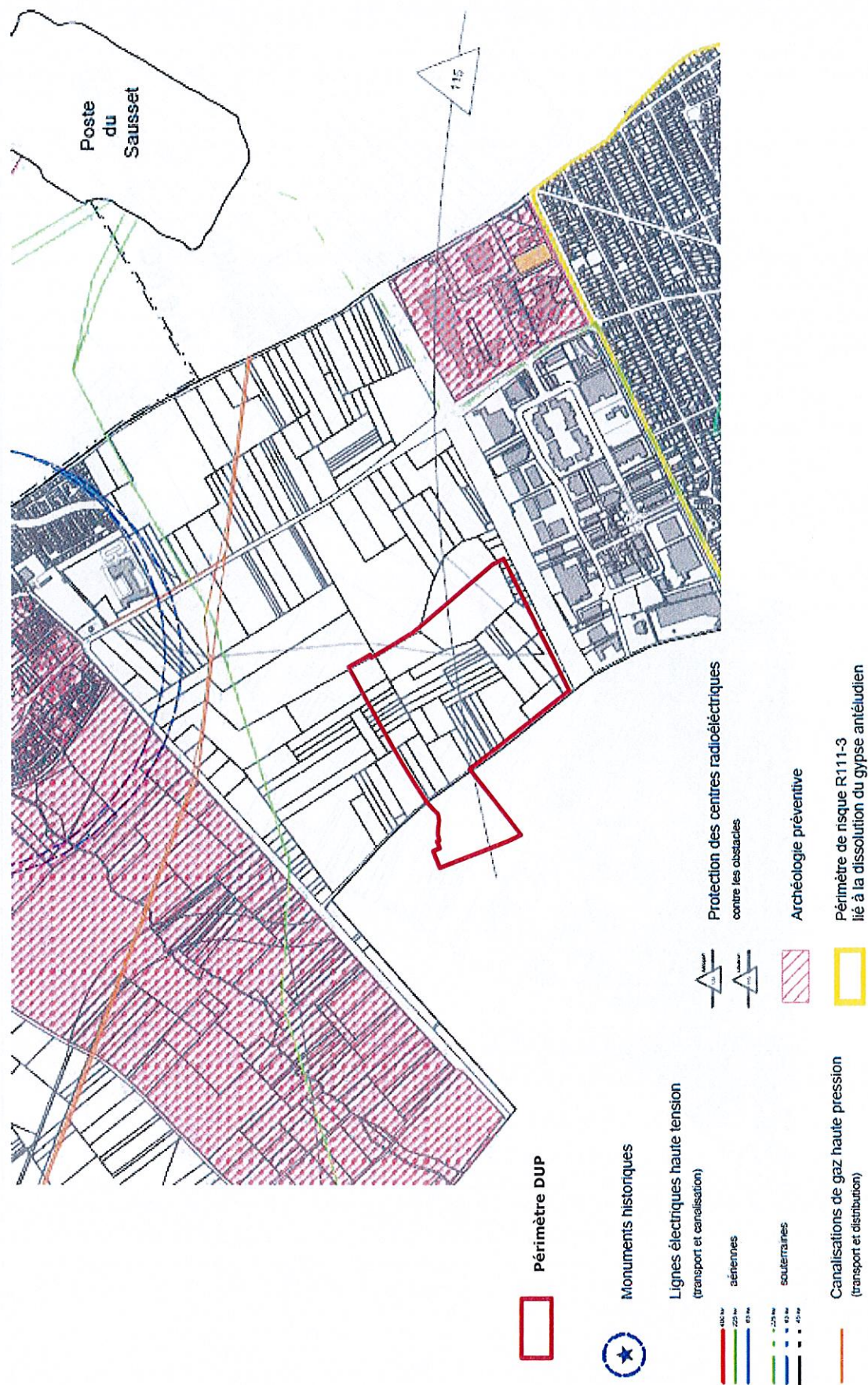
Le plan 6c à l'échelle 1/9 000^e illustrant le plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aéroport de Paris – Charles de Gaulle indique que le périmètre du projet est localisé en dehors des zones du PEB.

Le plan 6d à l'échelle 1/9 000^e illustrant les zones de restrictions ou d'informations en matière d'urbanisation de part et d'autre des canalisations de transport de gaz indique que la partie nord-est du périmètre du projet est localisé dans cette zone.

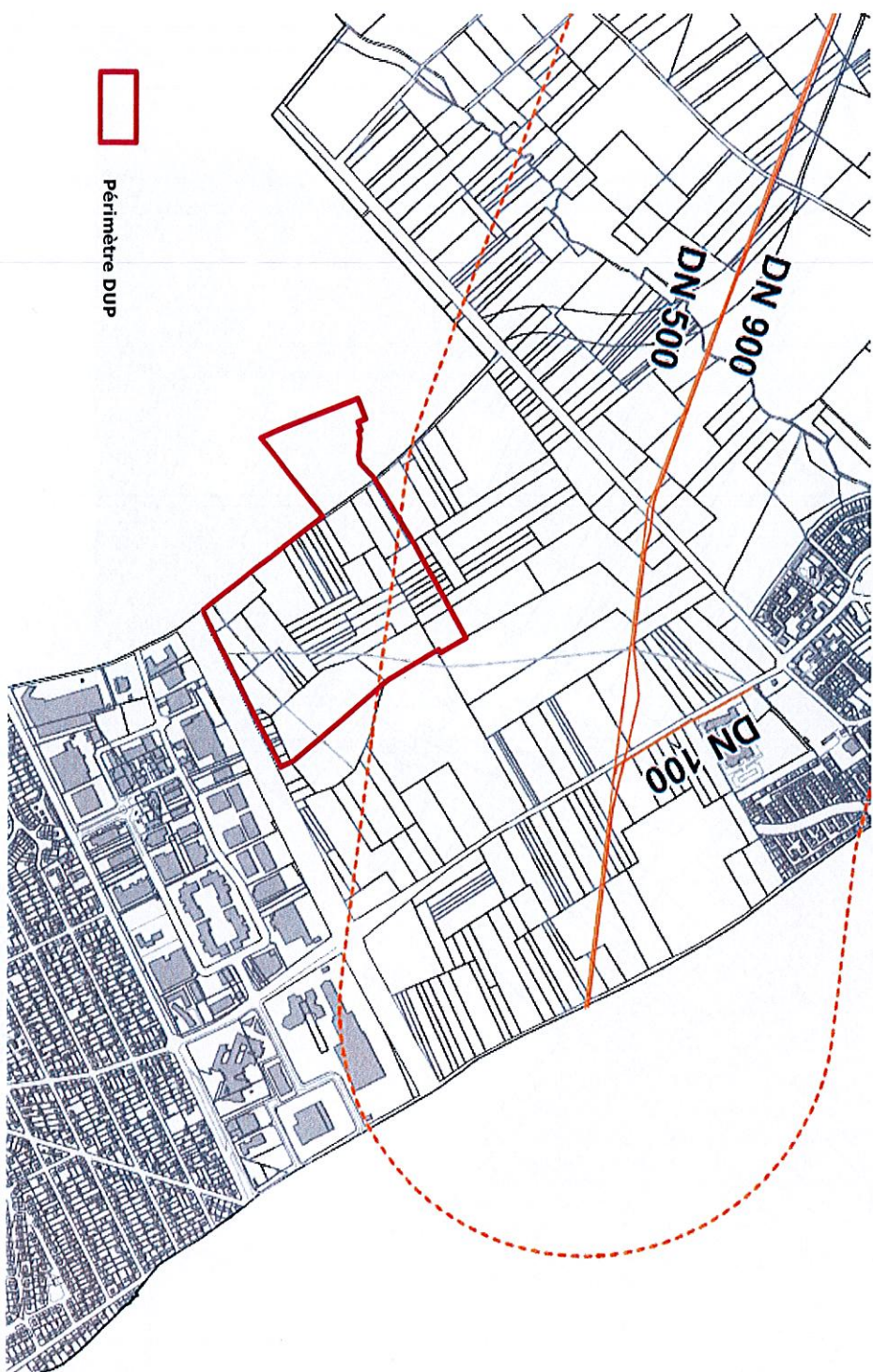
Le plan 7a à l'échelle 1/9 000^e illustrant les droits de préemption et les périmètres de déclaration d'utilité publique indique que le périmètre du projet est localisé au sein du périmètre de droit de préemption au bénéfice de la SAFER (Société d'aménagement foncier et d'établissement rural).

La construction de l'établissement pénitentiaire intégrera les prescriptions imposées par la servitude PT1 et par les zones de restrictions aux abords des canalisations de gaz.

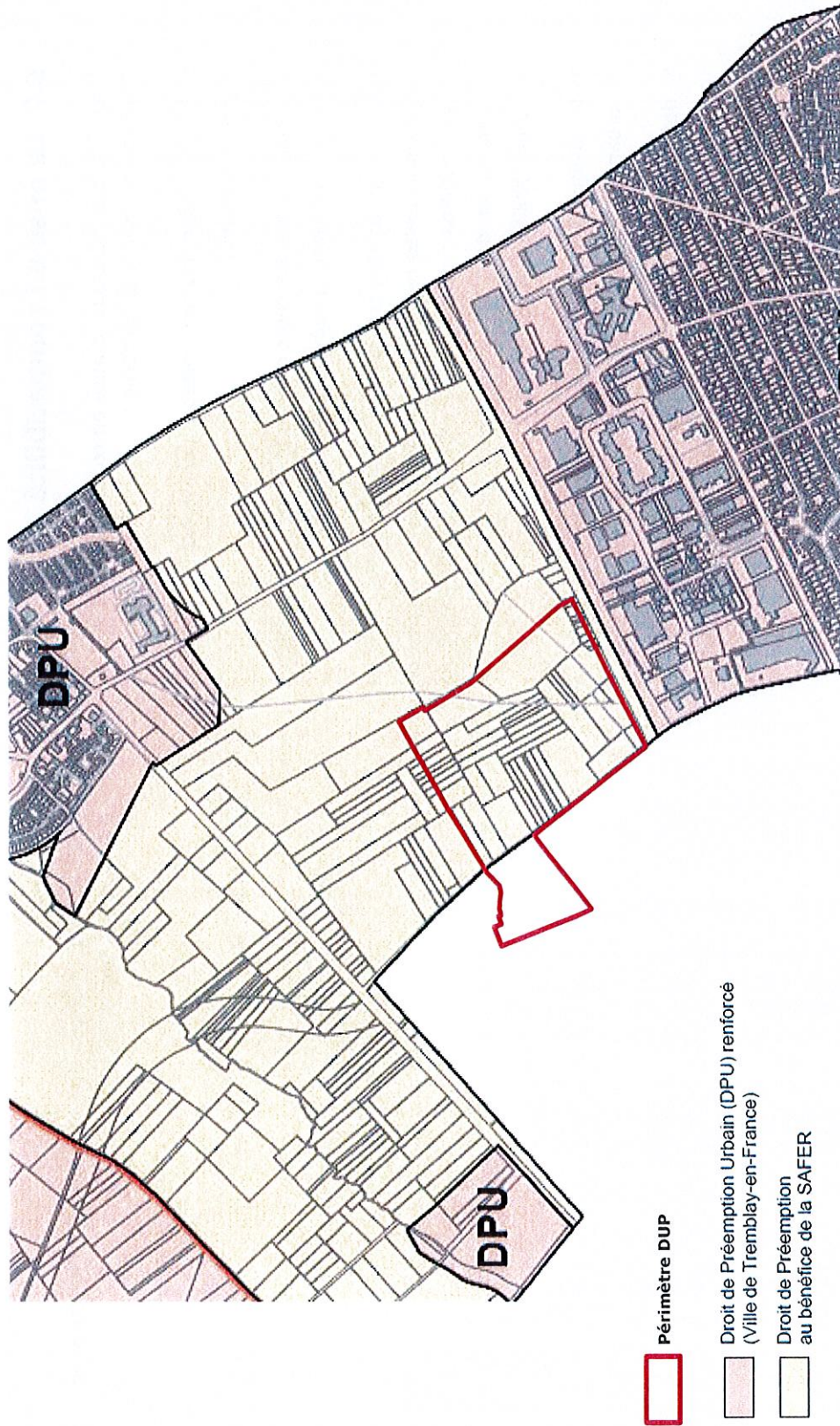
Le projet est compatible avec les annexes.



Extrait du plan des servitudes d'utilité publique et informations complémentaires du PLU de Tremblay-en-France (Pièce 6b)



Extrait du plan des canalisations de gaz – Zones de restrictions ou d'informations en matière d'urbanisation du PLU de Tremblay-en-France (Pièce 6d)



Extrait du plan des droits de préemption et des périmètres de déclaration d'utilité publique du PLU de Tremblay-en-France (Pièce 7a)

5.7 La mise en compatibilité

Ainsi, le projet nécessite la mise en compatibilité du PLU de Tremblay-en-France et concerne :

Les autres pièces du document d'urbanisme ne nécessitent pas d'évolution.

- la justification des choix retenus pour le PADD complétée avec le projet ;
- la justification des choix retenus pour les OAP complétée avec les OAP de la nouvelle zone 1AUp créée ;
- deux extraits des tableaux des superficies par zone et des principales caractéristiques des zones du rapport de présentation : dans la version initiale du document en vigueur et dans la version revue pour être mise en compatibilité avec le projet ;
- la justification des règles retenues dans les zones à urbaniser à court terme complétée avec la zone 1AUp ;
- deux extraits de deux cartes du PADD concernées par le projet et du texte associé : dans la version initiale du document en vigueur et dans la version revue pour être mise en compatibilité avec le projet ;
- les OAP de la nouvelle zone 1AUp créée ;
- deux extraits du plan de zonage concerné par le projet : dans la version initiale du document en vigueur et dans la version revue pour être mise en compatibilité avec le projet ;
- le règlement de la nouvelle zone 1AUp créée.

6 Évolutions apportées au PLU de Tremblay-en-France dans le cadre de la mise en compatibilité

Ce chapitre définit les différentes propositions de mise en compatibilité qui vont adapter les dispositions du PLU en vigueur de Tremblay-en-France afin de permettre à terme la réalisation du projet d'établissement pénitentiaire.

Plus précisément, pour rendre possible la réalisation du projet, compte tenu du contexte décrit avant, ces évolutions consisteront en :

- **la reprise du rapport de présentation** afin de compléter la justification :
 - des choix retenus pour le PADD ;
 - des choix retenus pour les OAP ;
 - des choix retenus pour établir le zonage et le règlement ;
- **la reprise de deux axes du PADD** afin de compléter les orientations et de dessiner l'implantation de l'établissement pénitentiaire ;
- **la création d'OAP spécifiques** uniquement destinées à la construction de l'établissement pénitentiaire et des équipements et installations liées à cet établissement ;

- **la reprise du plan de zonage** afin de classer l'ensemble des terrains concernés en zone 1AUp (zone À Urbaniser à vocation Pénitentiaire) ;
- **l'écriture du règlement d'urbanisme de la zone 1AUp** afin d'y introduire les dispositions propres à cette nouvelle zone.

6.1 Les principes retenus pour la mise en compatibilité

Le projet d'établissement pénitentiaire se présente comme une opération d'urbanisation importante, portant sur une superficie d'environ 19,4 ha (emprise DUP) sur les communes de Tremblay-en-France et Villepinte. Sur la commune de Villepinte (4,1 ha) il concerne une partie des emprises de la maison d'arrêt existante (parkings et bâtiments annexes). Sur la commune de Tremblay-en-France (15 ha), il s'implante dans un espace actuellement à usage agricole, en bordure de l'autoroute A104 (La Francilienne) dans le prolongement de la maison d'arrêt existante de Villepinte. L'ensemble des réseaux est présent à proximité de l'emprise du projet au niveau de la maison d'arrêt de Villepinte.

Au vu des dispositions de mise en compatibilité du PLU prises en application du code de l'urbanisme, la zone 1AUp (À Urbaniser) permet l'accueil de l'opération (zones destinées à une urbanisation future à court terme.).

Compte tenu des principes régissant les mises en compatibilité, cette zone sera déterminée par l'emprise nécessaire à la réalisation de l'équipement pénitentiaire projeté et délimitée avec précision.

La zone 1AU permet dès à présent la réalisation d'opérations de construction et d'aménagement, sous réserve que celles-ci respectent les dispositions du règlement ainsi que les principes d'aménagement des OAP (si elles existent).

Compte tenu de la nature du projet et des caractéristiques propres associées à l'implantation d'un établissement pénitentiaire, il convient de **créer un nouveau secteur à vocation spécifique, intitulé « 1AUP » uniquement destiné à la réalisation d'un établissement pénitentiaire** sur le court-terme.

6.2 Les évolutions du rapport de présentation

La mise en compatibilité du PLU de Tremblay-en-France en vue de la construction de l'établissement pénitentiaire nécessite d'apporter plusieurs modifications au rapport de présentation.

6.2.1 Choix retenus pour établir le PADD

Dans la partie « Choix retenus pour établir le PADD » du tome 3, chacun des 4 axes du PADD fait l'objet d'une justification.

Deux axes nécessitent d'être complétés afin de prendre en compte la construction de l'établissement pénitentiaire (Cf. chapitre 6.3).

Cela entraîne une reprise de la rédaction de justification afin de prendre en compte l'aménagement du projet :

- « Axe 2 – Une ville active » (pages 45 et suivante) ;
- « Axe 3 – Une ville solidaire et renouvelée » (pages 49 et suivantes).

Les chapitres à modifier sont les suivants :

« Axe 2 – Une ville active »

1. Assurer la vitalité économique de Tremblay-en-France en cohérence avec les projets régionaux

Rédaction – Avant mise en compatibilité

Tremblay-en-France fait partie du secteur désigné « pôle tertiaire-aéroportuaire de Roissy / Tremblay-en-France / Le Bourget Villepinte », dans les orientations du SDRIF (projet adopté le 25 septembre 2008). Il est aussi identifié en tant que « territoire de rayonnement économique international » et affirmé dans le nouveau contrat de plan État-Région (CPER) comme « territoire de projet de dimension internationale ». Dans le SDRIF 1994, Tremblay-en-France faisant partie des « centres d'envergure européen ». Le développement urbain du territoire communal est fortement impacté par l'aéroport à travers l'aménagement de la futur ZAC Sud Charles de Gaulle.

Le PADD se doit donc d'affirmer la logique de cohérence de développement des parcs d'activités existants et futurs avec les territoires voisins, ainsi que le renouvellement et le développement de zones stratégiques dans la plateforme aéroportuaire : roissypôle et la zone de fret. La capacité fret est en effet estimé à 4 millions de tonnes, ce qui équivalait au double des mouvements actuels.

Parallèlement, la réaffectation du circuit Carole à un autre usage est justifiée par le projet de déplacer cet équipement non-conforme aux normes acoustiques, dont les infrastructures ont vieilli et ne sont plus aux normes de sécurité, et dont la localisation à proximité immédiate d'activités économiques existantes ou futures n'est pas pertinente.

Enfin, le PADD intègre le secteur d'urbanisation conditionnelle prévue dans le projet de SDRIF adopté en 2008, secteur qui s'étendra essentiellement sur la commune de Mitry-Mory et engloberait la zone d'activités industrielles de Mitry-Compans.

Rédaction – Après mise en compatibilité

Tremblay-en-France fait partie du secteur désigné « pôle tertiaire-aéroportuaire de Roissy / Tremblay-en-France / Le Bourget Villepinte », dans les orientations du SDRIF (projet adopté le 25 septembre 2008). Il est aussi identifié en tant que « territoire de rayonnement économique international » et affirmé dans le nouveau contrat de plan État-Région (CPER) comme « territoire de projet de dimension internationale ». Dans le SDRIF 1994, Tremblay-en-France faisant partie des « centres d'envergure européen ». Le développement urbain du territoire communal est fortement impacté par l'aéroport à travers l'aménagement de la futur ZAC Sud Charles de Gaulle.

Le PADD se doit donc d'affirmer la logique de cohérence de développement des parcs d'activités existants et futurs avec les territoires voisins, ainsi que le renouvellement et le développement de zones stratégiques dans la plateforme aéroportuaire : roissypôle et la zone de fret. La capacité fret

est en effet estimé à 4 millions de tonnes, ce qui équivaut au double des mouvements actuels.

Parallèlement, la réaffectation du circuit Carole à un autre usage est justifiée par le projet de déplacer cet équipement non-conforme aux normes acoustiques, dont les infrastructures ont vieilli et ne sont plus aux normes de sécurité, et dont la localisation à proximité immédiate d'activités économiques existantes ou futures n'est pas pertinente.

Le PADD intègre le secteur d'urbanisation conditionnelle prévue dans le projet de SDRIF adopté en 2008, secteur qui s'étendra essentiellement sur la commune de Mitry-Mory et engloberait la zone d'activités industrielles de Mitry-Compans.

Par ailleurs, Tremblay-en-France accueillera un établissement pénitentiaire qui sera construit dans le prolongement de la maison d'arrêt existante de Villepinte.

« Axe 3 – Une ville solidaire et renouvelée »

3. Adapter les équipements et services aux évolutions urbaines futures

Rédaction – Avant mise en compatibilité

La commune de Tremblay-en-France bénéficie d'un bon niveau d'équipements excepté dans certains domaines de la santé (médecins généralistes notamment). D'autre part, un certain déficit est ressenti dans le domaine des équipements culturels.

C'est pourquoi le PADD insiste sur la nécessité d'attirer les professionnels de santé et de stimuler le rayonnement de l'offre culturelle. Les besoins d'extension de l'hôpital privé du Vert Galant, équipement sanitaire structurant pour la commune, ont été pris en compte dans le PADD et dans la définition du zonage et du règlement.

Par ailleurs, en fonction des objectifs démographiques et d'accueil de population, le diagnostic a mis en évidence des besoins en accueil de la petite enfance et en équipements scolaires. Il sera donc indispensable de réorganiser l'offre en équipements scolaires en fonction de l'évolution démographique.

Les besoins en équipements liés à la croissance démographique ont en particulier été pris en compte au Vieux Pays. L'objectif est, en effet, de conforter le Vieux Pays par la création de logements neufs dans le tissu urbain constitué (à court terme) et en extension du bâti existant (à plus long terme). L'apport de population doit être anticipé afin de répondre aux mieux aux besoins en équipements des habitants. Des emplacements réservés ont été prévus pour permettre la création d'équipements sportifs. L'école Malraux dispose d'une superficie suffisante pour pouvoir d'étendre.

Rédaction – Après mise en compatibilité

La commune de Tremblay-en-France bénéficie d'un bon niveau d'équipements excepté dans certains domaines de la santé (médecins généralistes notamment). D'autre part, un certain déficit est ressenti dans le domaine des équipements culturels.

C'est pourquoi le PADD insiste sur la nécessité d'attirer les professionnels de santé et de stimuler le rayonnement de l'offre culturelle. Les besoins d'extension de l'hôpital privé du Vert Galant, équipement sanitaire structurant pour la commune, ont été pris en compte dans le PADD et dans la définition du zonage et du règlement.

Par ailleurs, en fonction des objectifs démographiques et d'accueil de population, le diagnostic a mis en évidence des besoins en accueil de la petite enfance et en équipements scolaires. Il sera donc indispensable de réorganiser l'offre en équipements scolaires en fonction de l'évolution démographique.

Les besoins en équipements liés à la croissance démographique ont en particulier été pris en compte au Vieux Pays. L'objectif est, en effet, de conforter le Vieux Pays par la création de logements neufs dans le tissu urbain constitué (à court terme) et en extension du bâti existant (à plus long terme). L'apport de population doit être anticipé afin de répondre aux mieux aux besoins en équipements des habitants. Des emplacements réservés ont été prévus pour permettre la création d'équipements sportifs. L'école Malraux dispose d'une superficie suffisante pour pouvoir d'étendre.

Enfin, Tremblay-en-France accueillera un établissement pénitentiaire. Sa localisation sur la commune est justifiée par la présence de la maison d'arrêt de Villepinte en limite communale. L'établissement sera construit dans le prolongement de la maison d'arrêt existante et utilisera l'accès existant par l'avenue Vauban à Villepinte et certaines fonctions seront mutualisées avec l'établissement existant (parkings et bâtiments d'accueil des familles et du personnel, ...).

6.2.2 Choix retenus pour établir les OAP

Dans la partie « Choix retenus pour établir les orientations particulières d'aménagement » du tome 3, chacun des secteurs comportant des orientations d'aménagement fait l'objet d'une justification.

Une zone 1AUp étant créée, des OAP dédiées à cette nouvelle zone doivent être rédigées afin de permettre la réalisation de l'équipement (Cf. chapitre 6.4).

La partie introductive de la partie « Choix retenus pour établir les orientations particulières d'aménagement » nécessite d'être complétée afin d'intégrer le secteur du futur établissement pénitentiaire.

Le chapitre à modifier page 59 est le suivant :

Rédaction – Avant mise en compatibilité

L'article L.123-1 du code de l'urbanisme prévoit que les plans locaux d'urbanisme peuvent comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

« Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ». Sur la forme aucune exigence particulière n'est fixée. « Elles peuvent prendre la

forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »

Le diagnostic territorial, l'état initial de l'environnement et le PADD de Tremblay-en-France ont mis en évidence des secteurs à enjeux forts par rapport au développement de la commune.

Ces 3 secteurs sont :

- le Vieux Pays ;
- la ZAC Sud Charles de Gaulle ;
- le secteur gare – centre ville – Pasteur.

C'est pourquoi chacun d'eux fait l'objet d'orientations particulières d'aménagement.

Rédaction – Après mise en compatibilité

L'article L.123-1 du code de l'urbanisme prévoit que les plans locaux d'urbanisme peuvent comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

« Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ». Sur la forme aucune exigence particulière n'est fixée. « Elles peuvent prendre la

forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »

Le diagnostic territorial, l'état initial de l'environnement et le PADD de Tremblay-en-France ont mis en évidence des secteurs à enjeux forts par rapport au développement de la commune.

Ces 4 secteurs sont :

- le Vieux Pays ;
- la ZAC Sud Charles de Gaulle ;
- le secteur gare – centre ville – Pasteur ;
- le secteur du futur établissement pénitentiaire.

C'est pourquoi chacun d'eux fait l'objet d'orientations particulières d'aménagement.

les meilleures conditions de sécurité, de sûreté et de fonctionnalité.

Sa localisation est justifiée par la présence de la maison d'arrêt de Villepinte en limite communale. Cette implantation permet de mutualiser notamment les parkings et les bâtiments d'accueil des familles et de locaux du personnel.

Les principales voies d'accès existantes sont l'A104 au sud et la RD40 à l'ouest sur la commune de Villepinte. L'accès à l'établissement pénitentiaire se fera en prolongeant l'allée des Fossettes à partir de la RD40, accès actuel à la maison d'arrêt de Villepinte.

L'orientation d'aménagement insiste sur la qualité d'insertion urbaine et paysagère qui devra être garantie par le projet en bordure de grandes parcelles agricoles.

Le chapitre à rajouter à partir de la page 62 est le suivant :

Justification des OAP de la zone 1AUp

4- Secteur du futur établissement pénitentiaire

Situé dans le prolongement de la maison d'arrêt de Villepinte en bordure de l'A104, le secteur du futur établissement pénitentiaire se localise en frange d'une plaine agricole.

L'implantation d'un établissement pénitentiaire répond à un cahier des charges strict. Il s'agit de permettre à l'administration pénitentiaire de conduire sa mission dans

6.2.3 Tableau des superficies des zones

Dans le chapitre « A- Principales caractéristiques du zonage et du règlement » de la partie « Choix retenus pour établir le zonage et le règlement » du tome 3, un tableau détaille les surfaces de chaque type de zone déterminé dans le PLU (page 67).

La modification du zonage entraîne un ajustement des superficies par zone. Le tableau des superficies et le texte associé doivent donc être modifiés afin de tenir compte du déclassement du site de projet de la zone A vers la zone 1AUp sur une surface totale d'environ 15 ha.

Tableau des superficies des zones du PLU et texte associé -
Avant mise en compatibilité

	Zone	Superficie en hectares	Part
Zones urbaines	Ua	113	5%
	Uc	92	4%
	Uea	577	25%
	Ueb	244	11%
	Uec	115	5%
	Ued	7	0%
	Uee	47	2%
	Uo	27	1%
	Up	335	15%
	Uv	17	1%
Total zones urbaines		1 574	69%
Zones à urbaniser	1AUe	10	0%
	1AUm	6	0%
	1AUz1	64	3%
	1AUZ2	128	6%
	2AU	31	1%
Total zones à urbaniser		239	11%
Zone agricole	A	249	11%
Total zone agricole		249	11%
Zones naturelles	N	25	1%
	Nl	178	8%
Total zones naturelles		203	9%
Total commune		2 265	100%

L'ensemble des zones urbaines représentent 69% de la superficie du territoire communal et les zones à urbaniser en représentent 11%, soit un total de 80%. La zone agricole constitue 11% de la superficie communale et les zones naturelles en constituent 9%. Les zones urbaines intègrent la spécificité de certains espaces verts du Vieux Pays et du Centre-Ville par le biais de la zone urbaine verte (Uv).

Deux types de zones à urbaniser existent : celles à court terme (1AU) et celles à long terme (2AU). Les zones 1AU comprennent des zones spécialisées à vocation économique (1AUe et 1AUz) et mixte (1AUm). Elles correspondent aux secteurs de projet majeurs pour le développement de la commune. Les zones 2AU correspondent aux réserves foncières de la commune.

La conservation de zones agricoles et naturelles, la création d'une zone urbaine verte et l'instauration d'inscriptions graphiques au titre des art. L123-1-5-7 et L130-1 du Code de l'Urbanisme traduisent la volonté d'assurer un équilibre entre développement urbain et protection des espaces naturels.

Tableau des superficies des zones du PLU et texte associé –
Après mise en compatibilité

	Zone	Superficie en hectares	Part
Zones urbaines	Ua	113	5%
	Uc	92	4%
	Uec	577	25%
	Ueb	244	11%
	Uec	115	5%
	Ued	7	0%
	Uee	47	2%
	Uo	27	1%
	Up	335	15%
	Uv	17	1%
Total zones urbaines		1 574	69%
Zones à urbaniser	1AUe	10	0%
	1AUm	6	0%
	1AUz1	64	3%
	1AUz2	128	6%
	1AUp	15	0,6%
	2AU	31	1%
Total zones à urbaniser		254	11,2%
Zone agricole		234	10,3%
Total zone agricole		234	10,3%
Zones naturelles	N	25	1%
	NI	178	8%
Total zones naturelles		203	9%
Total commune		2 265	100%

L'ensemble des zones urbaines représentent 69% de la superficie du territoire communal et les zones à urbaniser en représentent 11,2%, soit un total de 80,2%. La zone agricole constitue 10,3% de la superficie communale et les zones naturelles en constituent 9%. Les zones urbaines intègrent la spécificité de certains espaces verts du Vieux Pays et du Centre-Ville par le biais de la zone urbaine verte (Uv).

Deux types de zones à urbaniser existent : celles à court terme (1AU) et celles à long terme (2AU). Les zones 1AU comprennent des zones spécialisées à vocation économique (1AUe et 1AUz), mixte (1AUm) et pénitentiaire (1AUp). Elles correspondent aux secteurs de projet majeurs pour le développement de la commune. Les zones 2AU correspondent aux réserves foncières de la commune.

La conservation de zones agricoles et naturelles, la création d'une zone urbaine verte et l'instauration d'inscriptions graphiques au titre des art. L123-1-5-7 et L130-1 du Code de l'Urbanisme traduisent la volonté d'assurer un équilibre entre développement urbain et protection des espaces naturels.

6.2.4 Tableau des principales caractéristiques des zones

Dans le chapitre « A- Principales caractéristiques du zonage et du règlement » de la partie « Choix retenus pour établir le zonage et le règlement » du tome 3, un tableau détaille les principales caractéristiques des zones du PLU (pages 68-69).

La création de la zone 1AUp entraîne la modification de ce tableau afin de tenir compte de cette nouvelle zone.

Tableau des principales caractéristiques des zones du PLU – Avant mise en compatibilité

Zone	Vocation	Caractéristiques
Ua	La zone Ua est une zone urbaine mixte assez dense. Elle correspond au Vieux Pays, cœur historique de la commune. Elle regroupe différentes fonctions : habitat, équipements d'intérêt collectif, commerces et petites activités économiques. Les nouvelles constructions doivent contribuer au maintien du caractère traditionnel du Vieux Pays. Le zonage et le règlement ont été définis en prenant en compte le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Paris Charles-de-Gaulle.	La zone Ua présente des enjeux paysagers et architecturaux. Les bâtiments y sont implantés en privilégiant un ordre continu : à l'alignement des voies et emprises publiques et en limites séductives en priorité. Cette zone présente un caractère végétal affirmé. Les activités commerciales en rez-de-chaussée sont préservées au cœur du bourg historique afin de maintenir la diversité des fonctions urbaines.
Uc	La zone Uc est une zone urbaine mixte correspondant au Centre-Ville. Les hauteurs y sont élevées et l'architecture caractéristique des grands ensembles des années 1960-1970.	La zone Uc est assez dense avec des hauteurs de bâti élevées. Les constructions sont implantées en recul par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques et les espaces végétalisés et boisés très présents. Les activités commerciales en rez-de-chaussée sont préservées sur l'opération récente cours de la République pour maintenir ce linéaire.
Ue	La zone Ue est une zone urbaine spécialisée à vocation économique.	Elle comprend plusieurs espaces d'activités économiques spécifiques : la plateforme aéroportuaire de Paris Charles-de-Gaulle, la zone d'activités intercommunale Paris Nord 2, celle de Tremblay Sud Chères-de-Gaulle et le secteur du Figaro. Chacun constitue un sous-secteur de la zone Ue. La plateforme aéroportuaire a été divisée en 2 sous-secteurs afin de faire la distinction entre la zone de fret et Roissy-Montigny qui ont vocation à être densifiés et dont le caractère urbain est amené à être renforcé d'une part ; et le secteur aéroportuaire au sens strict, sous douane, d'autre part. Cette délimitation repose aussi sur la limite du secteur d'Opération d'Intérêt National.

Zone	Vocation	Caractéristiques
Ue	La zone Ue est une zone urbaine spécialisée à vocation économique.	Elle comprend plusieurs espaces d'activités économiques spécifiques : la plateforme aéroportuaire de Paris Charles-de-Gaulle, la zone d'activités intercommunale Paris Nord 2, celle de Tremblay Sud Charles-de-Gaulle et le secteur du Figaro. Chacun constitue un sous-secteur de la zone Ue. La plateforme aéroportuaire a été divisée en 2 sous-secteurs afin de faire la distinction entre la zone de fret et Roissy-Montigny qui ont vocation à être densifiés et dont le caractère urbain est amené à être renforcé d'une part ; et le secteur aéroportuaire au sens strict, sous douane, d'autre part. Cette délimitation repose aussi sur la limite du secteur d'Opération d'Intérêt National.
Uo	La zone Uo est une zone urbaine à optimiser à vocation mixte. Elle correspond aux secteurs bien desservis en transports en commun ou amenés à l'être : abords de la gare du Vert-Galant, avenue Henri Barbusse, route des Petits Paris.	La zone Uo est assez dense. L'implantation à l'alignement est obligatoire le long de l'avenue Louis Pasteur et d'une partie de l'avenue du Général de Gaulle pour en affirmer le caractère urbain. Les activités commerciales en rez-de-chaussée sont préservées sur les axes majeurs de cette zone afin de maintenir la diversité des fonctions urbaines.
Up	La zone Up est une zone urbaine à dominante d'habitat pavillonnaire. Elle comprend les Cotillages, le Vert Galant, le Bois Saint-Denis.	Les constructions à dominante d'habitat individuel sont implantées en recul par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques. Cette zone présente un caractère végétal affirmé.

Zone	Vocation	Caractéristiques
Uv	La zone Uv correspond aux emprises des équipements d'activités sportives et de loisirs en milieu urbain : piscine des sports et tir à l'arc en Centre-Ville, centre équestre au Vieux Pays.	Les espaces verts en zone urbaine sont maintenus tout en permettant la réalisation d'équipements de service public et d'intérêt collectif, à vocation de loisirs et de détente.
1AUe	La zone 1AUe est une zone à urbaniser à court terme à dominante d'activités économiques. Elle regroupe les projets de pôle graphique, de chenil et de fourrière départementale.	Les constructions sont implantées en recul par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques et les hauteurs des constructions sont limitées pour tenir compte d'une urbanisation future aux franges du Vieux Pays.
1AUm	La zone 1AUm est une zone mixte à urbaniser à court terme. Elle est située au nord de la RD88. Elle est destinée à accueillir l'extension d'une activité économique voisine et l'aire d'accueil des gens du voyage intercommunale.	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Elles sont implantées en recul par rapport aux voies et emprises publiques.
1AUz	La zone 1AUz est une zone à urbaniser à court terme à vocation économique. Elle correspond à la ZAC Sud Charles-de-Gaulle.	La zone est située à l'interface de la gare RER du Parc International des Expositions de Paris Nord Villepinte et du Parc en lui-même, de la vallée du Saussel et du Vieux Pays. Deux sous-secteurs ont été distingués : l'un central, plus dense et situé à proximité des infrastructures de transport en commun, l'autre en périphérie et moins dense. Les hauteurs des constructions sont ainsi dégressives au fur et à mesure que l'on se rapproche de la vallée du Saussel et du Vieux Pays.
2AU	La zone 2AU est une zone à urbaniser à long terme. Elle correspond aux parties du territoire insuffisamment desservies ou non desservies par les équipements publics et constituent une réserve d'unités foncières sur lesquelles peut être envisagé un développement ultérieur organisé à dominante d'habitat ou d'activités.	L'ouverture à l'urbanisation de ces zones est conditionnée par une modification ou une révision simplifiée du PLU à l'occasion de laquelle un règlement sera établi et la vocation précise de la zone définie.
A	La zone A est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.	Seules les constructions en lien avec l'activité agricole y sont autorisées.

Zone	Vocation	Caractéristiques
N	La zone N correspond aux espaces naturels et forestiers à protéger en raison de leur caractère d'espace naturel ou en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique.	Toutes les constructions nouvelles sont interdites pour une protection forte des paysages et de la biodiversité.
Ns	La zone Ns est un sous-secteur de la zone N. Elle correspond à des secteurs naturels à vocation de loisirs.	Les constructions légères destinées aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les abris de jardin y sont autorisés.

Tableau des principales caractéristiques des zones du PLU – Après mise en compatibilité

Zone	Vocation	Caractéristiques
Ua	La zone Ua est une zone urbaine mixte assez dense. Elle correspond au Vieux Pays, cœur historique de la commune. Elle regroupe différentes fonctions : habitat, équipements d'intérêt collectif, commerces et petites activités économiques. Les nouvelles constructions doivent contribuer au maintien du caractère traditionnel du Vieux Pays. Le zonage et le règlement ont été définis en prenant en compte le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Paris Charles-de-Gaulle.	La zone Ua présente des enjeux paysagers et architecturaux. Les bâtiments y sont implantés en privilégiant un ordre continu : à l'alignement des voies et emprises publiques et en limites sélectives en priorité. Cette zone présente un caractère végétal affirmé. Les activités commerciales en rez-de-chaussée sont préservées au cœur du bourg historique afin de maintenir la diversité des fonctions urbaines.
Uc	La zone Uc est une zone urbaine mixte correspondant au Centre-Ville. Les hauteurs y sont élevées et l'architecture caractéristique des grands ensembles des années 1960-1970.	La zone Uc est assez dense avec des hauteurs de bâti élevées. Les constructions sont implantées en recul par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques et les espaces végétalisés et boisés très présents. Les activités commerciales en rez-de-chaussée sont préservées sur l'opération récente cours de la République pour maintenir ce linéaire.
Ue	La zone Ue est une zone urbaine spécialisée à vocation économique.	Elle comprend plusieurs espaces d'activités économiques spécifiques : la plateforme aéroportuaire de Paris Charles-de-Gaulle, la zone d'activités Intercommune Paris Nord 2, celle de Tremblay Sud Charles-de-Gaulle et le secteur du Figaro. Chacun constitue un sous-secteur de la zone Ue. La plateforme aéroportuaire a été divisée en 2 sous-secteurs afin de faire la distinction entre la zone de fret et Roissy-Montigny qui ont vocation à être densifiés et dont le caractère urbain est amené à être renforcé d'une part ; et le secteur aéroportuaire au sens strict, sous douane, d'autre part. Cette délimitation repose aussi sur la limite du secteur d'Opération d'Intérêt National.

Zone	Vocation	Caractéristiques
Ue	La zone Ue est une zone urbaine spécialisée à vocation économique.	Elle comprend plusieurs espaces d'activités économiques spécifiques : la plateforme aéroportuaire de Paris Charles-de-Gaulle, la zone d'activités intercommunale Paris Nord 2, celle de Tremblay Sud Charles-de-Gaulle et le secteur du Figaro. Chacun constitue un sous-secteur de la zone Ue. La plateforme aéroportuaire a été divisée en 2 sous-secteurs afin de faire la distinction entre la zone de fret et Roissy-CDG qui ont vocation à être densifiés et dont le caractère urbain est amené à être renforcé d'une part ; et le secteur aéroportuaire au sens strict, sous douane, d'autre part. Cette délimitation repose aussi sur la limite du secteur d'Opération d'Intérêt National.
Uo	La zone Uo est une zone urbaine à optimiser à vocation mixte. Elle correspond aux secteurs bien desservis en transports en commun ou amenés à l'être : abords de la gare du Vert-Galant, avenue Henri Barbusse, route des Petits Paris.	La zone Uo est assez dense. L'implantation à l'alignement est obligatoire le long de l'avenue Louis Pasteur et d'une partie de l'avenue du Général de Gaulle pour en affirmer le caractère urbain. Les activités commerciales en rez-de-chaussée sont préservées sur les axes majeurs de cette zone afin de maintenir la diversité des fonctions urbaines.
Up	La zone Up est une zone urbaine à dominante d'habitat pavillonnaire. Elle comprend les Cotages, le Vert Galant, le Bois Saint-Denis.	Les constructions à dominante d'habitat individuel sont implantées en recul par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques. Cette zone présente un caractère végétal affirmé.

Zone	Vocation	Caractéristiques
Uv	La zone Uv correspond aux emprises des équipements d'activités sportives et de loisirs en milieu urbain : piscine des sports et tir à l'arc en Centre-Ville, centre équestre au Vieux Pays.	Les espaces verts en zone urbaine sont maintenus tout en permettant la réalisation d'équipements de service public et d'intérêt collectif, à vocation de loisirs et de détente.
1AUe	La zone 1AUe est une zone à urbaniser à court terme à dominante d'activités économiques. Elle regroupe les projets de pôle graphique, de chenil et de fourrière départementale.	Les constructions sont implantées en recul par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques et les hauteurs des constructions sont limitées pour tenir compte d'une urbanisation future aux franges du Vieux Pays.
1AUm	La zone 1AUm est une zone mixte à urbaniser à court terme. Elle est située au nord de la RD88. Elle est destinée à accueillir l'extension d'une activité économique voisine et l'aire d'accueil des gens du voyage intercommunale.	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Elles sont implantées en recul par rapport aux voies et emprises publiques.
1AUz	La zone 1AUz est une zone à urbaniser à court terme à vocation économique. Elle correspond à la ZAC Sud Charles-de-Gaulle.	La zone est située à l'interface de la gare RER du Parc intercommunal des Expositions de Paris Nord Villepinte et du Parc en lui-même, de la vallée du Sausset et du Vieux Pays. Deux sous-secteurs ont été distingués : l'un central, plus dense et situé à proximité des infrastructures de transport en commun, l'autre en périphérie et moins dense. Les hauteurs des constructions sont ainsi dégressives au fur et à mesure que l'on se rapproche de la vallée du Sausset et du Vieux Pays.
1AUp	La zone 1AUp est une zone à urbaniser à court terme à vocation pénitentiaire. Elle correspond à l'emplacement du futur établissement pénitentiaire de Tremblay-en-France.	La zone est localisée dans le prolongement de la maison d'arrêt existante de Villepinte. Les constructions auront une hauteur maximale de R + 4 + combles et elles pourront être implantées à 20 mètres minimum de l'alignement de l'A104.

Zone	Vocation	Caractéristiques
2AU	La zone 2AU est une zone à urbaniser à long terme. Elle correspond aux parties du territoire insuffisamment desservies ou non desservies par les équipements publics et constituant une réserve d'unités foncières sur lesquelles peut être envisagé un développement ultérieur organisé à dominante d'habitat ou d'activités.	L'ouverture à l'urbanisation de ces zones est conditionnée par une modification ou une révision simplifiée du PLU à l'occasion de laquelle un règlement sera établi et la vocation précise de la zone définie.
A	La zone A est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.	Seules les constructions en lien avec l'activité agricole y sont autorisées.
N	La zone N correspond aux espaces naturels et forestiers à protéger en raison de leur caractère d'espace naturel ou en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique.	Toutes les constructions nouvelles sont interdites pour une protection forte des paysages et de la biodiversité
N'	La zone N' est un sous-secteur de la zone N. Elle correspond à des secteurs naturels à vocation de loisirs.	Les constructions légères destinées aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les abris de jardin y sont autorisés.

6.2.5 Justification du règlement

Dans le chapitre « C- Justification des règles retenues pour les zones à urbaniser » de la partie « Choix retenus pour établir le zonage et le règlement » du tome 3, il convient d'ajouter un secteur 1AUp afin de justifier le nouveau règlement.

Le chapitre à modifier page 95 est le suivant :

2. Justification des règles retenues dans les zones à urbaniser à court terme

Rédaction – Avant mise en compatibilité

Les zones 1AU sont des zones à urbaniser à court terme, constructibles dès approbation du PLU, et correspondant à des secteurs de projet. Il en existe de plusieurs types :
▪ 1AUm : à vocation mixte située à l'ouest de la ville, à l'interface du ru du Sausset et du tissu urbanisé de Villepinte ;
▪ 1AUe : à vocation économique dominantes, situé au nord de la commune, aux abords du Vieux Pays dans un secteur d'urbanisation contraint par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Paris Charles-de-Gaulle ;
▪ 1AUz : ce secteur englobe le projet de ZAC Sud Charles de Gaulle et le circuit Carole adjacent.

Rédaction – Après mise en compatibilité

Les zones 1AU sont des zones à urbaniser à court terme, constructibles dès approbation du PLU, et correspondant à des secteurs de projet. Il en existe de plusieurs types :
▪ 1AUm : à vocation mixte située à l'ouest de la ville, à l'interface du ru du Sausset et du tissu urbanisé de Villepinte ;
▪ 1AUe : à vocation économique dominantes, situé au nord de la commune, aux abords du Vieux Pays dans un secteur d'urbanisation contraint par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Paris Charles-de-Gaulle ;
▪ 1AUz : ce secteur englobe le projet de ZAC Sud Charles de Gaulle et le circuit Carole adjacent ;
▪ 1AUp : ce secteur englobe le projet d'établissement pénitentiaire dans le prolongement de la maison d'arrêt de Villepinte et les constructions, équipements et aménagements qui y sont liés.

Le chapitre à rajouter à partir de la page 103 est le suivant :

Définition de la zone 1AUp à créer

2.5. Justification des règles spécifiques à la zone 1AUp

La zone 1AUp est une zone à urbaniser à court terme à vocation pénitentiaire.

Articles 1 et 2 : occupations et utilisations du sol interdits : occupations et utilisations du sol soumis à des conditions particulières

Les règles d'occupation du sol autorisent l'aménagement d'un établissement pénitentiaire et toutes les constructions, équipements et aménagements qui y sont liés.

Articles 3 et 4 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ; Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Sont ici rappelés les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et de la protection civile. Globalement, cet article subordonne la constructibilité d'un terrain à son accessibilité selon les exigences de sécurité pour les usagers des accès et pour les usagers des voies sur lesquelles les accès débouchent.

L'accès à l'établissement pénitentiaire réutilisera l'accès existant à la maison d'arrêt de Villepinte (allée des Fossettes) par l'avenue Vauban à l'ouest sur la commune de Villepinte et sera prolongé vers l'est.

Articles 6, 7 et 8 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies ; implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ; implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Suite à l'étude « entrée de ville », le long de l'A104, les constructions peuvent être implantées à 20 mètres minimum de l'alignement de la dite voie.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Compte tenu de la nature du projet et des caractéristiques propres associées à l'implantation d'un établissement pénitentiaire, les constructions auront une hauteur maximale de R + 4 + combles.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les règles générales édictées visent la qualité architecturale par la bonne intégration des constructions nouvelles dans leur environnement proche et l'harmonie des constructions entre elles. Elles visent à la protection des paysages naturel et urbain.

Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement imposées par le PLU peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat.

Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Compte tenu de la nature du projet et des caractéristiques propres associées à l'implantation d'un établissement pénitentiaire, les aires de stationnement devront être accompagnées d'une végétalisation partielle haute et basse sans masquer la vidéo-surveillance. Les essences végétales locales seront privilégiées. Des aménagements paysagers devront être réalisés aux limites des zones agricoles et urbanisées, afin de respecter une transition entre l'espace bâti et l'espace agricole.

6.2.6 Incidences de la zone 1AUP sur l'environnement

Dans le chapitre « Les incidences du PLU sur l'environnement des principaux sites susceptibles d'être touchés de manière notable et mesures compensatoires » du tome 4, il convient d'ajouter l'analyse de la zone 1AUP créée.

Le chapitre à rajouter à partir de la page 58 est le suivant :

Incidence de la zone 1AUP à créer sur l'environnement

10. Zone 1AUP : l'établissement pénitentiaire – 15 ha

10.1. Objectifs et destination

Ce secteur 1AUP est une zone à urbaniser à court terme à vocation pénitentiaire. Il correspond à l'emplacement du

futur établissement pénitentiaire de Tremblay-en-France sur une superficie de 15 ha. Il se situe dans le prolongement de la maison d'arrêt existante de Villepinte.

10.2. Impacts et mesures compensatoires

10.2.1 L'occupation des sols et l'agriculture

Impacts :

Le passage d'un classement en zone A en zone urbanisable dans le PLU va entraîner la perte d'environ 15 ha de zone agricole au profit de l'urbanisation.

Néanmoins, compte tenu des caractéristiques spatiales et naturelles actuelles du site, l'impact environnemental de son urbanisation peut être considéré comme faible. En, effet, aucun espaces naturel d'intérêt n'est présent sur ou à proximité de la zone d'étude.

Ce site à vocation agricole est cerné par les infrastructures urbaines, son aménagement s'inscrit dans la logique d'une urbanisation en continue de la maison d'arrêt de Villepinte, celle-ci n'étant pas de nature à fragiliser l'agriculture dans la plaine agricole de Tremblay-en-France.

Mesures compensatoires :

Néant.

10.2.2 La faune et la flore

Impacts :

Le secteur se situant sur des terres agricoles, il ne présente qu'une faible valeur écologique.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone agricole n'aura pas d'impact significatif sur la flore et la faune. Mesures compensatoires : Les prescriptions du règlement du PLU au sein de la zone 1AUp permettent d'ores et déjà d'atténuer l'impact de l'urbanisation sur ce secteur. <i>10.2.3 L'hydrographie</i> Le site n'est traversé par aucun cours d'eau, il n'y aura aucun impact direct sur le réseau hydrographique superficiel. <i>10.2.4 Le paysage</i> Impacts : Le secteur situé sur la plaine agricole offre de larges perspectives visuelles sur les activités urbaines aux alentours. L'aménagement projeté aura un impact sur les perceptions paysagères depuis ses abords. Le passage d'un espace vierge, à dominante agricole, à un espace artificialisé va inévitablement changer l'approche sensible du site depuis sa périphérie. Mesures compensatoires : L'insertion paysagère devra être soignée afin de réduire l'impact paysager. <i>10.2.5 Les sites archéologiques</i> Impacts :	Les aménagements projetés sont susceptibles de mettre à jour des éléments archéologiques d'intérêt. Mesures compensatoires : La superficie du site étant supérieure à 5 000 m², les dossiers d'aménagement ou de construction devront systématiquement être transmis au service régional de l'archéologie qui peut décider de mener des fouilles préventives. <i>10.2.6 Les réseaux</i> Impacts : Le réseau de distribution d'eau potable devra être étendu sur ce secteur et sera raccordé à celui de la maison d'arrêt existante à l'ouest sur Villepinte. Après l'extension du réseau sur ce secteur, les eaux usées rejoindront un exutoire sur l'avenue Vauban sur la commune de Villepinte. Le réseau d'eau pluviale devra être étendu sur le secteur. L'urbanisation entraînera l'augmentation des eaux de ruissellement à collecter avant leur rejet dans le milieu naturel. De manière générale, le PLU prévoit la maîtrise des eaux pluviales pour toute surface imperméabilisée supérieure à 50 m². Elles seront prioritairement infiltrées dans le sol mais des solutions mixtes seront tolérées (rétention à la surface, stockage enterré sous condition). Les eaux ne pouvant être infiltrées seront rejetées dans les réseaux ou dans le cours d'eau à débit limité. L'impact de l'urbanisation sur la gestion des eaux pluviales sera donc réduit.
---	---

Mesures compensatoires : Les eaux pluviales devront être infiltrées en priorité ou restituées au milieu naturel via les fossés. En cas d'impossibilité la rétention en surface devra être privilégiée. Les eaux de voiries potentiellement polluées ne seront évacuées vers le milieu naturel qu'après traitement. <i>10.2.7 La qualité de l'air</i> Impacts : L'ouverture à l'urbanisation va générer un flux de véhicules à l'intérieur et aux abords du site. La qualité de l'air pourra en être localement affectée, mais de manière modérée. Mesures compensatoires : Néant. <i>10.2.8 Les nuisances</i> Impacts : Les nuisances sonores induites par la proximité de l'A104 seront perçues sur le secteur. En outre, la construction de l'établissement pénitentiaire génèrera une augmentation du trafic local (arrivée et départ des employés et des visiteurs, camions de livraison, etc.) susceptibles d'entraîner l'augmentation des nuisances sonores. Mesures compensatoires : Les aménagements présenteront des niveaux de performance acoustique visant à atténuer les nuisances sonores.	
--	--

<i>10.2.8 Les risques</i> Impacts : Le secteur à urbaniser est soumis aux risques industriels par la présence de canalisations de transport de gaz à haute pression. Mesures compensatoires : Néant. → Un site reposant sur des terres agricoles. → Des impacts sur la biodiversité, l'hydrographie et les paysages limités. → Une logique d'urbanisation dans le prolongement de la maison d'arrêt existante à Villepinte.	
---	--

6.3 Les évolutions du PADD

Le PADD du PLU identifie le périmètre du projet comme espace agricole. Deux cartes nécessitent d'être modifiées pour inscrire le site comme un espace urbanisé :

- Axe 2 : « Une ville active » ;
- Axe 3 : « Une ville solidaire et renouvelée ».

Ces cartes sont présentées ci-après.

Par ailleurs la description de ces axes nécessite d'être complétée afin de prendre en compte la construction de l'établissement pénitentiaire.

Les chapitres à modifier sont les suivants (respectivement pages 5 et 7) :

Axe 2 – Une ville active : Rédaction – Avant mise en compatibilité

AXE 2 : UNE VILLE ACTIVE

Orientations
1. Assurer la vitalité économique de Tremblay-en-France en cohérence avec les projets régionaux : • Développement maîtrisé de l'ensemble des parcs d'activités existants et futurs, en lien avec les territoires voisins • Requalification des zones d'activités économiques existantes : - Paris Nord II ; - Tremblay-Charles de Gaulle. • Renouvellement et développement de zones stratégiques dans la plateforme aéroportuaire : - Roissy-pôle ; - Zone de fret. • Réaffectation du circuit Carole à un autre usage • Amélioration de l'accessibilité des pôles d'emplois en privilégiant les modes alternatifs à la voiture • Prise en compte du secteur d'urbanisation conditionnelle prévue dans le projet de SDRIF adopté en 2008
2. Maintenir les pôles de proximité : • Poursuite de la valorisation du tissu commercial, des activités de services et d'équipements publics du centre ville • Consolidation des commerces existants • Développement de nouveaux commerces dès lors qu'ils consolident ceux existants et en fonction des possibilités de densification des quartiers • Pérennisation des activités artisanales et de services à la personne en zone urbaine diffuse et favoriser la mixité des fonctions urbaines
3. Pérenniser les espaces agricoles viables : • Maintien d'une agriculture productive tout en évitant les conflits d'usage • Conservation de la vocation agricole des surfaces nécessaires aux exploitations viables et/ou présentant un intérêt patrimonial • Valorisation des franges entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés existants ou futurs • Promotion du développement de jardins de type « solidaire » (jardins familiaux générateurs de liens sociaux, favorisant la nature en ville et permettant un traitement des franges)

Axe 2 – Une ville active : Rédaction – Après mise en compatibilité

AXE 2 : UNE VILLE ACTIVE

Orientations	
1. Assurer la vitalité économique de Tremblay-en-France en cohérence avec les projets régionaux :	• Développement maîtrisé de l'ensemble des parcs d'activités existants et futurs, en lien avec les territoires voisins • Requalification des zones d'activités économiques existantes : - Paris Nord II ; - Tremblay-Charles de Gaulle. • Renouvellement et développement de zones stratégiques dans la plateforme aéroportuaire : - Roissy-pôle ; - Zone de fret. • Réaffectation du circuit Carole à un autre usage • Amélioration de l'accessibilité des pôles d'emplois en privilégiant les modes alternatifs à la voiture • Prise en compte du secteur d'urbanisation conditionnelle prévue dans le projet de SDRIF adopté en 2008 • Accueillir un établissement pénitentiaire
2. Maintenir les pôles de proximité :	• Poursuite de la valorisation du tissu commercial, des activités de services et d'équipements publics du centre ville • Consolidation des commerces existants • Développement de nouveaux commerces dès lors qu'ils consolident ceux existants et en fonction des possibilités de densification des quartiers • Pérennisation des activités artisanales et de services à la personne en zone urbaine diffuse et favoriser la mixité des fonctions urbaines
3. Pérenniser les espaces agricoles viables :	• Maintien d'une agriculture productive tout en évitant les conflits d'usage • Conservation de la vocation agricole des surfaces nécessaires aux exploitations viables et/ou présentant un intérêt patrimonial • Valorisation des franges entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés existants ou futurs • Promotion du développement de jardins de type « solidaire » (jardins familiaux générateurs de liens sociaux, favorisant la nature en ville et permettant un traitement des franges)

Axe 3 – Une ville solidaire et renouvelée : Rédaction – Avant mise en compatibilité

AXE 3 : UNE VILLE SOLIDAIRE ET RENOUVELÉE

Orientations
1. Soutenir la croissance démographique et promouvoir un modèle de développement solidaire : • Définition d'une politique de l'habitat cohérente et maîtrisée • Diversification de l'offre en logements • Proposition d'un parcours résidentiel complet pour conforter la mixité sociale et permettre l'ancrage des jeunes générations
2. Conforter la structure urbaine et préserver les coupures vertes : • Création de nouveaux logements dans le secteur gare élargi • Poursuite de la requalification du centre ville • Extension urbaine limitée aux franges du Vieux Pays en harmonie avec le tissu existant • Optimiser les abords des axes structurants • Conjugaison entre aménagement urbain et protection des espaces : - Ceinture verte autour du Vieux Pays ; - espaces agricoles ; - ru du Sausset et canal l'Ourcq ; - espaces boisés.
3. Adapter les équipements et services aux évolutions urbaines futures : • Attirer les professionnels de santé • Rayonnement de l'offre culturelle • Réorganisation de l'offre d'équipements scolaires en fonction de l'évolution démographique

Axe 3 – Une ville solidaire et renouvelée : Rédaction – Après mise en compatibilité

AXE 3 : UNE VILLE SOLIDAIRE ET RENOUVELÉE

Orientations	
1. Soutenir la croissance démographique et promouvoir un modèle de développement solidaire :	• Définition d'une politique de l'habitat cohérente et maîtrisée • Diversification de l'offre en logements • Proposition d'un parcours résidentiel complet pour conforter la mixité sociale et permettre l'ancrage des jeunes générations
2. Conforter la structure urbaine et préserver les coupures vertes :	• Création de nouveaux logements dans le secteur gare élargi • Poursuite de la requalification du centre ville • Extension urbaine limitée aux franges du Vieux Pays en harmonie avec le tissu existant • Optimiser les abords des axes structurants • Conjugaison entre aménagement urbain et protection des espaces : - Ceinture verte autour du Vieux Pays ; - espaces agricoles ; - ru du Sausset et canal l'Ourcq ; - espaces boisés.
3. Adapter les équipements et services aux évolutions urbaines futures :	• Attirer les professionnels de santé • Rayonnement de l'offre culturelle • Réorganisation de l'offre d'équipements scolaires en fonction de l'évolution démographique • Accueillir un établissement pénitentiaire

Carte « Une ville active » - Avant mise en compatibilité

UNE VILLE ACTIVE

CIT/DA - PLU de Tremblay-en-France - avril 2010

Assurer la vitalité économique de Tremblay-en-France en cohérence avec les projets régionaux

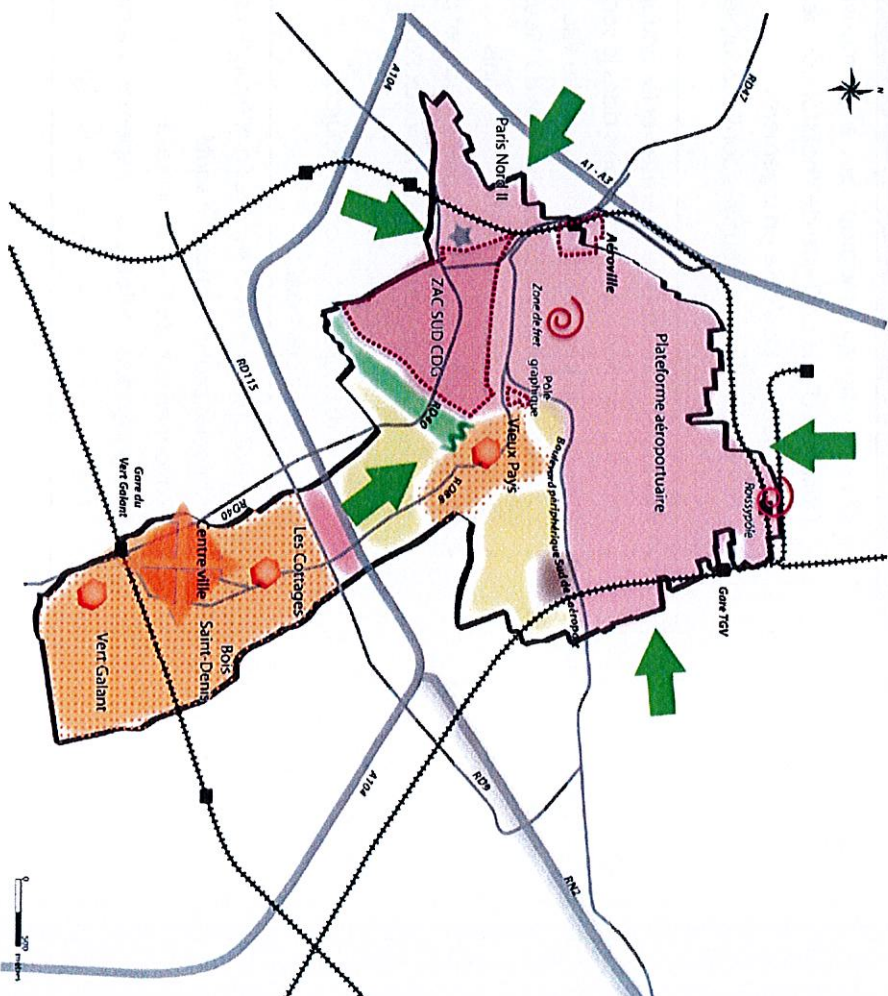
- Conduire un développement raisonné de l'ensemble des ports d'activités existants et futurs (ZAC Sud Champs de Gaulle, pôle graphique...) en lien avec leur environnement économique
- Réaffecter le site du circuit Carole à un autre usage
- Conforter les zones d'activités économiques existantes en les requalifiant
- Permettre le renouvellement et le développement de zones protégées ou en de la première périphérie
- Améliorer l'accessibilité des pôles d'emplois en privilégiant les modes alternatifs à la voiture
- Prendre en compte le secteur d'urbanisation conformationnelle ou projet de Schéma Directeur de la Région Ile-de-France 2008

Maintenir les pôles de proximité

- Poursuivre la requalification du tissu commercial, des activités de services et d'équipements publics du centre ville
- Conforter les commerces de proximité existants et les développer en fonction des possibilités de densification des quartiers des îles qui participent à la consolidation des pôles existants
- Préserver les activités artisanales et de services à la personne en zone urbaine diffuse et favoriser le maillage des fonctions urbaines

Préserver les espaces agricoles viables

- Permettre le maintien d'une agriculture productive tout en évitant les conflits d'usage
- Conserver le vocation agricole des surfaces nécessaires aux exploitations viables et/ou préserver un intérêt patrimonial
- Valoriser les franges entre les espaces agricoles et la future ZAC Sud Champs de Gaulle en vue d'une meilleure intégration fonctionnelle et paysagère
- Promouvoir le développement de jardins



Carte « Une ville active » - Après mise en compatibilité



Plan de l'urbanisme - CITECOA - Juin 2010 - 1/100000 - 1/100000 - 1/100000

6

Carte « Une ville solidaire et renouvelée » - Avant mise en compatibilité

UNE VILLE SOLIDAIRE ET RENOUVELÉE

URPAC - PLU de Tremblay-en-France - Septembre 2019

Soutenir la croissance démographique et promouvoir un modèle de développement solide

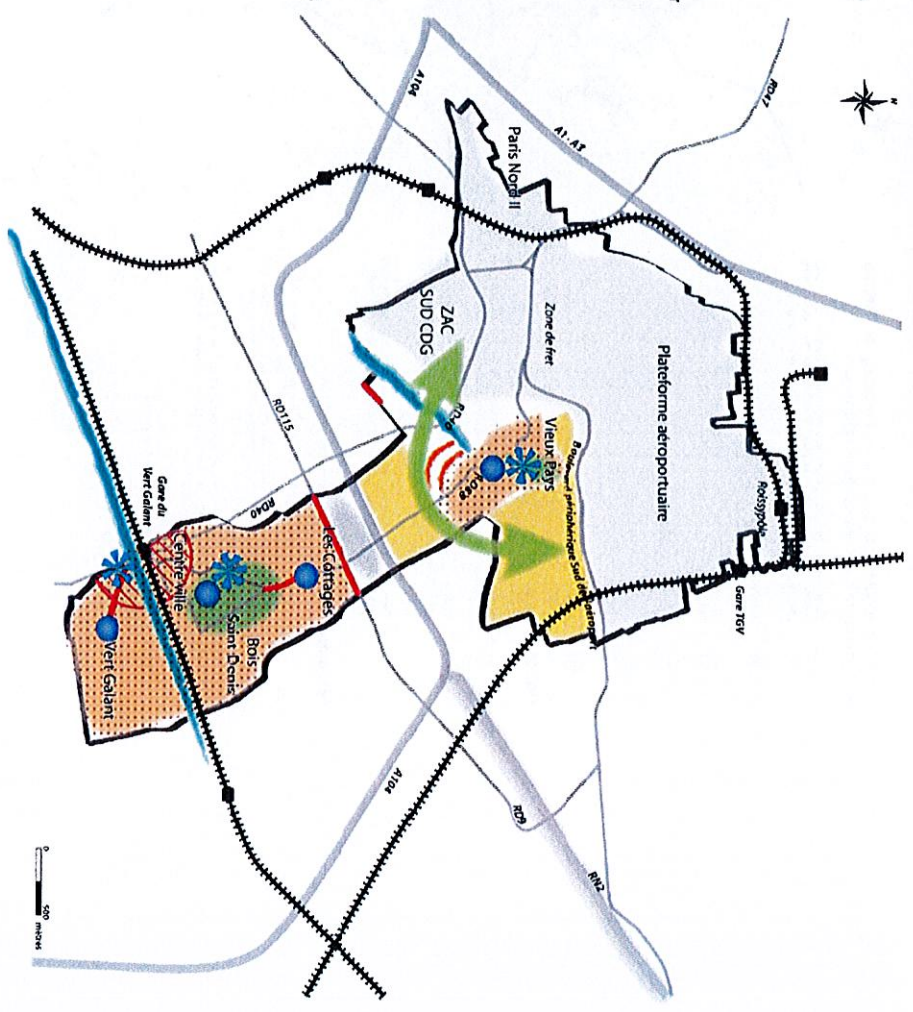
-  Définir une politique de habitat cohérente et maîtrisée
Diversifier l'offre de logements et proposer un parc résidentiel complet pour conforter la mixité sociale et permettre l'insertion des jeunes générations

Conforter la structure urbaine actuelle et préserver les coupures vertes

-  Favoriser la création de nouveaux logements dans le secteur gare élargi et poursuivre la requalification du centre ville
Permettre un développement modéré en frange Sud-Ouest du Vieux Pays en harmonie avec le Rsu existant
-  Optimiser les abords des axes structurants
-  Concilier aménagement urbain et protection des espaces :
- ceinture verte du Vieux Pays,
- espaces agricoles,
- ru du Soustet et canal de Tourca,
- espaces boisés.

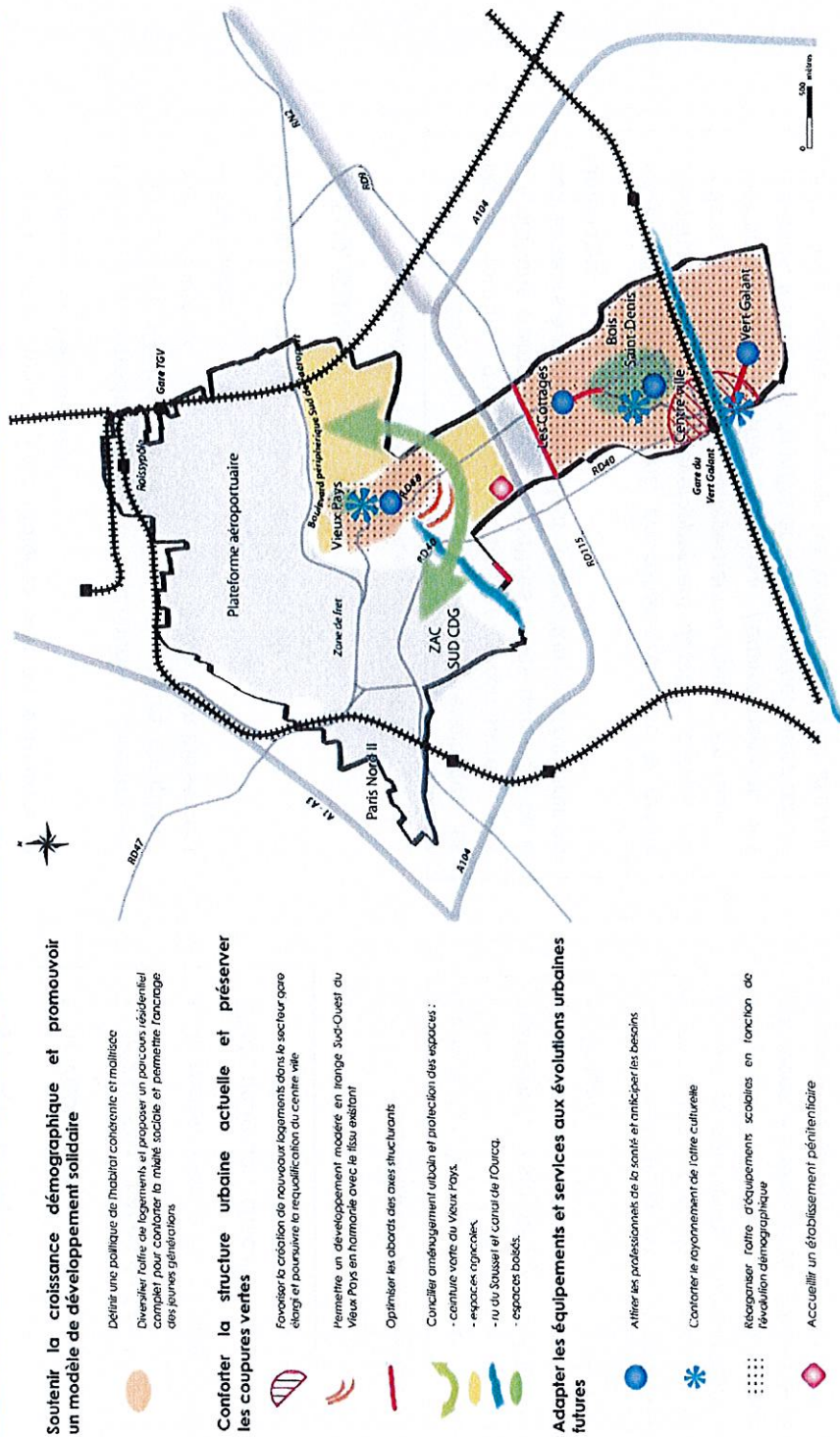
Adapter les équipements et services aux évolutions urbaines futures

-  Attirer les professionnels de la santé et anticiper les besoins
-  Conforter le rayonnement de l'offre culturelle
-  Reorganiser l'offre d'équipements scolaires en fonction de l'évolution démographique



Carte « Une ville solidaire et renouvelée » - Après mise en compatibilité

UNE VILLE SOLIDAIRE ET RENOUVELÉE



6.4 Les évolutions des OAP

Une zone 1AUp étant créée, des OAP dédiées à cette nouvelle zone doivent être rédigées afin de permettre la réalisation de l'équipement.

La partie « Introduction » du document « Orientations Particulières d'Aménagement » nécessite d'être complétée afin d'intégrer le secteur du futur établissement pénitentiaire.

Le chapitre à modifier page 2 est le suivant :

INTRODUCTION

Rédaction – Avant mise en compatibilité

L'article L.123-1 du code de l'urbanisme prévoit que les plans locaux d'urbanisme peuvent comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

« Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ». Sur la forme aucune exigence particulière n'est fixée. « Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »

Le diagnostic territorial, l'état initial de l'environnement et le PADP de Tremblay-en-France ont mis en évidence des

secteurs à enjeux forts par rapport au développement de la commune.

Ces 3 secteurs sont :

- le Vieux Pays ;
- la ZAC Sud Charles de Gaulle ;
- le secteur gare – centre ville – Pasteur.

C'est pourquoi chacun d'eux fait l'objet d'orientations particulières d'aménagement.

Rédaction – Après mise en compatibilité

L'article L.123-1 du code de l'urbanisme prévoit que les plans locaux d'urbanisme peuvent comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

« Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ». Sur la forme aucune exigence particulière n'est fixée. « Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »

Le diagnostic territorial, l'état initial de l'environnement et le PADP de Tremblay-en-France ont mis en évidence des

secteurs à enjeux forts par rapport au développement de la commune.

Ces 4 secteurs sont :

- le Vieux Pays ;
- la ZAC Sud Charles de Gaulle ;
- le secteur gare – centre ville – Pasteur ;
- le secteur du futur établissement pénitentiaire.

C'est pourquoi chacun d'eux fait l'objet d'orientations particulières d'aménagement.

Le chapitre à rajouter à partir de la page 9 est le suivant :

OAP de la zone 1AUp à créer

Secteur du futur établissement pénitentiaire

LOCALISATION - CONTEXTE

Le site du futur établissement pénitentiaire est localisé à l'ouest de la commune de Tremblay-en-France, dans le prolongement de la maison d'arrêt de Villepinte en bordure de l'A104.

Le site est constitué exclusivement de parcelles agricoles.

L'implantation d'un établissement pénitentiaire répond à un cahier des charges strict. Il s'agit de permettre à l'administration pénitentiaire de conduire sa mission dans les meilleures conditions de sécurité, de sûreté et de fonctionnalité.

Sa localisation est justifiée par la présence de la maison d'arrêt de Villepinte en limite communale. Cette implantation permet de mutualiser entre autres les parkings et les bâtiments d'accueil des familles et de locaux du personnel.

L'opération d'aménagement comprend la construction de l'établissement pénitentiaire et des équipements nécessaires à son fonctionnement : voiries, parkings, bâtiment d'accueil des familles et bâtiment du personnel. Le principe de leur implantation précise n'est pas connu.

PRINCIPE VIAIRE

Les principales voies d'accès sont l'A104 en bordure sud du site et la RD40 sur la commune de Villepinte à l'ouest.

L'accès à l'établissement pénitentiaire réutilisera exclusivement l'accès existant à la maison d'arrêt de Villepinte (allée des Fossettes) par la RD40 pour se poursuivre vers l'est et desservir l'établissement pénitentiaire.

Cet accès veillera à assurer une accessibilité tout mode.

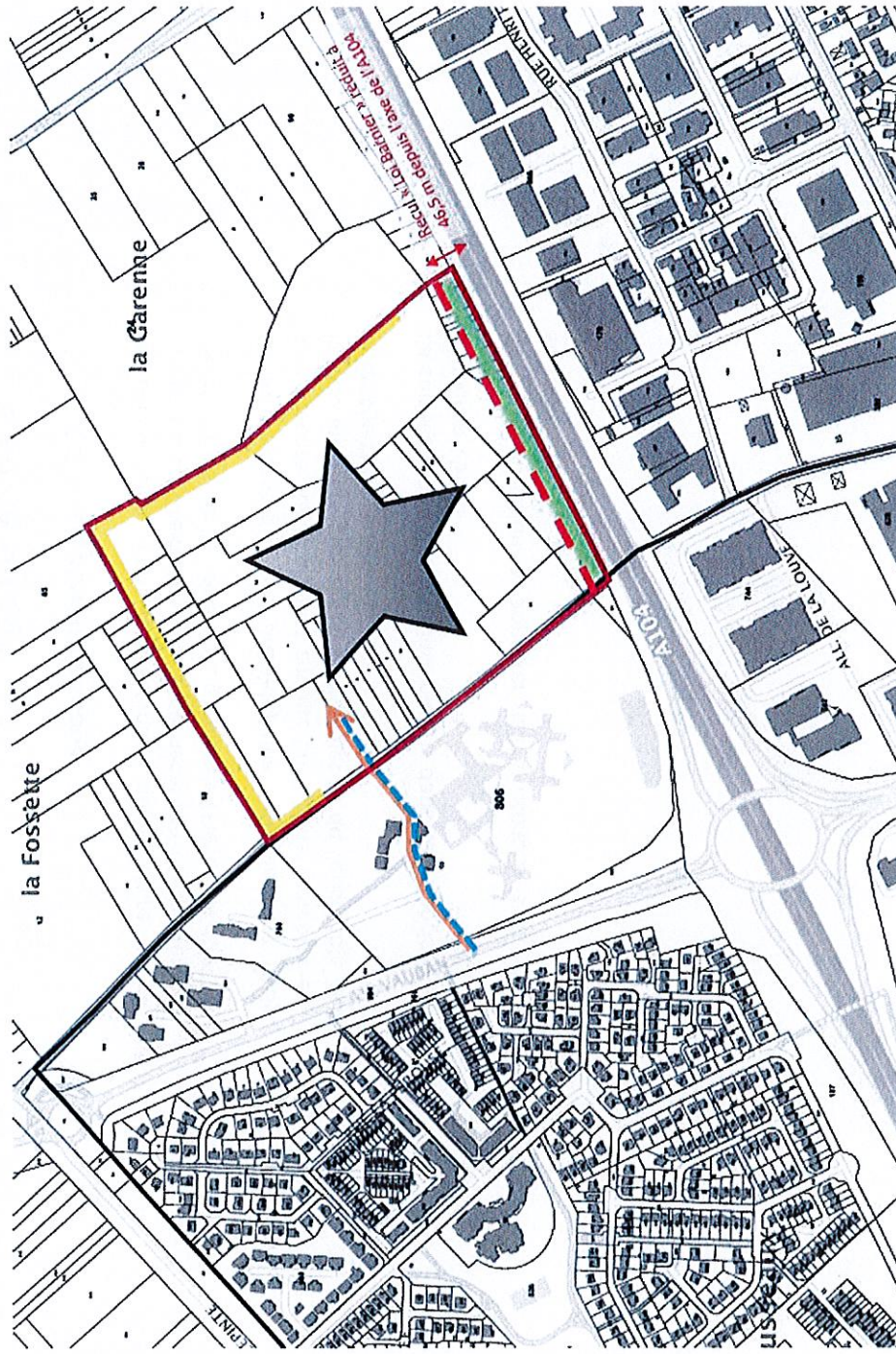
INSERTION URBAINE ET PAYSAGÈRE

Une attention particulière sera portée à l'insertion urbaine et paysagère du secteur. En effet, il est situé à l'interface de zones urbanisées à l'ouest et au sud de l'A104 et d'espaces agricoles au nord et à l'est.

L'architecture favorisera une bonne insertion dans le site (à toutes les échelles de perception) en veillant à un équilibre entre « affirmation ostentatoire » et « banalisation excessive ».	Une réflexion globale sur la qualité sera menée selon toutes ses déclinaisons : qualité du rapport au site, au paysage, qualité de la composition spatiale, de l'écriture urbaine et des usages.
La qualité et la typologie des façades des bâtiments feront l'objet d'une conception architecturale soignée.	Des plantations seront réalisées afin de marquer la nouvelle limite donnée à l'urbanisation et minimiser l'impact visuel de l'établissement pénitentiaire.
La diversité des essences devra faire l'objet d'une attention particulière, non seulement en raison des problématiques allergènes et des contraintes sécuritaires, mais aussi en fonction de leur tenue dans le temps, de leur développement, de leurs variations saisonnières et de leur entretien.	Toutes les solutions visant à agrémenter les espaces extérieurs, à les qualifier et à les rendre vivants devront être étudiées et déclinées, le tout dans le respect des exigences de sûreté et de sécurité inhérentes à un projet pénitentiaire.
La demande de dérogation de la loi Barnier, qui implique un recul de 100 m pour l'implantation de nouveaux bâtiments depuis l'axe de l'A104, est justifiée par le parti pris d'aménagement du projet d'établissement pénitentiaire :	

▪ En termes de cohérence urbaine, le projet s'inscrit dans le prolongement de la maison d'arrêt existante et de l'urbanisation de la commune de Villepinte. Il y a donc une continuité urbaine entre les deux communes ; ▪ De par son implantation, le projet sera relativement éloigné du vieux village de Tremblay-en-France et des routes locales (RN88 et RN88E). Il n'engendrera pas de covisibilités directes et proches. Une attention particulière sur le traitement architectural de l'établissement permettra d'accroître son intégration dans le contexte local ; ▪ Pour s'inscrire dans la continuité de la logique urbaine et paysagère de l'A104, il est proposé de mettre en place une bande paysagère de 20 m de large. Les vues vers l'enceinte seront ainsi masquées en été et filtrées en hiver. Ce parti pris permettra de qualifier l'entrée de ville et d'harmoniser le traitement paysager des communes de Villepinte et Tremblay-en-France.

Secteur du futur établissement pénitentiaire - OAP



-  Périmètre OAP
-  Établissement pénitentiaire (localisation indicative)
-  Vole d'accès (localisation indicative) avec entrée actuelle à l'établissement non modifiée
-  Cheminement doux
-  Traitement architectural ou paysager des limites de l'établissement pénitentiaire
-  Bande paysagère de 20 m de large à partir de la limite de propriété et parallèle à l'A104

6.5 Les évolutions du règlement et du plan de zonage

6.5.1 Le plan de zonage

La construction d'un établissement pénitentiaire sur la commune de Tremblay-en-France nécessite d'apporter des modifications sur le règlement graphique (Pièce 4b) du PLU.

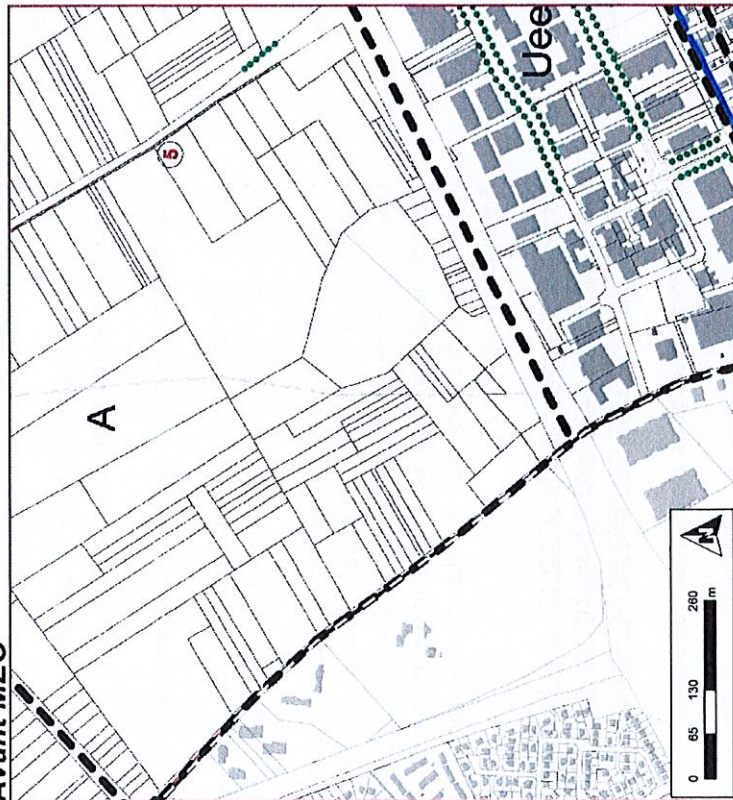
Conformément à ce qui précède, une nouvelle zone 1AUp sera inscrite sur le plan de zonage du PLU de Tremblay-en-France incluant les emprises du projet et de l'ensemble des aménagements connexes.

La surface totale des terrains compris dans ces emprises est d'environ 15 ha.

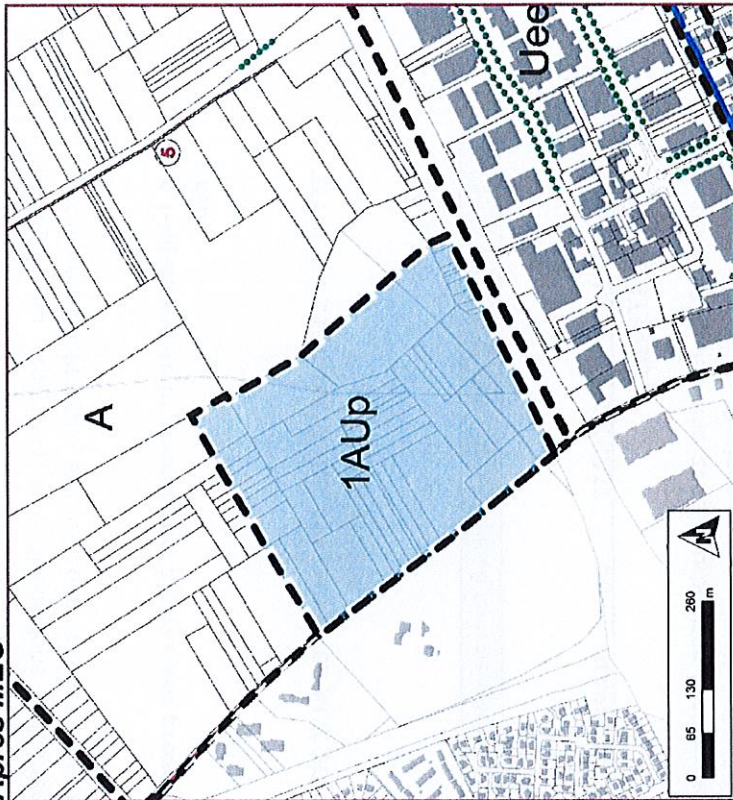
Cette modification à apporter est présentée à la page suivante.

Mise en compatibilité du règlement graphique du PLU de Tremblay-en-France (Extrait de la pièce 4b)

Avant MEC



Après MEC



PLU approuvé le 30 mai 2013 - MS n°7 du 9 avril 2018

- Limite de zone
- Ua : Zone urbaine ancienne (Vieux-Pays)
 - Uc : Zone urbaine du Centre-Ville
 - Ue : Zone urbaine à vocation économique
 - Ues : Zone urbaine à dominante d'activités économiques
 - Ueb : Secteur central de la ZAC Sud Charles de Gaulle
 - Uec : Secteur périphérique de la ZAC Sud Charles de Gaulle
 - Ued : Secteur du Figaro
 - Uee : Secteur Tremblay Charles de Gaulle
 - Uo : Zone urbaine optimisée
 - Up : Zone urbaine à dominante pavillonnaire
 - Uv : Zone urbaine verte
 - 1AUe : Zone à urbaniser à court terme à vocation économique dominante

- 1AUm : Zone à urbaniser à court terme à vocation mixte
- 1AUp : Zone à urbaniser à court terme à vocation péninsulaire
- 1AUz : Zone à urbaniser à court terme correspondant à la ZAC Sud Charles de Gaulle
- 1AUz1 : Secteur central de la ZAC Sud Charles de Gaulle
- 1AUz2 : Secteur périphérique de la ZAC Sud Charles de Gaulle
- 2AU : Zone à urbaniser à long terme
- A : Zone agricole
- N : Zone naturelle et forestière protégée
- NI : Espaces naturels et de loisirs

- Espaces boisés classés (art. L122-1 du Code de l'urbanisme)
- Secteurs parcs (art. L122-1-1 du Code de l'urbanisme)
- Secteurs jardins (art. L122-1-2 du Code de l'urbanisme)
- Secteurs paysagers (art. L122-1-3 du Code de l'urbanisme)
- Secteurs Vallées du Suroest (art. L122-1-4 du Code de l'urbanisme)
- Alignements d'infrastructures ou à venir (art. L122-1-5 du Code de l'urbanisme)
- Emplacements réservés (art. L122-1-6 du Code de l'urbanisme)
- Spécificités d'occupation (art. L122-1-7 du Code de l'urbanisme)
- Local autorisé à installer un RVE (art. L122-1-8 du Code de l'urbanisme)
- Implantation à l'aménagement originaire
- Changement de destination des usages d'habitat réglementaire (art. L122-1-9 du Code de l'urbanisme)
- Éléments à préserver (art. L122-1-10 du Code de l'urbanisme)
- Transport en commun ou par câble avec paiement par voyageur (art. L122-1-11 du Code de l'urbanisme)

Orientation d'aménagement et de programmation au titre de l'article L.151-7 du Code de l'urbanisme

6.5.2 Le règlement de la zone 1AUp

Comme rappelé plus haut, la mise en compatibilité implique d'intégrer au règlement des dispositions réglementaires spécifiques applicables à une zone 1AUp nouvellement créée.

Le règlement de la zone 1AUp à créer est présenté ci-après.

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

[...]

Dispositions applicables à la zone 1AUp

PRÉAMBULE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

La zone 1AUp est une zone à urbaniser à court terme à vocation principale destinée à l'accueil d'un établissement pénitentiaire et aux constructions, équipements et aménagements qui y sont liés.

ARTICLE 1AUp.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 1AUp.2 du présent règlement.

ARTICLE 1AUp.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La construction d'un établissement pénitentiaire ;
- Les constructions et occupations du sol liées au fonctionnement d'un établissement pénitentiaire ;
- Les constructions d'habitation et leurs annexes, sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement de l'établissement pénitentiaire, et qu'elles respectent les normes d'isolation acoustique définies par la réglementation en vigueur (si elles s'implantent aux abords des voies bruyantes).

ARTICLE 1AUp.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 : Caractéristiques des voies nouvelles

L'accès à l'établissement pénitentiaire réutilisera l'accès existant à la maison d'arrêt de Villepinte (allée des Fossettes) par l'avenue Vauban à l'ouest sur la commune de Villepinte et sera prolongé vers l'est.

Cette voie nouvelle doit :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir ;
- assurer la sécurité des usagers de cette voie ;

- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.
 - répondre à des conditions satisfaisantes de desserte pour la collecte des ordures ménagères, l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, les transports collectifs, etc.
- Les voies en impasse sont autorisées à condition de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre incendie, collecte des ordures ménagères, etc.) de faire demi-tour.

3.2 : Conditions d'accès aux voies

Tout accès à une voie publique ou privée doit :

- permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie.

La création d'accroches sur l'A104 est formellement interdite.

L'accès à l'établissement pénitentiaire s'effectuera par l'accès actuel à la maison d'arrêt de Villepinte à l'ouest. L'établissement pénitentiaire devra être accessible aux piétons et personnes à mobilité réduite (PMR).

ARTICLE 1AUp.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 : Alimentation en eau potable

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un réseau d'eau potable respectant la réglementation en vigueur.

4.2 : Assainissement

Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement. Le réseau doit être séparatif.

4.3 : Eaux pluviales

Les eaux pluviales ne peuvent être rejetées dans le réseau d'eaux usées dès lors que le réseau est séparatif. Elles doivent être rejetées en privilégiant la gestion à la parcelle, après pré-traitement si nécessaire.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, en particulier dans un talweg. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de l'unité foncière sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4 : Réseaux divers

Les branchements particuliers aux autres réseaux doivent être enfouis.

4.5. Gestion du stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés.

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires

au stockage doivent être conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente.

ARTICLE 1AUP.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 1AUP.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Suite à l'étude « entrée de ville », le long de l'A104, les constructions doivent être implantées à 20 mètres minimum de l'alignement de la dite voie.

ARTICLE 1AUP.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit à une distance au moins égale à 3 m.

ARTICLE 1AUP.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 1AUP.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 1AUP.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions auront une hauteur maximale de R + 4 + combles.

ARTICLE 1AUP.11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions et installations réalisées dans le cadre de l'aménagement de l'établissement pénitentiaire doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les choix en matière d'implantation, de volumes, d'aspect des constructions à réaliser devront tenir compte de leur intégration dans l'environnement naturel.

Façades des bâtiments : Les revêtements des façades doivent être en harmonie avec les constructions environnantes ou conforter une architecture innovante. Les bâtiments hors enceinte doivent avoir une architecture de qualité faisant écho aux caractéristiques des matériaux et couleurs locales. Les constructions ou parties de constructions vues depuis les voies doivent être traitées de manière soignée.

Clôtures : L'ensemble des clôtures grillagées implantées dans le cadre de l'aménagement du centre pénitentiaire seront de couleur identique. La hauteur est non réglementée.

ARTICLE 1AUP.12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

En sus des dispositions communes applicables aux zones 1AU, le stationnement des véhicules correspondant aux

besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement imposées par le PLU peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat.

ARTICLE 1AUp.13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

En sus des dispositions communes applicables aux zones 1AU, les aires de stationnement devront être accompagnées d'une végétalisation partielle haute et basse sans masquer la vidéo-surveillance. Les essences végétales locales seront privilégiées.

Des aménagements paysagers devront être réalisés aux limites des zones agricoles et urbanisées, afin de respecter une transition entre l'espace bâti et l'espace agricole.

Une bande paysagère de 20 m de large sera mise en place le long de l'A104.

ARTICLE 1AUp.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article sans objet.

6.6 L'évaluation environnementale relative à la mise en compatibilité du PLU de Tremblay-en-France

Afin d'identifier si la mise en compatibilité du PLU de Tremblay-en-France dans le cadre de la construction de l'établissement pénitentiaire est soumise à évaluation environnementale, une demande d'examen au cas par cas a été formulée par l'APIJ (pour le compte de l'État) auprès de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Ile-de-France en sa qualité d'autorité environnementale.

La décision de la MRAe, en date du 12 juillet 2019, mentionne que « la mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique du plan local d'urbanisme (PLU) de Tremblay-en-France liée au projet de construction d'un nouvel établissement pénitentiaire **n'est pas soumise à évaluation environnementale**. » (Extrait de la décision n°MRAe 93-007-2019 en date du 12 juillet 2019, consultable en annexe du dossier d'enquête publique (Pièce H)).

7 Présentation synthétique des évolutions du PLU de Tremblay-en-France

Le plan local d'urbanisme (PLU) de Tremblay-en-France a été approuvé le 30 mai 2011. Il a par la suite fait l'objet de plusieurs ajustements réglementaires. Une procédure de révision du PLU est par ailleurs en cours.

Le périmètre du projet est inscrit en zone agricole (A) au PLU de Tremblay-en-France. Le projet retenu sera consommateur d'environ 15 ha de terres agricoles ce qui représente 0,7 % de la superficie de la commune de Tremblay-en-France et 6 % de la superficie en zone A de la commune.

La procédure de mise en compatibilité doit permettre la réalisation, sur la commune de Tremblay-en-France, de tous les éléments du projet de construction de l'établissement pénitentiaire d'une capacité indicative de 700 places, implanté dans le prolongement de la maison d'arrêt de Villepinte en bordure de l'A104.

Compte tenu de la nature du projet et des caractéristiques propres associées à l'implantation d'un établissement pénitentiaire, il convient de créer un nouveau secteur à vocation spécifique, intitulé « 1AUp » uniquement destiné à la réalisation d'un établissement pénitentiaire sur le court-terme.

La mise en compatibilité du PLU de Tremblay-en-France se traduit par :

- la reprise du rapport de présentation afin de justifier le règlement de la nouvelle zone 1AUp et de modifier les récapitulatifs des zonages ;
- la reprise de deux axes du PADD afin de compléter les orientations et de dessiner l'implantation de l'établissement pénitentiaire ;
- la reprise du plan de zonage afin de classer l'ensemble des terrains concernés en zone 1AUp (zone À Urbaniser à vocation Pénitentiaire) ;
- l'écriture du règlement d'urbanisme de la zone 1AUp afin d'y introduire les dispositions propres à cette nouvelle zone.

Le projet sera réalisé conformément aux contraintes imposées par le PLU en lien avec les servitudes d'utilité publique et les plans annexes du PLU (plan d'exposition au bruit de l'aéroport de Paris – Charles de Gaulle, zones de restrictions ou d'informations en matière d'urbanisation de part et d'autre des canalisations de transport de gaz, etc.).

**DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE
PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE
EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE TREMBLAY-EN-FRANCE
ET ENQUÊTE PARCELLAIRE PRÉALABLE À LA CESSIBILITÉ DES PARCELLES À EXPROPRIER**

CONSTRUCTION D'UNE MAISON D'ARRÊT

COMMUNES DE TREMBLAY-EN-FRANCE ET DE VILLEPINTE – DÉPARTEMENT DE SEINE-SAINT-DENIS

PIÈCE D-1

ÉTUDE « ENTRÉE DE VILLE »

SOMMAIRE

1	Préambule	5
1.1	OBJET DU DOSSIER.....	5
1.2	LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE.....	5
1.3	LE CONTENU DU DOSSIER.....	7
2	Analyse du site au regard des critères de l'article L.111-8 du code de l'urbanisme	9
2.1	DESCRIPTION GLOBALE DU SITE.....	9
2.1.1	Localisation du projet.....	9
2.1.2	Caractéristiques du site d'implantation.....	9
2.1.3	Le développement de l'entrée de ville	11
2.2	CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER.....	14
2.2.1	Le paysage du site	14
2.2.2	Les enjeux de protection	16
2.3	CONTEXTE ARCHITECTURAL ET URBAIN.....	18
2.3.1	Contexte de Tremblay-en-France	18
2.3.2	Contexte urbain et architectural du site	19
2.4	LA SÉCURITÉ	25
2.4.1	Accessibilité	25
2.4.2	Risques inhérents à la sécurité routière.....	27
2.4.3	Les réseaux électriques et de gaz	31
2.5	LES NUISANCES	33
2.5.1	Les nuisances sonores	33
2.5.2	La pollution	34

2.5.3	Les enjeux de prise en compte des nuisances	35
2.6	SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC DU SITE	37
3	Enjeux de développement du site.....	38
3.1	INSCRIPTION DU PROJET SUR LE SITE	38
3.1.1	Choix d'implantation du projet	38
3.1.2	Paysage	38
3.1.3	Architecture	38
3.1.4	Sécurité et nuisances	39
3.2	DESCRIPTION DU PROJET	41
4	Principes d'intégration du projet	43
4.1	INTÉGRATION PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE	43
4.1.1	Lisières paysagères	43
4.1.2	Requalification et végétalisation des aires de stationnement	44
4.1.3	Gestion des eaux pluviales	44
4.1.4	Essences végétales	44
4.2	INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET URBAINE	48
4.2.1	La qualité architecturale	48
4.2.2	La qualité urbaine	49
4.3	PRESCRIPTIONS RELATIVES À LA SÉCURITÉ DES PERSONNES	50
4.3.1	Signalétique	50
4.3.2	La circulation routière	50
4.3.3	La circulation piétonne	50
4.3.4	Les aires de stationnement	50
4.4	PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX NUISANCES	51

4.4.1	Dimensions bioclimatiques.....	51
4.4.2	Les nuisances sonores	51
4.4.3	La pollution lumineuse.....	52
4.4.4	La pollution de l'air	52
4.5	TABEAU DE SYNTHÈSE	53
5	Transcription réglementaire des principes d'aménagement « entrée de ville » dans le PLU ...	58
5.1	PRÉSENTATION DU CADRE RÉGLEMENTAIRE ACTUEL	58
5.2	INSCRIPTION DES PRÉCONISATIONS DANS LE PLU	60
5.2.1	Évolution du règlement écrit.....	60
5.2.2	Évolution des OAP	63
6	Conclusion	67

1 Preamble

Le nouvel établissement pénitentiaire à construire, objet des présents dossiers, portera le même nom que l'établissement existant : Maison d'arrêt de Seine-Saint-Denis. Les éventuelles autres désignations dans le corps du texte resteront sans influence sur le nom final.

1.1 Objet du dossier

Le ministère de la Justice a décidé de construire un établissement pénitentiaire d'une capacité indicative de 700 places sur les communes de Tremblay-en-France et Villepinte.

L'Agence Publique pour l'Immobilier de la Justice (APIJ), agissant au nom et pour le compte de l'État – ministère de la Justice, est mandatée pour concevoir et construire le projet, et procéder aux acquisitions foncières nécessaires, par voie amiable ou d'expropriation.

Le futur établissement pénitentiaire se localise à proximité de l'autoroute A104. Selon le décret n°2010-578 du 31 mai 2010, cette voie est classée « route à grande circulation ».

Une restriction d'urbanisation dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de cet axe est par conséquent applicable.

L'entrée de ville désigne communément l'urbanisation qui se développe de part et d'autre des principales voies d'accès de la ville. Souvent sacrifiée à la succession de publicités et d'implantations économiques disparates, l'entrée de ville a fait l'objet de la loi n°95-101 du 2 février 1995 (dite « loi

Barnier ») et a été codifiée par le code de l'urbanisme afin d'en assurer la préservation.

La constitution d'une étude « entrée de ville » permet de justifier la demande d'exemption des contraintes propres aux entrées de ville par une justification de compatibilité du projet compte tenu des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

L'étude « entrée de ville » a pour objectif de lever la bande inconstructible qui affecte la partie sud du périmètre d'étude, liée à la proximité de l'A104 (classée comme voie à grande circulation).

1.2 Le contexte réglementaire

L'entrée de ville est réglementée par :

- Les articles L.111-6, L.111-7, L.111-8 et L.141-19 du code de l'urbanisme régissent l'étude d'entrée de ville.

✓ Article L.111-6 du code de l'urbanisme

L'article L.111-6 du code de l'urbanisme restreint l'urbanisation dans le cadre de l'amendement Dupont de la Loi n°95-101 du 2 février 1995 de renforcement de la protection de l'environnement, dite « loi Barnier ». Cette loi pose les bases de la protection de la nature en tant qu'intérêt général et reprend les observations du rapport du sénateur Ambroise Dupont (1994) sur les entrées de ville, aboutissant à l'amendement Dupont en 1997.

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des

autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

[...] »

L'annexe du Décret n°2010-578 du 31 mai 2010 liste les autres routes classées à grande circulation.

L'A104 est considérée comme une route classée à grande circulation.

✓ **Article L.111-7 du code de l'urbanisme**

Le projet n'entre pas dans le champ des exemptions prévues à l'article L.111-7 du code de l'urbanisme.

✓ **Article L.111-8 du code de l'urbanisme**

Il est mentionné dans l'article L.111-8 du code de l'urbanisme que « **Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L.111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.** »

✓ **Article L.141-19 du code de l'urbanisme**

Le projet n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.141-19 du code de l'urbanisme.

- Le Décret N°2010-578 du 31 mai 2010 modifiant le décret N°2009-615 du 3 juin 2009 fixant la liste des routes à grande circulation

1.3 Le contenu du dossier

Conformément aux articles L.111-6 à L.111-8 du code de l'urbanisme, une étude « entrée de ville » est réalisée afin de justifier les aménagements prévus par le projet d'établissement pénitentiaire sur la commune de Tremblay-en-France dans la bande d'inconstructibilité située le long de la voie A104 (« La Francilienne ») pour permettre de lever cette bande d'inconstructibilité.

La présente étude se décompose en quatre chapitres.

1) Analyse du site au regard des critères de l'article L.111-8 du code de l'urbanisme :

Ce chapitre détermine les caractéristiques de l'axe routier dans ses différentes fonctions : axe de circulation, d'échanges, espace public, éléments de forme urbaine (statut et usages de la voie, flux de circulation, angles de perception intéressants depuis la route).

2) Enjeux de développement d site :

Ce chapitre détermine les enjeux relatifs au développement du site (implantation du projet, paysage, architecture, sécurité et nuisances) et présente les principales caractéristiques du projet.

3) Principes d'intégration du projet :

Conformément à l'article L.111-8 du code de l'urbanisme, le projet doit exprimer un parti d'aménagement qui s'appuie sur les caractéristiques du site et qui doit déboucher sur des réalisations répondant à des objectifs définis et cohérents :

- préoccupation des nuisances ;

- préoccupation de la sécurité ;

- qualité architecturale ;

- qualité urbaine/paysage : elle doit s'apprécier au regard de la logique urbaine générale, le nouvel espace doit s'inscrire en cohérence avec les quartiers existants et en projet. L'organisation urbaine de la zone et l'aménagement des espaces publics doit être coordonnés.

4) Transcription réglementaire des principes d'aménagement dans le PLU :

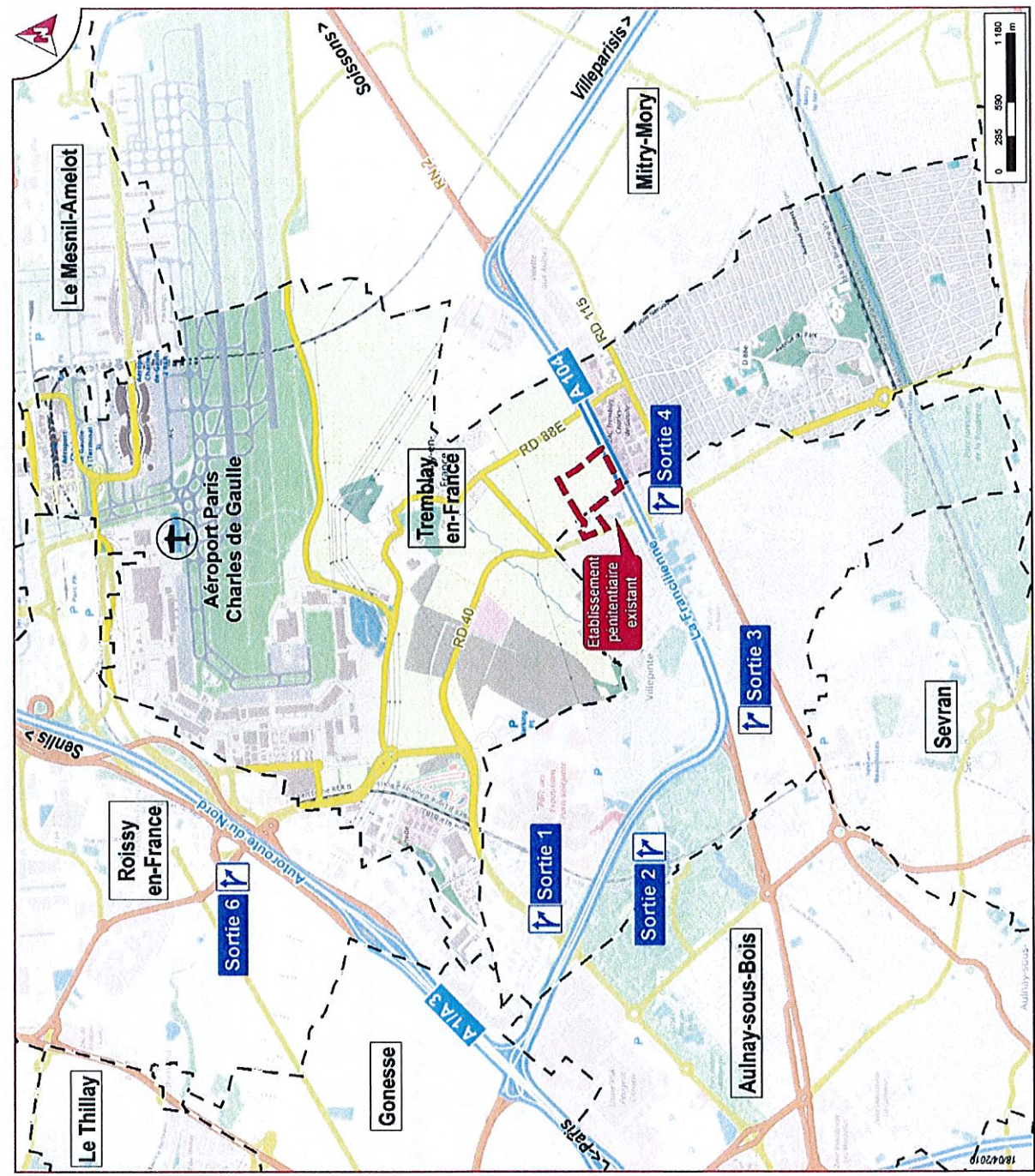
L'étude « entrée de ville » donne lieu à une transcription réglementaire des propositions. Elle sera dès lors intégrée au PLU de la commune de Tremblay-en-France, dans le cadre de la procédure de mise en compatibilité.

La justification du projet sera clairement exprimée dans les différentes pièces du dossier de PLU :

- Rapport de présentation ;
- PADD ;
- OAP ;
- Règlement graphique ;
- Règlement écrit.

Plan de situation

-  Périmètre du site d'étude
-  Limite de commune
-  Autoroute
-  Route nationale et départementale structurante
-  Route départementale principale
-  Sortie autoroute



Fond de plan : esri / OSM
Sources : APIJ - IGN

2 Analyse du site au regard des critères de l'article L.111-8 du code de l'urbanisme

2.1 Description globale du site

2.1.1 Localisation du projet

La présente étude « entrée de ville » concerne la réalisation d'un nouvel établissement pénitentiaire sur une emprise située sur la partie sud de Tremblay-en-France, dans le département de Seine-Saint-Denis (93). Au sud de l'emprise du projet, l'A104 (aussi appelée « La Francilienne ») permet de faire le tour de l'Ile de France.

Tremblay-en-France, commune de 35 381 habitants (recensement INSEE de 2015), fait partie de la subdivision locale de la Métropole du Grand Paris « Paris Terres d'Envol ». Cette commune possède un fort potentiel de dynamique économique avec la présence du pôle attractif de Paris-Charles De Gaulle et de l'axe économique qu'il forme avec l'aéroport Paris-Le Bourget.

Le projet d'établissement pénitentiaire s'implante à proximité immédiate de la maison d'arrêt existante de Seine-Saint-Denis, en bordure ouest du site. Le secteur est actuellement à usage exclusivement agricole.

Le périmètre soumis à enquête publique est précisé dans le plan ci-contre. Il représente environ **19,41 ha**.

2.1.2 Caractéristiques du site d'implantation

✓ Occupation du sol

Les trois quarts est du site sont constitués exclusivement de parcelles agricoles. Le quart ouest du site correspond aux parkings, aux bâtiments annexes et aux espaces verts de la maison d'arrêt de Villepinte.

✓ Limites

L'autoroute A104 (« La Francilienne ») borde le site au sud et la maison d'arrêt de Seine-Saint-Denis borde le site à l'ouest sur Villepinte.

✓ Topographie

Le site apparaît dans son ensemble relativement plat.

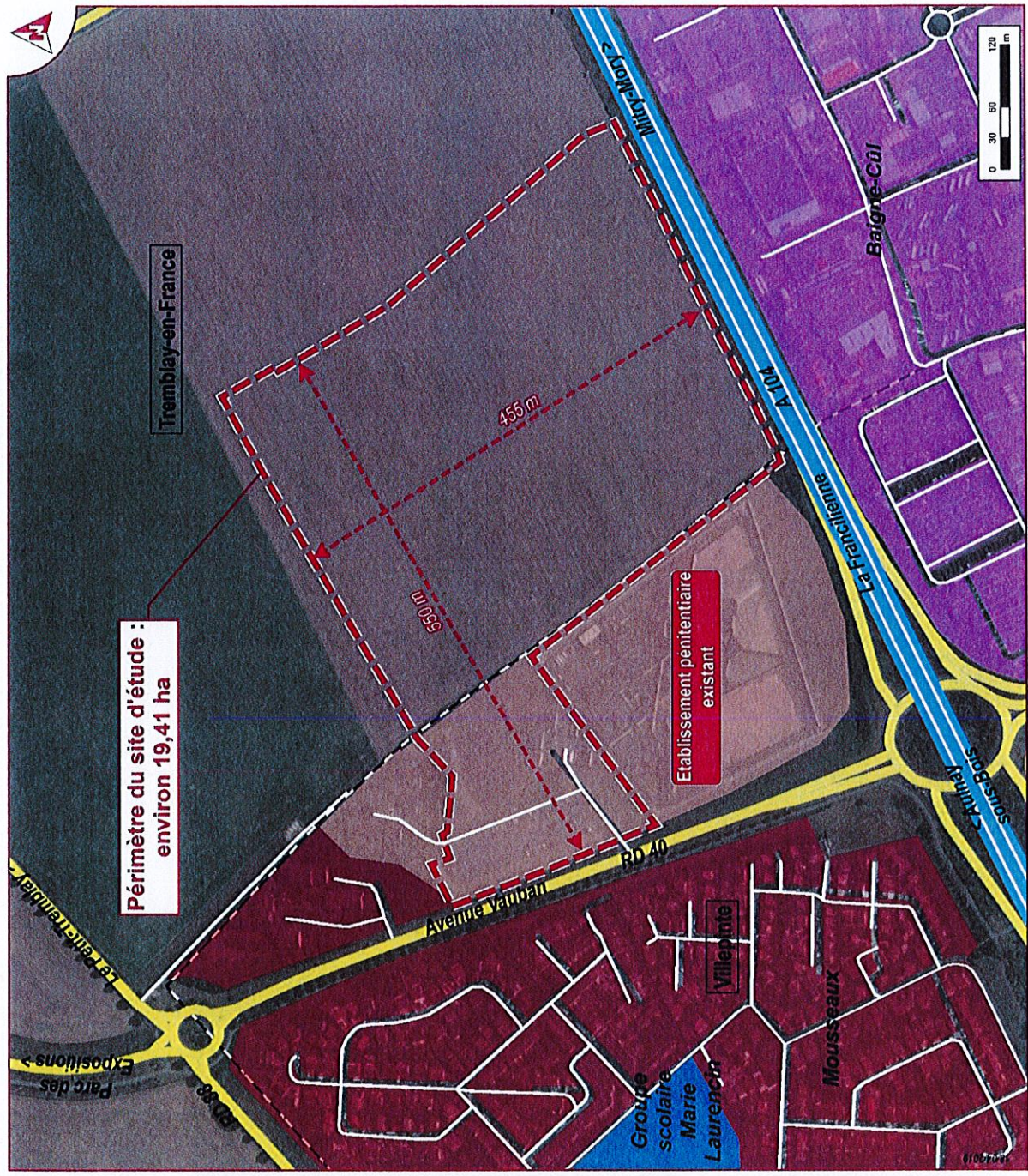
Il est localisé à une altitude moyenne de 71 m NGF, la variation au sein du site étant d'environ 1 m.

Périmètre du site d'étude

-  Périmètre du site d'étude
-  Limite de commune
-  Autoroute
-  Route départementale
-  Autre route
-  Zone d'habitat
-  Zone d'activités
-  Equipement et service
-  Etablissement pénitentiaire existant



Fond de plan : esri
Sources : Urban Atlas Copernicus / EGIS / IGN



✓ Les alentours

Les occupations du sol voisines du site d'étude sont :

- la maison d'arrêt de Seine-Saint-Denis à l'ouest, la RD40 et au-delà une zone d'urbanisation pavillonnaire ;
- des parcelles agricoles au nord et à l'est ;
- le talus végétalisé de l'A104 au sud ;
- l'autoroute A104 (appelé « La Francilienne ») et au-delà une zone d'activités économiques au sud.

2.1.3 Le développement de l'entrée de ville

✓ Genèse de l'entrée de ville

L'urbanisation de Tremblay-en-France est très particulière car elle a subi de très fortes évolutions au cours du temps.

A partir des années 1960-1970, la commune s'est inscrite dans le phénomène de densification de la grande couronne de l'agglomération de Paris en concomitance avec la construction de l'aéroport Charles-de-Gaulle. Il en résulte qu'au milieu de vingtième siècle la commune est constituée de deux entités distinctes :

- le noyau villageois ancien (Vieux Pays) au nord de la commune (et s'étendant en direction de l'aéroport Charles-de-Gaulle) ;

- le secteur sud urbanisé sur toute sa surface, où réside la plus grande partie de la population et qui regroupe les équipements (mairie, église, commerces, etc.).

A l'interface de ces deux secteurs, se trouve l'A104. Ils sont reliés par des ponts et passerelles.



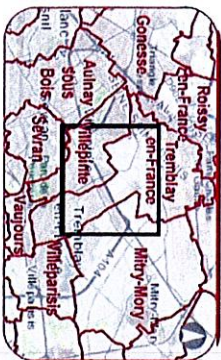
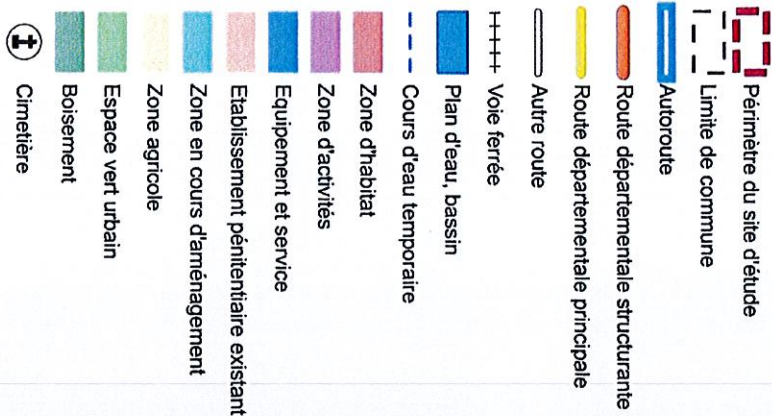
Ouvrage de franchissement de l'A104 permettant de relier le secteur nord au secteur sud de Tremblay-en-France (Source : Egis, avril 2019)

A ce jour on peut considérer que l'A104 est la nouvelle et principale entrée de ville de Tremblay-en-France, même si l'échangeur pour y accéder est localisé légèrement à l'est et se situe sur la commune de Villepinte.

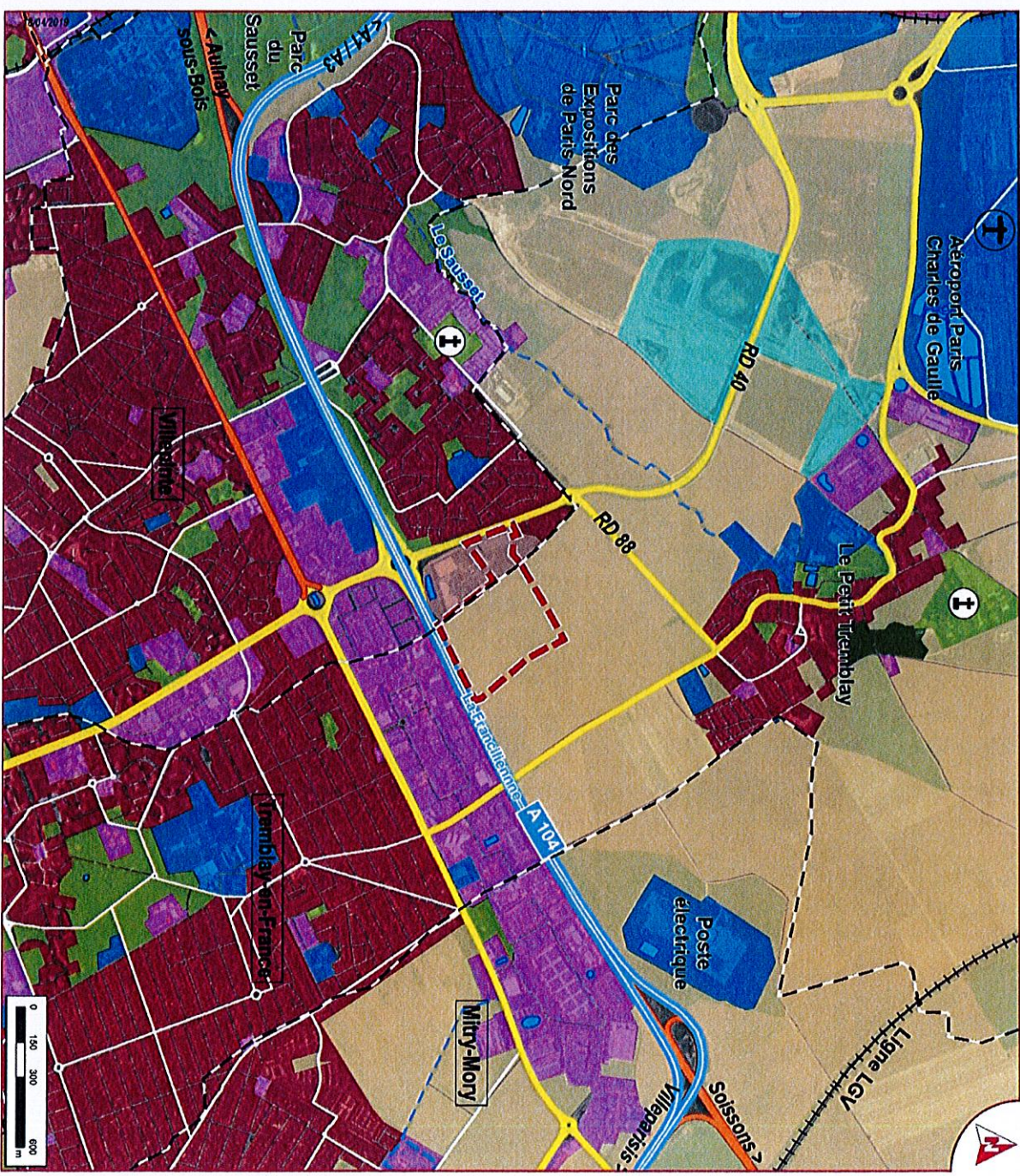


Échangeur de l'A104, nouvelle entrée de ville de Tremblay-en-France (Source : Egis, avril 2019)

Contexte paysager



Fond de plan : esri
Sources : Urban Atlas Copernicus / EGIS / IGN



2.2 Contexte environnemental et paysager

2.2.1 Le paysage du site

Le site s'inscrit dans la vallée agricole ouverte de Sausset, faisant partie d'un ensemble de terres cernées par l'urbanisation. Au nord et à l'est, les espaces agricoles sont cultivés. Au nord de la RD88, située au nord du site, le cours d'eau du Sausset est visible par la ripisylve. À l'ouest et au sud, le paysage est à dominante urbaine, mais avec des usages variés (urbain, équipements et services).

Le site est perceptible sur de petites sections de l'A104 et de la RD88. À hauteur du hameau Le petit Tremblay et le long de la RD88E, le site n'est pas perceptible à cette distance.

Il n'y a pas de vis-à-vis direct avec des zones d'habitations pavillonnaires. Les vues sont bloquées par les merlons et les enceintes de l'établissement pénitentiaire existant (à l'est de la RD40).

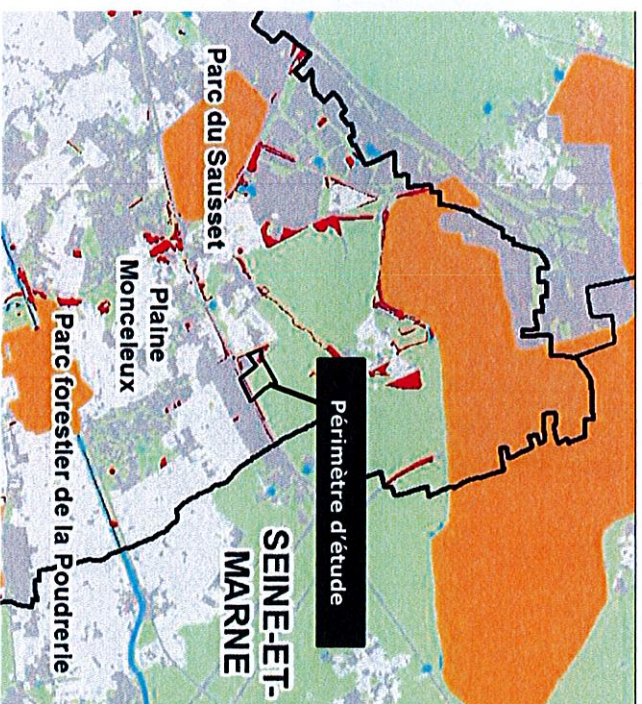
De par le relief relativement plat, les éléments paysagers, comme les alignements d'arbres sur la RD88 au nord et les plantations le long de la Francilienne au sud (sortie n°4), bloquent les vues dès qu'on s'éloigne du site.



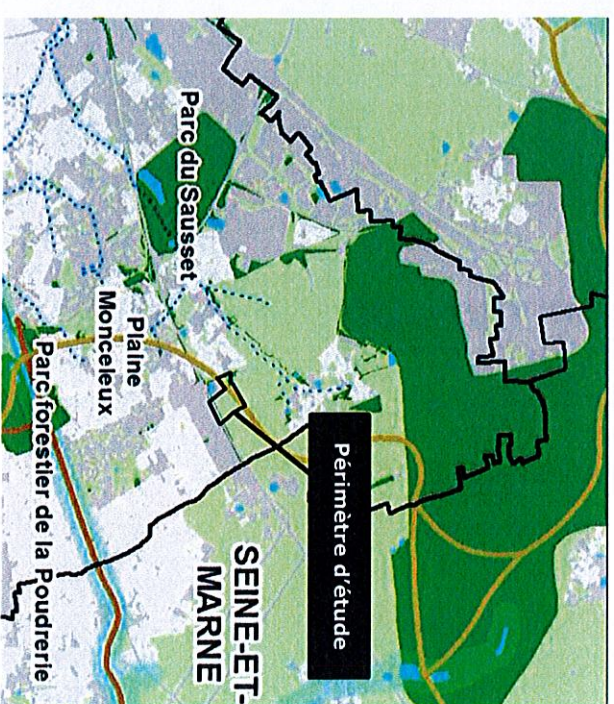
À l'ouest, depuis les zones pavillonnaires l'avenue Vauban, la présence de merlons et l'établissement pénitentiaire existant masquent les vues sur le site (Source : Egis, février 2018)



Vue proche et dégagée sur le site de la Francilienne (Source : Egis, février 2018)



Extrait du SRCE d'Ile-de-France : Réservoirs de biodiversité et sites à forte valeur écologique
(Source : DRIEE)



Extrait du SRCE d'Ile-de-France : Corridors existants et potentiels en Seine-Saint-Denis (Source : DRIEE)

2.2.2 Les enjeux de protection

✓ Milieu naturel

Aucune zone de protection ou d'inventaire n'est présente sur ou à proximité du site d'étude.

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) d'Île de France, adopté par arrêté préfectoral le 21 octobre 2013, présente deux éléments d'intérêt :

- Frange de « Milieu complémentaire à caractère naturel et à forte valeur écologique » en bordure du site d'étude : elle correspond au talus végétalisé en bordure de l'autoroute A104 ;
 - Corridor de sous-trame herbacée traversant le site.
- Le reste du site d'étude est présenté comme « Espace ouvert », correspondant à des parcelles agricoles à priori sans intérêt écologique particulier.

Des expertises écologiques ont été réalisées sur le site sur l'année 2019.

Les résultats de ces expertises sont les suivants :

- Habitats naturels, flore :

La prospection floristique réalisée le 16 avril 2019 a permis de mettre en évidence un habitat sur le site. Notons la présence d'un second habitat en bordure du site d'étude, avec présence d'arbustes.

Synthèse des habitats du site

Dénomination de l'Habitat	Code Corine Biotope	Natura 2000	Superficie (Ha)
Grandes cultures	82.1	/	15
Ourllet rudéral	87.2	/	/

L'habitat « grandes cultures », d'une superficie de 15 hectares représente une culture d'orge.

L'ourlet, se situe en bordure de l'A104, voie très circulante, et de la maison d'arrêt de Saint-Denis.

Les espèces végétales présentes en bordure du site d'étude sont banales, peu diversifiées et typiques d'un milieu dégradé et localement eutrophe.

Aucun habitat d'intérêt communautaire, ni aucune espèce patrimoniale n'a été recensé sur le site d'étude et à proximité de celui-ci.

- Faune

Au total, dix espèces d'oiseaux ont été recensées directement au sein du site d'étude. Cinq d'entre elles sont protégées.

Le Faucon crécerelle, l'Hirondelle rustique, l'Hirondelle de fenêtre et le Martinet noir présentent des statuts de conservation nationaux et régionaux défavorables. Ils ont été observés sur site pour l'alimentation et n'y sont pas nicheurs. Ces espèces ont en effet été observées en chasse, et les habitats en présence sur le site d'étude ne sont pas favorables au repos de ces espèces ainsi qu'à leur

reproduction. Ainsi, de ce fait, la sensibilité de ces espèces vis-à-vis du projet est faible.

Deux espèces ont été identifiées comme nichieuses avérées sur le site d'étude : l'Alouette des champs (un à deux couples) et la Fauvette grisette (un couple). La première espèce n'est pas protégée sur le territoire national mais présente des statuts de conservation très défavorables à l'échelle nationale et régionale. La Fauvette grisette quant à elle est une espèce protégée mais sans préoccupation particulière vis-à-vis de son état de conservation. Elle niche dans les ourlets herbacés au pied de la maison d'arrêt. Compte-tenu du statut de nichieuses avérées de ces espèces au sein du site d'étude, elles possèdent une sensibilité au projet modérée.

Toutes les autres espèces identifiées (Corneille noire, Pie bavarde, Pigeon ramier, Pigeon biset domestique) présentent une sensibilité très faible au projet étant donné qu'elles ne sont que présentes sur le site d'étude pour s'alimenter. De plus, ce sont des espèces communes, non protégées et ayant un état de conservation favorable.

Aucun gîte à chiroptères n'est présent sur le site d'étude, cette dernière n'étant qu'une culture. Ne possédant aucun linéaire boisé permettant d'orienter le déplacement des chauves-souris, le site d'étude n'est pas un territoire de chasse attractif pour ces animaux.

Seulement une espèce de lépidoptère a été observée au sein du site d'étude. Cette dernière, le Paon-du-jour, est très commune et ne représente aucun enjeu sur le site.

Aucun mammifère terrestre, reptile et amphibien n'a été identifié au sein du site d'étude.

Le site présente donc peu d'enjeu écologique vis-à-vis de la faune.

✓ Zones humides

Le site d'étude n'est pas concerné par une enveloppes d'alerte des zones humides avérées et potentielles en région Île-de-France.

Des expertises de terrain ont été réalisées sur le site en avril 2019.

Aucune zone humide n'a été identifiée sur le site d'étude.

2.3 Contexte architectural et urbain

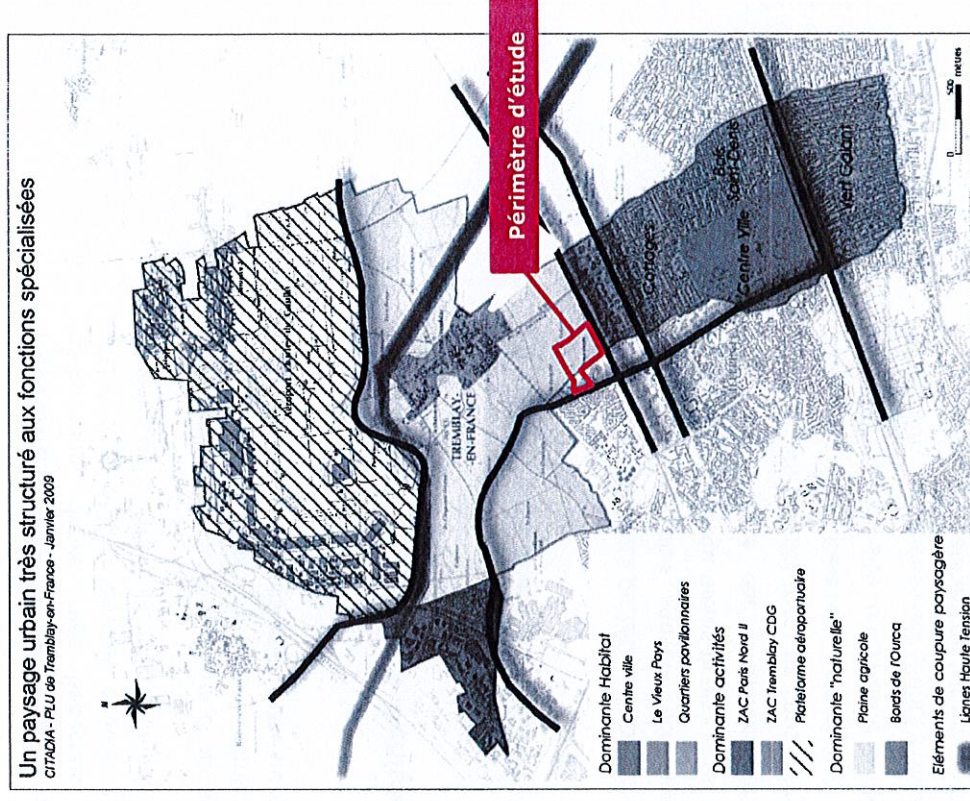
2.3.1 Contexte de Tremblay-en-France

Tremblay-en-France est constitué de deux entités urbaines distinctes séparées par l'A104 :

- le secteur nord avec le vieux village, des activités et la plateforme aéroportuaire Charles-de-Gaulle ;
- les secteurs sud, constitués de nouveaux quartiers, où réside la plus grande partie de la population pour laquelle les services publics et administratifs sont d'un accès difficile.

L'A104, coupe la commune en deux, et la seule relation entre les secteurs nord et sud est assurée par le pont routier accompagné d'une piste cyclable (rue de la Râperie pour le secteur nord et Avenue du Général Poudier pour le secteur sud. À proximité immédiate, légèrement plus à l'ouest (sur la commune de Villepinte), un autre pont routier et une passerelle piétonne relient les secteurs urbains nord et sud.

Le site concerné, est localisé à proximité immédiate de l'A104 et appartient à l'entité urbaine du secteur nord de Tremblay-en-France.



Contexte urbain de Tremblay (Source : CITADIA, PLU de Tremblay-en-France, janvier 2009)

Tremblay-en-France se situe dans un secteur urbain relativement dense avec beaucoup de fonctionnalités différentes (habitat, activités, équipement, espaces verts et agricole) qui s'affranchissent des limites communales.

Cela signifie que dans le présent chapitre, le contexte urbain du site-est analysé en tenant compte de la commune limitrophe et à proximité immédiate du site : Villepinte.

2.3.2 Contexte urbain et architectural du site

✓ L'A104

L'A104 a fortement participé à façonner la structure urbaine actuelle du secteur :

- Dans les secteurs où l'A104 traverse des zones urbaines, elle est le plus souvent accompagnée d'un cordon végétal (plus ou moins épais) et de modelés paysagers. L'infrastructure est encadrée par la végétation et entretien peu (ou pas) de liens visuels avec le contexte environnant. Cela est notamment le cas à proximité immédiate du site, où au droit du lotissement un grand merlon généreusement planté l'isole de l'infrastructure. Au total, les habitations ont un recul d'environ 60 m par rapport à la section courante de l'A104.



A104 bordée par les merlons paysagers plantés masquant l'urbanisation située à l'arrière
(Source : Egis, avril 2019)



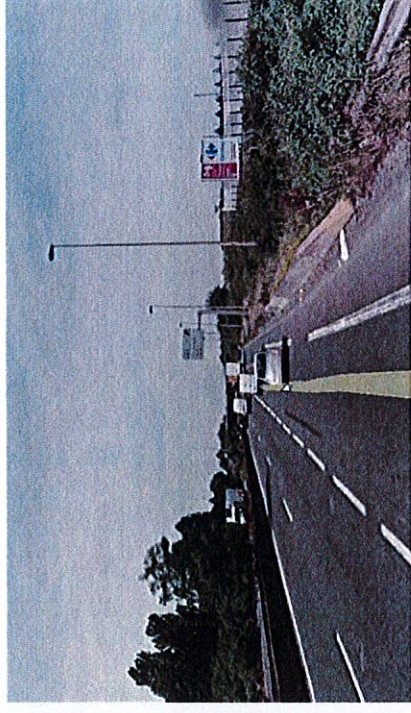
Lotissement (commune de Villepinte) situé en bordure de l'A104 mais isolé par un grand merlon généreusement planté (Source : Egis, avril 2019)

- Dans les secteurs où l'A104 traverse des zones agricoles, l'infrastructure est en contact direct avec les parcelles de grandes cultures. Les vues depuis l'A104 sont souvent lointaines et l'infrastructure est perceptible depuis le territoire environnant.



Vue depuis l'A104, au niveau de l'entrée dans la commune de Tremblay-en-France (en arrivant de Villeparisis). Les vues vers le paysage agricole sont lointaines. (Source : Google Earth)

- Au droit de la maison d'arrêt existante de Villepinte, la situation est mixte. C'est-à-dire que le bâtiment a été implanté avec une marge de recul de 60 m par rapport à la section courante de l'A104. Les plantations sont composées d'un cordon arbustif le long de la bretelle de sortie.



Aux abords de la maison d'arrêt de Villepinte, les plantations sont peu présentes (Source : Google Earth)



Un massif arbustif accompagnant la rampe d'accès à l'échangeur créé un masque visuel à proximité de la maison d'arrêt existante de Villepinte (Source : Egis, avril 2019)

✓ Le tissu urbain

A proximité immédiate de la maison d'arrêt existante, un grand lotissement de 25 hectares s'inscrit entre l'A104, la RD40 (Avenue Vauban) et la Route de Tremblay. Le lotissement est tourné sur lui-même et est accessible seulement depuis la Route de Tremblay. Il n'a pas de lien avec son environnement proche et cela est créé par des aménagements paysagers généreux des limites avec la RD40 et l'A104.



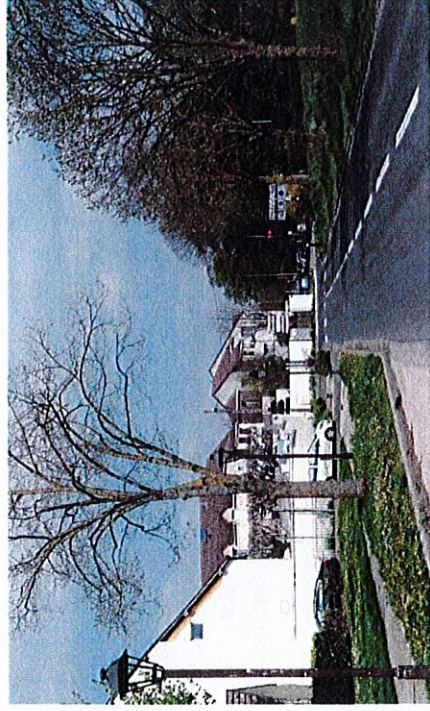
Le long de la RD40, le lotissement est masqué par les aménagements paysagers et il n'est accessible que par la Route de Tremblay (Source : Egis, avril 2019)



Partie du lotissement donnant sur l'A104 avec des aménagements paysagers se développant sur une épaisseur de 60 m environ (depuis la section courante) (Source : Egis, avril 2019)

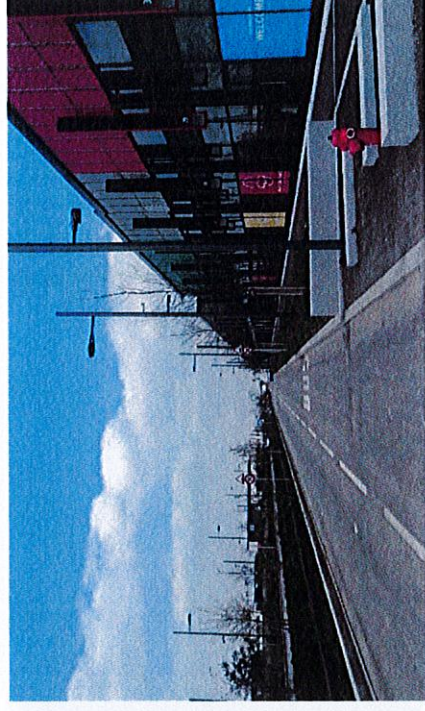
En continuité du lotissement, l'urbanisation se développe vers l'ouest (commune de Villepinte).

Le centre ancien de Tremblay-en-France, lieu dit « Le Petit Tremblay » se situe à environ 800 m au nord-est de la maison d'arrêt existante. Il est composé de bâtis anciens et de bâtiments plus modernes. On y retrouve les anciens équipements tels que l'hôtel de ville et l'église et quelques commerces de proximité.



Entrée ouest de l'ancien centre de Tremblay-en-France accompagné par un alignement d'arbres
(Source : Egis, avril 2019)

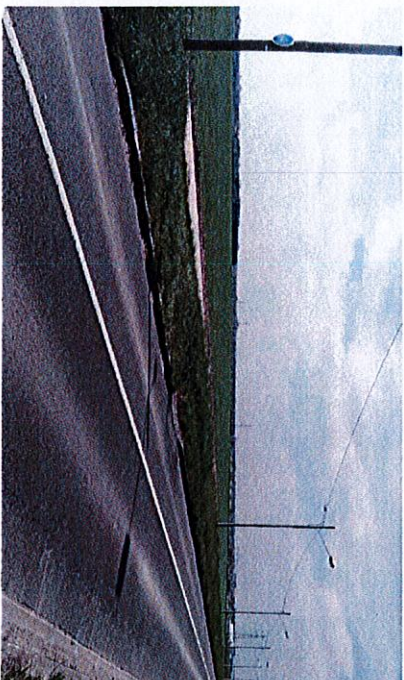
Dans le prolongement nord et est de ce noyau urbain, l'urbanisation s'étend en direction de l'aéroport Charles-de-Gaulle et en surplomb du vallon du Sausset. Un projet est en cours d'achèvement avec 200 000 m² de surface bâtie développée : Silk Road Paris, s'annonce comme le plus grand centre d'activité et de commerce BtoB en Europe.



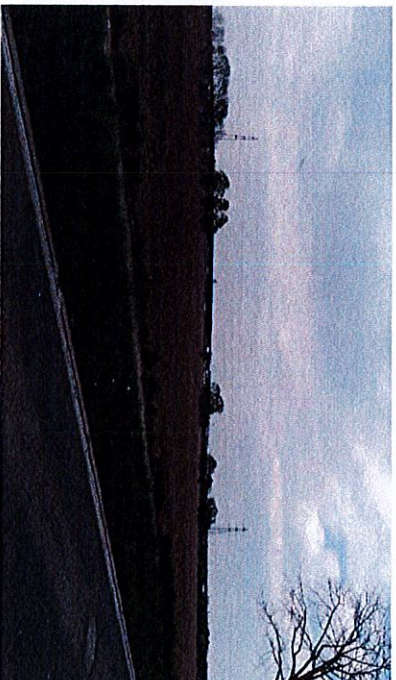
Silk Road Paris, nouveau centre d'activité et de commerce BtoB se développant à l'est de l'ancien centre de Tremblay-en-France
(Source : Egis, avril 2019)

✓ **Les interstices : la zone agricole et le vallon du Sausset**

Les différentes entités urbaines décrites ci-dessus sont entourées par une zone agricole (grandes cultures) et le vallon du Sausset marqué par la présence de quelques arbres de milieu humide.



Zone agricole se développant entre l'A104, la maison d'arrêt de Villepinte (prolongé par l'urbanisation de Villepinte) et l'ancien centre de Tremblay-en-France
(Source : Egis, avril 2019)



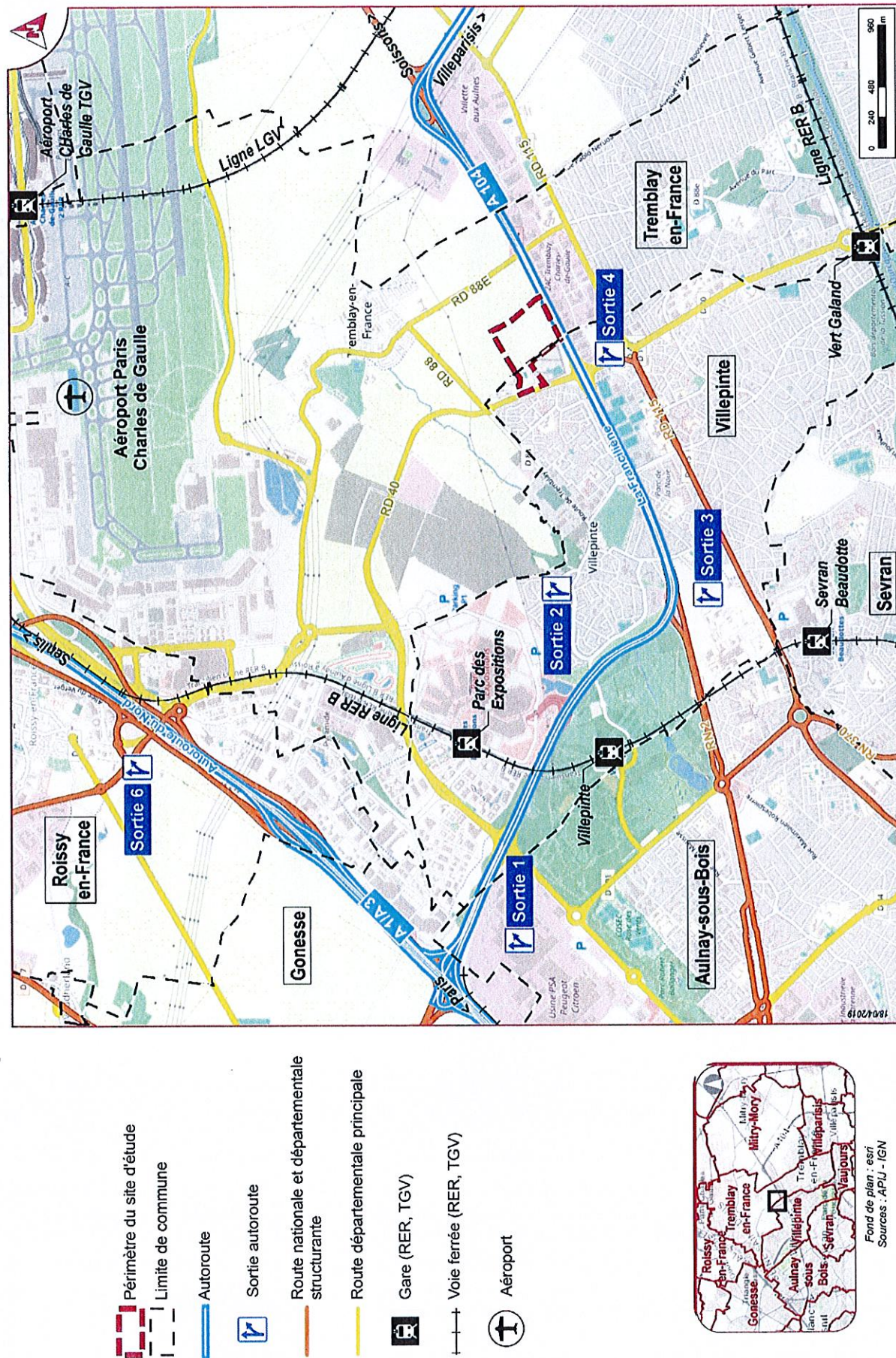
Le vallon du Sausset est révélé par présence de quelques arbres de milieu humide
(Source : Egis, avril 2019)

Le site appartient à l'entité urbaine du secteur nord de Tremblay-en-France composé du vieux village (qualité architecturale identitaire). Il est entouré de terres agricoles à l'exception du secteur nord où sont implantées des activités et la plateforme aéroportuaire Charles-de-Gaulle.

Le contexte urbain du site s'inscrit en continuité des communes limitrophes et notamment celle de Villepinte.

L'A104, à proximité immédiate du site, a fortement participé à façonner la structure urbaine actuelle. Dans les zones urbaines, l'infrastructure est le plus souvent accompagnée par un cordon végétal plus ou moins épais et parfois des modèles paysagers, qui l'isole du contexte urbain environnant. Au droit de la maison d'arrêt existante, la situation est mixte : marge de recul et cordon arbustif.

Infrastructures de transport



2.4 La sécurité

2.4.1 Accessibilité

✓ Réseau routier

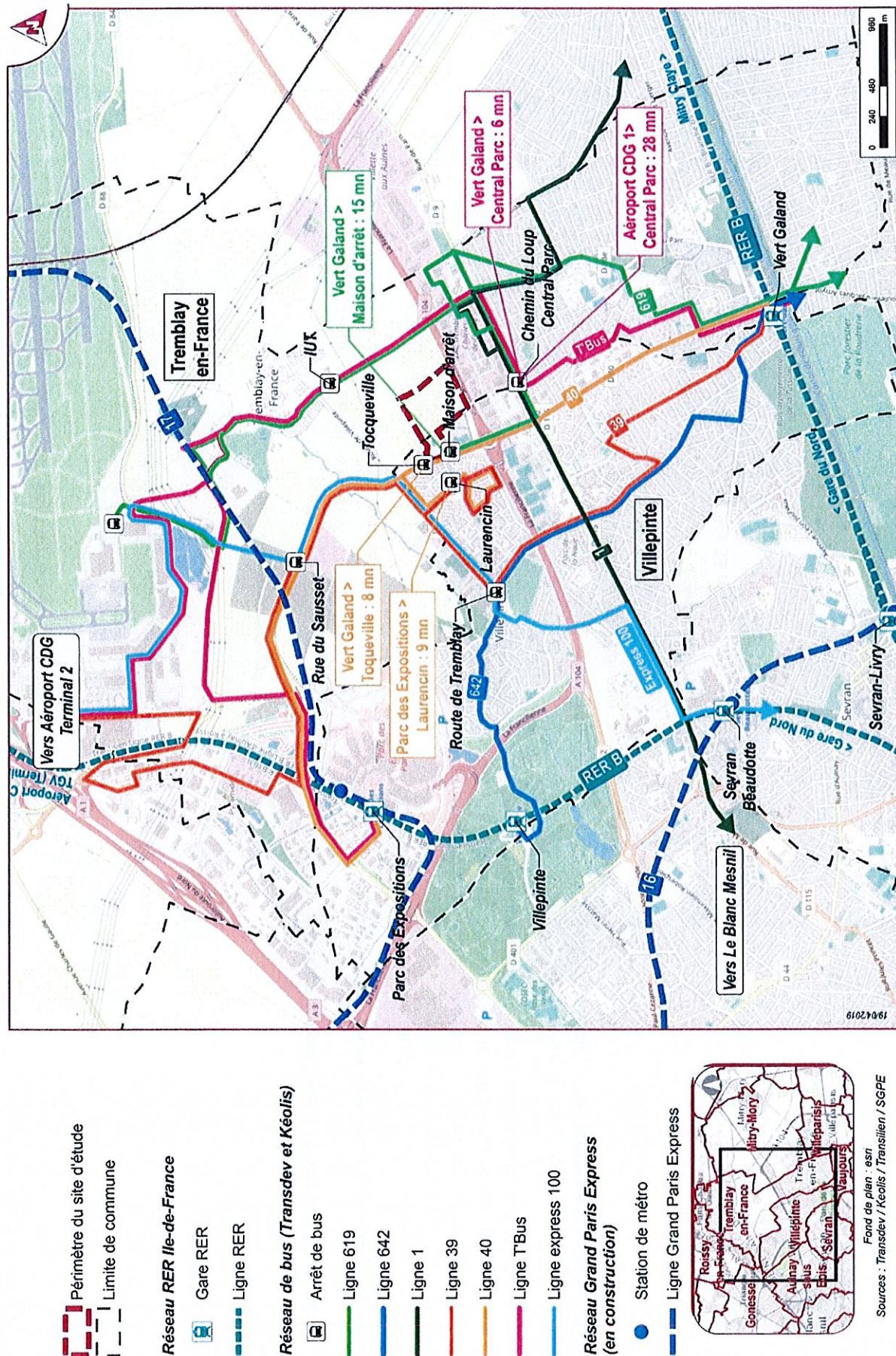
Le site est longé au sud par l'infrastructure routière « La Francilienne » (autoroute A104) dont l'accès le plus proche se fait par la D40 (à 600 m à l'ouest, soit 3 minutes en voiture).

Au nord du site, se situent la RD88 et la RD88E.

Le projet est présenté comme une extension de la maison d'arrêt de Seine-Saint-Denis, situé sur la commune de Villepinte. Il pourra donc profiter de l'accès aménagé de cet établissement (Allée des Fossettes).

Les RD40, 88, 88E et l'A104 sont à proximité du site. Ces axes accessibles offrent une desserte facile du site d'étude.

Transports en commun



✓ Desserte en transport en commun

Le site d'étude est desservi par **sept lignes de bus**, plus ou moins éloignées :

- la ligne Transdev 619 (arrêt « Maison d'Arrêt » devant la maison d'arrêt de Villepinte) avec une fréquence de 15 min à 1h45 ;
- la ligne Transdev 642 (arrêt « Route de Tremblay » à environ 1 100 m du site) avec une fréquence de 12 à 30 min ;
- la ligne Keolis 1 (arrêt « Chemin du Loup » à environ 1 100 m du site) avec une fréquence de 10 à 30 min ;
- la ligne Keolis 39 (arrêt « Laurencin » à environ 350 m du site) avec une fréquence de 20 à 30 min ;
- la ligne Keolis 40 (arrêt « Tocqueville » à environ 350 m du site) avec une fréquence de 30 min ;
- la ligne Express 100 (arrêt « Rue du Sausset » à environ 1 800 m du site) avec une fréquence de 30 min à 1h15 ;
- la ligne T'Bus (arrêt « Central Parc » à environ 1 100 m du site) avec une fréquence de 5 à 35 min.

✓ Réseau ferré

Le réseau ferré est accessible en voiture à moins de 15 minutes. Le RER B est accessible par la D40 ou l'A104 aux stations « Gare du vert-Galant » (3,2 km), « Gare du Parc des Expositions » (4,8 km) et « Gare de Villepinte » (5,4 km).

La gare SNCF TGV de Paris Charles de Gaulle est accessible par l'A104 (13,5 km) et par le RER B.

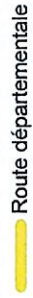
2.4.2 Risques inhérents à la sécurité routière

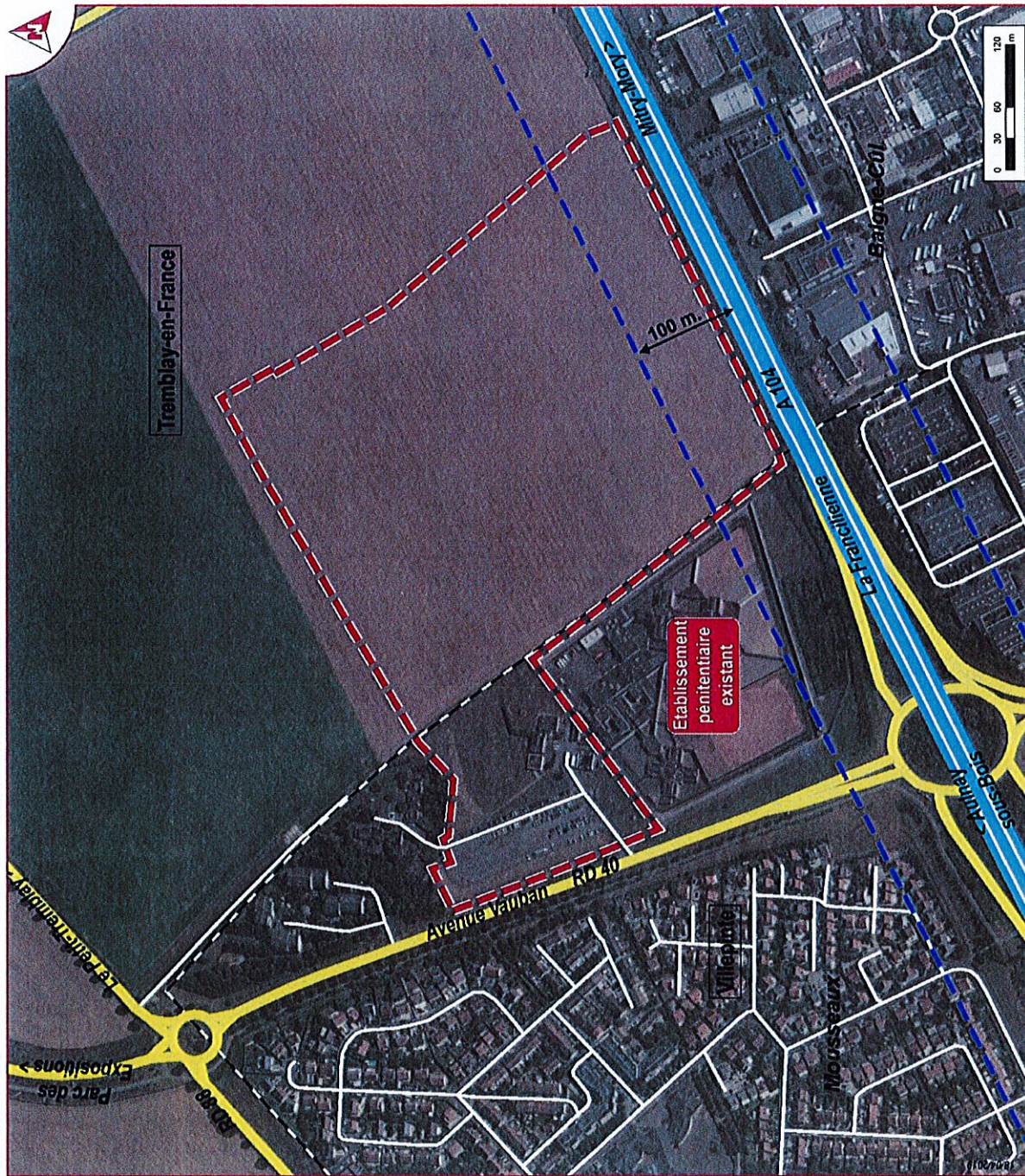
✓ Caractéristiques des voies à proximité du site

L'A104 est une voie rapide à 3 x 3 voies, limitée à 110 km/h. Elle est reliée à la RD40 par le rond-point au sud-ouest du site, qui longe la maison d'arrêt de Seine-Saint-Denis et permet d'accéder à la RD88 au nord du site. Aucune circulation piétonne n'est aménagée le long de l'A104.

La RD40 est une route à 1 x 1 voie. Elle est limitée à 50 km/h (entrée de ville). Des trottoirs sont aménagés pour les piétons.

Zone d'inconstructibilité (Loi Barnier)

-  Périmètre du site d'étude
-  Limite de commune
-  Autoroute
-  Route départementale
-  Autre route
-  Recul loi Barnier



Fond de plan : esri
Source : PLU

✓ **Les enjeux identifiés par le PLU de Tremblay-en-France**

Le PLU a identifié un certain nombre d'enjeux en matière de transports en rapport avec le site :

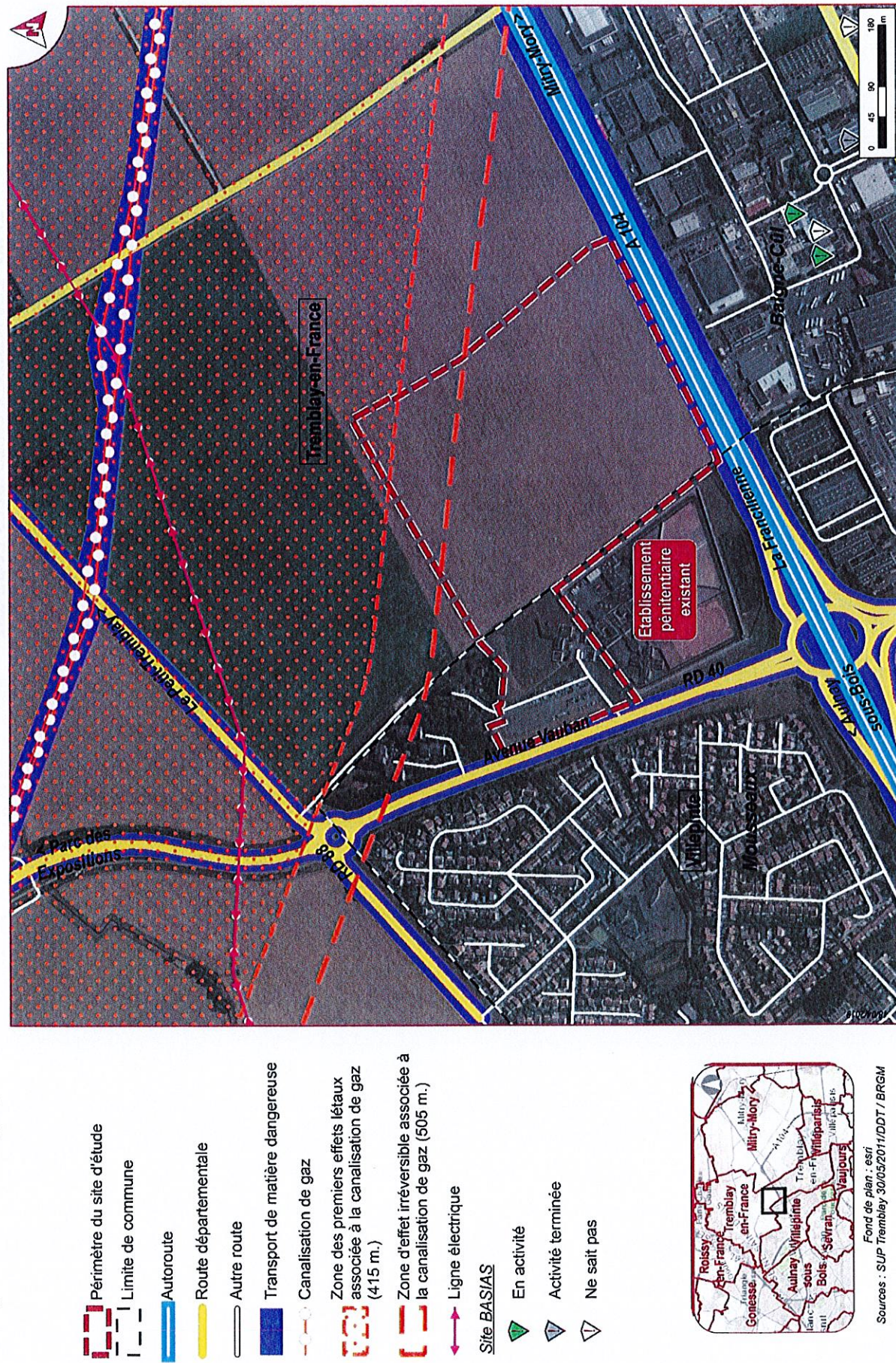
- Améliorer l'accessibilité des différents types de pôles générateurs de déplacements :
 - Développement des synergies entre les grandes infrastructures de transport actuelles et projetées ;
 - Amélioration des liaisons Nord-Sud entre les différents quartiers de la ville.
- Encourager le recours aux modes de transports alternatifs :
 - Renforcement de la qualité de service du réseau de bus ;
 - Modulation des normes de stationnement en fonction des quartiers et de la proximité ou non de transports en commune ;
 - Création de liaisons douces entre lien avec l'extension de l'urbanisation.

✓ **La circulation de l'A104**

L'A104 connaît une fréquentation pouvant aller jusqu'à 7 300 véhicules par heure en heure de pointe dans le sens ouest-est et 4 500 dans le sens est-ouest. En 2012 étaient dénombrés 106 900 véhicules par jour. Elle se trouve en situation de saturation (> 100%) entre Tremblay-en-France et Villepinte en heure de pointe.

Cet axe est par ailleurs classé « voie à grande circulation » par le décret n°2010-578 du 31 mai 2010. Il est également répertorié en tant que voie ouverte au Transport de Matières Dangereuses (TMD).

Risques technologiques



2.4.3 Les réseaux électriques et de gaz

Une ligne électrique aérienne à 225 000 Volts est localisée au nord du site, à environ 500 m. Il s'agit de la ligne PRIMEVERES – SAUSSET.

Deux conduites de gaz sont localisées au nord du site, à environ 500 m : DN900 et DN500. La Zone des Effets Irréversibles (IRE) de la canalisation de caractéristique DN900 recouvre **environ 2,78 ha** au nord du site d'étude. Il s'agit d'une zone justifiant vigilance et information dans laquelle tout projet d'urbanisme doit faire l'objet d'une information au transporteur GRT Gaz ou TRAPIL afin de lui permettre de suivre l'évolution de l'environnement à proximité de ses canalisations et de renforcer le cas échéant leur niveau de sécurité. Il est donc possible d'implanter un établissement recevant du public dans cette zone.

Il n'existe ainsi pas de risques pour le projet concernant les réseaux sur le site d'étude.

Zone d'exposition au bruit

 Périmètre du site d'étude

 Limite de commune

 Autoroute

 Route départementale

 Autre route

Classement sonore des infrastructures de transport

 Catégorie 1 : 300 m.

 Catégorie 4 : 30 m.

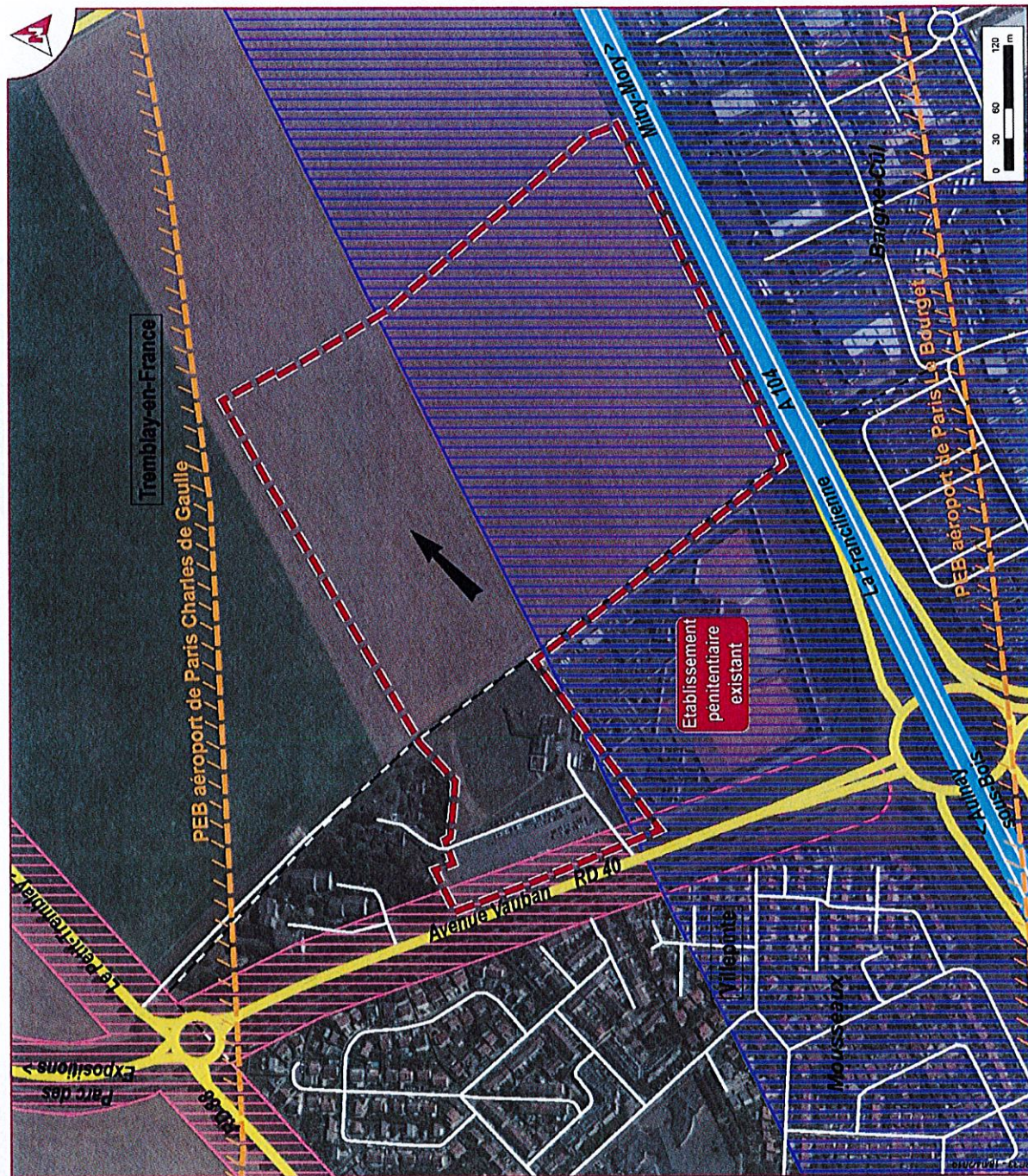
Plan d'Exposition au Bruit (PEB)

 Limite de la zone D (LDEN 50)

 Direction des vents dominants



Fond de plan : esri
Sources : Préfecture



2.5 Les nuisances

2.5.1 Les nuisances sonores

Le site d'étude est concerné par des nuisances sonores de natures différentes :

- Deux axes routiers à trafic important bordant le site :
 - l'A104, classée en catégorie 1, ce qui se traduit par une bande de nuisances sonores de 300 m autour de cet axe ;
 - la RD40, classée en catégorie 4, impliquant des nuisances sonores jusque 30 m autour de cet axe.

Toute construction dans les secteurs, affectés par le bruit des infrastructures de transport, y compris l'établissement pénitentiaire, doit présenter un isolement acoustique minimum conformément aux dispositions des articles R.571-34 et R.571-43 du code de l'environnement.

- La présence des aéroports Paris – Charles de Gaulle et Paris – Le Bourget : ces aéroports font l'objet d'un Plan d'exposition au bruit (PEB). Le site est localisé dans la zone D du zonage du PEB de l'aéroport de Paris – Le Bourget.

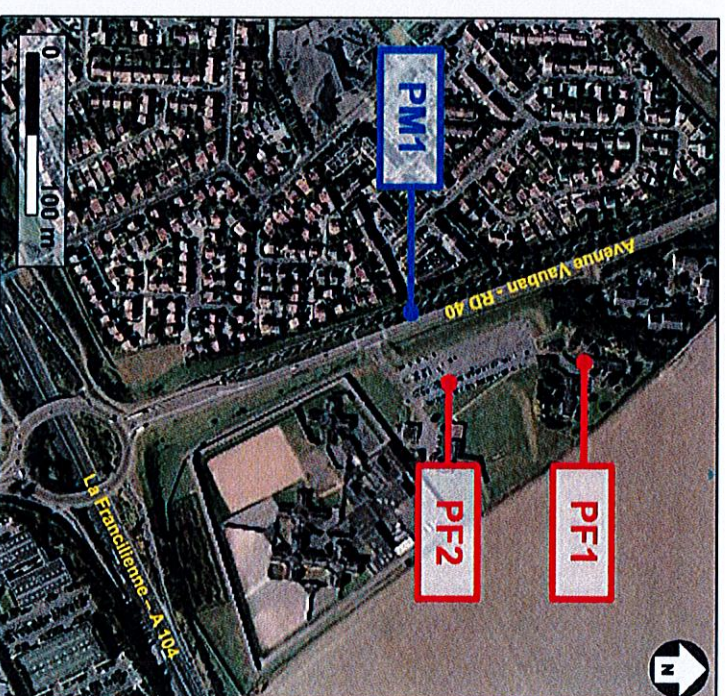
La zone D du PEB de l'aéroport Paris – Le Bourget n'impose aucune restriction à l'urbanisme.

En revanche, les constructions nouvelles autorisées doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique renforcée. Dans cette zone, tout certificat d'urbanisme doit également spécifier l'existence de la zone de bruit et l'obligation de respecter les règles d'isolation acoustique.

✓ Étude acoustique

Compte-tenu de la proximité du site avec des axes routiers bruyants, une étude acoustique a été menée afin de déterminer le niveau de bruit généré par les voies routières bordant le site. Des mesures de bruit ont été effectuées en décembre 2018.

Le plan ci-dessous présente la localisation des mesures de bruit réalisées en bordure de la RD40 (PM1) et à proximité du projet et des futurs accès (PF1 et PF2).



Le tableau suivant présente une synthèse des résultats de mesure arrondis au 1/2 dB(A) le plus proche.

Synthèse des résultats de mesures

Mesure	Nom du riverain / Localisation	Hauteur / Étage	Début de la mesure	LAeq (6h - 22h) en dB(A)	LAeq (22h - 6h) en dB(A)
PF1	Mme Rebillard Allée des Fossettes 93420 Villepinte	En toiture	17/12/2018 à 12h00	57,5	53,0
PF2	Parking Allée des Fossettes 93420 Villepinte	H = 3 m	17/12/2018 à 14h30	59,5	55,5
PM1	Avenue Vauban 93420 Villepinte	H = 1,5 m	18/12/2018 à 14h00	69,5 *	-

* LAeq mesuré sur une période de 30 minutes uniquement

La source de bruit principale à l'ouest du projet, impactant les habitations les plus proches du futur établissement pénitentiaire, est l'avenue Vauban (RD40).

La mesure de 24 heures au PF1 montre que les habitations les plus proches du projet sont exposées à des niveaux sonores de l'ordre de 58 dB(A) le jour (6 h - 22 h) et 53 dB(A) la nuit (22 h - 6 h).

Aux PF1 et PF2, les niveaux sonores sont représentatifs d'une zone d'ambiance sonore modérée au sens de l'arrêté du 5 mai 1995, puisqu'ils restent inférieurs à 65 dB(A) le jour et 60 dB(A) la nuit.

2.5.2 La pollution

La station Airparif de fond urbain de Tremblay-en-France située à environ 2,5 km au sud-est est la plus proche du projet. Elle est utilisée comme station de référence pour étudier les conditions de pollution atmosphérique à l'échelle locale.

Les résultats de mesure de cette station ne laissent pas envisager de dépassement des valeurs réglementaires concernant les concentrations de « fond » de NO₂ et de PM₁₀ dans l'environnement du projet.

Cependant une campagne de mesure menée fin 2015 par Rincenc Air pour le compte de Grand Paris Aménagement dans le cadre du déplacement du circuit Carole a mis en lumière des concentrations en NO₂ parfois importantes sur les points de mesure de typologie « trafic » en bordure de la RD40.

Les principales sources d'émissions polluantes sont :

✓ Secteur du transport routier

Les principales émissions liées au trafic routier aux abords de la zone d'étude sont la RD40 et la Francilienne (A104) qui longe le site au sud.

✓ Secteur résidentiel/tertiaire

Le projet est situé dans une zone relativement peu urbanisée. Les quartiers résidentiels de La Haie Bertrand et Les Mousseaux à Villepinte sont les plus proches à l'ouest du site. Le quartier du Petit Tremblay se situe au nord-est du projet.

Le secteur résidentiel-tertiaire est fortement émetteur de NO_x, CO, COVNM et de particules (PM₁₀ et PM_{2,5}), notamment en période de chauffe (hiver).

✓ Transport aérien

L'aéroport Paris – Charles de Gaulle contribue également à la pollution (notamment aux émissions de NO₂ et de particules PM₁₀) dans l'environnement du projet, sous l'influence des régimes de vent de nord.

✓ Secteur industriel

Le Registre Français des Émissions Polluantes (IREP) recense les rejets atmosphériques déclarés par les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). Par ailleurs, la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Énergie en Ile-de-France recense les principaux sites industriels émetteurs de polluants atmosphériques dans la région.

Le croisement de ces bases de données permet de localiser deux sites industriels dans un rayon de 10 km de la zone du projet : l'usine Peugeot Citroën d'Aulnay-sous-Bois (aujourd'hui fermée) et le pôle Production d'énergie de l'aéroport Paris-Charles de Gaulle. Ce dernier, situé à environ 3 km au nord-est de la zone projet, est un émetteur significatif de NO_x (197 tonnes en 2015) qui peuvent, sous l'influence des vents du nord-est, venir « s'additionner » au bruit de fond dans la zone d'étude.

2.5.3 Les enjeux de prise en compte des nuisances

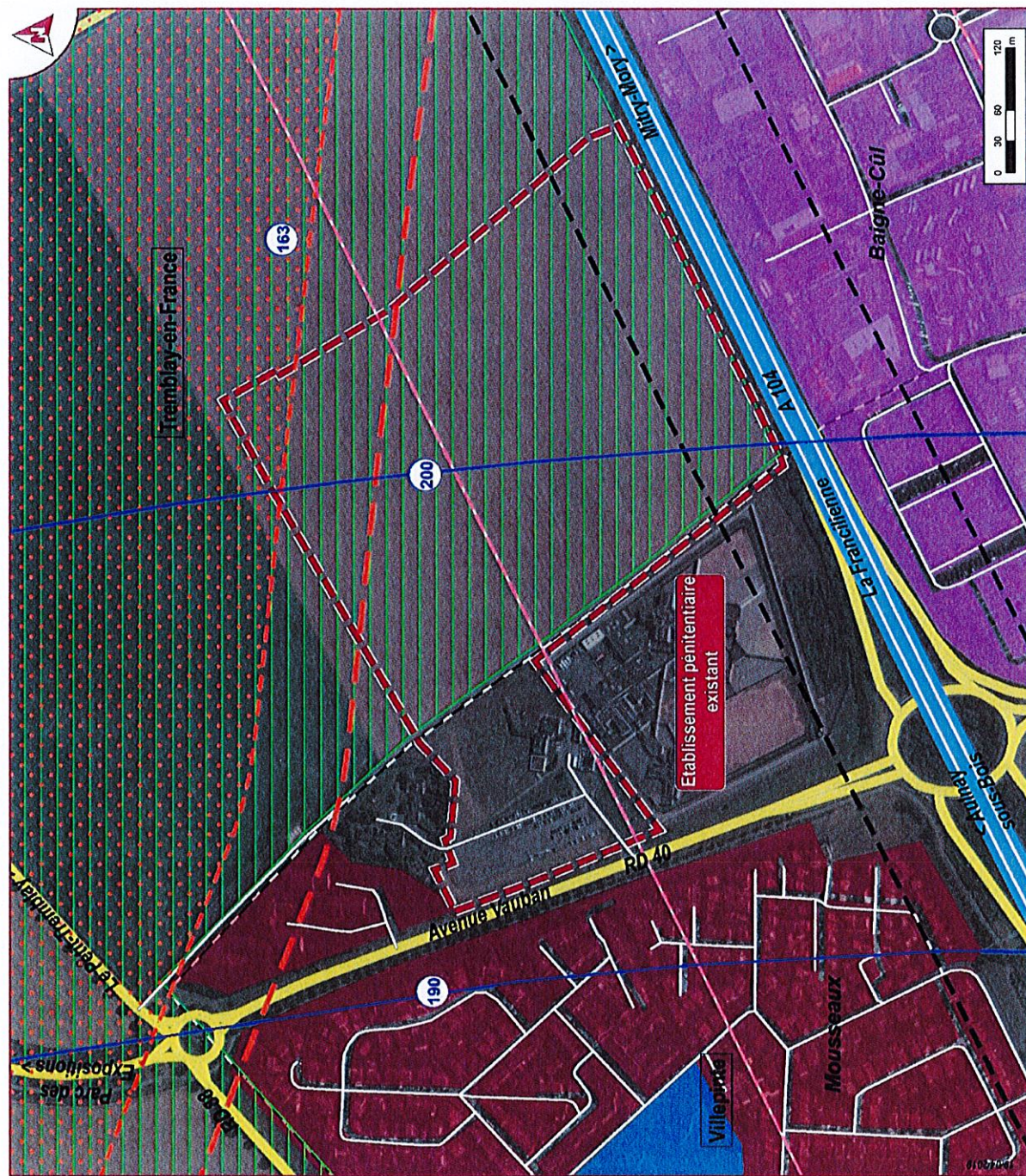
La proximité des infrastructures de transport routier induit un environnement sonore particulier, qui impliquera des mesures d'isolation acoustique pour le projet.

Synthèse des enjeux

-  Périmètre du site d'étude
-  Limite de commune
-  Autoroute
-  Route départementale
-  Autre route
-  Zone d'habitat
-  Zone d'activités
-  Equipement et service
-  Recul loi Barrièr
-  Classement sonore des infrastructures de transport (Catégorie 1 : 300 m.)
-  Servitude aéronautique de dégagement
-  PRIF : Droit de préemption au bénéfice de la SAFER
-  Zone des premiers effets létaux associée à la canalisation de gaz (415 m.)
-  Zone d'effet irréversible associée à la canalisation de gaz (505 m.)



Fond de plan : esri
Sources : Urban Atlas Copernicus / EGIS / IGN / DDT / PLU



2.6 Synthèse du diagnostic du site

Thématiques (selon les critères de l'article L.111-8 du Code de l'Urbanisme)		Principaux enjeux du site
Qualité paysagère et environnementale	- Plaine ouverte agricole et plane. - Faible potentiel faunistique et floristique. - Aucune végétation identifiée à préserver. - Présence d'une frange de « Milieu complémentaire à caractère naturel et à forte valeur écologique » en bordure sud du site et d'un corridor de sous-trame herbacée traversant le site. - Aucune zone humide identifiée.	- Structuration urbaine atypique organisée en deux grands secteurs. - A104 : coupure forte ayant structuré le développement urbain de Tremblay-en-France et Villepinte. - Urbanisation de Villepinte en limite communale de Tremblay (lotissement, établissement pénitentiaire, etc.). - Qualité architecturale identitaire de l'ancien centre bourg éloignée du site (700 m).
Qualité architecturale et urbaine		
Sécurité	- A104 classée « voie à grande circulation » et ouverte au Transport de Matières Dangereuses. - Accès à la maison d'arrêt de Seine-Saint-Denis qui sera poursuivi vers l'est pour le projet. - Présence de canalisations de gaz à proximité du site, n'ayant pas d'enjeux particuliers au vu du projet. - Mutualisation des espaces de stationnement avec ceux de la maison d'arrêt de Villepinte.	
Nuisances	- Site soumis aux bruits des infrastructures routières liées à la présence de l'A104.	

3 Enjeux de développement du site

3.1 Inscription du projet sur le site

3.1.1 Choix d'implantation du projet

D'une superficie d'environ 19,4 ha, le site pouvant accueillir le projet d'établissement pénitentiaire doit pouvoir inscrire en son sein un quadrilatère de 10,9 ha environ (périmètre en enceinte).

L'implantation d'un établissement pénitentiaire répond à un cahier des charges strict garantissant la sécurité du site.

L'établissement pénitentiaire doit, par ailleurs, se localiser à proximité d'une agglomération afin de bénéficier des services de santé et secours, forces de l'ordre et juridictions. Le site doit également être situé dans un bassin d'habitat offrant de bonnes possibilités de logement locatif pour les personnels de l'établissement ainsi que des équipements collectifs permettant leur installation dans de bonnes conditions.

Le réseau viaire et de transports en commun doit être suffisamment développé à proximité du site. Le cas échéant, l'extension de ces réseaux doit être possible.

Idéalement, le terrain doit être situé à proximité d'une zone viabilisée afin de permettre, sans grandes difficultés, le raccordement des bâtiments sur les réseaux divers : eau, assainissement, électricité et téléphone et, sauf cas particulier, gaz.

Ces différents critères justifient le choix d'implantation de l'établissement pénitentiaire sur le site. Cependant, le règlement de la zone A du PLU de Tremblay-en-France ne permet pas l'implantation de ce projet sur le terrain actuel. Une mise en compatibilité du PLU de Tremblay-en-France est nécessaire pour autoriser le projet dans la zone concernée.

3.1.2 Paysage

En termes de paysage et d'environnement, cette zone est visible sur de petites portions de l'A104 ou de la RD88. Il n'y a pas de vis-à-vis direct avec des zones d'habitations pavillonnaires.

Le site s'intégrant à proximité immédiate de la Maison d'Arrêt de Seine-Saint-Denis sur Villepinte, l'impact sur le paysage actuel sera réduit : le site constituera une limite au paysage depuis le nord (RD88) et le sud (A104).

Un travail soigné dans l'aménagement du site est essentiel afin de construire une transition entre milieu rural et milieu urbain.

3.1.3 Architecture

En termes d'architecture, il s'agit avant tout d'intégrer les nouveaux volumes dans le paysage en travaillant autour d'une identité contemporaine, associant une réflexion autour des problématiques durables, en termes de choix de matériaux, d'enveloppe et de traitement des eaux pluviales. Une cohérence avec les bâtiments d'activités existants et futurs devra être recherchée.

3.1.4 Sécurité et nuisances

En termes de sécurité, les enjeux en matière de circulation sont importants dans ce secteur d'entrée de ville. Les points clefs sont la lisibilité et la sécurisation de l'accès à la zone, tant automobile que piétonne.

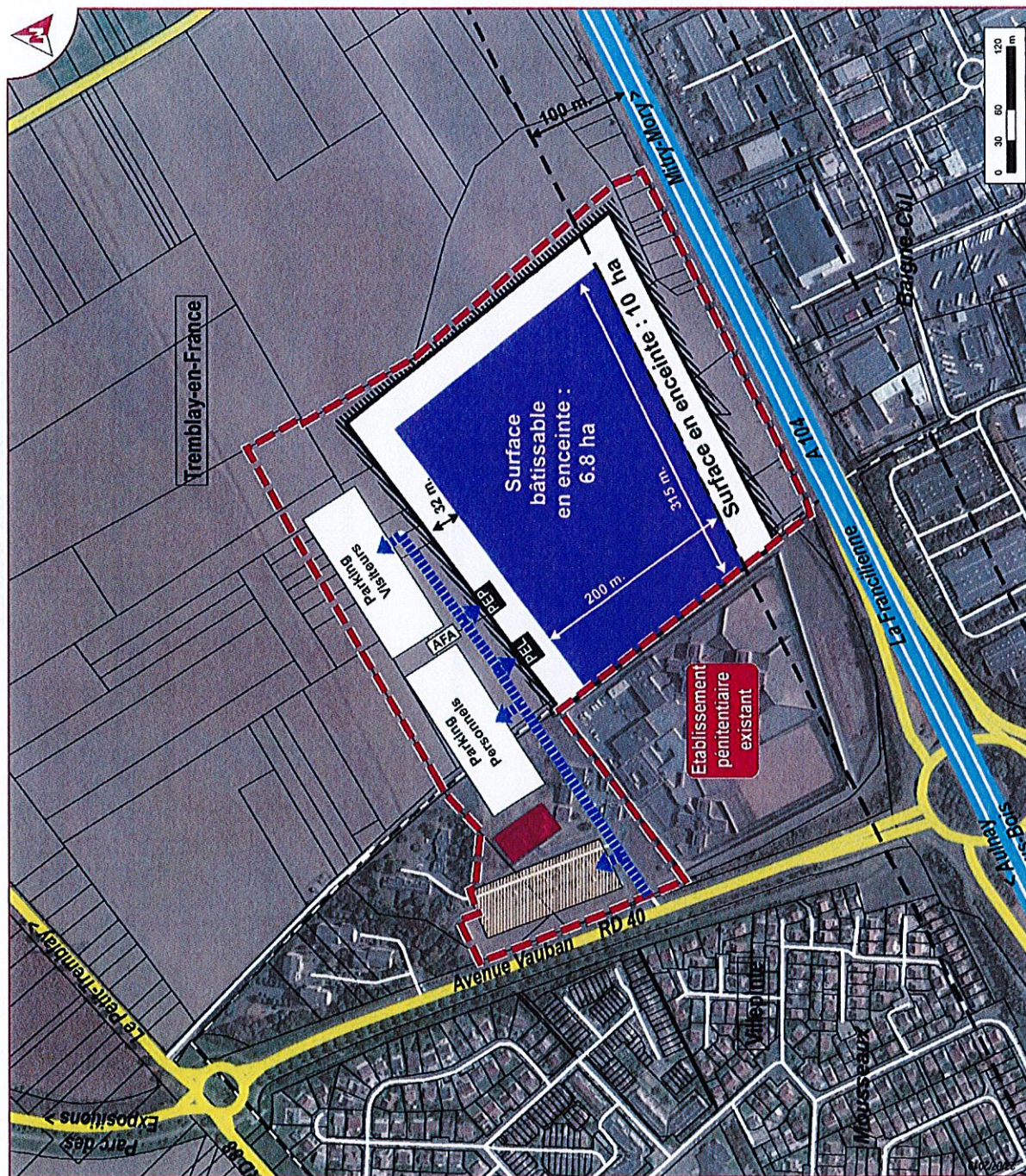
Sur le plan des nuisances, le travail de mise en œuvre doit prendre en compte la problématique de gestion des eaux, des nuisances visuelles et sonores ainsi que la pollution engendrée par les voies de circulation à proximité.

Schéma d'aménagement

-  Périmètre DUP
-  Limite de commune
-  Limite de parcelle
-  Autoroute
-  Route départementale
-  Autre route
-  Recul loi Barnier
-  Pôle Régional d'Extraction Judiciaire existant
-  Parking existant (0.68 ha)
-  Scénario d'implantation
-  Limite bâtie en enceinte ou cour de promenade
-  Chemin de ronde (6m), Glacis (20m), Zone neutre (6m)
-  Abords extérieurs, dont voie carrossable (10 m.)
-  Annexes hors enceinte
-  Mur d'enceinte
-  Voie d'accès



Fond de plan : esri
Source : PLU - APIJ



3.2 Description du projet

L'implantation définitive de l'établissement pénitentiaire relèvera des études de conception-réalisation qui seront réalisées ultérieurement.

D'une capacité de 700 places, l'enceinte de l'établissement pénitentiaire se compose d'un mur qui peut être bâti, de 6 m de haut. L'intérieur de l'enceinte se compose de divers bâtiments et aménagements, dont les principaux sont les suivants :

- bâtiments dédiés au personnel pénitentiaire ;
- bâtiments d'hébergement ;
- locaux de service (cuisine, blanchisserie, ateliers d'entretien, chaufferie) ;
- ateliers de production et de formation professionnelle ;
- cours de promenade et installations sportives (dont un gymnase et des terrains sportifs).

A l'extérieur de l'enceinte, des aires de stationnements destinées à accueillir le personnel de l'établissement pénitentiaire et les visiteurs seront aménagées. Des bâtiments pour le personnel et pour l'accueil des familles seront également construits hors enceinte.

A ce stade des études, le seul élément concerné par la demande de dérogation à la bande des 100 m est le mur d'enceinte.

Les prescriptions d'aménagement ci-après doivent permettre de respecter les critères de l'article L.111-8 du code de l'urbanisme.

Bien que le plan masse du projet ne soit pas encore fixé précisément, l'étude d'entrée de ville restera toujours effective.

Les éléments constitutifs de la sécurité passive de l'établissement pénitentiaire sont les suivants :

- la zone neutre : il s'agit d'une zone non constructible à respecter à l'intérieur de l'enceinte. Elle est située entre la clôture grillagée intérieure du glacis et l'ensemble des bâtiments, cours de promenade, et terrains de sport. Largeur = 6 m ;
- la clôture zone neutre / glacis : il s'agit d'un grillage de 5 m de haut ne permettant pas à un homme seul, sans instrument, d'escalader ;
- le glacis : il s'agit d'une bande de terrain découvert positionnée à l'intérieur du mur d'enceinte. Il contribue à la zone sureté périmétrique par la mise à distance des espaces en détention vis à vis du mur d'enceinte. Largeur = 20 m minimum ;
- la clôture glacis / chemin de ronde : même caractéristique que la clôture zone neutre / glacis ;
- le chemin de ronde : l'espace de part et d'autre du mur d'enceinte de l'établissement constitue le chemin de

ronde. Ce dernier permet l'intervention des forces de l'ordre et des pompiers, en plus des surveillants.
Largeur = 6 m ;

- le mur d'enceinte : il s'agit d'un mur de 6 mètres de hauteur. Il est équipé de caméras destinées à surveiller à la fois l'intérieur et l'extérieur du périmètre de sécurité. Rappelons que le mur d'enceinte est un élément majeur dans la sécurisation d'un établissement pénitentiaire. C'est un des premiers éléments architecturaux donné à voir. Il est ainsi traité comme une véritable façade principale animée et vivante, et non comme un simple ouvrage technique standardisé ;
- les abords extérieurs : il s'agit d'une bande comprenant une voie carrossable permettant l'accès des véhicules de maintenance (nacelle). La dimension de la voie carrossable doit permettre le déplacement de la nacelle et son retournement. Deux portillons sont mis en place pour assurer la fermeture de ces abords.

4 Principes d'intégration du projet

4.1 Intégration paysagère et environnementale

Les recommandations proposées concernent la qualité paysagère des aménagements extérieurs et leur intégration dans l'environnement.

Le site d'implantation de l'établissement pénitentiaire étant en continuité de la maison d'arrêt de Villepinte existant, l'entrée par la RD40 (Avenue Vauban) sera maintenue. L'espace public de la RD40 ne sera pas modifié.

L'extension se faisant à l'arrière de l'établissement existant, les vues se feront depuis l'A104 et les routes locales (RD88 et la RD88E). L'espace étant occupé par de la grande culture, le futur établissement sera implanté à 66,5 m de l'A104 et à 400 m des RD88 et RD88E. Il y aura donc des vues relativement éloignées sur les bâtiments de l'établissement.

Le futur établissement devra posséder des caractéristiques lui permettant d'entrer dans un dialogue positif pour son « inscription dans le site ».

4.1.1 Lisières paysagères

✓ La lisière paysagère avec l'A104

Du fait de la loi Barnier, l'enceinte de l'établissement pénitentiaire ne sera pas directement construite en bordure

de l'A104 afin de préserver une marge de recul suffisante et cohérente avec l'urbanisation à proximité de l'infrastructure.

Comme explicité précédemment dans le chapitre « 2.3.2 Contexte urbain et architectural du site », quand l'A104 traverse des zones urbanisées, un écrin végétal est le plus souvent mis en place pour isoler le territoire environnant de l'infrastructure.

Il est donc préconisé de garder une bande de 20 m de large d'espace pour la création d'une bande paysagère en parallèle de l'A104 à partir de la limite de propriété. **Il en résultera une réduction à 46,5 m de la loi Barnier (à partir de l'axe de l'A104).** Un plan et une coupe ci-après illustre cette préconisation.

L'espace libre devra faire l'objet d'aménagements paysagers de type boisements pour créer un masque opaque en été et un filtre visuel en hiver. Cette bande paysagère devra prendre en compte les contraintes de sûreté pénitentiaire et ne devra pas entraver le bon fonctionnement de l'établissement.

✓ Les lisières paysagères avec l'espace agricole

Des plantations pourront être réalisées en limite du projet, afin de respecter une transition entre l'espace bâti et l'espace agricole. Ces plantations pourront prendre l'aspect de haies hautes (mélange d'arbres et d'arbustes) pour atténuer la présence des murs d'enceinte et recréer un cadre plus rural en cohérence avec la proximité de l'ancien centre de Tremblay-en-France et la zone agricole se développant à l'est du site.

Ces plantations devront prendre en compte les contraintes de sûreté pénitentiaire et ne devront pas entraver le bon fonctionnement de l'établissement.

Afin d'apporter une qualité paysagère, la conception d'infrastructures enterrées sera évitée. Il pourra par exemple être aménagé :

- une noue plantée (végétation basse) autour du mur d'enceinte ;
- un bassin de rétention/décantation pour une gestion efficace des eaux pluviales. Il apportera par ailleurs une qualité environnementale au projet pour la lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain. En effet, les surfaces en eau permettent le rafraîchissement de la température. Le rafraîchissement est d'autant plus efficace qu'il permet l'évapotranspiration des arbres.

Ces éléments seront développés dans le dossier dit « Loi sur l'eau ».

4.1.2 Requalification et végétalisation des aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être accompagnées d'une **végétalisation partielle haute et basse, compatible avec les contraintes de sûreté pénitentiaire notamment la vidéo-surveillance**. Les essences végétales locales seront privilégiées. De plus, elles reposeront sur des surfaces perméables afin de limiter le ruissellement et donc la pollution des eaux pluviales.

Des allées praticables pour les personnes à mobilité réduite (PMR) devront être aménagées.

4.1.3 Gestion des eaux pluviales

Concernant la gestion des eaux pluviales sur le site, il sera mis en place un **système de traitement des eaux de pluies et de ruissellement** qui sera défini dans le cadre d'une étude hydraulique. Outre une réponse technique valide, il est attendu une proposition apportant un traitement paysager qualitatif des abords de l'établissement pénitentiaire ne rentrant pas en contradiction avec les exigences de sûreté pénitentiaire. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être installés au niveau du glacis dans la zone en enceinte.

4.1.4 Essences végétales

Les essences végétales devront, d'une manière générale, être adaptées à la situation. Les plantations aux abords de l'A104 vont jouer le rôle de continuité écologique et permettront une mise en réseau. Il faudra veiller à diversifier les essences et les gérer de façon écologique :

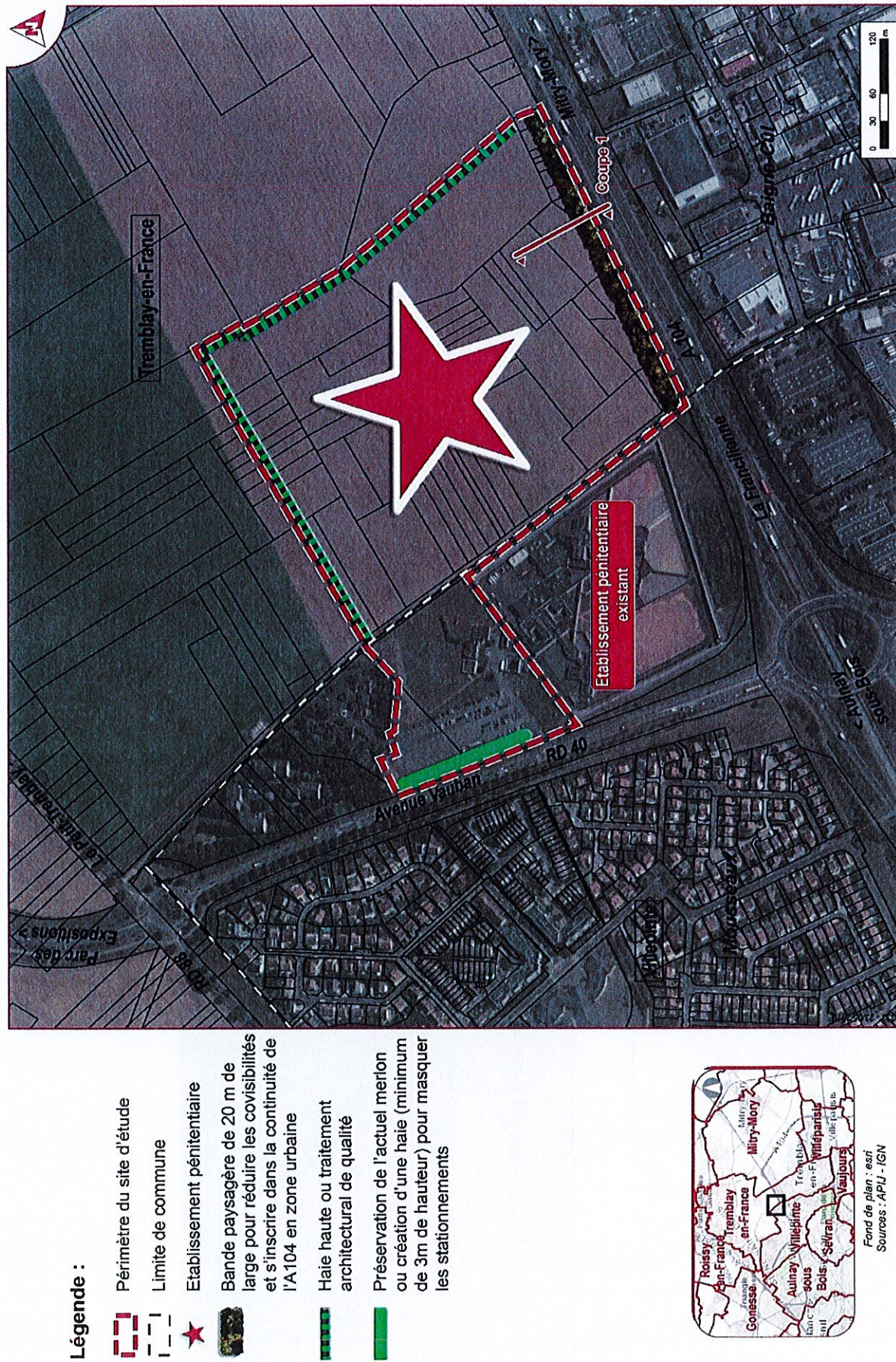
- les essences arbustives pourront se composer de cornouillers, troène, fusain d'Europe, groseillier à maquereau, églantier, noisetier, sureau noir, etc. ;
- les essences d'arbres pourront être choisis parmi les essences suivantes : sorbier des oiseleurs, merisier,

érables (châmpêtre et sycomore), , chênes, frênes, arbres fruitiers etc.

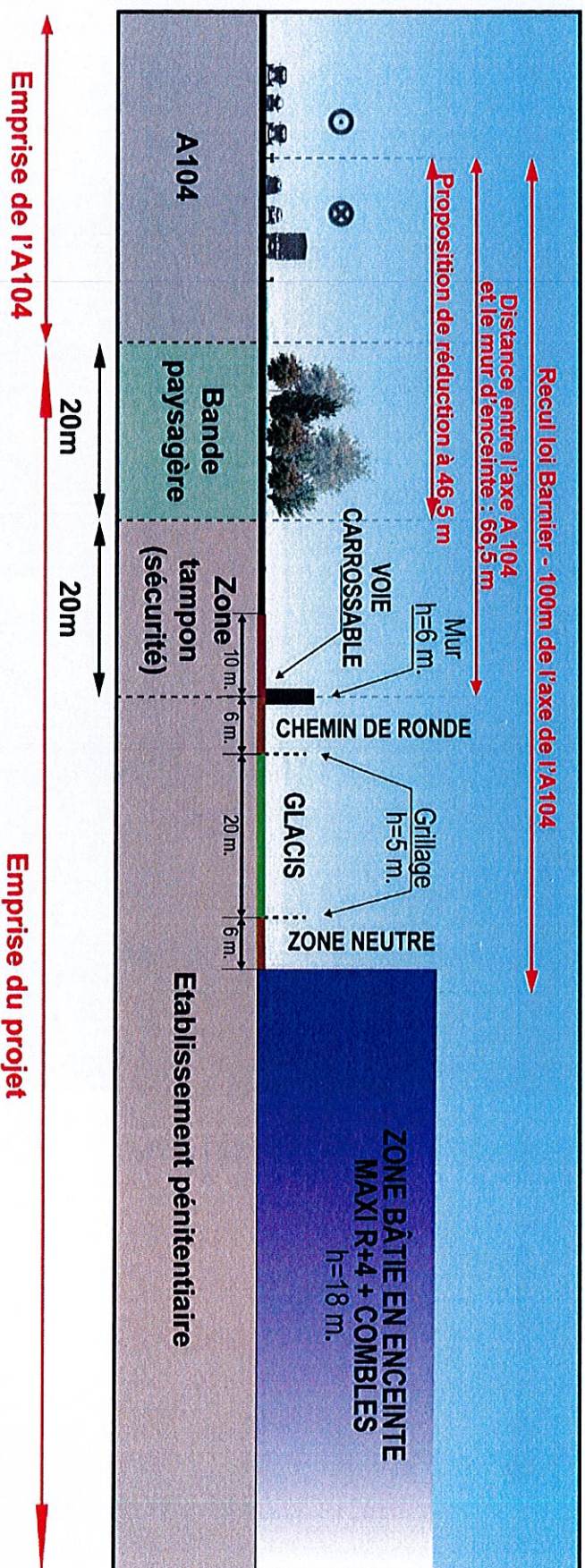
La diversité des essences fera l'objet d'une attention particulière, non seulement en raison des problématiques allergènes et des contraintes de sûreté pénitentiaires, mais aussi en fonction de leur taille (développement à l'âge adulte), leurs variations de couleurs saisonnières, leurs apports en matière de support de biodiversité et leur entretien.

Il s'agit ici de préserver l'identité du paysage Tremblay-en-France et également de ne pas modifier les écosystèmes en ajoutant des essences étrangères au milieu.

Aménagements paysagers recommandés



Coupe 1



4.2 Intégration architecturale et urbaine

L'architecture de l'établissement pénitentiaire favorisera son insertion dans son environnement à travers :

- La qualité de l'écriture architecturale :
 - volumétrie et articulation des espaces (ouverts, couverts, fermés, de transition, de passage) assurant la meilleure compréhension possible des différents lieux ;
 - matériaux, finitions, éclairage, couleurs, textures, végétalisation, y compris pour les équipements directement liés à la sûreté comme les clôtures, les portes et les grilles ;
 - fonctionnalité (adaptation à l'usage requis, facilités ergonomiques, facilités d'appropriation), composante intrinsèque de la qualité architecturale.
- La qualité d'usage : adaptation aux pratiques, appropriation et respect des espaces par les usagers, reconnaissance explicite de la qualité par les utilisateurs, qualification des espaces majeurs (exemple : entrée de l'établissement).

4.2.1 La qualité architecturale

En raison des exigences fonctionnelles, techniques et de sûreté liées à l'usage pénitentiaire, les façades des bâtiments à l'intérieur de l'enceinte seront contraintes. Il sera toutefois recherché une sobriété facilitant l'intégration du bâti dans le site.

Afin de respecter l'objectif d'attractivité de cette zone et la qualité paysagère de l'entrée de ville, l'architecture de l'établissement devra prendre en compte les volumétries de la maison d'arrêt existante et avoir un traitement architectural soigné sur tous les secteurs exposés aux vues depuis les espaces publics.

Pour les bâtiments hors de l'enceinte, il sera recherché une architecture de qualité faisant écho aux caractéristiques et aux usages de matériaux et couleurs locales. Il s'agit de présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux.

Il est prévu que certaines emprises construites en enceinte puissent atteindre 15 / 20 m de hauteur (R + 4 + combles). Afin de limiter l'impression de volume et la visibilité des étages hauts et des toitures, toutes les façades orientées vers les voies publiques, ainsi que toutes les façades de plus de 25 m linéaires, devront soit comporter des matériaux de deux ou plusieurs natures (exemple : bardages rainurés verticaux et plaques composites, etc.), soit des jeux de décrochement de volume, soit des jeux de couleurs marquant l'horizontalité des bâtiments.

La taille et la hauteur des décrochements devront être justement proportionnées afin de ne pas déstructurer l'harmonie générale des constructions, tout en répondant

aux contraintes pénitentiaires de rupture de bâti notamment.

Une attention particulière devra être portée aux constructions et au mur d'enceinte donnant sur l'A104 afin de constituer une vitrine attractive pour l'entrée de ville. Les tons des murs (hors mur d'enceinte), des toitures, de toute menuiserie et boiserie, devront s'intégrer dans l'environnement.

Les dimensions qualitatives et sensorielles des matériaux feront l'objet d'une exigence et d'une attention particulière :

- utilisation de matériaux variés et mise en valeur de leurs qualités intrinsèques : brique, pierre, crépi, bois, métal, aluminium, verre, zinc, béton, etc. (éviter les solutions systématiques ayant tendance à cacher ou à modifier la nature et l'apparence des matériaux) ;
- intégration de particules minérales et ou colorées dans la matière (béton notamment) ;
- effets de rugosité et/ou de lissage, polissage et/ou brillance, unicité et/ou polychromie, etc. ;
- effets de transparence et/ou d'opacité ;
- effets de trame et de calepinage.

Les aires de stockage extérieures ne devront pas être visibles depuis les voies publiques existantes et futures. Le cas échéant, elles devront faire l'objet d'un aménagement paysager pour les dissimuler.

Une attention particulière sera également portée sur le traitement de la porte d'entrée.

L'ensemble des clôtures grillagées implantées dans le cadre du projet sera de couleur identique.

4.2.2 La qualité urbaine

Les constructions seront implantées sur une emprise d'environ 40 000 à 50 000 m². L'enceinte et, le cas échéant, son glacis s'inscrivent dans le cadre d'un polygone convexe de 10,4 ha environ, soit un quadrilatère de 320 x 320 m, ou autre polygone convexe.

Afin de s'inscrire dans la logique urbaine de l'A104 dans les zones bâties, une marge de recul sera appliquée pour l'implantation du polygone (mur d'enceinte).

En effet, comme explicité dans le chapitre « 2.3.2 Contexte urbain et architectural du site », quand l'A104 traverse des zones urbanisées, un écran végétal est le plus souvent mis en place pour isoler le territoire environnant de l'infrastructure. À proximité, sur la commune de Villepinte, le lotissement se situe à 60 m de la chaussée de l'A104 et l'actuel établissement pénitentiaire a une distance qui varie entre 80 et 50 m de la chaussée (section courante).

Il est donc préconisé de garder une bande de 20 m de large d'espace paysager en parallèle et en limite de propriété de l'A104. Cette bande plantée, créera un écran végétal, isolant visuellement l'A104 du nouvel établissement pénitentiaire.

4.3 Prescriptions relatives à la sécurité des personnes

4.3.1 Signalétique

La caractérisation intrinsèque et architecturale des espaces et leur lisibilité intuitive seront la première réponse pour une bonne orientation dans l'espace. La signalétique déjà existante de la maison d'arrêt existante sera reprise dans un souci d'homogénéisation.

Des principes transversaux seront appliqués, comme :

- concevoir en parallèle et en cohérence la signalétique et l'architecture des lieux (matière, éclairage, finitions, fixation etc.) ;
- orienter et jalonner les parcours piétons et véhicules depuis la RD40 jusqu'aux destinations de chaque personne/véhicule, selon une identification claire des circuits type les plus empruntés (exemple : depuis le parking de stationnement des familles jusqu'à l'accueil famille, etc.) ;
- assurer un repérage de jour comme de nuit pour les fonctions desservies à partir des axes principaux, et en cohésion avec la conception des éclairages ;
- s'assurer de la conformité aux exigences du fonctionnement pénitentiaire ; résistance des matériaux et des supports ;
- Privilégier les pictogrammes, les symboles intuitifs, etc.

4.3.2 La circulation routière

Le projet constitue une extension de la maison d'arrêt de Seine-Saint-Denis, situé sur la commune de Villepinte. L'accès aménagé de l'établissement existant (Allée des Fossettes) à partir de la RD40 sera prolongé vers l'est pour permettre la desserte du futur établissement pénitentiaire. L'accès sera unique.

4.3.3 La circulation piétonne

Le long de l'allée des Fossettes prolongée, les déplacements piétons permettront de rejoindre l'arrêt de transport en commun « Maison d'arrêt » devant la maison d'arrêt de Villepinte.

4.3.4 Les aires de stationnement

Les aires de stationnement seront reliées efficacement à la voirie. Elles devront prévoir un espace de retournement pour rejoindre l'allée des Fossettes prolongée. La signalisation devra être compréhensible et visible, notamment pour les places réservées aux PMR.

4.4 Prescriptions relatives aux nuisances

4.4.1 Dimensions bioclimatiques

L'ensemble du projet visera à mettre en œuvre un choix de matériaux à moindre impact sur l'environnement. Ils doivent contribuer à une conception bioclimatique des bâtiments et par conséquent à leur isolation.

La dimension bioclimatique, dont les impacts sur le projet dépassent les seules façades, devra trouver ici un de ses lieux d'expression :

- en tirant un profit maximum des conditions environnementales propres au site (relief, orientation, etc.) ;
- en anticipant l'utilisation prévue des lieux (chaleur dégagée par les occupants, utilisation diurne seule, ou diurne et nocturne, etc.) ;
- en mettant en œuvre des matériaux ayant un impact maîtrisé sur l'environnement (fabrication, transport, mise en œuvre, recyclage, réemploi, etc.) ;
- en implantant éventuellement des panneaux solaires en toiture, en enceinte ou hors enceinte, de façon qualitative (cohérence architecturale, qualité de la mise en œuvre, respect de la sûreté, etc.).

4.4.2 Les nuisances sonores

✓ Les nuisances sonores extérieures impactant le projet

La construction de l'établissement pénitentiaire à proximité d'un axe classé à grande circulation présente l'intérêt d'une accessibilité facile pour les usagers mais induit de fait un ensemble de nuisances, liées au bruit et aux rejets, comme les poussières, du fait du passage des véhicules.

La proximité de l'A104 implique nécessairement un traitement acoustique des façades afin de répondre aux exigences d'isolement acoustique standardisé.

L'enveloppe de ces bâtiments sera conçue de manière à ce que les niveaux sonores dans les différents types de locaux soient compatibles avec les enjeux environnementaux et la réglementation en vigueur, conformément aux arrêtés préfectoraux relatifs au classement acoustique des infrastructures terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit.

L'isolement de façade des bâtiments sera déterminé en fonction de leurs distances par rapport au bord extérieur de la chaussée la plus proche.

Le retrait de 20 m lié à la bande paysagère le long de l'A104 permettra également de diminuer sensiblement l'impact sonore de la voie. De plus, le mur d'enceinte a également une fonction de mur anti-bruit.

✓ **Les nuisances sonores provoquées par le projet**

Les problématiques de nuisances sonores potentiellement dégagées par l'établissement pénitentiaire seront traitées :

- en évitant par exemple les possibilités de parloirs sauvages (tentatives de communication entre l'intérieur et l'extérieur de l'établissement pénitentiaire) qui sont source de vives tensions avec les riverains ;
- en proposant une mise à distance des cours, qui seront tournées vers l'intérieur du site ;
- en proposant une position non frontale des cellules vis-à-vis du domaine public.

L'établissement pénitentiaire se localisera à environ :

- 200 m au sud-est des logements de fonction de la maison d'arrêt de Villepinte ;
- 280 mètres à l'est du lotissement situé de l'autre côté de la RD40.

L'impact sonore des activités de l'établissement sur les habitations est faible sachant que dans les deux cas, la maison d'arrêt existante est positionnée entre ces zones d'habitations et le futur établissement.

Néanmoins, une étude acoustique concernant le bruit de voisinage devra être menée sur la base des éléments en phase Projet, avec la prise en compte de l'ensemble des activités et des équipements bruyants de l'établissement.

L'impact sonore de ces derniers sera analysé au regard des exigences réglementaires, basées sur les niveaux de bruit résiduels (niveaux de bruit existant hors établissement pénitentiaire) au droit des zones habitées ou constructibles.

4.4.3 La pollution lumineuse

Les abords extérieurs (mur d'enceinte, zone neutre, voiries, parkings) devront être éclairés par des spots en permanence pour des raisons de sécurité évidente.

En extérieur, toute forme de halo lumineux sera proscrite. La réverbération de la lumière générée par les sols, sera traitée avec attention, en ce sens, les solutions visant à une contribution de la végétation seront recherchées.

L'éclairage sera conçu pour ne pas diffuser à l'extérieur du site pénitentiaire. **Les riverains ne seront pas concernés par une pollution lumineuse en raison de leur retrait vis-à-vis du projet.**

4.4.4 La pollution de l'air

✓ **La pollution extérieure impactant le projet**

L'ensemble des plantations prévues permettra d'atténuer l'impact des pollutions sur la santé des pensionnaires et du personnel du centre, notamment en implantant des arbres et espaces paysagers pour remplir un rôle de filtre contre les poussières et autres particules rejetées par la circulation automobile.

✓ **La pollution provoquée par le projet**

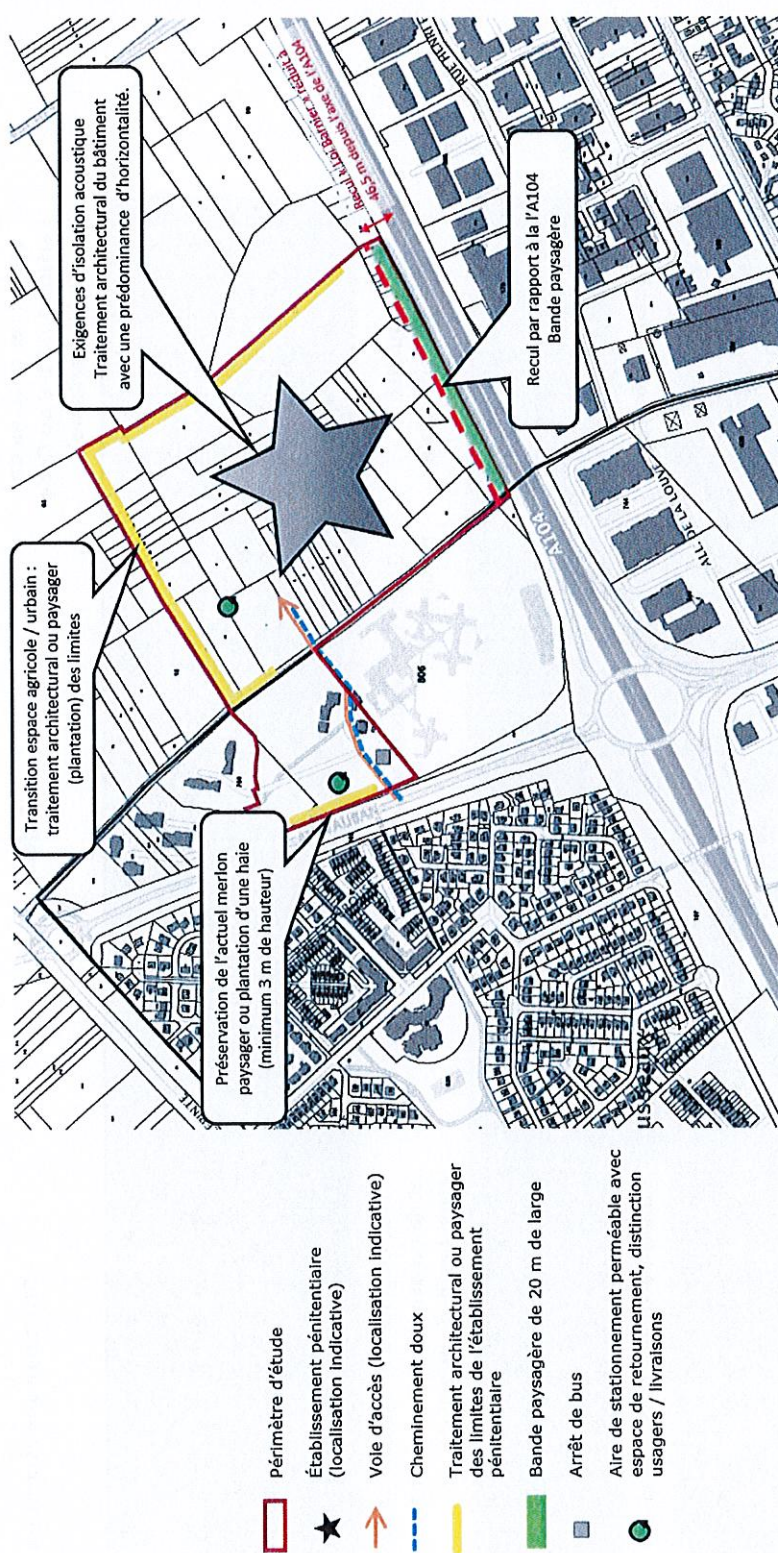
Les activités d'un établissement pénitentiaire sont non polluantes pour l'atmosphère, hormis la pollution liée aux flux de véhicules des livraisons, du personnel et des familles. Cet impact est considéré comme faible étant donné l'estimation des mouvements de circulation du centre à 1 000 véhicules/jour maximum.

Cette augmentation du trafic ne peut influencer significativement la pollution de fond sur le secteur.

4.5 Tableau de synthèse

Un tableau de synthèse des principales préconisations mises en place dans le cadre du projet est présenté pages suivantes.

Synthèse des préconisations d'intégration des critères de l'article L.111-8 du code de l'urbanisme

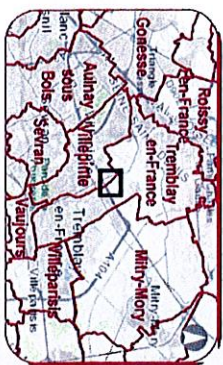


Thématiques (selon les critères de l'article L.111-8 du Code de l'Urbanisme)	Enjeux	Principales prescriptions envisagées
Qualité paysagère	- Plaine ouverte agricole et plane. - Transition paysagère entre l'espace agricole et le site. - Entrée de ville.	- Aménagements paysagers au sein de la marge de recul de 20 m par rapport à l'A104. - Plantations à réaliser en limite de projet. - Végétalisation partielle haute et basse sans masquer la vidéo-surveillance des aires de stationnement. - Espaces paysagers aux abords de l'enceinte comprenant des espèces végétales locales.
Qualité environnementale	- Gestion des eaux pluviales de l'établissement pénitentiaire.	- Mise en place d'un système de gestion des eaux pluviales et de ruissellement (le cas échéant, noues paysagères et/ou bassin de rétention). - Sobriété de l'architecture. - Utilisation de matériaux variés (alternative au « tout béton »). - Graduation des espaces.
Qualité architecturale	- Insertion du projet dans son environnement. - Cohérence des volumes avec la maison d'arrêt existante.	- Implantation des constructions en recul de l'A104.
Qualité urbaine	- Réutilisation de l'accès à la maison d'arrêt existantes à partir de la RD40 (Allée des Fossettes). - aménagement en faveur des modes doux le long de l'allée des Fossettes.	- Prolongement vers l'est de l'allée des Fossettes pour desservir le nouvel établissement respectant les normes de sécurité actuelles.
Sécurité	- Insuffisance de places de stationnement au droit du périmètre et à proximité.	- Aménagement d'un espace de retournement pour les véhicules. - Aménagements d'espace dédié à la circulation piétonne.

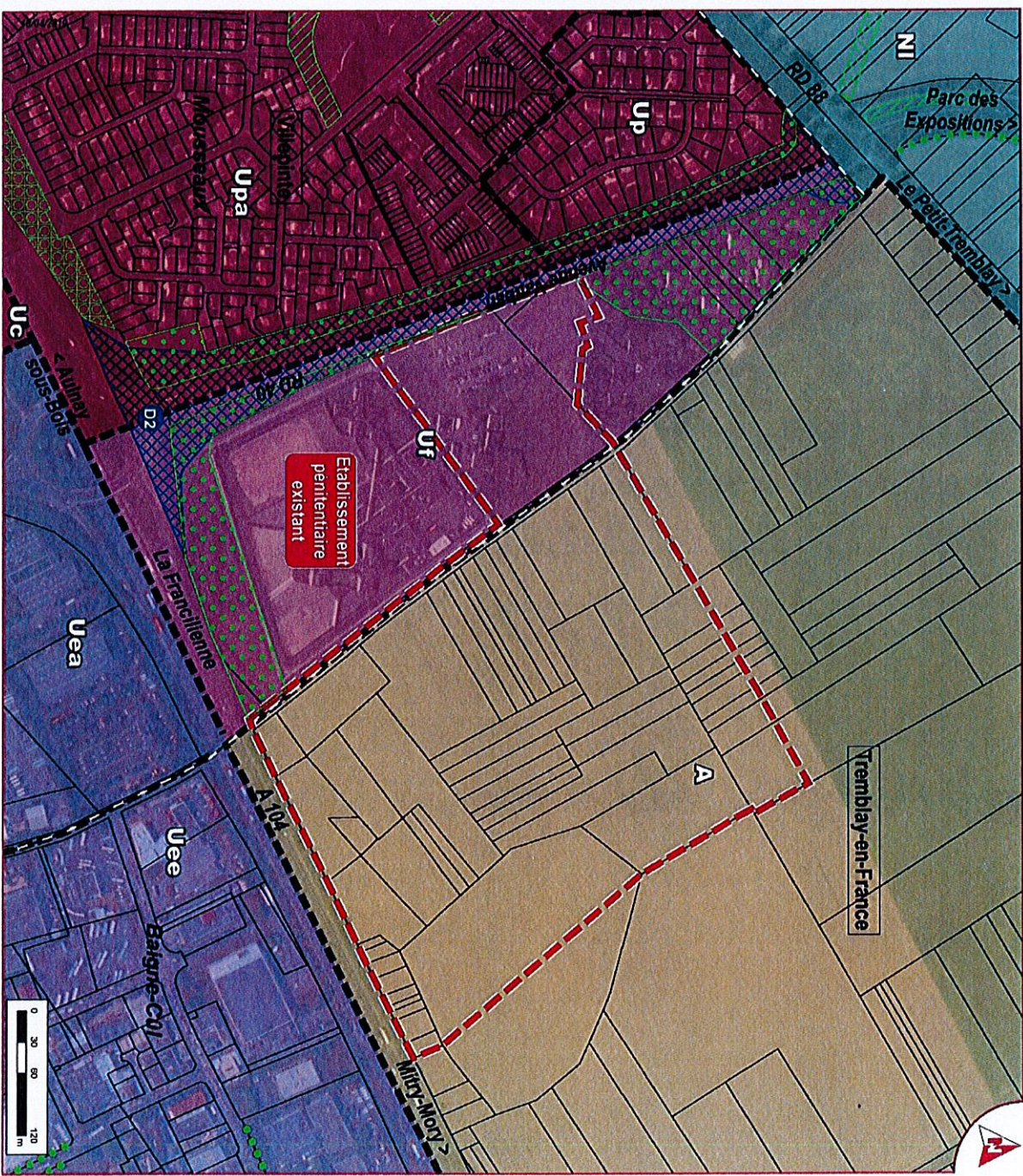
Thématiques (selon les critères de l'article L.111-8 du Code de l'Urbanisme)	Enjeux	Principales prescriptions envisagées
Nuisances sonores	- A104 classée « voie à grande circulation » et Transport de Matières Dangereuses routier. - Nuisances sonores générées par l'activité de l'établissement pénitentiaire.	- Isolation phonique des bâtiments. - Traitement acoustique des façades donnant sur l'A104. - Retrait de 20 m le long de l'A104 et implantation d'une bande paysagère permettant de diminuer sensiblement l'impact sonore des voies. - Mur d'enceinte qui joue le rôle de mur anti-bruit. - Implantation de l'établissement pénitentiaire éloignée de toute habitation.
Pollution lumineuse	- Nuisances lumineuses liées à l'activité de l'établissement pénitentiaire.	- Toute forme de halo-lumineux sera proscrite. - L'éclairage sera conçu pour ne pas diffuser à l'extérieur du site pénitentiaire.
Pollution de l'air	- Pollutions diverses agissant sur la santé des pensionnaires et du personnel de l'établissement.	- Implantation de plantations diverses permettant de filtrer les poussières et autres particules rejetées par la circulation automobile.

Zonage du PLU

-  Périmètre du site d'étude
-  Limite de commune
-  Zone mixte
-  Zone d'équipement
-  Zone d'activité
-  Zone agricole
-  Espace naturel et de loisirs
-  Espace Boisé Classé
-  Emplacement réservé
-  Secteur Vallée du Sausset (art. L.123.1.5.7 du Code de l'Urbanisme)
-  Secteur parc (art. L.123.1.5.7 du Code de l'Urbanisme)
-  Secteur paysager (art. L.123.1.5.7 du Code de l'Urbanisme)
-  Alignement d'arbres existants ou à créer (art. L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme)



Fond de plan : esfi
Sources : PLU/EGIS/IGN



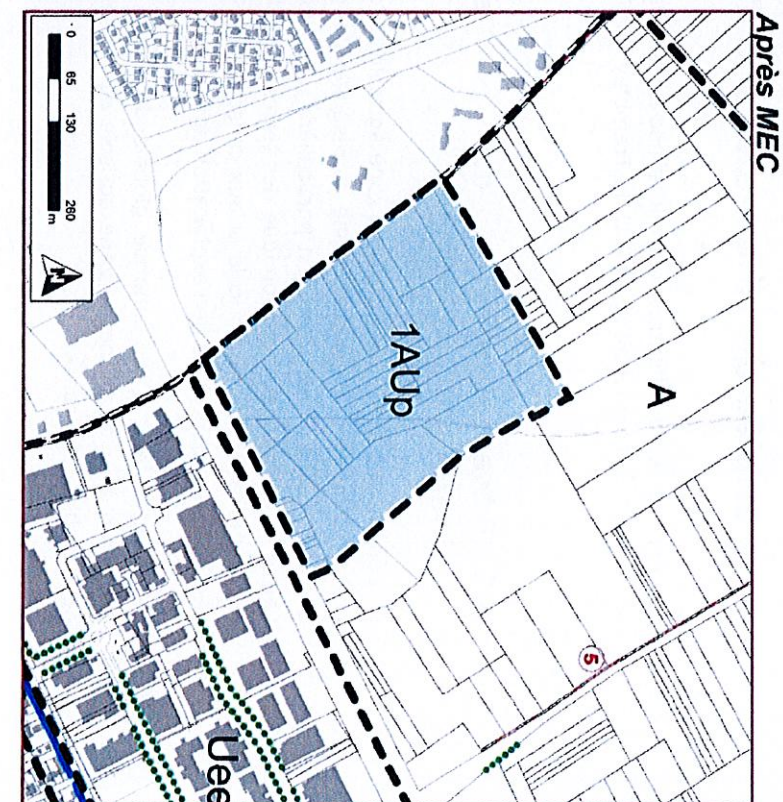
5 Transcription réglementaire des principes d'aménagement « entrée de ville » dans le PLU

La présente étude d'entrée de ville s'inscrit dans le cadre d'une mise en compatibilité du PLU de Tremblay-en-France.

5.1 Présentation du cadre réglementaire actuel

Le périmètre d'étude est inscrit en zone agricole (A) au PLU de Tremblay-en-France. Cette zone correspond aux terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

Le projet retenu d'une emprise globale de 19,41 ha est consommateur de 15 ha de zone agricole sur la commune de Tremblay-en-France.



5.2 Inscription des préconisations dans le PLU

5.2.1 Évolution du règlement écrit

La mise en compatibilité implique d'intégrer au règlement des dispositions réglementaires spécifiques à une zone 1AUp nouvellement créée.

Le règlement de la zone 1AUp à créer est présenté ci-après.

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

[...]

Dispositions applicables à la zone 1AUp

PRÉAMBULE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

La zone **1AUp** est une zone à urbaniser à court terme à vocation principale destinée à l'accueil d'un établissement pénitentiaire et aux constructions, équipements et aménagements qui y sont liés.

ARTICLE 1AUp.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 1AUp.2 du présent règlement.

ARTICLE 1AUp.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La construction d'un établissement pénitentiaire ;
- Les constructions et occupations du sol liées au fonctionnement d'un établissement pénitentiaire ;
- Les constructions d'habitation et leurs annexes, sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement de l'établissement pénitentiaire, et qu'elles respectent les normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur (si elles s'implantent aux abords des voies bruyantes).

ARTICLE 1AUp.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 : Caractéristiques des voies nouvelles

L'accès à l'établissement pénitentiaire réutilisera l'accès existant à la maison d'arrêt de Villepinte (allée des Fossettes) par l'avenue Vauban à l'ouest sur la commune de Villepinte et sera prolongé vers l'est.

Cette voie nouvelle doit :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir ;
- assurer la sécurité des usagers de cette voie ;

- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

- répondre à des conditions satisfaisantes de desserte pour la collecte des ordures ménagères, l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, les transports collectifs, etc.

Les voies en impasse sont autorisées à condition de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre incendie, collecte des ordures ménagères, etc.) de faire demi-tour.

3.2 : Conditions d'accès aux voies

Tout accès à une voie publique ou privée doit :

- permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie.

La création d'accroches sur l'A104 est formellement interdite.

L'accès à l'établissement pénitentiaire s'effectuera par l'accès actuel à la maison d'arrêt de Villepinte à l'ouest. L'établissement pénitentiaire devra être accessible aux piétons et personnes à mobilité réduite (PMR).

ARTICLE 1AUP.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 : Alimentation en eau potable

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un réseau d'eau potable respectant la réglementation en vigueur.

4.2 : Assainissement

Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement. Le réseau doit être séparatif.

4.3 : Eaux pluviales

Les eaux pluviales ne peuvent être rejetées dans le réseau d'eaux usées dès lors que le réseau est séparatif. Elles doivent être rejetées en privilégiant la gestion à la parcelle, après pré-traitement si nécessaire.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, en particulier dans un talweg. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de l'unité foncière sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4 : Réseaux divers

Les branchements particuliers aux autres réseaux doivent être enfouis.

4.5. Gestion du stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés.

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires

au stockage doivent être conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente.

ARTICLE 1Aup.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 1Aup.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Suite à l'étude « entrée de ville », le long de l'A104, les constructions doivent être implantées à 20 mètres minimum de l'alignement de la dite voie.

ARTICLE 1Aup.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit à une distance au moins égale à 3 m.

ARTICLE 1Aup.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 1Aup.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 1Aup.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions auront une hauteur maximale de R + 4 + combles.

ARTICLE 1Aup.11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions et installations réalisées dans le cadre de l'aménagement de l'établissement pénitentiaire doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les choix en matière d'implantation, de volumes, d'aspect des constructions à réaliser devront tenir compte de leur intégration dans l'environnement naturel.

Facades des bâtiments : Les revêtements des façades doivent être en harmonie avec les constructions environnantes ou conforter une architecture innovante. Les bâtiments hors enceinte doivent avoir une architecture de qualité faisant écho aux caractéristiques des matériaux et couleurs locales. Les constructions ou parties de constructions vues depuis les voies doivent être traitées de manière soignée.

Clôtures : L'ensemble des clôtures grillagées implantées dans le cadre de l'aménagement du centre pénitentiaire seront de couleur identique. La hauteur est non réglementée.

ARTICLE 1Aup.12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

En sus des dispositions communes applicables aux zones 1AU, le stationnement des véhicules correspondant aux

besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement imposées par le PLU peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat.

ARTICLE 1AUP.13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

En sus des dispositions communes applicables aux zones 1AU, les aires de stationnement devront être accompagnées d'une végétalisation partielle haute et basse sans masquer la vidéo-surveillance. Les essences végétales locales seront privilégiées.

Des aménagements paysagers devront être réalisés aux limites des zones agricoles et urbanisées, afin de respecter une transition entre l'espace bâti et l'espace agricole.

Une bande paysagère de 20 m de large sera mise en place le long de l'A104.

ARTICLE 1AUP.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article sans objet.

5.2.2 Évolution des OAP

Une zone 1AUp étant créée, des OAP dédiées à cette nouvelle zone doivent être rédigées afin de permettre la réalisation de l'équipement.

Le chapitre à rajouter à partir de la page 9 est le suivant :

OAP de la zone 1AUp à créer

Secteur du futur établissement pénitentiaire

LOCALISATION - CONTEXTE

Le site du futur établissement pénitentiaire est localisé à l'ouest de la commune de Tremblay-en-France, dans le prolongement de la maison d'arrêt de Villepinte en bordure de l'A104.

Le site est constitué exclusivement de parcelles agricoles.

L'implantation d'un établissement pénitentiaire répond à un cahier des charges strict. Il s'agit de permettre à l'administration pénitentiaire de conduire sa mission dans les meilleures conditions de sécurité, de sûreté et de fonctionnalité.

Sa localisation est justifiée par la présence de la maison d'arrêt de Villepinte en limite communale. Cette implantation permet de mutualiser entre autres les parkings et les bâtiments d'accueil des familles et de locaux du personnel.

L'opération d'aménagement comprend la construction de l'établissement pénitentiaire et des équipements nécessaires à son fonctionnement : voiries, parkings, bâtiment d'accueil

des familles et bâtiment du personnel. Le principe de leur implantation précise n'est pas connu.

PRINCIPE VIAIRE

Les principales voies d'accès sont l'A104 en bordure sud du site et la RD40 sur la commune de Villepinte à l'ouest.

L'accès à l'établissement pénitentiaire réutilisera exclusivement l'accès existant à la maison d'arrêt de Villepinte (allée des Fossettes) par la RD40 pour se poursuivre vers l'est et desservir l'établissement pénitentiaire.

Cet accès veillera à assurer une accessibilité tout mode.

INSERTION URBAINE ET PAYSAGÈRE

Une attention particulière sera portée à l'insertion urbaine et paysagère du secteur. En effet, il est situé à l'interface de zones urbanisées à l'ouest et au sud de l'A104 et d'espaces agricoles au nord et à l'est.

L'architecture favorisera une bonne insertion dans le site (à toutes les échelles de perception) en veillant à un équilibre entre « affirmation ostentatoire » et « banalisation excessive ».

Une réflexion globale sur la qualité sera menée selon toutes ses déclinaisons : qualité du rapport au site, au paysage, qualité de la composition spatiale, de l'écriture urbaine et des usages.

La qualité et la typologie des façades des bâtiments feront l'objet d'une conception architecturale soignée.

Des plantations seront réalisées afin de marquer la nouvelle limite donnée à l'urbanisation et minimiser l'impact visuel de l'établissement pénitentiaire.

La diversité des essences devra faire l'objet d'une attention particulière, non seulement en raison des problématiques allergènes et des contraintes sécuritaires, mais aussi en fonction de leur tenue dans le temps, de leur développement, de leurs variations saisonnières et de leur entretien.

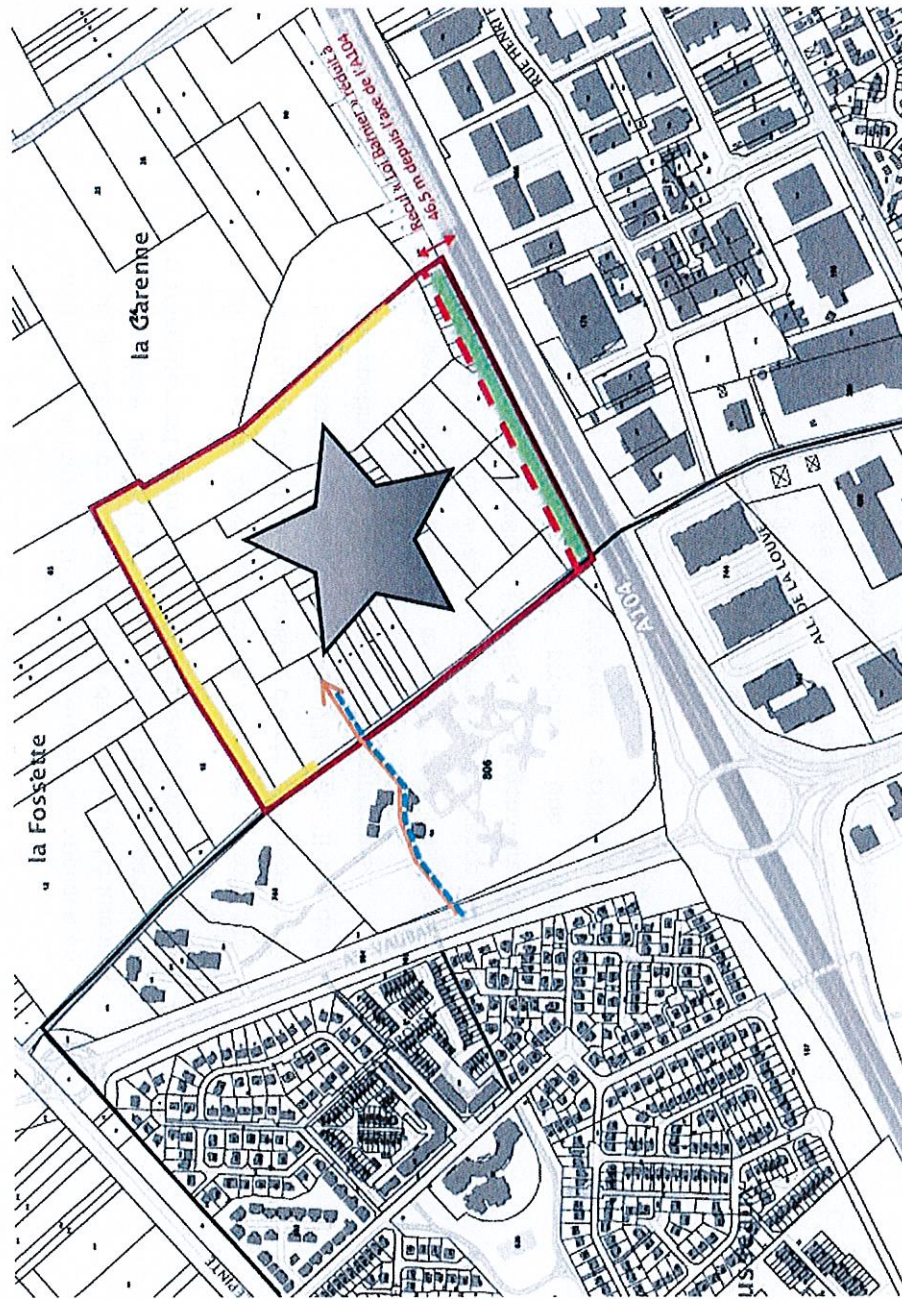
Toutes les solutions visant à agrémenter les espaces extérieurs, à les qualifier et à les rendre vivants devront être étudiées et déclinées, le tout dans le respect des exigences de sûreté et de sécurité inhérentes à un projet pénitentiaire.

La demande de dérogation de la loi Barnier, qui implique un recul de 100 m pour l'implantation de nouveaux bâtiments depuis l'axe de l'A104, est justifiée par le parti pris d'aménagement du projet d'établissement pénitentiaire :

- En termes de cohérence urbaine, le projet s'inscrit dans le prolongement de la maison d'arrêt existante et de l'urbanisation de la commune de Villepinte. Il y a donc une continuité urbaine entre les deux communes ;
- De par son implantation, le projet sera relativement éloigné du vieux village de Tremblay-en-France et des routes locales (RN88 et RN88E). Il n'engendrera pas de covisibilités directes et proches. Une attention particulière sur le traitement architectural de l'établissement permettra d'accroître son intégration dans le contexte local ;

- Pour s'inscrire dans la continuité de la logique urbaine et paysagère de l'A104, il est proposé de mettre en place une bande paysagère de 20 m de large. Les vues vers l'enceinte seront ainsi masquées en été et filtrées en hiver. Ce parti pris permettra de qualifier l'entrée de ville et d'harmoniser le traitement paysager des communes de Villepinte et Tremblay-en-France.

Secteur du futur établissement pénitentiaire - OAP



-  Périmètre OAP
-  Établissement pénitentiaire (localisation indicative)
-  Voie d'accès (localisation indicative) avec entrée actuelle à l'établissement non modifiée
-  Cheminement doux
-  Traitement architectural ou paysager des limites de l'établissement pénitentiaire
-  Bande paysagère de 20 m de large à partir de la limite de propriété et parallèle à l'A104

6 Conclusion

La demande de dérogation de la loi Barnier, qui implique un recul de 100 m pour l'implantation de nouveaux bâtiments depuis l'axe de l'A104, est justifiée par le parti pris d'aménagement du projet d'établissement pénitentiaire :

- En termes de cohérence urbaine, le projet s'inscrit dans le prolongement de la maison d'arrêt existante et de l'urbanisation de la commune de Villepinte. Il y a donc une continuité urbaine entre les deux communes ;
- De par son implantation, le projet sera relativement éloigné du vieux village de Tremblay-en-France et des routes locales (RN88 et RN88E). Il n'engendrera pas de covisibilités directes et proches. Une attention particulière sur le traitement architectural de l'établissement permettra d'accroître son intégration dans le contexte local ;
- Pour s'inscrire dans la continuité de la logique urbaine et paysagère de l'A104, il est proposé de mettre en place une bande paysagère de 20 m de large. Les vues vers l'enceinte seront ainsi masquées en été et filtrées en hiver. Ce parti pris permettra de qualifier l'entrée de ville et d'harmoniser le traitement paysager des communes de Villepinte et Tremblay-en-France.