

ENQUÊTE PUBLIQUE

JANVIER – FEVRIER 2022

RAPPORT

**Modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme
intercommunal (PLUi) de l'Établissement Public
Territorial « Est Ensemble »**



Commission d'enquête :

Président : M. Jean-François BIECHLER

Membres : Marianne BRUTINOT – Mme Catherine MARETTE

SOMMAIRE

RAPPORT D'ENQUÊTE	5
1. Généralités	5
1.1. Objet de l'enquête	5
1.2. Cadre juridique	5
1.2.1. Code de l'Urbanisme	5
1.2.2. Code de l'Environnement	5
1.2.3. Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) d'Est Ensemble.....	6
1.3. Maître d'ouvrage	6
1.4. Nature et caractéristiques du projet	7
1.4.1. Préambule.....	7
1.4.2. Les principales modifications du PLUi d'« Est Ensemble » intégrées dans la modification n°1.....	9
1.4.2.1. <i>Précisions, modifications et compléments dans le « Règlement du PLUi »</i>	9
1.4.2.2. <i>Encadrement des droits à construire ou augmentation mesurée</i>	10
1.4.2.3. <i>Création ou modification de certaines « Orientations d'Aménagement et de Programmation »</i> :	10
1.4.2.4. <i>Création ou modification d'emplacements réservés</i>	17
1.4.2.5. <i>Création de Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global</i>	18
1.4.2.6. <i>Renforcement de la protection patrimoniale</i>	21
1.4.2.7. <i>Création d'espaces paysagers protégés</i>	21
1.4.2.8. <i>Autres modifications</i>	22
1.5. Décision au cas par cas de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe IDF)	22
1.6. Composition du dossier mis à la disposition du public	23
2. L'enquête publique	26
2.1. Désignation de la commission d'enquête	26
2.2. Préparation et organisation et déroulement de l'enquête	26
2.2.1. Réunions avec l'Autorité Organisatrice de l'Enquête et/ou avec le Maître d'Ouvrage (Est Ensemble)	26
2.2.2. Visite des lieux.....	28
2.2.3. Organisation de l'enquête	28
2.2.3.1. <i>Durée de l'enquête publique</i>	29
2.2.3.2. <i>Autorité organisatrice de l'enquête</i>	29
2.2.3.3. <i>Lieux d'enquête</i>	29
2.2.3.4. <i>Permanences de la commission d'enquête</i>	30
2.2.3.5. <i>Voie dématérialisée</i>	31
2.2.4. Publicité de l'arrêté d'enquête	32
2.2.5. Déroulement de l'enquête et incidents éventuels relevés	33
2.2.5.1. <i>Déroulement de l'enquête par voie dématérialisée</i>	33
2.2.5.2. <i>Déroulement des permanences</i>	33
2.2.5.3. <i>Incidents éventuels relevés</i>	63
2.2.6. Clôture de l'enquête et transfert des registres d'enquête	63
2.2.6.1. <i>Registres « papier »</i>	63
2.2.6.2. <i>Registre dématérialisé</i>	64
2.3. Notification du procès-verbal de synthèse dressé par la commission d'enquête au maître d'ouvrage et réponse de ce dernier	64
3. Analyse des observations	65
3.1. Observations du public :	65

3.1.1.	Thème 1 : Pertinence du dossier (participation, accessibilité).....	66
3.1.1.1.	<i>Analyse et synthèse des observations écrites et orales concernant le thème 1</i>	67
3.1.1.2.	<i>Questions de la commission d'enquête à l'EPT « Est Ensemble » sur le thème 1</i>	70
3.1.1.3.	<i>Avis et commentaires de l'EPT « Est Ensemble »</i>	71
3.1.1.4.	<i>Commentaires / appréciations de la commission d'enquête</i>	75
3.1.2.	Thème 2 : Règlement écrit.....	78
3.1.2.1.	<i>Analyse et synthèse des observations écrites et orales concernant le thème 2 et questions de la commission par sous-thème</i>	78
3.1.2.2.	<i>Avis et commentaires de l'EPT « Est Ensemble » et commentaires / appréciations de la commission d'enquête</i>	83
3.1.3.	Thème 3 : Règlement graphique.....	90
3.1.3.1.	<i>Analyse et synthèse des observations écrites et orales concernant le thème 3</i>	91
3.1.3.2.	<i>Question de la commission d'enquête à l'EPT « Est Ensemble »</i>	91
3.1.3.3.	<i>Avis et commentaires de l'EPT « Est Ensemble »</i>	91
3.1.3.4.	<i>Commentaires / Appréciations de la commission d'enquête</i>	91
3.1.4.	Thème 4 : Modification des zonages.....	92
3.1.4.1.	<i>Analyse et synthèse des observations écrites et orales concernant le thème 4 et questions de la commission par sous-thème</i>	92
3.1.4.2.	<i>Avis et commentaires de l'EPT « Est Ensemble » et commentaires / appréciations de la commission d'enquête</i>	100
3.1.5.	Thème 5 : Emplacements réservés.....	107
3.1.5.1.	<i>Analyse et synthèse des observations écrites et orales concernant le thème 5 et questions de la commission par sous-thème</i>	107
3.1.5.2.	<i>Avis et commentaires de l'EPT « Est Ensemble » et commentaires / appréciations de la commission d'enquête</i>	113
3.1.6.	Thème 6 : OAP « Thématiques ».....	118
3.1.6.1.	<i>Analyse et synthèse des observations écrites et orales concernant le thème 6 et questions de la commission par sous-thème</i>	119
3.1.6.2.	<i>Avis et commentaires de l'EPT « Est Ensemble » et commentaires / appréciations de la commission d'enquête</i>	119
3.1.7.	Thème 7 : OAP « Territoriales ».....	121
3.1.8.	Thème 8 : OAP « Sectorielles ».....	121
3.1.8.1.	<i>Analyse et synthèse des observations écrites et orales concernant le thème 8 et questions de la commission par sous-thème</i>	121
3.1.8.2.	<i>Avis et commentaires de l'EPT « Est Ensemble » et commentaires / appréciations de la commission d'enquête</i>	132
3.1.9.	Thème 9 : « Espaces paysagers protégés ».....	137
3.1.9.1.	<i>Analyse et synthèse des observations écrites et orales concernant le thème 9</i>	138
3.1.9.2.	<i>Questions de la commission d'enquête à l'EPT « Est Ensemble »</i>	142
3.1.9.3.	<i>Avis et commentaires de l'EPT « Est Ensemble »</i>	142
3.1.9.4.	<i>Commentaires / Appréciations de la commission d'enquête</i>	145
3.1.10.	Thème 10 : PAGAG.....	148
3.1.10.1.	<i>Analyse et synthèse des observations écrites et orales concernant le thème 10</i>	148
3.1.10.2.	<i>Questions de la commission d'enquête à l'EPT « Est Ensemble »</i>	153
3.1.10.3.	<i>Avis et commentaires de l'EPT « Est Ensemble » et commentaires / appréciations de la commission d'enquête</i>	155
3.1.11.	Thème 11 : Patrimoine bâti et paysager.....	164
3.1.11.1.	<i>Analyse et synthèse des observations écrites et orales concernant le thème 11 et questions de la commission par sous-thème</i>	164
3.1.11.2.	<i>Avis et commentaires de l'EPT « Est Ensemble »</i>	168
3.1.11.3.	<i>Commentaires / Appréciations de la commission d'enquête</i>	169
3.1.12.	Thème 12 : Economie et commerces.....	170
3.1.12.1.	<i>Analyse et synthèse des observations écrites et orales concernant le thème 12</i>	170

3.1.12.2.	Question de la commission à l'EPT « Est Ensemble »	170
3.1.12.3.	Avis et commentaires de l'EPT « Est Ensemble ».....	171
3.1.12.4.	Commentaires / Appréciations de la commission d'enquête	171
3.1.13.	Thème 13 : Autres problématiques.....	171
3.1.13.1.	Analyse et synthèse des observations écrites et orales concernant le thème 13.	172
3.1.13.2.	Questions de la commission à l'EPT « Est Ensemble »	172
3.1.13.3.	Avis et commentaires de l'EPT « Est Ensemble ».....	173
3.1.13.4.	Commentaires / Appréciations de la commission d'enquête	174
3.1.14.	Thème 14 : Hors sujet vis-à-vis de la modification n°1 du PLUi d'Est Ensemble	175
3.1.14.1.	Analyse et synthèse des observations écrites et orales concernant le thème 14.	175
3.1.14.2.	Questions de la commission à l'EPT « Est Ensemble »	185
3.1.14.3.	Avis et commentaires de l'EPT « Est Ensemble ».....	185
3.1.14.4.	Commentaires / Appréciations de la commission d'enquête	185
3.2.	Questions complémentaires de la commission d'enquête	185
3.2.1.	Sujet 1 : Contenu et présentation du dossier de la modification n°1.....	185
3.2.1.1.	Question de la commission à l'EPT « Est Ensemble »	185
3.2.1.2.	Avis et commentaires de l'EPT « Est Ensemble ».....	185
3.2.1.3.	Commentaires / Appréciations de la commission d'enquête	186
3.2.2.	Sujet 2 : Participation du public	187
3.2.2.1.	Question de la commission à l'EPT « Est Ensemble »	187
3.2.2.2.	Avis et commentaires de l'EPT « Est Ensemble ».....	187
3.2.2.3.	Commentaires / Appréciations de la commission d'enquête	188
3.2.3.	Sujet 3 : Zonage N du chemin de halage à Bobigny	188
3.2.3.1.	Question de la commission à l'EPT « Est Ensemble »	189
3.2.3.2.	Avis et commentaires de l'EPT « Est Ensemble ».....	189
3.2.3.3.	Commentaires / Appréciations de la commission d'enquête	189
3.2.4.	Sujet 4 : Réajustement de la condition sur la sous-destination « logement » concernant la taille minimale exigée pour au moins la moitié des logements sur une construction à Bobigny	189
3.2.4.1.	Questions de la commission à l'EPT « Est Ensemble »	189
3.2.4.2.	Avis et commentaires de l'EPT « Est Ensemble ».....	190
3.2.4.3.	Commentaires / Appréciations de la commission d'enquête	191
3.2.5.	Sujet 5 : Les PAPAG à Romainville.....	191
3.2.5.1.	Questions de la commission à l'EPT « Est Ensemble »	191
3.2.5.2.	Avis et commentaires de l'EPT « Est Ensemble ».....	191
3.2.5.3.	Commentaires / Appréciations de la commission d'enquête :	192

RAPPORT D'ENQUÊTE

1. Généralités

1.1. Objet de l'enquête

Demande formulée par l'Établissement Public Territorial « Est Ensemble » (Maître d'Ouvrage) en vue de la modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) sur l'ensemble du territoire.

L'Établissement Public Territorial « Est Ensemble » est, pour cette enquête, également l'Autorité Organisatrice de l'Enquête (AOE).

A l'issue de l'enquête publique, la modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), éventuellement modifiée en fonction des observations du public, de l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et de l'avis de la commission d'enquête, devra être adoptée par l'organe délibératif du territoire (Conseil territorial). Après cette adoption, cette modification deviendra alors opposable à l'issue du contrôle de légalité.

1.2. Cadre juridique

1.2.1. Code de l'Urbanisme

Ce code précise dans ses articles L153-31 à L153-36 notamment quelle procédure doit être choisie.

En effet, l'article L 153-31 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un PLUi doit faire l'objet d'une révision lorsque la commune envisage :

- Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (le PADD) ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Dans les autres cas, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification en application des dispositions de l'article L 153-36 lorsque l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

1.2.2. Code de l'Environnement

Pour les modalités de l'enquête publique, il convient d'appliquer les articles L 123-1 à L123-18 et articles R 123-1 à R 123-27 et notamment dans ce cas les dispositions de l'article R123-9 qui dispose :

« La durée de l'enquête publique est fixée par l'autorité compétente chargée de l'ouvrir et de l'organiser. Elle ne peut être inférieure à trente jours pour les projets, plans et programmes faisant l'objet d'une évaluation environnementale.

La durée de l'enquête peut être réduite à quinze jours pour un projet, plan ou programme ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale. (...) ».

1.2.3. Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) d'Est Ensemble

Est Ensemble a approuvé son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) le 4 février 2020. Celui-ci a fait l'objet d'une procédure de modification simplifiée approuvée le 29 juin 2021.

L'établissement public territorial (EPT) souhaite faire évoluer son PLUi pour prendre en compte les demandes d'évolution émanant tant d'Est Ensemble que des neuf communes qui le composent.

1.3. Maître d'ouvrage

Est Ensemble est une intercommunalité qui regroupe, au nord-est de la capitale, neuf villes de Seine-Saint-Denis : Bagnole, Bobigny, Bondy, Le Pré-Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin et Romainville.



Né le 1er janvier 2016, Est Ensemble - Grand Paris forme l'un des 12 territoires autour desquels s'articule la Métropole du Grand Paris créée par la loi NOTRe du 7 août 2015 (Loi portant sur la nouvelle organisation territoriale de la République) et la loi MAPTAM du 27 janvier 2014 (Loi sur la modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles). Son statut juridique est celui d'Établissement Public Territorial (EPT).

L'établissement public territorial assume 11 compétences propres et 3 compétences partagées avec la Métropole du Grand Paris.

- Développement économique (*avec la Métropole du Grand Paris*)
- Emploi, formation, insertion
- Aménagement de l'espace métropolitain (*avec la Métropole du Grand Paris*)
- Transports et mobilités
- Plan climat-air-énergie territorial
- **Plan local d'urbanisme intercommunal**
- Renouvellement urbain
- Politique locale de l'habitat et du logement (*avec la Métropole du Grand Paris*)
- Politique de la ville
- Eau et assainissement
- Gestion des déchets ménagers et assimilés
- Réseaux de chaleur et de froid
- Action sociale d'intérêt territorial
- Équipements culturels et sportifs d'intérêt territorial

Au titre de sa compétence « **Plan local d'urbanisme intercommunal** », l'Établissement public Territorial Est Ensemble assure les responsabilités de Maître d'Ouvrage dans ce projet.

Son siège social est situé à Romainville (100 avenue Gaston Roussel).

Le principal contact à l'EPT, pour ce dossier, est Monsieur Charles OTT, Chef de projet pilotage planification territoriale.

1.4. Nature et caractéristiques du projet

La modification n°1 du PLUi de l'EPT « Est Ensemble » est soumise à enquête publique, conformément aux dispositions conjointes du Code de l'Urbanisme et du Code de l'Environnement.

1.4.1. Préambule

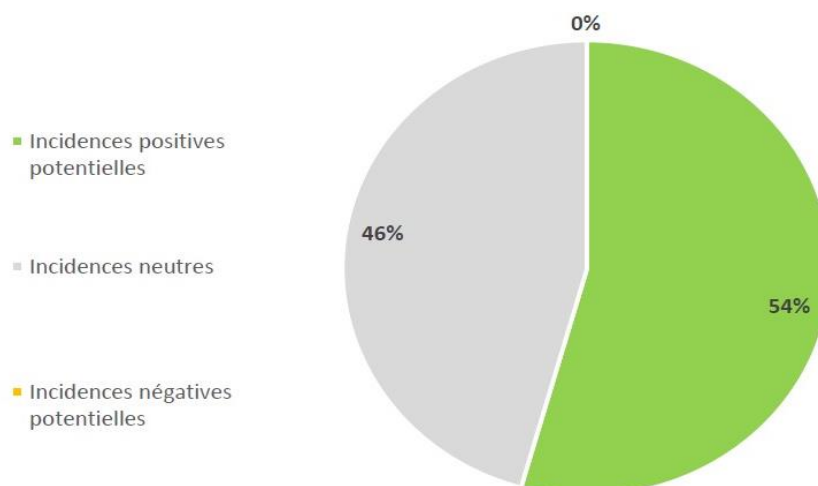
La présente modification N°1 a été conduite par Est Ensemble, en se fixant les objectifs suivants :

- Renforcement de la cohérence territoriale et réduction des exceptions communales ;
- Renforcement de la maîtrise du rythme de développement et du renouvellement urbain en lien avec l'arrivée de projets de transports collectifs ;
- Traduction règlementaire des études urbaines et projets urbains en cours de réflexion ;
- Déclinaison de la politique environnementale du territoire (protection de la trame verte et bleue, lutte contre les îlots de chaleur urbains).

Chaque objectif a été élaboré, en respectant une approche visant à la mise en œuvre d'une démarche positive vis-à-vis de l'évolution environnementale :

- Systématisation d'une approche soit positive, soit neutre, en matière environnementale pour chaque mesure d'évolution retenue (Evaluation de chaque motif de la modification et application de la démarche Eviter-Réduire-Compenser) ;
- Alimentation des mesures de la modification n°1 en croisant l'ambition environnementale dont Est Ensemble est le garant et les souhaits exprimés par les nouvelles équipes municipales ;
- Renforcement des dispositifs de nature en ville ;
- Renforcement des dispositifs de protection graphique de cœurs d'îlots, porté sur quatre villes ;
- Diminution de la constructibilité ;
- Création de plusieurs OAP sectorielles afin d'assurer une cohérence du développement de secteurs spécifiques ;
- Ajustement de plusieurs OAP sectorielles existantes dans une logique de mise à jour en fonction des réalisations et des objectifs ;
- Réécritures réglementaires et ajustements du règlement afin d'en améliorer l'application ;
- Ajustements et création d'emplacements réservés sur plusieurs communes afin d'actualiser les objectifs poursuivis.

Le respect de ces objectifs permet, selon Est Ensemble, d'en tirer le bilan suivant :



Plus de la moitié des modifications ont des incidences positives, à travers la diminution de la constructibilité sur beaucoup de secteurs, la création de protection en cœur

d'îlots, le maintien et le développement de la biodiversité sur le territoire et la protection de zones pavillonnaires.

1.4.2. Les principales modifications du PLUi d'« Est Ensemble » intégrées dans la modification n°1

Ces objectifs se traduisent par les mesures envisagées suivantes :

1.4.2.1. Précisions, modifications et compléments dans le « Règlement du PLUi »

- **Pour Est Ensemble** : Implantations par rapport aux limites séparatives, Rampes d'accès, Calcul des arrondis en matière de stationnement, Stationnement des commerces, Règles de hauteur des rez-de-chaussée, Remplacement du terme « construction » par « programme de logement » (Article L151-15 du Code de l'urbanisme), Calcul de la pleine terre, Coefficient de biotope, Définition de l'alignement, Construction annexe, Balcons, Calcul de la hauteur par rapport au trottoir, Performances énergétiques et environnementales, Règles entre surface de plein terre et arbres, Tailles des arbres de compensation, Règles spécifiques en matière d'arbres, Nature en Ville.
- **Pour Bobigny** : Réajustement de la taille minimale exigée en zone UH, Passage en zones UC et UR de l'indice A à B, Assouplissement des règles d'implantation en zone UR.
- **Pour le Pré-Saint-Gervais** : Réduction de la constructibilité et augmentation des règles de la nature en ville dans toutes les zones bénéficiant de l'indice R.
- **Pour Les Lilas** : Ajustement d'une définition propre aux Lilas pour les indices 0 et 4, ajustement du dispositif en matière de linéaires commerciaux, précision en matière de calcul des ratios de logements sociaux propre, précision en zone UC, UM et UPLi2 du retrait par rapport aux limites séparatives, reformulation de la règle d'emprise au sol aux angles des rues en zone UH, diverses modifications en matière de commerces, d'entrepôts et d'industries et diverses précisions sur des dispositions du règlement propre. Complément graphique pour un bâtiment d'angle (Ex-Bruyères), traduction graphique de l'OAP « Charles de Gaulle », passage de UH et UM en UA pour les sites « Drieux-Combaluier », « Matfer-Bourgeat » et « Labor », passage de UR, UM et UP en UE pour les sites « Armée du salut », « Orpea-EHPAD » et « Ecole privée Notre-Dame » notamment.
- **Pour Noisy-le-Sec** : Modification des règles de la zone UPNo3, ajout de linéaires commerces.
- **Pour Pantin** : Précision de la règle particulière pour la commune relative au nombre de niveaux pour certaines voies pour les indices b3 et b6, précision de la hauteur appliquée au plan de masse « Chemin latéral »,

complément supprimant de la création d'une bande de constructibilité principale sur les voies privées, ajout d'un filet de hauteur au droit d'une emprise publique (Parcs, squares ou jardins publics) et correction d'une erreur matérielle.

- Pour Romainville : Suppression de la prise en compte du coefficient de biotope à 0,2 pour les revêtements perméables, Interdiction de la destination « Commerces de gros et activités de services » en zone UPRO 3e.

1.4.2.2. Encadrement des droits à construire ou augmentation mesurée

Concerne des secteurs précis et identifiés de plusieurs villes et modifications assurant une meilleure protection de la nature en ville :

- Est Ensemble : Modification de l'indice J.
- A Bobigny : Basculement de certaines zones UM et UR en zone UH, Augmentation de hauteur en zone UR au niveau du secteur Lagrange basculement de la zone UEi à une zone UEv le long du canal de l'Ourcq Changement de zonage de UR en UA, Intégration du chemin de halage au nord du canal de l'Ourcq en zone N.
- Aux Lilas : Application de l'indice b7 à la zone UC, diminution de la constructibilité en zone UC et UM, réduction de constructibilité en zone UH (Villegranges) et ajustement d'une définition propre aux Lilas pour les indices 0 et 4.
- A Montreuil : Basculement de UC en UH ou UM et de UC en UM notamment dans le secteur Boissière et du côté des rues de Vincennes et de la Fédération.
- A Noisy-le-Sec : Basculement de la zone UC en UM et de la zone UM en UH, modification de la hauteur en zone UPNo8, diminution de 16 à 13 mètres en zone UM sur certains secteurs, basculement des espaces verts existants en zone UM en zone UEv.
- Pour Romainville : Réduction, de la constructibilité par la suppression d'une exception communale en zones UC, UM et UH, basculement de UM en UH sur certains secteurs.

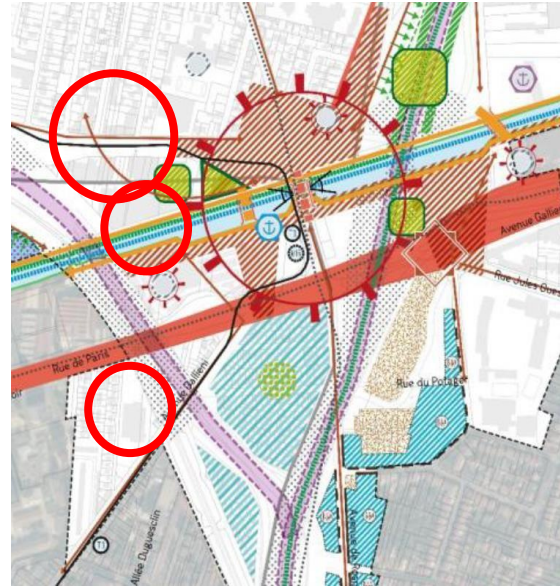
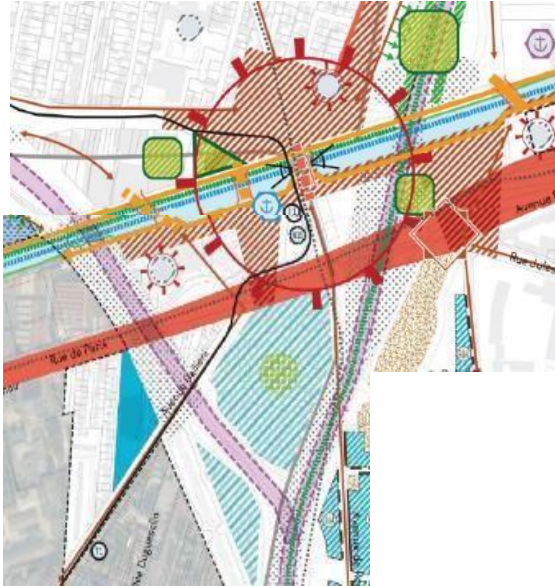
1.4.2.3. Création ou modification de certaines « Orientations d'Aménagement et de Programmation » :

- « Thématiques »
 - « Environnement »

Cette modification propose et intègre des précisions apportées notamment au volet énergie et climat de l'OAP environnement, concernant l'intérêt et les objectifs visés par le développement de l'approche bioclimatique des projets d'aménagement et de construction.

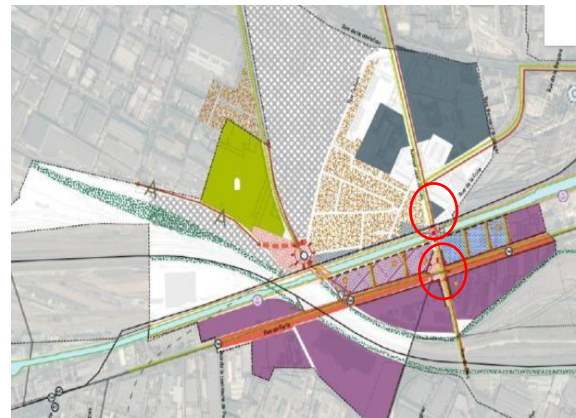
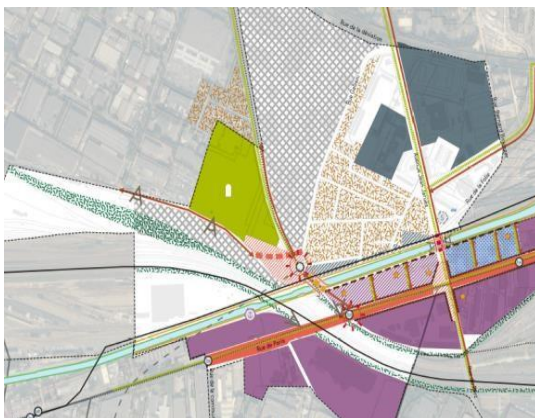
➤ **« Sectorielles intercommunales »**

▪ **Actualisation de l'OAP « Pont de Bondy »**

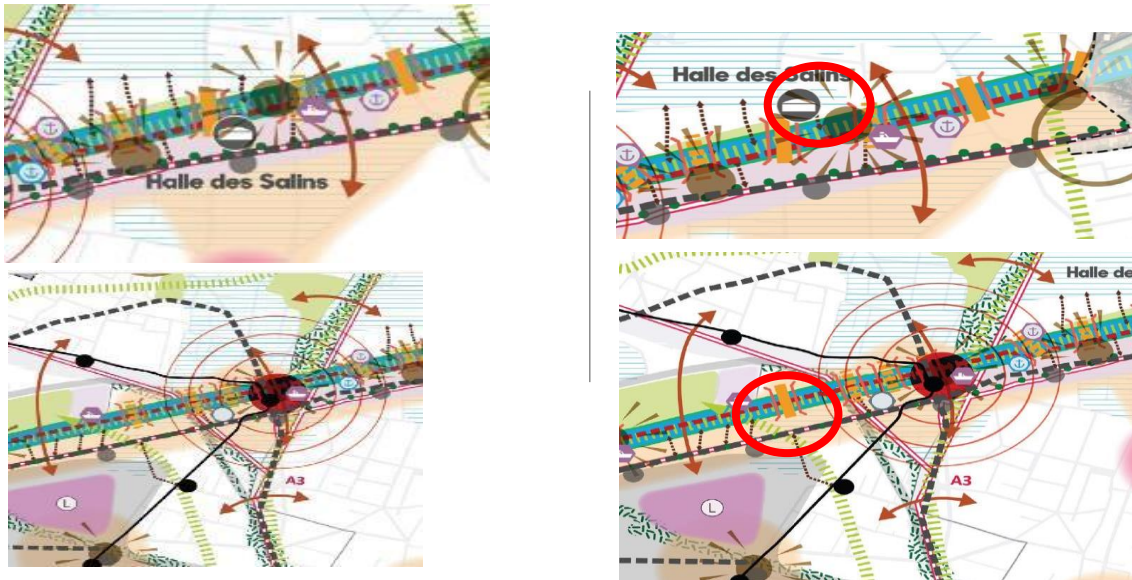


- Mise à jour en supprimant la passerelle identifiée comme étant à créer, car pas de projet identifié à ce jour et pas de nécessité de traversée à cet endroit, compte-tenu de la proximité de l'autre projet de passerelle identifié sur le plan.
- Mise à jour en supprimant la vocation logements non nécessaire sur ce site.
- Ajustement pour plus de précisions sur l'orientation de la liaison entre la passerelle et les quartiers habités, plus au nord.

▪ **Mise à jour de l'OAP « La Folie »**



- Mise à jour de la localisation de la "polarité à créer" pour bénéficier du carrefour stratégique de la Folie, en créant une tension avec l'autre polarité rive nord et prise en compte de l'évolution des réalisations.
 - Mise à jour de l'OAP « Plaine de l'Ourcq »



- Rectification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Territoires "Plaine de l'Ourcq" pour repositionner la Halle des Salins, qui se trouve de l'autre côté du canal : rectification d'une erreur matérielle. Prise en compte de la réalisation de la passerelle Engelhart.
 - Evolution de l'OAP « Raymond Queneau »

Identification de l'état existant :

Proposition de modification en modification

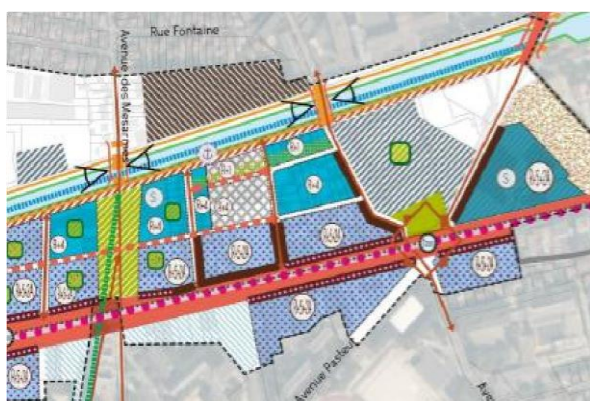


- Il est proposé de modifier l'OAP sur le secteur Raymond Queneau afin d'y ajouter une orientation complémentaire à celle déjà existante de trame verte à créer. Il est ainsi proposé d'inscrire en accompagnement de la continuité verte à créer sur le secteur Biocitech un principe de voie à créer entre l'avenue Gaston Roussel et la rue du Docteur Vaillant. Celui s'inscrit dans une logique de continuité des aménagements urbains de la zone, en liaison direct avec la voie nouvelle entre la RD933 et l'avenue Gaston Roussel. L'objectif cette voie nouvelle est d'assurer la continuité des traversées, de venir renforcer la maille permettant les cheminements au sein du quartier en mutation de l'Horloge. En effet, cet îlot imposant (500m x 300m) est peu propice à la pratique des mobilités douces au sein du quartier. Le traitement de cette voie visera un aménagement assurant une continuité écologique entre le canal de l'Ourcq et le Parc des Hauteurs, ouverte librement à la circulation entre la rue du Docteur Vaillant et l'avenue Gaston Roussel.

➤ **« Sectorielles communales »**

- Evolution de l'OAP « Canal / Avenue Galliéni » à Bondy

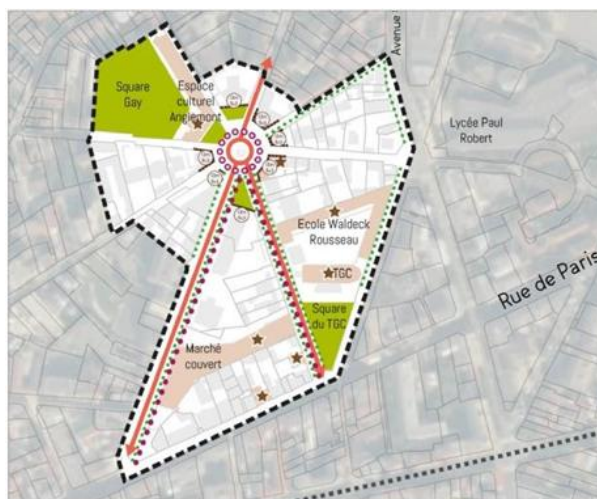
Identification de l'état existant :

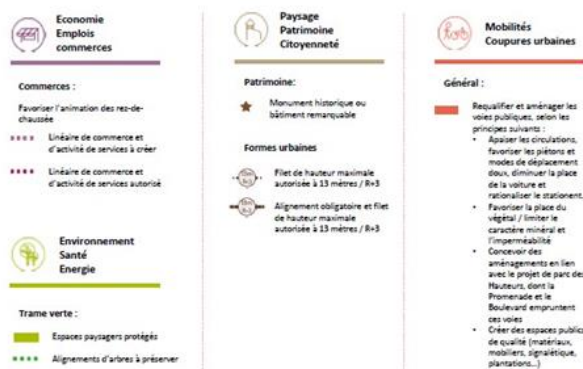


Proposition de modification en modification 1 :



- Réajustement de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sur ce secteur, afin de prendre en compte les dynamiques de projets en cours de réflexion actuellement et de les inscrire dans une logique de cohérence globale.
- Création de l'OAP « Charles de Gaulle » aux Lilas





- Augmentation des objectifs de qualité urbaine autour de la place Charles de Gaulle par la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation pour requalifier la totalité de cette place et de ses abords, à travers des orientations relatives à la requalification et à l'aménagement des espaces publics, à l'animation des rez-de-chaussée afin de rendre la place active et à l'harmonisation des formes urbaines (alignement et hauteurs), compte tenu du fait que la place est bordée par trois zonages différents avec des tissus à ce jour différents.
 - Modification de l'OAP « Croix de Chavaux – Secteur Sud-ouest » à Montreuil

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



- Préciser les orientations programmatiques des différentes parcelles en tenant compte de la position d'entrée de cœur de ville, de la requalification pacifiée à venir de l'avenue Gabriel Péri.
- Les compléments du texte de présentation de l'orientation d'aménagement et de programmation Croix-de-Chavaux permettent de préciser les enjeux et la vocation du secteur pour encadrer son évolution. Il s'agit de combiner une vision d'ensemble avec une traduction à l'échelle fine du tissu, pour assurer un développement urbain adapté à la requalification prévue de l'espace public.

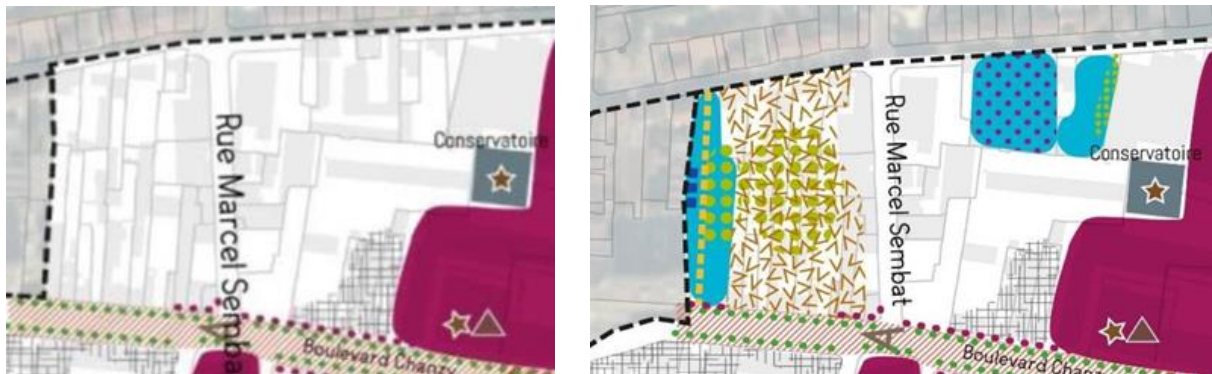


- Ce sous-secteur intègre les rues Beaumarchais, Edouard Vaillant et du Sergent Bobillot. Ces dernières années, le parcellaire a connu une forte densification, notamment dans le nord de la rue Edouard Vaillant. La stratégie urbaine proposée est de :
 - Permettre une structuration bâtie des parties d'îlots autour de la rue de Paris, étant dans l'aire d'influence directe de cet axe structurant (ex : le nord de la rue Beaumarchais) ;
 - Proposer des espaces de transition (densification mesurée) avec le bâti existant ;
 - Protéger la morphologie urbaine existante de tissu de faible hauteur ;
 - Développer et protéger le végétal en cœur d'îlots.
- Compléments à l'OAP « Croix de Chavaux – Secteur Jacques Duclos » à Montreuil



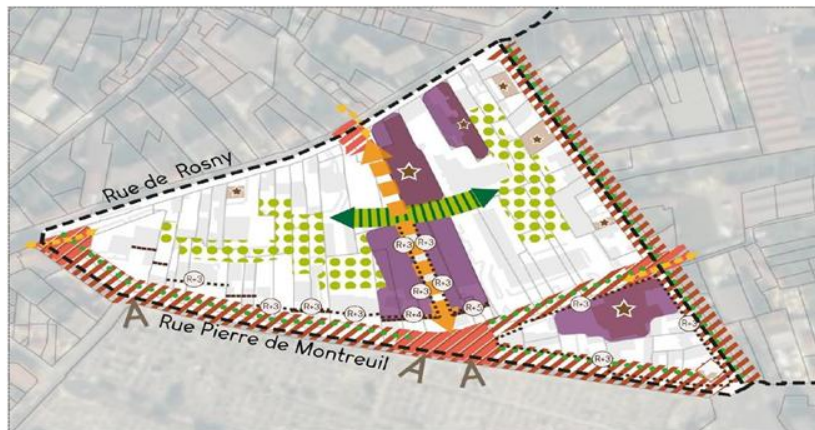
- Options du secteur B
- 1. Programmation mixte activités (RdC – R+1) et logements
 - 2. Créer un square

- Création d'un lieu animé et d'un marqueur identitaire (alternatif et artistique), au niveau de la place Jacques Duclos, dans la continuité de la place Paul Langevin. Son pourtour bâti doit muter en adéquation avec cette pacification : animation des rez-de-chaussée, équipements d'intérêt collectif, valorisation qualitative des parcelles bordant la place.
- Développement et protection du végétal dans les cœurs d'îlots et la morphologie du tissu existant.
 - Compléments à l'OAP « Croix de Chavaux – Secteur Chanzy - Parmentier » à Montreuil



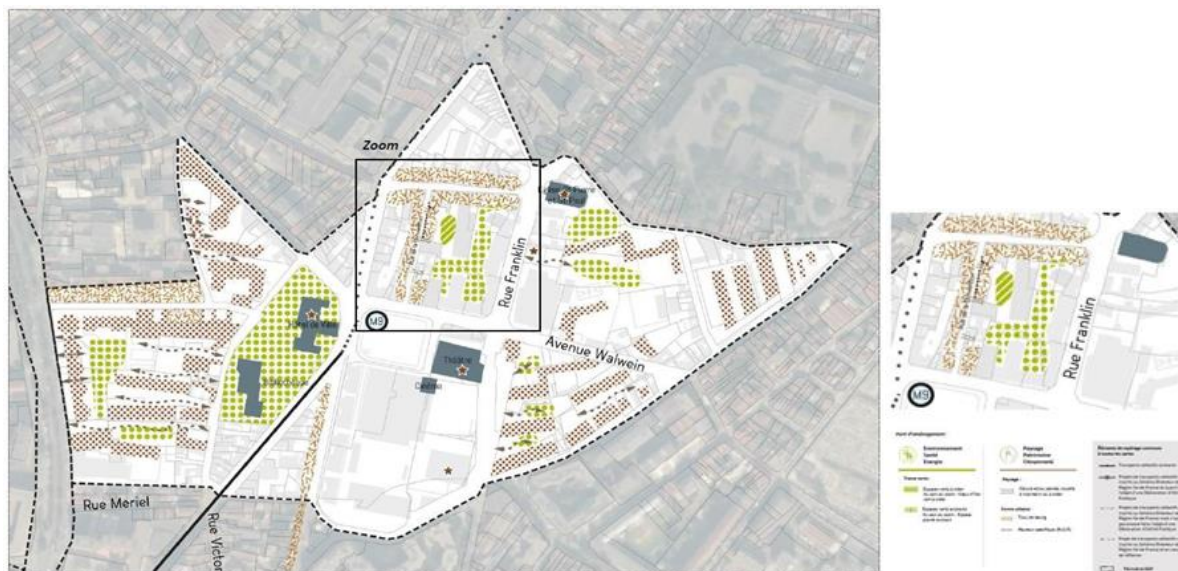
- Développer et protéger le végétal dans les cœurs d'îlots et la morphologie de du tissu existant,
- Développement et protection du végétal dans les cœurs d'îlots et la morphologie du tissu existant.

- Création de l'OAP « Îlot Pierre de Montreuil / Rosny » à Montreuil



- Objectifs de :
 - Préservation et valorisation des éléments paysagers du secteurs (cœurs d'îlots végétalisés, patrimoine bâti, vues sur les murs à pêches) ;
 - Amélioration du lien entre le secteur Rosny et les espaces voisins (quartier Signac, Murs à pêches et cimetière communal) en requalifiant les voies structurantes et en développant les continuités piétonnes ;
 - Création d'une transition entre le tissu urbain du secteur Rosny et la zone agricole des murs à pêches en limitant la hauteur de l'îlot limitrophe ;
 - Structuration du développement urbain en anticipation de l'arrivée d'une station de tramway T1

▪ Création de l'OAP « Centre-ville et rue de la Convention » à Montreuil



- Objectif de préservation et de valorisation des éléments paysagers du secteur (cœurs d'îlots végétalisés, patrimoine bâti, vues sur les murs à pêches).
- Amélioration du lien entre le secteur Rosny et les espaces voisins (quartier Signac, Murs à pêches et cimetière communal) en requalifiant les voies structurantes et en développant les continuités piétonnes.

▪ Création de l'OAP « Centre-ville et rue de la Convention » à Montreuil



- Le renforcement de cette Orientation d'Aménagement et de Programmation a pour objectifs de préserver au mieux les caractéristiques urbaines, architecturales et programmatiques, propres au tissu faubourien et de développer les cœurs d'îlots vert notamment afin de lutter contre les phénomènes d'îlot de chaleur.

1.4.2.4. Création ou modification d'emplacements réservés

- Aux Lilas : Création d'un emplacement réservé (ERLI 8) pour équipement public au bénéfice de la ville, enrichissement des

destinations pour ERLI 16, ERLI 12 et ERLI 14 et ajout du numéro au plan de zonage et du numéro de parcelle pour RELI 1.

- A Montreuil : Suppression des emplacements réservés ERMo23 et ERMo1 et ELMo3 et partiellement de ERMo18.
- A Noisy-le Sec : Modification de la destination « Equipement sportif, de loisirs et scolaire » par la destination « Espace vert » pour l'emplacement réservé ERNo1, Création de deux nouveaux emplacements réservés : ERNo30 pour création d'un espace vert et ERNo31 pour création d'espace public.

1.4.2.5. Création de Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global

- A Noisy-le-Sec
 - Instauration d'un PAPAG « Boissière » avec autorisation limitée à 50 m²



Celui-ci est justifié de la manière suivante :

« Le PAPAG "Boissière" permet de préserver l'évolution de ce secteur pendant la durée de la définition des orientations et évolutions souhaitables, en lien avec l'arrivée future de la ligne 11 du métro, en cours de définition dans le cadre de l'étude urbaine lancée en 2021, afin de prendre en compte les contraintes fortes de ce secteur. Ce PAPAG permet également de répondre aux objectifs du PADD d'articulation temporelle entre l'arrivée de transports collectifs structurants et les mutations urbaines. »

- Instauration d'un PAPAG « Ile du Petit Noisy » avec autorisation limitée à 50 m²

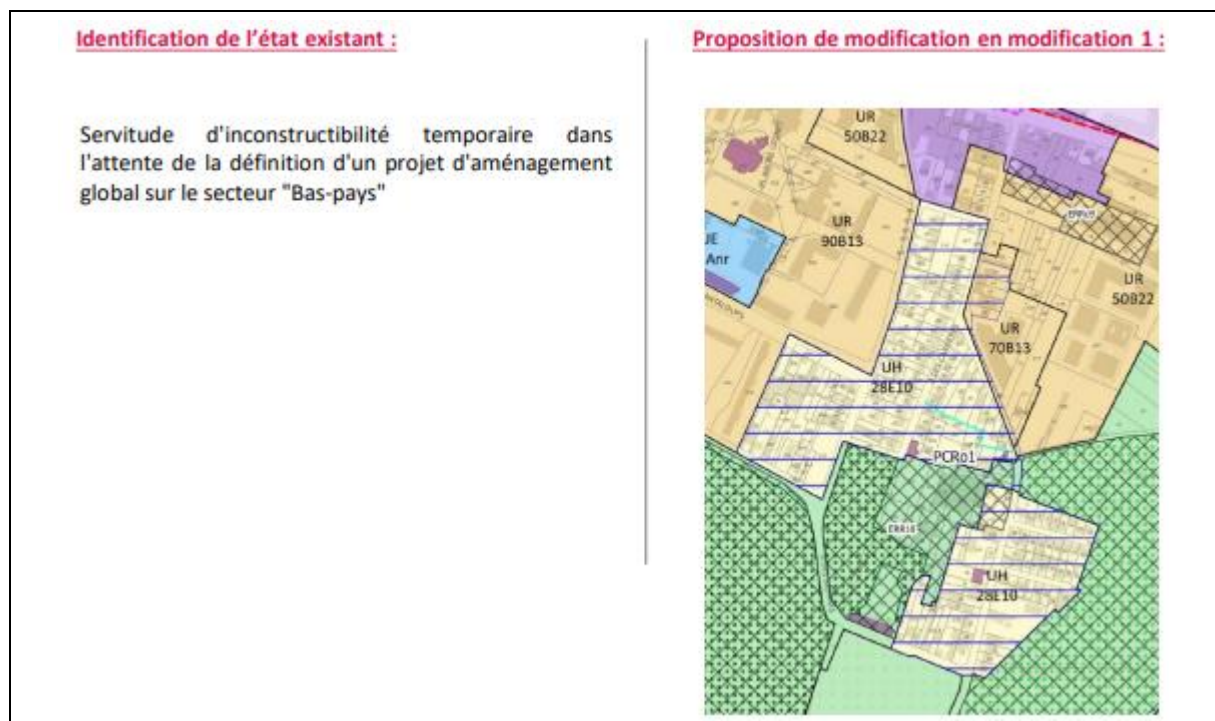


Celui-ci est justifié de la manière suivante :

« Le PAPAG "Ile du Petit Noisy" permet de préserver l'évolution de ce secteur pendant la durée de la définition des orientations et évolutions souhaitables, en cours de définition dans le cadre de l'étude urbaine lancée en 2021, afin de prendre en compte les contraintes fortes de ce secteur.

➤ A Romainville :

- Instauration d'un PAPAG « Bas-Pays »

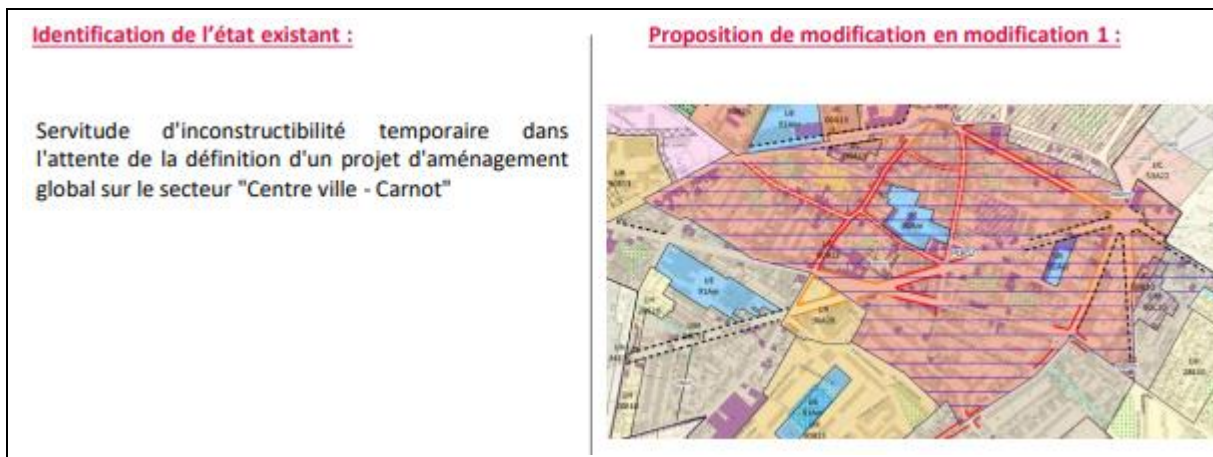


Celui-ci est justifié de la manière suivante :

« Le PAPAG "Bas-pays" permet de préserver l'évolution de ce secteur pendant la durée de la définition des orientations et évolutions souhaitables, en lien avec l'arrivée future de la ligne 11 du métro et le

futur redimensionnement de la station "Bobigny/Pantin Raymond Queneau", et donc de répondre aux objectifs du PADD d'articulation temporelle entre l'arrivée de transports collectifs structurants et les mutations urbaines. »

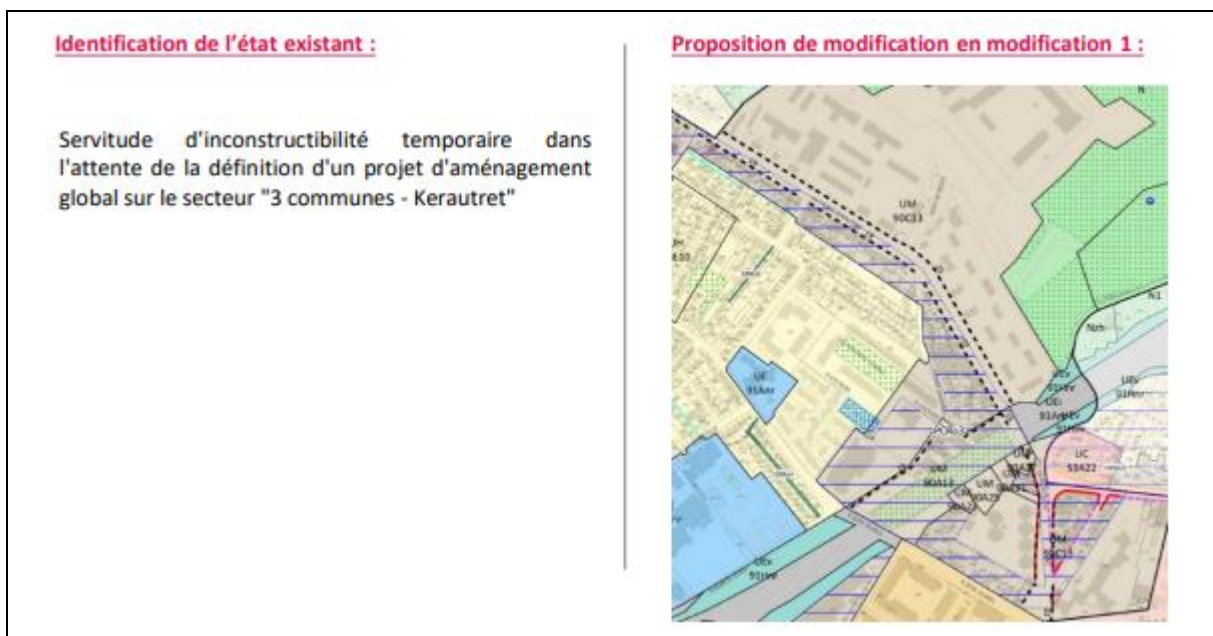
- Instauration d'un PAPAG « Centre-ville -Carnot »



Celui-ci est justifié de la manière suivante :

« Une étude urbaine en concertation avec les populations étant en cours sur ce secteur, le PAPAG "Centre-ville - Carnot" permet de préserver l'évolution de ce secteur pendant la durée de la définition des orientations et évolutions souhaitables, en lien avec l'arrivée future de la ligne 11 du métro et de la ligne 1 du tramway, et donc de répondre aux objectifs du PADD d'articulation temporelle entre l'arrivée de transports collectifs structurants et les mutations urbaines. »

- Instauration d'un PAPAG « 3 communes - Kerautret »

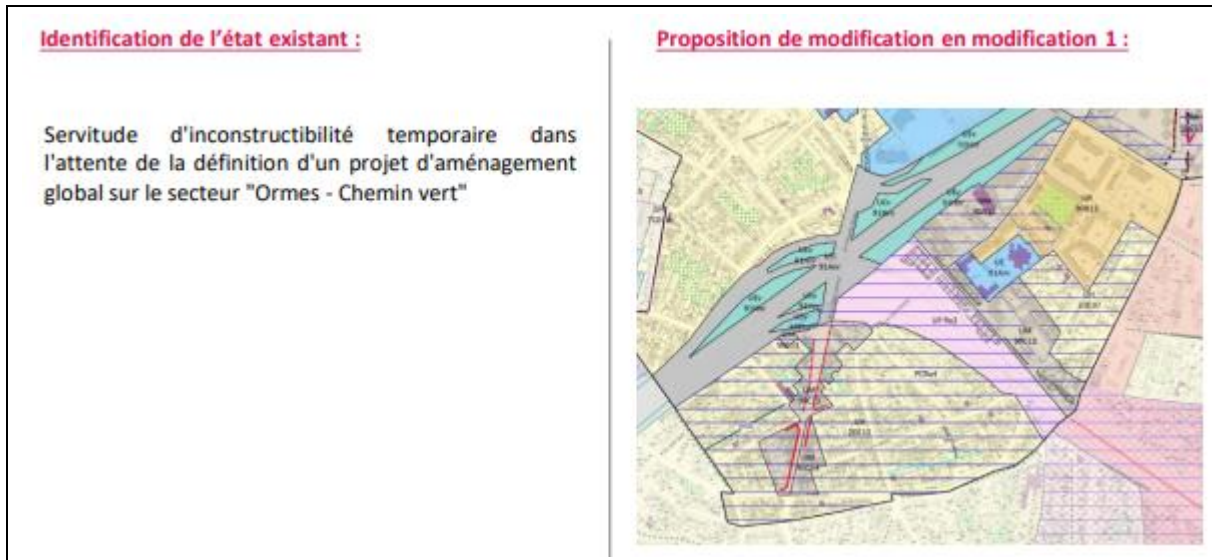


Celui-ci est justifié de la manière suivante :

« Le PAPAG "3 communes Kerautret" permet de préserver l'évolution de ce secteur pendant la durée de la définition des orientations et évolutions souhaitables, en lien avec l'arrivée future de la ligne 11 du

métro, et donc de répondre aux objectifs du PADD d'articulation temporelle entre l'arrivée de transports collectifs structurants et les mutations urbaines. ».

- Instauration d'un PAPAG « Ormes – Chemin vert »



Celui-ci est justifié de la manière suivante :

« Une étude urbaine en concertation avec les populations étant en cours sur ce secteur, le PAPAG "Ormes - Chemin Vert" permet de préserver l'évolution de ce secteur pendant la durée de la définition des orientations et évolutions souhaitables, en lien avec l'arrivée future de la ligne 11 du métro et de la ligne 1 du tramway, et donc de répondre aux objectifs du PADD d'articulation temporelle entre l'arrivée de transports collectifs structurants et les mutations urbaines. ».

1.4.2.6. Renforcement de la protection patrimoniale

- Aux Lilas : Passage de « Patrimoine représentatif » à « Patrimoine emblématique » pour le château d'eau au 69 rue du Garde-Chasse, pour l'usine Louis Vuillet située au 23bis – 25 rue Chassagnolle et pour la maison bourgeoise située au 6 – 8 avenue Paul de Kock ;
- A Montreuil : Quelques propriétés privées changent de classement patrimonial (Correction d'une erreur matérielle).

1.4.2.7. Création d'espaces paysagers protégés

- Au Pré-Saint-Gervais : Création de 5 nouveaux espaces paysagers protégés.
- A Montreuil : Création de 96 nouveaux espaces paysagers protégés.
- A Noisy-le Sec : Création ou extension de 9 espaces paysagers protégés.
- A Romainville : : Création ou extension de 5 espaces paysagers protégés.

1.4.2.8. Autres modifications

Modifications ponctuelles plutôt communales, création de secteurs limités de plan de masse sur certaines communes, ajustements ponctuels liés à des premiers retours sur expérience de certaines règles, le tout sans remise en question des ambitions du PLUi et enfin corrections des erreurs matérielles relevées.

1.5. **Décision au cas par cas de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe IDF)**

Dans un avis MRAe n°IDF-2021-6630, arrêté le 18 novembre 2021, la Mission Régionale de l'Autorité environnementale, a choisi par décision délibérée, de dispenser le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) d'Est Ensemble d'évaluation environnementale, après examen au cas par cas.

Cette dispense est justifiée après avoir rappelé les éléments exposés dans le dossier de saisine (ajustements de pièces écrites et graphiques, compléments du dictionnaire du règlement, précisions de certaines OAP, création de 3 OAP sectorielles, compléments aux règlement écrit et graphique) et en prenant en considérations les points suivants :

- Le territoire d'Est Ensemble se caractérise par un contexte urbain dense, où les enjeux environnementaux sont à prendre en compte (*préservation et développement des continuités écologiques de la trame verte et bleue intercommunale, préservation du paysage et limitation de l'exposition des habitants aux sols pollués, aux nuisances sonores et à la pollution atmosphérique*) ;
- Un grand nombre de modifications ont pour objet d'assurer une meilleure préservation des espaces verts tant sur des secteurs communaux identifiés qu'à l'échelle intercommunale (*instauration de 115 nouveaux « espaces paysagers protégés » (EPP), création d'emplacements réservés (ER) destinés à la création d'espace vert, requalification d'espaces verts existants en zone UV, renforcement des règles communes de nature en ville, ajustement de l'OAP thématique « Environnement » pour intégrer l'approche bioclimatique dans les projets, intégration à la zone N du chemin de halage*) ;
- Plusieurs modifications envisagées contribuent à préserver le patrimoine bâti et à améliorer la perception paysagère du territoire (*renforcement de protection patrimoniale, mise en évidence d'éléments patrimoniaux de petite taille, requalification de quelques secteurs classés en zone UC (zone de centralité) ou en UM (zone mixte) au profit d'un classement en zone UH (zone pavillonnaire), abaissement des hauteurs autorisées sur des secteurs de projet*)
- Les autres modifications apportées au PLUi consistent principalement à corriger des erreurs matérielles, actualiser plusieurs OAP sectorielles existantes et des emplacements réservés (ER) en fonction des réalisations et des objectifs poursuivis ou à ajuster l'écriture réglementaire pour en faciliter son

application et que ces adaptations n'impliquent pas d'évolutions notables sur l'environnement ;

- Certaines modifications conduisent à réduire la constructibilité sur certains secteurs, sans évaluer les incidences sur les possibilités de développement des communes concernées ;
- Un grand nombre d'évolutions envisagées visent à préserver la qualité paysagère du territoire et renforcer les éléments de végétation contribuant d'une part à préserver et restaurer les corridors de biodiversité et d'autre part à limiter l'effet d'îlots de chaleur urbain.

1.6. Composition du dossier mis à la disposition du public

Le dossier ainsi qu'un registre d'enquête papier (15 feuillets non mobiles) ont été mis à la disposition du public, au siège de l'enquête soit dans les locaux de l'Établissement Public Territorial « Est Ensemble » sis 100 avenue Gaston Roussel à Romainville et dans les 9 communes du territoire (Bagnole, Bobigny, Bondy, Le Pré Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin et Romainville) désignées comme lieux d'enquête.

Afin d'en faciliter la lecture au public, la commission d'enquête a proposé à l'EPT de compléter le dossier initial par quelques pièces d'information explicatives de la composition du dossier qui se complexifie à chacune des étapes de modification du projet initial du PLUi : un sommaire du rapport de présentation et une note de présentation du projet de modification n°1.

Et, pour une meilleure compréhension globale du projet, quelques documents d'information existants, conçus pour l'élaboration du PLUi, ont été également proposés au public et insérés dans le dossier d'enquête : une Plaquette de présentation du PLUi approuvé le 04/02/2020, un Guide d'utilisation du PLUi, et une aide à la lecture du Système d'indice.

Le dossier de modification n°1 du PLUi (projet arrêté en novembre 2021) a conservé la numérotation du PLUi approuvé (04/02/2020) modifié (modification simplifiée 29/09/2021).

Seules les pièces modifiées sont présentes dans le dossier soumis à enquête, ainsi la numérotation des pièces n'est pas continue

Sont reportés en rouge les éléments ajoutés ou modifiés au sein des documents écrits, tandis que les modifications des documents graphiques sont exposées dans le rapport de présentation qui met en exergue l'identification de l'état existant et l'état projeté dans ce premier projet de modification.

Le dossier d'enquête est composé des 4 tomes suivants, respectivement intitulés :

- Tome 0 : Pièces administratives et d'accompagnement à la compréhension du dossier (documents format A4)
- Tome 1 : Rapport de présentation & OAP (documents format A4 reliés),
- Tome 2 : Règlement écrit (documents format A4 reliés)

- Tome 3 : Plans de zonage (documents graphiques format A2 – A1)

Le dossier comprend plus de 1800 pages et une trentaine de plans, répartis dans les 4 tomes dont la composition est rappelée dans les tableaux ci-dessous.

TOME 0			
Pièces administratives et d'accompagnement à la compréhension du document			
[118 pages]			
Pièce	Titre	Date	Pages
Pièces administratives			
1.1	Arrêté n°2021-2269 : Prescription enquête publique	16/12/21	5 p
1.2	Arrêté n°2021- 03 : prolongation d'enquête	13/01/22	3 p
2.1	Avis d'enquête EP Modification n°1		1 p
2.2	Avis d'enquête prolongation de l'EP Modification n°1		1 p
Les annonces légales			
3.1-a	L'actu juridique	20/12/21	1 p
3.1-b	Le Parisien 93	20/12/22	1 p
3.2-a	L'actu juridique	06/01/22	1 p
3.2-b	Le Parisien 93	06/01/22	1 p
3.3-a	L'actu juridique	21/01/22	1 p
3.3-b	Le Parisien 93	21/01/22	1 p
Les Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)			
4.1	Avis SEQUANO	23/12/21	1 p
4.2	Avis SEDIF	28/12/21	2 p
4.3	Avis Ville de Romainville	22/12/21	5 p
4.4	Avis Ville de Bondy	27/12/21	1 p
4.5	Avis Chambre d'agriculture	05/01/22	1 p
4.6	Avis de la Société du Grand Paris	12/01/22	1 p
4.7	Avis du SAGE Croult Enghien Vieille Mer	10/01/22	1 p
4.8	Avis CCI 93	17/01/22	6 p
4.9	Avis Etat	24/01/22	2 p
4.10	Avis Ville des Lilas	02/02/22	12 p
4.11	Courrier Lilas patrimoine	02/02/22	2 p
4.12	Avis Ville de Montreuil	31/01/22	24 p
4.13	Avis Ville de Noisy-le-Sec	04/02/22	2 p
Avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale			
5	Décision MRAe IDF-2021-6630	18/11/21	5 p
Pièces d'accompagnement à la compréhension du dossier insérées à la suite de la demande de la commission d'enquête			
6	Présentation du PLUi approuvé le 04/02/2020		2 p
7	Guide d'utilisation du PLUi		16 p
8	Note de présentation du projet de modification n°1		7 p
9	Système d'indice		12 p
Tome 1			
Rapport de présentation & OAP			
[550 pages]			
Pièce	Titre	Date	Pages
2.6-a	Rapport de présentation complémentaire (Modification n°1)	Nov 2021	324 p
2.6-b	Sommaire rapport de présentation	Nov 2021	4 p
4.1	OAP Thématiques	Nov 2021	77 p

4.2	OAP Territoires	Nov 2021	21 p
4.3	OAP Sectorielles	Nov 2021	124 p
Tome 2 Règlement écrit [808 pages]			
Pièce	Titre	Date	Pages
5.1	Règlement	Nov 2021	431 p
5.2-a	Annexe patrimoine (Les Lilas)	Nov 2021	139 p
5.2-b	Annexe patrimoine (Montreuil-livret 1)	Nov 2021	119 p
5.2-c	Annexe patrimoine (Montreuil-livret 2)	Nov 2021	119 p
TOME 3 Plans de zonage – documents graphiques [392 pages + 29 plans]			
Pièce	Titre	Date	Pages
6.1	Plan zonage Est Ensemble	Nov 2021	1 p
6.3	Plan zonage Bobigny	Nov 2021	1 p
6.3-a	Plan zonage Bobigny Nord-Ouest	Nov 2021	1 p
6.3-b	Plan zonage Bobigny Est	Nov 2021	1 p
6.3-c	Plan zonage Bobigny Sud	Nov 2021	1 p
6.5	Plan zonage Le Pré Saint-Gervais	Nov 2021	1 p
6.6	Plan zonage Les Lilas	Nov 2021	1 p
6.6-a	Plan zonage Secteur de plan masse -Les Lilas	Nov 2021	1 p
6.7	Plan zonage Montreuil	Nov 2021	1 p
6.7-a	Plan zonage Montreuil Bas Montreuil	Nov 2021	1 p
6.7-b	Plan zonage Montreuil Beaumonts	Nov 2021	1 p
6.7-c	Plan zonage Montreuil Mur à pêches	Nov 2021	1 p
6.7-d	Plan zonage Montreuil Haut Montreuil	Nov 2021	1 p
6.7-e	Plan zonage Montreuil Villiers La Noue	Nov 2021	1 p
6.7-f	Plan zonage Montreuil Hauteurs spécifiques	Nov 2021	1 p
6.7-g	Plan masse – secteur centre-ville de Montreuil	Nov 2021	1 p
6.8	Plan zonage Noisy-le-Sec	Nov 2021	1 p
6.8-a	Plan zonage Noisy-le-Sec Nord	Nov 2021	1 p
6.8-b	Plan zonage Noisy-le-Sec Sud	Nov 2021	1 p
6.9	Plan zonage Pantin	Nov 2021	1 p
6.9-a	Plan zonage Pantin Nord	Nov 2021	1 p
6.9-b	Plan zonage Pantin Sud	Nov 2021	1 p
6.9-e	Plan zonage Pantin - Volumes alternatifs	Nov 2021	1 p
6.10	Plan zonage Romainville	Nov 2021	1 p
6.10-a	Plan zonage Romainville Nord	Nov 2021	1 p
6.10-b	Plan zonage Romainville Sud	Nov 2021	1 p
6.11	Plan Est Ensemble - Patrimoine	Nov 2021	1 p
6.12	Plan Est Ensemble – Mixité sociale	Nov 2021	1 p
6.14	Plan Est Ensemble - OAP	Nov 2021	1 p
6.15	Liste des emplacements réservés	Nov 2021	26 p
6.16	Atlas des emplacements réservés	Nov 2021	366 p

Un dossier identique, accompagné d'un registre dématérialisé, ont été mis en ligne sur un site dédié à l'adresse suivante :

<http://modification-n1-plui-est-ensemble.enquetepublique.net>

2. L'enquête publique

2.1. Désignation de la commission d'enquête

Par lettre du 22 novembre 2021, le président de l'Établissement Public Territorial « Est ENSEMBLE » a demandé la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet : Modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme

Par décision n° E2100019/93 du 6 décembre 2021 (Décision en annexe), le président du tribunal administratif de Montreuil a désigné une commission d'enquête composée des membres suivants :

- Président : M. **Jean-François BIECHLER**
- Membres : Mme **Marianne BRUTINOT** et Mme **Catherine MARETTE**.

2.2. Préparation et organisation et déroulement de l'enquête

2.2.1. Réunions avec l'Autorité Organisatrice de l'Enquête et/ou avec le Maître d'Ouvrage (Est Ensemble)

- Réunion du Mardi 14 décembre 2021

Une réunion de travail a été organisée au siège administratif de l'Établissement Public Territorial « Est Ensemble » - 100 avenue Gaston Roussel – Romainville.

Hormis le président de la commission d'enquête, M. Jean-François BIECHLER, accompagné des deux membres de la commission : Mesdames Marianne BRUTINOT et Catherine MARRETE, étaient présents :

Pour l'Établissement Public Territorial « Est Ensemble » (AOE et MO) :

- M. Vincent BENZAKEN – Chef de projet urbanisme durable ;
- M. Charles OTT – Chef de projet pilotage des procédures de planification du PLUi ;
- M. Éric BEAUDU – Responsable du pôle planification, stratégie foncière et déplacements ;
- Mme Laura ESTEVE – Chargée de mission planification et études urbaines sur le Territoire Parc des Hauteurs ;
- Mme Claire CUDENNEC, Cheffe de projet planification Appui et Coordination à l'Instruction.

En préambule, il est précisé que la procédure antérieure, de modification simplifiée n°1 portait sur des erreurs matérielles et ne réduisait pas les droits à construire. Il est fait un point sur le jugement rendu sur le PLUi le 7 octobre 2021 et la présentation de 5 points qui font l'objet d'une annulation partielle :

- Reclassement en UEh des parcelles des hôpitaux sur le territoire d'Est Ensemble, en harmonie avec le classement actuel de l'hôpital de Bondy,
- Suppression du secteur de taille et de capacité d'accueil limitée n°1 (STECAL) dédié à l'aire d'accueil des gens du voyage au Fort de Noisy-le-Sec,

- Suppression de 2 Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) sur la commune de Montreuil
- Suppression d'un emplacement réservé pour la création d'un espace public à Romainville,
- Suppression d'une spécificité communale de Bondy en zone UH.

Il sera donné une suite à cette annulation partielle à travers une procédure adaptée et spécifique d'évolution du PLUi.

Il est par ailleurs rappelé que 4 recours en appel sont en cours.

Synthèse de la procédure de modification 1 du PLUi en cours

La modification n°1 a pris en compte les premières attentes des nouveaux élus communaux avec deux dominantes partagées : le renforcement de l'encadrement de la constructibilité (notamment en zones centrales et pavillonnaires) et la mise en place de protections spécifiques en cœurs d'îlots privés, à travers l'instauration de plus d'une centaine d'Espaces Paysagers Protégés (EPP) à travers le Territoire.

La méthode employée pour cette procédure a consisté à évaluer CHAQUE SUJET en matière environnementale, afin que celle-ci ne génère aucun effet négatif, sur la base de l'ambition environnementale portée par Est Ensemble.

Parallèlement, Est Ensemble a renforcé différents dispositifs de nature en ville, et notamment l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Thématique Environnement, le règlement en matière d'énergie, d'arbres et de nature en ville (pleine terre et coefficient de biotope).

Il résulte de cette procédure 54 % de mesures possédant des incidences environnementales potentielles positives (45% neutres et 0% négatives).

Ce projet a été reconnu sans impact environnemental par une décision de la MRAe en date du 18 octobre 2021.

Sur la base d'un support de présentation, la synthèse du projet de modification (contenu et procédure) est exposée aux participants.

En application de l'article R 123-14 du Code de l'environnement, la commission d'enquête a demandé au maître d'ouvrage la rédaction des documents suivants :

- 1/ **Une aide à la lecture concernant les systèmes d'indices**, en vérifiant si rien n'a été changé lors de la MS1 ;
- 2/ **Les règles et les dispositions sur les villes** sont à vérifier et à remettre à jour ;
- 3/ **Une plaquette de présentation synthétique** au public est à créer ;
- 4/ **Un sommaire détaillé** est à intégrer au rapport de présentation complémentaire, en donnant un guide de lecture pour la distribution entre les villes et les OAP intercommunales.

La commission a également souhaité que les propriétaires soient informés par les villes pour le cas où des mesures impacteraient significativement les propriétaires après évolution de deux éléments patrimoniaux de représentatif à exceptionnel.

Pour le déroulement de l'enquête publique, les modalités suivantes ont été retenues :

- ❖ Le siège de l'enquête est fixé au siège administratif de l'Établissement Public Territorial « Est Ensemble » ;
- ❖ Neuf lieux d'enquête ont été définis, un par commune du territoire, où un membre de la commission d'enquête assurera des permanences ;
- ❖ En application du Code de l'Environnement, sur proposition du maître d'ouvrage, une borne informatique a été mise à la disposition du public au siège de l'enquête soit au siège administratif de l'Établissement Public Territorial « Est Ensemble » et dans les neuf communes du territoire ;
- ❖ L'AOE va prendre un prestataire pour cette enquête notamment pour le registre dématérialisé.

Concernant les délais, il est rappelé que les formalités doivent être accomplies 15 jours avant le démarrage, soit au mardi 21 décembre au plus tard.

D'autres points ont été abordés concernant des mesures pratiques à mettre en œuvre pour le bon déroulement de l'enquête publique.

- Réunion du Lundi 20 décembre 2021

Une seconde réunion de travail a été organisée au siège administratif de l'Établissement Public Territorial « Est Ensemble ».

Hormis le président de la commission d'enquête, M. Jean-François BIECHLER, accompagné d'un membre de la commission : Mme Marianne BRUTINOT, étaient présents :

- M. Charles OTT – Chef de projet pilotage des procédures de planification PLUi ;
- Mme Claire CUDENNEC, Cheffe de projet planification Appui et Coordination à l'Instruction.

Les modifications ont été abordées plus précisément et dans le détail, lors de cette réunion, et notamment la cohérence des PAPAG avec une réduction simultanée des droits à construire et le nombre important d'Espaces Paysagers Protégés sur des parcelles uniquement privées.

2.2.2. Visite des lieux

Une visite des lieux globale sur l'ensemble du territoire d'Est Ensemble ne semblait pas opportun à la commission d'enquête. C'est pourquoi, elle a privilégié des visites sur chaque commune, afin d'être au plus proche du terrain (Cf. Comptes-rendus pour chaque commune).

2.2.3. Organisation de l'enquête

Conformément aux dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-27 du code de l'environnement, l'arrêté N°2021/2269 du 16 décembre 2021 du président de l'Établissement Public Territorial « Est Ensemble » ordonne l'ouverture d'une enquête publique en vue de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal d'Est Ensemble et l'arrêté N°2022/03 du 13 janvier 2021 du président de l'Établissement Public Territorial « Est Ensemble » prolonge cette enquête suite à la décision du

président de la commission d'enquête (Arrêtés et décision de prolongation en annexes).

2.2.3.1. Durée de l'enquête publique

L'enquête publique s'est donc déroulée du mercredi 5 janvier 2022 au mercredi 9 février 2022 inclus, soit pendant 36 jours consécutifs.

2.2.3.2. Autorité organisatrice de l'enquête

L'autorité responsable de cette procédure est l'Établissement Public Territorial « Est Ensemble », représenté par son Président, Monsieur Patrice BESSAC. Cette enquête est préalable à l'approbation de la modification n°1 du PLUi, éventuellement modifiée à la suite des observations du public, de l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et des conclusions de la Commission d'Enquête, sur laquelle le Conseil de territoire sera amené à délibérer.

Le siège de l'enquête a été fixé dans les locaux d'Est Ensemble - 100, Avenue Gaston Roussel à Romainville.

Les observations et propositions écrites sur ce projet pouvaient être adressées par voie postale au siège de l'enquête, à l'attention du président de la commission d'enquête à l'adresse suivante :

Monsieur Jean-François BIECHLER, président de la commission d'enquête
Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal d'Est Ensemble
Établissement public territorial Est Ensemble
100, avenue Gaston Roussel
93230 Romainville

2.2.3.3. Lieux d'enquête

Pendant toute la durée de l'enquête, un dossier en format papier, un registre d'enquête coté et paraphé par un membre de la commission d'enquête publique et les pièces du dossier en version électronique sur un poste informatique avec un accès au registre électronique ont été déposés dans les locaux du territoire, siège de l'enquête, et dans les mairies du territoire désignées comme lieux d'enquête :

Dénomination et adresse du lieu	Horaires d'ouverture du lieu
<p>Bagnolet Hôtel de Ville (Direction du Développement Territorial - 6ème étage) - Place Salvador Allende - 93170 Bagnolet</p>	<p>Lundi et vendredi : 13h30 - 17h Mardi et jeudi : 9h – 12h Fermé le mercredi</p>
<p>Bobigny Hôtel de Ville – Chemin Vert - 9-19 rue du Chemin Vert- 93000 Bobigny</p>	<p>Lundi - mardi - mercredi - jeudi - vendredi : 9h - 11h45 et 13h30 - 17h</p>
<p>Bondy Hôtel de Ville - Esplanade Claude Fuzier - 93140 Bondy</p>	<p>Lundi - mercredi - jeudi - vendredi : 9h - 17h15 Mardi : 10h30 - 19h15</p>

Le Pré Saint-Gervais Hôtel de ville – 1 rue Emile Augier - 93310 Le Pré Saint-Gervais	Lundi - mercredi - jeudi - vendredi : 8h30 - 11h45 et 13h30 - 17h15 Mardi : 10h - 11h45 et 13h30 - 17h15 Samedi: 9h - 11h45
Les Lilas Bâtiment de la Direction Générale des Services Techniques - 196 rue de Paris - 93260 Les Lilas	Lundi - mercredi - jeudi - vendredi : 8h30 - 12h30 et 14h - 17h Mardi : 8h30 - 12h30
Dénomination et adresse du lieu	Horaires d'ouverture du lieu
Montreuil Centre Administratif - Tour Altais 1, place Aimé Césaire 93100 Montreuil	Lundi - mardi - mercredi -vendredi : 9h - 17h Jeudi : 14h - 17 h - Samedi : 9h - 12h
Noisy-le-Sec Centre Administratif, 1 rue de Chaâlons, 93130 Noisy-Le-Sec	Lundi - mardi - mercredi - jeudi - vendredi : 9h - 12h30 et 13h30 - 17h
Pantin Centre administratif de la commune accueil DDUD - 84-88 avenue du général Leclerc - 93500 Pantin	Lundi et vendredi : 9h-12h30 Mardi - mercredi - jeudi : 9h-12h30 et 14h-17h30
Romainville Hôtel de Ville - Place de la laïcité - 93230 Romainville	Lundi - Mardi - Mercredi - Jeudi - Vendredi : 8h30 - 12h et 13h30 - 17h
Etablissement Public Territorial Est Ensemble Grand Paris 100, avenue Gaston Roussel 93230 Romainville	Lundi - mardi - mercredi - jeudi - vendredi : 9h00 - 12h30 et 14h - 17h

2.2.3.4. Permanences de la commission d'enquête

Au moins un membre de la commission d'enquête s'est tenu à la disposition du public pour entendre toute personne intéressée, dans les locaux des mairies et de l'EPT, aux jours et heures suivants :

Commune ou EPT	Lieu et adresse de la Permanence	Date et heure de la 1 ^{ère} permanence	Date et heure de la 2 ^{ème} permanence	Date et heure de la 3 ^{ème} permanence
Bagnole	Hôtel de Ville Place Salvador Allende	Jeudi 6 janvier 2022 14h00 – 17h00	Lundi 24 janvier 2022 14h00 – 17h00	
Bobigny	Hôtel de Ville 31 avenue du Président Salvador Allende	Samedi 15 janvier 2022 09h00 – 12h00	Lundi 24 janvier 2022 13h45 – 16h45	
Bondy	Hôtel de Ville Esplanade Claude Fuzier (3 ^{ème} étage)	Mardi 11 janvier 2022 16h00 – 19h00	Vendredi 21 janvier 2022 14h00 – 17h00	
Le Pré Saint-Gervais	Hôtel de Ville 1 rue Emile Augier	Samedi 22 janvier 2022 09h00 – 11h45		
Les Lilas	Bâtiment de la DG des Services techniques 196 rue de Paris	Vendredi 14 janvier 2022 14h00 – 17h00		
Montreuil	Centre administratif – Tour ALTAIS 1 place Aimé Césaire	Samedi 8 janvier 2022 09h00 – 12h00	Lundi 24 janvier 2022 14h30 – 17h30	
Noisy-le-Sec	Hôtel de Ville Place du Maréchal Foch	Samedi 8 janvier 2022 09h00 – 12h00	Jeudi 20 janvier 2022 17h00 – 20h00	Samedi 5 février 2022 09h00 – 12h00
Pantin	Centre administratif 84-88 avenue du Général Leclerc	Mercredi 12 janvier 2022 14h30 – 17h30	Jeudi 20 janvier 2022 14h30 – 17h30	Mercredi 2 février 2022 14h30 – 17h30
Romainville	Hôtel de Ville Place de laïcité	Lundi 10 janvier 2022 14h00 - 17h00	Samedi 15 janvier 2022 09h00 – 12h00	Samedi 29 janvier 2022 09h00 – 12h00
Est Ensemble	Hôtel de Territoire 100 avenue Gaston Roussel Romainville	Mardi 25 janvier 2022 14h00 – 17h00	Mardi 1 ^{er} février 2022 14h00 – 17h00	Mercredi 9 février 2022 14h00 – 17h00

2.2.3.5. Voie dématérialisée

Le public pouvait également consulter le dossier d'enquête sur le site internet dédié :

<http://modification-n1-plui-est-ensemble.enquetepublique.net>

et y déposer ses observations et propositions directement sur un registre dématérialisé associé ou par courriel à l'adresse internet dédiée :

modification-n1-plui-est-ensemble@enquetepublique.net

Des bornes informatiques ont été mise à disposition du public au siège de l'enquête et dans les 9 communes du territoire.

2.2.4. Publicité de l'arrêté d'enquête

Conformément à la réglementation, les mesures de publicité suivantes seront mises en œuvre :

- Un avis a été publié quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci et un autre avis indiquant la prolongation de l'enquête, a été publié au plus tard avant le dernier jour de l'enquête initiale, par voie d'affiches au siège de l'enquête, en mairies et sur les lieux habituels d'affichage des 9 communes du territoire (Texte des affiches en annexes).
- Ces avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête et sa prolongation ont été publiés, en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelés dans les huit premiers jours de celle-ci et au plus tard avant le dernier jour de l'enquête initiale pour le second, dans deux journaux locaux ou régionaux (Parutions en annexe) :
 - L'Actu Juridique des 20 décembre 2021, 6 janvier 2022 et 21 janvier 2022 ;
 - Le Parisien (Edition 93) des 20 décembre 2021, 6 janvier 2022 et 21 janvier 2022.
- Ces avis au public ont été publiés, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et jusqu'à la fin de la prolongation, sur le site de l'autorité organisatrice de l'enquête soit sur le site de l'Établissement Public Territorial « Est Ensemble » (www.estensemble.fr), à titre d'exemple la page WEB de la prolongation :

PROCÉDURES D'ÉVOLUTION DU PLUI EN COURS

AVIS DE PROLONGATION D'ENQUÊTE PUBLIQUE portant sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) d'Est Ensemble.

Par arrêté n°2022-03 en date du 13 janvier 2022, le Président de l'établissement public territorial (EPT) Est Ensemble a prescrit la prolongation de l'enquête publique sur le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'EPT Est Ensemble, initialement prévue du mercredi 5 janvier 2022 au mardi 25 janvier 2022 inclus, et **prolongée de 15 jours consécutifs soit jusqu'au 9 février 2022 inclus à 17h**. Durant la période de prolongation, les modalités d'organisation de l'enquête prévues par l'arrêté n° 2021-2269 du Président de l'établissement public territorial (EPT) Est Ensemble continuent d'être appliquées.

Le dossier d'enquête est consultable pendant la durée de l'enquête, soit jusqu'au mercredi 9 février 2022, dans les lieux d'enquête aux jours et heures d'ouverture

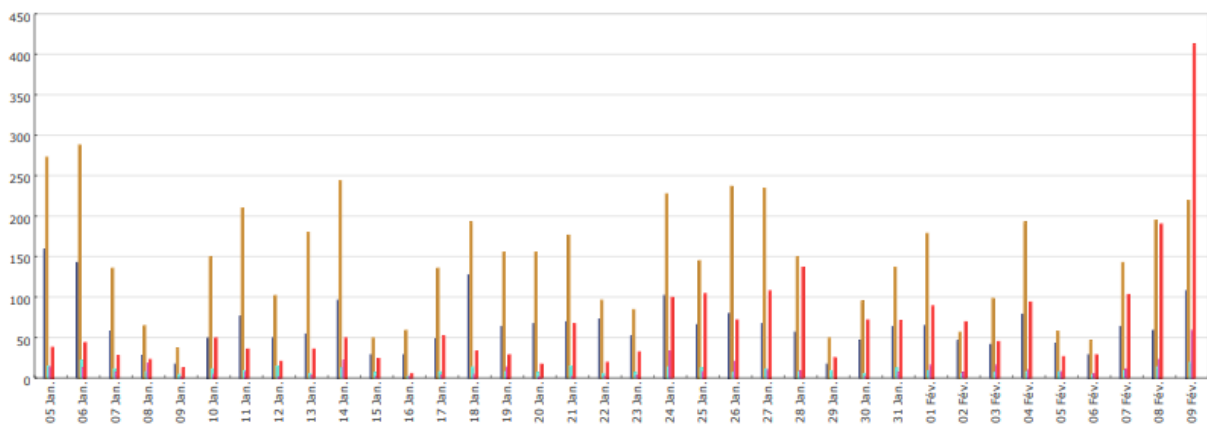
2.2.5. Déroulement de l'enquête et incidents éventuels relevés

2.2.5.1. Déroulement de l'enquête par voie dématérialisée

Fréquentation du site internet dédié :

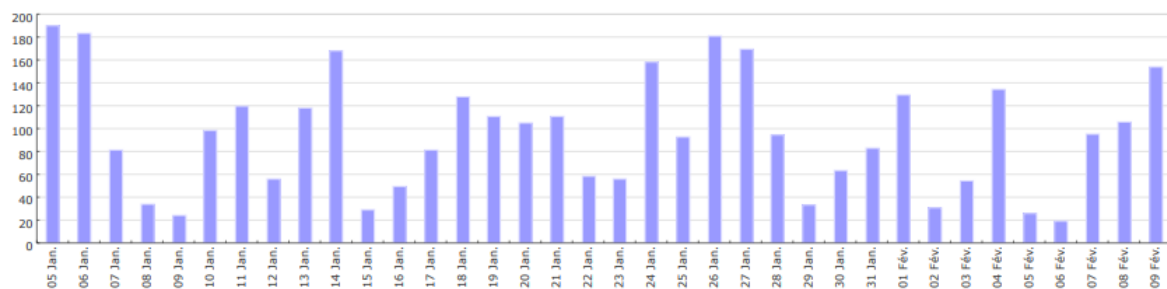
Répartition de la consultation des pages sur la durée de l'enquête

Page "accueil"	2313
Page "Informations"	332
Page "Dossier"	5245
Page "Consulter les observations"	2353
Page "Déposer une observation"	360



Nombre de documents téléchargés :

Répartition de la consultation des dossiers sur la durée de l'enquête



Nombre total de téléchargements des pièces du dossier : 3422

2.2.5.2. Déroulement des permanences

Commune de Bagnolet

A. Préparation de la permanence, réunion avec les services, visite de la commune et difficultés éventuelles rencontrées

La commissaire enquêtrice (Mme MARETTE) a pris contact, courant décembre 2021, avec Mme Claudia SIMON, chargée d'études urbaines, afin de fixer les modalités pratiques de la permanence et programmer un rendez-vous avec M. le Maire.

A la demande de la commissaire enquêtrice, une réunion a été organisée le mercredi 22 décembre 2021 dans les locaux des Services de l'urbanisme, à l'Hôtel de ville de Bagnolet. Cette présentation sur table a permis une prise de contact avec les responsables en charge de l'aménagement, et une approche des perspectives d'évolution envisagées : aucune demande spécifique portée par la ville, simplement la prise en compte des changements apportés à l'échelle d'Est Ensemble.

A la suite de cette réunion, La commissaire enquêtrice a effectué une reconnaissance de terrain sur l'ensemble du territoire communal. Cette visite pédestre guidée par Mme Claudia SIMON, a permis d'apprécier sur le terrain les particularités de la ville et notamment les très fortes contraintes induites par les infrastructures autoroutières et le morcellement urbain en sept quartiers, objets des secteurs de projets (NPNRU & PRU), secteurs des opérations publiques d'aménagement (OPAH-RU, PNRQAD, ZAC) et secteur d'étude ou vigilance.

B. Vérification de l'affichage et des mesures de publicité

La commissaire enquêtrice a pu constater que l'affiche réglementaire était apposée à l'Hôtel de ville, place Salvador Allende :



Entrée de l'Hôtel de ville

Une information sur l'enquête était disponible sur le site internet de la commune :

[Accueil](#) > [Bagnolel rouge !](#) > [L'Actualité](#) > [L'Actualité](#)

L'ACTUALITÉ

■ CADRE DE VIE - URBANISME - 21/12/2021

Avis d'enquête publique



Plan local d'urbanisme intercommunal d'Est Ensemble – Avis d'enquête publique

Enquête publique relative au projet de modification n°1 du Plan local d'urbanisme intercommunal d'Est Ensemble sur la période du mercredi 5 janvier 2022 au mardi 25 janvier 2022

>> Prolongation de l'enquête jusqu'au 9 février, suite à une décision en date du 6 janvier 2022

Par arrêté n°2021-2269, le Président de l'établissement public territorial (EPT) Est Ensemble a prescrit l'ouverture de l'enquête publique sur le **projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'EPT Est Ensemble**, pendant une durée de 21 jours consécutifs, du **mercredi 5 janvier 2022 au mardi 25 janvier 2022**.

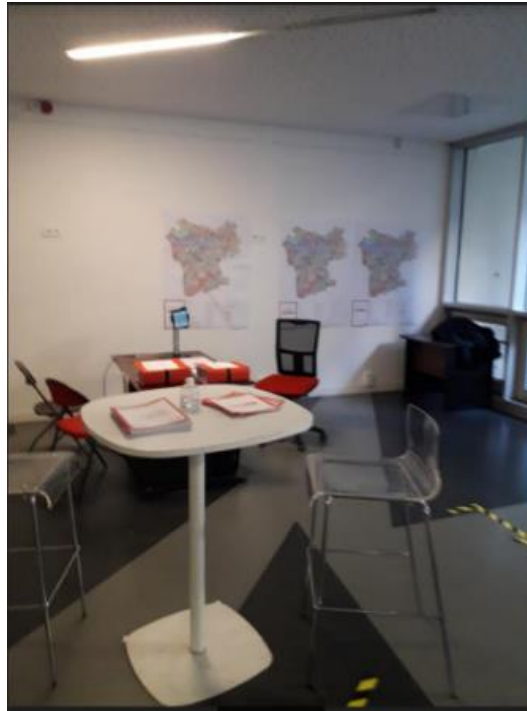
Le dossier d'enquête publique est constitué du rapport de présentation, des Orientations d'Aménagement et de Programmation, du règlement et de ses annexes, de pièces graphiques, de l'avis de l'autorité environnementale

Par décision du Tribunal Administratif de Montreuil en date du 6 décembre 2021, une commission d'enquête a été désignée, présidée par Monsieur Jean-François BIECHLER (retraité de l'armée et consultant en environnement).
Ont également été désignées en qualité de membres de cette commission :
Madame Catherine MARETTE, (architecte) et Madame Marianne BRUTINOT (assistante sociale).

C. Conditions d'organisation et de déroulement de l'enquête

Les deux permanences des jeudi 6 janvier de 14h00 à 17h00 et lundi 24 janvier de 14h00 à 17h00 se sont déroulées dans une vaste salle éclairée en jour naturel, située au rez-de-jardin, proche de l'accueil, accessible aux personnes à mobilité réduite, et

pouvant accueillir jusqu'à 25 personnes (mais limitée à 6 personnes afin de respecter les distanciations sociales liées à la COVID 19).



Quatre personnes se sont présentées à ces permanences engendrant quatre observations.

Le dossier papier complet était disponible à la Direction du Développement Territorial, située au 6^e étage de l'Hôtel de ville, place Salvador Allende, hors permanence et le public disposait d'une table de taille assez grande pour ouvrir et consulter les plans.



Une borne informatique permettant de consulter le dossier numérique et déposer ses observations était également au même endroit, ainsi que trois documents d'information mis gracieusement à disposition du public (Présentation du PLUi, Guide d'utilisation du PLUi, Note de présentation du projet de modification).

D. Entretien avec le maire de la commune et/ou son adjoint

Le vendredi 7 janvier 2022, la commissaire enquêtrice a rencontré :

- M. Cédric PAPE, adjoint au maire chargé de l'aménagement et de l'urbanisme ;
- Mme Sophie ROZES LALAUDE, Directrice du développement territorial ;
- Mme Claudia SIMON, chargée d'études urbaines.

Après un rappel de l'arrivée d'une nouvelle équipe aux dernières élections municipales (Maire et conseil municipal officiellement investis en juillet 2021), ce qui a laissé peu de temps à la Ville pour travailler sur le projet de modification n°1 du PLUi d'Est Ensemble, plusieurs points qui feront l'objet de la prochaine révision, ont été évoqués, notamment relatifs à la volonté municipale de :

- Limiter la densification et interconnecter les quartiers ;
- Préserver l'habitat pavillonnaire existant ;
- Identifier le patrimoine baignolais ;
- Penser de façon écologique, notamment l'évolution du pôle Gallieni ;
- Travailler les projets urbains en concertation avec les citoyens.

Commune de Bobigny

A. Préparation de la permanence, réunion avec les services, visite de la commune et difficultés éventuelles rencontrées

La commissaire enquêtrice (Mme BRUTINOT) a pris contact, courant décembre 2021, avec Mme Lucille MOZET, directrice de l'urbanisme et de l'habitat, afin de fixer les modalités pratiques des permanences et programmer un rendez-vous avec l'élue à l'urbanisme, Mr José MOURY.

Une cyber-attaque intervenue à partir du 5 décembre 2021, sur la ville de Bobigny ne permettait plus le fonctionnement ni de la messagerie ni du téléphone.

Après quelques difficultés, la commissaire enquêtrice a pu entrer en contact avec Madame Lucille MOZET, responsable du service urbanisme (coordonnées personnels). Les dates et lieu des deux permanences ont été programmés.

La commissaire enquêtrice a effectué seule, le 23 décembre 2021, une visite des secteurs concernés par l'enquête. Cette visite a permis d'appréhender sur le terrain les limitations à la construction d'immeubles que veut mettre en œuvre la commune pour maintenir son secteur pavillonnaire.

B. Vérification de l'affichage et des mesures de publicité

La commissaire enquêtrice a pu constater que l'affiche réglementaire était apposée à la mairie principale, et à l'entrée des bâtiments de la Direction Générale des Services Techniques, à l'hôtel de ville chemin Vert, 9/19 rue du Chemin Vert 93000 Bobigny :



Une information sur l'enquête était disponible sur le site internet de la commune :

Le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI)

Enquête publique en janvier 2022 : modification du PLUI

Une enquête publique relative au projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble aura lieu du mercredi 5 janvier au mercredi 9 février 2022 inclus.

Le dossier d'enquête publique est consultable Lundi - mardi - mercredi - jeudi - vendredi : 9h - 11h45 et 13h30 - 17h à l'hôtel de Ville Chemin Vert - 9/19 rue du Chemin Vert 93000 Bobigny.

Le public pourra consigner ses observations sur les registres d'enquête mis à sa disposition au lieu indiqué ci-dessus ou les adresser à l'attention du Président de la commission d'enquête : Monsieur Jean-François BIECHLER, président de la commission d'enquête Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal d'Est Ensemble Etablissement Public Territorial Est Ensemble 100, avenue Gaston Roussel 93230 Romainville

Les contributions du public pourront être transmises par mail à l'adresse suivante : modification-n1-plui-est-ensemble@enquetepublique.net

Un registre dématérialisé d'enquête publique ainsi que l'intégralité du dossier d'enquête publique seront également disponibles sur le site internet dédié : <http://modification-n1-plui-est-ensemble.enquetepublique.net> Le public pourra aussi les déposer sur le registre électronique prévu à cet effet à la même adresse.

Deux permanences du commissaire enquêteur sont prévues à l'Hôtel de Ville de Bobigny (31 Avenue du Président Salvador Allende) :

- > Samedi 15 janvier 2022 de 9h à 11h45
- > Lundi 24 janvier 2022 de 13h45 à 16h45

Une information était aussi présente dans le journal municipal « Bonjour Bobigny » :



C. Conditions d'organisation et de déroulement de l'enquête

La première permanence du samedi 15 janvier de 8h45 à 11h45 s'est déroulée dans un bureau installé au rez-de-chaussée de l'hôtel de ville, 31 avenue du Président Allende.

Malgré l'absence du dossier et du registre à la suite de l'absence imprévue de la responsable de l'urbanisme, touchée brutalement et fortement par le Covid, la commissaire ayant apporté son ordinateur a pu mettre à disposition les documents auprès du public qui s'était déplacé : Deux personnes se sont présentées à cette permanence engendrant huit observations.

Le lundi 17 janvier, la commissaire enquêtrice est venue au service de l'urbanisme pour s'entretenir avec le service de l'urbanisme et régulariser le registre.

La seconde permanence s'est tenue le lundi 24 janvier de 13H45 à 16H45, au rez-de-chaussée de l'hôtel de ville, le dossier papier était complet et disponible : Douze personnes se sont présentées, engendrant dix observations.

Hors des permanences, le dossier était disponible à l'accueil de l'urbanisme, au 9/19 rue du chemin vert.

Une borne informatique permettant de consulter le dossier numérique et déposer ses observations était également au même endroit.

D. Entretien avec le maire de la commune et/ou son adjoint

Le vendredi 21 décembre 2021, la commissaire enquêtrice a rencontré :

- Mr José MOURY, élu en charge de l'urbanisme ;
- Mme Lucile MOZET, responsable de l'urbanisme ;
- Mme Charlotte DESMARES, cheffe de service Développement Urbain. et responsable du développement urbain.

Lors de cette rencontre, les points suivants ont été abordés :

- L'engagement municipal pris par le maire quant à garder un tissu pavillonnaire, d'ailleurs un élu municipal a été institué spécifiquement pour une attention particulière aux quartiers pavillonnaires, en veillant notamment aux pavillons intéressants à conserver ;
- Une attention particulière à l'habitat dégradé et au maintien de la pleine terre pour les pavillons ;
- La ville a beaucoup grossi depuis dix ans : soit 7000 habitants, beaucoup de promoteurs tentent de s'installer, la municipalité souhaite stabiliser sa population. On observe une attention particulière à une construction de qualité, aux contraintes sur le stationnement et de garantir des arbres ;
- Depuis 2017 l'engagement avec Est Ensemble a permis de déterminer quatre ZAC, avec un fort souci de la question de l'écologie.

Commune de Bondy

A. Préparation de la permanence, réunion avec les services, visite de la commune et difficultés éventuelles rencontrées

Tout d'abord il est important de préciser que les élections municipales ont été annulées sur la ville en novembre 2021, donc durant l'enquête publique, il n'y aura pas d'élus en gestion de la commune. Une commission spéciale a été nommée, par le préfet de de Seine-Saint-Denis, pour gérer les affaires courantes durant cette période. Les nouvelles élections doivent se tenir les 23 et 30 janvier 2022.

Le président de la commission d'enquête a décidé de la prolongation de l'enquête pour 15 jours, afin que les nouveaux élus puissent donner un avis comme « Personne Publique Associée » sur la modification du PLUi.

La commissaire enquêtrice (Mme BRUTINOT) a pris contact, courant décembre 2021, avec la direction de l'urbanisme, afin de fixer les modalités pratiques des permanences.

Compte tenu du départ de la responsable du service et de la vacance du poste, la commissaire enquêtrice a contacté Emilie BARTOLO, directrice générale adjointe.

Un rendez-vous a été fixé avec Madame Kebe le 22 décembre 2021, assurant au mieux l'intérim, sa connaissance de l'enquête publique est donc réduite.

La commissaire enquêtrice a effectué seule une visite de la ville le 22 décembre 2021, afin de s'imprégner des lieux portants modification et les OAP de la commune.

B. Vérification de l'affichage et des mesures de publicité

A l'issue de la permanence du 11 janvier 2022, la commissaire enquêtrice a pu constater que l'affiche réglementaire était affichée sur la porte de l'hôtel de ville.

En complément la commissaire enquêtrice a pu vérifier que les affiches étaient bien présentes sur les panneaux municipaux, au pont de Bondy :

Une enquête publique relative à la modification n°1 du PLU intercommunal d'Est Ensemble se tient du 5 au 25 janvier 2022 inclus

URBANISME Publié le 16 décembre 2021

Le dossier d'enquête ainsi qu'un registre d'enquête publique sont mis à la disposition du public à la Direction Générale des Services Techniques, 196 rue de Paris, pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture. Un poste informatique sera mis à disposition au même endroit pour permettre la consultation numérique du dossier d'enquête.

Le même dossier est également disponible au siège de l'Établissement Public Territorial Est Ensemble situé au 100 avenue Gaston Roussel, 93230 Romainville, aux jours et aux heures habituels d'ouverture (8h30-12h00 et 14h00-18h00 du lundi au vendredi).

Ces pièces du dossier d'enquête peuvent être consultées pendant toute la durée de l'enquête aux lieux d'enquête ou en version dématérialisée à l'adresse suivante : <http://modification-n1-plui-est-ensemble.enquetepublique.net>

Le public pourra en prendre connaissance et, soit consigner ses observations sur le registre d'enquête au format papier ou électronique, soit les adresser par écrit au Commissaire Enquêteur à : « M. Le Commissaire Enquêteur, Projet de modification n°1 PLUi d'Est-Ensemble, Établissement Public Territorial Est Ensemble, DAD, 100 avenue Gaston Roussel, 93230 Romainville » ou par voie électronique à l'adresse suivante : modification-n1-plui-est-ensemble@enquetepublique.net

Les permanences du Commissaire Enquêteur se tiendront aux Lilas le vendredi 14 janvier 2022 de 14h à 17h, à la Direction Générale des Services Techniques, 196 rue de Paris.

[Consulter l'avis d'enquête publique](#)

C. Conditions d'organisation et de déroulement de l'enquête

Toutes les permanences se sont déroulées dans une salle au 3^{ème} étage de l'hôtel de ville, « petit salon » accessible aux personnes à mobilité réduite et pouvant accueillir jusqu'à 30 personnes.

Le dossier papier complet était disponible à l'accueil du service de l'urbanisme.

Une borne informatique permettant de consulter le dossier numérique et déposer ses observations était également au même endroit.

La première permanence a eu lieu le mardi 11 janvier de 16h00 à 19h00, en présence du président de la commission d'enquête : Trois personnes se sont présentées dont deux ont inscrits une observation sur le registre.

Une seconde permanence s'est tenue le vendredi 21 janvier 2022 de 14H00 à 17H00 : Sept personnes se sont présentées dont quatre ont inscrit une observation.

Le président de la délégation spéciale est venu constater les bonnes conditions de tenue de cette permanence.

D. Entretien avec le maire de la commune et/ou son adjoint

Compte tenu de l'annulation des élections municipales à Bondy, et de la vacance du poste de responsable de l'urbanisme, le président de la Commission d'enquête a proposé une réunion avec la ville de Bondy, l'EPT et la commission d'enquête.

Cette réunion a eu lieu le 11 janvier 2022, hormis l'ensemble de la commission d'enquête étaient présents :

Pour la commune de Bondy :

- M. Bertrand CHANTALAT, Membre de la commission spéciale à Bondy, chargé de l'urbanisme ;
- Mme Emilie BARTOLO, Directrice générale adjointe à Bondy, chargée de l'urbanisme par intérim.

Pour l'EPT Est Ensemble :

- M. Charles OTT : Chef de projet pilotage planification territoriale ;
- Mme Elise LOEWENTHAL : Cheffe de projet aménagement Plaine de l'Ourcq ;
- Mme Claire CUDENNEC : Cheffe de projet planification - Appui/Coordination à l'instruction.

En préambule, le président de la commission d'enquête rappelle que compte tenu de l'annulation des élections municipales et dans l'attente des nouvelles élections municipales prévues les 23 et 30 janvier, il a décidé de la prolongation de l'enquête publique pour 15 jours : sans cette prolongation la ville de Bondy n'aurait pu s'exprimer sur la modification du PLUI.

M. Bertrand CHANTALAT précise que le premier conseil municipal aura lieu le 4 février 2022.

Mme Emilie Bartolo introduit la modification qui concerne Bondy, la modification du paramètre d'aménagement de la parcelle de l'APHP, concernant l'Hôpital Jean Verdier.

Par ailleurs elle indique qu'une étude urbaine commence et aboutira à la modification numéro 2 du PLUI, cette modification sera importante.

L'EPT précise que par la modification de la parcelle APHP, il s'agit d'affirmer la cohérence sur les 2 terrains possédés par l'APHP (hôpital Jean Verdier) en attente du projet qui sera proposé par l'APHP.

Cette modification est surtout un outil pour maîtriser ce qui sera fait sur ce terrain si l'hôpital Jean Verdier n'existe plus.

On ne doute pas que l'APHP veuille valoriser ses terrains mais la ville veut veiller à une cohésion sur sa commune.

Discussion autour d'autres sujets concernant la ville de Bondy et notamment du projet de la piscine qui n'est plus d'actualité et de la nouvelle passerelle qui elle aussi n'a plus aucune utilité.

Commune du Pré Saint-Gervais

A. Préparation de la permanence, réunion avec les services, visite de la commune et difficultés éventuelles rencontrées

Le commissaire enquêteur (M. BIECHLER) a pris contact, courant décembre 2021, avec M. Michael MERCIER, Directeur du service urbanisme, afin de fixer les modalités pratiques de la permanence et éventuellement de programmer un rendez-vous avec M. le Maire.

Le commissaire enquêteur a effectué seul, après sa permanence du samedi 22 janvier 2022, une visite partielle de la commune et notamment sur la « Villa du Pré » où de nombreux « Espaces Paysagers Protégés » sont créés dans le cadre de la modification n°1 du PLUi d'Est.



Cette visite a permis d'apprécier sur le terrain les particularités de la « Villa du Pré » et notamment la pertinence de ces nouveaux « Espaces Paysagers Protégés ».

A l'issue de la réunion en mairie, le 8 février 2022, il a effectué une visite pédestre de la commune, guidé M. Laurent BARON, Maire du Pré Saint-Gervais et les autres participants à la réunion. Cette visite a permis d'apprécier sur le terrain les particularités de la ville et notamment découvrir les nombreux endroits où la commune veut implanter de nouveaux espaces verts plus ou moins importants.

B. Vérification de l'affichage et des mesures de publicité

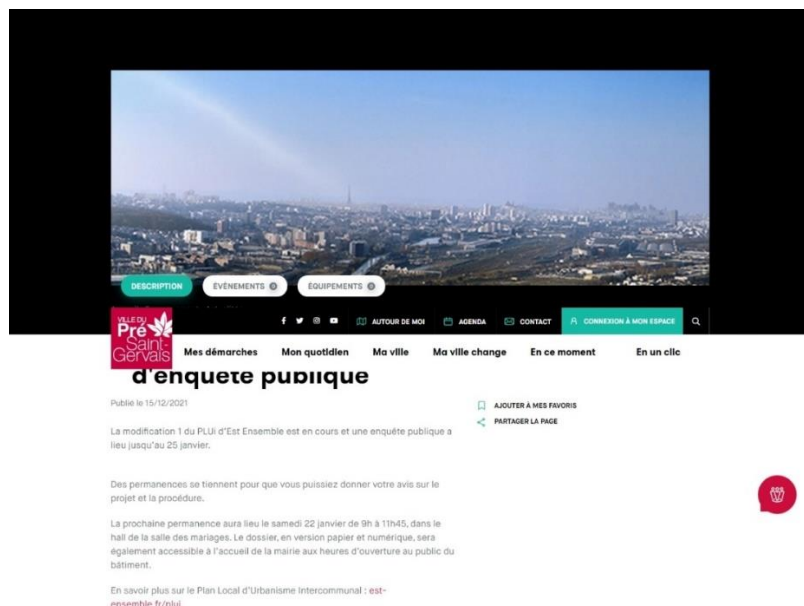
Le commissaire enquêteur a pu constater que l'affiche réglementaire était apposée à proximité de la mairie principale ainsi qu'à l'arrêt « D'Estienne d'Orves » de la ligne de bus 170 :



Proximité de la Maire Principale

Arrêt « D'Estienne d'Orves

Une information sur l'enquête était disponible sur le site internet de la commune :



C. Conditions d'organisation et de déroulement de l'enquête

La permanence du samedi 22 janvier 2022 de 09h00 à 11h45, bien que prévue dans le hall de la salle des mariages, s'est déroulée, par manque de personnels, dans un box du service état civil qui certes assurait la distanciation liée à la COVID, mais ne

permettait pas vraiment d'étaler les plans nécessaires à la bonne compréhension du public. Cependant plusieurs box contigus, non utilisés, ont permis d'étaler les plans pour la bonne information des 8 personnes qui sont venues à cette unique permanence engendrant 2 observations.

Le dossier papier complet était disponible à l'accueil du service état civil de la Mairie, hors permanence.

Une borne informatique permettant de consulter le dossier numérique et déposer ses observations était également au même endroit.

D. Entretien avec le maire de la commune et/ou son adjoint

Le 8 février 2022 à 14h00, le commissaire enquêteur a rencontré :

- M. Laurent BARON, Maire du Pré Saint-Gervais ;
- Mme Clauthilde CHOFFRUT, Adjointe au Maire en charge de l'aménagement durable, la qualité de l'espace public et la transition écologique ;
- M. Léopold HOURQUET, Directeur adjoint du cabinet du Maire ;
- M. Michaël MERCIER, Directeur du service Urbanisme.

Lors de cette rencontre, les points suivants ont été particulièrement abordés :

- La création d'un certain nombre d'« Espaces Paysagers Protégés » notamment sur la « Villa du Pré » alors que la commune est très déficitaire en espaces verts accessibles au public ;
- Le devenir de l'OAP « Busso ».

Avant une visite sur place, M. le Maire et son équipe ont souhaité présenter au commissaire enquêteur, sur plans, les différents endroits où il est envisagé de créer des espaces verts sachant que la commune limitrophe de Paris est déjà fortement urbanisée et que le foncier disponible est rare.

La politique menée par la commune est d'utiliser les dernières friches industrielles pour faire à la fois des habitations mais surtout des espaces verts, accessibles ou non au public, cependant visible depuis la rue.

Commune des Lilas

A. Préparation de la permanence, réunion avec les services, visite de la commune et difficultés éventuelles rencontrées

Le commissaire enquêteur (M. BIECHLER) a pris contact, courant décembre 2021, avec M. Julien TRUC CARTA, Directeur du développement urbain, afin de fixer les modalités pratiques de la permanence et programmer un rendez-vous avec M. le Maire.

Le commissaire enquêteur a effectué, avant la permanence du vendredi 14 janvier 2022, une visite de la commune, accompagné de M. le Maire, de son adjoint en charge de l'urbanisme et du directeur du développement urbain. Cette visite a permis

d'apprécier sur le terrain les particularités de la ville et notamment la nouvelle OAP communale créée place « Charles de Gaulle ».

B. Vérification de l'affichage et des mesures de publicité

Le commissaire enquêteur a pu constater que l'affiche réglementaire était apposée à la mairie principale, à l'entrée des bâtiments de la Direction Générale des Services Techniques, 196 rue de Paris ainsi que sur la place « Charles de Gaulle » :



Direction Générale des services techniques

Une information sur l'enquête était disponible sur le site internet de la commune :

Une enquête publique relative à la modification n°1 du PLU intercommunal d'Est Ensemble se tient du 5 au 25 janvier 2022 inclus

URBANISME Publié le 10 décembre 2021

Le dossier d'enquête ainsi qu'un registre d'enquête publique sont mis à la disposition du public à la Direction Générale des Services Techniques, 196 rue de Paris, pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture. Un poste informatique sera mis à disposition au même endroit pour permettre la consultation numérique du dossier d'enquête.

Le même dossier est également disponible au siège de l'Établissement Public Territorial Est Ensemble situé au 100 avenue Gaston Roussel, 93230 Romainville, aux jours et aux heures habituels d'ouverture (8h30-12h00 et 14h00-18h00 du lundi au vendredi).

Ces pièces du dossier d'enquête peuvent être consultées pendant toute la durée de l'enquête aux lieux d'enquête ou en version dématérialisée à l'adresse suivante : <http://modification-n1-plui-est-ensemble.enquetepublique.net>

Le public pourra en prendre connaissance et, soit consigner ses observations sur le registre d'enquête au format papier ou électronique, soit les adresser par écrit au Commissaire Enquêteur à : « M. Le Commissaire Enquêteur, Projet de modification n°1 PLU d'Est-Ensemble, Établissement Public Territorial Est Ensemble, DAD, 100 avenue Gaston Roussel, 93230 Romainville » ou par voie électronique à l'adresse suivante : modification-n1-plui-est-ensemble@enquetepublique.net

Les permanences du Commissaire Enquêteur se tiendront aux Lilas le vendredi 14 janvier 2022 de 14h à 17h, à la Direction Générale des Services Techniques, 196 rue de Paris.

[Consulter l'avis d'enquête publique](http://modification-n1-plui-est-ensemble.enquetepublique.net)

Puisque la modification ne fait pas l'objet d'une concertation préalable, à la demande de la commission d'enquête, les propriétaires des bâtiments, passant de la classification de bâtiment « patrimoine représentatif », catégorie 3 (pour laquelle aucune mesure de protection n'est imposée), à la catégorie 1 « patrimoine

emblématique » (qui fait l'objet d'une protection stricte avec une interdiction de démolition) ont été personnellement informés, par un courrier de la commune, de cette évolution.

Ces évolutions concernent :

- La protection de l'ancienne usine Louis Vuillet, sise 23 bis - 25 rue Chassagnolle, aux Lilas ;
- La protection du château d'eau, sis 69 rue du Garde-Chasse aux Lilas, appartenant au SEDIF.

C. Conditions d'organisation et de déroulement de l'enquête

La permanence du vendredi 14 janvier de 14h00 à 17h00 s'est déroulée à la Direction Générale des Services Techniques, 196 rue de Paris, dans une vaste salle de réunion, situé au rez-de-chaussée à côté de l'accueil, accessible aux personnes à mobilité réduite et pouvant accueillir jusqu'à 15 personnes (mais limitée à 6 personnes afin de respecter les distanciations sociales liées à la COVID 19) : Six personnes se sont présentées à cette permanence engendrant une observation.

Le dossier papier complet était disponible à l'accueil de la Direction Générale des Services Techniques, 196 rue de Paris, hors permanence.

Une borne informatique permettant de consulter le dossier numérique et déposer ses observations était également au même endroit.

D. Entretien avec le maire de la commune et/ou son adjoint

Lors de la visite de la commune du vendredi 14 janvier 2022, le commissaire enquêteur a rencontré :

- M. Lionel BENHAROUS, Maire des Lilas ;
- M. Lionel PRIMAULT, adjoint au maire en charge de l'urbanisme et de la nature en Ville ;
- M. Julien TRUC CARTA, Directeur du développement urbain.

Lors de cette rencontre, les points suivants ont été particulièrement abordés :

- Création de l'OAP « Place Charles de Gaulle » : La volonté de la commune est de réduire la place de la voiture donc de réduire le stationnement afin de végétaliser la place. En effet, la Place Charles de Gaulle est sur le cheminement vers le futur parc des hauteurs via la rue du Garde de Chasse. Il s'agit également de favoriser l'animation de la place en tant que pôle de centralité, lieu de vie et de rencontre. ;
- Projet de logements, situé 23 rue des Bruyères et 28 rue du Coq Français. La commune se déclare favorable, à un ajustement à la marge de la répartition de l'emplacement réservé pour logements sociaux, rendant possible le projet qui va faire l'objet d'un protocole entre les promoteurs et les riverains ;

- La Ville poursuit un objectif de préservation des cœurs d'îlots. Dans le cadre de la modification n°1 du PLUi, elle a demandé l'application aux Lilas de règles de constructibilité par bande permettant d'y diminuer la densité autorisée. Elle souhaite ultérieurement, dans le cadre de la modification n°2, mettre en place des dispositions d'identification et de protection des espaces verts existants en cœurs d'îlots. Pour cela, il pourra être envisagé une utilisation modérée des « Espaces Paysagers Protégés ».

Commune de Montreuil

A. Préparation de la permanence, réunion avec les services, visite de la commune et difficultés éventuelles rencontrées

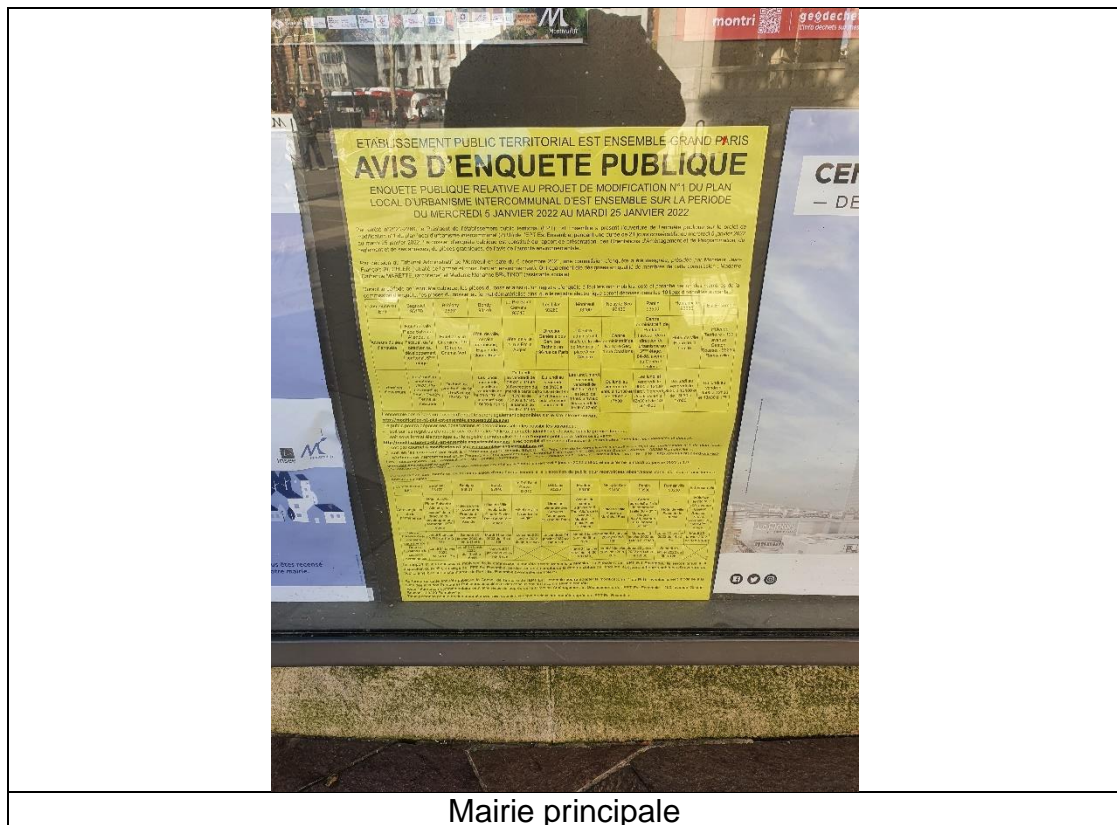
Le commissaire enquêteur (M. BIECHLER) a pris contact, courant décembre 2021, avec M. REYNAULT, Chef de projet Bas Montreuil - Centre-Ville, afin de fixer les modalités pratiques des permanences et programmer un rendez-vous avec M. le Maire.

Le 21 décembre 2021 à 14h30, le commissaire enquêteur a effectué avec M. REYNAULT, une visite virtuelle (Google) de la commune notamment pour visualiser d'une part les nombreux « Espaces Paysagers Protégés » (96) dont certains d'entre eux couvrent notamment des parkings et d'autre part les modifications et créations d'OAP communales.

A l'issue de cette réunion virtuelle, le commissaire enquêteur a effectué seul une visite sur le terrain sur certains « Espaces Paysagers Protégés » proches de la Mairie, de l'OAP existante « Croix de Chavaux » et de la nouvelle OAP créée « Îlot Pierre de Montreuil / Rosny ». Cette visite a permis d'apprécier sur le terrain les particularités de la ville.

B. Vérification de l'affichage et des mesures de publicité

Le commissaire enquêteur a pu constater que l'affiche réglementaire était apposée à la mairie principale :



Mairie principale

AUCUNE information sur l'enquête n'était disponible sur le site internet de la commune. Au commissaire enquêteur ayant demandé l'origine de ce manque de relais, il a été répondu : « *Comme la commune n'est pas le porteur du projet, le service communication de la commune n'a pas jugé nécessaire de relayer cette information sur le site internet de la commune* ».

C. Conditions d'organisation et de déroulement de l'enquête

Les deux permanences du samedi 8 janvier 2022 de 9h00 à 12h00 et du lundi 24 janvier 2022 de 14h30 à 17h30 sont déroulées dans un bureau, type « écrivain public » situé au CCAS - Centre administratif de Montreuil, sis Tour Altaïs, place Aimé Césaire, accessible aux personnes à mobilité réduite et pouvant accueillir 2 personnes : Une seule personne s'est présentée à la seconde permanence engendrant une observation.

Le dossier papier complet était disponible dans le même bureau, hors permanence.

Une borne informatique permettant de consulter le dossier numérique et déposer ses observations était disponible à l'accueil du centre administratif.

D. Entretien avec le maire de la commune et/ou son adjoint

Une visioconférence a été organisée le mardi 18 janvier 2022 à 11h00 avec M. Gaylord LE CHEQUER, Adjoint au Maire en Charge de l'Urbanisme, en présence de M. REYNAULT, Chef de projet Bas Montreuil - Centre-Ville. M. LE CHEQUER étant

également le Conseiller Territorial délégué au Territoire Faubourg, cette visioconférence a été étendue à d'autres conseillers territoriaux délégués. C'est pourquoi il convient pour le compte-rendu de cette réunion de se référer au paragraphe ci-dessous concernant l'EPT Est Ensemble.

Commune de Noisy-le-Sec

A. Préparation de la permanence, réunion avec les services, visite de la commune et difficultés éventuelles rencontrées

La commissaire enquêtrice (Mme MARETTE) a pris contact, courant décembre 2021, avec M. Axel NGUYEN, Chargé de projets à la Direction des projets urbains, afin de fixer les modalités pratiques de la permanence et programmer un rendez-vous avec M. le Maire.

Préalablement à l'ouverture de l'enquête, la commissaire enquêtrice a sollicité l'organisation d'une réunion de présentation des éléments de la modification concernant plus spécifiquement Noisy-le-Sec, suivie d'une reconnaissance de terrain sur les parties du territoire impactées

Après un exposé en salle, le mardi 4 janvier 2022, elle a ensuite effectué une visite pédestre de la commune, guidé par M. Axel NGUYEN et Mme Agnès LAHILLE, directrice du développement urbain. Cette visite a permis d'apprécier sur le terrain les particularités de la ville et notamment du secteur d'étude « Cœur de ville » (QPV Béthisy, NPNRD Béthisy et Bousquet Bergeries).

B. Vérification de l'affichage et des mesures de publicité

La commissaire enquêtrice a pu constater que l'affiche réglementaire était apposée dans le hall d'accueil de l'hôtel de ville, ainsi que sur la place du Maréchal Foch :



Place du Maréchal Foch

Une information sur l'enquête était disponible sur le site internet de la commune :

vous êtes ici / [noisysec.fr](#) / [Ma mairie](#) / [Aménagement](#) / [Urbanisme](#) / [Plan Local d'Urbanisme intercommunal](#)

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) est un document de planification qui définit sur un horizon de 15 ans les orientations d'évolution du territoire.

Il fixe, à l'échelle des 9 communes du territoire, le cadre réglementaire à respecter pour tout nouveau projet de construction ou de travaux.

Le PLUi a été approuvé par le conseil de territoire en date du 4 février 2020. Il est en vigueur depuis **le 27 mars 2020**. Il est ainsi venu remplacer les plans locaux d'urbanisme communaux et donc celui de Noisy-le-Sec.

Il se compose d'une partie exposant les ambitions et les orientations du projet de territoire et d'une partie réglementaire qui traduit ces objectifs et permet leur mise en œuvre.

A compter du 27 mars 2020, tout nouveau projet de construction ou de travaux doit ainsi se conformer aux règles édictées par le PLUi.

L'ensemble de ces documents peut être consulté sur le site internet de l'établissement public territorial Est Ensemble, à la page suivante : <https://www.est-ensemble.fr/plui-approuve>

Ces données sont également consultables sur le géoportail de l'urbanisme à l'adresse suivante : <https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>

Une enquête publique relative au projet de modification n°1 du PLUi est en cours, du mercredi 5 janvier 2022 au mercredi 9 février 2022.
L'ensemble des éléments relatifs à cette procédure peut être consulté à la page suivante : <https://www.est-ensemble.fr/procedures-devolution-du-plui-en-cours>

Finalement, l'intégralité du PLUi est consultable en version papier auprès de la direction de l'urbanisme et du développement urbain ou de la direction des projets urbains, au centre administratif, situé 1 rue de Chaâlons à Noisy-le-Sec, aux jours et horaires habituels d'ouverture.

CONTACT
Direction de l'aménagement
Centre administratif
1 rue Chaâlons - 93130 Noisy-le-Sec
Tél. : 01 49 42 68 74
Courriel : amr@est-ensemble.fr

Une annonce a été publiée dans le magazine municipal « Horizons » de janvier 2022 :



Enquête publique sur le PLUi

Le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) sera soumis à enquête publique du mercredi 5 au mardi 25 janvier 2022.

Durant cette période, les pièces du dossier et le registre d'enquête seront mis à disposition du public au centre administratif, 1 rue de Chaâlons, du lundi au vendredi de 9 h à 12 h 30 et de 13 h 30 à 17 h.

Deux permanences de la commission d'enquête se tiendront à l'Hôtel de Ville, place du Maréchal-Foch : samedi 8 janvier de 9 h à 12 h et jeudi 20 janvier de 17 h à 20 h.

i Consultez les lieux de mise à disposition, de permanences et toutes les pièces du dossier sur : <http://modification-n1-plui-est-ensemble.enquetepublique.net>

C. Conditions d'organisation et de déroulement de l'enquête

La première permanence du samedi 8 janvier de 9h00 à 12h00 s'est déroulée à la Mairie, dans un petit bureau, situé au rez-de-chaussée à côté de l'accueil, accessible aux personnes à mobilité réduite et pouvant accueillir jusqu'à 5 personnes.



La commissaire enquêtrice a reçu deux personnes à cette permanence qui ont déposé leurs observations dans le registre.

Pour les deux permanences des jeudi 20 janvier de 14h30 à 17h30, et samedi 5 février de 9h00 à 12h00, la Ville a mis à disposition une grande salle, tout à fait adaptée pour un meilleur accueil du public (limitée à 6 personnes afin de respecter les distanciations sociales liées à la COVID 19).

Sept personnes ont y été successivement reçues en nocturne par la commissaire enquêtrice, accompagné du président de la commission d'enquête, et six personnes se sont présentées le samedi.



Signalisation de la permanence sur la place du Maréchal Foch

Le dossier papier complet était disponible au Centre administratif, situé 1 rue Châlons à proximité immédiate de l'Hôtel de ville, hors permanence dans un bureau spacieux pouvant accueillir six personnes simultanément autour d'une table de taille suffisante pour ouvrir et consulter les plans.

Une borne informatique permettant de consulter le dossier numérique et déposer ses observations était également au même endroit, ainsi que trois documents d'information mis gracieusement à disposition du public (Présentation du PLUi, Guide d'utilisation du PLUi, Note de présentation du projet de modification).

D. Entretien avec le maire de la commune et/ou son adjoint

En fin de permanence du samedi 8 janvier 2022, La commissaire enquêtrice a rencontré :

- M. Olivier SARRABEYROUSE, Maire de Noisy-le-Sec

Lors de ce très bref entretien, M. le maire s'est enquis de la qualité de l'accueil réservé au public lors des permanences, et a indiqué la volonté du Conseil municipal d'associer les citoyens noiséens, en concertation au développement de la ville, et il a évoqué les orientations suivantes :

- Préserver les secteurs pavillonnaires ;
- Développer la biodiversité avec l'identification d'espaces paysagers protégés (EPP) ;
- Réfléchir à l'avenir de secteurs en mutation par l'instauration de 2 périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG).

Commune de Pantin

A. Préparation de la permanence, réunion avec les services, visite de la commune et difficultés éventuelles rencontrées

La commissaire enquêtrice (Mme BRUTINOT) a pris contact, courant décembre 2021, avec M. Laurent SUQUET, Chef du pôle Urbanisme Architecture et Règle urbaine, afin de fixer les modalités pratiques de la permanence et programmer une réunion qui a été fixée au 29 décembre 2022 ;

La réunion du 29 décembre 2022 a eu lieu au centre administratif, Mme Marianne BRUTINOT a alors rencontré, M. Laurent SUQUET, Chef du pôle Urbanisme Architecture et Règlement urbain, et Mme Pauline ROBERT, Directrice Générale Adjointe chargée de la politique publique et urbaine.

Lors de cette réunion, Madame Pauline ROBERT a précisé que le Maire, Monsieur Bertrand KERN, était très investi dans cette démarche de protection de l'urbanisme, d'autant que cette ville est une sortie de Paris et par ailleurs un territoire où l'histoire industrielle est profondément marquée. Le Maire, qui occupe son quatrième mandat tient à apaiser les ruptures de la commune et permettre de retrouver du lien.

Dans la salle d'accueil du centre administratif, une information sur l'enquête publique pouvait être consultée sur un ordinateur mural.

Une information sur l'enquête a été publiée dans le magazine de la ville « Canal » :



C. Conditions d'organisation et de déroulement de l'enquête

Les trois permanences du mercredi 12 janvier de 14h00 à 17h00, du jeudi 20 janvier de 14h30 à 17h30 et du jeudi 2 février de 14h30 à 17h30, se sont déroulées au 3^{ème} étage du centre administratif, au même étage que le service urbanisme, accessible aux personnes à mobilité réduite et pouvant accueillir jusqu'à 15 personnes, limitée à 6 personnes dans cette période Covid : personne ne s'est présentée à aucune de ces trois permanences.

Le dossier papier complet était disponible à l'accueil de la Direction de l'urbanisme, 45 avenue du Général Leclerc

Une borne informatique permettant de consulter le dossier numérique et déposer ses observations était également au même endroit.

Compte tenu de l'absence de personnes se présentant durant 3 permanences (soit 9 heures) et qu'aucune observation ne soit intervenue sur le registre dématérialisé, la commissaire enquêtrice a sollicité le plan d'implantation des panneaux d'affichage administratifs de la commune. Le service a fourni un repérage et le bilan d'une étude portant sur ces panneaux d'affichage municipaux. Il y apparaît « que 8 panneaux

restants ont des aspects plus que négligés, il n'incite pas l'utilisateur à prendre connaissance des informations » deux nouveaux panneaux auraient été installés depuis.

La commissaire enquêtrice a donc décidé de faire une visite sur la commune pour vérifier quelques-uns de ces panneaux d'affichage administratifs. Effectivement, elle a constaté l'affichage de la prolongation de l'enquête sur certains panneaux, même si peu attirants et lisibles.

D. Entretien avec le maire de la commune et/ou son adjoint

Aucun élu n'a souhaité rencontrer la commissaire enquêtrice probablement principalement puisque la modification n°1 touche très peu la commune de Pantin.

Commune de Romainville

A. Préparation de la permanence, réunion avec les services, visite de la commune et difficultés éventuelles rencontrées

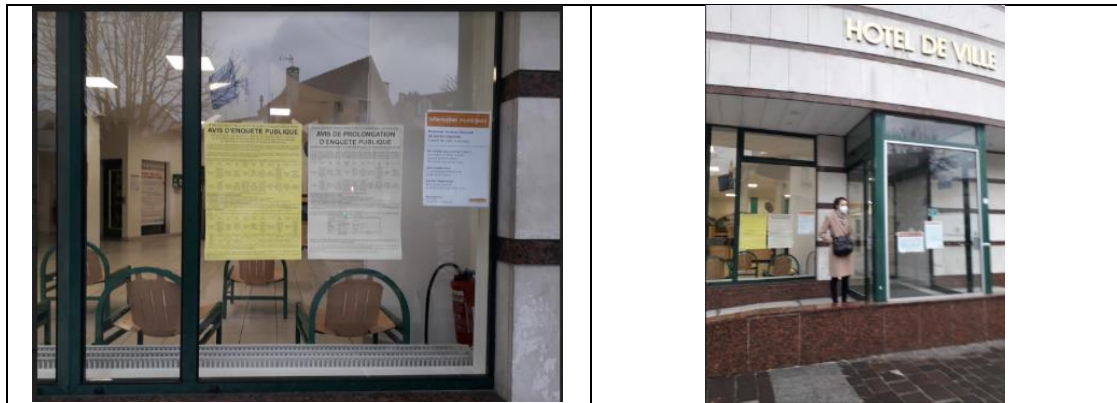
La commissaire enquêtrice (Mme MARETTE) a pris contact, courant décembre 2021, avec M. Matthieu GARDE, Chargé d'études Droit des sols, afin de fixer les modalités pratiques de la permanence et programmer un rendez-vous avec M. le Maire.

Préalablement à l'ouverture de l'enquête, la commissaire enquêtrice a sollicité l'organisation d'une réunion de présentation des éléments de la modification concernant plus spécifiquement Romainville, suivie d'une reconnaissance de terrain sur les parties du territoire impactées

Le lundi 20 décembre 2021, une présentation sur table dans les locaux des Services de l'urbanisme, en présence de Mme Marie RODIERE, directrice de l'aménagement, a permis d'échanger sur les perspectives d'évolution envisagées. A la suite de cette réunion, la commissaire enquêtrice a effectué une visite motorisée de la commune, pilotée par M. Matthieu GARDE. Cette visite a permis d'apprécier sur le terrain les particularités de la ville, notamment les secteurs de territoire inscrits en périmètres d'attente de programme d'aménagement global (PAPAG).

B. Vérification de l'affichage et des mesures de publicité

La commissaire enquêtrice a pu constater que l'affiche réglementaire était apposée à l'Hôtel de ville, ainsi qu'à l'entrée des bâtiments des Services de l'urbanisme :



Hôtel de ville -Place de la laïcité



Services de l'urbanisme rue Carnot

La ville a procédé à l'affichage sur les 19 panneaux administratifs répartis sur l'ensemble du territoire communal.

RÉSEAU PANNEAUX AFFICHAGE MUNICIPAL	
1	AVENUE DE VERDUN (ÉCOLE CASANOVA)
2	RUE DU FORT
3	AVENUE DES BRETAGNES
4	RUE DES CHANTALOUIPS
5	AVENUE GASTON-ROUSSEL
6	PLACE LÉONET
7	RUE DES BAS PAYS
8	AVENUE DE METZ
9	RUE JEAN-CHARCOT
10	ROUTE DE MONTREUIL
11	RUE MIRABEAU
12	RUE GALLIËNI
13	RUE PIERRE CURIE
14	AVENUE DE VERDUN
15	RUE JEAN-LEMOINE
16	BOULEVARD HENRI-BARBUSSE (SQUARE DES MARES)
17	BOULEVARD EDOUARD BRANLY
18	HOTEL DE VILLE
19	CENTRE ADMINISTRATIF CARNOT

Une information sur l'enquête était disponible sur le site internet de la commune, et une insertion de l'annonce de l'enquête a été publiée dans le bulletin d'informations municipales « Le mag' » de janvier 2022 :

<p>Une enquête publique relative à la modification n°1 du PLU intercommunal d'Est-Ensemble se tient du 5 janvier au 9 février inclus. Catégorie : Aménagement du territoire Publié le jeudi 16 déc. 2021 L'enquête publique initialement prévue du 5 au 25 janvier a été prolongée jusqu'au 9 février inclus.</p> <p>Pour Romainville, les principales modifications correspondent notamment à des modifications réglementaires en matière de nature en ville, de distances entre bâtiments et de hauteur ; des modifications de zonage, ainsi que l'instauration de périmètres d'attente dans divers quartiers de la commune. D'autres dispositions transversales à l'échelle d'Est-Ensemble sont également concernées par ce projet.</p> <p>Le dossier d'enquête ainsi qu'un registre d'enquête publique sont mis à la disposition du public à la Mairie, Place de la Laïcité, 93230 Romainville, pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture. Un poste informatique sera mis à disposition au même endroit pour permettre la consultation numérique du dossier d'enquête.</p> <p>Le même dossier est également disponible au siège de l'Établissement Public Territorial Est Ensemble situé au 100 avenue Gaston Roussel, 93230 Romainville, aux jours et aux heures habituels d'ouverture (8h30-12h00 et 14h00-18h00 du lundi au vendredi).</p> <p>Ces pièces du dossier d'enquête peuvent être consultées pendant toute la durée de l'enquête aux lieux d'enquête ou en version dématérialisée à l'adresse suivante : http://modification-n1-plui-est-ensemble.enquetepublique.net</p> <p>Le public pourra en prendre connaissance et, soit consigner ses observations sur le registre d'enquête au format papier ou électronique, soit les adresser par écrit au Commissaire Enquêteur à : « M. Le Commissaire Enquêteur, Projet de modification n°1 PLU d'Est-Ensemble, Établissement Public Territorial Est Ensemble, DAD, 100 avenue Gaston Roussel, 93230 Romainville » ou par voie électronique à l'adresse suivante : modification-n1-plui-est-ensemble@enquetepublique.net</p> <p>Les permanences du Commissaire Enquêteur se tiendront sur Romainville les :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lundi 10 janvier 2022, de 14h à 17h, en mairie de Romainville, Place de la Laïcité • Samedi 15 janvier 2022, de 9h à 12h, en mairie de Romainville, Place de la Laïcité • Mardi 25 janvier 2022, de 14h à 17h, à l'Hôtel de territoire d'Est-Ensemble, 100 avenue Gaston Roussel, Romainville • Samedi 29 janvier, de 9h à 12h, en mairie de Romainville, Place de la Laïcité • Mardi 1^{er} février, de 14h à 17h, à l'Hôtel de territoire d'Est-Ensemble, 100 avenue Gaston Roussel, Romainville • Mercredi 9 février, de 14h à 17h, à l'Hôtel de territoire d'Est-Ensemble, 100 avenue Gaston Roussel, Romainville <p>CONSULTER L'AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE CONSULTER L'AVIS DE PROLONGATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE</p>	<p>Enquête publique : modification du Plan Local d'Urbanisme</p> <p>Une enquête publique relative à la modification n°1 du PLU intercommunal d'Est Ensemble se tient du 5 au 25 janvier 2022 inclus.</p> <p>Pour Romainville, les principales modifications correspondent notamment à des modifications réglementaires en matière de nature en ville, de distances entre bâtiments et de hauteur; des modifications de zonage, ainsi que l'instauration de périmètres d'attente dans divers quartiers de la commune. D'autres dispositions transversales à l'échelle d'Est Ensemble sont également concernées par ce projet.</p> <p>Le dossier d'enquête ainsi qu'un registre d'enquête publique sont mis à la disposition du public à la Mairie, Place de la Laïcité, 93230 Romainville, pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture. Un poste informatique sera mis à disposition au même endroit pour permettre la consultation numérique du dossier d'enquête.</p> <p>Le même dossier est également disponible au siège de l'Établissement Public Territorial Est Ensemble situé au 100, avenue Gaston Roussel, 93230 Romainville, aux jours et aux heures habituels d'ouverture (8h30-12h et 14h-18h du lundi au vendredi).</p> <p>Ces pièces du dossier d'enquête peuvent être consultées pendant toute la durée de l'enquête aux lieux d'enquête ou en version dématérialisée à l'adresse suivante http://modification-n1-plui-est-ensemble.enquetepublique.net</p> <p>Le public pourra en prendre connaissance et, soit consigner ses observations sur le registre d'enquête au format papier ou électronique, soit les adresser par écrit au Commissaire Enquêteur à :</p> <p>M. Le Commissaire Enquêteur, Projet de modification n°1 PLU d'Est-Ensemble, Établissement Public Territorial Est Ensemble, DAD, 100, avenue Gaston Roussel, 93230 Romainville ou par voie électronique à l'adresse suivante: modification-n1-plui-est-ensemble@enquetepublique.net</p> <p>Les permanences du Commissaire Enquêteur se tiendront sur Romainville les :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lundi 10 janvier 2022, de 14h à 17h, en mairie de Romainville, Place de la Laïcité • Samedi 15 janvier 2022, de 9h à 12h, en mairie de Romainville, Place de la Laïcité • Mardi 25 janvier 2022, de 14h à 17h, à l'Hôtel de territoire d'Est Ensemble, 100, avenue Gaston Roussel, Romainville.
--	--

C. Conditions d'organisation et de déroulement de l'enquête

Les trois permanences des lundi 10 janvier de 14h00 à 17h00, samedi 15 janvier de 9h00 à 12h00, et samedi 29 janvier de 9h00 à 12h00, se sont déroulées en mairie, dans la salle du Conseil, située au rez-de-chaussée à côté de l'accueil, accessible aux personnes à mobilité réduite et pouvant accueillir jusqu'à 50 personnes (mais limitée à 6 personnes afin de respecter les distanciations sociales liées à la COVID 19).



Huit personnes se sont présentées à ces permanences engendrant huit observations.

Le dossier papier complet était mis en libre consultation dans un bureau équipé d'une table assez grande pour ouvrir et consulter les plans, situé en rez-de-chaussée, proche de l'accueil dans l'Hôtel de ville, hors permanence.

Une borne informatique permettant de consulter le dossier numérique et déposer ses observations était installée dans le hall de la mairie, ainsi que trois documents d'information mis gracieusement à disposition du public (Présentation du PLUi, Guide d'utilisation du PLUi, Note de présentation du projet de modification).

D. Entretien avec le maire de la commune et/ou son adjoint

Le 5 janvier 2022, la commissaire enquêtrice a rencontré :

- M. Vincent PRUVOST, adjoint au maire en charge de l'urbanisme ;
- M. Matthieu GARDE, chargé d'études droit des sols.

Après un rappel de l'arrivée d'une nouvelle équipe aux dernières élections municipales (Maire et conseil municipal officiellement investis en juillet 2021), ce qui a laissé peu de temps à la Ville pour travailler sur le projet de modification n°1 du PLUi d'Est Ensemble, a été soulignée la volonté municipale de travailler en participation avec les citoyens sur les projets de développement urbain, et de construire une politique d'aménagement concertée pour garantir un cadre de vie de qualité.

Plusieurs orientations ont été évoquées de la façon suivante :

- Limiter et contrôler la densification avec l'instauration de périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) ;
- Favoriser la biodiversité avec l'inscription d'espaces paysagers protégés (EPP) ;
- Développer les équipements publics pour répondre aux besoins.

Établissement Public Territorial « Est Ensemble »

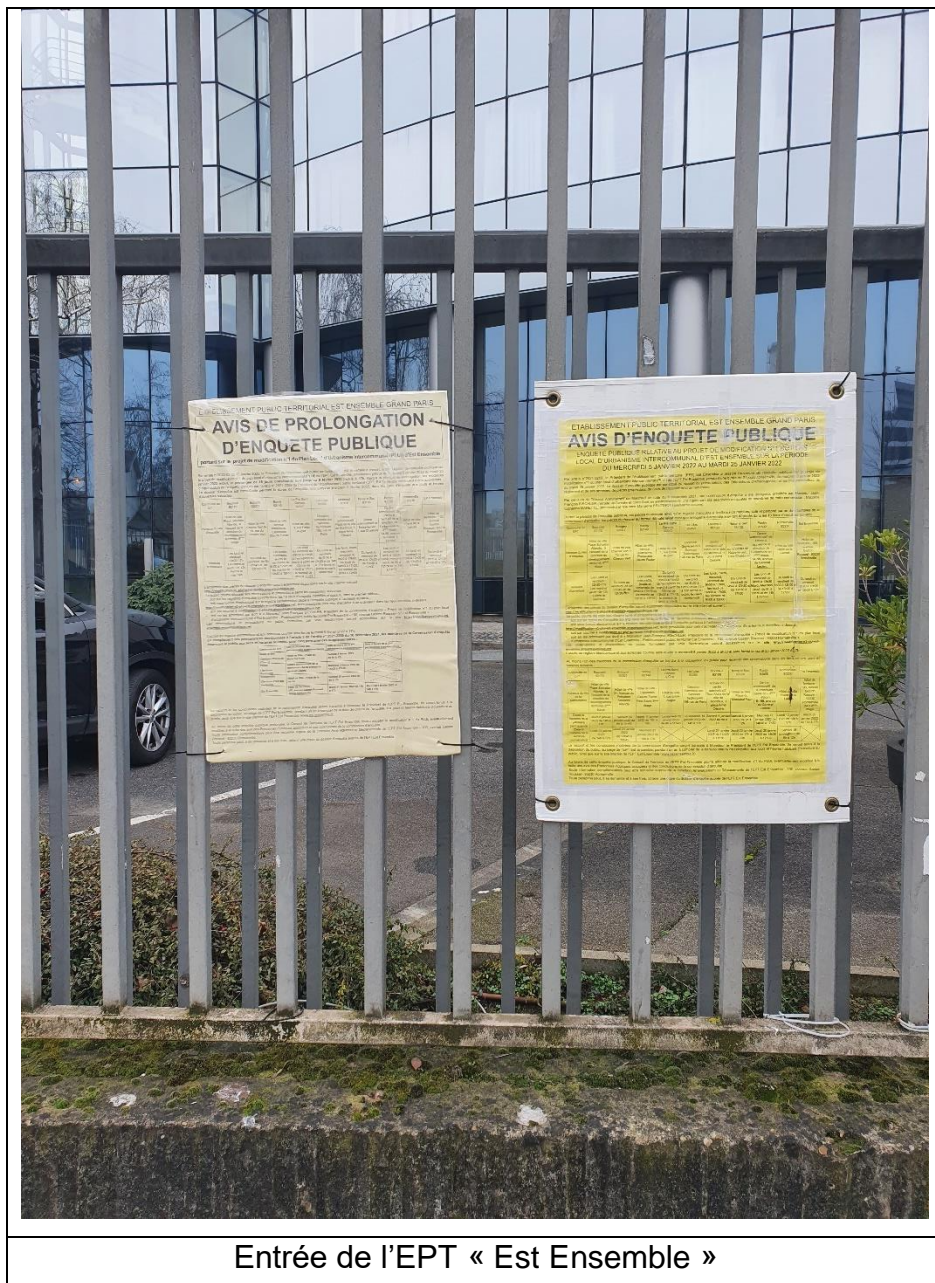
A. Préparation de la permanence, réunion avec les services, visite de la commune et difficultés éventuelles rencontrées

Le commissaire enquêteur (M. BIECHLER) a pris contact, courant décembre 2021, avec M. Charles OTT, Chef de projet pilotage planification territoriale, afin de fixer les modalités pratiques des permanences et programmer un rendez-vous avec M. le président de l'Établissement Public Territorial « Est Ensemble ».

La commission d'enquête ayant considéré qu'une visite globale au niveau du territoire n'était pas la plus pertinente, elle a privilégié les visites aux niveaux des communes du territoire.

B. Vérification de l'affichage et des mesures de publicité

Le commissaire enquêteur a pu constater que l'affiche réglementaire était apposée à l'entrée de l'Hôtel du Territoire, 100 avenue Gaston Roussel à Romainville :



Une information sur l'enquête était disponible sur le site internet de l'EPT « Est Ensemble » puisqu'il est également Autorité Organisatrice de l'Enquête (Cf. Paragraphe 2.2.4.)

C. Conditions d'organisation et de déroulement de l'enquête

Trois permanences se sont déroulées à l'Hôtel du Territoire, 100 avenue Gaston Roussel à Romainville dans de vastes salles de réunion, accessibles aux personnes à mobilité réduite et pouvant faire respecter les distanciations sociales liées à la COVID 19.

Lors de la première permanence du 25 janvier 2022 de 14h00 à 17h30, le commissaire enquêteur (M. BIECHLER) a reçu quatre personnes engendrant 2 observations.

Lors de la deuxième permanence du 1^{er} février 2022 de 14h00 à 17h00, la commission d'enquête, dans sa globalité, a reçu quatre personnes engendrant 6 observations.

Lors de la troisième permanence du 9 février 2022 de 14h00 à 17h00, la commission d'enquête, dans sa globalité, a reçu six personnes engendrant aucune observation.

Le dossier papier complet était disponible, dans des modalités spartiates (Absence de table pour déplier les plans par exemple) à l'accueil de l'Hôtel du Territoire, 100 avenue Gaston Roussel à Romainville, hors permanence.

Une borne informatique permettant de consulter le dossier numérique et déposer ses observations était également au même endroit.

D. *Entretien avec le président de l'Etablissement Public Territorial « Est Ensemble » et/ou des élus du territoire*

L'agenda de M. Patrice BESSAC, président de l'Etablissement Public Territorial « Est Ensemble », ne permettant d'organiser une réunion avec le président de la commission d'enquête, il a été convenu que celui-ci rencontrerait les conseillers territoriaux délégués de chacun des territoires (Faubourgs, Plaine de l'Ourcq et Parc des Hauteurs) :

Un premier échange a eu lieu le mardi 18 janvier 2022 à 11h00, en visioconférence, en présence de :

- M. Jean-François BIECHLER, président de la commission d'enquête ;
- M. Gaylord LE CHEQUER, Conseiller délégué au Territoire Faubourg et adjoint au maire de Montreuil ;
- M. Fouad BEN AHMED, Conseiller délégué au Parc des Hauteurs ;
- M. Charles OTT, Chef de projet pilotage planification territoriale à Est Ensemble ;
- Mme Claire CUDENNEC, Cheffe de projet planification – Appui/Coordination à l'instruction à Est Ensemble ;
- M. REYNAULT, Chef de projet Bas Montreuil - Centre-Ville, en charge du suivi du PLUi.

Notamment, les deux principaux points évoqués ont été :

- La multiplication des « Espaces Paysagers Protégés » notamment sur les communes limitrophes de Paris ;
- La création simultanée de PAPAG et de réductions des droits à construire par diminution des hauteurs autorisées ou par changement de zonage, par exemple passage de UC en UM voire UH.

Un second échange a été organisé, en présentiel dans des locaux au sein de l'Hôtel du Territoire, le mardi 18 janvier 2022 à 16h, en présence de :

- M. Jean-François BIECHLER, président de la commission d'enquête ;
- M. Bruno Martinez, Conseiller délégué à la Plaine de l'Ourcq ;
- M. Charles OTT, Chef de projet pilotage planification territoriale à Est Ensemble ;
- Mme Claire CUDENNEC, Cheffe de projet planification – Appui/Coordination à l'instruction à Est Ensemble ;
- Mme Elise Huet, Est Ensemble (en visioconférence).

Notamment, les trois principaux points évoqués ont été :

- La situation particulière de la commune de Bondy où les élections municipales ont été annulées par le Conseil d'Etat et pour laquelle une délégation spéciale a été mise en place par le préfet de Seine-Saint-Denis avec des pouvoirs limités consistant à gérer les affaires courantes de la commune ;
- La création simultanée de PAPAG et de réductions des droits à construire par diminution des hauteurs autorisées ou par changement de zonage, par exemple passage de UC en UM voire en UH notamment à Noisy-le-Sec.
- Les dispositions spécifiques de taille minimale de logements à Bobigny sur lesquelles la commission s'interroge d'une part sur la légalité même de cette mesure et d'autre part si Bobigny est la seule commune où les marchands de sommeil prospèrent.

2.2.5.3. Incidents éventuels relevés

Aucun incident notable n'a été relevé durant l'enquête, affectant le bon déroulement de celle-ci puisque la diligence de la commissaire enquêtrice a permis de pallier la difficulté générée par l'absence du registre et du dossier lors de la première permanence à Bobigny

2.2.6. Clôture de l'enquête et transfert des registres d'enquête

L'enquête publique a été close le 9 février 2022 à 17h00.

Les dossiers d'enquête ont été clos par le président de la commission d'enquête lors de leur remise à la commission par l'EPT « Est Ensemble » pendant la réunion de la commission d'enquête du jeudi 10 février 2022.

2.2.6.1. Registres « papier »

Le registre d'enquête de l'**EPT Est Ensemble** (Siège de l'enquête) contient 13 observations dont cinq courriers annexés ;

Le registre d'enquête de **Bagnolet** contient deux observations et aucun courrier n'y est annexé ;

Le registre d'enquête de **Bobigny** contient onze observations dont un courrier annexé ;

Le registre d'enquête de **Bondy** contient huit observations et aucun courrier n'y est annexé ;

Le registre d'enquête du **Pré Saint-Gervais** contient trois observations et aucun courrier n'y est annexé ;

Le registre d'enquête des **Lilas** contient une observation et aucun courrier n'y est annexé ;

Le registre d'enquête de **Montreuil** contient une observation et aucun courrier n'y est annexé ;

Le registre d'enquête de **Noisy-le-Sec** contient treize observations dont un courrier annexé ;

Le registre d'enquête de **Pantin** ne contient aucune observation et aucun courrier n'y est annexé ;

Le registre d'enquête de **Romainville** contient huit observations dont un courrier annexé.

2.2.6.2. Registre dématérialisé

Le registre dématérialisé accessible sur le site : <http://modification-n1-plui-est-ensemble.enquetepublique.net> comprenant les courriels adressés à l'adresse internet dédiée modification-n1-plui-est-ensemble@enquetepublique.net a été clos le mercredi 9 février 2022 à 17h00 et contient soixante-dix-neuf observations.

2.3. Notification du procès-verbal de synthèse dressé par la commission d'enquête au maître d'ouvrage et réponse de ce dernier

Le procès-verbal de synthèse a été dressé par la commission d'enquête le 21 février 2022 (Procès-verbal en annexe).

Le lundi 21 février 2022, il a été notifié à **M. Charles OTT**, représentant le Maître d'Ouvrage, lors d'une réunion de la commission d'enquête dans les locaux de l'EPT, où il lui a été rappelé que l'EPT disposait de 15 jours pour produire un éventuel mémoire en réponse (Notification en annexe).

Le mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage (joint en annexes) est parvenu à la commission d'enquête le 18 mars 2022 par mail et a été également remis le 18 mars 2022 dans sa version papier lors d'une réunion de la commission d'enquête avec le maître d'ouvrage. Il comprend les pièces suivantes :

- Un courrier d'envoi du président de l'Etablissement Public Territorial « Est Ensemble » ;
- Annexe 1 : Mémoire en réponse ;
- Annexe 2 : Grille de dépouillement des observations déposées sur le registre électronique ;
- Annexe 3 : Grille de dépouillement des observations déposées sur les registres papier ;

- Annexe 4 : Atlas des Espaces Paysagers Protégés créés par le projet de modification n°1 du PLUi ;
- Annexe 5 : Grille de dépouillement des observations déposées par les Personnes Publiques Associées.

Un mémoire complémentaire de l'EPT « Est Ensemble » (joint en annexes) est parvenu à la commission d'enquête le 23 mars 2022, par mail.

3. Analyse des observations

Dans un premier temps, il est fait la synthèse des observations déposées par le public, qui sont éventuellement complétées par une question de la commission d'enquête sur la même problématique.

Dans un second temps, la commission d'enquête souhaite avoir des précisions sur certains points apparus en cours d'enquête et objets de questions complémentaires.

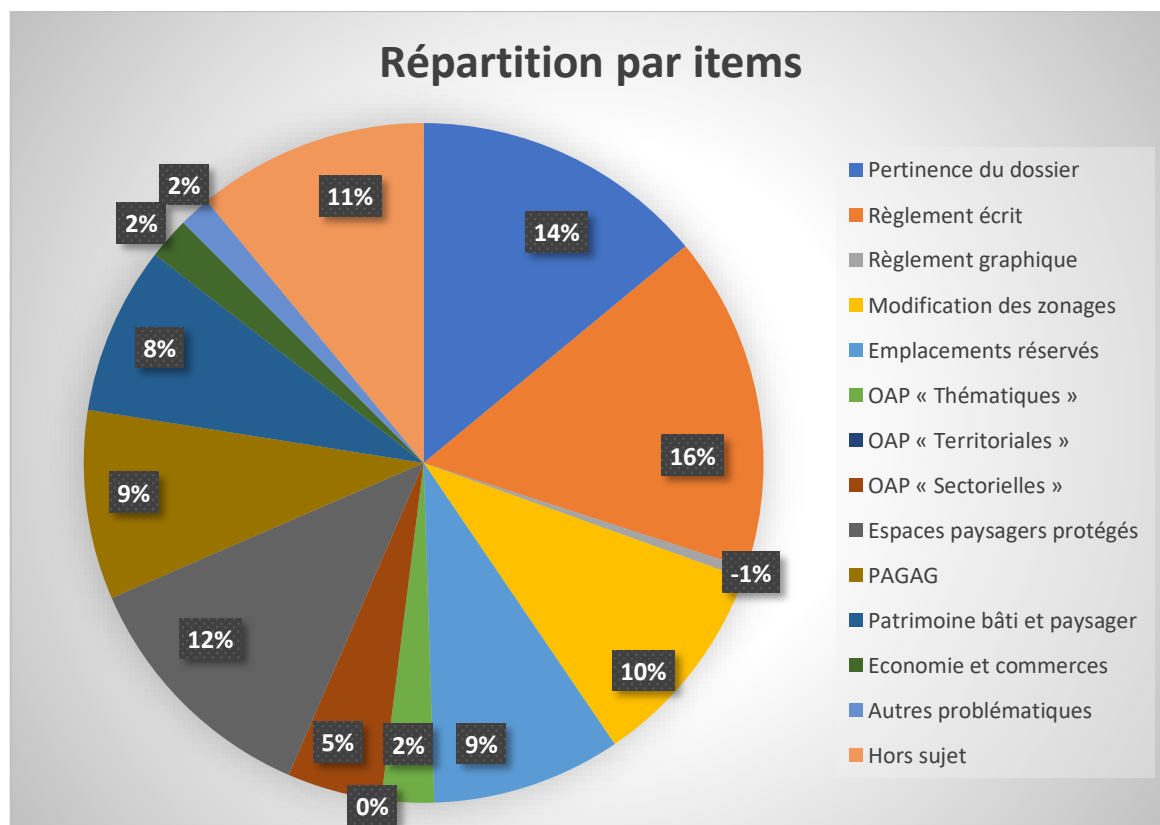
3.1. Observations du public :

A l'issue de cette enquête, **139** contributions (parfois accompagnées de pièces jointes) ont été recueillies selon les 3 voies de participation prévues dans l'arrêté de 1ère référence.

C'est ainsi que :

- **79** observations ont été recueillies sous forme de mails dans le registre dématérialisé (incluant les observations adressées sur l'adresse courriel) ;
- **60** observations (incluant les courriers) ont été déposées sur les registres papier des 9 communes concernées par cette enquête et sur le registre papier mis en place au siège de l'enquête.

Devant le nombre d'interventions recueillies, il a paru opportun à la commission d'enquête d'opérer un dépouillement selon **14** thèmes d'analyse afin de synthétiser les principales problématiques apparues au cours de cette enquête. Les **139** contributions, après filtrage en thématiques, ont généré **200** items.



3.1.1. Thème 1 : Pertinence du dossier (participation, accessibilité)

Ce thème concerne environ 14% des observations recueillies dans les registres mis à la disposition du public sur les lieux d'enquête, par voie dématérialisée ou par courrier postal. Il regroupe les principales contributions posant des questions relatives à la communication, à l'accessibilité du dossier, aux modalités de participation et aux demandes de participation effective du public. Il a été abordé à titre individuel ou à titre collectif par plusieurs associations, notamment agréées sur le plan régional au titre de la défense de l'environnement.

Pour le traiter, la commission d'enquête a retenu les deux points suivants :

- La participation du public
- L'accessibilité du dossier

Ce thème transversal par définition traite de l'aspect FORMEL des modalités d'information et de participation du public, et de celui de l'accessibilité des pièces du dossier. Pour plus de précision et une meilleure compréhension du PROJET, il convient de se reporter aux thèmes spécifiques retenus par la commission pour l'analyse des observations du public et développés ci-après (Cf. thèmes 2 à 14).

3.1.1.1. Analyse et synthèse des observations écrites et orales concernant le thème 1

La participation du public

Article L123-1 du code de l'environnement – version en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2017
Modifié par Ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016

« L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L. 123-2. Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision. »

Les extraits d'observations cités ci-dessous sont communiqués à titre d'illustration, sans exhaustivité, et il convient de se reporter aux grilles dépouillement des observations pour lire la totalité des observations rapportées dans leur intégralité.

De nombreuses alertes et plusieurs « cris d'alarme » reflètent l'incompréhension, la stupeur, et parfois la colère des résidents et usagers du territoire face à un projet dont ils se sentent exclus, en termes de concertation préalable qui est considérée comme une étape indispensable par le public pour être actif dans le processus de participation.

➤ Mail 43 : M. Paulo FRANCA – Noisy-le-Sec

« **C'est avec stupeur que j'apprends ce jour par mes proches voisins et non par ma propre municipalité que vous comptez modifier le zonage de la rue de mon pavillon.../... Votre décision unilatérale, sans avoir contacté les propriétaires concernés habitant Villa Georges Blancheteau - 93130 Noisy-le-Sec, nuit fortement à mes projets de modernisations. Comme mon proche voisinage, j'ai l'impression d'être compté pour quantité négligeable par votre organisme et par votre plan de modification [...] »**

➤ Mail 18 : M. et Mme PROUST - Montreuil

« [...] Comment peut-on autoriser de prendre impunément sans vraiment prévenir (nous le sommes car projet en cours) [...] »

➤ Mail 75 : M. Jean-Claude GRANDJEAN – Romainville

« [...] L'enquête était initialement prévue du 5 au 25 janvier 2022, **une durée anormalement courte pour des documents comprenant des milliers de page**, à tel point qu'elle a dû être prolongée ; • **Aucun affichage annonçant l'enquête n'est fait dans les lieux particulièrement concernés et le citoyen découvre difficilement l'information** ; • **Le site internet d'Est Ensemble est un modèle de dissimulation des dossiers concernant l'enquête, car même une recherche par mots-clés n'aboutit pas. L'enquête n'est pas évoquée dans la rubrique « Actualité » ni dans les courriers régulièrement adressés aux abonnés d'Est Ensemble. Heureusement, la mairie de Romainville affiche l'information avec un lien pour accéder directement à l'enquête** ; • **Les documents, notamment les courriers des PPA, n'ont pas tous été en ligne pendant toute la durée de l'enquête et le public non averti passe à côté d'informations importantes** ; • **Le lieu prévu pour la consultation dans les locaux d'Est Ensemble à l'ouverture de l'enquête (le hall d'accueil, sans table, sans poste informatique, avec une pile de documents posée sur un coin du guichet) est une insulte au public qui vient consulter et repart en courant[...] »**

De même, beaucoup d'observations relèvent le manque d'information concrète, déplorent l'absence de possibilité de participer aux différentes étapes d'élaboration du projet soumis à enquête, et de ce fait de ne pas pouvoir exercer

leur droit d'être informés (citoyen) ou leur rôle de sensibilisation (association agréée) avant la prise de décision du Conseil de territoire d'Est Ensemble

- Mail 25 : Anonyme – Localisation non renseignée
« [...] En la forme : l'EPT s'en est tenu aux **règles de publicité minimum** et il n'est pas aisé de trouver le dossier sur le site internet de l'EPT. **C'est dommage lorsque l'on dit prôner la concertation et la participation citoyenne.** Une mise en avant sur la page d'accueil aurait été appréciée. **La même remarque peut être faite pour les villes concernées avec un simple affichage sur les panneaux d'information municipale. Sans information dans le journal municipal ou sur les panneaux électroniques d'informations municipales. Ainsi, c'est souvent par hasard que l'on peut découvrir cette modification.** - la période de consultation du public, initialement limitée à 3 semaines en tout début d'année (du 5 au 25 janvier) est beaucoup trop brève pour que l'on puisse prendre connaissance d'un tel dossier et analyser les modifications proposées. **La prolongation bienvenue de la période reste confidentielle et sa publicité reste invisible.** [...] »
- Mail 61 : Association Les Amis Naturalistes des Coteaux d'Avron (ANCA)
« [...] Pour que la biodiversité soit prise en compte, **il faut que les associations naturalistes puissent exercer leur rôle de sensibilisation et de pédagogie auprès des élus et des services en étant consultées avant toute modification, tout projet. Il faut mettre en place des échanges réguliers sur ce sujet** [...] »

Certaines personnes, à titre individuel ou collectif, demandent, notamment aux maires et élus des communes territoriales adhérentes à l'EPT, l'organisation de réunions publiques préalables surtout quand les modifications sont importantes.

- Obs NSY 7 : M. C. - Noisy-le-Sec
« [...] Il faut arrêter de densifier notre ville et limiter les hauteurs de logements à 16 mètres. **Il serait nécessaire de faire des réunions par quartier du PLUi** [...] ».
- Mail 75 : M. Jean-Claude GRANDJEAN - Romainville
« [...] Le PLUi en est aujourd'hui à sa **deuxième modification, cette fois-ci sans associer les citoyens, notamment ceux particulièrement concernés par des changements très importants, et même en cachant les contraintes nouvelles** (par exemple pour les PAPAG). **Aucune présentation publique n'a accompagné cette modification 1.** Est Ensemble, qui conduit la dernière modification, respecte globalement la réglementation, mais ne fait **aucun effort pour que le public accède à l'information** (avec même la désagréable impression qu'il fait tout pour qu'il n'y accède pas) [...] »

D'autres personnes encore, s'interrogent sur l'apport de l'enquête publique et la prise en compte des conclusions et recommandations des commissaires enquêteurs.

- Mail 47 : M. et Mme PROUST – Montreuil
« Très inquiète, nous vous remercions de bien vouloir nous indiquer ce qui va se passer après le 9/02/2022 .../... **Dans la mesure où je m'oppose lors de l'enquête publique, pouvez-vous m'assurer que cette opposition sera bien prise en compte ? ou dois-je, à ce stade, faire appel à un support juridique, avocat... ?** [...] »

Accessibilité du dossier

De nombreuses personnes, à titre individuel ou collectif, estiment que le dossier d'enquête ne présente pas les qualités attendues tant en termes d'informations

« sincères et justifiées », ou de complétude des éléments nécessaires à la compréhension de pièces, ou encore à leur lisibilité formelle.

A. Information « sincère » et justifiée

Quelques personnes soulignent le manque de clarté du dossier et la présence d'appréciations positives injustifiées, et elles s'interrogent sur la sincérité du maître d'ouvrage dans la présentation de certains éléments soumis à l'enquête.

➤ Mail 74 : Association Environnement 93

« [...] **Contrairement à ce qu'affirme la description des modifications pour la commune de Bobigny, dans la notice des modifications apportées (page 23), il est particulièrement irresponsable d'écrire que** : « à la suite d'une erreur matérielle, entre l'arrêt et l'approbation du PLUi, changement de zonage de l'extrême est de la zone N sur le parc de la Bergère en zone UA70Anr. Comme indiqué ci-dessous, c'était bien le cas dans le document arrêté, sachant qu'aucune demande des personnes publiques associées ou dans le cadre de l'enquête publique n'a porté sur le fait de basculer cette zone UA70Anr en zone N. [...] »

➤ Mail 75 : M. Jean-Claude GRANDJEAN - Romainville

« [...] la mise en place du PLUi n'est **pas exempte de dérives de la part des PPA**. En effet, malgré l'association des différentes mairies à la création de ce PLUi, le document final arrêté au 15 mai 2019 a subi des **modifications de la part des PPA, sans que le citoyen en soit forcément averti**, puisque les courriers PPA n'ont pas été mis en ligne durant la totalité de l'enquête publique : **comment peut-on réagir à une proposition dont on n'a pas eu connaissance ? [...] »**

➤ Mail 56 : Me Bernard LAMORLETTE

« [...] Il apparaît ainsi que **la définition de la servitude est erronée** puisque, tout d'abord, la pastille « SLR01 » correspond en fait à la parcelle G n° 68. [...] »

➤ Mail 67 : Maître Cédric JOBELOT représentant Mmes Mario et Judith MOURGUE – Montreuil

« [...] De même, **le classement en zone UH est contraire aux objectifs précités applicables à ce secteur .../... En effet, le règlement relatif à la zone UH prévoit de limiter, à Montreuil, les destinations et sous-destinations liées aux activités d'« Artisanat et commerce de détail » et de « Bureau », obérant ainsi le développement de bureaux et d'artisanat. Il est donc manifeste que les caractéristiques de la zone UH ne correspondent pas et entrent même en contradiction avec les orientations prévues pour ce secteur. [...] »**

B. Complétude des informations

Une partie du public, composée notamment d'associations proches du terrain, a analysé le dossier et estime qu'il est incomplet soit avec de nombreuses absences d'éléments, soit en termes d'inexactitudes à corriger pour apprécier les impacts du projet sur son environnement.

➤ Mail 58 : Société AXE Immobilier Développement – Montreuil

« [...] Il est donc nécessaire, en application de l'article R. 151-11 du code de l'urbanisme, de le **préciser expressément dans le règlement écrit, ce qui n'est pas le cas actuellement**. Par ailleurs, **les règles graphiques ne nous paraissent pas suffisamment claires** notamment : absence de démarcation .../... Il nous semble donc **nécessaire dans un souci de clarté que le règlement écrit renvoie au plan de zonage 6.7.g et précise expressément quelles sont les règles du règlement écrit qui sont écartées par ce règlement graphique, et d'apporter quelques précisions à ce règlement graphique. [...] »**

- Mail 7 : Mme Anna COUROUAU
« [...] Le PLUi d'Est Ensemble **méconnaît le Droit de l'Environnement et la jurisprudence récente** [...] »
- Mail 61 : Association Les Amis Naturalistes des Coteaux d'Avron (ANCA)
« [...] Est Ensemble avait entamé **une réflexion sur ses trames vertes et bleues** (auxquelles il faudrait ajouter les noires), **consignée dans un document de 2017 assez indigeste, et qui n'a jamais été opérationnel**. Ce travail n'est pas abouti et aucune méthodologie n'est mise en œuvre pour l'identification des trames vertes et bleues locales et leur préservation dans les documents d'urbanisme. .../...L'agence régionale de la biodiversité d'Occitanie a récemment mené une étude sur la prise en compte des enjeux de biodiversité dans la planification urbaine.../... [qui] montre une **méconnaissance des sujets biodiversité, non seulement au niveau des élus, mais aussi des services d'urbanisme**. Cette étude fait écho à ce que nous constatons dans le PLUi d'Est Ensemble [...] »

C. Lisibilité des pièces

De nombreuses personnes témoignent de leurs difficultés d'appréhension du dossier, jugé trop volumineux, parfois trop technique ou sans représentation graphique aboutie.

- Mail 41 : Association Bondy Environnement - Bondy
« [...] Le plan nous semblant **difficilement compréhensible, nous sommes dans l'incapacité de faire des remarques**. En conclusion, nous dirons que ces dossiers deviennent de plus en plus abscons, certaines phrases n'ayant même aucun sens, de quoi décourager le public, même un peu averti, de participer à une élaboration commune du cadre de vie. »
- Obs PSG 3 : Association « Ilot Faidherbe » – Le Pré-Saint-Gervais et Les Lilas
« [...] Remarques non exhaustives eu égard à la **densité des documents**. Remarque générale : **Cartes pour la plupart difficiles à appréhender** car ne comportant aucune indication, notamment même pas celles des communes. D'où **une difficulté de repérage et donc un caractère très élitiste du document**. Remarque valable tant pour les plans à déplier que pour les plans en A4[...] »
- Mail 70 : Association de sauvegarde du Village de Romainville (ASVR)
« [...] Les « **dispositions graphiques** » dans cet ensemble de documents de la modification n°1 du PLUi **sont pratiquement tous quasi illisibles**. Quand on zoome sur certains de ces documents, on remarque que le plan de base en fond n'est pas actuel. **Comment comprendre les changements de définition de zones quand le maillage urbain est déjà modifié sur le terrain mais pas sur la carte ?** [...] »

Il convient également d'indiquer que l'absence de plan dans le dossier pour Bondy et Bagnolet a été une contrainte pour le commissaire enquêteur et pour le public !

- Obs BAG 1 : Anonyme – Bagnolet
« **Est-il possible d'avoir un plan de Bagnolet ?** »

3.1.1.2. Questions de la commission d'enquête à l'EPT « Est Ensemble » sur le thème 1

Question N°1, relative à l'information du public

La concertation préalable n'est pas réglementairement obligatoire pour la procédure de modification, mais le public s'étonne du peu d'informations communiquées par les

élus des communes adhérentes à l'EPT, notamment pour expliquer les outils utilisés dans le projet de Modification (cf. PAPAG, EPP), d'autant que « la participation » semble être un dispositif soutenu par la plupart de ces derniers.

Quelles explications Est Ensemble souhaite-il apporter en réponse aux constats relatifs à l'absence de concertation présentés par le public ? Difficultés de communication et d'échanges pendant la période d'urgence sanitaire liée à l'épidémie de covid-19 ? Contexte des élections municipales de 2021 ? Contrainte d'un rythme annuel d'actualisation du PLUi ?

Question N°2, relative à la concertation

L'analyse des observations ci-dessus souligne l'attente d'informations, d'échanges et de débats de l'ensemble des acteurs du territoire.

Afin de répondre à l'attente et aux demandes du public, portées en nom individuel et collectif, par des citoyens et des acteurs économiques, comment envisagez-vous de rétablir le dialogue et de reprendre les échanges en concertation avec l'ensemble des acteurs du territoire ?

Question N°3, relative à la publicité de l'enquête

Le public a déploré à plusieurs reprises l'absence de publicité relative à l'enquête.

Quels éléments pouvez-vous apporter vis-à-vis de cette situation ?

Question N°4, concernant l'actualisation du dossier ?

Une des difficultés du public a été de distinguer les éléments qui ont évolué depuis l'approbation du PLUi (04/02/2020) et la modification simplifiée approuvée (29/06/21), notamment dans la prise en compte des conclusions et recommandations de la commission d'enquête, délivrés en 2019.

Le PLUi étant appelé à évoluer, comment Est Ensemble compte-t-il traduire concrètement les changements dans le dossier pour en faciliter la bonne compréhension et la lisibilité pour tous, notamment dans l'application du règlement, en cohérence avec les actualisations du projet de PLUi ?

Question complémentaire N°5, concernant les futurs dossiers d'enquêtes ?

Ce dossier d'enquête de Modification n°1 du PLUi d'Est Ensemble a posé des problèmes d'appropriation pour « le grand public », qui a parfois fait appel à des avocats pour rédiger leurs observations.

La commission d'enquête souhaiterait avoir la position d'Est Ensemble concernant le montage d'un dossier d'enquête, complet et convaincant mais également compréhensible.

3.1.1.3. Avis et commentaires de l'EPT « Est Ensemble »

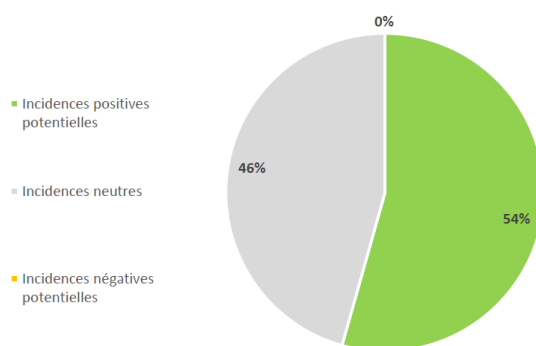
La procédure de modification n°1 du PLUi a engagé sa phase technique au début de l'année 2021 et prévoyait une approbation initiale lors du 1^{er} trimestre 2022. Cette procédure d'évolution s'est déroulée dans un contexte sanitaire inédit largement marquée par la gestion de l'épidémie rendant difficile les échanges et les interactions entre Est Ensemble, les villes, et les habitants. La tenue d'une concertation dans des conditions optimales a donc été contrainte par ce contexte. Pour autant, Est Ensemble

en accord avec les villes a pris le parti d'une amélioration continue du document et n'a pas voulu mettre en pause la modification du PLUi qui a vocation à évoluer.

Dans ce cadre et pour permettre la réalisation des projets urbains, l'ajustement de règles, le renforcement des mesures environnementales ou encore le réajustement de certains dispositifs au regard des études qui ont été menées, la maîtrise d'ouvrage a souhaité maintenir cette procédure d'évolution malgré les difficultés engendrées par la crise sanitaire. Pour cela, le choix a été de porter une modification n'ayant pas d'impact environnemental négatif afin de renforcer la dimension environnementale du PLUi à travers des évolutions positives pour l'environnement.

Dans ce cadre-là, le dossier de modification n°1 a fait l'objet d'une analyse très fine de son contenu afin de ne porter que des évolutions à incidence positive ou neutre sur l'environnement. L'analyse environnementale du projet de modification n°1 du PLUi a été confirmée par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale qui l'a dispensé d'évaluation environnementale par décision du 18 novembre 2021.

Graphique synthèse des évolutions réglementaires du PLUi d'Est-Ensemble



Il est à noter qu'une évolution législative est intervenue à travers la loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique, dite « loi ASAP » rendant obligatoire la tenue d'une concertation uniquement pour les projets de documents susceptibles d'avoir des incidences négatives sur l'environnement. Ainsi, étant donné le contexte sanitaire et l'absence de mesures à impact négatif sur l'environnement, il a été arrêté qu'il ne serait pas porté une concertation à dimension territoriale dans le cadre du projet de modification n°1.

Concernant l'enquête publique, il a été envisagé de prévoir cette dernière au début de l'année 2022. L'article L.123-9 du code de l'urbanisme précise que pour les plans ou projet non concerné par une évaluation environnementale, l'enquête publique peut être réduite de 30 à 15 jours. Après avoir échangé avec la commission d'enquête et pour permettre la réalisation des projets tout en garantissant le partage avec le public, l'enquête publique a été organisée sur une période de 3 semaines, du mercredi 5 janvier au mardi 25 janvier 2022.

Pour garantir une information claire auprès de la population, Est Ensemble a mis en place les modalités réglementaires obligatoires énoncées par le code de l'urbanisme, à savoir :

- L'**arrêté** n°2021-2269 en date du 16 décembre 2021 et affiché à l'Hôtel de Territoire et dans les 9 villes,
- L'**avis d'enquête publique** également a été affiché à compter du 20 décembre à l'Hôtel de Territoire et sur les panneaux d'affichage des villes, et il a été mis en ligne sur le site internet d'Est Ensemble.
- Les **annonces légales** dans les éditions locales ont été faites en date du 20 décembre dans Le Parisien Edition 93 et dans l'Actu Juridique, et du 6 janvier dans les deux mêmes journaux locaux.

De plus, bien qu'il n'y ait aucune obligation réglementaire la plupart des villes ont réalisé une information sur l'enquête publique à travers leurs sites internet, leurs réseaux sociaux et les journaux municipaux.

Au regard du contexte spécifique à la ville de Bondy puisque les élections municipales de juin 2020 ont été annulées par le Conseil d'Etat en date du 22 Novembre 2021, une délégation spéciale a été mise en place par le Préfet afin d'assurer l'intérim sur la période en l'absence d'exécutif local. Les dates des élections ont été prévues les dimanches 23 et 30 janvier 2022. Dans le cadre de la consultation des villes par courrier en date du 6 décembre, la ville de Bondy a mentionné ne pas être en mesure d'avoir un avis sur le projet de modification 1 puisque celui-ci engage l'avenir du territoire Bondynois et que la délégation spéciale n'est nommée que pour assurer la gestion des affaires courantes. Dans ce cadre spécifique et pour ne pas fragiliser la procédure, le Président de la Commission d'enquête a pris la décision de prolonger l'enquête de 15 jours soit jusqu'au mercredi 9 février 2022. Ainsi, la durée de l'enquête initialement de 3 semaines a été portée à 5 semaines.

Par arrêté n°2022- 03 en date du 13 janvier 2022 ; Est Ensemble a prolongé l'enquête et toutes les modalités réglementaires ont également été remplies : affichage de l'arrêté, affichage de l'avis et annonces légales en date du 20 et 21 janvier.

Cependant, Est Ensemble prend acte de la réaction du public par rapport à la complexité du dossier présenté à l'enquête. Est Ensemble note aussi la demande d'informations émanant des habitants et des associations agréées sur le contenu du dossier et du PLUi en général, sachant que le public est concerné par de multiples procédures.

Ainsi, la deuxième procédure de modification du PLUi étant lancée techniquement en ce début d'année, il peut déjà être précisé qu'une concertation sera menée à l'échelle du territoire. La demande d'information de la part de la population est réelle et Est Ensemble en prend acte. Aussi cette nouvelle procédure d'évolution du PLUi qu'elle soit soumise ou non à évaluation environnementale fera bien l'objet d'une concertation. Les modalités de la concertation seront actées lors d'un prochain Conseil de Territoire.

En parallèle, la procédure de révision allégée sur la question patrimoniale a été lancée et la concertation est en cours dès la phase de diagnostic afin d'alimenter et de coconstruire ce nouveau volet patrimonial du PLUi :

- Les **informations** sont présentes sur le site d'Est Ensemble : <https://www.est-ensemble.fr/PLUI-Patrimoine-Enquete>
- Un **questionnaire** est en ligne sur le site internet d'Est Ensemble (<https://www.est-ensemble.fr/PLUI-Patrimoine-Enquete>) et disponible en format papier dans les équipements d'Est Ensemble et dans les Mairies des 9 communes du territoire jusqu'au 15 mars.
- Une **réunion publique** sera organisée prochainement sur cette thématique.
- Des **dérives patrimoniales** se dérouleront au cours du 1^{er} semestre 2022 avec les habitants du territoire.

L'information sur les différentes procédures en cours doit être clarifiée auprès de la population, et la maîtrise d'ouvrage travaillera à ce que celle-ci soit plus claire sur les prochaines procédures à venir.

Le système de gouvernance du PLUi comprenant Est Ensemble et l'ensemble des villes a acté un rythme d'évolution annuel dans la continuité de l'approbation en 2020 afin de tenir compte des évolutions nécessaires pour la réalisation des nombreux projets sur le territoire intercommunal qui connaît un fort dynamisme.

A ce titre, une première procédure sous la forme d'une modification simplifiée a été conduite visant à corriger un certain nombre d'erreurs matérielles relevées par les villes dans les premiers mois d'application, celle-ci a été approuvée en date du 25 juin 2021 et est entrée en vigueur début juillet.

Le projet de modification n°1 constitue la première évolution sur le fond du document et elle est également le reflet des nouvelles politiques conduites au niveau des villes après le renouvellement d'un certains nombres d'exécutifs municipaux. C'est ce contexte spécifique qui explique également la densité de cette modification n°1.

Aussi cela nécessite comme indiqué précédemment une réelle politique d'information vis-à-vis de la population à l'échelle de l'Etablissement Public Territorial d'Est Ensemble et qui soit également relayée par les villes. Ce point sera renforcé dans le cadre des évolutions à venir.

Enfin, le PLUi est un document complexe et toutes les évolutions le concernant peuvent s'avérer également peu accessibles et la maîtrise d'ouvrage tend à renforcer son appropriation par la population et les porteurs de projet sur le territoire. Afin de permettre une meilleure appropriation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal par tous, et donc son application, des outils ont été développés par Est Ensemble, en lien avec les communes, compétentes en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme et sont disponibles sur le site internet d'Est Ensemble (<https://www.est-ensemble.fr/outils-plui>). Ces outils tels que la plaquette de présentation du PLUi, le guide d'utilisation ou encore vidéo explicative sur les performances énergétiques des bâtiments et son application dans le PLUi seront complétés pour faciliter la compréhension du Plan Local d'Urbanisme d'Est Ensemble.

A chaque enquête publique, il sera ajouté au dossier en lien avec les pièces administratives un certain nombre de précisions quant à la compréhension du document comme cela a été fait (guides de lecture, plaquettes d'information, liste des pièces non concernée par la modification, identification visible des modifications apportées dans les différentes pièces, etc.).

Pour la maîtrise d'ouvrage la pièce maîtresse du dossier d'enquête, dans le cas d'une modification, est le rapport de présentation complémentaire qui compile l'ensemble des modifications avec un comparatif avant/après et la justification propre à chaque évolution. Il sera réfléchi à une meilleure constitution de ce document dans les évolutions à venir.

Les autres documents (règlement écrit, Orientations d'aménagement et de programmation) doivent pouvoir faire apparaître les modifications dans le corps du document par une couleur de police différente par exemple, à l'image du règlement pour cette modification.

Concernant, les plans de zonage, une fois de plus le rapport de présentation doit être la pièce essentielle pour comprendre les évolutions, en intégrant éventuellement un zoom de localisation pour chaque évolution. Pour la maîtrise d'ouvrage mettre à disposition des habitants les plans de zonage opposables au moment de l'enquête publique ne faciliteraient pas la lisibilité des évolutions.

Il est également rappelé que les personnes publiques associées (PPA) consultées par courrier en date du 6 décembre 2021 pouvaient faire part de leurs contributions jusqu'au dernier jour de l'enquête. C'est donc dans ce cadre que les avis PPA ont été ajoutés au cours de l'enquête au dossier. L'autorité organisatrice a dès réception de chaque avis fait le nécessaire pour que ceux-ci soient ajoutés dans les 10 dossiers d'enquête papiers et sur le dossier dématérialisé dans les meilleurs délais.

La maîtrise d'ouvrage prend acte de l'ensemble des demandes faites par les habitants et s'engage à travailler au renforcement de la diffusion de l'information et à améliorer la compréhension des dossiers d'enquête et des documents qui composent le PLUi.

3.1.1.4. Commentaires / appréciations de la commission d'enquête

Concernant les difficultés de participation, déplorées par le public et rapportées par la commission d'enquête, l'EPT répond en soulignant des éléments de contexte liés d'une part aux contraintes induites par la crise sanitaire (COVID19), et d'autre part à une évolution législative (loi ASAP 2020) relative à l'obligation de concertation préalable.

En effet, l'EPT explique clairement s'être heurté à des dysfonctionnements de communication et d'échanges pendant la phase d'études techniques, mais avoir « souhaité maintenir la procédure d'évolution », notamment pour renforcer les dispositifs d'amélioration du cadre de vie sur le territoire, et avoir produit un projet de modification, validé par la MRAe comme non susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé, et en conséquence non soumis à évaluation environnementale.

De plus, l'EPT souligne également que la loi ASAP a introduit la règle suivante : pas d'évaluation environnementale = pas d'obligation de concertation. Sur ce point, la commission ne peut que s'interroger : *sur le risque pris par le maître d'ouvrage qui utiliserait la nouvelle procédure d'évaluation dite « ad hoc » qui lui permet d'anticiper sur la décision de la MRAe.*

Ainsi, « il a été arrêté qu'il ne serait pas porté une concertation à dimension territoriale dans le cadre du projet de modification n°1 ».

La commission comprend que la dispense d'évaluation environnementale, interprétée dans le cadre de la loi ASAP, ait pu conforter l'EPT de la possibilité d'ouvrir l'enquête publique sans concertation préalable, mais elle déplore que cette situation ait conduit à minimiser l'objet de l'enquête publique, tel qu'inscrite dans le Code de l'environnement.

« L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L. 123-2. Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision. » Article L123-1

Au-delà de la concertation préalable, non obligatoire réglementairement, l'EPT rappelle avoir mis en place les modalités réglementaires prescrites non pas par le Code de l'urbanisme (coquille dans le mémoire en réponse), mais par le Code de l'environnement (affichage, insertions dans la presse), et que les villes ont également mis en œuvre des informations complémentaires (site internet, réseaux sociaux, journaux municipaux), sans aucune obligation réglementaire.

Des éléments fournis par Est Ensemble et des propres constatations des membres de la commission d'enquête lors de leurs prises de permanences, il apparaît que les affiches réglementaires annonçant l'enquête étaient bien mises en place à l'entrée des mairies lieux d'enquête et de permanences ou à proximité de celles-ci.

Il apparaît également, comme précisé au paragraphe 2.1.2 de ce rapport que les annonces dans la presse ont bien été faites plus de 15 jours avant le début de l'enquête et renouvelés dans les 8 premiers jours de celles-ci.

La commission a bien noté l'engagement de la plupart des neuf communes adhérentes à Est Ensemble à relayer l'information et publier l'annonce de l'ouverture de l'enquête publique du mieux possible selon leurs moyens, mais elle regrette le manque d'unité dans cette publicité pour un territoire intercommunal.

En retour du constat établi par la commission sur la réaction du public face à la complexité du dossier, l'EPT s'engage sur plusieurs points, notamment à ce que «La nouvelle procédure d'évolution du PLUi qu'elle soit soumise ou non à évaluation environnementale fera bien l'objet d'une concertation dont les modalités seront actées lors d'un prochain Conseil de territoire. »

Pour étayer cet engagement, l'EPT décrit les dispositifs qu'elle met en place pour la procédure de révision allégée sur la question patrimoniale (informations sur le site,

questionnaire en ligne et disponible en format papier dans les équipements et mairies, réunion publique, « dérives patrimoniales »).

La commission se félicite de la diversité des outils de communication utilisés pour assurer l'information et la participation des habitants et « coconstruire le nouveau volet patrimonial », et elle partage l'avis de l'EPT sur la nécessité de clarifier « l'information sur les différentes procédures en cours » et d'assurer « une réelle politique d'information vis-à-vis de la population à l'échelle d'Est Ensemble qui soit relayée par les villes. ».

Concernant les difficultés d'accessibilité au dossier d'enquête, exprimées dans de nombreuses contributions enregistrées par la commission lors de l'enquête, l'EPT expose ses propositions d'amélioration de la composition du dossier pour renforcer son appropriation par les habitants et les porteurs de projet sur le territoire, notamment économiques ou associatifs.

Ainsi, l'EPT liste les outils existants qu'il a développés en lien avec les communes compétentes en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme, et qu'il a mis en ligne sur son site (Plaquette de présentation du PLUi, Guide d'utilisation, vidéo sur les performances énergétiques).

La commission souligne avoir proposé à l'EPT de compléter le dossier initial par quelques pièces d'information explicatives de la composition du dossier qui se complexifie à chacune des étapes d'évolution du projet initial du PLUi, et elle se félicite de l'engagement de l'EPT à ce que « A chaque enquête publique, il sera ajouté au dossier en lien avec les pièces administratives un certain nombre de précisions quant à la compréhension du document ».

Il convient également d'indiquer que sur une suggestion de la commission d'enquête, l'EPT a rédigé **une note de présentation du projet de modification** afin d'exposer la démarche poursuivie et de synthétiser les objectifs concernés. En sept pages, cette note rappelle que cette procédure de modification prend en compte « les attentes des nouveaux élus communaux : le renforcement de l'encadrement de la constructibilité et la mise en place de protections spécifiques », VISE « le renforcement de la nature en ville », et souligne que les mesures de modifications constituent « un encadrement renforcé de l'évolution du territoire à travers différents outils ».

Au-delà de l'ajout de pièces complémentaires, l'EPT explicite sa conception de la constitution du dossier, notamment des principales pièces qui le composent, dont « la pièce maîtresse est le rapport de présentation complémentaire ».

La commission d'enquête partage ce point de vue de l'EPT et elle rappelle avoir proposé de compléter cette pièce avec un sommaire structuré en trois parties : le choix de la procédure, l'exposé des motifs des changements apportés à l'échelle d'Est Ensemble, et à l'échelle de chacune des villes concernées par ce projet de modification n°1 du PLUi (Bobigny, Bondy, Le Pré Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin et Romainville).

De même, la commission se félicite de la mise en forme retenue par l'EPT pour la présentation de cette pièce « qui compile l'ensemble des modifications avec un comparatif avant/après et la justification propre à chaque évolution », ainsi que celle choisie pour le règlement et les OAP de « faire apparaître les modifications dans le corps du document par une couleur de police différente ».

Toutefois, la commission ne partage pas l'avis de l'EPT concernant les plans de zonage « Pour la maîtrise d'ouvrage mettre à disposition des habitants, les plans de zonage opposables, au moment de l'enquête publique ne faciliterait pas la lisibilité des évolutions ».

En effet, la commission estime que seule une comparaison avant/après permet le repérage indispensable pour évaluer les changements et offrir aux participants une possibilité d'exprimer leur opinion de façon claire et justifiée, ce qui est l'objet principal de l'enquête publique (cf. art L123-1 du code de l'environnement cité ci-avant).

Par ailleurs, la commission s'interroge sur les possibilités de mettre à disposition un outil informatique spécifique, type SIG, qui permettrait d'offrir au public une meilleure information sans augmenter le coût d'impression de documents du dossier d'enquête, et comme souligné dans les conclusions du rapport d'enquête lors de l'élaboration du PLUi, « Outre la possibilité de pouvoir avoir un accès direct à l'information, cet outil devrait pouvoir alléger le travail des services d'urbanisme qui ne seraient alors interpellés que sur les questions n'ayant pas trouvé réponse sur internet. Mais il conviendra, que l'outil informatique spécifique mis au point intègre le maximum d'informations permettant d'apporter à chaque citoyen qui l'utilisera une réponse claire et adaptée à sa situation »

3.1.2. Thème 2 : Règlement écrit

Ce thème concerne 16 % des items issus des observations recueillies dans les registres mis à la disposition du public sur les lieux d'enquête, par voie dématérialisée ou par courrier postal.

Il regroupe les principales contributions relatives au règlement écrit notamment les modifications proposées visant la réduction de la constructibilité. Ne sont pas reprises ci-dessous les contributions qui sont favorables aux modifications proposées par Est Ensemble.

Il a été abordé à titre individuel ou à titre collectif par plusieurs associations, notamment agréés sur le plan régional au titre de la défense de l'environnement.

3.1.2.1. Analyse et synthèse des observations écrites et orales concernant le thème 2 et questions de la commission par sous-thème

Règlement - III Dispositions communes en toutes zones -1. Dispositions écrites - c. Nature en Ville

De nombreuses observations (Mails 7,8, 10, 11, 12, 13, 14, 15 et 48) proposent des compléments, des corrections et des précisions à cette partie du règlement.

Question de la commission d'enquête à l'EPT « Est Ensemble »

Question N°6 : La commission souhaiterait avoir la position d'Est Ensemble vis-à-vis de ces différentes propositions.

Les exceptions communales

Analyse et synthèse des observations écrites et orales

Dans son avis transmis par le mail 20, la Préfecture de Seine-Saint-Denis rappelle que dans l'avis de l'État en date du 12 septembre 2019 rédigé dans le cadre de l'élaboration du PLUi puis dans celui en date du 26 avril 2021 sur la modification simplifiée n°1 :

« Je vous alertais déjà sur la nécessité de les réduire. Le système d'indice retenu dans le règlement de votre PLUi permet déjà d'adapter largement les principales dispositions réglementaires aux spécificités locales. Je vous engage une nouvelle fois à éviter et réduire ces exceptions réglementaires communales en particulier sur les communes de Pantin et du Pré Saint-Gervais afin d'aider à la bonne compréhension, à lisibilité et à l'application de votre document d'urbanisme. ».

Question de la commission d'enquête à l'EPT « Est Ensemble »

Question N°7 : Quels éléments peut présenter Est Ensemble pour répondre à la demande de la Préfecture ?

Règlement - IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (HORS ZONES DE PROJET) 3. Fiche d'indices : c. Emprise au sol des constructions et nature en ville

Une observation (Mail 51), tout en se félicitant de ces dispositions qui permettent une évolution positive du cadre de vie, regrette, que les objectifs affichés ne sont pas compatibles avec des projets ayant une très forte ambition écologique. La résultante liée au respect de ces coefficients sur certains indices (J / K L / M) est la construction en béton avec des toitures fortement végétalisées. En effet, il est impossible de reprendre les charges de 30cm voir 70cm de pleine terre sur le toit de constructions bois.

Il est proposé que ces taux prennent en compte la taille du projet ou la volonté affichée de construction biosourcée et/ou à démarche environnementale forte.

Question de la commission d'enquête à l'EPT « Est Ensemble »

Question N°8 : Comment Est Ensemble compte-t-il prendre en compte la situation particulière des constructions biosourcées et/ou à démarche environnementale forte dans son système d'indices ?

Suppression de la prise en compte du coefficient de biotope à 0.2 pour les revêtements perméables, dans toutes les zones de la commune de Romainville

Et dans le règlement écrit à la page 61 il est indiqué :

« Sur la commune de Montreuil

1	Surface semi-ouverte Ou épaisseur de terre végétale d'au moins 10 cm	Revêtement perméable à l'air et à l'eau, avec végétation - ex. : pavés à joints engazonnés, evergreen, espaces perméables de circulation ou de stationnement, plantation sur une épaisseur de terre végétale d'au moins 10cm	0,2
----------	--	--	------------

Le type de surface n°1 n'est pas comptabilisé dans le calcul du coefficient de biotope. La modification n°1 prévoit de l'étendre à la commune de la Romainville. »

L'association « NOISY LE SEC ENVIRONNEMENT » ([Mail 63](#)) propose de l'étendre également à la commune de Noisy-le-Sec.

Une habitante des Lilas ([Mail 65](#)) souhaite étendre cette disposition à la ville des Lilas ainsi qu'à tout le territoire d'Est Ensemble.

Questions de la commission d'enquête à l'EPT « Est Ensemble »

Questions N°9 : Est Ensemble est-il favorable à l'extension de cette disposition aux communes des Lilas et de Noisy-le-Sec ?

Dans un souci d'uniformisation des règles au niveau du territoire et de limiter l'exceptions communales, Est Ensemble souhaite-t-il généraliser cette disposition à toutes les communes ?

Réduction de la constructibilité, par la suppression d'une exception communale, en zones UC, UM et UH pour les indices de hauteurs 10 et 13 (Romainville)

La modification n°1 du PLU intercommunal a pour effet de modifier la hauteur des fiches indices 10 et 13.

Dans son mail 76, un habitant soutient que : « Force est de constater que la justification apportée, relative à la prétendue sur densification, est insuffisante et n'est pas démontrée et qu'en outre, il convient de noter que la modification impacte la majorité des zones urbaines de la Commune de Romainville sans tenir compte des spécificités, des caractéristiques et des circonstances locales existantes dans les différents secteurs urbains du territoire communal.

En conséquence, il considère que cette suppression de la possibilité de réaliser des combles est trop générale et ne tient pas compte des circonstances locales et demande sont retrait. ».

Dans son observation (EST 1), M. Gérard M., propriétaire de terrains et bâtiments – 42 à 50 Bd Émile Genevoix à Romainville conteste la modification de la hauteur constructible proposé à 13m maximum et R+3, au lieu 15m au comble maximum permettant de construire à R+3+comble (Attique) par le PLUi actuel.

Dans mail 32 et dans son courrier (Obs EST 13), les sociétés « ETIK Promotion » et « les Grands Champs » actuels propriétaires des parcelles localisées du 22 au 26 rue Emile Zola à Romainville totalisant 1497 M2 (parcelles 91, 90, 89 et 88) développent le raisonnement suivant :

« Le projet de modification n ° 1 du PLUI EST ENSEMBLE vise sur la commune de Romainville une diminution considérable des droits à construire sur la Zone UH par la réduction de la hauteur des constructions qui serait limitée à 10 m au lieu de 12 m.

La hauteur actuelle à 12 m permet de réaliser des projets en R+2 + combles permettant une densification douce et la réalisation de projets bénéficiant de duplex qualitatifs.

Or, cette diminution de hauteur de 2 m grève une fois de plus les droits à construire des propriétaires concernés et n'apporte aucune cohérence architecturale à la zone.

En effet, les zones UH tant sur le secteur des « Bas pays » que sur le secteur dit des « Grands Champs » identifiés en « habitat pavillonnaire » sont en réalité constitués d'un tissu mixte composé de Cités HLM, d'habitats collectifs et de pavillons.

Sur ce secteur dit des « Grands Champs » localisé à proximité du centre-ville, de l'axe Henri Barbusse menant à la Place Carnot et de l'autoroute A3, les hauteurs des bâtiments sont hétérogènes avec la présence d'un grand ensemble (la Cité Oradour de 124 logements avec 2 bâtiments en R+10) la présence de nombreux bâtiments en R+4 ou R+3 et de pavillons (Cf. reportage photos ci-après)

Il n'existe donc aucune cohérence architecturale à limiter la hauteur à 10 m, or cette réduction diminue les droits à construire d'un niveau de combles habitables.

La hauteur actuelle à 12 m permet de réaliser des projets en R+2 + combles visant une densification douce avec notamment la réalisation de projets de logements en duplex qualitatifs.

Or, cette diminution de hauteur de 2 m grève encore une fois les droits à construire des propriétaires concernés et contribue de fait à un étalement urbain préjudiciable à une vision prospective du GRAND PARIS. ».

Question de la commission d'enquête à l'EPT « Est Ensemble »

Question N°10 : Est Ensemble souhaite-t-il maintenir la suppression d'une exception communale, en zones UC, UM et UH pour les indices de hauteurs 10 et 13 à Romainville ?

Coefficient de biotope par surface (CBS)

Dans son mail 74, l'association « Environnement 93 » développe le raisonnement suivant :

« La loi ALUR a permis aux PLU de fixer des obligations de maintien ou création de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables sur les unités foncières pour favoriser la préservation de la biodiversité et des continuités écologiques. Ce coefficient se décline autant par la nécessité d'espaces de pleine terre que par la diminution de l'imperméabilisation des sols et d'aménagements tels que les toitures végétalisées, qui jouent autant un rôle pour le développement de la biodiversité que pour la gestion des eaux pluviales.

Les modifications du CBS apportées dans la procédure actuelle, pour intéressantes qu'elles soient, mettent cependant en valeur les insuffisances et le manque d'ambition pour nombre de coefficients du CBS.

C'est en particulier le cas pour les indices E, F, G, H qui n'imposent aucun coefficient de CBS. Il en est de même pour les indices J, K, L, M qui n'imposent pas non plus de CBS en bande secondaire.

La figure ci-dessous donne un comparatif avec les CBS imposés par la communauté d'agglomération du Grand Dax, que l'on retrouve sur d'autres PLUi tels ceux de Nantes ou Strasbourg. Tous les espaces fonciers sont affectés d'un CBS minimum, même lorsque l'emprise au sol n'est pas réglementée.

De plus, à l'inverse de ce qui a été annoncé par les services d'Est Ensemble dans une réunion organisée avec les associations dans le cadre de cette procédure, l'emprise au sol ne se limite pas à la projection au sol du volume de la construction, mais inclut également les terrasses imperméabilisées et les rampes d'accès aux garages.

Est Ensemble					Dax				
Nom de l'indice		Emprise au sol maximum	Obligation de pleine terre	Obligation de CBS (s'ajoute aux obligations de pleine terre)	Zonage		Emprise au sol maximum	Coefficient de pleine terre	CBS
A		80%	15%	20%	UA	Zone Dense/Centre ville	nr	0,1	0,2
B		70%	20%	15%	UB	Zone dense mixte	70%	0,2	0,3
C		60%	25%	10%	UC	Densité moyenne / habitat	60%	0,4	0,5
D		50%	30%	5%	UD	Faible densité / Habitat	40%	0,5	0,6
E	en majorité sur zonage UH	40%	40%	0%	UE / Equipements publics	Equipements publics	nr	nr	nr
F	UR	30%	50%	0%	UT	Activités touristiques/hébergement	60%	0,3	0,4
G		20%	60%	0%	UX	Activités économiques	50%	0,3	0,4
H		10%	70%	0%					

Il est de plus à noter que les indices G et H proposés dans le règlement, très protecteurs de la pleine terre, ne sont jamais mis en œuvre.

Pour être dans la logique de la loi ALUR, les CBS pour les indices E, F, G, H doivent être à la mesure de ce qui est réalisé sur la communauté d'agglomération des Dax, soit 0,4 à 0,6. ».

Question de la commission d'enquête à l'EPT « Est Ensemble »

Question N°11 : Est Ensemble compte-t-il, dans une évolution ultérieure du document d'urbanisme prendre en compte cette remarque ?

Dérogation au règlement de la zone UC à Bondy (Gare de Bondy)

Par son mail et son observation, la société du Grand Paris précise que le terrain devant accueillir la gare de Bondy et un projet immobilier, délimité par la Place de la gare, la rue de la Liberté, la gare RER et la station de tramway, est situé en zone UC du PLUi. Elle note également que le projet issu des orientations urbaines validées en comité de pilotage le 29 octobre 2020 n'est pas compatible avec certaines règles de la zone : indice C (au moins 25% de la superficie du terrain en espace de pleine terre et, de manière additionnelle, au moins 10 % de la superficie du terrain en coefficient de biotope) et règle de stationnement.

Pour l'indice C, elle fait remarquer que les possibilités de création d'espaces de pleine terre et de surfaces au sol traitées en coefficient de biotope sont limitées par la présence de la gare en souterrain et le parvis minéralisé assurant l'accès des usagers et services de secours à la gare, la continuité entre le marché, la gare GPE la gare RER, la station de tramway et le pôle bus ainsi que l'extension du marché, mais que le projet immobilier peut accueillir des toitures végétalisées. Elle demande donc que les règles applicables du PLUi soient adaptées aux contraintes du site tout en favorisant la biodiversité.

Pour le stationnement, la SGP note que la gare de Bondy n'est pas identifiée dans un périmètre de 500 m autour des gares applicable aux constructions à destination de logement (Partie 16.3 du PLUi). Elle demande donc que cette règle spécifique dans les 500 m soit également appliquée à la gare de Bondy.

Dans son mail 69, une habitante demande que le traitement du projet d'aménagement de la gare de Bondy, doit respecter les obligations du PLU soit un indice d'emprise au sol C imposant de traiter au moins 25 % de la parcelle en pleine terre et 10 % en coefficient de biotope. En effet, il ne peut y avoir de dérogations pour des projets même qualifiés d'intérêt général : des solutions doivent être trouvées par les aménageurs.

Question de la commission d'enquête à l'EPT « Est Ensemble »

Question N°12 : Est Ensemble compte-t-il faire droit aux demandes de la Société du Grand Paris ?

3.1.2.2. Avis et commentaires de l'EPT « Est Ensemble » et commentaires / appréciations de la commission d'enquête

Question N°6 : *La commission souhaiterait avoir la position d'Est Ensemble vis-à-vis de ces différentes propositions (Nature en Ville).*

Réponse de l'EPT « Est Ensemble »

Les observations et propositions faites dans les mails 7,8, 10, 11, 12, 13, 14, 15 et 48 sont très riches et participent au renforcement de l'ambition environnementale du PLUi qui est un enjeu politique important pour Est Ensemble comme indiqué précédemment.

Les remarques n° 7, 8, 12, 13, 14 et 48 mentionnent l'article L. 350-3 du Code l'Environnement qui concerne les arbres d'alignement présents le long des voies de communication et s'applique de droit. Son application est bien mentionnée dans les Dispositions générales du PLUi en page 19 du règlement. Cet article s'applique en partie directement aux gestionnaires de réseaux routiers. En effet, toutes les interventions sur ces arbres ne font pas forcément l'objet d'une autorisation d'urbanisme.

Concernant la disposition présente p. 98, celle-ci mentionne les arbres d'alignement identifiés sur les plans de zonage présents p. 131 du règlement.

Les dispositions relatives aux arbres d'alignement n'ont pas évolué dans le cadre du projet de modification 1. La maîtrise d'ouvrage ne pourra donc pas les prendre en compte à ce stade de la procédure car cette évolution n'était pas dans le dossier soumis à l'enquête publique.

Toutefois, la proposition d'une écriture se voulant renforcée en matière de protection des arbres pourra être étudiée lors d'une procédure d'évolution ultérieure du PLUi, puisqu'elle participe des objectifs de protection souhaitée dans le document et en lien avec l'application de l'article L. 350-3 du code de l'environnement. Celle-ci pourra alors intégrer les nouvelles dispositions de l'article prévues par la loi 3DS (décentralisation, déconcentration collectivités locales) dont les décrets d'application sont parus postérieurement à la constitution du dossier d'enquête publique. (Le 23 février 2022 précisément).

Ces nouvelles dispositions devront faire l'objet d'un travail commun aux neuf villes et à Est Ensemble sur la base des études et chartes de l'arbres adoptée (Bondy, Pantin) ou en cours d'élaboration par les villes (Bagnole) afin de débattre et d'aboutir à des dispositions et une doctrine commune et partagée.

Les propositions visant à normer les règles de plantations d'arbres en fonction de leur typologie et l'ajout du permis d'aménager à la p. 97 alinéa 5 du règlement pourront également être proposées dans le cadre d'évolutions ultérieures du PLUi à l'ensemble

des villes car elles ne font pas l'objet d'évolution dans le cadre du projet de modification soumis à l'enquête publique.

Concernant la modification d'application des règles de nature en ville pour les équipements sanitaire et d'enseignement, le PLUi poursuit l'objectif de développement d'équipements de santé et d'enseignement dans un contexte où cette offre est déficitaire par rapport au nombre actuel d'habitants sur Est Ensemble et que le territoire connaît une période de croissance démographique. Dans le cas des équipements existants, les conditions parcellaires conjuguées aux règles de sécurités affiliées à la réalisation de ce type d'équipements peuvent rendre impossible la compensation des arbres abattus sur l'unité foncière en question. Considérant la règle actuelle dans le PLUi opposable, cela se traduit par une impossibilité d'extension ou d'adaptation de certains établissements nécessaires pour répondre aux besoins des populations. Cette modification du PLUi a donc pour objectif de permettre ces extensions nécessaires pour assurer un cadre de vie satisfaisant aux habitants tout en maintenant une garantie de compensation de l'abattage des arbres mais dont la réalisation est élargie à l'échelle communale. Il s'agit toutefois que cette compensation hors unité foncière reste une exception ce qui explique l'utilisation de "pourra" en lieu et place de "devra" au sein du projet de modification.

Il est donc proposé de préciser cette disposition, dans une procédure ultérieure, de la manière suivante et sous réserve d'une validation de sa rédaction avec les villes :

" Dans le cas d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale existants à la date d'approbation du PLUi (04/02/2020), tout projet sur l'unité foncière considérée appliquera les mesures de compensations de deux arbres à moyen ou grand développement plantés pour un abattu sur le périmètre de l'unité foncière. Par exception, et pour le cas où cette compensation ne serait pas réalisable sur le périmètre de l'unité foncière en fonction d'une impossibilité technique avérée et justifiée, les mesures de compensations de deux arbres à moyen ou grand développement seront effectuées à l'échelle du périmètre de la commune concernée."

Commentaires / appréciations de la commission d'enquête

Concernant les arbres d'alignement présents le long des voies de communication, ils sont régis par l'article L. 350-3 du Code l'Environnement auquel le PLUi fait déjà référence dans les dispositions générales du règlement, la commission d'enquête ne peut qu'adhérer à la position du maître d'ouvrage.

Concernant les arbres d'alignement identifiés sur les plans de zonage présents du règlement, la commission note, à l'instar du maître d'ouvrage, que d'une part, les dispositions relatives aux arbres d'alignement n'ont pas évolué dans le cadre du projet de modification n°1 et que d'autre part, la bonne volonté du maître d'ouvrage visent à intégrer ces nouvelles écritures dans une évolution ultérieure du PLUi.

En revanche, la commission d'enquête regrette qu'Est Ensemble n'ait défini, à quelle échéance, cette intégration pourrait se faire, comme celle du renforcement en matière de protection des arbres ou encore celles visant à

normer les règles de plantations d'arbres en fonction de leur typologie ainsi que l'ajout du permis d'aménager à la p. 97 alinéa 5 du règlement.

Enfin, la commission trouve pertinente la nouvelle rédaction des mesures de compensation pour l'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, proposée par maître d'ouvrage.

Est Ensemble se voulant le garant de la promotion de la nature en ville, Elle considère que ces nouvelles rédactions devraient être mise en œuvre au plus tôt.

Question N°7 (Réduction des exceptions communales) : *Quels éléments peut présenter Est Ensemble pour répondre à la demande de la Préfecture ?*

Réponse de l'EPT « Est Ensemble »

La réduction des exceptions communales présentes dans le PLUi d'Est Ensemble est un objectif affiché de la maîtrise d'ouvrage tout en permettant la protection des spécificités communales et territoriales.

Ainsi la procédure de modification du PLUi n°1 permet de supprimer via le système des indices deux exceptions communales sur la commune du Pré-Saint-Gervais ainsi qu'une exception communale pour la ville des Lilas et à Romainville.

En outre, le travail permanent de mise en commun des doctrines d'application des dispositions du PLUi aux neuf villes à travers des ateliers spécifiques à l'instruction permet un partage des règles et exceptions communales amenant parfois à leur extension.

Ainsi lors de cette procédure, la disposition auparavant spécifique à Montreuil dans l'application du type de surface n°1 dans le calcul du coefficient de biotope a été étendu à la ville de Romainville permettant une réduction de l'exception communale par diffusion de bonne pratique.

Cet effort sera poursuivi lors de chaque procédure d'évolution. De plus, comme mentionné précédemment dans la réponse au thème n°1, il s'agit de la première modification depuis l'approbation du PLUi, et ce travail de réduction des exceptions communales se fait progressivement mais demande de travailler et de valider collectivement un large panel de sujets, ce qui nécessite des délais qui vont au-delà de ceux des procédures en cours.

Enfin sur cette question, Est Ensemble promeut la fédération des villes par territoire d'entraînement au vu de leurs spécificités communes.

Ainsi, la création de règles territoriales spécifiques aux territoires de la Plaine de l'Ourcq, du Parc des Hauteurs et du Faubourg doit, à terme, réduire encore l'existence des exceptions communales.

Commentaires / appréciations de la commission d'enquête

La commission d'enquête considère que l'extension d'une disposition spécifique à Montreuil à la ville de Romainville, ne constitue pas réellement une

modification visant la diminution des exceptions communales bien au contraire puisqu'il reste 7 communes qui n'ont pas cette même règle.

A contrario, elle considère que faire converger des règles « communales » vers des règles territoriales, constitue un travail de longue haleine, même si l'objectif, prévu par la loi créant les PLUi, est bien de trouver des règles communes.

En revanche, elle trouve très pertinent de chercher, dans un premier temps, à faire converger les règles au niveau des territoires d'entraînement au vu de la spécificité des communes. Elle rappelle cependant, que l'objectif final est de supprimer toutes les exceptions communales.

Question N°8 : *Comment Est Ensemble compte-t-il prendre en compte la situation particulière des constructions biosourcées et/ou à démarche environnementale forte dans son système d'indices ?*

Réponse de l'EPT « Est Ensemble »

La prise en compte de la remarque n°51 n'est pas possible à ce stade de la procédure pour la maîtrise d'ouvrage compte tenu du fait que l'ensemble des indices cités relatifs aux règles de nature en ville n'ont pas été modifiés dans le cadre du projet de modification et soumis à l'enquête publique.

Cependant, Est Ensemble développe une politique environnementale ambitieuse sur son territoire notamment sur l'aménagement et le développement de la construction bois et sur l'usage de matériaux biosourcés dans les projets de construction. Les villes sont également preneuses d'évolution sur ces points. Dans le cadre des prochaines évolutions du PLUi une réflexion toute particulière pourra être développée afin d'adapter le règlement du PLUi et encourager encore plus les projets de construction à haute valeur environnementale.

Commentaires / appréciations de la commission d'enquête

La commission d'enquête souhaite faire remarquer la position volontariste du maître d'ouvrage vis-à-vis de l'aménagement et du développement de la construction bois et sur l'usage de matériaux biosourcés dans les projets de construction.

Elle considère, pourtant, qu'Est Ensemble doit se saisir au plus tôt de cette problématique pour faire évoluer son PLUi. En effet, les constructions biosourcées peuvent contribuer à la limitation du réchauffement climatique qui est un objectif affiché par Est Ensemble.

Questions N°9 (Coefficient de biotope): *Est Ensemble est-il favorable à l'extension de cette disposition aux communes des Lilas et de Noisy-le-Sec ?*

Dans un souci d'uniformisation des règles au niveau du territoire et de limiter l'exceptions communales, Est Ensemble souhaite-t-il généraliser cette disposition à toutes les communes ?

Réponse de l'EPT « Est Ensemble »

Est Ensemble poursuit le renforcement de l'ambition environnementale du PLUi et à ce titre souhaiterait que la disposition initialement propre à Montreuil, et qui sera prochainement applicable à Romainville, puisse l'être à l'ensemble des villes du territoire.

Cependant, cette évolution devant faire l'objet d'un arbitrage par chacune des villes, il apparaît complexe de le mettre en œuvre à ce stade de la procédure de modification n°1 pour Noisy-le-Sec et Les Lilas. Cette évolution sera proposée et encouragée par Est Ensemble dans le cadre des procédures d'évolutions à venir du PLUi.

Commentaires / appréciations de la commission d'enquête

Là encore, la commission ne peut que remarquer la position volontariste du maître d'ouvrage visant à généraliser cette disposition à l'ensemble des communes.

Elle s'étonne cependant de la lourdeur de la procédure puisque, a priori, cette mesure va dans le sens des affichages politiques de toutes les communes.

Question N°10 : Est Ensemble souhaite-t-il maintenir la suppression d'une exception communale, en zones UC, UM et UH pour les indices de hauteurs 10 et 13 à Romainville ?

Réponse de l'EPT « Est Ensemble »

Concernant la suppression de la disposition spécifique à Romainville sur les indices de hauteur n°10 et 13, Est Ensemble y est favorable puisque cette évolution permet d'avoir une application homogène des règles à l'échelle du territoire.

En effet, Romainville a bénéficié dans le PLUi initial d'une exception communale, issue du PLU communal antérieur, en permettant une sur-hauteur de deux mètres pour la création de combles au-delà du 2^e et du 3^e étage. A l'usage il s'est avéré que cette sur-hauteur contribuait à créer des gabarits trop volumineux par rapport à leur environnement, avec des étages en combles utilisés comme dernier niveau plein, soit revenant finalement à proposer des gabarits de 3 ou 4 étages. Par ailleurs la combinaison des règles d'emprise au sol, d'implantation des constructions ainsi que de hauteurs à 2 ou 3 étages dans ces zones permet d'obtenir une constructibilité suffisante pour développer des projets de maisons individuelles ou d'immeubles collectifs sans que cette sur-hauteur ne s'avère indispensable à l'évolution du bâti ou à la mutation des parcelles.

Par exemple pour un terrain de 200 m² de superficie, il est estimé qu'il reste possible de construire environ 170 m² en zone pavillonnaire (40% d'emprise au sol avec deux étages), et 350 m² en zone centrale et mixte (60% d'emprise au sol avec trois étages). Cette estimation vaut pour une taille de terrain relativement modeste, alors qu'il est également courant que plusieurs terrains soient réunis pour augmenter en proportion les droits à construire.

Par ailleurs les règles d'implantation sur les terrains applicables à Romainville permettent aux projets de venir directement se positionner sur les limites séparatives.

La sur-hauteur de 2m jusqu'à présent autorisée peut donc avoir un réel impact sur les terrains avoisinants en venant créer des pignons volumineux. Le tissu diffus est composé de configurations de parcelles hétérogènes mais avec une forte empreinte de l'activité maraîchère qui avait lieu jusqu'au milieu du 20e siècle. Une grande proportion de terrains sont donc étirés en longueur et relativement étroits (8m en moyenne), ce qui pose la question des vues sur les terrains avoisinants et sur le niveau d'intimité des constructions entre elles, souhait récurrent des habitants. L'enjeu n'est donc pas uniquement la hauteur en soi, mais son insertion dans un ensemble de règles pour donner un projet s'intégrant du mieux possible dans son environnement.

Le tissu urbain sur lequel cette exception communale de sur-hauteur s'applique est en effet varié, avec des bâtiments d'habitat individuel côtoyant des immeubles anciens de faubourg, des ensembles collectifs des années 60 ou plus récents. Il n'est toutefois pas souhaité de prendre ces constructions plus hautes, fruits de l'histoire urbaine, comme point de référence pour l'urbanisme à Romainville dans les zones concernées. Il a été remarqué par ailleurs que les constructions récentes dont l'intégration au quartier est jugée la plus satisfaisante sont celles n'allant pas au maximum de la hauteur possible au moment de la délivrance du permis, correspondant à des gabarits de 2 ou 3 étages sans sur-hauteur supplémentaire.

De plus, cette suppression ne revient pas à interdire en soi la forme d'un comble dans les projets, puisque celui-ci reste possible à condition de respecter la hauteur au faitage maximale dans la zone, à savoir 10m ou 13m.

Commentaires / appréciations de la commission d'enquête

La commission d'enquête ne peut qu'être favorable à cette nouvelle disposition puisqu'elle va dans le sens de la réduction des exceptions communales.

Elle considère que l'impact sur les porteurs de projets reste à la marge puisque cette disposition ne revient pas à interdire en soi la création d'un comble dans les projets.

Cependant, elle pense qu'une approche au cas par cas devrait être privilégiée par les services instructeurs, avec éventuellement des dérogations, pour des projets anciens et notamment ceux ayant « subis » des sursis à statuer liés à l'élaboration du PLUi.

Question N°11 (Coefficient de biotope): *Est Ensemble compte-t-il, dans une évolution ultérieure du document d'urbanisme prendre en compte cette remarque ?*

Réponse de l'EPT « Est Ensemble »

Les éléments relevés par l'association Environnement 93 relatifs au coefficient de biotope ne pourront pas être repris dans le cadre du PLUi.

En effet, les indices mentionnés E, F, G et H autorisent une emprise au sol au maximum de 40%, et un pourcentage de pleine terre ambitieux entre 40 et 70%. Ainsi en termes de constructibilité sur les terrains concernés, l'imperméabilisation ne pourra être que limitée par rapport à la surface totale du terrain, et les espaces non compris entre ces deux règles ne pourront être que des espaces libres.

Il n'est donc pas apparu pertinent d'appliquer un coefficient de biotope à ces indices dans la mesure où la pleine terre remplit largement son rôle de préservation de la biodiversité. C'est également le cas pour les indices J, K, L et M qui s'appliquent sur la bande secondaire.

A titre d'information, il est rappelé que les éléments d'infrastructure ne dépassant pas le terrain naturel de plus de 60 cm ne sont pas comptabilisés dans l'emprise au sol à l'exemple de terrasses ou de rampes d'accès. Il est également précisé que l'indice H est appliqué à toutes les zones UEv du PLUi.

Commentaires / appréciations de la commission d'enquête

La commission d'enquête considère que des dispositions inscrites dans d'autres PLUi, mêmes d'Île de France, ne peuvent pas, sans analyse, être inscrites directement dans le PLUi d'Est Ensemble.

Elle pense, comme le maître d'ouvrage, qu'un coefficient de « pleine terre » supérieur à 35 %, répond bien à l'objectif de maintien de la nature en ville et ne nécessite pas de coefficient de biotope supplémentaire. En effet, les surfaces restantes non comptabilisées comme soit de la pleine terre, soit de l'emprise au sol, au sens de la réglementation, restent des surfaces libres (Pleine terre ou éventuellement des surfaces imperméabilisées mais sans emprise au sol).

Question N°12 (Gare de Bondy) : Est Ensemble compte-t-il faire droit aux demandes de la Société du Grand Paris ?

Réponse de l'EPT « Est Ensemble »

La maîtrise d'ouvrage souhaite indiquer que la Société du Grand Paris (SGP) a fait part d'un avis en tant que personne publique associée en date du 12 janvier 2022 précisant qu'elle n'avait pas de remarque à apporter sur le projet de modification n°1 et sur le PLUi.

La contribution sous forme de courrier et de mail en cette fin d'enquête publique apparaît donc en contradiction.

De plus, les éléments soulignés mentionnant l'indice C et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle « Gare de Bondy », n'évoluent pas dans le cadre du projet de modification 1 soumis à l'enquête publique et ne pourront donc pas être pris en compte à ce stade de la procédure.

Est Ensemble propose à la SGP qu'un échange approfondi autour de ce projet immobilier soit mené de manière partenariale avec elle, Est Ensemble et la ville de Bondy. Au regard des conclusions de ces échanges, des modifications pourront éventuellement être étudiées dans une prochaine procédure d'évolution du PLUi. L'échéance du projet doit également être prise en compte, Est Ensemble ne souhaite pas engager d'évolution du PLUi tant que le projet ne sera pas consolidé par les différents acteurs.

Est Ensemble tient également à rappeler que le PLUi défend une ambition environnementale forte et ne souhaite pas la restreindre de manière substantielle

d'autant plus dans des secteurs présentant une qualité environnementale a priori limitée.

Commentaires / appréciations de la commission d'enquête

La commission d'enquête adhère totalement à la position du maître d'ouvrage et regrette également l'attitude de la Société du Grand Paris qui, après avoir donné un avis en tant que Personne Publique Associée, a déposé, le dernier jour de la prolongation de l'enquête à la dernière heure, une observation sur un sujet ne faisant pas l'objet d'une modification dans la présente procédure.

Elle trouve intéressante la proposition d'un échange approfondi entre la SGP, l'EPT « Est Ensemble » et la commune de Bondy, mais s'interroge du possible doublon avec le « Comité de Pôle », institué autour de chaque gare du Grand Paris Express, qui lui aussi a pour mission de repenser le quartier autour de la gare, dans notre cas, autour de la « Gare de Bondy ».

Enfin, puisque des dérogations au règlement sont déjà inscrites dans le PLUi adopté, au profit de la SGP pour la construction des ouvrages de la ligne 15 Est, la commission pense que de nouvelles dérogations pour le réaménagement du quartier ne semblent pas nécessaires et que le maintien de la nature en ville doit être privilégié.

Avis complémentaires d'Est Ensemble

Le règlement écrit d'Est Ensemble a effectivement été amendé sur les dispositions relatives à la nature en ville et à la performance environnementale. La maîtrise d'ouvrage porte une ambition environnementale forte au sein du PLUi, et ces ajustements ont vocation à la renforcer en lien avec les attentes des villes notamment au regard de la protection des arbres sur le domaine privé.

Dans la mesure du possible, il est aussi conduit la volonté de réduire les exceptions communales ce qui a pu être le cas sur plusieurs points : l'application du coefficient de biotope et la règle de hauteur spécifique à Romainville.

Commentaires / appréciations de la commission d'enquête

La commission d'enquête ne peut que se féliciter des objectifs affichés par Est Ensemble.

Cependant, elle considère que tant que l'application du coefficient de biotope ne sera pas étendue à toutes les communes du territoire, son extension à la commune de Romainville, ne fait qu'augmenter les exceptions « communales » puisque c'est maintenant deux communes qui font exception au lieu d'une seule (Montreuil).

3.1.3. Thème 3 : Règlement graphique

Ce thème concerne moins 1 % des items issus des observations recueillies dans les registres mis à la disposition du public sur les lieux d'enquête, par voie dématérialisée ou par courrier postal.

Il regroupe la seule contribution relative au règlement graphique. Il a été abordé à titre individuel.

3.1.3.1. Analyse et synthèse des observations écrites et orales concernant le thème 3

Règlement graphique sur la commune de Montreuil

La société AXE Immobilier Développement (Mail 58) est propriétaire de la parcelle AJ 310, située 2 rue Franklin et 7 rue de Rosny à Montreuil (93100).

« Cette parcelle doit faire l'objet, dans le projet de modification n° 1 du PLUi d'EST ENSEMBLE, d'un règlement graphique ou secteur de plan de masse.

En l'état du projet de modification, ce secteur de plan de masse apparaît uniquement sur les plans de zonage n° 6.1, 6.7, 6.7.e et 6.7.g.

L'objectif de cette modification est de soustraire cette parcelle aux dispositions de la zone UC indice 91Jb2, au moins pour les règles d'implantation et de hauteur qui font l'objet de dispositions graphiques destinées à se substituer à celles du règlement écrit.

Il est donc nécessaire, en application de l'article R. 151-11 du code de l'urbanisme, de le préciser expressément dans le règlement écrit, ce qui n'est pas le cas actuellement.

Par ailleurs, les règles graphiques ne nous paraissent pas suffisamment claires notamment :

- Absence de démarcation entre la zone R+5 et la zone R+8 du bâtiment Sud,
- Absence de démarcation entre la zone R+2 (centrale) et la zone R+8 du bâtiment Sud,
- Absence de précision sur la notion d'espace vert et d'espace vert de pleine terre, etc...

Il nous semble donc nécessaire dans un souci de clarté :

- Que le règlement écrit renvoie au plan de zonage 6.7.g et précise expressément quelles sont les règles du règlement écrit qui sont écartées par ce règlement graphique,
- Et d'apporter quelques précisions à ce règlement graphique. ».

3.1.3.2. Question de la commission d'enquête à l'EPT « Est Ensemble »

Question N°13 : Quelle suite souhaite donner Est Ensemble à cette demande ?

3.1.3.3. Avis et commentaires de l'EPT « Est Ensemble »

La ville de Montreuil a également demandé des modifications sur le secteur de plan masse dans le cadre de son avis PPA qui vont être prises en compte dans le dossier approuvé et qui répondent en partie aux points soulevés dans la remarque déposée par Axe Immobilier Développement.

Est Ensemble propose de prendre en compte ces observations afin de clarifier l'application du secteur plan masse dans la perspective du développement d'un projet urbain à venir sur cet îlot.

3.1.3.4. Commentaires / Appréciations de la commission d'enquête

La commission prend acte qu'Est Ensemble souhaite prendre en compte cette demande lors de l'adoption de la modification n°1 du PLUi.

3.1.4. Thème 4 : Modification des zonages

Ce thème concerne environ 10 % des items issus des observations recueillies dans les registres mis à la disposition du public sur les lieux d'enquête, par voie dématérialisée ou par courrier postal.

Il regroupe les principales contributions relatives aux modifications des zonages notamment les modifications proposées visant le passage de zones UC, UM ou UR en zone UH.

Il a été abordé à titre individuel ou à titre collectif par plusieurs associations, notamment agréées sur le plan régional au titre de la défense de l'environnement, ainsi que par des élus du territoire (Cf. PPA).

3.1.4.1. Analyse et synthèse des observations écrites et orales concernant le thème 4 et questions de la commission par sous-thème

Modification du plan de zonage des Lilas (Plans 6.1 et 6.6)

Est Ensemble corrige une erreur de représentation graphique du parcellaire en vue de l'opération de construction dans le parc Lucie Aubrac souhaitée par la Ville des Lilas.

L'observation (Mail 49) propose de profiter de cette mise à jour pour commencer à retranscrire sous forme règlementaire dans le PLUi, le travail de la concertation citoyenne sur l'aménagement des Abords du Parc Lucie Aubrac : aboutissement d'une démarche de démocratie participative initiée par les élus.

En effet, à l'issue d'un travail de concertation de 2 ans (9 réunions et 5 ateliers) entre la Ville des Lilas, les associations locales et les citoyens : deux scénarios d'aménagement ont été retenus sur l'îlot Piattino.

- L'option n°1 majoritairement plébiscitée par les participants marquait un agrandissement du parc de 454 m² de pleine terre (30% de la parcelle) et une emprise au sol construite sur 47 % ;
- L'option n°2 qui prenait l'option de conserver la halle Piattino proposait une emprise au sol construite de 57 %.

Il est donc proposé de mettre à jour, l'indice d'emprise au sol de la parcelle n°368 en la passant à l'indice C soit une emprise de construction maximale de 60 % (contre 80 % actuellement).

Une habitante des Lilas (Mail 28) constate qu'alors que les Lilasiens se réjouissaient de la création et de la végétalisation d'un nouvel espace vert de 530m² réalisé en novembre 2021, le plan de zonage ne fait pas apparaître cet espace vert nouvellement créé, unique en son genre aux Lilas.

Questions de la commission d'enquête à l'EPT « Est Ensemble »

Question N°14 : Quelle est la position d'Est Ensemble sur cette proposition de modification de l'indice sur la parcelle n°368 ?

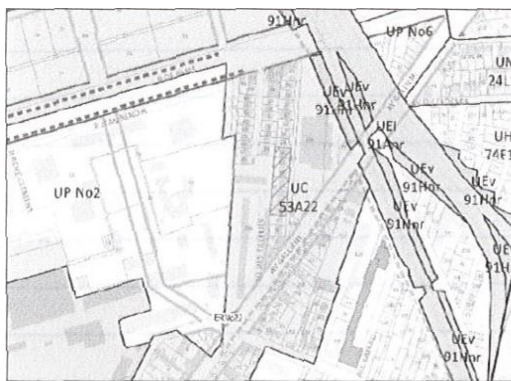
Question N°15 : Est Ensemble compte-t-il intégrer, dans la présente modification, cet espace vert au plan de zonage des Lilas ?

Changement de zonage de UC53A22 en UH74F10 à Noisy-le-Sec

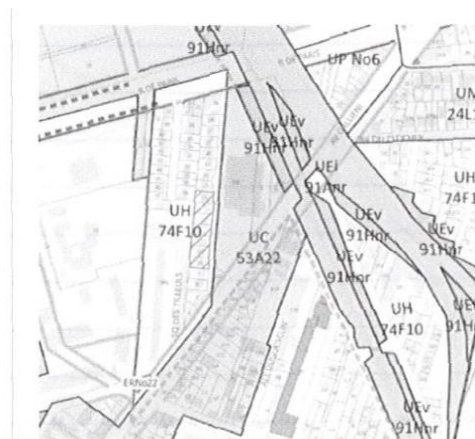
Les mails 45 et 46 concernent plus précisément la parcelle N° 37 au 148 rue de Paris (RD933) et les mails 38, 43 et 52 des parcelles sises villa Georges Blancheteau. Ces cinq contributions contestent ce changement de zonage en arguant que notamment sur la rue de Paris, côtés pairs et impairs, la hauteur des immeubles varie de 22 m à 60 m dont un immeuble de 17 étages. Ils précisent que les propriétaires sont régulièrement approchés par des promoteurs qui souhaitent leur acheter leurs biens. Ceux-ci demandent que les parcelles situées rue de Paris et celles sises villa Georges Blancheteau restent en UC53A22.

Mme Colette S. – Noisy-le-Sec (Obs. EST 9)

Identification de l'état existant :



Proposition de la modification 1 :



L'état existant codifié UC53A22 concerne :

- La Villa Georges Blancheteau
- Le square des Tilleuls (résidence et square)
- L'avenue Bürger et la parcelle 103 qui correspond à la zone de circulation Bürger (voie non publique)
- Les parcelles 308 - 309 - 3 - 127 et 115 correspond à la piscine Edouard Herriot et au square Chastagner

La proposition de modification en modification N°1 concerne : la Villa Georges Blancheteau, la résidence du square des Tilleuls, l'avenue Bürger et la parcelle 103, le nouveau zonage est UH74F10.

Du côté impair de l'avenue Bürger, (avenue non publique/parcelle 103), les parcelles 308 - 309 - 3 - 127 et 115 correspondants à la piscine Edouard Herriot et au square Chastagner sont restées en UC53A22

Si on recherche la mise en cohérence du zonage avec le tissu pavillonnaire existant afin de garantir sa préservation, les parcelles 308 - 309 - 3 - 127 et 115 ne doivent pas rester en UC53A22 .

Pour pallier le manque d'équipements sportifs et d'espaces verts dans ce quartier, la parcelle de la piscine doit être réservée pour un équipement, une nouvelle piscine ou autre équipement sportif en zone UE.

Le square Chastagner comme la municipalité le demande pour le square Truffaut et le square Hélène Keller doit être protégé par un Zonage UEv afin de mettre en cohérence le zonage comme l'ensemble des autres espaces verts, squares et parcs de la ville.

L'exiguïté de l'avenue Bürger, ne permet pas d'y construire des immeubles de 22 m de hauteur côté impair, en face de 7 bâtiments faisant partie d'un ensemble bâti, urbain et paysager remarquable, ce n'est pas cohérent.

Questions de la commission d'enquête à l'EPT « Est Ensemble »

Questions N°16 : Quelle est la position d'Est Ensemble sur le maintien ou non en UC53A22 de ces parcelles situées rue de Paris et villa Georges Blancheteau ?

Dans le cas du maintien en zone UH, Est Ensemble est-il favorable à l'extension de cette zone sur les parcelles 308 - 309 - 3 -127 et 115 ?

Réduction de la constructibilité en zone urbaine

Dans son avis transmis par le mail 20, la Préfecture de Seine-Saint-Denis fait remarquer que la modification intègre de nombreuses mesures visant à réduire les droits à construire. En plus de la préservation des cœurs d'îlots s'ajoutent des réductions de constructibilité dans la bande secondaire et des basculements de zones de centralité (UC), mixte (UM) ou en renouvellement (UR) vers un zonage pavillonnaire (UH) de moindre densité alors même qu'elles se situent dans des secteurs où l'offre de transport en commun s'intensifie. Le dossier du projet de modification n°1 doit donc être complété en démontrant et justifiant comment concilier d'une part les enjeux d'adaptation du territoire au changement climatique et au développement de la biodiversité, avec d'autre part, ceux liés à l'accès aux logements et à des espaces verts et de loisirs accessibles au plus grand nombre. De plus, il doit être démontré que les mesures de réduction de droits à construire, prévus dans le cadre de cette modification, ne nuisent pas à l'atteinte des objectifs de densification prévus par le SDRIF.

Dans son mail 61, l'association ANCA (LES AMIS NATURALISTES DES COTEAUX D'AVRON) constate que la modification n°1, se traduit par le changement de zonage de certains quartiers, qui réduit la densité des constructions, par exemple passage de UC (centralité) à UM (mixte), et/ou par la diminution des hauteurs autorisées pour certains quartiers.

Ces modifications suggèrent, de manière implicite, une baisse des objectifs de construction de logements. Mais il n'y a aucun chiffrage, aucun argumentaire sur le nombre de logements.

Elle s'interroge : Sur quoi s'appuie cette décision de baisse de la constructibilité ? Où en sommes-nous par rapport aux objectifs de logements annoncés dans le PLUi ? Où en sommes-nous par rapport aux exigences de l'Etat ?

Questions de la commission d'enquête à l'EPT « Est Ensemble »

Question N°17 : Quels éléments peut présenter Est Ensemble pour répondre à la demande de la Préfecture ?

Question N°18 : Est Ensemble peut-il expliquer les raisons de ce choix et dresser un bilan des constructions vis-à-vis des objectifs de logements annoncés dans le PLUi et des exigences de l'Etat ?

Extension de la zone UH à Romainville

Un habitant de Romainville (Mail 30) constate que l'ensemble de la zone de la rue de la Liberté, serait définie en zone UH (Habitat pavillonnaire).

Or, dans ce même quartier existent toujours à partir du 12 avenue du Président Wilson, jusqu'à l'angle de la rue de la Liberté, puis de cet angle jusqu'à l'angle de la rue Normandie-Niemen, jusqu'au 31 de cette rue, un ensemble de 15 pavillons, dont certains sont déjà répertoriés dans le volet Patrimoine du PLUi.

Par ailleurs, les terrains en partie jardin de l'ensemble des pavillons de cette zone sont déjà tous recensés comme "Espace paysager protégé" du plan de zonage.

Ne serait-il donc pas également logique de classer cette bande en zone UH comme les pavillons de la rue de la Liberté ?

Question de la commission d'enquête à l'EPT « Est Ensemble »

Question N°19 : Quelle suite souhaite donner Est Ensemble à cette proposition ?

Passage des zones UC et UR en zone UH à Bobigny

Plusieurs riverains propriétaires (Mail 77 et Obs BBY 1) de la rue Maurice Bureau et Allée Bonne Nouvelle situées à Bobigny contestent le passage en zone UC à UH pour le côté pair et en zone UR à UH pour le côté impair.

Ils précisent que nombre de riverains de cette rue se sont d'ores et déjà engagés sur des signatures de proposition d'acquisition ou de promesse de vente avec des promoteurs immobiliers.

Ils souhaitent donc le maintien de la situation actuelle.

En complément, ils remarquent que le futur découpage des parcelles de la rue présente une erreur à savoir la parcelle 109 est à la fois sur la zone UH et UC.

Ils pensent que pour harmoniser au mieux ce secteur et obtenir un carré ou un rectangle parfait, il convient que l'ensemble de l'allée Bonne Nouvelle soit dans une zone similaire à celle de la rue Maurice Bureau et sont contre le découpage brutal actuellement proposé.

Question de la commission d'enquête à l'EPT « Est Ensemble »

Questions N°20 : Quelle suite envisage de donner Est Ensemble à cette demande de maintien dans la situation initiale ? Quels éléments peut-il fournir pour expliquer la situation de la parcelle 109 ?

Passage des zones UC en zone UH à Montreuil

Par mail 67, Maître Cédric JOBELOT représentant Mesdames Marion et Judith MOURGUE expose le point de vue de ses clientes de la manière suivante :

« Mesdames Marion et Judith MOURGUE sont propriétaires indivises de la parcelle cadastrée BQ n° 63 sise au 21 bis, 23 et 25 rue de la solidarité à MONTREUIL , je vous saisis des observations suivantes sur le projet soumis à enquête :

Le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) d'Est Ensemble envisage de classer la parcelle cadastrée BQ n° 63 précitée en zone UH 91E10 – secteur de préservation alors que cette parcelle est actuellement classée en zone UC - centralité.



Classement en zone UC dans le PLUi actuel



Classement en zone UH et « Espace paysager protégé » dans le projet de modification du PLUi

La zone UH est définie de la façon suivante par le règlement du projet de modification du PLUi :

« **Définition de la zone** : la zone UH comprend les secteurs de préservation des formes urbaines existantes qui n'ont pas vocation à évoluer vers une autre forme urbaine. Le tissu urbain y est moins dense et la fonction résidentielle y est majoritaire.

Objectifs :

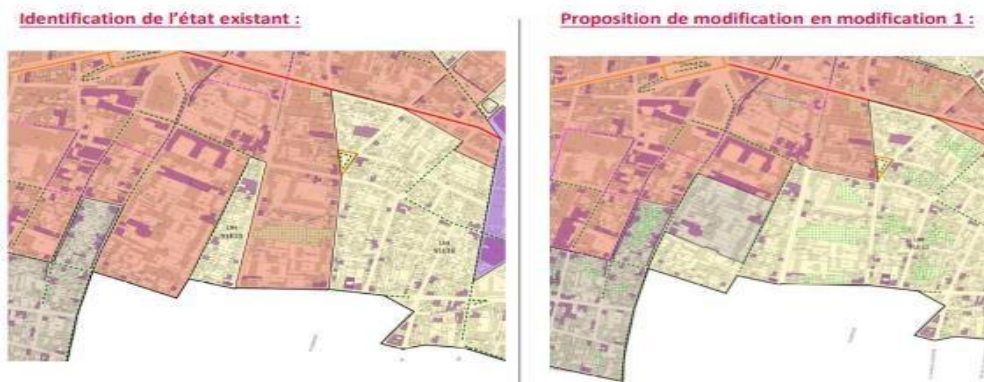
- Préservation des formes urbaines actuelles ;

- Préservation des espaces de jardins constitutifs de la trame verte du territoire ;
- Volonté d'autorisation d'évolutions ne remettant pas en cause les caractéristiques urbaines de la zone.

Rappel : Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ».

Pour justifier du parti pris adopté par le projet, le rapport de présentation (Justifications des choix retenus pour la modification n° 1 - page 133) indique que la modification vise la :

« Création d'une transition entre le centre dense et le tissu pavillonnaire, en transformant une partie de la zone de centralité (UC) en zone pavillonnaire (UH) sur secteurs identifiés sur la carte de droite, visant à réduire la constructibilité sur ces parcelles pour améliorer la cohérence avec les zones pavillonnaires limitrophes »



Ces modifications ont pour conséquence de :

- Réduire l'emprise au sol maximale de 80 % en bande principale de 20 mètres et 30 % au-delà de la bande principale à 40 % sur l'ensemble du terrain ;
- Réduire la hauteur maximale de 19,50 mètres en bande principale à 10 mètres ;
- Augmenter les exigences de pleine terre de 15 % (+20% biotope) sur la bande principale de 20 mètres et 50 % au-delà de la bande principale à 40 % sur l'ensemble du terrain.

Or, ce classement entre en contradiction manifeste avec les orientations prévues par ce même projet de modification du PLUi.

En effet, le projet de modification n° 1 du PLUi identifie la parcelle dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques comme :

(i) Zone où « Favoriser la mixité sociale et l'équilibre de l'offre », en privilégiant :

- La réalisation de logements abordables (accession sociale ou logement intermédiaire), sur les secteurs qui subissent la plus forte pression foncière
- La réalisation de logements sociaux sur les communes limitrophes de Paris (Pantin, Le Pré Saint-Gervais, Les Lilas, Bagnolet et Montreuil) » (page 15 et 16 des OAP thématiques) ;

(ii) Zone où « Maintenir et conforter une vocation mixte favorable à l'activité économique dans une logique de mixité fonctionnelle et veiller à l'insertion urbaine des activités » (page 26 et 27 des OAP Thématiques) ;

(iii) Zone où « Assurer un développement économique diversifié (c'est-à-dire permettant le développement de commerces, de bureaux, d'artisanat etc...) sur l'ensemble de la commune de Montreuil » (D'ailleurs, dans le cadre de cette OAP, la parcelle est identifiée comme étant située dans une zone UC ou UM !)

(iv) Zone où « Renforcer la mixité fonctionnelle et faciliter l'accueil de services et activités complémentaires aux commerces » (page 34 et 35 des OAP Thématiques).

Il est donc particulièrement surprenant que le projet de modification du PLUi prévoit de classer la parcelle précitée en zone UH dès lors que celle-ci n'est pas située dans un secteur ayant vocation à constituer un tissu urbain « moins dense » et où « la fonction résidentielle y est majoritaire » !

Au contraire, ce secteur est identifié par les OAP thématiques du projet de modification du PLUi comme devant favoriser la mixité sociale et l'équilibre de l'offre de logement en privilégiant la réalisation de logements abordables et de logements sociaux.

Ces OAP rappellent ainsi la nécessité d'ouvrir ce secteur à la mixité sociale et d'y développer une offre importante de logements :

« L'insuffisance de l'offre existante par rapport aux besoins, l'attractivité du marché immobilier (importance de l'offre, prix en deçà des prix parisiens, voire métropolitains) contribuent à accroître les écarts sociaux sur le territoire et le risque d'une fragmentation territoriale de plus en plus marquée : les nouvelles populations sont plus aisées, bénéficiant du développement de l'offre neuve sur le territoire et captant les biens les plus attractifs (secteurs pavillonnaires, en centre-ville) (...) » ;

« Le Programme Local de l'Habitat (PLH), adopté le 13 décembre 2016, visait ainsi à développer une offre importante de logements, afin de permettre le desserrement des ménages sur le territoire et de freiner les départs des familles ».

Ces orientations seront nécessairement compromises par le classement en zone UH qui a pour objet de « préserver » la forme pavillonnaire et de limiter le potentiel de constructibilité du secteur et qui, de fait, constituera un obstacle à l'offre de logements abordables et de logements sociaux dans ce secteur.

Rappelons en effet que le rapport de présentation justifie ce classement en zone UH de la façon suivante : « Création d'une transition entre le centre dense et le tissu pavillonnaire, en transformant une partie de la zone de centralité (UC) en zone pavillonnaire (UH) sur secteurs identifiés sur la carte de droite, visant à réduire la constructibilité sur ces parcelles pour améliorer la cohérence avec les zones pavillonnaires limitrophes ».

De même, le classement en zone UH est contraire aux objectifs précités applicables à ce secteur de :

- « Maintenir et conforter une vocation mixte favorable à l'activité économique dans une logique de mixité fonctionnelle et veiller à l'insertion urbaine des activités » ;

- « Assurer un développement économique diversifié (c'est-à-dire permettant le développement de commerces, de bureaux, d'artisanat etc. sur l'ensemble de la commune de Montreuil) ».

En effet, le règlement relatif à la zone UH prévoit de limiter, à Montreuil, les destinations et sous-destinations liées aux activités d'« Artisanat et commerce de détail » et de « Bureau », obérant ainsi le développement de bureaux et d'artisanat.

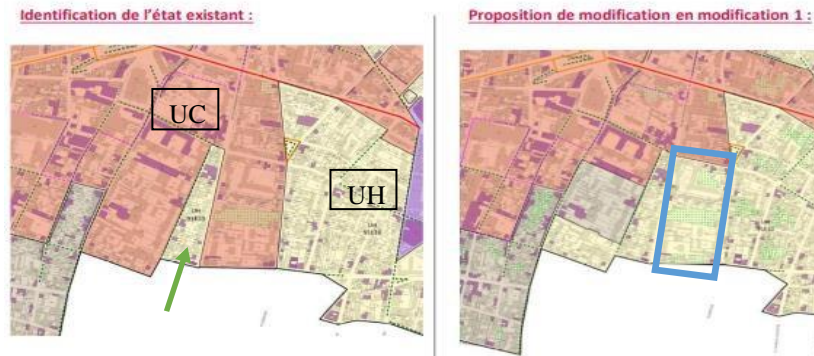
Il est donc manifeste que les caractéristiques de la zone UH ne correspondent pas et entrent même en contradiction avec les orientations prévues pour ce secteur.

Au surplus, notons que le classement en zone UH a pour objectif la « Préservation des espaces de jardins constitutifs de la trame verte du territoire ».

Au cas d'espèce, la parcelle n'est pas située dans la trame verte ou bleue du territoire.

Enfin, et plus globalement, l'on notera que le rapport de présentation justifie ce classement en zone UH pour créer une « transition entre le centre dense et le tissu pavillonnaire ».

A n'en pas douter, en supprimant le classement en zone UC de ce secteur (en bleu dans le plan ci-dessous), les rédacteurs du projet ont souhaité lisser le plan de zonage et supprimer l'enclavement de la zone UH (en vert dans le plan ci-dessous) située entre deux embranchements de la zone UC.



Extrait du rapport de présentation (page 133)

C'est d'ailleurs ce qu'ils indiquent en justifiant ce choix par la création d'une « transition ».

Néanmoins, si cette modification opère une clarification visuelle du plan zonage, cette dernière est purement artificielle et n'est pas justifiée sur le fond.

En effet, l'on constatera que l'ensemble des plans susvisés des OAP distingue expressément ce secteur au sein de la zone UH.

De sorte que, par les objectifs et orientations qui lui sont applicables, il y a bien lieu de différencier ce secteur des zones pavillonnaires alentour.

L'uniformisation de cette zone UH n'est donc pas justifiée mais est, au contraire, incompatible avec le reste des dispositions du projet de modification du PLUi. ».

Question de la commission d'enquête à l'EPT « Est Ensemble »

Question N°21 : Quelle suite envisage de donner Est Ensemble à cet argumentaire et souhaite-t-il maintenir cette évolution ?

Interdiction des sous-destinations « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et de la sous-destination « commerce de gros » au sein du secteur de projet UPR03e

Dans son mail 56, M. Claude de GRERAUVILLIERS – FIMINCO SAS / ROUSSEL VIE représenté Maître Bernard LAMORLETTE conteste l'interdiction des sous-destinations « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et de la sous-destination « commerce de gros » au sein du secteur de projet UPR03e avec le raisonnement suivant :

« Le rapport de présentation complémentaire relatif à la modification n°1 du PLUi Est Ensemble justifie cette modification en énonçant qu'il s'agit de diversifier les fonctions urbaines et futures implantations au sein de la ZAC.

Or, aussi bien le dossier de création que le dossier de réalisation de la ZAC prévoient le développement du secteur Biocitech en favorisant l'activité déjà mise en œuvre sur le site.

On rappellera, à ce titre, qu'il n'existe aucune préséance juridique du plan local d'urbanisme sur la ZAC.

La diversification des fonctions urbaines et des futures implantations sur ce secteur telle que proposée par l'EPT4 et encore plus par la commune de Romainville dans son avis du 22 décembre 2021, est ainsi contraire à la programmation de la ZAC.

Interdire les sous-destinations précitées nuirait en effet au développement du site Biocitech, pourtant présenté par les pouvoirs publics comme un site particulièrement stratégique.

Et interdire l'ensemble de la destination « commerce et activité de service », comme le souhaite la commune de Romainville (cf. avis du 22 décembre 2021), serait un réel coup d'arrêt au développement du site.

En effet, comme l'écrit la Banque des Territoires, « Biocitech compte également une réserve foncière importante [de 34 058m²] qui permettra de développer des opérations tertiaires et commerciales d'ampleur pour le territoire ».

L'interdiction des sous-destinations proposée est, au surplus, particulièrement incohérente compte tenu de la justification avancée par la ville qui serait de diversifier les fonctions urbaines. On a en effet du mal à comprendre comment la diversification des fonctions urbaines pourrait passer par l'interdiction de certaines sous-destinations, voire destinations.

Si les pouvoirs publics visent réellement une diversification des fonctions urbaines et futures implantations, notamment en raison de l'existence des commerces présents dans le Village des Marques situé à proximité du site Biocitech, alors l'interdiction devrait plutôt être restreinte à la sous-destination commerce de détail

Partant, l'implantation de constructions à destination de commerce et d'activité de service ne doit pas être limitée au sein du site Biocitech et donc au sein du secteur de projet UPR03e.

Une telle interdiction relèverait de l'erreur manifeste d'appréciation. ».

Question de la commission d'enquête à l'EPT « Est Ensemble »

Question N°22 : Quelle suite envisage de donner Est Ensemble à cet argumentaire et souhaite-t-il maintenir cette nouvelle interdiction ?

3.1.4.2. **Avis et commentaires de l'EPT « Est Ensemble » et commentaires / appréciations de la commission d'enquête**

Question N°14 (Les Lilas) : Quelle est la position d'Est Ensemble sur cette proposition de modification de l'indice sur la parcelle n°368 ?

Réponse de l'EPT « Est Ensemble »

La maîtrise d'ouvrage précise que cette correction portant sur la délimitation de la zone N par rapport à la parcelle n°84 présente dans le dossier de modification 1 relève d'une erreur matérielle portée sur le plan de zonage. Le projet de modification n°1 ne comporte pas d'autres évolutions concernant l'aménagement des abords du parc Lucie Aubrac, et il ne pourra donc pas y avoir de changement sur l'indice C applicable à ce stade de la procédure car cet élément n'a pas été soumis à l'enquête publique.

Les évolutions règlementaires du secteur seront intégrées dans le PLUi dans le cadre d'évolutions ultérieures, une fois que le projet sera définitivement arrêté.

Commentaires / appréciations de la commission d'enquête

La commission adhère à la position développée par Est Ensemble. En effet, elle considère que la retranscription dans le règlement de dispositions, certes issues d'une large concertation avec le public, ne peut se faire avant sa validation définitive par l'exécutif communal.

Question N°15 : Est Ensemble compte-t-il intégrer, dans la présente modification, cet espace vert au plan de zonage des Lilas ?

Réponse de l'EPT « Est Ensemble »

La maîtrise d'ouvrage propose de ne pas prendre en compte la demande de création d'un nouvel espace paysager protégé car cette modification ne fait pas partie du dossier d'enquête publique.

La pertinence de créer un espace paysager protégé ou tout autre outil de protection des espaces verts pour cet espace pourra être étudié dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi en lien avec la ville des Lilas et l'évolution souhaitée sur ce secteur.

Commentaires / appréciations de la commission d'enquête

La commission d'enquête ne comprend pas la position prise par Est Ensemble. Certes ce changement de zonage n'a pas été prévu dans la modification n°1, Pourtant, cet espace vert a été créé par la commune des Lilas elle-même, nous supposons donc qu'elle n'envisage pas une évolution sur ce secteur visant à la suppression de cet espace vert. En complément, la commission estime que les Lilasiens n'auraient pas exprimé leur opposition à l'inscription d'une protection sur ce nouvel espace existant alors que la commune est déficitaire en espaces verts accessibles au public.

En résumé, la commission d'enquête pense qu'il est pertinent d'inscrire une protection dès la modification n°1 sur ce nouvel espace vert existant.

Questions N°16 (Noisy-le-Sec) : Quelle est la position d'Est Ensemble sur le maintien ou non en UC53A22 de ces parcelles situées rue de Paris et villa Georges Blancheteau ?

Dans le cas du maintien en zone UH, Est Ensemble est-il favorable à l'extension de cette zone sur les parcelles 308 - 309 - 3 -127 et 115 ?

Réponse de l'EPT « Est Ensemble »

La maîtrise d'ouvrage souhaite maintenir le zonage proposé dans le projet de modification n°1 UH 74F10.

En effet, le passage en zone pavillonnaire (UH) de ce secteur a pour objectif de préserver les caractéristiques urbaines du secteur. Le quartier étant soumis à une forte pression foncière, ce secteur apparaît comme un espace plus apaisé : moins dense en hauteur et en emprise au sol et avec davantage d'espaces de pleine terre permettant également de protéger la biodiversité et de lutter contre les phénomènes d'îlots de chaleur urbain. De plus, des constructions présentant un intérêt patrimonial sont identifiées au droit de l'avenue Burger ; et il est donc indispensable de préserver leur environnement direct à travers un zonage adapté.

Les demandes émanant de l'Observation n°9 et du mail n°44 sur les parcelles cadastrées section D n°308, 309, 3, 127 et 115 correspondants au square Chastagner et à la piscine Edouard Herriot souhaiteraient un passage en UE du site de la piscine, et le classement en UEv du square Chastagner dans la même logique que les squares Truffaut et Hélène Keller classés en UEv dans le cadre du projet de modification n°1.

La maîtrise d'ouvrage ne souhaite pas ajuster le zonage de ce secteur à court terme.

En effet, ces équipements font partie du secteur d'étude Pont de Bondy porté par Est Ensemble en partenariat avec les villes de Noisy-le-Sec, Bondy et Bobigny. Ce quartier est qualifié comme secteur de centralité à l'échelle de la Plaine de l'Ourcq et plusieurs réflexions sont en cours :

- Etude urbaine sur un rayon d'1.5 km autour de la future gare du Grand Paris Express (GPE) pour poser les conditions de développement d'une centralité tout à la fois porte d'entrée métropolitaine et quartier de vie intercommunal ;
- Etude de pôle sur les espaces publics et les interconnexions de la gare du GPE dans un rayon de 800m autour de la future station de métro pour garantir un accès facilité pour tous au pôle multimodal du Pont de Bondy ;
- Projet d'aménagement et de valorisation artistique des dessous des ponts, avec une première action de préfiguration en mai 2019 : la fresque murale d'une pile de l'autoroute A3 réalisée par BATSH et des terminales du lycée Madeleine Vionnet à Bondy sur les berges du canal. A terme, des aménagements et des usages multiples (commerces, services, activités ludiques, mise en peinture, mise en lumière, parking, etc.) sont envisagés pour offrir plus de confort aux usagers du Pont de Bondy.

Une fois ces études achevées des éléments pourront être traduits de manière réglementaire et incorporés dans une procédure d'évolution ultérieure du PLUi. Cela pourrait concerner des changements de zonage adaptés au devenir du quartier, or il pourrait apparaître incohérent de modifier dorénavant le zonage s'appliquant à ce site en cours d'étude devant aboutir à une adaptation des règles applicables au secteur.

Commentaires / appréciations de la commission d'enquête

La commission d'enquête comprend les arguments présentés par Est Ensemble, elle fait cependant remarquer que les mesures de protection, autour des constructions présentant un caractère patrimonial, prévues dans le PLUi actuellement opposable n'incluent pas le type de zonage (UH) devant entourer ces constructions. Si Est Ensemble souhaite pouvoir définir un type de zonage à proximité d'un bâtiment à caractère patrimonial, il lui faudra l'inscrire lors de la révision allégée à objet unique (Patrimoine) à venir.

Il faut noter que tous les bâtiments ayant un intérêt patrimonial ne sont pas tous situés en zone UH, comme les deux tours « Mercuriales » à Bagnolet par exemple.

Enfin, la commission trouve pertinent d'attendre les résultats de l'étude en cours au niveau du Pont de Bondy, avant de faire évoluer les zonages dans la zone d'étude.

Question N°17 (Réduction de la constructibilité) : Quels éléments peut présenter Est Ensemble pour répondre à la demande de la Préfecture ?

Question N°18 (Réduction de la constructibilité) : Est Ensemble peut-il expliquer les raisons de ce choix et dresser un bilan des constructions vis-à-vis des objectifs de logements annoncés dans le PLUi et des exigences de l'Etat ?

Réponse de l'EPT « Est Ensemble »

Les objectifs de densification et de construction portés par le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France et repris dans le Plan local de l'habitat (PLH) d'Est Ensemble représentent la construction de 2 800 logements annuel soit 14 000 sur la période allant de 2016 à 2020. En consultant les données Sitadel de juin 2021, repris dans la note de l'Etat « Production de logements – Synthèse régionale, Nombre de logements autorisés en 2020 en Ile-de-France » nous pouvons constater que les 9 communes du territoire d'Est Ensemble ont rempli et même dépassé les objectifs de production. Entre 2016 et 2020, le territoire d'Est Ensemble a atteint ses objectifs à hauteur de 160 % en matière de production de logements dépassant ainsi l'objectif de production de logement de 60%.

Lors de l'élaboration du PLUi en 2020, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a mis en avant l'objectif de mettre en adéquation le développement urbain et l'arrivée des transport en commun ainsi que le renforcement des outils de maîtrise du développement urbain à travers des études urbaines notamment lorsque les secteurs ne sont pas encore desservis par des projets de transports finalisés (M11 en 2024, T1 en 2027 non financé dans sa 2^e phase, ligne 15 du GPE en 2030 ou encore le TZEN 3 non encore financé dans sa totalité).

De fait, les éléments portées par la procédure actuelle de modification du PLUi qui visent à réduire le développement dans certaines zones notamment par le passage de zones UC (zone centrale) à UH (pavillonnaire) à Bobigny, Montreuil et Noisy-le-Sec ou UM (mixte) et UR (renouvellement urbain) à UH n'empêcheront pas la réalisation des objectifs de constructions. A contrario ceux-ci doivent permettre de mieux satisfaire aux enjeux de cohérence paysagère avec les formes urbaines existantes.

Sur le plan environnemental, cette réduction des droits à construire permet également une meilleure prise en compte de l'enjeu de création d'espaces verts ouverts au public notamment en lien avec les études en partenariat avec l'Institut Paris Région ou le bureau d'étude missionné par Est Ensemble, Even Conseil, et pour atteindre l'objectif de 10m² d'espaces verts/habitant ou avec le souhait de développer les espaces paysagers protégés (EPP) pour satisfaire aux enjeux de protection de la biodiversité, au renforcement du cycle naturel de l'eau et à la lutte contre le phénomène d'ilot de chaleur urbain.

En outre, Est Ensemble rappelle que le PLUi est voué à des évolutions régulières afin de prendre en compte au plus proche la réalité et permettra donc une adaptation du zonage avec les objectifs de développement urbain lorsque ceux-ci seront validés techniquement et politiquement.

Commentaires / appréciations de la commission d'enquête

Pour la commission d'enquête, les arguments développés par Est Ensemble démontrent que la réduction de la constructibilité n'entraîne aucune conséquence sur le respect du nombre de logements à construire prévu tant par le SDRIF que dans le PLHi. En effet, Est Ensemble a atteint ses objectifs à hauteur de 160 % en matière de production de logements dépassant ainsi l'objectif de production de logement de 60%.

Question N°19 (Extension de la zone UH à Romainville) : Quelle suite souhaite donner Est Ensemble à cette proposition ?

Réponse de l'EPT « Est Ensemble »

La maîtrise d'ouvrage précise que cette demande de modification ne faisant pas partie du dossier soumis à l'enquête publique, elle ne peut donc pas être prise en compte à ce stade de la procédure.

Cependant, il n'est pas souhaité, à ce stade, faire passer un îlot complet de la zone mixte vers la zone pavillonnaire au regard de la variété des bâtiments présents correspondant mieux à la première dénomination.

La présence d'un espace paysager protégé n'est pas incompatible avec une certaine constructibilité permise en zone UM (mixte).

Commentaires / appréciations de la commission d'enquête

La commission prend acte des arguments présentés par Est Ensemble et notamment que cette proposition d'évolution n'entre pas dans le cadre de la modification n°1 du PLUi telle que présentée à enquête publique.

Questions N°20 (Passage des zones UC et UR en zone UH à Bobigny) : Quelle suite envisage de donner Est Ensemble à cette demande de maintien dans la situation initiale ? Quels éléments peut-il fournir pour expliquer la situation de la parcelle 109 ?

Réponse de l'EPT « Est Ensemble »

La maîtrise d'ouvrage ne souhaite pas revoir le zonage proposé dans le projet de modification n°1 soit UH 70M10.

En effet, le secteur de la Courneuve a connu une très forte densification ces dernières années, il convient de pouvoir apaiser ce secteur en protégeant le tissu pavillonnaire existant et relevant d'une identité propre à Bobigny de l'urbanisation des années 50 / 60.

La maîtrise d'ouvrage a souhaité conserver la cohérence urbaine de ce secteur pavillonnaire en harmonisant les volumes constructible de part et d'autre de la rue. C'est dans ce contexte que les propositions de changement de zonage ont été faites.

Concernant la parcelle cadastrée section A n°109, le découpage de la parcelle résulte d'un choix conscient de la maîtrise d'ouvrage d'en un soucis de cohérence du périmètre sur l'ensemble de la zone. Pour rappel, le découpage d'une zone du PLUi n'est pas tenu de suivre les limites parcellaires.

Commentaires / appréciations de la commission d'enquête

La commission d'enquête comprend les arguments présentés par Est Ensemble et sa volonté d'apaiser ce secteur qui a connu une très forte densification ces dernières années.

Bien que le découpage d'une zone du PLUi n'est pas tenu de suivre les limites parcellaires, en particulier dans ce cas pour la parcelle A n°109, la commission

considère cependant, pour la bonne compréhension des propriétaires et la conduite d'un éventuel projet sur leur parcelle, comme pertinent de faire coïncider, autant que possible, le découpage en zones du PLUi avec les limites parcellaires d'autant plus quand les parcelles sont de tailles relativement réduites.

Question N°21 (Passage de zone UC en UH à Montreuil) : Quelle suite envisage de donner Est Ensemble à cet argumentaire et souhaite-t-il maintenir cette évolution ?

Réponse de l'EPT « Est Ensemble »

Les arguments soulevés par cette observation mettent en avant une erreur matérielle concernant la mise à jour des Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques en lien avec l'évolution du plan de zonage.

Aussi, il est proposé de procéder à ces corrections dans le cadre du dossier d'approbation.

Le changement de zonage a pour objectif d'éviter une poursuite de la dénaturation du tissu hérité montreuillois dont l'identité s'exprime à travers une mixité morphologique caractéristique : maisons accolées, maison bourgeoise, immeuble de rapport, petit collectif... Or, la zone UC tend à une normalisation du tissu et à une perte de cette identité qui participe à la forte attractivité de Montreuil.

Plus globalement, « la zone UC regroupe les secteurs de centralité du territoire, existants ou à créer. » (Extrait p.145 du règlement du PLUi). Ce secteur à l'écart de la dorsale centrale rue de Paris – Croix-de-Chavaux – Hôtel de Ville correspondait initialement à une centralité à créer. Or le projet territorial de la Ville de Montreuil a évolué depuis l'approbation de la première version du PLUi, avec une priorité désormais donnée à l'émergence d'une ville résiliente en réaction à une densification du territoire dépassant largement les objectifs du Plan Local de l'Habitat et remettant en cause le cadre de vie des habitants.

Au regard de ces éléments, la zone UH (pavillonnaire) correspond au projet de la ville de la zone UH avec une « préservation des formes urbaines existantes qui n'ont pas vocation à évoluer vers une autre forme urbaine. Le tissu urbain y est moins dense et la fonction résidentielle y est majoritaire. »

Commentaires / appréciations de la commission d'enquête

Contrairement aux affirmations d'Est Ensemble, on ne peut considérer que l'absence de mise à jour des Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques en lien avec l'évolution du plan de zonage envisagée, soit une erreur matérielle.

Pour la commission d'enquête, a minima, on peut considérer que la non-mise à jour des Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques comme un oubli dans le rapport de présentation de la modification n°1 !

En tout état de cause, la commission d'enquête ne peut que constater, comme le fait d'ailleurs remarquer le conseil des propriétaires, l'incohérence entre la

proposition de modification du zonage et les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques.

Question N°22 (Interdiction de sous-destinations au sein du secteur UPR03e) : *Quelle suite envisage de donner Est Ensemble à cet argumentaire et souhaite-t-il maintenir cette nouvelle interdiction ?*

Réponse de l'EPT « Est Ensemble »

Il est demandé la suppression de l'interdiction des sous-destinations « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « commerce de gros ». La SCI Roussel Vie et le Groupe Fiminco soulèvent en effet que la proposition d'interdiction des sous-destinations « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « commerce de gros » ne serait pas cohérente avec l'intention de la collectivité de diversifier les formes urbaines et nuirait gravement au potentiel de développement du site.

1.1 Est Ensemble tient tout d'abord à préciser, que à la suite d'une demande de la ville de Romainville en tant que Personne Publique Associée à cette Modification n°1 du PLUi, il est proposé que l'ensemble de la destination « commerces et activités de services » soit interdite sur la zone UPRo3e. Cette proposition de la commune de Romainville est notamment justifiée par le fait que la zone UPRo3e se situe dans la ZAC de l'Horloge, entre la zone UPRo3a (occupée, en partie, par le centre commercial Paddock Paris) et une zone UA (contenant notamment le parc d'activités Biocitech).

Ainsi, ces destinations sont actuellement fortement présentes en immédiate proximité de la zone UPRo3e. Aujourd'hui, ce sont notamment 30 158m² de surface de plancher dédiées aux commerces qui ont été autorisées au sein de la ZAC de l'Horloge, alors que les dossiers de création et de réalisation de la Zac ne prévoyaient que 29 000m². En conséquence, afin de permettre pleinement le développement économique et le fonctionnement à terme des activités de services et des commerces déjà en place, il n'apparaît pas opportun de développer des destinations similaires sur cette zone.

1.2 En revanche, l'interdiction de ces destinations permettra de favoriser le développement d'une zone d'emplois diversifiés, en s'orientant vers l'implantation de destinations non ou peu présentes telles que les activités des secteurs secondaires et tertiaires dont fait d'ailleurs partie l'entreprise Biocitech évoquée par la SCI Roussel Vie et le Groupe Fiminco.

Pour rappel, seront toujours admis dans la zone UPRo3 :

- Les hébergements ;
- Les industries ;
- Les entrepôts ;
- Les bureaux ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics (locaux et bureaux des administrations publiques, locaux techniques et industriels des administrations

publiques, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public) ;

- Les exploitations forestières ;
- Les exploitations agricoles sous condition qu'elles soient compatibles avec la vocation urbaine de la zone.

Au regard de ces éléments, la maîtrise d'ouvrage propose de ne pas donner suite à cette demande de la SCI Roussel Vie et du Groupe Fiminco.

Commentaires / appréciations de la commission d'enquête

Tout d'abord, la commission d'enquête s'interroge en quoi les sous-destinations « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « commerce de gros » sont nécessaires au développement des activités du site Biocitech qui a priori accueille des start-ups plutôt dans le domaine pharmaceutique ou parapharmaceutique. Sauf à vouloir totalement diversifier ses activités, ces interdictions n'engagent pas l'avenir et le développement du site Biocitech tel qu'il fonctionne actuellement.

En revanche, on peut s'étonner, à la vue des arguments développés par la maîtrise d'ouvrage, que dans le secteur UPR03e ne soit pas interdit la sous-destination « commerce de détail ». C'est d'ailleurs, ce que demande la commune de Romainville, dans son avis PPA, visant à interdire dans cette zone, la totalité de la destination « commerces et activités de services ».

La commission ne peut qu'adhérer à cette proposition, émise par Romainville puisque dans la cadre de la ZAC de l'Horloge, ce sont notamment 30 158m² de surface de plancher dédiés aux commerces qui ont été autorisés alors que les dossiers de création et de réalisation de la Zac ne prévoyaient que 29 000m².

3.1.5. Thème 5 : Emplacements réservés

Ce thème concerne 9 % des items issus des observations recueillies dans les registres mis à la disposition du public sur les lieux d'enquête, par voie dématérialisée ou par courrier postal.

Il regroupe les principales contributions relatives aux emplacements réservés notamment des modifications de ceux-ci et des adaptations, des corrections d'erreurs matérielles voir leur illégalité.

Il a été abordé à titre individuel ou à titre collectif par plusieurs associations, notamment agréées sur le plan régional au titre de la défense de l'environnement.

3.1.5.1. Analyse et synthèse des observations écrites et orales concernant le thème 5 et questions de la commission par sous-thème

Emplacements réservés ERR1 à ERR11 au profit de la Région Ile de France (Romainville)

Une observation (Mail 4) rappelle que les emplacements réservés se doivent d'être cohérents avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUi et remarque que la réserve foncière que constituent les Emplacements Réservés n°1 à 11 de la Région Île de France sur une Zone Naturelle est incompatible avec les objectifs du PADD. En effet, le projet qui avait justifié le classement initial des emplacements réservés ERR1 à ERR11 est le projet d'Ile de Loisirs porté par la Région Île de France sur les 64 hectares d'espaces verts. Ceux-ci étaient destinés à accueillir l'aménagement d'espaces verts et d'équipements de loisirs soit des équipements destinés aux sports et aux loisirs, aux jardins familiaux et aux équipements de plein air et à la mise en valeur écologique des sites. La construction d'installations d'intérêt général sur le site de la forêt de la Corniche des Forts ne peut être retenue en dehors de ceux-ci-dessus.

Question de la commission d'enquête à l'EPT « Est Ensemble »

Question N°23 : Quelle position souhaite adopter Est Ensemble sur cette problématique ?

Création d'un nouvel emplacement réservé (ERN°30) pour création d'espace vert (Noisy-le-Sec)

Des observations (Mails 5&6) relèvent : « Une parcelle n'est pas numérotée et pensent qu'il s'agit de la parcelle E281 et constatent une erreur sur la délimitation de cette parcelle qui, dans la réalité, est amputée d'une partie de jardin de la parcelle E053. Les autres documents qui se réfèrent à ce nouvel emplacement réservé sont eux cohérents. ».

Question de la commission d'enquête à l'EPT « Est Ensemble »

Question N°24 : Est Ensemble compte-t-il corriger cette erreur matérielle ?

Modification de la destination de l'emplacement réservé ERRLI1

Une habitante des Lilas (Mail 28) constate que la modification n°1 du PLUi fait apparaître aux Lilas la création de 3 zones UA d'activités économiques mais toujours aucune création de zone Naturelle ni d'espaces verts.

Afin de mettre en cohérence le projet d'emplacement réservé de la ville des Lilas avec le PADD d'Est Ensemble, elle propose la création d'un « espace vert paysager protégé » de 530 m² sur l'emplacement réservé ERRLI1.

Question de la commission d'enquête à l'EPT « Est Ensemble »

Question N°25 : Est Ensemble compte-t-il prendre en compte cette demande ?

Emplacement réservé ERNo2 (Noisy-le-Sec)

Dans son mail 74, l'association « Environnement 93 » propose que cet emplacement réservé ne soit pas être uniquement réservé qu'à un projet de voirie, mais soit préserver un espace boisé, qui devrait être classé en EPP sinon en UEv.

Question de la commission d'enquête à l'EPT « Est Ensemble »

Question N°26 : Est Ensemble est-il favorable à cette proposition ?

Emplacement réservé n° ELLI 12 (Les Lilas)

La commune des LILAS a demandé que l'emplacement réservé logements n° ELLI 12 (parcelle cadastrale G69) comporte la répartition de types de logements suivante :

- 30% de logements locatifs sociaux,
- 30% d'accession sociale,
- 40% d'accession libre.

Par mail 66 et dans l'observation LIL 1, l'association « Le Cri du Coq », représentant elle-même différents copropriétaires riverains rue des Bruyères et rue du Coq Français aux LILAS, différents propriétaires riverains et les promoteurs immobiliers demandent de concert que cette répartition soit portée à :

- 30% de logements locatifs sociaux,
- **25% d'accession sociale,**
- **45% d'accession libre.**

Cette nouvelle répartition permet de trouver un projet immobilier en cohérence avec les attentes des différentes parties, et entre dans le cadre d'un protocole d'accord entre les riverains et le promoteur. Le projet a été présente à la Mairie des LILAS, et n'a pas reçu d'opposition.

Question de la commission d'enquête à l'EPT « Est Ensemble »

Question N°27 : Est Ensemble est-il favorable à cette évolution ?

Servitude de localisation n° SLRo1 et SLRo2 (Romainville)

Dans son observation (EST 5), M. Claude de GRERAUVILLIERS – FIMINCO SAS / ROUSSEL VIF représenté Maître Bernard LAMORLETTE font remarquer une incohérence entre la pièce 6. *Plan de zonage – 15. Liste des emplacements réservés* (Page 25) où n'apparaît que l'emplacement réservé SLRo1 pour la création d'un lycée et la pièce 6. *Plan de zonage – 16. Atlas des emplacements réservés* où apparaissent les emplacements réservés SLRo1 et SLRo2 avec la même destination et où sont scindés en deux, les parcelles décrites dans la pièce 6. *Plan de zonage – 15. Liste des emplacements réservés (SLRo1)*, parcelles (G52, G54 et G63) d'une part et parcelles (P78, P79, P34, P35, P150, P38, P39, P40, P71, P74, P75, P70, P76, P72, P73, P30, P31, P32, P33, P77, P41, P42, P43 et P44) d'autre part.

Dans son mail 56, il conteste la pertinence de la servitude SLRo1 en développant les arguments suivants :

«

- Lors de l'approbation du PLUi, l'EPT Est-Ensemble a institué une servitude de localisation SLRo1, laquelle apparaît matérialisée, au plan de zonage, sur le site Biocitech :



Pourtant, il convient de relever que la liste des emplacements réservés, comprenant également les différentes servitudes de localisation, indique que la servitude SLR01 a pour objet la création d'un lycée d'une emprise au minimum de 8.000 m2 et que les parcelles concernées sont cadastrées G n° 52, 54 et 63 ainsi que P n° 78, 79, 34, 35, 150, 38, 39, 40, 71, 74, 75, 70, 76, 72, 73, 30, 31, 32, 33, 77, 41, 42, 43 et 44.

Il apparaît ainsi que la définition de la servitude est erronée puisque, tout d'abord, la pastille « SLR01 » correspond en fait à la parcelle G n° 68.

Ensuite, on notera que la parcelle G n°54 est une parcelle de taille très réduite et éloignée des autres parcelles (fléchée en rouge sur le plan ci-dessous).

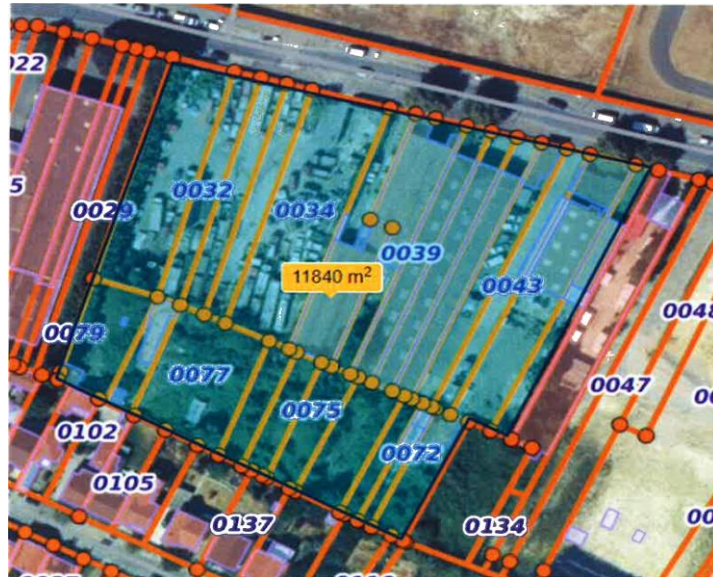
Enfin, la parcelle G n°52 correspond à une partie du siège de l'EPT Est-Ensemble.



Dès lors, il apparaît qu'une erreur a été commise par l'EPT Est-Ensemble lors de l'institution de la servitude de localisation pour l'implantation du lycée.

Il s'agit d'ailleurs de l'une des justifications au recours exercé par Groupe Fiminco à l'encontre de la délibération ayant approuvé le PLUi, recours ayant donné lieu à un jugement qui n'est pas encore devenu définitif.

Les parcelles cadastrées section P, situées de l'autre côté de la rue du Docteur Vaillant apparaissent au contraire plus susceptibles de correspondre au lieu où doit effectivement être implanté le lycée. Ils permettent d'ailleurs une emprise de plus de 8.000 m² (voir carte ci-dessous).



En effet, le dossier de la ZAC de l'Horloge prévoit que ledit lycée sera implanté sur le site actuel de la Ville de Paris, côté rue du Docteur Vaillant, soit plutôt sur les parcelles cadastrées section P (plan ci-dessus), et donc hors du foncier de Biocitech.

A ce titre, le programme des équipements publics du dossier de réalisation de la ZAC de l'Horloge indique : Aménagement d'un espace public reliant la rue du Dr Vaillant à la base de Loisir. Ledit programme précise ensuite que : « L'avenue du Docteur Vaillant a été récemment requalifiée. Le projet propose un réaménagement limité de cet axe, afin de faciliter la desserte des nouvelles opérations projetées et améliorer le lien physique et paysager vers la BPAL.

Au droit de la localisation prévue pour l'emplacement possible d'un Lycée, un élargissement ponctuel du trottoir sera aménagé (coupe « H ») et un espace public permettra d'accéder directement à la BPAL.

Le traitement au pied du mur Biocitech sera végétalisé.

Le franchissement de la chaussée au droit du futur accès sud du quartier des Ecuries (coupe « I ») sera identifié par une surélévation ponctuelle de la chaussée.

Le nombre de place de stationnement latéral le long de la rue sera sensiblement identique à l'existant (suppression de deux places de stationnement). ».

Il est donc très clair que la volonté des pouvoirs publics a toujours été d'implanter le lycée au sud du site Biocitech, de l'autre côté de la rue du Docteur Vaillant.

Prévoir l'implantation d'un Lycée sur le site Biocitech est donc en totale contradiction avec les prévisions de la ZAC.

- En outre, on ne peut que s'étonner que la réalisation d'un établissement scolaire soit projetée sur des parcelles qui supportent des ICPE en cours exploitation, ce qui présente un risque important.

Historiquement, la réserve foncière de Biocitech a abrité pendant plusieurs décennies des activités industrielles, ce qui a généré une présence de résidus de produits polluants dans les nappes.

Des poches de gaz peuvent remonter à la surface, ce qui implique un dispositif d'exploitation et sécuritaire important. La dépollution effectuée lors de la cessation d'activité industrielle a été réalisée en vue d'exploiter des activités industrielles ou mixte mais pas pour recevoir un ERP tel qu'un lycée.

Actuellement, le site Biocitech, constitué de 19 000 m² de laboratoires et bureaux, est occupé par des entreprises dédiées à la biotechnologie, à la santé et à l'environnement.

A ce titre, il présente une dangerosité potentielle à plusieurs niveaux

- Les expérimentations réalisées par certains occupants du site requièrent l'utilisation de solvants dangereux et toxiques, ce qui justifie la présence d'une infirmière sur place,
- Ces produits toxiques sont extraits et évacués en toiture. Selon le sens du vent, il peut arriver que des émanations soient aspirées dans les systèmes de ventilation. Cela nécessite une surveillance quotidienne pour prévenir la redirection d'émanations dangereuses au droit des Centrales de Traitement d'Air du site,
- Le site actuel possède d'importantes installations techniques : deux chaudières gaz et deux groupes frigorifiques. Ces installations sont des installations classées qui doivent être exploitées en prenant toutes précautions nécessaires, de manière à ne présenter aucun danger pour l'environnement et les personnes. En cas d'explosion, il y aurait un impact direct et conséquent sur le potentiel établissement à proximité. L'exploitant du site est en contact régulier avec la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement de l'Aménagement et des Transports et la Préfecture au sujet de ce site classé ICPE,
- Le développement du site Biocitech accroîtra mécaniquement l'importance du suivi ICPE, l'augmentation des matières suivies et de ses seuils, d'autant plus que certains locataires envisagent de développer leur production, le gouvernement encourageant très fortement le retour de l'industrialisation de la production sur le territoire.

Ainsi, il apparaît que la localisation choisie pour la création d'un lycée est tout à fait inadaptée, du fait de la proximité directe, à moins de 20 mètres du lieu où le lycée est projeté, du parc Biocitech, site abritant des ICPE soumises à autorisation.

Or, à cet égard, le juge administratif a déjà jugé qu'un établissement scolaire ne doit pas être édifié à proximité d'une zone compromettant la sécurité des élèves (voir TA Nice, 19 janvier 1996, SCI Bejypo et SARL Carrelages Marmorini, req. N° s 951872 et 951873). Dans le même sens, il a été rappelé par le juge administratif que l'implantation d'un établissement scolaire est incompatible avec l'exploitation d'une installation classée qui en est distante de moins de 300 mètres (voir CAA Versailles 8 mars 2006, req. N°04VE03386) ;

La doctrine a également affirmé la nécessité pour les auteurs du PLU de tenir compte des dangers et nuisances issues de l'exploitation d'une installation classée (D. Gillig, Installations classées et emplacement réservé au POS/PLU, Revue Environnement et développement durable N°7, juillet 2006, comme 83) : « Il appartient aux auteurs d'un POS/PLU de tenir compte des dangers et inconvénients résultant de l'exploitation d'une installation classée existante, dans la détermination des conditions d'occupation et d'utilisation du sol. Les communes et les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de POS/PLU sont donc tenus de prendre en considération, lors de l'élaboration ou de la gestion de ces documents locaux d'urbanisme, les risques technologiques ou industriels liés à l'exploitation d'une installation classée ».

En l'espèce, la création d'un lycée sur un terrain situé à moins de 20 mètres du parc Biocitech, ICPE soumise à autorisation, n'est - à l'évidence - pas pertinente et ferait peser sur les futurs élèves des risques sanitaires réels.

A ce titre, il convient de rappeler que la parcelle n° G68 est concernée par une servitude dite « PM2 », étant rappelé que de telles servitudes peuvent être instituées sur le fondement des dispositions du Code de l'environnement (art.L.515-8 et suivants) en vue de ne pas exposer les occupants à des risques d'explosion ou d'émanation de produits nocifs, ainsi que sur les terrains d'ores et déjà pollués par l'exploitation de l'ICPE.

Enfin, le dossier d'évaluation environnementale du PLUi rappelle que trois ICPE sont situées à proximité de la parcelle et qu'« historiquement, le site a servi de stockage divers [ayant] engendré une pollution du sous-sol » (p. 159/220 de l'évaluation environnementale).

En résumé, sur ce dernier point : Outre méconnaître la programmation de la ZAC, la création d'une servitude de localisation pour la création d'un lycée sur un terrain situé dans un tel environnement résulte nécessairement d'une erreur manifeste d'appréciation. L'implantation d'un tel équipement dans cet environnement ne peut être maintenue. ».

Questions de la commission d'enquête à l'EPT « Est Ensemble »

Questions N°28 : Est Ensemble compte-t-il mettre à jour et en cohérence les pièces du PLUi (15. Liste des emplacements réservés et 16. Atlas des emplacements réservés) ?

Quelle position souhaite adopter Est Ensemble vis-à-vis de l'incompatibilité potentielle entre la création d'un lycée et la présence à proximité d'un ICPE ?

3.1.5.2. Avis et commentaires de l'EPT « Est Ensemble » et commentaires / appréciations de la commission d'enquête

Question N°23 (Emplacements réservés ERR 1 à ERR11) : Quelle position souhaite adopter Est Ensemble sur cette problématique ?

Réponse de l'EPT « Est Ensemble »

Pour la maîtrise d'ouvrage cette observation n'apparaît pas comme un sujet d'évolution porté dans le cadre de la modification n°1 et soumis à l'enquête publique.

Toutefois, concernant la première remarque sur le Projet d'Aménagement et Développement Durables, les emplacements réservés ne relèvent pas de la création d'une réserve foncière pour des constructions incompatibles avec celui-ci. En effet, la description mentionne une destination d'espaces verts, équipements sportifs et/ou de loisirs et/ou culturels mais il est rappelé que le règlement propre à la zone N (naturelle) s'imposera au projet potentiel y compris dans la restriction des futurs aménagements autorisés. Le règlement étant très protecteur.

Concernant la seconde remarque, une réponse proche de la première réponse peut être apportées, dans la mesure où il ne peut pas être confondu la description d'un emplacement réservé inscrit au PLUi avec les destinations applicables en termes de droit des sols. Le projet devra être conforme au règlement applicable.

Par ailleurs, la Région bénéficiaire de ces emplacements réservés n'a pas émis d'avis en tant que Personne Publique Associée au sujet de ce projet de modification n°1.

Concernant la troisième remarque, la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021 inscrit la lutte contre l'artificialisation des sols dans les grands objectifs de l'urbanisme, la maîtrise d'ouvrage tient à rappeler que cette dimension est déjà prise en compte par le PLUi à travers le Projet d'Aménagement et Développement Durables :

« Limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles, en concentrant la totalité des développements à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante. Le projet d'aménagement et de développement durables a pour objectif de n'engendrer aucune consommation (0 hectare) d'espaces naturels, agricoles, ou d'espaces verts. Au contraire, le PLUi protège plus d'espaces végétalisés, naturels et agricoles qu'en identifiait le MOS de 2017, ce qui va dans le sens d'une renaturation du territoire. »

Commentaires / appréciations de la commission d'enquête

Sur cette problématique, la commission d'enquête rejoint totalement les arguments développés par le maître d'ouvrage notamment que ces emplacements réservés ne font pas l'objet de changements au sein de la modification n°1 du PLUi et que cette dernière ne modifie pas non plus le zonage (N) très restrictifs où ceux-ci sont inscrits.

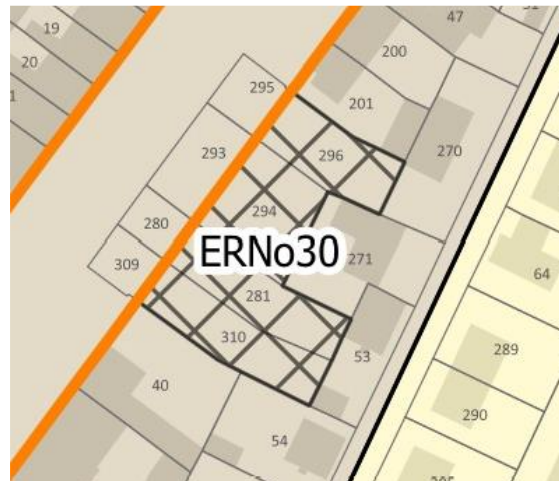
Question N°24 (Emplacement réservé ERN°30 à Noisy-le-Sec) : Est Ensemble compte-t-il corriger cette erreur matérielle ?

Réponse de l'EPT « Est Ensemble »

Le rapport de présentation complémentaire expose la création de l'ERNo30 sur la commune de Noisy Le Sec à la p. 254. La maîtrise d'ouvrage confirme bien que c'est la parcelle cadastrée section E n°281 qui n'est pas numérotée sur l'extrait de plan et que celle-ci est incluse en totalité dans le périmètre de l'emplacement réservé n°30. En revanche, la parcelle cadastrée section E n°53 illustrée en pièce jointe n'est pas du tout concernée, et il ne relève en aucun cas d'une erreur matérielle de délimitation de la parcelle n°281.



De plus, l'absence de numérotation sur l'extrait de plan illustrant le rapport de présentation est lié à l'échelle trop grande du plan de zonage global de Noisy-le-Sec (6.8), en effet sur le plan zoomé nord (6.8.a) la parcelle est bien numérotée :



Est Ensemble n'apportera donc pas de modification sur ce point dans le dossier de modification N°1.

Commentaires / appréciations de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte des explications produites par la maîtrise d'ouvrage.

En revanche, elle regrette, encore une fois, le manque de précision des informations fournies au public dans le rapport de présentation de la modification n°1 (Echelle inadaptée dans ce cas).

Question N°25 (Emplacement réservé ERRL11) : Est Ensemble compte-t-il prendre en compte cette demande ?

Réponse de l'EPT « Est Ensemble »

Cette question est proche de la question n°15, portant sur la traduction de cette demande de création d'espace paysager protégé sur le plan de zonage, une réponse identique est donc apportée par Est Ensemble.

La maîtrise d'ouvrage propose de ne pas prendre en compte la demande de création d'un nouvel espace paysager protégé car cette modification ne fait pas partie du dossier d'enquête publique.

La pertinence de créer un espace paysager protégé ou tout autre outil de protection des espaces verts pour cet espace pourra être étudié dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi en lien avec la ville des Lilas et l'évolution souhaitée sur ce secteur.

Commentaires / appréciations de la commission d'enquête

La commission prend acte de la position du maître d'ouvrage et considère comme lui que cette nouvelle demande n'entre pas dans le cadre de la modification n°1 du PLUi.

Question N°26 (Emplacement réservé ERNo2 à Noisy-le Sec) : Est Ensemble est-il favorable à cette proposition ?

Réponse de l'EPT « Est Ensemble »

L'emplacement réservé N°2 n'est pas concerné par le projet de modification n°1 du PLUi soumis à l'enquête publique. Aussi, la maîtrise d'ouvrage n'y apportera pas d'ajustement à ce stade de la procédure.

Une éventuelle adaptation de la définition de l'emplacement réservé pourra être envisagée en lien avec la Ville de Noisy-le-Sec dans le cadre d'une procédure d'évolution ultérieure.

Commentaires / appréciations de la commission d'enquête

La commission prend note de la position d'Est Ensemble et considère comme lui que cette nouvelle demande n'entre pas dans le cadre de la modification n°1 du PLUi.

Elle considère, tout de même, que cette proposition mérite d'être examinée, conjointement avec la commune de Noisy-le-Sec, dans une évolution ultérieure du PLUi puisqu'elle va dans le sens de l'augmentation des espaces verts telle que souhaitée par Est Ensemble.

Question N°27 : (Emplacement réservé ELLI 12 aux Lilas) : Est Ensemble est-il favorable à cette évolution ?

Réponse de l'EPT « Est Ensemble »

La maîtrise d'ouvrage est favorable à la prise en compte de cette demande d'ajustement pour rendre possible le projet compte tenu des échanges déjà intervenus entre les porteurs de projets, les riverains et la ville.

Ainsi, le rapport de présentation complémentaire sera ajusté, ainsi que la liste des emplacements réservés en ce sens dans le cadre du dossier d'approbation finalisé.

Commentaires / appréciations de la commission d'enquête

La commission ne peut que se féliciter de l'accord conclu entre les porteurs de projets, les riverains et la ville des Lilas et de sa validation par l'EPT « Est Ensemble ».

Questions N°28 (Servitudes de localisation n° SLRo1 et SLRo2 à Romainville) : Est Ensemble compte-t-il mettre à jour et en cohérence les pièces du PLUi (15. Liste des emplacements réservés et 16. Atlas des emplacements réservés) ?

Quelle position souhaite adopter Est Ensemble vis-à-vis de l'incompatibilité potentielle entre la création d'un lycée et sa présence à proximité d'un ICPE ?

Réponse de l'EPT « Est Ensemble »

Sur la servitude de localisation SLRo1

La SCI Roussel Vie et le Groupe Fiminco demandent la suppression de la servitude de localisation pour l'implantation d'un lycée, SLRo1. Cette servitude était déjà en

place lors de l'élaboration du PLUi et n'a pas fait l'objet d'évolution dans ce dossier de Modification n°1 du PLUi. La maîtrise d'ouvrage propose donc de ne pas intervenir sur ce point qui ne relève pas de la présente procédure. Pour rappel, le sujet de cette servitude de localisation fait partie des éléments de recours que porte le Groupe Fiminco à l'encontre de la délibération d'approbation du PLUi en date du 4 février 2020. Le Tribunal Administratif n'a pas retenu ce point spécifique dans son jugement et, à l'heure actuelle, les éléments sont en cours d'instruction par la Cour Administrative d'Appel. La maîtrise d'ouvrage prendra soin d'intégrer les conclusions résultant de cette décision.

Est Ensemble souhaite toutefois préciser que la présente servitude de localisation SLRo1 pour la création d'un lycée d'au minimum 8 000 m² est une servitude multisite, d'un périmètre de plus de 30 000m². L'emplacement exact du lycée n'est aujourd'hui pas encore déterminé et sera précisé selon l'avancement du projet de ZAC. La prise en compte de la classification en tant qu'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) de l'entreprise voisine Biocitech et des éventuelles mesures de distanciation au site que cela engendre seront donc prises en compte dans le projet finalisé d'implantation du lycée.

Concernant la pollution actuelle de la parcelle G68 sur laquelle une partie de la servitude de localisation SLRo1 s'étend, des premières actions de dépollution du site ont déjà été mises en œuvre et traduites par l'instauration de servitudes d'utilité publique.

Toutes autres actions de dépollution nécessaires seront menées en temps voulu lors de la réalisation du projet. En effet, il ne pourrait être délivré de permis de construire autorisant un lycée sans les éléments de justifications nécessaires de la dépollution du site, tel que le spécifie la réglementation relative aux sites et sols pollués. Par ailleurs, il est à noter que la présence d'une ICPE sur le site Biocitech n'introduit pas de servitude d'inconstructibilité.

Compléments à la réponse d'Est Ensemble à la suite de la remise du Mémoire en réponse

La maîtrise d'ouvrage prend note de l'erreur matérielle soulevée par la SCI Roussel Vie et le Groupe Fiminco sur la pièce « 6.16. Atlas des emplacements réservés ».

Est Ensemble souhaite ainsi corriger cette erreur matérielle tout en complétant les pièces « 6.10 Plan Romainville » et « 6.10.a Plan Romainville Nord » dans un souci d'amélioration de la compréhension du PLUi sur ce sujet spécifique de servitude de localisation SLRo1.

Ainsi, Est Ensemble propose de :

- Substituer la mention SLRo1-site 1/2 à la mention SLRo1 en page 365 de la pièce « 6.16. Atlas des emplacements réservés » ;
- Substituer la mention SLRo1-site 2/2 à la mention SLRo2 en page 366 de la pièce « 6.16. Atlas des emplacements réservés »

- Ajouter la pastille indicative « SLRo1 » sur le site 2 correspondant aux parcelles sud de la servitude de localisation sur les pièces « 6.10. Plan Romainville » et « 6.10.a Plan Romainville nord »

La pièce « 6.15. Liste des emplacements réservés » reste inchangée.

Commentaires / appréciations de la commission d'enquête

Bien que la servitude SLRo1 (et éventuellement SLRo2 en fonction des documents consultés du PLUi), comme l'indique dans sa réponse le maître d'ouvrage, était déjà en place lors de l'élaboration du PLUi et n'a pas fait l'objet d'évolution dans ce dossier de modification n°1 du PLUi, la commission d'enquête ne peut que constater une incohérence entre deux documents du PLUi la pièce 15. Liste des emplacements réservés et la pièce 16. Atlas des emplacements réservés.

En complément, la commission constate également que cette servitude de localisation définie comme multisites par le maître d'ouvrage, couvre environ 30 000 m² pour une destination évaluée à 8000 m², en vue de la construction d'un lycée par la Région Île de France.

Elle comprend les réticences initiales du maître d'ouvrage à s'exprimer sur ce sujet qui fait l'objet d'un appel, après le jugement en première instance du Tribunal Administratif de Montreuil, devant la Cour Administrative d'Appel.

Néanmoins, l'incohérence de ces pièces du PLUi en vigueur, a été constatée par la commission d'enquête, avant même les observations du public. Elle ne peut que demander au maître d'ouvrage de chercher à mettre un terme à cette incohérence.

La commission se félicite que la maîtrise d'ouvrage ait souhaité faire des propositions concrètes, dans son mémoire en réponse complémentaire, pour supprimer cette incohérence.

La commission d'enquête considère que ces propositions répondent bien à la problématique et suppriment l'incohérence, entre les différentes pièces du PLUi actuellement opposable, de manière satisfaisante.

3.1.6. Thème 6 : OAP « Thématiques »

Ce thème concerne 2 % des items issus des observations recueillies dans les registres mis à la disposition du public sur les lieux d'enquête, par voie dématérialisée ou par courrier postal.

Il regroupe principalement des contributions relatives à l'OAP « Environnement » et l'OAP « Patrimoine et paysages » proposant des modifications de celles-ci, des compléments et des adaptations.

Il a été abordé à titre individuel ou à titre collectif par plusieurs associations, notamment agréés sur le plan régional au titre de la défense de l'environnement.

3.1.6.1. Analyse et synthèse des observations écrites et orales concernant le thème 6 et questions de la commission par sous-thème

OAP « Environnement »

L'objet de la proposition du mail n°9 est de compléter la notion d'approche bioclimatique des projets en l'élargissant aux espaces extérieurs. Elle propose de développer l'approche bioclimatique pour les aménagements extérieurs des projets urbains : par la végétalisation, par la présence d'espaces verts ou de végétation à proximité des bâtiments, et traiter les sols environnants.

Une habitante rappelle (Mail 29, complété par le mail 53), le rôle primordial d'Est Ensemble en tant qu'aménageur, vis-à-vis du réchauffement climatique. Elle précise que l'artificialisation des sols est l'une des causes premières du réchauffement climatique et de l'érosion de la biodiversité.

Elle souhaite donc qu'Est Ensemble présente les mesures retenues pour limiter sa consommation d'espaces naturels, forestiers et agricoles, et demande de compléter l'OAP « Environnement » en fixant des objectifs chiffrés de modération de consommation des espaces naturels agricoles et forestiers et de lutte contre l'étalement urbain.

Question de la commission d'enquête à l'EPT « Est Ensemble »

Question N°29 : Est Ensemble est-il favorable à ces propositions ?

OAP « Patrimoine et paysages »

L'association « Bondy Environnement », par le mail 41, regrette que les chartes de l'arbre de Bondy et Pantin ne soient pas présentées dans ce document sachant qu'elles doivent être annexées au PLUi.

Les autres communes se retrouvant dans l'obligation de respecter cette ou ces chartes, pouvons-nous savoir quel texte sera retenu.

Questions de la commission d'enquête à l'EPT « Est Ensemble »

Questions N°30 : Est Ensemble peut-il nous confirmer que les chartes de l'arbre sont bien annexées au PLUi, comme le recommandait la commission d'enquête lors de l'élaboration du PLUi ?

Est Ensemble est-il favorable à une inscription des chartes de l'arbre dans l'OAP « Patrimoine et Paysage » ?

3.1.6.2. Avis et commentaires de l'EPT « Est Ensemble » et commentaires / appréciations de la commission d'enquête

Question N°29 (OAP Environnement) : Est Ensemble est-il favorable à ces propositions ?

Réponse de l'EPT « Est Ensemble »

Cette contribution portant sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique Environnement (p. 62), apparaît pertinente mais ne pourra pas être

intégrée à ce stade de la procédure car ces éléments n'ont pas été soumis à l'enquête publique.

En effet, Est Ensemble rappelle que l'OAP traite des dispositions communes à l'ensemble des villes et doit pouvoir faire l'objet d'un débat pour aboutir à une proposition de rédaction partagée et à une doctrine commune en vue de son instruction.

Toutefois, la proposition d'un complément à cette OAP pour renforcer l'approche bioclimatique des projets pourra être étudiée lors d'une procédure d'évolution du PLUi ultérieure.

Commentaires / appréciations de la commission d'enquête

Contrairement à la position d'Est Ensemble, la commission d'enquête, sans dire le droit, considère que cette contribution a bien participé à l'enquête publique puisqu'elle a été mise à disposition du public depuis sa mise en ligne sur le site internet dédié à l'enquête publique jusqu'à la clôture de l'enquête publique et qu'elle traite d'un sujet intégré à la modification n°1 du PLUi.

En revanche, face à la richesse des propositions faites, la commission d'enquête considère, à l'instar du maître d'ouvrage, que ces propositions nécessitent une analyse précise de la part d'Est Ensemble, mais également de celles des communes membres, qui ne peut se faire dans de bonnes conditions avant l'approbation de la modification n°1.

C'est pourquoi, la commission pense, comme la maîtrise d'ouvrage, qu'il est plus pertinent que ces éléments importants soient pris en compte dans une prochaine évolution du PLUi. Pour autant, la commission pense que ces éléments devraient être examinés dès la modification n°2.

En complément, la commission d'enquête pense qu'il serait intéressant qu'à chaque modification du PLUi, Est Ensemble fasse un bilan de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers depuis la précédente évolution du PLUi.

Questions N°30 : Est Ensemble peut-il nous confirmer que les chartes de l'arbre sont bien annexées au PLUi, comme le recommandait la commission d'enquête lors de l'élaboration du PLUi ?

Réponse de l'EPT « Est Ensemble »

Est Ensemble s'était engagé dans le cadre de son mémoire en réponse à l'occasion de l'enquête publique de l'élaboration du PLUi à inscrire dans les annexes informatives du PLUi la charte de l'arbre de Bondy et des autres villes concernées sous réserve de leur accord.

Cela a bien été fait, les chartes de l'arbres des communes de Bondy et de Pantin sont annexées au PLUi en pièce 7.4.16.

Ces chartes étant bien mentionnées dans le PLUi, et l'annexe pouvant être complétée par de nouvelles chartes produites par les villes, Est Ensemble ne souhaite pas créer une redondance en les mentionnant également dans l'orientation d'aménagement et de programmation « Patrimoine et Paysage ».

Commentaires / appréciations de la commission d'enquête

La commission prend acte que les chartes de l'Arbre ont bien été intégrées en annexes du PLUi et qu'il en sera de même des nouvelles produites par les communes sans pour autant y faire références dans OAP Thématique « Environnement ».

3.1.7. Thème 7 : OAP « Territoriales »

Ce thème concerne 0 % des items issus des observations recueillies dans les registres mis à la disposition du public sur les lieux d'enquête, par voie dématérialisée ou par courrier postal. Aucune personne n'a souhaité émettre une observation ou une proposition sur ce sujet.

3.1.8. Thème 8 : OAP « Sectorielles »

Ce thème concerne 5 % des items issus des observations recueillies dans les registres mis à la disposition du public sur les lieux d'enquête, par voie dématérialisée ou par courrier postal.

Il regroupe les principales contributions relatives aux emplacements réservés notamment la contestation de ceux-ci, des modifications et des adaptations voire des corrections d'erreurs matérielles.

Il a été abordé à titre individuel ou à titre collectif par plusieurs associations, notamment agréés sur le plan régional au titre de la défense de l'environnement.

3.1.8.1. Analyse et synthèse des observations écrites et orales concernant le thème 8 et questions de la commission par sous-thème

OAP Communale « Charles de Gaulle » (Les Lilas)

La présente modification propose de créer une nouvelle OAP aux Lilas.

Analyse et synthèse des observations écrites et orales

Dans son observation (PSG 3), Mme Monique BADIOU – Présidente de l'Association « Ilot Faidherbe » – Le Pré-Saint-Gervais et Les Lilas fait remarquer :

« Avec des commerces à créer (Cf. carte), le site de promenade et de verdure sera dénaturé alors que l'on assiste déjà à une paupérisation des offres commerciales existantes en centre-ville. ».

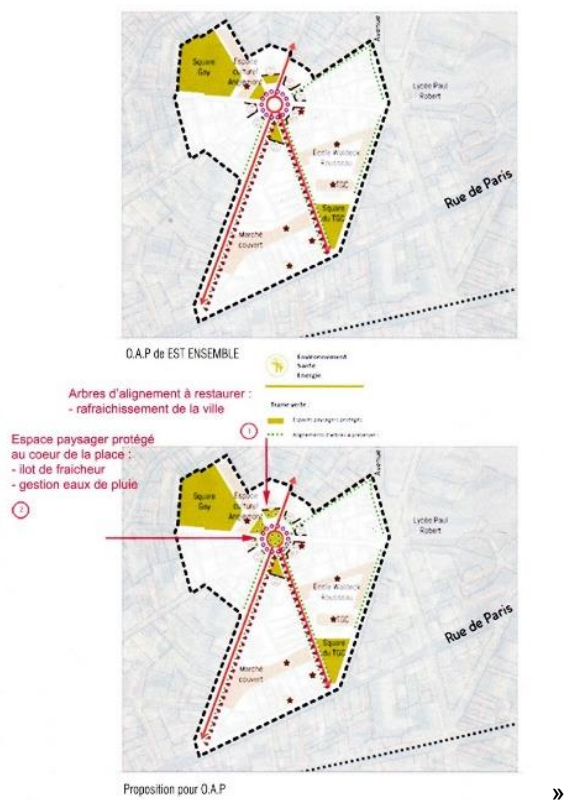
Une habitante de la commune (**Mail 26**) propose de compléter cette OAP :

« Afin de répondre aux trois objectifs suivants :

- **Objectif 1** : La restauration du patrimoine arboré de la Place : Sur des clichés fournis du début du XX^{ème} siècle on distingue que la place Charles de Gaulle était agrémentée d'arbres d'alignements en sa périphérie sur les trottoirs destinés aux piétons. Ces arbres accompagnaient la géométrie circulaire de la place. Ils jouaient un rôle esthétique ornemental et paysager.

- **Objectif 2** : la gestion des eaux pluviales : Avec une altimétrie de 133 m, la place Charles de Gaulle constitue un point haut depuis lequel se déversent les eaux de ruissellement non drainées par les enrobés de voiries et trottoirs. Un des moyens efficaces pour réduire le ruissellement en surface serait de créer des surfaces végétales perméables généreuses et d'y planter des arbres.
- **Objectif 3** : l'adaptation au changement climatique : Désimperméabiliser une large surface au cœur de la place (gestion eaux de pluie), créer un espace paysager protégé d'arbres à grand développement au cœur de la place (îlot de fraîcheur) et offrir des cheminements piétons ombragés et frais avec la restauration des alignements d'arbres en périphérie de la place (Cf. Objectif p.34 du PADD : Rendre le territoire résilient face au changement climatique).

Proposition d'évolution :



Question de la commission d'enquête à l'EPT « Est Ensemble »

Question N°31 : Quelle suite, Est Ensemble compte-t-il donner à cette proposition ?

OAP Communale « Gare de Bondy » (Bondy)

Dans son mail 41, l'Association « Bondy Environnement » remarque :

« D'une part qu'il est question « d'élargissement et de requalification du pont », estime que c'est une bonne nouvelle. Mais la SGP ne l'évoque pas dans son projet de la ligne 15 programmé pour 2030, et que l'on peut espérer une requalification avant qu'il ne s'effondre. ».

Elle remarque d'autre part qu'il est prévu de : « Réaliser une gare unique et biface » et constate encore une contradiction, lui semble-t-il, entre le projet de la SGP et le PLUI. ».

Dans son mail 74, l'association « Environnement 93 » fait les observations suivantes :
 « L'OAP mentionne une nouvelle fois que « Le franchissement de la voie ferrée pose aujourd'hui de réelles difficultés de trafic et de sécurité pour les piétons. Un emplacement réservé est prévu pour un élargissement et une requalification du pont afin de franchir la voie ferrée depuis la rue Jules Ferry de manière plus sécurisée pour les modes doux notamment ».

Il est utile de rappeler que dans les projets du CDT (Contrat de développement Territorial) élaborés par Est Ensemble en 2013, pour le pôle « Gare de Bondy » l'élargissement du pont était déjà démontré comme une nécessité : « Dans le cadre de l'étude du pôle de la gare de Bondy (Contrat de pôle), la nécessité d'élargissement du pont, au-dessus de la voie ferrée, rue Roger Salengro, avait déjà été identifiée. Cet élargissement - pour lequel un emplacement réservé était déjà prévu dans l'ancien POS et est maintenu au PLU permettrait de fluidifier le trafic routier et de prévoir des aménagements doux. ».

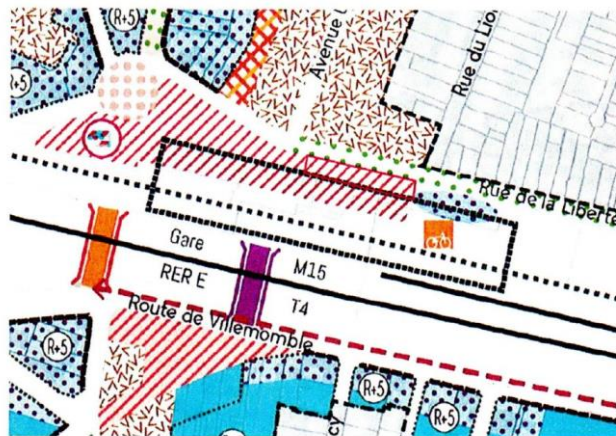
C'est le laxisme de la collectivité qui provoque aujourd'hui les projets destructeurs de la SGP (Société du Grand Paris) sur tout ce quartier de Bondy Sud. ».

Dans son mail 64, la Société du Grand Paris demande :

« L'OAP prévoit une zone de parvis à créer le long la rue de la Liberté, en sa portion comprise entre les intersections avec l'avenue Carnot et la rue de Lion.

Toutefois, sur ce linéaire, cette zone de parvis ne permet pas la réalisation du projet immobilier selon les orientations validées en COPIL le 29 octobre 2020 et qui s'inscrit plus largement au sein du pôle dont le scénario d'aménagement a été validé ce même jour.

Afin de permettre la réalisation du projet, nous souhaitons que la zone de parvis soit réduite sur la portion repérée en rouge sur le plan ci-dessous et, en corolaire, une extension de la zone « activités/commerces en RDC / Logements du R+1 au R+5 ».



Nous précisons à cet égard que le projet préservera des perméabilités physiques et visuelles entre le parvis et la rue de la Liberté comme demandé par l'OAP, par la création d'une percée entre les bâtiments vers le parvis. (Zone de parvis à réduire identifiée (en rouge) sur la cartographie de l'OAP Gare de Bondy du PLU d'Est Ensemble. ».

Questions de la commission d'enquête à l'EPT « Est Ensemble »

Questions N°32 : Quelles explications peut fournir Est Ensemble pour justifier ces différences ? Est-il toujours favorable au franchissement de la voie ferrée ? Est Ensemble est-t-il favorable aux demandes de la Société du Grand Paris ?

OAP Communale « Canal / Avenue Gallieni » (Bondy)

Dans son mail 41, l'Association « Bondy Environnement » constate qu'à propos de l'hôpital Jean Verdier, il est prévu d'intégrer les parcelles « fonciers Est-APHP » au nord du canal avec la même légende que les parcelles déjà incluses à l'ouest.

Elle demande une précision sur cette modification de légende concernant les parcelles foncières Est-APHP et souhaite le maintien en zone "hôpital" des différentes parcelles dépendantes de l'APHP, aussi bien celles de la zone Ouest, école d'infirmières + crèche + ancienne chaufferie que celles de la zone Est.

Question de la commission d'enquête à l'EPT « Est Ensemble »

Question N°33 : Quelles explications complémentaires souhaite fournir Est Ensemble pour préciser cette modification ?

OAP Communale « Pont de Bondy » (Bondy)

Dans son mail 74, l'association « Environnement 93 » développe le raisonnement suivant :

« Les évolutions des projets associés à l'aménagement du secteur du pont de Bondy, sont considérées comme majeures depuis l'adoption du PLUi approuvé en conseil de territoire le 4 février 2020, mais n'apparaissent pas clairement dans la définition de l'OAP.



Les impacts de l'abandon du projet de la piscine d'entraînement pour les JOP2024 n'ont en particulier pas été présentés dans le cadre de cette modification.

Graphisme OAP

La suppression de la passerelle est bien sûr justifiée par l'abandon de la piscine et des activités qui lui étaient associées.

Pour sa part la vocation « logements » supprimée, est analysée dans le paragraphe suivant dans le cadre du nouveau plan de zonage.

Cependant pour une bonne information du public il faudrait :

- *D'une part préciser la destination de ce qui est appelé « équipement à rayonnement métropolitain », légitimé en 2020 dans le projet de piscine olympique, mais qui est obscur à ce jour,*
- *D'autre part mentionner graphiquement les hauteurs des logements ou équipements projetés sur l'ensemble de l'OAP, exemple  , pour être en cohérence avec le graphisme proposé sur la partie «  » identifiant en particulier la préservation des îlots verts.*

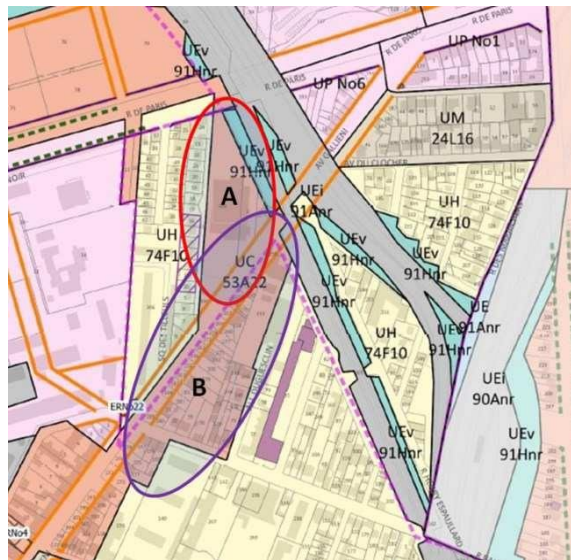
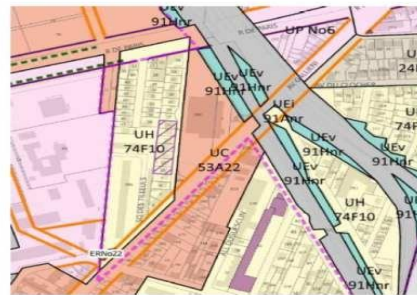
Zonage et règlement écrit

La modification de zonage proposée en page 302 de l'exposé des motifs ne peut pas être acceptée en l'état. Il est tout à fait opportun de rendre les parcelles comprises entre la rue Jean Renoir et l'avenue Burger, incluant le square des Tilleuls et la villa Georges Blancheteau à un zonage « UH », limité à une hauteur de 10 mètres et orienté comme tissu pavillonnaire.

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Cependant la partie « A » de cette OAP doit être en zonage « UE » pour conforter la destination « Equipement » et la réhabilitation de la piscine Edouard Herriot, alors que la partie « B » doit être limitée à une hauteur de 10 mètres et être cohérente avec la zone « UH » pour éviter l'enclavement de l'îlot Renoir-Burger. Le zonage « UH » doit être appliqué à l'ensemble de ce quartier.

Dans le quartier du Pont de Bondy, pour être conforme aux classements déjà en place sur les talus d'autoroute, la zone B en bordure d'autoroute doit être classée en UEv et le square Chastagner figurant dans l'OAP (suppression logements / page 36 du Rapport de Présentation 2.6 et page 29 des OAP sectorielles 4.3) doit être classé en UEv ou en EPP et non en UC53A22. ».

Question de la commission d'enquête à l'EPT « Est Ensemble »

Question N°34 : Quelle position compte prendre Est Ensemble sur ces propositions sachant que des propriétaires demandent que les parcelles situées rue de Paris et celles sises villa Georges Blancheteau restent en UC53A22 ?

OAP intercommunale « Raymond Queneau »

Le rapport de présentation complémentaire indique que : « cette modification s'inscrit dans une logique de continuité des aménagements urbains de la zone, en liaison direct avec la voie nouvelle entre la RD933 et l'avenue Gaston Roussel. L'objectif de cette voie nouvelle est d'assurer la continuité des traversées, de venir renforcer la maille

permettant les cheminements au sein du quartier en mutation de l'Horloge. En effet, cet îlot imposant (500m x 300m) est peu propice à la pratique des mobilités douces au sein du quartier. Le traitement de cette voie visera un aménagement assurant une continuité écologique entre le canal de l'Ourcq et le Parc des Hauteurs, ouverte librement à la circulation entre la rue du Docteur Vaillant et l'avenue Gaston Roussel ».

Dans son mail 56, M. Claude de GRERAUVILLIERS – FIMINCO SAS / ROUSSEL VIE représenté Maître Bernard LAMORLETTE conteste la modification de cette OAP avec le raisonnement suivant :

« Cette modification interpelle à plusieurs titres.

En premier lieu, il apparaît que le tracé de principe de la voie à créer se situe en plein milieu du terrain, engendrant ainsi une coupure du foncier du site Biocitech, sans pour autant qu'il existe un rapport avec la desserte d'un quelconque équipement public.

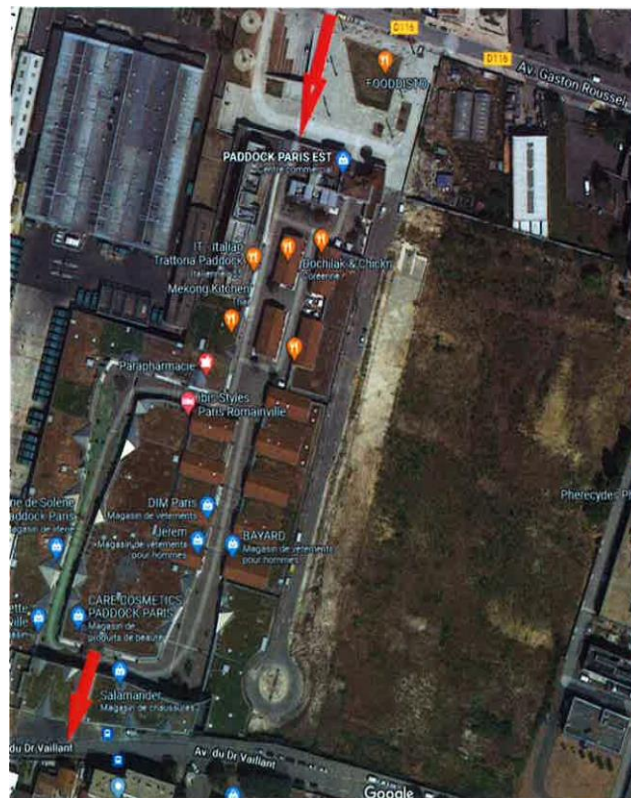
La création de cette voie ne répond donc à aucun intérêt général.

En deuxième lieu, la création d'une voie nouvelle visant à renforcer la maille de cheminement au sein de ce quartier, implantée sur le foncier même du site Biocitech, est superflue.

En effet, il convient de souligner qu'il existe d'ores et déjà une voie de liaison piétonne qui traverse le centre commercial PADDOCK, propriété d'une filiale de Groupe Fimenco, situé sur les parcelles mitoyennes de celles du site Biocitech.

Elle permet aux piétons, par le biais d'une promenade, de relier l'avenue Gaston Roussel à la rue du Docteur Vaillant (voir photographie).

Créer un cheminement parallèle sur le site de Biocitech reliant ces deux mêmes voies est donc inutile. En outre, la création de ce nouveau cheminement viendrait diminuer la chalandise du centre commercial PADDOCK, d'ores et déjà en difficulté à la suite de la crise sanitaire mondiale.



Par ailleurs, il apparaît qu'une voie de circulation automobile a été aménagée à l'est du PADDOCK, à proximité immédiate du site Biocitech.

Il semblerait dès lors plus pertinent d'étudier la possibilité d'aménager cette voie afin que celle-ci puisse permettre aux véhicules de circuler entre l'avenue Gaston Roussel et la rue du Docteur Vaillant.

La réalisation d'une nouvelle à quelques mètres de cette voie existante n'a en effet aucun sens aussi bien d'un point de vue environnemental qu'en termes de circulation routière puisqu'à l'heure actuelle il n'est pas démontré que le site aurait besoin d'être désengorgé.

En troisième et dernier lieu, la modification de l'OAP envisagée est également incompatible avec la programmation de la ZAC de l'Horloge.

En effet, la programmation de la ZAC ne prévoit aucunement la réalisation d'une voie entre l'avenue Gaston Roussel et la rue du Docteur Vaillant à l'endroit prévu dans le projet de modification du PLUi.

Sur ce point, vous ne pourrez que constater ci-après que ni le dossier de création, ni le dossier de réalisation de la ZAC ne prévoit de voie nouvelle à créer sur les parcelles du site Biocitech comprises entre l'ancien site des Ecuries et les parcelles du site Biocitech déjà bâties.

En outre, depuis la création de la ZAC, le développement des activités sur le site Biocitech apparaît comme une des grandes orientations de l'aménagement de la zone, ce qui a été traduit dans le dossier de réalisation de la ZAC, et dans la concession d'aménagement de la ZAC.

De sorte que créer une voie à l'endroit prévu par la modification no 1 du PLUi nuirait nécessairement au développement des activités du site Biocitech.

D'autant que la commune de Romainville a fait valoir, dans le cadre de son avis formulé en qualité de personne publique associée à la procédure d'évolution du plan, qu'elle souhaite que l'OAP précise les caractéristiques de la voie à créer qui devra être à double sens de circulation automobile avec la présence d'une piste cyclable et d'alignements d'arbres.

Cela reviendrait donc à amputer le foncier actuel de près de 4.600 m². Tout développement du site Biocitech se verrait donc largement compromis, en contradiction totale avec la programmation de la ZAC.

> Au stade du dossier de création de la ZAC de l'Horloge :

Le rapport de présentation du dossier de création de la ZAC de l'Horloge, après avoir rappelé que le secteur dit « des Bas Pays » est historiquement dédié à l'industrie pharmaceutique (institut sérothérapique de l'entreprise Roussel-Uclaf), précise que l'un des enjeux de l'aménagement de la zone est de « donner à ce secteur, une identité et une nouvelle image en s'appuyant sur sa renommée internationale dans le domaine pharmaceutique » (Dossier de création de la ZAC - Rapport de présentation – P 4).

En page 5 du rapport de présentation du dossier de création de la ZAC il est par ailleurs indiqué que « le projet d'aménagement constitue une opération mixte destinée [notamment] à pérenniser et développer les activités du site Biocitech ».

D'ailleurs, il résulte également dudit rapport de présentation que l'une des orientations programmatiques de la ZAC correspond au :

- Développement d'un pôle biotechnologique à partir des équipements existants sur le site ;
(Extrait du dossier de création de la ZAC Rapport de présentation, p. 12)

Et, le site Biocitech est traité comme suit dans le dossier de création de la ZAC, au titre du parti d'aménagement retenu et du programme prévisionnel global :

- Site de Biocitech

Outre la création de bâtiments de bureaux sur la route de Noisy afin de créer une vitrine à Biocitech (présentée dans le pôle tertiaire), les dispositions réglementaires actuelles du document d'urbanisme (COS de 2) permettent de densifier le site d'environ 20 000 m² ; ces potentialités de développement ont été identifiées en accord avec les responsables de Biocitech. D'autre part, le secteur ouest de l'emprise, actuellement occupé pour du stockage (bâtiments bas et peu denses), pourra faire l'objet de restructurations tout en ne remettant pas en cause les spécificités existantes de Biocitech (qualité des

laboratoires P3, pôle chimie, ...) ces restructurations pourraient encore augmenter la capacité de développement du pôle de biotechnologies.

Enfin, le projet propose de créer un nouveau front bâti du côté des écuries participant à une meilleure insertion du site dans le quartier.

(Extrait du dossier de création de la ZAC — Rapport de présentation, p. 16)

Le dossier de création de la ZAC prévoit donc expressément que les restructurations du secteur ouest de l'emprise - c'est-à-dire le foncier sur lequel il est prévu de créer une nouvelle voie - ne devront pas remettre en cause les spécificités du site Biocitech et pourront permettre d'augmenter la capacité de développement du pôle biotechnologique.

Par ailleurs, aux termes de l'étude d'impact réalisée au stade du dossier de création de la ZAC (p. 79 de l'étude d'impact du dossier de création) :

« 3.2.3. Les activités économiques

Le programme prévoit :

- L'implantation de 117 000 m² SHON d'activités tertiaires (sciences du vivant, biotechnologies, pépinières d'entreprises, activités de « back office », espaces projet, ...) en complément des 30 000 m² de bureaux existants, créant ainsi un véritable « pôle tertiaire » identifiable sur l'axe RN3-Canal ;
- La création de 40 000 m² d'activités secondaires à haute valeur ajoutée (éco-activités – PME/PMI spécialisées dans le domaine de l'environnement, ...).

Ce programme induit la création d'environ 5700 emplois sur la base des ratios suivants :

- 1 emploi pour 25 m² d'activités tertiaires : 4880 emplois
- 1 emploi pour 40 m² d'activités secondaires 1000 emplois

Ce programme mixte participe à la diversification économique du secteur des bas pays et répond à la volonté d'offrir des locaux pour la relocalisation d'activités aujourd'hui présentes en centre-ville.

Les effets de la programmation sont globalement positifs à condition de garantir une accessibilité et une desserte en commun suffisante de manière à pallier l'augmentation des flux de circulation.

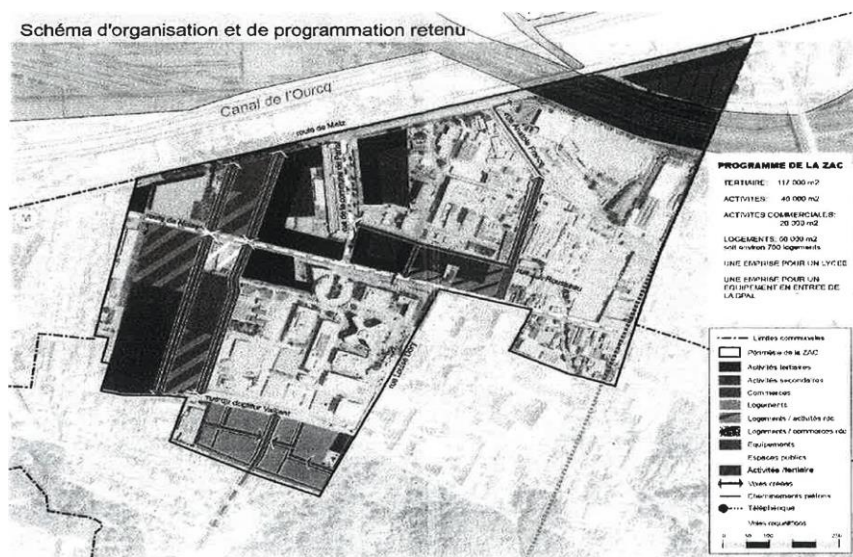
Au regard de l'ensemble de ces éléments du dossier de création de la ZAC, il est donc indéniable que la programmation de celle-ci vise à promouvoir le site Biocitech et à permettre son extension avec la réalisation de plusieurs dizaines de milliers de mètres carré de surface de plancher, permettant ainsi l'installation de nouvelles entreprises ainsi que le développement d'entreprises déjà installées sur le site.

Il ressort néanmoins de l'étude d'impact précitée que si le développement du site a pour conséquence l'augmentation des flux de circulation, le quartier devra rester agréable pour les habitants.

Aussi, le dossier de création, au titre de l'étude d'impact, mentionne que les modes de déplacements alternatifs à la voiture devront être favorisés (p.87 de l'étude d'impact).

Ajouter la création d'une nouvelle voie à double sens de circulation automobile irait donc à l'encontre du parti d'aménagement retenu dans le cadre de la ZAC.

C'est ainsi que le dossier de création de la ZAC fait apparaître le schéma d'organisation et de programmation retenu suivant :



Force est de constater que, dès la création de la ZAC, les voies à créer pour relier la rue du Docteur Vaillant à l'avenue Gaston Roussel (matérialisées par des flèches) sont toutes situées à l'ouest de l'actuel secteur UPR03e. Aucune ne se situe sur le site Biocitech.

La modification projetée de l'OAP Raymond Queneau est donc doublement incompatible avec la programmation de la ZAC, tant en termes de localisation sur les documents graphiques de la zone qu'en ce qui concerne le budget supplémentaire que celle-ci aurait dû/devra prévoir pour ces infrastructures nouvelles.

Sur ce second point, il est manifeste que l'aménageur aurait dû préalablement s'assurer du financement possible de cette voie nouvelle avant que le plan d'urbanisme n'en impose la réalisation, au surplus avec les autres conséquences négatives développées dans cette lettre d'observations.

Il sera par ailleurs précisé que la programmation susvisée se retrouve également au stade de la réalisation de la ZAC de l'Horloge.

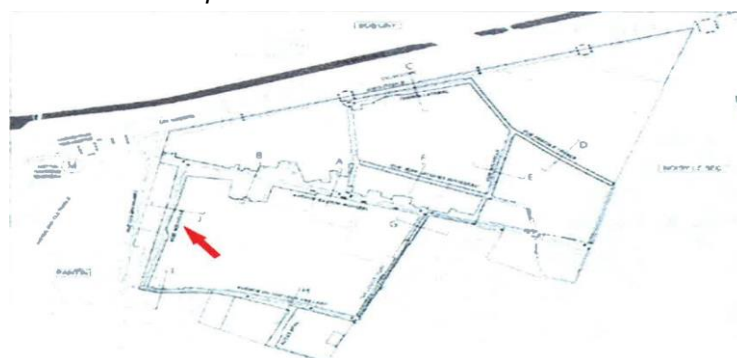
> Au stade de la réalisation de la ZAC de l'Horloge :

Dans le rapport de présentation du dossier de réalisation de la ZAC de l'Horloge, il est de nouveau insisté sur le fait que « la démarche de requalification économique poursuivra les objectifs suivants :

Valoriser les filières de la santé et des biotechnologies en lien avec le développement du Parc Biocitech » (p.2 du rapport de présentation du dossier de réalisation).

Par ailleurs, le programme des équipements publics prévoit : Aménagement d'une voie reliant la rue du Dr Vaillant à l'Avenue Gaston Roussel (P. 2/11 du programme des équipements publics).

L'aménagement d'une voie reliant la rue du Docteur Vaillant à l'avenue Gaston Roussel est ensuite matérialisé sur un plan de travaux reproduit ci-dessous :



Encore une fois, aucune voie à créer n'apparaît sur le site Biocitech.

Ce plan de travaux est par ailleurs repris en page 4 du dossier d'évaluation Natura 2000 réalisé dans le cadre de la réalisation de la ZAC de l'Horloge.

Et, ce dossier précise expressément que « seules deux voies nouvelles de desserte seront aménagées, l'une au niveau du secteur des « écuries », l'autre prolongeant la rue Jean-Jacques Rousseau vers la rue de la Commune de Paris à l'Ouest et la rue Anatole France au Nord ».

Il sera par ailleurs souligné qu'une étude de circulation a été menée lors de l'établissement du dossier de réalisation de la ZAC.

Or, à aucun moment celle-ci ne prend en compte une voie nouvelle qui serait créée à l'endroit souhaité par l'EPT Est-Ensemble dans le cadre de la modification n° 1 du PLUi.

Ainsi, au-delà du fait qu'aucune voie nouvelle n'est prévue dans le programme de la ZAC à l'emplacement souhaité par l'EPT Est-Ensemble, la circulation du secteur n'a pas été étudiée en prenant en compte ladite voie.

Enfin, il résulte du dossier de réalisation de la ZAC et d'éléments ultérieurs que la programmation de la ZAC comprend le développement des activités du site Biocitech sur plusieurs dizaines de milliers de mètres carré de surface de plancher.

C'est ce qui résulte notamment du complément d'étude d'impact réalisé dans le cadre du dossier de réalisation :

2.4. SCHEMA D'ORGANISATION DU SITE ET PROGRAMME PREVISIONNEL RETENU



(Complément d'étude d'impact, p. 30)

Ainsi, ce sont 80.000 m² qui ont été estimés pour des projets menés par des tiers en lien avec le projet de ZAC, dont le propriétaire du site Biocitech, à savoir désormais la SCI Roussel Vie.

C'est également ce qui ressort de la concession d'aménagement de la ZAC (p.6/37) :

Ce programme global prévisionnel ne tient pas compte des projets immobiliers susceptibles d'être développés par des constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain de l'aménageur. Le bilan financier prévisionnel de la concession intègre néanmoins les projets d'extension du site Biocitech à hauteur d'environ 20.000 m² de SHON ainsi que de construction par le SYCTOM d'une usine de méthanisation d'environ 45.000 m² de SHON, ces projets étant mentionnés dans le cadre du dossier de création de la ZAC.

Et de son avenant n°2 :

Ce programme global prévisionnel ne tient pas compte des projets immobiliers susceptibles d'être développés par des constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain de l'aménageur. Le bilan financier prévisionnel de la concession intègre néanmoins les projets d'extension du site BIOCITECH à hauteur d'environ 30.000 m² SF, de construction par le SYCTOM d'une usine de méthanisation d'environ 40.000 m² de SP et de constructions tierces à hauteur d'environ 10 000 m² de SP.

On notera que cet avenant a été conclu en décembre 2013, c'est-à-dire plus de cinq ans après la signature de la concession d'aménagement, signée en juin 2008.

Dès lors, au fil des années l'objectif de développement du site Biocitech apparaît de plus en plus important.

De la même manière, le rapport d'activité de la SEQUANO pour 2020 rappelle que le programme de la ZAC de l'Horloge prévoit 40 000 ne d'extension pour Biocitech.

Cette extension est par ailleurs illustrée en page 44 dudit rapport :



D'ailleurs, on ne peut que s'étonner du fait qu'aux termes de l'avis qu'elle formule sur le projet de modification du PLUi, la SEQUANO s'inscrive dans la même lignée que la commune de Romainville concernant la réalisation d'une voie à double sens de circulation à l'endroit projeté par l'EPT Est-Ensemble.

Cela va en effet à l'encontre du programme de la ZAC et à l'encontre du rapport établi par l'aménageur lui-même.

Enfin, les locataires principaux du site Biocitech, au premier rang desquels la société GALAPAGOS, ont manifesté leur forte réticence à ce que le public soit autorisé à déambuler à proximité d'installations classées, et ce, tant pour des raisons de sécurité que pour des raisons de confidentialité de la recherche développée au sein du site.

En résumé, sur ce second point

Cette composante du projet de modification du PLUi relève encore une fois de l'erreur manifeste d'appréciation en ce que :

- La création d'une nouvelle voie à l'endroit souhaité par l'EPT Est-Ensemble n'est pas prévue dans le programme des équipements publics de la ZAC de l'Horloge ;
- Le parti d'aménagement retenu pour la ZAC prévoit de limiter la circulation des voitures au profit de modes de déplacement alternatifs, et donc s'oppose à la création d'une nouvelle voie à double sens de circulation automobile ;
- La création d'une nouvelle voie sur le foncier du site Biocitech amputera celui-ci de plusieurs milliers de mètres carré, compromettant ainsi le développement des activités sur le site alors qu'il s'agit d'une des orientations programmatiques de la ZAC, avec ce que cela implique en termes de perte d'attractivité du site en termes d'emploi et de renommée nationale et internationale.
- Une voie piétonne reliant l'avenant Gaston Roussel et la rue Edouard Vaillant existe d'ores et déjà, et une voie de circulation automobile est également présente à proximité immédiate du site Biocitech. ».

Questions de la commission d'enquête à l'EPT « Est Ensemble »

Questions N°35 : Quelle position souhaite prendre Est Ensemble sur la création d'une nouvelle voie dans l'OAP « Raymond Queneau » ?

La proposition de rendre la voie le long du Paddock semble-t-elle pertinente à Est Ensemble ?

3.1.8.2. Avis et commentaires de l'EPT « Est Ensemble » et commentaires / appréciations de la commission d'enquête

Question N°31 (OAP Communale « Charles de Gaulle » aux Lilas) : *Quelle suite, Est Ensemble compte-t-il donner à cette proposition ?*

Réponse de l'EPT « Est Ensemble »

La maîtrise d'ouvrage propose d'étudier cette contribution dans le cadre d'une procédure ultérieure pour analyser finement l'opportunité d'intégrer ces éléments voire de les compléter dans l'Orientation d'Aménagement et de programmation "Place Charles de Gaulle".

Commentaires / appréciations de la commission d'enquête

Pour la commission d'enquête, cette contribution lui semble suffisamment aboutie, documentée et justifiée pour faire directement l'objet de son intégration dans la modification n°1 avant son adoption et ce d'autant qu'elle va, a priori, dans le sens des objectifs affichés de la commune des Lilas, visant la mise en valeur du cheminement vers le parc des hauteurs.

Questions N°32 (OAP Communale « Gare de Bondy) : *Quelles explications peut fournir Est Ensemble pour justifier ces différences ? Est-il toujours favorable au franchissement de la voie ferrée ? Est Ensemble est-t-il favorable aux demandes de la Société du Grand Paris ?*

Réponse de l'EPT « Est Ensemble »

La maîtrise d'ouvrage indique que l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, Gare de Bondy n'apparaît pas dans le dossier de modification n°1 comme mentionné à la réponse à la question n°12, issue également de l'observation de la Société du Grand Paris (SGP) portant sur le même secteur mais sur le règlement écrit.

Est Ensemble propose à la SGP qu'un échange approfondi autour de ce projet immobilier soit mené de manière partenariale avec elle, Est Ensemble et la ville de Bondy. Au regard des conclusions de ces échanges, des modifications pourront éventuellement être apportées dans une prochaine procédure d'évolution du PLU.

Cependant, spécifiquement sur cette Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), elle est ancienne et résulte du précédent Plan Local d'Urbanisme de Bondy ce qui peut expliquer des contradictions entre les éléments actualisés du projet de la gare de Bondy par la SGP et l'OAP. Elle sera ainsi amenée à être modifiée en fonction des évolutions du projet de gare portée par la SGP et du projet urbain qui accompagne la transformation de ce secteur.

Concernant le franchissement de la voie ferrée, Est Ensemble y est toujours favorable dans une logique d'atténuer les coupures urbaines que constitue l'infrastructure ferroviaire. Dans le cadre des évolutions à apporter à l'OAP cette question sera donc reprise à l'appui du projet de la SGP en prenant en compte une traversée des voies et une communication forte entre les deux parvis, soit à travers le franchissement existant ou le passage souterrain.

Commentaires / appréciations de la commission d'enquête

La commission considère, comme le maître d'ouvrage, que l'OAP communale « Gare de Bondy » ne fait pas partie des thèmes abordés dans la modification N°1 du PLUi.

Elle ne peut que constater, des dires même d'Est Ensemble, que cette OAP est ancienne et résulte du précédent Plan Local d'Urbanisme de Bondy et pense donc que le maître d'ouvrage devrait l'actualiser à brève échéance.

Question N°33 (OAP Communale « Canal / Avenue Galliéni à Bondy) : *Quelles explications complémentaires souhaite fournir Est Ensemble pour préciser cette modification ?*

Réponse de l'EPT « Est Ensemble »

La maîtrise d'ouvrage tient à préciser que sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Canal-Galliéni, l'ajout du secteur de l'Hôpital Jean Verdier au périmètre de l'OAP avec la légende suivante : "Travailler les interfaces entre le tissu pavillonnaire et le paysage « fluvestre » permet d'anticiper la mutation à moyen terme des parcelles de l'Hôpital Jean Verdier.

En effet, le départ de l'hôpital en vue de sa reconstruction sur une autre partie de la commune est aujourd'hui à l'étude.

Il s'agit ainsi d'un espace mutable conséquent dont il est nécessaire de contrôler le futur développement en vue d'une réflexion globale pour un projet intégré à l'environnement et au contexte urbain.

La modification relative à Jean Verdier ne concerne que cette OAP, sur le plan de zonage le site de l'Hôpital Jean Verdier ainsi que les autres parcelles propriétés de l'APHP apparaissent toujours en UEh, zonage dédié aux équipements hospitaliers, et aucune mutation vers du logement ou une autre activité ne peut donc être envisagée à ce stade.

Commentaires / appréciations de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de la position d'Est Ensemble qui cependant ouvre la porte à des négociations avec l'APHP sur le devenir de ces parcelles et constate qu'aucune mutation n'est actuellement possible puisque ces parcelles restent classées en zone UEh au règlement.

Question N°34 (OAP Intercommunale « Pont de Bondy ») : *Quelle position compte prendre Est Ensemble sur ces propositions sachant que des propriétaires demandent que les parcelles situées rue de Paris et celles sises villa Georges Blancheteau restent en UC53A22 ?*

Réponse de l'EPT « Est Ensemble »

Cette question rejoint la question n°16 liée à la modification du zonage, aussi, les éléments de réponses sont identiques de la part d'Est Ensemble.

La maîtrise d'ouvrage ne souhaite pas ajuster le zonage de ce secteur à court terme.

En effet, ces équipements font partie du secteur d'étude Pont de Bondy porté par Est Ensemble en partenariat avec les villes de Noisy-le-Sec, Bondy et Bobigny. Ce quartier est qualifié comme secteur de centralité à l'échelle de la Plaine de l'Ourcq et plusieurs réflexions sont en cours :

- Etude urbaine sur un rayon d'1.5 km autour de la future gare du Grand Paris Express (GPE) pour poser les conditions de développement d'une centralité tout à la fois porte d'entrée métropolitaine et quartier de vie intercommunal) ;
- Etude de pôle sur les espaces publics et les interconnexions de la gare du GPE dans un rayon de 800m autour de la future station de métro pour garantir un accès facilité pour tous au pôle multimodal du Pont de Bondy ;
- Projet d'aménagement et de valorisation artistique des dessous des ponts, avec une première action de préfiguration en mai 2019 : la fresque murale d'une pile de l'autoroute A3 réalisée par BATSH et des terminales du lycée Madeleine Vionnet à Bondy sur les berges du canal. A terme, des aménagements et des usages multiples (commerces, services, activités ludiques, mise en peinture, mise en lumière, parking, etc.) sont envisagés pour offrir plus de confort aux usagers du Pont de Bondy.

Une fois ces études achevées des éléments pourront être traduits de manière réglementaire et incorporés dans une procédure d'évolution ultérieure du PLUi. Cela pourrait concerner des changements de zonage adaptés au devenir du quartier, or il pourrait apparaître incohérent de modifier dorénavant le zonage s'appliquant à ce site en cours d'étude devant aboutir à une adaptation des règles applicables au secteur, l'OAP sera également amené à évoluer. Sa dimension métropolitaine sera cependant toujours bien marquée par l'arrivée de la station de métro de la ligne 15 quand bien même le projet de piscine d'entraînement en lien avec les JOP 2024 ait été annulé.

Commentaires / appréciations de la commission d'enquête

Comme ces problématiques ont déjà été abordées à d'autres moments du mémoire en réponse, la commission d'enquête prend simplement acte de la position constante du maître d'ouvrage.

Questions N°35 (OAP Intercommunale « Raymond Queneau » : *Quelle position souhaite prendre Est Ensemble sur la création d'une nouvelle voie dans l'OAP « Raymond Queneau » ?*

La proposition de rendre la voie le long du Paddock semble-t-elle pertinente à Est Ensemble ?

Réponse de l'EPT « Est Ensemble »

La SCI Roussel Vie et le Groupe Fiminco demandent la suppression de la modification de l'OAP Raymond Queneau portant sur l'instauration d'une voie à créer entre l'avenue Gaston Roussel et l'avenue du Docteur Vaillant à hauteur de la parcelle G68.

Ils allèguent à cet égard :

- L'incohérence vis-à-vis des dossiers de création et de réalisation de la ZAC de l'Horloge ;
- L'incohérence vis-à-vis des voies déjà existantes, notamment celles existantes et réalisées dans le cadre de l'opération du Paddock.

1.1 En premier lieu, il convient de rappeler qu'il n'existe aucune obligation légale d'avoir un rapport de conformité entre le document d'urbanisme et les dossiers de création et de réalisation d'une opération d'aménagement en ZAC. Le document d'urbanisme fixe les orientations dont les opérations d'aménagement doivent tenir compte.

La SCI Roussel Vie et le Groupe Fiminco mentionnent le dossier de création et réalisation de la ZAC qui datent respectivement de 2006 et 2012, et dans les plans extraits, il peut déjà être observé que les projets réalisés à ce jour n'ont pas permis de respecter totalement les orientations projetées. Pour cette raison, et dans un objectif de mise à jour du projet urbain en correspondance aux nouveaux enjeux qui ont émergés pour le devenir du quartier, et comme il est d'usage dans la vie de toute opération d'aménagement d'ensemble, Est Ensemble, en qualité d'autorité compétente tant sur le document d'urbanisme que sur l'opération d'aménagement concédée à SEQUANO, a engagé un travail de refonte du projet urbain de la ZAC de l'Horloge. Cette volonté s'est notamment traduite par l'instauration d'un périmètre de prise en considération de l'étude d'une opération d'aménagement par délibération n°CT2021-12-14-38. Cette délibération fixe en effet la volonté de la collectivité de revoir le projet d'aménagement, au travers d'un certain nombre d'étude en cours de réalisation.

La refonte de cette ZAC, souhaitée tant par Est Ensemble que par l'aménageur, s'inscrit donc en cohérence avec l'évolution des besoins et des enjeux sur ce territoire.

1.2 En outre, l'instauration d'une voie à créer entre l'avenue Gaston Roussel et l'avenue du Docteur Vaillant à hauteur de la parcelle G68 est parfaitement justifiée, eu égard au travail d'étude réalisé pour la redéfinition du projet d'aménagement de la ZAC de l'Horloge.

L'une des premières orientations clés de ce travail d'étude en cours a permis de mettre en exergue le besoin primordial d'apporter un axe de déplacement public dans le quartier au travers de l'îlot dit Biocitech. Aujourd'hui, la dynamique du quartier souffre d'une configuration en grands îlots, hérité de son passé industriel, pour la plupart infranchissables, et incompatible avec le développement d'un quartier mixte tel que souhaité dans le projet urbain de la ZAC de l'Horloge.

Cette situation urbaine complexifie ainsi la « marchabilité » et les déplacements à l'échelle du quartier, entre les bâtiments existants et à créer. Cela est le cas de l'îlot concerné par l'instauration de la voie à créer évoquée dans cette observation. Actuellement, l'îlot présente une interface de plus de 550 mètres linéaires sur l'avenue Gaston Roussel et sur l'avenue du Docteur Vaillant pour une épaisseur d'îlot de plus de 300 mètres.

La SCI Roussel Vie et le Groupe Fiminco indiquent à ce sujet que deux liaisons existent déjà sur cet îlot : traversée du Paddock et voie à l'Est du Paddock. A ce titre, il convient de souligner que ces deux liaisons sont privées et ne répondent en rien à l'objectif de desserte du quartier :

- La liaison au travers du Paddock est une voie privée, exclusivement piétonne, imposant le passage par un escalier ou un ascenseur et uniquement praticable aux horaires d'ouverture du centre commercial Paddock ;
- La voie située à l'est du site est une voie de desserte privée des cellules du Paddock et n'assure aujourd'hui qu'un rôle de voie de livraison à l'accès uniquement réservé aux professionnels du Paddock.

Dans leur argumentaire, la SCI Roussel Vie et le Groupe Fiminco proposent qu'en lieu et place de la voie nouvelle à créer, proposée dans la modification n°1 du PLUi, soit plutôt étudiée l'ouverture de cette voie privée de desserte sur l'avenue du Dr Vaillant. Il est à noter que la différence d'altimétrie entre le niveau 0 du Paddock et la rue Edouard Vaillant (environ 10 à 12m) laisse peu de possibilité pour une telle intervention au regard des constructions très récentes du Paddock (contrainte de fonctionnement du site existant et de sécurité, etc.).

Est Ensemble souligne que seule la parcelle G68 reste non-urbanisée sur cet îlot et présente donc la seule possibilité d'ouverture d'une nouvelle liaison entre les deux avenues, intégrant une conception adaptée des bâtiments à cette voie.

En conséquence, la maîtrise d'ouvrage propose de ne pas supprimer cet élément.

1.3 Au surplus, Est Ensemble souligne que la création d'une voie de circulation est cohérente avec le parti pris d'aménagement initialement retenu dans le cadre de la ZAC de l'Horloge.

En effet, Est Ensemble rappelle que la ZAC de l'horloge a pour objectifs, non seulement, le développement et la modernisation de l'activité économique sur ce territoire marqué par la désindustrialisation, auquel Biocitech participe, mais également le développement de la mixité économique et urbaine, dans un secteur aujourd'hui quasi monofonctionnel et peu habité, ainsi que la recherche d'une meilleure accroche du quartier au métro Bobigny-Pantin-Raymond Queneau, au canal de l'Ourcq et à la future base de loisirs de la Corniche des Forts. L'objectif est donc de faire de ce territoire un véritable « *quartier de ville* ».

Est Ensemble précise par ailleurs que, à la suite de demandes de la ville de Romainville et de SEQUANO en tant que Personnes Publiques Associées à cette Modification n°1 du PLUi, seront ajoutés au droit et en complément de cette voie à créer :

- Un linéaire « Itinéraire cyclable à créer » ;
- Un linéaire « Assurer des continuités vertes le long des rues ».

Ces ajouts permettront effectivement de répondre à la fois à l'objectif de développement des mobilités douces en lien avec la route européenne l'Euro vélo

route 3 porté par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Territoire Plaine de l'Ourcq et à l'objectif de mise en valeur paysagère des coteaux du Parc des Hauteurs et du bâtiment de l'Horloge, « Totem » du territoire. Ce quartier est, en effet, marqué par une problématique forte de déplacement (îlot infranchissable de 550m linéaire et 300m de profondeur).

Enfin, Est Ensemble souligne que l'insertion de la voie à créer sur la parcelle n° 68 ne s'oppose pas pour autant au développement des activités pharmaceutiques, dès lors que les constructions nécessaires à celles-ci restent autorisées au sein de la zone UPRo3e.

Ainsi, la création d'une voie de circulation participe à la mise en œuvre du parti pris d'aménagement retenu dans la ZAC de l'Horloge qui prévoit de développer les modes de déplacement alternatifs.

Commentaires / appréciations de la commission d'enquête

En premier lieu, la commission d'enquête a bien noté qu'il n'existe aucune obligation légale d'avoir un rapport de conformité entre le document d'urbanisme et les dossiers de création et de réalisation d'une opération d'aménagement en ZAC. En effet, le document d'urbanisme fixe les orientations dont les opérations d'aménagement doivent tenir compte.

En deuxième lieu, elle prend note de la volonté d'Est Ensemble, en qualité d'autorité compétente sur l'opération d'aménagement de la ZAC de l'Horloge, de refonte du projet urbain sur cette ZAC (Délibération n° CT2021-12-14-38) pour laquelle elle a lancé un certain nombre d'études.

En troisième lieu, la commission note qu'à l'issue des études, la création d'une nouvelle voie entre l'avenue Gaston Roussel et l'avenue du Docteur Vaillant, traversant l'îlot dit Biotech, est nécessaire puisqu'actuellement le site souffre de la présence de grandes parcelles difficilement traversables.

Enfin, la commission d'enquête se doit de prendre en compte les deux propositions du maître d'ouvrage visant un linéaire « Itinéraire cyclable à créer » et un linéaire « Assurer des continuités vertes le long des rues ».

Cependant, à l'instar du maître d'ouvrage qui l'évoque souvent tout au long de son mémoire en réponse, la commission d'enquête ne peut que constater que ces deux nouveaux linéaires n'ont pas fait l'objet de la modification n°1 du PLUi.

3.1.9. Thème 9 : « Espaces paysagers protégés »

Ce thème concerne environ 12% des observations recueillies dans les registres mis à la disposition du public sur les lieux d'enquête, par voie dématérialisée ou par courrier postal. Il regroupe les principales contributions relatives à l'instauration de nouveaux Espaces Paysagers Protégés sur des propriétés privées ou des espaces publics.

Il a été abordé à titre individuel ou à titre collectif par plusieurs associations, notamment agréés sur le plan régional au titre de la défense de l'environnement.

Pour le traiter, deux grandes thématiques ont été identifiées par la commission










d'enquête, concernant respectivement :

- La justification des EPP
- Les impacts pour les propriétaires

3.1.9.1. Analyse et synthèse des observations écrites et orales concernant le thème 9

La justification des Espaces Paysagers Protégés

En préambule, il convient de rappeler ce que recouvre l'outil EPP, déjà utilisé dans le règlement du PLUi en vigueur, mais très développé dans le projet de Modification n°1.

<p>NATURE EN VILLE (protections paysagères et environnementales au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme)</p> <ul style="list-style-type: none">  Espace paysager protégé boisé  Espace paysager protégé  Espace paysager de grandes résidences  Espace paysager protégé mare et zone humide  Espace paysager protégé participant à la gestion de l'eau de pluie  Espace cultivé et jardin partagé  Arbre remarquable  Alignement d'arbres à préserver  Alignement d'arbres à créer 	<p>Espaces Paysagers Protégés</p> <p>Ajout de 116 secteurs d'EPP sur l'ensemble du territoire de l'Est Ensemble, qui seraient répartis de la façon suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 92 à Montreuil - 12 au Pré-Saint-Gervais - 10 à Noisy-le-Sec - 2 à Romainville <p>Les protections paysagères et environnementales se déclinent en neuf catégories spécifiques : seules les EPP sont concernés par le présent projet de Modification n°1 du PLUi.</p> <p>Elles sont repérées sur le plan de zonage par les trames dédiées.</p>
<p>Article L151-23- Modifié par LOI n°2016-1087 du 8 août 2016 - art. 81</p> <p><i>Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.</i></p>	
<p>Extraits légende des Plans & Règlement écrit (page 61)</p>	

Les modifications sont indiquées dans le Tome 1 (Rapport de présentation) et les prescriptions générales relatives au « EPP » sont décrites dans le Tome 2 (Règlement écrit : page 61) et le Tome 3 (Règlement graphique : Plans) du dossier d'enquête

Un premier constat révèle que le public est favorable à la mise en œuvre des protections paysagères et environnementales, dont les EPP, mais souvent avec de nombreuses critiques. Deux observations, portées en nom individuel, s'opposent clairement au dispositif projeté avec des motivations différentes.

Ainsi, les positions du public favorables reflètent une réelle volonté de prise en compte du changement climatique et de développer les différentes protections paysagères et environnementales en faveur de la biodiversité.

- Mail 33 : Mme Cécile RYNKIEWICZ – Montreuil

« [...] **Je suis inquiète de l'évolution de l'urbanisation à Montreuil qui se densifie très rapidement. Paris, comme d'autres grandes métropoles, cherchent aujourd'hui, à se revégétaliser pour retrouver des îlots de fraîcheur indispensables à la lutte contre « les canicules récurrentes ».** D'autre part, il faut aussi penser à favoriser « l'infiltration des eaux de pluie. ». Montreuil, ancienne ville maraîchère a la possibilité aujourd'hui de « protéger ses espaces verts » et de **garantir ainsi aux générations à venir un meilleur cadre de vie en protégeant la biodiversité** qui on le sait maintenant est essentielle pour le bien de tous. **C'est maintenant qu'il faut agir et être attentif à la répartition des terrains constructibles et îlots de fraîcheur à protéger [...]** ».

- Mail 70 : Association de Sauvegarde du Village de Romainville (ASVR)

« [...] **On devine sur le plan en jaune (espace cultivé et jardin partagé) l'ensemble des jardins clos de murs en plâtre, rue de Paris. Ce sont aujourd'hui des jardins privés individuels de grande valeur patrimoniale (héritage du passé agricole, un poirier centenaire) qui méritent ensemble une protection forte historique en EPP. D'autres cœurs d'îlots devraient avoir cette protection en EPP pour le maintien des espaces naturels en ville, des espèces (faune et flore) qui s'y trouvent, la perméabilité des sols et la respiration qu'ils procurent aux habitants de milieu urbain dense [...]** »

Toutefois, certaines contributions critiquent l'utilisation des EPP et elles développent différents arguments contestant la réalité de la prise en compte du climat, l'amélioration de la protection de la nature et de la biodiversité, ou l'absence d'espace vert ouvert au public : les EPP seraient instaurés de façon aléatoire, essentiellement sur des espaces privés, sans diagnostic préalable, avec des calculs peu clairs, et sans possibilité de suivi.

- Mail 61 : Association « Les amis Naturalistes des coteaux d'Avron » (ANCA)

« [...] **Mais qu'est-ce qu'un EPP ? .../...Mais que vaut cette protection dans la réalité ? .../... Les EPP sont donc constructibles, c'est écrit dans le PLUi ! Le PLUi indique un traitement différent selon le caractère privé ou public des parcelles concernées par un EPP.... /...Mais les propriétaires de ces parcelles ne le savent pas. Par ailleurs Est Ensemble n'a pas les moyens humains et financiers d'aller vérifier que les EPP sont respectés dans les propriétés privées.../... Sur les terrains publics, le règlement du PLUi précise qu'à l'intérieur des espaces paysagers protégés situés au sein de parcs ou de squares publics, seules sont autorisées les destinations autorisées dans la zone dans la limite de 150 m² d'emprise au sol par tranche entamée de 10 ha, dans la limite de 10% du terrain. Ce calcul peu clair (s'agit-il d'un calcul à la parcelle, au plan masse ?) a ainsi permis, par exemple, l'extension d'un groupe scolaire (Marie Curie/Anne Frank) sur un EPP à Bobigny, coupant une trame verte, un corridor écologique fonctionnel reliant le parc de la Bergère à l'ancienne gare de déportation. Les EPP, en l'état, ne protègent rien ! [...]** »

- Mail 74 : Association Environnement 93

« [...] **Il est essentiel de saluer la création de 116 nouveaux secteurs qui favorisent la protection de trames vertes et répondent aux orientations du SDRIF et du SRCE. Cependant il est dommageable que cette vague de protections ne participe pas à l'objectif principal de ce PLUi d'atteindre 10 m² d'espaces verts publics par habitant. Par ailleurs sans être exhaustif la stratégie d'Est Ensemble ne paraît pas être élaborée dans un schéma organisé [...]** ».

- Mail 20 : Avis de la préfecture de Seine-Saint-Denis

« [...] **Sur la préservation des cœurs d'îlot par la mise en place d'espaces paysagers protégés et la réduction des droits à construire, la volonté forte affichée par l'EPT de verdissement du territoire transparaît dans l'essentiel des modifications. De nombreux nouveaux « espaces**

paysagers protégés » principalement situés en cœur d'îlot sont créés .../... Si ces évolutions environnementales répondent aux orientations de certains documents stratégiques (PCAET et SRCE), elles doivent également être justifiées au regard des objectifs d'espaces verts ou de loisirs par habitants portés par le SDRIF (10 m² par habitant dans les communes carencées [...]. »

➤ Mail 23 : M. MOYON – Pré-Saint-Gervais

*« [...] Sur le fond : Il est créé de nombreux espaces verts protégés qui sont bien **souvent des jardins privés qui ont certes un impact sur le climat et le vert en ville mais auxquels la population n'a pas accès.** Cette volonté de préserver des espaces verts serait louable si elle ne visait pas des jardins en tout état de cause peu constructibles et si cela ne conduisait pas par ailleurs à densifier d'autres parcelles cible des promoteurs en acceptant des constructions hautes avec un nombre de logements élevé. En d'autres termes, **on instrumentalise les particuliers pour par ailleurs céder aux promoteurs.** La question se pose donc de savoir si en définitive tout cela n'est pas de l'habillage politique pour se dire écologique tout en livrant aux promoteurs des zones déjà très, trop, denses [...] »*

Les impacts pour les propriétaires

Certaines personnes comprennent l'apport du projet de modification, notamment avec le développement des différentes catégories d'EPP, mais leur analyse les amène à mettre en évidence des failles et de potentiels dysfonctionnements en termes urbains, ce qui les conduit à des demandes de protection complémentaire, voire des classements supplémentaires en EPP.

➤ Mail 55 : Association Syndicale Autorisée (ASA) de la Villa du Pré – Le Pré-Saint-Gervais

*« L'ASA qui représente les habitants de la Villa du Pré, territoire sous autorité des dispositions de l'urbanisme de la ville : **considérons avec intérêt les propositions de modifications apportées au PLUI relatives à notre Villa du Pré puisqu'elles étendraient de façon conséquente nos zones réservées aux espaces paysagers protégés.** Mais nous pensons aussi que ces modifications auraient plus d'effets si elles s'inscrivaient dans une protection plus large compte tenu de l'évolution urbanistique actuelle de notre Villa .../... **Les modifications du futur PLUI en élargissant le périmètre réservé aux espaces paysagers protégés limitant l'emprise au sol des nouvelles constructions a pour effet de favoriser les surélévations** en limite des jauges autorisées pour retrouver de la surface habitable. **Cette opportunité est une faille largement utilisé dans la zone précitée,** c'est en ce sens que nous intervenons. Limiter l'ampleur du bâti est aussi une démarche nécessaire pour préserver et développer les zones arborées. »*

➤ Mail 34 : Mme Diane KALIABETSOS – Montreuil

*« [...] Il semble **primordial dans le contexte climatique actuel de privilégier les cœurs d'îlot végétalisés,** quitte à favoriser des fronts bâtis sur rue afin de réduire l'imperméabilisation des sols. **Le classement de la moitié de ce cœur d'îlot végétal existant ne paraît pas justifié, d'autant plus qu'il concerne une friche et met de côté un terrain maraîcher** avec des terres de qualités et à priori non polluées. De plus, les quatre parcelles en lanière sur la rue Nungesser et bordant la parcelle 201, accueillent un front bâti constitués de petites maisons avec très peu de jardin. **Une urbanisation de la parcelle 201 constituerait une perte de végétalisation importante et une perte de fraîcheur lors des canicules estivales.** Je souhaite donc par la présente, que soit intégré à la modification du PLUI le classement de la parcelle 201 en espace vert protégé au même titre que la parcelle 209. »*

D'autres personnes s'interrogent sur les effets induits par l'instauration des EPP dans les transmissions d'héritage, voire posent la question de savoir comment les propriétaires sont informés de ces nouveaux règlements.

- NSY1 : Délégué du Conseil de quartier du Petit Noisy – Noisy-le-Sec
 « **Création d'un nouvel espace paysager protégé, au niveau du cœur d'îlot entre l'avenue d'Alsace Lorraine, l'allée Kléber et la rue du Vieux Moulin - Objectif de préservation des cœurs d'îlots, de renforcement des continuités écologiques, de lutte contre les îlots de chaleur et de maintien de la perméabilité des sols. Question : quels sont les impacts pratiques que cette création génère pour les propriétaires ?** »
- Mail 44 : Mme Colette SCHEYDER – Noisy-le-Sec
 « [...] Je constate également des changements de zonage, des créations d'EPP (en fond de parcelle), des emplacements réservés et **je m'interroge, à savoir qui prévient les heureux ou les victimes, c'est à dire ceux qui parfois voient leurs projets s'envoler, par exemple un partage de parcelle en famille. [...]** »
- ROM7 :
 « **Acteur de l'immobilier local depuis près de 20 ans, les modifications annuelles de la règle sont inadaptées à la réalisation de projets qui nécessitent du temps long. Ce rythme de changements est incohérent à une vision à long terme.../... Enfin, je demande une réponse sur les coûts d'entretien des EPP et la responsabilité des désordres (ex. effondrement d'arbres sur un EPP). Est-ce que la collectivité, l'EPT ou la mairie, envisage une participation et assumerait la responsabilité des désordres ?** »

Enfin deux contributions manifestent une forte opposition au changement apporté par le projet de modification, en termes de protections paysagères et environnementales complémentaires, soit pour non-respect de l'article 17 de la déclaration des droits de l'homme sur le droit inviolable de la propriété, ou de l'article 151-23 C du code de l'urbanisme.

- Mail 32 : M. Bruno ATHEA – Directeur d'agence -Les Lilas-Romainville – Noisy-le-Sec
 « [...] ces parcelles ont été grevées lors de la mise en œuvre du PLU approuvé en 2020 d'un **Espace Paysager Protégés (EPP) non conforme ni à l'article 17 de la déclaration des droits de l'homme sur le droit inviolable de la propriété, ni à l'article 151-23 C du code de l'urbanisme.../...Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre paysager ou écologique. Or, les arbres situés sur les parcelles AF 89 ET AF 91 pour la plupart, ne présentent pas ce caractère particulier.../...les terrains nus à l'état de friches n'ont rien de paysager. Le maintien des fonds de parcelles AF 89 ET 91 en « espace paysager protégé » ne présente pas d'intérêt particulier pour la préservation du cadre de vie des habitants de Romainville dès lors que l'ensemble des fonds de parcelles de l'îlot, constitutives ou pas, de « l'espace paysager protégé » sont **privées, délimitées par des murs de clôtures, et donc à usage de jardins privés non accessibles au public.../...Comment ont été définis les espaces verts protégés ? En l'espèce, le classement des parcelles AF 88-89 et 91 en EPP est illégal à plusieurs titres. Les parcelles AF 88-89 et 91 ne constituent ni des terrains cultivés, ni des espaces non bâtis au sens de l'article L.151-23 C. Urba, puisqu'elles sont indéniablement grevées par des constructions.../...Force est en effet de constater que ces parcelles sont construites et ne pouvaient faire l'objet, même partiellement, d'une protection au titre de la continuité écologique. L'inconstructibilité attachée au classement des parcelles AF 88-89 et 91 en EPP s'avère donc entachée d'une erreur manifeste d'appréciation.** »**
- Mail 67 : Maître Cédric JOBELOT, représentant Mmes Marion et Judith MOURGUE – Montreuil
 « [...] S'agissant du classement en « Espace paysager protégé » .../... au cas d'espèce, **aucun élément patrimonial n'est à recenser à proximité de la parcelle.** Ce classement n'est donc pas justifié par un impératif de protection d'ordre paysager au sens de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme. En outre, la parcelle n'est pas identifiée dans les dispositions du PLU comme nécessitant une protection au titre de l'environnement. Ainsi, **dans les OAP thématiques relatives à la protection de l'environnement, la parcelle n'appartient ni au**

schéma des trames vertes et bleues, ni aux continuités écologiques, ni aux espaces de supports de biodiversité. De même, l'OAP Territoires du Parc des Hauteurs, au sein de laquelle est située la parcelle, n'identifie cette dernière ni dans la trame verte, ni dans le secteur préférentiel de développement à haute ambition architecturale, environnementale et végétale. Enfin, la parcelle n'est pas non plus identifiée comme devant être préservée au titre de la biodiversité dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD). Ce classement n'est donc pas non plus justifié par un impératif de protection d'ordre écologique au sens de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme. La création d'une servitude coercitive au titre de la simple présence d'un îlot de chaleur « moyen » est donc largement contestable et des solutions alternatives auraient pu être privilégiées [...] ».

3.1.9.2. Questions de la commission d'enquête à l'EPT « Est Ensemble »

Questions N°36, relatives aux critères d'instauration des EPP

D'après certaines observations du public, les EPP seraient instaurés de façon aléatoire, essentiellement sur des espaces privés, sans diagnostic préalable, avec des calculs peu clairs, et sans possibilité de suivi.

Pouvez-vous compléter l'information et mieux expliciter la démarche suivie par l'Est Ensemble ? Quelle est la pertinence de modifier à la marge ces volets patrimoniaux communaux existants alors que l'OAP « Patrimoine et Paysages » prévoit une approche globale pour le repérage et l'analyse du patrimoine bâti qui sera intégrée dans une future révision du PLUi ?

Questions N°37, relatives aux impacts pour les propriétaires

Le public s'étonne que les propriétaires des biens susceptibles d'être classés ne soient pas contactés, que l'inscription se fasse sans concertation, et s'interroge sur les impacts pour les propriétaires.

Pouvez-vous compléter l'information et communiquer la démarche que l'EPT souhaite mettre en œuvre pour remédier à ce manque de concertation avec les propriétaires ? voire mieux les accompagner dans le changement du statut de leur bien ?

Question N°38, concernant les justifications /SDRIF

Certaines observations, notamment celle de la préfecture de Seine-Saint-Denis, rappellent que si ces évolutions environnementales répondent aux orientations de certains documents stratégiques (PCAET et SRCE), elles doivent également être justifiées au regard des objectifs d'espaces verts ou de loisirs par habitants portés par le SDRIF (10 m² par habitant dans les communes carencées).

Pouvez-vous compléter l'information et justifier le peu d'EPP inscrits sur des espaces publics, et susceptibles d'accueillir le public ?

3.1.9.3. Avis et commentaires de l'EPT « Est Ensemble »

De nombreux Espaces Paysagers Protégés (EPP) sont déjà existants au sein du PLUi approuvé sur plusieurs communes : Montreuil, Noisy-le-Sec, Romainville, le Pré-Saint-Gervais. Dans leur très grande majorité ces protections paysagères du projet de PLUi sont donc issues des PLU communaux, notamment sur les parcelles privées. Pour rappel lors de l'enquête publique de l'approbation, un inventaire de l'ajout des espaces

paysagers sur parcelles privées, par commune, par rapport aux PLU communaux avait été réalisé :

Commune	Nombre d'espaces paysagers protégés ajoutés sur des parcelles privées dans le projet de PLUi, par rapport aux PLU communaux
Bagnolet	Pas d'ajout sur parcelles privées, uniquement quelques classifications différentes dans les types d'Espaces paysagers protégés et classement de parcs publics
Bobigny	Pas d'ajout sur parcelles privées, uniquement création d'un EPP au sein de la résidence de l'abreuvoir (logement social)
Bondy	Pas d'ajout sur parcelles privées, uniquement classement de parcs publics
Le Pré Saint-Gervais	Pas d'ajout sur parcelles privées par rapport à la révision du PLU du Pré Saint-Gervais, en cours de finalisation actuellement
Les Lilas	Pas d'ajout sur parcelles privées, uniquement classement de la Corniche des Forts
Montreuil	Ajout d'une protection au niveau des réservoirs du SEDIF, classement de parcs publics et ajout de la protection d'un cœur d'îlot sur une parcelle
Noisy-le-Sec	Pas d'ajout sur parcelles privées, uniquement classement de parcs publics et de la Corniche des Forts
Pantin	Pas d'ajout sur parcelles privées, uniquement classement de la Corniche des Forts
Romainville	Classement de la Corniche des Forts et de parcs publics, ajout de 18 espaces paysagers protégés sur des cœurs d'îlots, afin de préserver les composantes de la trame verte et bleue, en complément de la protection de la Corniche des Forts

Les Espaces Paysagers Protégés déjà en vigueur avaient concerné plusieurs villes sur du foncier public afin de « montrer l'exemple » en sanctuarisant des espaces verts déjà existants. La démarche d'inscription de nouveaux EPP par les villes de Montreuil, Noisy-le-Sec et Le Pré-Saint-Gervais répond aux mêmes enjeux globaux en lien avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

En effet, le PADD précise page 13 l'objectif d'une ville renaturée et de qualité pour tous, en portant un projet qui permette des mutations progressives pour renforcer les qualités urbaines, paysagères et naturelles du territoire. Dans ce cadre, il s'agit de préserver et de développer la nature en ville support de biodiversité. Les EPP créés participent directement à cet objectif structurant du PADD de renforcement des qualités paysagères et naturelles du territoire ainsi qu'à :

- **La préservation des espaces verts existants**, quels que soient leur statut

publics, privés fermés au public, privés ouverts au public

- La **lutte contre les îlots de chaleur urbain**
- La **préservation de la biodiversité**
- Au **renforcement d'une politique favorable à la gestion différenciée des eaux pluviales** en permettant la présence d'espaces d'infiltration sur le territoire
- Dans certains cas, de la **valorisation paysagère d'éléments patrimoniaux** situés à proximité.

Par ailleurs, la détermination des espaces verts privés existants à inscrire dans de nouveaux EPP a résulté d'un travail de terrain de chaque collectivité concernée. Il en a résulté des emprises qui pour l'essentiel concernent des cœurs d'îlots d'ensembles résidentiels, ainsi que, dans certains cas, d'emprises spécifiques au sein de ces ensembles.

Pour le cas où il existerait une protection patrimoniale préexistante du bâti, cette protection en matière d'espace paysager viendrait en complément de celle-ci. Pour la procédure de révision allégée en cours portant sur le patrimoine, il va de soi que les nouveaux EPP seront appréciés en fonction d'un nouveau patrimoine à préserver.

Sur les étapes futures, rien n'interdit à ce que de nouveaux EPP publics ou privés soient analysés puis retenus, en fonction des analyses de terrain menées.

A titre d'exemple, pour Romainville la mise en place de ces EPP a été pensée selon plusieurs critères pour assurer un équilibre entre construction et espaces libres :

- Espaces majoritairement non bâtis, ou avec du bâti léger existant
- Sur plusieurs parcelles contiguës pour former un seul tenant d'une taille minimum de 1000 m²
- Conservant des droits à construire suffisants pour les propriétaires concernés, en s'inscrivant dans les orientations générales de la zone – pavillonnaire pour UH notamment

Ces critères ont également été appliqués en partie par les autres villes.

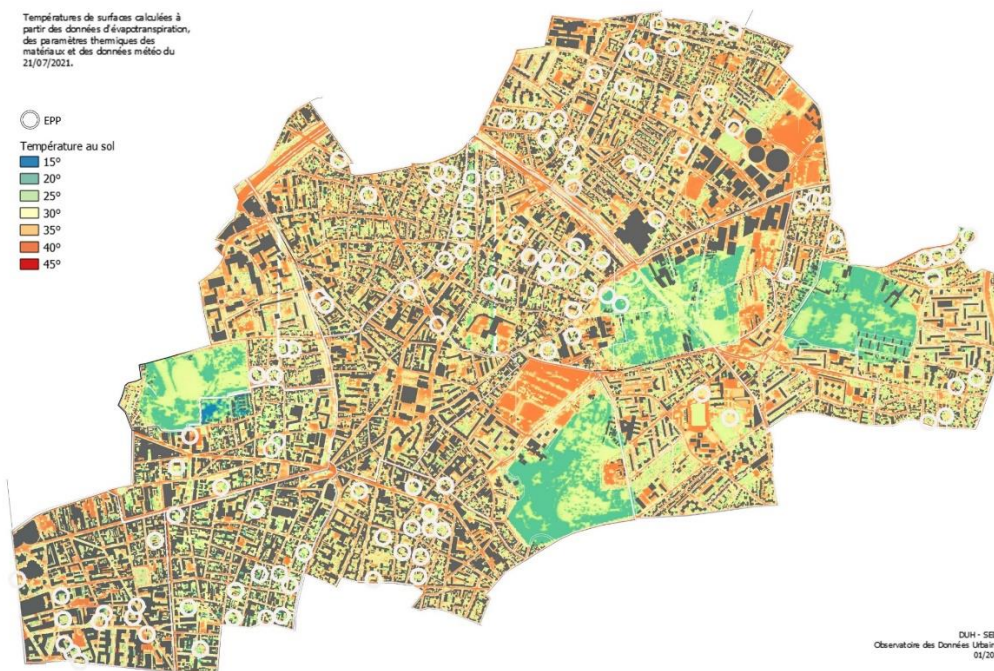
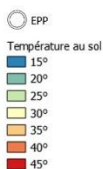
Pour la ville de Montreuil, considérant que les objectifs de construction en logements (580 logements au PLHI) sont pourvus et dépassés (903 logements en 2019, 724 en 2020, 429 en 2021 ; projection : 1109 en 2022,) l'action municipale s'attache à préserver et à renaturer des secteurs carencés en espace verts plantés et perméables comme l'atteste la carte des îlots de chaleurs alors que les objectifs de constitution de trames vertes ont été délaissés aux dépens des densités bâties portées par les municipalités précédentes.

Un atlas des Espaces Paysager Protégé avec un renforcement des justifications est annexé au présent document (Annexe 4 – Atlas EPP).

Les EPP sont créés pour préserver la qualité du cadre de vie : maintenir la biodiversité, préserver le végétal en cœur de ville et lutter contre les îlots de chaleur.

Ilots de chaleur

Températures de surfaces calculées à partir des données d'évapotranspiration, des paramètres thermiques des matériaux et des données météo du 21/07/2021.



Compléments à la réponse d'Est Ensemble à la suite de la remise du Mémoire en réponse

Le PLUi tend à réduire les possibilités d'abattage d'arbres sur l'ensemble du territoire d'Est Ensemble.

Ainsi, les règles propres à leur abattage ne sont pas liées aux EPP mais relèvent du cadre des règles générales applicables en toutes zones.

Les conditions d'intervention sur les arbres sont détaillées aux pages 97 et 98 du règlement (pièce 5.1). Il est ainsi prévu une compensation pour tout abattage d'arbre à l'échelle d'Est Ensemble dans les conditions définies dans le règlement. Cette disposition générale est rappelée à la page 132 du règlement.

3.1.9.4. Commentaires / Appréciations de la commission d'enquête

Sur la réponse à la question N°36, relative aux critères d'instauration des EPP

A l'interrogation du public sur les critères d'identification des parcelles à inscrire partiellement en EPP, l'EPT rappelle en préambule, que la procédure n'est pas nouvelle puisque de nombreux EPP ont été instaurés lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé par le Conseil de territoire le 04 février 2020, et que « dans leur très grande majorité, ces protections paysagères du projet de PLUi sont issues des PLU communaux, notamment sur les parcelles privées », comme en témoigne l'inventaire de l'ajout des EEP, réalisé en 2019 et joint à la réponse.

Concernant les EPP sur du foncier privé, l'EPT souligne la démarche d'expérimentation « afin de montrer l'exemple », et de répondre aux objectifs du PADD « d'une ville renaturée et de qualité pour tous ».

Concernant les EPP sur du foncier privé, l'EPT indique que la détermination des EPP a résulté « d'un travail de terrain de chaque collectivité concernée », cite en exemple, les villes de Montreuil et de Romainville, et renvoie à « Atlas des EPP créés par le projet de modification N°1 du PLUi, en date du 18 mars 2022 », communiqué en annexe 4 de son mémoire en réponse.

Concernant la superposition de protections au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (Nature en ville & Patrimoine bâti), l'EPT précise que les deux types de protection sont complémentaires, et que cette question fera l'objet de nouvelle appréciation lors « de la procédure de révision allégée en cours sur le patrimoine ».

Enfin, l'EPT illustre le 3^e axe de préservation du cadre de vie, en compléments de maintenir la biodiversité et de préserver le végétal en cœur de ville, il s'agit également de « lutter contre les îlots de chaleur ».

La commission a bien noté que la démarche n'est pas nouvelle et qu'elle a déjà été mise en œuvre depuis plusieurs années à l'initiative des communes.

Toutefois qu'en réponse aux questions posées, notamment en termes de suivi, et/ou de possibilité de suivi à moyen terme, l'EPT a engagé une démarche d'analyse (carte des îlots de chaleur et atlas des EPP créés par la modification n°1) qui permettront d'assurer un suivi de l'apport de cet outil EPP.

En effet, la commission constate que le public est globalement favorable à cette politique de « Nature en ville », mais qu'il la conteste la plupart du temps, dès lors que cela concerne son bien, et en conséquence il demande un suivi et des outils pour évaluer l'apport des EPP sur du foncier privé, ce que l'EPT ne propose pas encore.

Sur la réponse à la question N°37, relative aux impacts pour les propriétaires

En réponse aux interrogations du public, l'EPT rappelle la définition des EPP et estime que cette protection, loin d'être une contrainte, constitue une valeur ajoutée « c'est bien au contraire ce qui fait l'attrait et la valeur de ce type de biens et de quartier », et que si le public n'a pas été informé, c'est parce qu'il n'y a aucune obligation de le faire « Les EPP proposés par les communes et retenus par Est Ensemble dans le cadre de cette modification n°1 n'ont pas fait l'objet de démarches d'information envers les propriétaires par les communes concernées puisqu'il n'existe pas d'obligation réglementaire en ce sens ».

La commission ne partage pas cette position et indique qu'il lui semble indispensable de prévenir les propriétaires concernés de l'instauration des EPP, et de concerter avec l'ensemble de la population sur l'usage de cet outil de protection mise en œuvre sur leur territoire.

Toutefois, la commission constate favorablement que l'EPT s'engage à ce que « la prochaine évolution du PLUi sera concertée aussi il sera possible pour les

propriétaires de prendre connaissance du dossier en amont de l'enquête publique »

Dans son mémoire complémentaire du 23 mars 2022, la maîtrise d'ouvrage a tenu à préciser que le PLUi tend à réduire les possibilités d'abattage d'arbres sur l'ensemble du territoire d'Est Ensemble, que les règles propres à leur abattage ne sont pas liées aux EPP mais relèvent du cadre des règles générales applicables en toutes zones et enfin qu'il est ainsi prévu une compensation pour tout abattage d'arbre à l'échelle d'Est Ensemble dans les conditions définies dans le règlement qui s'appliquent également sur les EPP.

La commission prend acte qu'en termes de protection des arbres, il n'y a pas de contraintes supplémentaires pour les propriétaires de parcelles couvertes par un EPP.

Enfin, l'EPT explique que « cette protection ne fait que sanctuariser les règles applicables par ailleurs concernant la pleine terre de 40%, d'implantation et d'emprise au sol .../... les EPP ne concernent donc pas la totalité des espaces libres d'un terrain ».

La commission ne peut que s'interroger alors sur le bien-fondé de créer un outil qui ne ferait que valider la réglementation existante.

Sur la réponse à la question N°38, concernant les justifications /SDRIF

A la question posée sur le peu d'EPP inscrits sur des espaces publics susceptibles d'accueillir le public, l'EPT répond partiellement, tout d'abord par la négative (pas d'EPP sur du foncier public dans le cadre de la modification n°1), ensuite en s'appuyant sur les choix de Noisy-le-Sec, après l'EPT renvoie au PLUi approuvé en 2020 « la plupart des espaces verts ouverts au public ont fait l'objet d'une protection en EPP, ou d'un classement en UEv ou N au moment de l'élaboration du PLUi. », puis aux mandats signés en 2022 à deux prestataires (IRP et Even Conseil) pour trois 3 objets différents (réduction de carence, analyse cartographique et recherche de potentialités) « Ces trois études portées par la maîtrise d'ouvrage visent à atteindre les 10m² d'espaces verts accessibles par habitants ».

Par ailleurs, l'EPT souligne que « les EPP créés ne participent pas du bilan de nouveaux espaces verts ouverts au public » et que les objectifs du SDRIF, également présents PADD, se traduiront dans les procédures d'évolution ultérieures par « des propositions émanant des résultats des études précitées en lien avec les communes »

La commission constate favorablement que l'EPT s'est attaché les services de prestataires afin d'atteindre dès que possible les « 10m² d'espace vert/habitant », et de répondre aux orientations de son PADD ainsi qu'aux objectifs du SDRIF, et que les propositions d'évolution se construiront en lien avec les communes.

3.1.10. Thème 10 : PAGAG

Ce thème concerne environ 10% des observations recueillies dans les registres mis à la disposition du public sur les lieux d'enquête, par voie dématérialisée ou par courrier postal. Il regroupe les principales contributions posant des questions relatives à une servitude d'inconstructibilité temporaire : les périmètres d'attente de programme global d'aménagement (PAPAG) permettraient de limiter les constructions dans l'attente d'un projet d'aménagement sans bénéficiaire ou destination précise, pour une durée maximum de 5 ans, et sous réserve de justification spécifique.

Il a été abordé à titre individuel ou à titre collectif par plusieurs associations, notamment agréées sur le plan régional au titre de la défense de l'environnement, ainsi que par l'Etat et des élus du territoire.

Pour le traiter, la commission d'enquête a réparti les observations en trois approches :

- La justification des PAPAG
- Le cumul de restriction des droits à construire
- La demande d'informations sur les études en cours.

3.1.10.1. Analyse et synthèse des observations écrites et orales concernant le thème 10

La justification des PAPAG

En préambule, il convient de rappeler les textes de références L151-41, L152-2, L230-1 et R151-32 du code de l'urbanisme, tels que présentés ci-dessous

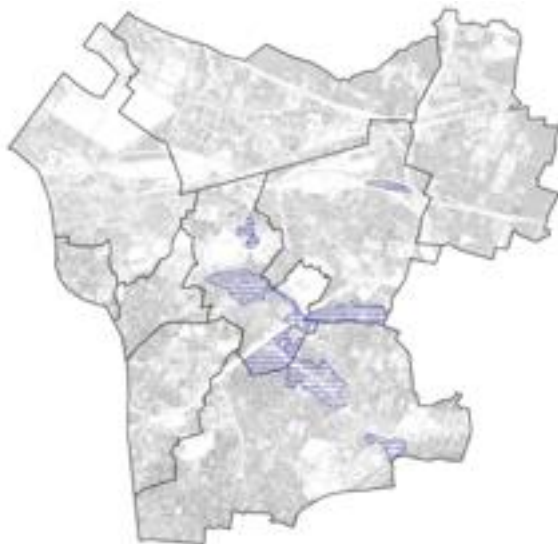
- Institution de la servitude, dite PAPAG
Cf. Article L151-41 du code de l'urbanisme - Version en vigueur depuis le 25 août 2021 :
 « Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués [...] »
 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »
- Droit de délaissement
Cf. Article L152-2 du code de l'urbanisme - Version en vigueur depuis le 01 janvier 2016 :
 Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015.
 « Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants. Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants. ».
- Exercice du droit de délaissement
Cf. Article L230-1 du code de l'urbanisme - Version en vigueur depuis le 01 janvier 2016
 Modifié par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015
 « Les droits de délaissement prévus par les articles L. 152-2, L. 311-2 ou L. 424-1, s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre. La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes. [...] »

- Définition seuil de constructibilité et durée de la servitude

Cf. Article R151-32 du code de l'urbanisme - Version en vigueur depuis le 01 janvier 2016

Création Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

« Dans les zones U et AU, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu les secteurs délimités en application du 5° de l'article L. 151-41 en précisant à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée. »



Au sein des périmètres de constructibilité limitée repérés sur le document graphique au titre des dispositions de l'article L151-41 5) du code de l'urbanisme, sont autorisées uniquement les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes, à la date d'approbation du présente règlement (04/02/2020) dans la limite de 50m² de Surface de plancher.

Extrait projet Règlement écrit (page 127)

Le projet de Modification n°1 du PLUi d'Est Ensemble vise à instaurer, en zone urbaine, sur des périmètres délimités, jusqu'à la décision d'approbation par les communes, au plus tard en 2027, six nouveaux PAPAG (*en plus des deux existants à Montreuil*) qui seraient répartis de la façon suivante :

- 4 à Romainville
(Environ 20 % du territoire communal)
- 2 à Noisy-le-Sec
(Environ 15% du territoire communal)

Conformément aux textes réglementaires rappelés ci-dessus, la rédaction du projet doit :

- Justifier l'instauration de ces servitudes PAPAG dans le rapport de présentation du PLUi, en cohérence avec les orientations du PADD ;
- Faire apparaître le périmètre de chacun des PAPAG dans les documents graphiques du règlement, en précisant à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée.

NB. Les modifications sont indiquées dans le Tome 1 (Rapport de présentation) et les prescriptions générales relatives au « PAPAG » sont décrites dans le Tome 2 (Règlement écrit : page 127) et le Tome 3 (Règlement graphique) du dossier d'enquête.

Seule une contribution du public est en faveur des PAPAG : l'association de sauvegarde du village de Romainville (ASVR) manifeste avec argumentaire son avis favorable.

- Mail 70 : Association de sauvegarde du Village de Romainville (ASVR)

« La ville de Romainville connaît depuis 2 décennies une longue période mouvementée, due aux choix d'aménagements urbanistiques radicaux et au développement des réseaux de transports urbains. Dans le respect de son identité du passé, du présent et du futur, **il semble pertinent d'instaurer les 4 périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) comme souhaite la Ville dans son avis du 22 décembre 2021. Ceci permettra une meilleure réflexion sur l'ensemble et dans le détail, pour valoriser les particularités**

diverses des quartiers de la commune. »

Romainville, en qualité de personne publique associée (PPA), a déposé son avis dans le registre papier ouvert au public dans les lieux d'accueil municipaux (Hôtel-de-ville et services municipaux) : il présente les enjeux des PAPAG et demande d'en limiter la durée à 3 ans (au lieu de 5 ans, maximum prévu dans les textes réglementaires).

- Obs ROM1 : Avis Romainville, personne publique associée
 « [...] La ville souhaite apporter des compléments à l'exposé des motifs des changements apportés concernant les 4 secteurs de périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG). Sur les 4 périmètres d'attente, le paragraphe 'identification de l'état existant' indique 'servitude d'inconstructibilité temporaire dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement global sur le secteur...'. Cette description ne correspond pas à l'état réglementaire existant puisqu'aucune servitude de ce type n'est présent dans la version du PLUi en vigueur avant modification. Le terme de 'servitude d'inconstructibilité temporaire' nous paraît également impropre .../...Le secteur dit 'Bas Pays' représente une superficie de 5,7ha.../... les bureaux d'étude Alphaville et Atelier Ruelle ont été missionnés par l'aménageur SEQUANO en 2021 et vont travailler sur ce secteur durant l'année 2022.../...un protocole d'ORE (Obligations Réelle Environnementales) a par ailleurs été signé en 2021.../...Le secteur dit 'Centre-ville Carnot' s'étend sur une superficie de 27,5ha .../...Plusieurs études sont actuellement à l'œuvre par Est-Ensemble .../... Le secteur 'dit '3 communes-Kérautret' représente une superficie de 7,4ha [...] Le secteur dit 'Ormes-Chemin vert' s'étend sur une superficie de 27,6ha.../...une étude urbaine actuellement menée par Est-Ensemble [...] »

Cependant, la plupart des contributions du public manifestent une forte opposition à l'instauration de PAPAG, en contestant les justifications exposées dans le rapport de présentation, ainsi que leur cohérence avec les orientations du PADD.

Justification dans le rapport de présentation (pages 316-317) : « Le PAPAG [...] permet de préserver l'évolution de ce secteur pendant la durée de la définition des orientations et évolutions souhaitables, en lien avec l'arrivée de la future ligne [...] et le futur redimensionnement de la station [...], et donc de répondre aux objectifs du PADD d'articulation temporelle entre l'arrivée des transports collectifs structurants et les mutations urbaines. »

Quelques commentaires sur les PAPAG « Bas-Pays » et « Centre-ville-Carnot » montrent que les justifications des modifications exposées dans le dossier de présentation pages 316-317 ne semblent ni suffisantes, ni légitimes :

- Mail 75 : M. Jean-Claude GRANDJEAN - Romainville
 « [...] Il faut avoir de bons yeux pour voir sur le secteur des transports structurants, puisque ceux évoqués sont à plus d'un km .../...En conclusion, je demande les rectifications suivantes : **Annulation de tous les PAPAG sur l'intercommunalité et rencontre avec les habitants s'il y a volonté des maires pour utiliser ce type de dispositif [...] »**
- Mail 76 : Anonyme - Romainville
 « [...] Ainsi, il n'est fait état d'aucun projet d'aménagement global permettant notamment de restructurer de manière cohérente le secteur, de valoriser le paysage urbain ou de développer le secteur du point de vue du développement durable. .../...la mention faite de la prise en compte des prolongations de la ligne 11 du métro et du tramway T1 n'apparaît pas appropriée pour justifier l'immobilisation et l'inconstructibilité de plus de 27 hectares.../...la majeure partie du périmètre du PAPAG n'est pas concernée directement par ce nouvel axe de transport [...] »

D'autres contributions manifestent leur opposition à la servitude « PAPAG » et s'interrogent sur les impacts de sa mise en œuvre :

- Mail 39 : M. J.H. – Romainville
« Par la présente, je m'oppose à l'instauration du périmètre de constructibilité limitée prévue sur la commune de Romainville .../...Ce périmètre me paraît excessif pour les deux raisons suivantes : 1) La superficie communale couverte par cette prescription est trop vaste.../...2) Sont indifféremment concernés des terrains avec un potentiel de constructibilité ou non [...] »
- Obs EST 3 : M. G. - Romainville
« [...] je suis opposé à l'instauration du périmètre d'attente PAPAG « Centre-Ville – Carnot » qui bloque pendant 5 ans tout projet de construction de + de 50 m2. La justification de l'arrivée du futur métro (Place Carnot), ne justifie pas le gel d'une surface de 27,5 hectares constructible pendant 5 ans en centre-ville. Ce qui revient à bloquer des centaines de petits propriétaires pour tout projet dans cette zone PAPAG. »
- Obs EST 11 : M. et Mme Z. et M. et Mme B. - Romainville
« Nous nous permettons de nous opposer au PAPAG proposé (rue Paul de Kock) pour la révision du PLUi de Romainville dans la zone UR70B13. En effet, cette zone est prévue pour une construction de grands ensembles. Nous vous informons qu'un projet collectif est prévu (En cours depuis fin 2018) sur les parcelles J64, 65, 66, 67 et 68, parcelles de la zone UR70B13 qui sont les seules concernées par le PAPAG, ce que nous ne comprenons pas. Y-a-t-il une explication ? »
- Obs NSY 3 : M. J.C. – Romainville
« Notre propriété étant située dans le périmètre d'attente d'aménagement global PCR02 de Romainville, quel est l'avenir de notre logement, habitation principale ? L'aménagement global est-il synonyme d'expropriation et dans quels délais et dans quelles conditions ? Sachant que les expropriations se font aux forceps, l'actualité du département rapporte des situations catastrophiques pour les évincés, objets bien plus que citoyens. Un administré qui a conscience qu'il risque d'être broyé pour que quelques promoteurs puissent faire fortune. »

Le cumul de restriction des droits à construire

Le public se réfère souvent à l'avis de la préfecture de Seine-Saint-Denis, déposé en qualité de personne publique associée (PPA), qui demande notamment de compléter et justifier l'instauration des PAPAG sur les communes de Noisy-le-Sec et Romainville.

- Mail 20 : Avis de la préfecture de Seine-Saint-Denis
« [...] Ce projet de modification instaure six PAPAG sur les communes de Noisy-le-Sec et Romainville. On notera ainsi que les deux PAPAG « Île du Petit Noisy » et « Boissière » occupent près de 15 à 20 % de la superficie de la ville de Noisy-le-Sec et limite ainsi la constructibilité du secteur pour une durée de 5 ans. Par ailleurs, l'instauration des PAPAG est parfois associée à un changement de zonage ou à une modification du règlement de la zone réduisant aussi la constructibilité de certaines parcelles. Ainsi, à Noisy-le-Sec, dans le PAPAG « Boissière » certains secteurs passent de la zone mixte (UM) à la zone pavillonnaire (UH). De la même manière, il est prévu une modification du règlement de la zone UPNo3 dans le PAPAG « Île du Petit Noisy ». Au regard des effets de ces servitudes, de leur périmètre et de leur positionnement à proximité de nouvelles gares de transport, je m'interroge sur la pertinence d'utiliser à la fois un PAPAG et une réduction des droits à construire sur un même secteur. Il conviendra donc de mieux compléter et justifier ce point dans le rapport de présentation [...] »

- Obs ROM 8 : Anonyme
« Je suis **opposé à l'instauration du périmètre d'attente PAPAG de Romainville bloquant pendant 5 ans 68,2 hectares sur les 4 périmètres d'attente**. La préfecture indique judicieusement dans son courrier du 24/01/2022 : « Au regard des effets de ces servitudes, de leur périmètre et de leur positionnement à proximité de nouvelles gares de transport, je m'interroge sur la **pertinence d'utiliser à la fois un PAPAG et une réduction des droits**. ».
- Mail 37 : M. GUIREC – Montreuil
« Le périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) envisagé dans le secteur Boissière est étonnant. **Concernant la Ville de Noisy le Sec, la surface totale impactée par les 2 PAPAG modifie "grandement" la constructibilité de l'ensemble de la Ville**. Toujours sur Noisy le Sec, on peut observer **un cumul de modifications réglementaires** sur certaines zones qui sont à la fois situées dans un secteur dit "PAPAG" mais dont le zonage réglementaire change de UC à UM ou de UM à UH. **Deux modifications qui se superposent et qui réduisent fortement la constructibilité** de ces zones directement et des zones limitrophes indirectement [...] »

Certaines contributions posent des questions précises sur la réduction de la constructibilité et demandent à connaître l'état des lieux du projet PLUi par rapport aux objectifs de documents supérieurs.

- Mail 61 : Association Les Amis Naturalistes des Coteaux d'Avron (ANCA)
« [...] Sur quoi s'appuie cette décision de baisse de la constructibilité ? **Où en sommes-nous par rapport aux objectifs de logements annoncés dans le PLUi ? Où en sommes-nous par rapport aux exigences de l'Etat ?** Le Code de l'Urbanisme (articles L153-27 à L153-30) prévoit l'obligation d'une analyse des résultats de l'application du document d'urbanisme au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 ans. Cette analyse (mais existe-t-elle ?) n'est jamais présentée au public et aux associations. **Si le rythme des modifications de ce PLUi est annuel, il faudrait une visibilité des indicateurs de suivi à l'année.** → Il faut modifier la périodicité des indicateurs de suivi afin de limiter la construction au strict nécessaire. Est-Ensemble est doté d'un PLH. **Comment cette modification s'articule-t-elle avec le PLH ?** A première vue, nous devrions nous réjouir de la baisse de constructibilité de notre territoire déjà bien trop dense. Deux conséquences doivent cependant être anticipées : **La constructibilité varierait, à la hausse ou à la baisse, lors des prochaines modifications annuelles, après que le chiffrage des objectifs ait été vérifié, et/ou au gré des changements politiques des villes.** → **Nous aboutirions ainsi à un document d'urbanisme très changeant d'une année sur l'autre, volatile.** → la réduction des hauteurs risque de provoquer l'étalement des constructions au sol sur les espaces libres (espaces verts ou naturels, friches). Nous rappelons qu'il faut construire la ville sur la ville et maintenir voire augmenter la surface d'espaces verts et de sol non imperméabilisé. L'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) des sols à l'horizon 2050 est porté par la loi du 24 août 2021[...] »
- Obs ROM 3 : M. L.F. - Romainville
« [...] **Regret que cette modification n°1 ne s'accompagne pas d'un document beaucoup plus précis sur les évolutions récentes du territoire Est-Ensemble : évaluation de la construction de logements par territoire, densité des espaces construits, taux de renouvellement urbain et d'emplois qui était loin d'être abouti dans la présentation du PLUi initial. Vraie interrogation sur le suivi en matière d'équipements publics (enseignement, santé, social, sports et loisirs, ...) pour accompagner les évolutions très fortes de populations attendues. Autre question : quel est l'argumentaire des modifications ?** »

Les demandes d'information sur les études en cours

- Obs NSY 1 : Délégué Conseil de Quartier du Petit Noisy – Noisy-le-Sec
« [...] le PAPAG "Ile du Petit Noisy" permet de préserver l'évolution de ce secteur pendant la durée de la définition des orientations et évolutions souhaitables, en cours de définition dans le **cadre de l'étude urbaine lancée en 2021**, afin de prendre en compte les contraintes fortes de ce secteur .../... Dans l'attente d'orientations urbaines plus précises sur le secteur avec le **lancement d'une étude courant 2021.../... Question : Peut-on avoir plus d'information sur cette étude urbaine ?** »
- Mail 50 : Mme Colette SCHEYDER – Noisy-le-Sec
« Le PAPAG "Ile du Petit Noisy" permet de préserver l'évolution de ce secteur pendant la durée de la définition des orientations et évolutions souhaitables, **en cours de définition dans le cadre de l'étude urbaine lancée en 2021**, afin de prendre en compte les contraintes fortes de ce secteur .../... je comprends que l'étude existe, il est indiqué qu'elle a été lancée.../... **Qu'en est-il exactement et où trouver les éléments de cette étude ?** »
- Mail 54 : Mme André GIRARD – Noisy-le-Sec
« L'Ile du Petit Noisy" et en particulier l'Avenue de Strasbourg est directement concernée par le PAPAG (P256/324) pour définir les orientations et diverses évolutions de ce secteur. Or, j'ai appris qu'une étude avait été lancée courant 2021, j'espère que certaines contraintes et nuisances ont été prises en compte, à savoir l'étroitesse de l'Avenue de Strasbourg, les pollutions sonores ... **Est-il possible de consulter les résultats de cette étude.** »
- Obs NSY 7 : Mme G. et Mme B.
« Je viens d'apprendre que c'est en totalité que l'Ile du Petit Noisy est en zone PAPAG, donc tous les propriétaires et moi-même sommes privés de faire évoluer notre patrimoine. Je demande **d'avantage de renseignements concernant les projets de la part d'Est-Ensemble et de la municipalité de Noisy-le-Sec.** »

3.1.10.2. Questions de la commission d'enquête à l'EPT « Est Ensemble »

Question N°39, relative aux droits à construire

Plusieurs observations traduisent une interrogation, voire une opposition aux PAPAG contestant soit le cumul de restrictions des droits à construire (notamment la préfecture de Seine-Saint-Denis), soit la trop grande superficie des PAPAG.

La commission d'enquête souhaiterait connaître la position d'Est Ensemble sur l'apport et les contraintes des PAPAG : pouvez-vous compléter et mieux expliciter l'instauration de ces servitudes, notamment dans leur application et leur mise en œuvre ?

Question complémentaire N°40

Peut-on avoir un retour sur les 2 PAPAG inscrits sur le territoire de la ville de Montreuil depuis l'élaboration du PLUi (2020) ?

Question N°41, relative au sursis d'autorisation d'urbanisme

Le public s'est interrogé sur la possibilité de refus de permis de construire au motif de sursis à statuer.

Pouvez-vous expliquer comment s'applique le sursis à statuer dans les différentes procédures relatives au PLUi, notamment dans le cas d'une modification ?

Question N°42, relative au droit de délaissement

Le public s'est interrogé sur l'avenir de leurs biens situés dans un PAPAG : les propriétaires de biens sont-ils expulsés ? peuvent-ils bénéficier du droit de délaissement ?

Quelles explications Est Ensemble peut apporter à la demande du public propriétaires de biens concernés par les PAPAG ? Pouvez-vous expliquer qui (la commune ou la ville) les indemniserait ?

Question N°43, relative aux documents supérieurs (SRDIF, PLH)

Le public a souvent cité lors des permanences « la crise du logement » et la nécessité de construire des logements, ce qui leur a semblé contraire aux mesures de restriction de droits à construire prévus dans le cadre de cette modification, et a demandé des informations concernant les indicateurs des évolutions récentes du territoire d'Est-Ensemble, notamment en référence aux documents supérieurs SDRIF et PLH, tel que souligné dans l'avis de la préfecture de Seine-Saint-Denis.

Quels éléments peut apporter Est Ensemble pour répondre au public et à la demande de la préfecture de Seine-Saint-Denis ?

Question N°44, relative aux délibérations annexes

Dans son avis en qualité de PPA, la ville de Romainville a émis notamment le souhait suivant que « *la délibération du 12 avril 2016 du conseil territorial d'Ets Ensemble concernant l'instauration d'un périmètre de projet urbain partenarial dans le quartier des Bas-Pays soit annexée au document* ».

Quelle suite Est Ensemble compte-t-il donner à ce souhait de la ville de Romainville ?

Question N°45, relative à la terminologie relative aux PAPAG

Dans son avis, la ville de Romainville a souhaité apporter des compléments à l'exposé des motifs, et indique notamment que « le terme « servitude d'inconstructibilité temporaire » nous apparaît impropre.

Quelle suite Est Ensemble compte-t-il donner à ce souhait de la ville de Romainville ?

L'analyse des observations ci-dessus souligne la difficulté de lisibilité de l'outil, notamment légendé de façon différente entre le Rapport de présentation, le Règlement écrit, et les Plans : tantôt périmètre de constructibilité limitée, tantôt périmètre d'attente de projet d'aménagement global, voire périmètre inclus dans les secteurs de projet.

- *Au sein des périmètres de constructibilité limitée repérés sur le document graphique au titre des dispositions de l'article L151-41 5) du code de l'urbanisme,*
- *Instauration d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)*
- *SECTEURS DE PROJET Secteurs faisant l'objet d'une OAP, Périmètres de constructibilité (au titre des dispositions de l'article L151-41 5° du code de l'urbanisme)*

Comment faciliter le repérage et mise en évidence des PAPAG, en termes de cohérence entre les différentes pièces du projet de modification n°1 du PLUi d'Est Ensemble ?

3.1.10.3. Avis et commentaires de l'EPT « Est Ensemble » et commentaires / appréciations de la commission d'enquête

Question N°39, relative aux droits à construire

La commission d'enquête souhaiterait connaître la position d'Est Ensemble sur l'apport et les contraintes des PAPAG : pouvez-vous compléter et mieux expliciter l'instauration de ces servitudes, notamment dans leur application et leur mise en œuvre ?

Réponse de l'EPT « Est Ensemble »

Le périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) est une servitude d'inconstructibilité temporaire (5 ans maximum, non renouvelable) dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement global. Pendant ces 5 ans, aucune instruction de permis de construire n'est autorisée à l'exception des projets compris dans le seuil défini (par exemple 50m² pour les PAPAG de Romainville et Noisy-le-Sec). Cela permet de maîtriser l'évolution du secteur dans l'attente de la définition du projet d'aménagement.

Sur les communes de Romainville et de Noisy-le-Sec, les périmètres d'attente projetés correspondent à des zones d'études où un projet d'aménagement global doit être élaboré pour mieux s'adapter à la pression foncière connue ces dernières années. Leurs contours ont été définis en combinant la connaissance du zonage actuel du PLUi, des secteurs de tension dans lesquels le développement de projets à court terme est connu, des secteurs où une livraison significative de logements doit encore se produire dans les prochaines années du fait des autorisations déjà délivrées et de l'arrivée des transports en commun.

A Romainville, dans le secteur dit "centre-ville – Carnot", en zone de centralité (UC) du PLUi, le développement d'environ 450 logements est en projet actuellement essentiellement par des initiatives privées. Dans le secteur dit "Ormes – Chemin vert", en zone pavillonnaire (UH), mixte (UM) et de projets (UP), environ 500 logements sont à l'étude. Dans les zones de projet (Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) et de renouvellement urbain (ANRU)), hors permis déjà autorisés, il est attendu encore la production de 1 200 logements au minimum dans les prochaines années pour finaliser les projets engagés.

Les droits à construire actuels sur le reste de la Ville restent fortement attractifs pour les porteurs de projets (cf. estimations des projets ci-dessus pour les deux principaux PAPAG) y compris en supprimant l'exception communale de Romainville sur la sur-hauteur, et nécessitent donc un encadrement attentif pour en garder la maîtrise.

Hors PAPAG ce sont près de 800 logements supplémentaires en faisabilité qui ont déjà été identifiés via des projets privés. A noter que ces données correspondent aux souhaits de mutation connus remontés à la Ville ; le potentiel de mutabilité des zones urbaines sur cette seule base est donc sous-estimé par rapport à la réalité des prochaines années.

Les 68,2 hectares concernés représentent 20% de l'ensemble du territoire de

Romainville, ou 25% en décomptant les espaces naturels non constructibles. Cela permet donc à plus des trois quarts de la ville de pouvoir accueillir des projets immobiliers supérieurs à 50 m² de surface de plancher.

La mise en place de ces PAPAG est destinée à maîtriser le rythme de construction des 3 prochaines années à Romainville en permettant aux collectivités de définir un projet d'aménagement qui concilierait développement urbain dans un cadre métropolitain et amélioration du cadre de vie. Les objectifs supra communaux de développement, par ailleurs déjà dépassés du fait du nombre important d'autorisation ces 10 dernières années, ne sont pas remis en cause par cette mesure temporaire. En outre, l'instauration d'un tel périmètre autorise toujours les constructions nouvelles ou extensions de constructions existantes dans la limite de 50m² de surface de plancher.

Sur la commune de Noisy-le-Sec et dans un double objectif de donner du sens au développement du tissu urbain et d'associer pleinement la population noiséenne aux enjeux d'urbanisme, la Ville a lancé en fin d'année 2021, une étude et une concertation dédiée. Cette étude a officiellement démarré en février 2022 par le lancement d'une phase de diagnostic par le bureau d'étude retenu.

Cette étude vise notamment à élaborer un document cadre sur l'urbanisme et le développement urbain à Noisy-le-Sec, dont la forme dépendra de la conduite de cette démarche (charte, document stratégique, contribution sur le Plan Local d'Urbanisme intercommunal, etc.).

Cette étude intégrera notamment une vaste consultation de la population, à travers des ateliers thématiques, mais également une consultation menée quartier par quartier sur le territoire communal, afin de percevoir les enjeux et les spécificités de chaque secteur de la ville. Cette concertation s'étalera sur l'année 2022 et l'objectif est de mener les consultations par quartier avant la période estivale, les réunions thématiques étant aujourd'hui prévues pour la rentrée 2022. Une campagne de communication préalable participera à la mobilisation et à l'information des habitantes et des habitants.

A travers cette étude et compte tenu des enjeux urbains et des tensions de développement qui se sont exprimés ces dernières années, il est convenu que deux secteurs feront l'objet d'une attention particulière : le secteur de la Boissière, qui subit une pression foncière et de développement urbain extrêmement forte compte tenu du projet de prolongement de la ligne 11, et le quartier du Petit Noisy, qui a subi l'arrivée de près de 1 000 nouveaux logements à travers la ZAC du Quartier Durable de la Plaine de l'Ourcq, sans que parviennent concomitamment les autres fonctions urbaines nécessaires (transports en commun, requalification des voies principales, commerces et services).

Il est à noter que le périmètre d'attente proposé dans le secteur de la Boissière va être retiré car il était accompagné d'une réduction de la constructibilité. Pour ne pas superposer les deux outils sur ce secteur, ce PAPAG sera supprimé. En revanche, le PAPAG du petit Noisy est quant à lui maintenu. Les règles d'UC 53A22 et d'UP N° 8 sont maintenues et n'évoluent pas comme projeté dans la modification n° 1. C'est

l'étude urbaine qui permettra donc de définir le développement souhaité impliquant une éventuelle évolution des règles actuellement en vigueur dans le PLUi.

Commentaires / appréciations de la commission d'enquête

A la question sur l'apport et les contraintes de l'outil PAPAG, contesté par le public en raison soit du cumul de restrictions des droits à construire (zonage + PAPAG + limitation en hauteur), soit pour leur trop grande superficie, l'EPT apporte les éclaircissements suivants.

Après un rappel de la définition de l'outil, l'EPT expose que les PAPAG ont été élaborés pour mieux s'adapter à la pression foncière, et que leurs contours ont été définis en combinant les données de zonage actuel, celles des secteurs de tension et celles des secteurs en développement du fait d'autorisations déjà délivrées. Puis, l'EPT livre des éléments chiffrés sur les deux villes Romainville et Noisy-le-Sec où ils seront mis en œuvre, en insistant sur la face cachée de l'iceberg, à savoir « le potentiel de mutabilité sous-estimé par rapport à la réalité des prochaines années »

A Romainville, les projets de développement sont portés soit par des initiatives privées, soit dans le cadre de ZAC ou par l'ANRU, et la plupart ont déjà obtenu des autorisations de construire. Installer des PAPAG sur un quart du territoire permettrait donc mieux maîtriser le rythme de construction des 3 prochaines années, en n'autorisant qu'une constructibilité de 50m² de SDP complémentaire.

Concernant Romainville, la commission constate que l'EPT ne répond que partiellement à la question, justifiant la taille et la superficie, sans traiter du cumul de restrictions des droits à construire.

Sur la commune de Noisy-le-Sec, l'EPT apporte des informations sur la démarche mise en œuvre par la ville pour « donner du sens au développement du tissu urbain et associer pleinement la population noisienne aux enjeux d'urbanisme ». Un BET a été désigné pour conduire une étude et une concertation dédiée qui s'étalera sur l'année 2022 sur deux secteurs.

L'étude, démarrée en février 2022, propose que le PAPAG de Boissière impacté par l'arrivée du prolongement de la ligne 11, puisse être retiré, alors que le PAPAG du Petit Noisy impacté par l'arrivée de 1000 logements sans accompagnement des fonctions urbaines, soit maintenu, et que les modifications d'UC53A22 et d'UPN°8 soient reportées aux résultats ultérieurs de l'étude.

Concernant Noisy-le-Sec, la commission partage l'avis de l'EPT de retirer la servitude de PAPAG sur le secteur Boissière, car il fait déjà l'objet de réduction de constructibilité et de maintenir le PAPAG sur le secteur du Petit Noisy, mais comprend que l'EPT souhaite donc reporter, à une évolution ultérieure, les règles d'évolution d'UC53A22 et d'UPN°8 pour ne pas cumuler PAPAG et réduction concomitamment des droits à construire.

Question complémentaire N°40

Peut-on avoir un retour sur les 2 PAPAG inscrits sur le territoire de la ville de Montreuil depuis l'élaboration du PLUi (2020) ?

Réponse de l'EPT « Est Ensemble »

Le jugement du 7 octobre 2021 du Tribunal Administratif de Montreuil portant annulation partielle du PLUi approuvé le 4 février 2020 a annulé ces deux PAPAG du fait de leur caducité (durée de vie de 5 ans, non prorogeable). Ce jugement est directement exécutoire et de fait ces deux périmètres ne sont plus en vigueur.

Il est prévu d'intégrer les différents points du jugement dans le cadre de la prochaine évolution du PLUi.

Commentaires / appréciations de la commission d'enquête

La commission a bien noté que les 2 PAPAG inscrits sur le territoire de Montreuil ont été annulés par décision judiciaire du 07/10/2021, et que « les différents points du jugement seront intégrés dans le cadre de la prochaine évolution du PLUi ».

Mais elle regrette cependant que cela n'ait pas été expliqué au public lors de l'enquête publique sur la modification N°1, ouverte le 05 janvier 2022.

Question N°41, relative au sursis d'autorisation d'urbanisme

Pouvez-vous expliquer comment s'applique le sursis à statuer dans les différentes procédures relatives au PLUi, notamment dans le cas d'une modification ?

Réponse de l'EPT « Est Ensemble »

L'instauration de ce périmètre offre la possibilité aux Villes de sursoir à statuer, c'est-à-dire de différer de 2 ans la réponse à apporter à une demande d'autorisation d'urbanisme, comme un Permis de Construire, pour éviter qu'un projet d'aménagement définit ne soit compromis ou rendu plus onéreux sous des conditions strictes :

- Elaboration d'un PLUi, après le stade du débat sur les Orientations générales du PADD Les autres procédures d'évolution d'un PLUi, dont la modification, ne sont pas concernées.
- Création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)
- Ouverture de l'enquête publique relative à une Déclaration d'Utilité Publique (DUP)
- Dans le cadre de la prise en considération d'une opération d'aménagement sur une durée de dix ans
- S'il est considéré que le projet vient en contradiction avec les orientations du futur document d'urbanisme élaboré ou du projet d'aménagement global.

Commentaires / appréciations de la commission d'enquête

La commission estime que l'EPT apporte un éclairage adapté sur la possibilité des villes de sursoir à statuer, en précisant notamment que le sursis à statuer ne s'applique pas à la procédure de modification de PLUi.

Elle pense qu'il serait souhaitable d'insérer cette information dans le rapport de présentation, notamment afin de mieux comprendre l'intérêt d'instaurer des PAPAG qui joue un rôle, presque semblable, aux sursis à statuer, pendant 5 ans en termes de limitation de la constructibilité, pour des surfaces supérieures dans notre cas à 50 m².

Question N°42, relative au droit de délaissement

Le public s'est interrogé sur l'avenir de leurs biens situés dans un PAPAG : les propriétaires de biens sont-ils expulsés ? Peuvent-ils bénéficier du droit de délaissement ?

Quelles explications Est Ensemble peut apporter à la demande du public propriétaires de biens concernés par les PAPAG ? Pouvez-vous expliquer qui (la commune ou la ville) les indemniserait ?

Réponse de l'EPT « Est Ensemble »

Est Ensemble précise à nouveau que l'instauration d'un tel périmètre n'a aucun lien avec des procédures d'expropriation vis à des résidents concernés.

L'article L151-41 du Code de l'Urbanisme définit le champ des PAPAG. Le gel de la constructibilité temporaire de 5 ans ou moins est assorti d'une contrepartie pour les propriétaires définie à l'article L152-2 du Code de l'Urbanisme, à savoir d'un droit de délaissement.

Conformément à l'article précité, ceci signifie que tout propriétaire peut mettre en demeure la commune d'acquiescer le bien délaissé par son propriétaire.

Commentaires / appréciations de la commission d'enquête

La commission estime que l'EPT apporte une réponse claire et précise sur la question du droit de délaissement et que ces éléments pourraient être insérés dans le rapport de présentation.

Toutefois, elle pense que la question posée par le public met en évidence sa difficulté d'appréhension de la gouvernance du territoire, à savoir quelles sont les compétences et responsabilités des communes et celles de l'EPT.

En complément, la commission s'interroge sur les capacités financières des communes, d'Est Ensemble, voire éventuellement de l'intermédiaire foncier au niveau régional, pour prendre en compte un délaissement potentiellement massif des propriétaires concernés par les différents PAPAG.

Question N°43, relative aux documents supérieurs (SRDIF, PLH)

Le public a souvent cité lors des permanences « la crise du logement » et la nécessité de construire des logements, ce qui leur a semblé contraire aux mesures de restriction de droits à construire prévus dans le cadre de cette modification, et a demandé des informations concernant les indicateurs des évolutions récentes du territoire d'Est-Ensemble, notamment en référence aux documents supérieurs SDRIF et PLH, tel que souligné dans l'avis de la préfecture de Seine-Saint-Denis.

Quels éléments peut apporter Est Ensemble pour répondre au public et à la demande de la préfecture de Seine-Saint-Denis ?

Réponse de l'EPT « Est Ensemble »

Le Projet d'Aménagement du Développement Durables affiche clairement (p.32) l'objectif d'encadrer le développement urbain, afin de s'inscrire dans les objectifs de 2800 logements/an sur le territoire à l'horizon du PLUi 2030-2035.

Les objectifs de densification et de construction portés par le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France et repris dans le Plan local de l'habitat (PLH) d'Est Ensemble représentent la construction de 2 800 logements annuel soit 14 000 sur la période allant de 2016 à 2020. En consultant les données Sitadel de juin 2021, repris dans la note de l'Etat « Production de logements – Synthèse régionale, Nombre de logements autorisés en 2020 en Ile-de-France » nous pouvons constater que les 9 communes du territoire d'Est Ensemble ont rempli et même dépassé les objectifs de production. Entre 2016 et 2020, le territoire d'Est Ensemble a atteint ses objectifs à hauteur de 160 % en matière de production de logements dépassant ainsi l'objectif de production de logement de 60%.

Par ailleurs, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) met en avant l'objectif d'adéquation entre le développement urbain et l'arrivée des transports en commun ainsi que le renforcement des outils de maîtrise du développement urbain à travers des études urbaines notamment lorsque les secteurs ne sont pas encore desservi par des projets de transports finalisés (M11 en 2024, T1 en 2027 non financé sur sa deuxième phase, ligne 15 du Grand Paris Express en 2030 ou encore le TZEN 3 non encore financé dans sa totalité).

Aussi, il est ici souligné à bon droit que le Territoire a d'ores et déjà atteint et dépassé à ce jour les objectifs de construction auxquels il doit se conformer, et que ce constat doit donc être intégré aux objectifs de construction actualisés.

Par ailleurs ces objectifs de constructions ont été réalisés en temps et en heure, alors que dans le même temps les prolongations des lignes structurantes de transports collectifs que sont les lignes 11 du métro et T1 du tramway et également du Tzen 3 ont pris du retard, d'où une dégradation nette de l'accessibilité du territoire pour ses nouveaux habitants. C'est donc en ce sens que les PAPAG ont été instaurés, afin de faire en sorte que les nouveaux programmes puissent rimer avec mise en œuvre de la nouvelle offre de transports annoncée, à l'inverse de la situation actuelle. Les réductions de constructibilité par changement de zonage sont aussi la conséquence

de ce déficit d'offre de transports, ainsi que de l'objectif d'apaiser des quartiers résidentiels et pavillonnaires en leur conservant leur morphologie.

Spécifiquement sur la commune de Romainville proposant l'instauration de 4 nouveaux PAPAG représentant une surface de plusieurs hectares : il convient de préciser que sur la période 2013-2021 (début de l'application des objectifs du SDRIF) Romainville a autorisé la production de 6 605 logements, soit une moyenne de 730 logements autorisés par an. Le nombre de logements sur la ville étant de 10 922 en 2013, cela correspond à une proportion de 60 % du parc existant. D'après les données INSEE, le nombre de logements était de 12 387 en 2018, soit une augmentation 13% en 5 ans. Pour rappel les objectifs de densification des espaces d'habitat portés par le SDRIF sont de +15% de l'existant en 2013 à horizon 2030.

Sur la période Plan Local de l'Habitat (2016-2021), dont les objectifs sont une production de logements de 16 800 logements à l'échelle d'Est-Ensemble durant la période, Romainville a autorisé la production de 4 655 logements. Cela correspond à 28% des objectifs du territoire, à rapporter au poids démographique de Romainville qui représente 6% de la population d'Est-Ensemble.

A l'échelle du territoire, 26 000 logements ont été autorisés sur cette période, soit 65% de plus que l'objectif initial porté par le PLH.

A l'échelle des villes, cet objectif quantitatif est ramené à une production cible de 308 logements par an pour Romainville sur la période, soit un objectif de 1 845 logements autorisés en 6 ans. Avec ce total de 4 655 logements, Romainville a multiplié par 2,6 les objectifs initiaux en matière de logements.

Le recensement de population effectué par l'INSEE établi le nombre de 30 087 habitants à Romainville en 2019, soit une augmentation de 17% de la population communale depuis 2013. Au regard des opérations de logements restantes à livrer, des projections démographiques estiment le nombre d'habitants autour de 32 000 habitants, soit une augmentation de 25%, et cela sans prendre en compte les futures autorisations dans les zones de projet et dans le diffus.

Les objectifs supra-communaux qui s'imposent à Est-Ensemble, et concernant Romainville en particulier, sont donc largement remplis. Cela ne signifie pas pour autant que le territoire de Romainville ne connaîtra plus d'évolutions dans les prochaines années, mais qu'il est nécessaire de questionner cette vitesse de mutation du territoire pour se donner les moyens d'en absorber les conséquences.

Les nombreuses autorisations délivrées sur la période récente produisent encore leurs effets sur le territoire. En 2021, 523 logements ont été livrés à Romainville. Sur la période 2022-2025, la livraison de 1 841 logements est encore attendue, soit un rythme moyen de livraison de 460 logements par an.

Cette production de logements a des impacts directs sur les équipements publics nécessaires au cadre de vie de la population. Un travail de prospective scolaire réalisé par la Ville a ainsi mis en évidence la nécessité de construire 19 classes supplémentaires d'ici à 2026 pour absorber les besoins générés par ces nouveaux

logements. Plus de 500 élèves supplémentaires sont ainsi attendus dans les prochaines années sur la ville uniquement en considérant les autorisations accordées. On sait également d'ores et déjà que les capacités scolaires du sud de la commune sont aujourd'hui saturées et devront être augmentées en cas de fortes mutations dans ce secteur, mutations probables compte tenu des aménagements en cours aux abords du futur T1.

Commentaires / appréciations de la commission d'enquête

Concernant les indicateurs de l'évolution récente du territoire, l'EPT apporte des éléments chiffrés complémentaires sur le développement urbain d'Est Ensemble qui doit s'inscrire dans les objectifs du SDRF et dans son propre PLH : les objectifs de construction de logements sont atteints et même largement dépassés, alors que la réalisation des transports en commun qui aurait dû les desservir est en retard, ce qui justifierait l'instauration des PAPAG notamment sur le territoire de Romainville.

Ainsi, l'EPT rappelle la situation de Romainville qui assure en termes de construction « 28% des objectifs du territoire, à rapporter au poids démographique de Romainville qui représente 6% du territoire », et explique que la ville se trouve confrontée au manque de services indispensables à cette augmentation démographique « cette production de logements a des impacts directs sur les équipements publics nécessaires au cadre de vie », ce qui justifie l'instauration des 4 PAPAG sur les trois quarts de la superficie communale.

La commission estime que l'EPT répond partiellement à la question posée : elle apporte des informations nécessaires à l'échelle de l'EPT, mais ne livre des données chiffrées que sur la seule commune de Romainville.

Il serait utile de communiquer les mêmes données sur chacune des neuf communes et de les insérer dans le rapport de présentation.

Question N°44, relative aux délibérations annexes

Dans son avis en qualité de PPA, la ville de Romainville a émis notamment le souhait suivant que « la délibération du 12 avril 2016 du conseil territorial d'Est Ensemble concernant l'instauration d'un périmètre de projet urbain partenarial dans le quartier des Bas-Pays soit annexée au document ».

Quelle suite Est Ensemble compte-t-il donner à ce souhait de la ville de Romainville ?

Réponse de l'EPT « Est Ensemble »

L'annexion des périmètres de Projet Urbain Partenarial (PUP) au PLUi, est une démarche administrative prévue par le Code de l'urbanisme article R. 151-52 12°. Est Ensemble accèdera donc à cette demande dans le cadre d'une procédure de mise à jour, plus rapide qu'une modification du PLUi.

Commentaires / appréciations de la commission d'enquête

La commission a compris que l'EPT accédera à la demande de Romainville (annexe réponses aux PPA) parce que c'est « une démarche administrative prévue par le code de l'urbanisme, dans le cadre d'une procédure de mise à jour, plus rapide qu'une modification de PLUi. ».

Toutefois, elle s'interroge : pourquoi ne pas le faire maintenant puisque la procédure de modification n°1 est en cours ?

Question N°45, relative à la terminologie relative aux PAPAG

Dans son avis, la ville de Romainville a souhaité apporter des compléments à l'exposé des motifs, et indique notamment que « le terme « servitude d'inconstructibilité temporaire » nous apparaît impropre.

Quelle suite Est Ensemble compte-t-il donner à ce souhait de la ville de Romainville ?

L'analyse des observations ci-dessus souligne la difficulté de lisibilité de l'outil, notamment légendé de façon différente entre le Rapport de présentation, le Règlement écrit, et les Plans : tantôt périmètre de constructibilité limitée, tantôt périmètre d'attente de projet d'aménagement global, voire périmètre inclus dans les secteurs de projet.

- Au sein des périmètres de constructibilité limitée repérés sur le document graphique au titre des dispositions de l'article L151-41 5) du code de l'urbanisme,
- Instauration d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)
- SECTEURS DE PROJET Secteurs faisant l'objet d'une OAP, Périmètres de constructibilité (au titre des dispositions de l'article L151-41 5° du code de l'urbanisme)

Comment faciliter le repérage et mise en évidence des PAPAG, en termes de cohérence entre les différentes pièces du projet de Modification n°14 du PLUi d'Est Ensemble ?

Réponse de l'EPT « Est Ensemble »

L'alinéa 5 de l'article L151-41-5 fait mention de servitudes interdisant des constructions ou installations dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global. **Le rapport de présentation modificatif** mentionne p. 316 à 319 pour Romainville « Servitude d'inconstructibilité temporaire dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement global sur le secteur ... » dans la rubrique identification de l'état existant. Il s'agit d'une erreur matérielle, dans la mesure où l'état existant est à renseigner avec le plan de zonage antérieur, compte tenu de l'absence de PAPAG jusque-là. Il y a donc lieu de renseigner l'identification de l'état existant avec le plan de zonage antérieur, en supprimant la mention précitée en donnant droit à la demande de Romainville.

Le règlement présente en p 127 le sous-titre c. Périmètre de constructibilité limitée et reprend cette appellation dans le commentaire de la carte en se référant à l'article L151-41 5° du Code de l'Urbanisme. D'une part cette écriture ne correspond pas à une évolution, mais relève d'une écriture déjà présente au PLUi approuvé. Il s'agit donc d'une erreur matérielle qu'il convient de corriger avec le terme périmètres d'attente de programme global d'aménagement (PAPAG).

Les plans de zonage reprennent l'appellation sous « Secteurs de projets » : « Périmètres de constructibilité limitée (au titre de l'article L151-41 5° du Code de l'urbanisme) ». Cette écriture des légendes est présente depuis le PLUi approuvé et relève d'une erreur matérielle. Il est proposé de corriger cette erreur en conservant la rubrique secteurs de projets et en intitulant cette légende : Périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (au titre de l'article L151-41 5° du Code de l'urbanisme). Il sera fait droit à la remarque de Romainville dans son avis en tant que Personne Publique Associée sur l'ajout de la date de levée des périmètres d'attente (01/06/2025) et le seuil retenu de 50m² de surface de plancher sur les documents graphiques comme le prévoit le code de l'urbanisme.

Commentaires / appréciations de la commission d'enquête

La commission se félicite de l'engagement de l'EPT à harmoniser l'intitulé PAPAG, en référence à l'article L151-41-5, sur chacune des pièces du PLUi dans le texte et dans les légendes des documents graphiques, et elle partage l'avis de l'EPT de faire droit à la demande Romainville sur l'ajout de la date de la levée des PAPAG et le seuil retenu.

3.1.11. Thème 11 : Patrimoine bâti et paysager

Ce thème concerne environ 10% des observations recueillies dans les registres mis à la disposition du public sur les lieux d'enquête, par voie dématérialisée ou par courrier postal. Il regroupe les principales contributions abordant la protection et la mise en valeur du patrimoine urbain et paysager des communes adhérentes à Est Ensemble.

Il a été abordé à titre individuel ou à titre collectif par plusieurs associations, notamment agréées sur le plan régional au titre de la défense de l'environnement.

Pour le traiter, deux grandes thématiques ont été identifiées par la commission d'enquête, concernant respectivement :

- Le patrimoine plébiscité pour préserver l'histoire et la mémoire des territoires
- Le classement patrimonial comme facteur de dévalorisation du bien personnel

3.1.11.1. Analyse et synthèse des observations écrites et orales concernant le thème 11 et questions de la commission par sous-thème

Le patrimoine plébiscité pour préserver l'histoire et la mémoire des territoires

La très grande majorité des contributions manifestent des positions très favorables et plébiscitent la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti de leur territoire communal, construction isolée ou ensembles urbains, identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. La plupart de ces observations ont été consignées, de façon manuscrite sur les registres papier ouverts dans les Mairies ou Hôtel-de-ville, et semblent provenir de personnes sensibilisées à leur cadre de vie et aux différentes mesures de protection proposées par le PLUi d'Est Ensemble, telles que rappelées ci-dessous :

3 niveaux de protection :			Le patrimoine bâti.
1	2	3	
Patrimoine emblématique Protection stricte : <ul style="list-style-type: none"> Aucune démolition n'est autorisée sauf éléments spécifiques (extension, surélévation, modification de façade, de toiture, ou autre modification ultérieure susceptible d'avoir altéré le caractère patrimonial de la construction) précisé dans la fiche. Dans la mesure du possible, les travaux doivent restituer l'état d'origine du bâtiment. L'isolation par l'extérieur est interdite. 	Patrimoine remarquable Protection forte : <ul style="list-style-type: none"> Des extensions et des démolitions partielles sont autorisées. L'isolation par l'extérieur est interdite. 	Patrimoine représentatif Repérage : <ul style="list-style-type: none"> Il s'agit de bâtiments dont la valeur patrimoniale a été constatée. Ils font l'objet d'un simple repérage sans aucune mesure de protection. Toutefois, une attention particulière sera portée au moment de l'étude des projets d'évolution. 	<p>Des constructions faisant l'objet d'une protection particulière au vu leur intérêt patrimonial au titre des dispositions de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, font été l'objet de règles spécifiques en termes de protection, selon le classement ci-contre.</p> <p>De même des ensembles bâtis, urbains et paysagers remarquables faisant l'objet d'un intérêt patrimonial font l'objet de règles spécifiques en cas de rénovation, création, démolition, reconstruction.</p> <p>De même, les sentes, le linéaire de rues anciennes, et des murs à préserver, ont été identifiés et font l'objet de protection spécifiques.</p>
Article L151-19 - Modifié par LOI n°2016-1087 du 8 août 2016 - art. 81 <i>Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.</i>			
Extraits du Règlement écrit (pages 135-136-137)			

Les modifications sont indiquées dans le Tome 1 (Rapport de présentation) et les prescriptions générales relatives au « Patrimoine » sont décrites dans le Tome 2 (Règlement écrit : pages 135 à 138 + Annexes) et le Tome 3 (Règlement graphique : Plan n°6.11) du dossier d'enquête.

La volonté de préserver le patrimoine est également portée à titre collectif par de nombreuses associations et cercles d'études, comme en témoignent les extraits ci-après.

- Obs EST10 : Cercle d'Etudes et de Recherches Historiques de Bobigny « Balbiniacum »
 « [...] Ce document **engage l'avenir de notre commune pour de nombreuses années en affectant à chaque parcelle un avenir programmé. Soucieux de préserver l'histoire et la mémoire de notre commune, Bobigny, qui, il y a une cinquantaine d'années, a beaucoup souffert d'opérations d'urbanisme négligeant la prise en compte d'héritages du passé.../...les adhérents du Cercle d'Etudes et de Recherches historiques de Bobigny Balbiniacum, tiennent à attirer solennellement l'attention des responsables communautaires en charge de cette révision, de l'urgence de la préservation des éléments patrimoniaux témoins du passé industriel et maraîcher de notre commune.../... Ils demandent donc instamment que soient préservés les bâtiments industriels : Philips du 105 rue de Paris, la halle de l'ancienne usine du Bronze industriel, utilisée actuellement par la câblerie Daumesnil, au 135 rue de Paris, l'ancienne manufacture de façonnage sur glaces rue de l'Etoile, et les derniers terrains maraîchers rue de la République [...] »**
- OBS BBY4 : Cercle d'histoire locale balbynienne (CERHB) - Bobigny
 « **Souhait de conserver le patrimoine maraîcher, les terrains de la rue de la République, et 7 ou 8 maisons maraîchères** »
- Obs BBY5 : Syndicat d'initiative- Bobigny
 « **Il faut absolument préserver le site de la câblerie Daumesnil, et Philips, témoins ultimes de l'histoire industrielle des berges du canal à Bobigny. Il faut aussi surveiller des bâtiments industriels existants et encore en activité : St Gobain, manufacture des glaces « Boussaix » rue de l'Etoile ou encore l'ancienne usine Guignoles rue Henri Barbusse.** »

D'autres contributions expriment des demandes de protection complémentaire, et déplorent de constater que certaines autorisations de construire puissent être accordées, sans prise en compte suffisante du patrimoine et de l'environnement de leur quartier, tout en signifiant leur acceptation des changements engendrés par les grands projets.

- Obs BBY9 : Association des amis de la Folie - Bobigny
« Nous souhaitons empêcher l'augmentation de niveau des bâtisses dans les zones UH. Notre quartier peut-il faire l'objet de **protection supplémentaire au point de vue des règles patrimoniales historiques ou protection environnementale.** »
- Obs BBY10 : Mme D.J. - Bobigny
« Nous sommes favorables au développement économique, aux transports, aux grands projets, tels MNKO, Ecocité, nouvelle station la Folie du métro ligne 5. Néanmoins ces projets sont à l'arrêt. Les habitants ont **hâte de voir leur territoire se développer et être préservé d'un point de vue aussi du patrimoine et de l'environnement.**

Une observation s'attache à comprendre pourquoi le patrimoine communal a été rétrogradé de « remarquable » à « représentatif » et s'interroge sur « l'étude patrimoniale en cours ».

- Mail70 : Association de Sauvegarde du Village de Romainville (ASVR)
« Dans les objectifs du PLUi Est Ensemble il y a la notion de respect des identités des villes et des quartiers. Cette **notion de respect n'est pas clairement développée** dans cette première modification du PLUi.../...Le secteur dit « Centre-ville / Carnot » a déjà été largement revu, développé et densifié.../...**Actuellement ce patrimoine est déclassé et n'a plus aucune protection.** Seul 4 ensembles « bâti urbain et paysager » seraient considérés « remarquables ». Tout le **patrimoine architectural défini comme « remarquable » est devenu « représentatif » par un coup de crayon injustifié, ce qui induit en erreur les habitants. Il est impensable que cette situation perdure.** La Ville fait référence à **quelle étude patrimoniale en œuvre à l'échelle du Territoire ? [...]**»

Quelques rares observations ont abordé le patrimoine paysager, en signalant une incohérence entre les objectifs du projet de modification n°1 et le règlement du PLUi d'Est Ensemble, et une régression de protection.

- Mail 8 : Mme Anna COURNIAU – Les Lilas
« **Incohérence entre objectifs de la modification n°1 et Règlement du PLUi.** Les objectifs annoncés par Est Ensemble dans la Synthèse des Mesures de Modification du PLUi sont des mesures de renforcement de la Nature en Ville. Or, la rédaction proposée par EE en page 98 sur les arbres d'alignement présente au contraire **une régression de protection par rapport au PLUi précédent...**...la protection générale des arbres d'alignement a été instaurée par la loi n°2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages, et par l'article L.350-3 du Code de l'Environnement [...]"

Le classement patrimonial comme facteur de dévalorisation du bien personnel

Quelques personnes expriment leur désaccord d'avoir leur bien classé au titre du patrimoine, voire reclassé en catégorie plus contraignante, passant de « représentatif » à « remarquable », et elles présentent des argumentaires, parfois développés par leurs avocats.

- Mail 73 : Mme Catherine GUICHON– Noisy-le-Sec
« *Propriétaire depuis 1991 j'ai vu mon bien classé patrimoine remarquable en 2011 ce que je ne souhaite pas. En effet car cela crée beaucoup d'obligations, un coût et des démarches d'entretien compliqués et contraignants pour le particulier que je suis. Cela dévalorise mon bien sur le marché et cela rend la transmission, la transformation, l'extension et la vente compliqués [...]* »
- Mail16 : Maitres Benoît JORION et Andréa FAVAIN représentant Mme et M. LONIS – Les Lilas
« *Cette modification du PLUi prévoit un renforcement de la protection de la construction.../...Il est prévu que cette construction soit passée de la catégorie 3 – « patrimoine représentatif » à la catégorie 1 – « patrimoine emblématique », catégorie qui fait l'objet d'une protection stricte avec une interdiction de démolition.../...La faiblesse des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural au regard de l'ampleur des conséquences du classement de leur bien en « patrimoine emblématique » entache le choix d'erreur manifeste d'appréciation[...]* »

Questions de la commission d'enquête à l'EPT « Est Ensemble »

Questions N°46, concernant les volets patrimoniaux

Beaucoup de questions sur l'étude patrimoniale en cours et sur l'articulation des classements et l'OAP « Patrimoine et Paysages ».

Pouvez-vous compléter l'information sur l'étude patrimoniale en cours ? Qui la réalise ? Comment le public y est associé ? Quelle articulation avec l'OAP « Patrimoine et paysage ? Quelle suite, Est Ensemble compte-t-il donner à l'étude patrimoniale à l'échelle territoriale ?

Questions N°47, relative aux critères de classement – méthode retenue

Le public s'interroge sur les critères de classement du patrimoine, notamment en référence au texte réglementaire L151-19 du code de l'urbanisme.

Pouvez-vous compléter l'information et expliquer la méthode retenue pour justifier l'intérêt patrimonial d'un bien ? Quels éléments concrets pouvez-vous apporter à la demande du public pour justifier le classement ?

Question N°48, relative à l'information des propriétaires

Certaines personnes s'interrogent sur le manque d'information des propriétaires des biens nouvellement classés.

Pouvez-vous expliquer les modalités d'information du public mises en œuvre par Est Ensemble ?

Questions N°49, relative à l'entretien de bâtiments classés sans usage

Alors que de nombreuses contributions soutiennent le classement du Château d'eau, dans son avis émis en qualité de PPA, le SEDIF explique que : « *Sur le plan de zonage, le réservoir du SEDIF, situé 69 rue du Garde-Chasse en zone UH du PLUi (parcelle cadastrale C 227), a été identifié comme bâti à protéger et classé patrimoine emblématique, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, rendant impossible sa démolition et difficile la cession du terrain à un tiers. Ce classement est contraignant pour le SEDIF qui n'a pas vocation à conserver des installations désaffectées ni à entretenir des installations vétustes devenues inutiles au service public de l'eau. Je réitère donc ma demande d'ôter le réservoir du SEDIF de la liste des éléments protégés. »*

Comment souhaitez-vous répondre à la demande du SEDIF ?

Comment Est Ensemble compte-t-il prendre en compte la situation particulière de bâtiments classés devenus sans usage ? Pouvez-vous accompagner les propriétaires pour l'entretien et la sécurité de ces biens ?

3.1.11.2. Avis et commentaires de l'EPT « Est Ensemble »

Au préalable, il est précisé que la modification n°1 du PLUi prévoyait, à la demande de la ville des Lilas, pour 3 bâtiments existants aux Lilas (château d'eau au 69 rue du Garde-Chasse, objet d'une remarque dans l'avis PPA du SEDIF, usine Louis Vuillet au 23bis-25 rue Chassagnolle et d'une maison bourgeoise au 6-8 avenue Paul de Kock, objet d'une remarque dans le mail 16), le renforcement des protections déjà existantes par une évolution de leur inscription de patrimoine représentatif de niveau 3 à un patrimoine emblématique de niveau 1, ce qui empêcherait toute démolition.

Compte tenu des avis en retour dont celui de la ville des Lilas, il est proposé de retirer ces trois mesures d'évolution de la présente procédure. Cependant, leur application sera réfléchié dans le cadre de la procédure de révision allégée dédiée au patrimoine.

Dans l'attente de cette procédure, il ne sera apporté aucune évolution au classement actuel de ces trois bâtiments dans le cadre de la présente modification. Leur identification dans la liste des éléments protégés et leur niveau de protection "représentatif" sont maintenus tels qu'ils figurent au PLUi actuellement en vigueur.

Aussi, outre le fait que la modification n°1 n'a inscrit aucun nouvel élément patrimonial, il n'existe pas non plus d'évolution touchant au patrimoine déjà inscrit.

L'information du public sur l'évolution du volet patrimonial du PLUi se fera dans un premier temps à travers plusieurs actions de concertation précitées en phase 1 de l'étude et complétées d'ateliers à destination du public au cours des phases 2 et 3. De même, toute personne concernée par le classement conforté ou nouveau de son bien en sera tenue informée avant la mise à l'enquête publique du projet de révision allégée du volet patrimonial du PLUi, prévisionnellement au 1^{er} trimestre 2023.

En application des engagements pris par Est Ensemble lors de l'élaboration du PLUi auprès du Préfet et de la Commission d'enquête, un appel d'offres a été effectué en 2021 pour la réalisation d'une étude patrimoniale sur l'ensemble du territoire en vue d'un renforcement et d'une mise à jour du volet environnemental du PLUi. Le groupement Grahal - Citadia Conseil - Even Conseil - Aire publique a été sélectionné pour un marché d'une durée prévisionnelle de 24 mois comprenant 12 mois d'études et 12 mois de procédure.

Sa mission d'étude concerne 4 phases : Une 1^{ère} phase de diagnostic de novembre 2021 à avril 2022, une phase 2 d'expertise des protections patrimoniales existantes et des protections complémentaires conseillées, une phase 3 de définition des outils et des réponses aux enjeux, puis une phase administrative d'intégration de ces éléments dans le PLUi.

La première phase diagnostic s'articule autour de la construction, de la diffusion et de l'exploitation d'un questionnaire, de dérives patrimoniales (ou parcours patrimoniaux)

menées avec des habitants et le prestataire ainsi que d'une réunion publique qui doit se dérouler courant mars 2022

La seconde phase de l'étude traitera de ces sujets à travers un travail d'expertise, mené avec le concours des Architectes des Bâtiments de France. Cette phase devrait se dérouler entre avril et septembre 2022. Une analyse sera donc faite permettant d'aboutir à la définition de critères objectifs de classement prenant en compte tant les qualités architecturales, que la dimension historique ou l'enjeu paysager.

Le questionnaire est en ligne sur le site internet d'Est Ensemble (<https://www.est-ensemble.fr/PLUI-Patrimoine-Enquete>) et disponible en format papier dans les équipements d'Est Ensemble et dans les mairies des 9 communes du territoire jusqu'au 15 mars.

Parallèlement, la prescription de la révision allégée du PLUi a été prise en Conseil Territorial du 28/09/2021 : Est Ensemble souhaite renforcer et enrichir le volet patrimonial de son PLUi pour créer une cohérence globale intercommunale sur l'ensemble du territoire.

Les objectifs poursuivis se déclinent de la façon suivante :

- Enrichir la connaissance par l'analyse des patrimoines déjà identifiés et le repérage de nouveaux éléments ;
- Renforcer la cohérence intercommunale en harmonisant la méthode et les critères d'identification ;
- Définir et justifier les critères de protection à l'échelle du territoire, et pour chaque élément retenu ;
- Améliorer la lisibilité des protections patrimoniales, avec un modèle de fiche unique harmonisée sur la forme et le fond ;
- Edicter des règles de protection et/ou d'intervention répondant aux enjeux d'instruction, et garantissant l'équilibre entre préservation et mutation du patrimoine bâti.

Il ressort de toute cette démarche que l'ambition portée par Est Ensemble en vue de la consolidation et du renforcement du volet patrimonial de son PLUi est forte et qu'elle répond à une demande des villes et des habitants.

3.1.11.3. Commentaires / Appréciations de la commission d'enquête

Concernant le renforcement des protections patrimoniales existantes sur 3 bâtiments aux Lilas, la commission comprend que les différentes positions du public, de la ville ou des propriétaires complexifie le projet, et elle partage la position de l'EPT d'annuler le projet dans le cadre de la modification n°1 du PLUi et de le réfléchir dans le cadre de la procédure de révision allégée, à objet unique, dédiée au patrimoine.

Concernant l'information du public sur l'évolution du volet patrimonial, la commission estime que l'EPT apporte des éclairages très complets sur les actions de concertation projetées, sur les différentes phases et enjeux du projet, ainsi que sur les modalités de participation envisagées.

Elle se félicite de l'engagement de la prescription de la procédure pris en conseil territorial le 28 septembre 2021 et constate favorablement la volonté de l'EPT de consolider le volet patrimonial à l'échelle intercommunale en réponse aux attentes des villes et de ses habitants.

3.1.12. Thème 12 : Economie et commerces

Ce thème concerne 2 % des items issus des observations recueillies dans les registres mis à la disposition du public sur les lieux d'enquête, par voie dématérialisée ou par courrier postal.

Il regroupe les principales contributions relatives aux activités.

Il a été abordé à titre individuel ou à titre collectif par plusieurs associations, notamment agréés sur le plan régional au titre de la défense de l'environnement.

3.1.12.1. Analyse et synthèse des observations écrites et orales concernant le thème 12

Concernant l'implantation et le développement des datacenters, considérés comme des entrepôts dans le PLUi, ce qui ne semble pas convenir avec cette nouvelle activité économique et particulièrement.

Par le mail 22, le datacenter de Bobigny se questionne sur la particularité à Bobigny et Noisy le sec où les datacenters sont classés comme entrepôts ce qui rend leur extension impossible. Il précise qu'après discussion : la mairie de Bobigny semble favorable à une solution, pour permettre l'implantation de secteurs d'activités porteurs.

M. Arthur DE SORA (Mail 22) a écrit :

« En zone UA, à Bobigny et Noisy-le-Sec, les entrepôts (dont la définition inclut expressément les centres de données / datacenters Règlement écrit, p. 30) ne sont autorisés qu'à la double condition d'être directement liées au fonctionnement d'activités économiques présentes et autorisées sur la zone, et de ne pas constituer une emprise de plus de 30% de l'emprise totale des bâtiments sur le terrain.

Cette définition, propre à Bobigny et Noisy-le-Sec, rend impossible le développement de l'activité centres de données / datacenters, qui n'a pourtant rien à voir avec l'activité entrepôt : moins de nuisance, 4x plus d'emplois générés et des sites gardiennés 24/7, ce qui ne peut que contribuer à la tranquillité des zones d'activité. La proposition serait donc de supprimer cette double condition, au moins spécifiquement pour l'activité de datacenter.

Après discussion avec les services de la mairie de Bobigny, ils semblent favorables à cette solution, pour permettre l'implantation de secteurs d'activités porteurs, générateurs d'emplois et permettant d'augmenter le rayonnement économique de Bobigny, notamment la zone industrielle des Vignes. ».

Un certain nombre d'observations transverses ont été traitées dans d'autres thèmes comme le site Biocitech à Romainville, par exemple.

3.1.12.2. Question de la commission à l'EPT « Est Ensemble »

Question N°50 : Comment Est Ensemble compte-t-il faire évoluer son règlement pour prendre en compte les spécificités des datacenters pour qu'ils ne soient plus considérés comme des entrepôts notamment à Bobigny et à Noisy-le Sec ?

3.1.12.3. Avis et commentaires de l'EPT « Est Ensemble »

La maîtrise d'ouvrage propose d'étudier cette demande dans le cadre d'une procédure ultérieure d'évolution du PLUi car cette demande de modification ne fait pas partie du dossier soumis à l'enquête publique et ne pourrait donc pas être intégrée à ce stade de la procédure.

De plus, une telle évolution nécessitera un travail et un accord collectif et partagé des villes de Noisy-le-Sec et de Bobigny. Cependant, il convient de rappeler que l'application de la sous-destination « entrepôts » du PLUi relève de la doctrine du Ministère du Logement et de l'Habitat durable au moment de la mise en place de la réforme des destinations et sous destinations.

Une étude approfondie menée à l'échelle du Territoire dans une dimension économique pourrait être portée sur cette thématique pour connaître davantage les enjeux autour de cette problématique.

3.1.12.4. Commentaires / Appréciations de la commission d'enquête

Certes, comme le souligne d'ailleurs le maître d'ouvrage, cette problématique n'entre pas dans le cadre des thèmes traités dans la modification n°1 du PLUi.

Cependant pour la commission d'enquête, celle-ci, est un enjeu fort, notamment en termes économiques, puisque les « Datacenters » sont amenés à se développer et/ou s'agrandir et qu'a priori les règles du PLUi actuel ne permettent pas de prendre en compte les spécificités de ces « Datacenters ».

Elle rappelle à Est Ensemble que ces implantations restent très volatiles si d'autres implantations sur d'autres territoires sont plus faciles.

La commission ne peut que constater le nombre d'implantations de ce type sur l'ensemble de l'Île-de-France.

Pour elle, l'assimilation des « Datacenters » à des entrepôts n'est sûrement pas pertinente.

Le fait, qu'Est Ensemble évoque, la doctrine du Ministère du Logement et de l'Habitat durable au moment de la mise en place de la réforme des destinations et sous destinations, ne convainc pas la commission puisque d'autres collectivités territoriales ont trouvé le moyen d'attirer de telles structures. Peut-être qu'Est Ensemble pourrait se rapprocher des services de la Préfecture de Seine-Saint-Denis pour être conseillé.

En tout état de cause, une réaction rapide du territoire semble, à la commission, indispensable pour ne pas rester sur la touche, dans ce secteur porteur du point de vue économique.

3.1.13. Thème 13 : Autres problématiques

Ce thème concerne 2 % des items issus des observations recueillies dans les registres mis à la disposition du public sur les lieux d'enquête, par voie dématérialisée ou par courrier postal.

Il regroupe les principales contributions qui n'ont pas pu être classées dans un des thèmes précédents.

Il a été abordé à titre individuel ou à titre collectif par plusieurs associations, notamment agréés sur le plan régional au titre de la défense de l'environnement, mais également par l'Etat.

3.1.13.1. Analyse et synthèse des observations écrites et orales concernant le thème 13

Dans son avis (Mail 20), la Préfecture de Seine-Saint-Denis précise que contrairement aux engagements pris par Est Ensemble à la suite des avis et observations portés sur la modification simplifiée du PLUI n°1 qui portaient sur :

- La prise en considération de la prolifération des moustiques ;
- L'annexion des dispositions de réalisation d'un constat de risque d'exposition au plomb ;
- La prise en compte des servitudes d'utilité publique PM2 de Romainville.

Celles-ci n'ont pas été prises en compte dans la modification n°1 du PLUI.

Mme Colette S. – Noisy-le-Sec (Obs EST 7)

« Tome 1 - RP - 2.6 Rapport de présentation complémentaire

Harmonisation des squares :

Square Truffaut	822.45 m ²	Fiche 48	P 279/324	UEv
Square Hélène Keller	1030 m ²	Fiche 49	P280/324	UEv
Square Chastagner	1590 m ²	Fiche 50	P302/324	UC53A22

Je demande l'intégration du square Chastagner dans la zone UEv afin de mettre en cohérence le zonage comme pour l'ensemble des autres espaces verts, squares et parcs de la ville :



Différentes observations s'interrogent sur les données prises en compte pour prendre en considération le changement climatique et développer différentes protections afin de le limiter.

3.1.13.2. Questions de la commission à l'EPT « Est Ensemble »

Questions N°51 : Comment et à quelle échéance Est Ensemble compte-t-il répondre aux demandes de la préfecture ?

Est Ensemble est-il favorable au classement du Square Chastagner en UEv ?

Est Ensemble a-t-il des pistes pour prendre en compte le changement climatique ?

3.1.13.3. Avis et commentaires de l'EPT « Est Ensemble »

Concernant les remarques traitant du risque de développement du moustique en secteur urbain, Est Ensemble s'attache à la prise en compte des éléments transmis lors des précédentes procédures. Toutefois, les dispositions proposées doivent faire l'objet d'un consensus au sein des 9 villes du territoire afin d'être intégrée au document réglementaire sans relever de spécificités communales. Ainsi, la recherche d'exemples concrets de prise en compte de ce risque dans un document de planification doit permettre d'être le support des discussions afin de partager les enjeux et d'aboutir à une pratique commune dans l'instruction des dispositions.

Concernant l'annexion des dispositions de réalisation d'un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) aux annexes du PLUi, à la place de l'arrêté Préfectoral n°00-1607 du 28 avril 2000 classant la Seine-Saint-Denis en zone à risque d'exposition au plomb, Est Ensemble va annexer ces dispositions dans le cadre d'une procédure de mise à jour en cours d'élaboration.

Concernant la prise en compte des servitudes d'utilité publique PM2 de Romainville, elles figurent aux annexes du PLUi en vigueur Annexes 7.1.14 Servitudes Spécifiques communales sous la forme d'arrêtés préfectoraux et au Plan des servitudes. Il conviendrait de se rapprocher des services de l'Etat, en charge de l'élaboration des données cartographiques pour avoir transmission des informations, pour récupérer les données et compléter tableau listant ces servitudes (doc 7.1.12).

Sur la demande relative au square Chastagner à Noisy-le-Sec, la maîtrise d'ouvrage ne souhaite pas ajuster le zonage de ce secteur à court terme.

En effet, le square fait partie du secteur d'étude Pont de Bondy porté par Est Ensemble en partenariat avec les villes de Noisy-le-Sec, Bondy et Bobigny. Ce quartier est qualifié comme secteur de centralité à l'échelle de la Plaine de l'Ourcq et plusieurs réflexions sont en cours :

- Etude urbaine sur un rayon d'1.5 km autour de la future gare du Grand Paris Express (GPE) pour poser les conditions de développement d'une centralité tout à la fois porte d'entrée métropolitaine et quartier de vie intercommunal ;
- Etude de pôle sur les espaces publics et les interconnexions de la gare du GPE dans un rayon de 800m autour de la future station de métro pour garantir un accès facilité pour tous au pôle multimodal du Pont de Bondy ;
- Projet d'aménagement et de valorisation artistique des dessous des ponts, avec une première action de préfiguration en mai 2019 : la fresque murale d'une pile de l'autoroute A3 réalisée par BATSH et des terminales du lycée Madeleine Vionnet à Bondy sur les berges du canal. A terme, des aménagements et des usages multiples (commerces, services, activités ludiques, mise en peinture, mise en lumière, parking, etc.) sont envisagés pour offrir plus de confort aux usagers du Pont de Bondy.

Une fois ces études achevées des éléments pourront être traduits de manière réglementaire et incorporés dans une procédure d'évolution ultérieure du PLUi. Cela pourrait concerner des changements de zonage adaptés au devenir du quartier, or il pourrait apparaître incohérent de modifier dorénavant le zonage s'appliquant à ce site en cours d'étude devant aboutir à une adaptation des règles applicables au secteur

Concernant le changement climatique, le PLUi possède d'ores et déjà des volets permettant sa prise en compte. Il s'agit notamment de l'outil de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Thématique Environnement qui développe en page 62 l'approche bioclimatique des projets d'aménagement et de construction, qui promeut les énergies renouvelables et qui exige l'exemplarité environnementale pour les « grands projets d'aménagement ». Cette OAP environnement dispose également d'un volet sur les nuisances et la santé.

L'application d'un taux de pleine terre minimum de 15% pour tous les projets, et d'un coefficient de biotope de 35% minimum, et les dispositions applicables sur la performance écologique des bâtiments relèvent d'une véritable ambition environnementale de la part d'Est Ensemble. Ce cadre assure de premiers éléments de réponse face au changement climatique. Cette ambition sera poursuivie dans le cadre des évolutions régulières du PLUi.

Par ailleurs, Est Ensemble a initié une consultation ambitieuse sous la forme d'une convention citoyenne pour le climat, en voie d'aboutissement. Après son approbation en Conseil Territorial, certains de ses volets pourront trouver leur traduction dans des politiques climatiques portées également par le PLUi. Ces pistes seront alors débattues à l'échelle du Territoire afin de déterminer les écritures conjointes d'évolution du PLUi.

3.1.13.4. Commentaires / Appréciations de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte des réponses fournies par le maître d'ouvrage.

Cependant, elle souhaite faire part au maître d'ouvrage de certains commentaires plus spécifiques :

- Concernant le traitement du risque de développement du moustique en secteur urbain, la commission considère que l'approche d'Est Ensemble est minimaliste et surtout très étalée dans le temps : Recherche d'exemples concrets de prise en compte de ce risque dans les documents de planification (Pour information, il faut bien un premier pour se lancer !), recherche du consensus des différentes communes sans relever de spécificités spécifiques.

Elle considère donc que ces atermoiements amèneront Est Ensemble à ne prendre en compte ce risque avant la modification 4 ou 5 du PLUi au rythme d'une modification par an.

- Concernant l'annexion des dispositions de réalisation d'un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) aux annexes du PLUi, à la place de l'arrêté Préfectoral n°00-1607 du 28 avril 2000 classant la Seine-Saint-Denis en zone à risque d'exposition au plomb, la commission d'enquête ne peut que

s'interroger pourquoi cela n'a pas été fait dans le cadre de la modification N°1 du PLUi puisque aucune étude particulière n'était nécessaire ;

- Concernant la prise en compte des servitudes d'utilité publique PM2 de Romainville, elles figurent aux annexes du PLUi en vigueur : Annexes 7.1.14 Servitudes Spécifiques communales sous la forme d'arrêtés préfectoraux et au Plan des servitudes.

La commission ne peut que s'interroger sur le bienfondé de la réponse d'Est Ensemble : « Il conviendrait de se rapprocher des services de l'Etat, en charge de l'élaboration des données cartographiques pour avoir transmission des informations, pour récupérer les données et compléter tableau listant ces servitudes (doc 7.1.12). ».

3.1.14. Thème 14 : Hors sujet vis-à-vis de la modification n°1 du PLUi d'Est Ensemble

Ce thème concerne 11 % des items issus des observations recueillies dans les registres mis à la disposition du public sur les lieux d'enquête, par voie dématérialisée ou par courrier postal.

Il regroupe les principales contributions considérées par la commission d'enquête comme totalement ou partiellement hors sujet vis-à-vis de la modification n°1 du PLUi d'Est Ensemble.

Il a été abordé à titre individuel ou à titre collectif par plusieurs associations, notamment agréés sur le plan régional au titre de la défense de l'environnement).

3.1.14.1. Analyse et synthèse des observations écrites et orales concernant le thème 14

Ces contributions ont été considérées par la commission d'enquête comme totalement ou partiellement hors sujet vis-à-vis de la modification n°1 du PLUi d'Est Ensemble.

Les extraits d'observations citées ci-dessous sont communiquées à titre d'illustration, sans exhaustivité, et il convient de se reporter aux grilles dépouillement des observations, pour lire la totalité des observations rapportées dans leur intégralité.

Concernant Est Ensemble

Association ANCA (LES AMIS NATURALISTES DES COTEAUX D'AVRON) (Mail 61)

« Le PLUi d'Est Ensemble a été voté le 4/02/2020. Il encadre les droits à construire des 9 communes qui composent ce territoire (Bagnolet, Bobigny, Bondy, Le Pré-Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin, Romainville) Il fait actuellement l'objet d'un recours en appel porté par plusieurs associations dont la nôtre.

Ce PLUi a déjà fait l'objet d'une modification dite « simplifiée » n° 1. Cependant les modifications présentées alors n'entraient pas dans le type de procédure de la modification simplifiée puisqu'elles contiennent une modification de zonage N en U. Cette modification simplifiée, illégale, a été approuvée lors du conseil de territoire du 29/06/2021.

La première modification valide la juxtaposition des PLU communaux

Un PLUi devrait permettre d'élaborer des projets à l'échelle d'un territoire. Un PLU intercommunal a du sens, par exemple, pour l'identification et le renforcement des trames vertes, ou pour permettre l'accès

de tous à des services intercommunaux, en réalisant des économies d'échelle. Cette démarche nécessite, pour chaque ville, de changer d'échelle et d'entamer une vraie réflexion intercommunale.

Or, les modifications, objet de la présente enquête publique, ont un nombre et des contenus très différents d'une commune à l'autre. Elles renforcent encore des identités communales portées par des objectifs et des politiques d'aménagements différents.

Commune	Bagnolet	Bobigny	Bondy	Le Pré Saint Gervais	Les Lilas	Montreuil I	Noisy-le-Sec	Pantin	Romainville
Nombre de modifications	0	11	1	9	50	122	50	6	14

Par exemple, aux Lilas, la plupart des modifications de zonage concernent le renforcement des activités économiques avec le passage de zones UM (mixtes) ou UH (habitat) en zone UA (activités) ou en zone UE (immense fourretout !)

A Montreuil, 93 modifications sur 122 concernent la création d'EPP (espaces paysagers protégés) sur des terrains privés (fonds de jardin en cœur d'îlots) ...

Le PLUi doit décliner les trames vertes, bleues et noires du territoire.

En 2013, un Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) a été réalisé pour l'Île-de-France.

SRCE identifie une trame verte majeure qui traverse le territoire d'Est Ensemble d'est en ouest. Le tracé en est approximatif à cause des contraintes d'échelle de carte. Ces trames sont en pointillés et le SRCE préconise de les « renforcer ».

L'échelle utilisée pour la réalisation du SRCE ne permettait pas de détailler les trames vertes locales. Il incombe donc aux communes et aux territoires de le faire, et aux documents d'urbanisme de protéger et de renforcer les trames vertes et bleues locales par un zonage et un règlement adapté.

Les documents d'urbanisme doivent en préciser le tracé, en s'appuyant sur les fonctionnalités observées, donc sur les études et inventaires réalisées par et avec

Le SRCE d'IDF sur le territoire d'Est Ensemble les associations naturalistes à l'œuvre sur le territoire.

→ **Cette démarche nécessite la volonté, l'engagement de la puissance publique en faveur de la biodiversité.**

Est Ensemble avait entamé une réflexion sur ses trames vertes et bleues (auxquelles il faudrait ajouter les noires), consignée dans un document de 2017 assez indigeste, et qui n'a jamais été opérationnel. Ce travail n'est pas abouti et aucune **méthodologie** n'est mise en œuvre pour l'identification des trames vertes et bleues locales et leur préservation dans les documents d'urbanisme.

Dans ce qu'il pense être de bonnes mesures environnementales, le PLUi d'Est Ensemble privilégie les aspects paysagers et les services à la population. ».

M. Francis Redon pour l'association Environnement 93 (Mail 74)

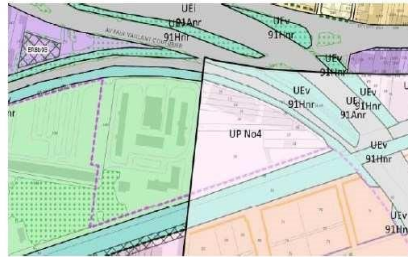
« L'EPT Est Ensemble donne, en introduction du rapport de présentation, les justifications qui ont mené à la mise en œuvre de cette procédure de modification.

Il est ainsi rappelé que les évolutions apportées dans le cadre de cette procédure ne justifient pas une révision, mais qu'en application des dispositions de l'article L153-36 du code de l'urbanisme, la seule modification du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) justifie la procédure de « Modification ».

Il est par ailleurs précisé qu'il n'est prévu aucune évolution des orientations du PADD ni des limites des zones boisées, naturelles ou des espaces boisés classés (EBC). En premier lieu le PLUi approuvé le 4 février 2020 a supprimé tous les EBC du territoire ce qui évite bien sûr les risques liés à leur suppression ou leur modification. En deuxième lieu il faut en revanche considérer que la modification simplifiée N°1 du PLUi approuvée par délibération du conseil de territoire, est illégale tant elle a réduit la zone « naturelle » du Parc de la Bergère à Bobigny. (Voir ci-dessous).

Contrairement à ce qu'affirme la description des modifications pour la commune de Bobigny, dans la notice des modifications apportées (page 23), il est particulièrement irresponsable d'écrire que : « // à

la suite d'une erreur matérielle, entre l'arrêt et l'approbation du PLU, changement de zonage de l'extrême est de la zone N sur le parc de la Bergère en zone UA70Anr. Comme indiqué ci-dessous, c'était bien le cas dans le document arrêté, sachant qu'aucune demande des personnes publiques associées ou dans le cadre de l'enquête publique n'a porté sur le fait de basculer cette zone UA70Anr en zone N. »



Extrait du plan « 6.3 Plan zonage Bobigny » du PLUI opposable (zoom sur la partie est du parc de la Bergère)



Extrait du plan « 6.3 Plan zonage Bobigny » du projet de PLUI arrêté (zoom sur la partie est du parc de la Bergère), correspondant à la proposition d'évolution dans le cadre du projet de modification simplifiée (restitution de la zone UA70Anr)

Il est opportun de rappeler que le classement en zone « N » des parcelles concernées a bien été validé dans le cadre de l'enquête publique à la demande de l'association Environnement 93, et qu'il ne peut en aucun cas être invoquée une quelconque « Erreur matérielle ». (Voir ci-dessous).

ANNEXE 2												Commentaires		Avis et commentaires techniques d'Est Ensemble				
Thèmes	← Observations Courriers ou mails											Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le conseil.						
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11			12				
Mai 85																		
Mai 86																		
Mai 87	X	X												X				

Zonage des hôpitaux

Dans sa décision du 7 octobre 2021, concernant le dossier 2010842, le Tribunal Administratif de Montreuil a jugé que « le plan local d'urbanisme intercommunal approuvé par la délibération attaquée

est illégal qu'en tant que son règlement inclut les emprises des hôpitaux de Montreuil et de Bobigny respectivement dans les zones UC et UR », le zonage de ces hôpitaux doit ainsi être réintégré en UEh. ».

Mme Monique BADIOU – Présidente de l'Association « Ilot Faidherbe » – Le Pré-Saint-Gervais et Les Lilas (Obs PSG 3)

« Doc 4 – Santé, Risques et Nuisances :

L'enquête publique ne paraît pas assez précise en ce qui concerne les relevés des cours d'eau souterrains, asséchés ou non, qui doivent être sauvés pour éviter des risques et des nuisances supplémentaires (Exemple : Le Pré-Saint-Gervais et Les Lilas – Avenue Faidherbe -Quartier indiqué comme zone à risques car anciennes carrières et argile).

Rien n'apparaît pour réhabiliter un cours d'eau souterrain comme la Dhuys (Déjà bien malmené par des constructions des années 90/2000) qui permettrait de contre carier l'assèchement des sols et par là même toutes les nuisances en découlant : fissures de l'habitat et de la chaussée, chaussée bruyantes, vibrations importantes, etc...

Des zones qualifiées « bruyantes » ne sont pas privilégiées pour y intégrer des espaces verts au lieu d'y prévoir encore des constructions de logements ! (Exemple : Les Lilas – Avenue Faidherbe – Construction prévue au 1/5 Bd Eugène Decros et 12/16 Avenue Faidherbe). Un espace vert plutôt que du béton, aérerait le quartier !

Doc 6 – Mixité sociale : *Programmation de 30% de logements sociaux ciblant les communes des Lilas et du Pré-Saint-Gervais, à partir de constructions de 1000 m² au sol aux Lilas (Ou 15 logements) et de 1200 m² au sol au Pré-Saint-Gervais.*

Ces deux communes, déjà à forte densité de population et érigées sur des petites superficies, vont perdre leur âme de communes pavillonnaires, à l'heure où politiques et médias parlent de qualité de vie, etc... ».

Concernant Bobigny

Mme D.J. rue Galliéni- La folie-Bobigny (Obs BBY 10)

« Nous sommes favorables au développement économique, aux transports, aux grands projets, tels MNKO, Ecocité, nouvelle station la Folie du métro ligne 5. Néanmoins ces projets sont à l'arrêt. Les habitants ont hâte de voir leur territoire se développer et être préservé d'un point de vue aussi du patrimoine et de l'environnement. ».

Mme Anna C. - Les Lilas (Mail 27)

« Page 52 du Rapport de Présentation

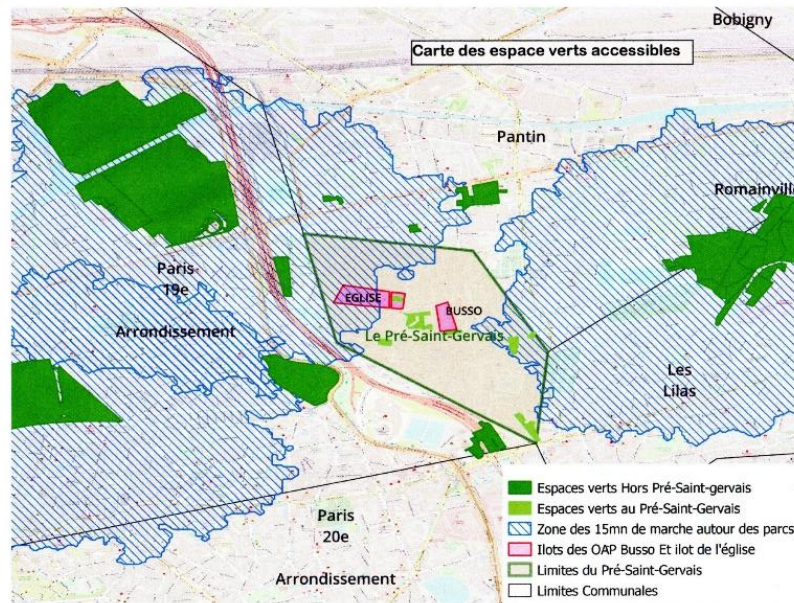
b. Exposé des changements apportés concernant la commune de Bobigny

10. Intégration du chemin de halage, la zone N, modification de zonage de UA 70 Anr en N sur la partie sud de cette zone

La zone UA située l'extrémité Est du parc de la Bergère ne figurait pas dans le PLUi approuvé du 04/02/2022 : or aucune procédure de révision de PLUi n'a eu lieu depuis cette date.

Dès lors qu'une réduction de zone N doit être opérée : une révision du PLUi (Et non une modification simplifiée) doit être élaborée.

L'extrait de zonage nommé "Identification de l'état existant" est donc erroné. Le chemin de halage est déjà en Zone N donc cette modification n'a pas de justification.



Bien sûr, on peut se demander comment les communes limitrophes du Pré-Saint-Gervais elles-mêmes carencées en espace verts pourraient compenser la carence du Pré Saint-Gervais

Aucune OAP, aucun élément du PLUI n'implémente l'objectif d'augmenter les espaces verts pour tendre vers 10m² par habitant.

Question : Ne pourrait-on pas profiter de cette modification du PLUI pour compenser cette lacune ?

Observation A3 - absence de prise en compte de l'épidémie de covid 19 :

Dans son rapport, l'INSSEE indique que les communes les plus denses ont été les plus touchées par la surmortalité entre début mars et mi-avril 2020 avec pour ces communes un rapport de 1,5 (insee.pdf)

Dans son rapport (ORS_FOCUS_Surmortacovid_vague2_cc.pdf) l'ORS signale que durant à peu près la même période la surmortalité était : Pour est ensemble x2,5 et pour le Pré Saint-Gervais x3,2

Pour simplifier, à population équivalente quand deux personnes mouraient aux Lilas ou ailleurs dans Est-Ensemble, 3 mouraient au Pré Saint-Gervais.

Question :

Cette modification du PLUI pourrait-elle être l'occasion de se saisir de cette Problématique de santé publique en proposant des mesures règlementaires visant à réduire ce risque (DéTECTEURS de CO2 diminuer l'objectif de densification, etc. ?

N'y aurait-il pas un risque pénal pour nos responsables de ne rien faire à ce sujet, dans le cas d'une nouvelle épidémie ou d'un nouveau variant ?

B-Observations particulières

B-1 Hauteur des bâtiments sur l'OAP

Dans la lettre du maire du 24 décembre 2019, Laurent baron indique "Certains éléments du projet restent à travailler. Les hauteurs trop importantes des bâtiments en sont l'exemple concret. Dès lors, un travail a été engagé avec l'opérateur afin de diminuer le nombre d'étages (en gras dans le texte)

Le PLUI a été adopté le « 4 février 2020 »

Sur la zone de l'OAP les hauteurs de bâtiment ne sont pas règlementées. S'il est compréhensible que cette intention n'ait pas été prise en compte lors de l'adoption du PLUI en vigueur pour cause de délai

courts (1,5mois). Il est plus difficile de comprendre pourquoi cette modification n'ait pas mise à profit pour prendre en compte les aspirations des Gervaisiens relayées par le monsieur le Maire.

Question : Pourquoi ne profitons-nous pas de cette modification du PLUI pour prendre en compte les aspirations des gervaisiens relayées par le monsieur le Maire ?

B2- Disposition Pré Saint Gervais

Remplacer :

Les façades dont le linéaire sur rue est supérieur à 20 mètres doivent marquer des rythmes verticaux tous les 10 à 15 mètres, avec des traitements architecturaux différenciés par séquence, pour conserver l'échelle parcellaire de la voie.

Par :

Les façades dont le linéaire sur rue est supérieur à 20 mètres doivent marquer des rythmes verticaux tous les 10 à 15 mètres. Les séquences ainsi créées pourront recevoir un traitement architectural différencié en fonction de la trame parcellaire préexistante de part et d'autre de la voie afin d'en rappeler le rythme.

La disposition avait pour but de réduire les fronts bâtis uniformes (cf. PLU du pré Saint Gervais) et notamment lors de l'aménagement des friches industrielles présentant de grande longueur de façade.

Modifier la disposition comme il est proposé revient à vider la disposition de son sens et favoriser les fronts bâtis uniformes lors du réaménagement des friches

Question : Est-il possible de revenir à la rédaction du PLU du Pré Saint Gervais ? ».

M. Dominique GENTIL représentant l'Association Syndicale Autorisée de la Villa du Pré – Le Pré-Saint-Gervais (Mail 57)

« L'ASA qui représente les habitants de la Villa du Pré, territoire sous autorité des dispositions de l'urbanisme de la ville : considérons avec intérêt les propositions de modifications apportées au PLUI relatives à notre Villa du Pré puisqu'elles étendraient de façon conséquente nos zones réservées aux espaces paysagers protégés.

Mais nous pensons aussi que ces modifications auraient plus d'effets si elles s'inscrivaient dans une protection plus large compte tenu de l'évolution urbanistique actuelle de notre Villa.

Ce sont ces préoccupations qui nous font interpeler aujourd'hui la communauté d'agglomération Est Ensemble.

Le secteur de la Villa du Pré, identifié dans le PLUI de 2020 sous le numéro de zonage UH 75E10, a été justement distingué comme "Ensemble bâti, urbain et paysager remarquable", avec certains de ses bâtiments signalés comme "patrimoine remarquable".

Le PLUI mentionne très précisément « des prescriptions complémentaires » pour « conserver les caractéristiques urbaines et architecturales du site ». A savoir :

- « - Limiter l'emprise au sol des construction
- Préserver les retraits par rapport aux voies
- Encadrer les hauteurs
- Maintenir des surfaces d'espaces verts privés significatives. »

Or, par sa nature, le cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères concernant le patrimoine du Pré Saint-Gervais, n'a aucune valeur d'obligation. D'incitatives, ses dispositions devraient aujourd'hui devenir réglementaires.

En effet nous constatons de visu la densification du bâti de la Villa tout comme la profonde transformation de son paysage.

A ce jour, la mairie du Pré Saint-Gervais a accordé 7 permis de construire pour des surélévations certes proches ou égales aux 10m autorisés mais sans que soient pris en compte :

- le retrait des « nouvelles » constructions par rapport aux voies de circulation,
- les radicales modifications architecturales des façades,

- la disparition de facto des petites maisons ouvrières, patrimoine architectural devenu rare et hérité du lotissement créé dans la première moitié du XIXe siècle.

Compte tenu de votre ambition affichée pour créer et préserver des zones vertes : nous vous soumettons une liste de données à prendre en compte dans les modifications du PLUI, concernant la Villa du Pré :

1. La hauteur des bâtiments devrait essentiellement se limiter à R+1 + Combles, ce qui correspond à la hauteur moyenne des constructions.
2. Mais la hauteur des bâtiments ne peut être fixée globalement. Pour fixer la hauteur du nouveau bâtiment sont à prendre en compte de la largeur de la voie et le retrait du bâti par rapport à cette dernière.
3. De nouvelles ouvertures, dont la tendance est aux larges baies, modifient considérablement l'aspect des façades.
4. Les murs de clôture, qui participent fortement à l'identité de cet ensemble urbain, devraient faire l'objet de dispositions spécifiques afin de s'assurer qu'ils soient conservés et ce dans le respect de leurs caractéristiques (hauteur, matériaux).

Les modifications du futur PLUI en élargissant le périmètre réservé aux espaces paysagers protégés limitant l'emprise au sol des nouvelles constructions a pour effet de favoriser les surélévations en limite des jauges autorisées pour retrouver de la surface habitable. Cette opportunité est une faille largement utilisée dans la zone précitée., c'est en ce sens que nous intervenons. Limiter l'ampleur du bâti est aussi une démarche nécessaire pour préserver et développer les zones arborées. ».

Mme Emmanuelle F. – Le Pré-Saint-Gervais (Mail 72)

« Je vis au Pré St Gervais en famille avec mon compagnon et mes deux enfants de 14 et 19 ans depuis 2003 et j'apprécie ma ville.

Cependant, dernièrement, les projets de construction s'y sont multipliés, la ville déjà très dense se densifie plus encore. Cette densification porte le nombre de mètre carré par habitant à 0,48, ce qui est très faible et porte atteinte à la santé des habitants tandis que la 17ème recommandation du PLUI vise 10m2 d'espace vert par habitant !

Il est choquant de se dire que ce taux très bas d'espace vert comprend les mètres carrés de verdure du cimetière. Et qu'enfin, selon le SDRIF ce taux d'espace vert par habitants passe à 0,40 m2 dès lors que sont inclus les 3 000 salariés qui travaillent au Pré St Gervais mais n'y vivent pas.

Les habitants du Pré St Gervais sont doublement pénalisés de vivre si près du périphérique et de sa pollution et de ne pas avoir d'espace vert pour leur santé, leur bien-être au quotidien. Si la ville du Pré St Gervais opte pour une forêt urbaine sur le site de Busso, elle permettra d'absorber l'équivalent de 7 tonnes de Co2 par an sur 50 ans alors qu'une nouvelle construction sur le site de Busso augmenterait le bilan carbone de la ville de plus de 30 tonnes supplémentaires. Opter pour la forêt urbaine est un choix qui impactera durablement la vie de tous les Gervaisiens et de tous ceux qui y travaillent en journée. Opter pour la forêt urbaine au Pré St Gervais est une question de santé publique majeure. ».

Anonyme – Le Pré-Saint-Gervais

« Une partie des modifications relatives à la commune du Pré Saint-Gervais demandés dans le cadre du projet de modification n°1 sont proposés dans le but de permettre l'instruction de projet immobilière d'habitation collectif situé sur la parcelle Busso (OAP Busso). Ces modifications permettront de valider une autorisation administrative sur parcelle Busso beaucoup plus dense que le reste des parcelles de la ville.

Le PLUI est un document technique public, son élaboration est financée avec l'argent public et doit donc défendre les intérêts publics des habitants de la commune.

Le projet de modification n°1 du PLUI intègre des adaptations relatives à la commune du Pré Saint Gervais afin de permettre la faisabilité des projets privés de grand échelle (OAP) qui aggravent la situation de sur-densification urbaine du Pré Saint Gervais et pénalise la santé mentale et physique des habitants actuels. Pour mémoire il s'agit d'une commune parmi les plus denses (et plus pollués par les

particules fines) de France avec 20 fois moins d'espace vert public que préconise la recommandation de SDRIF et de OMS pour les villes en France

Je demande la suppression de ces articles afin d'arrêter la sur-densification de la parcelle OAP Busso sur la partie de la parcelle qui est prévu non-cédée par le promoteur à la ville du Pré.

Je demande également la suppression de ces modifications afin de permettre au PLUi défendre les intérêts publics des habitants de la commune devant les intérêts de bénéfices des investisseurs privés. ».

M. L. G. – Le Pré-Saint-Gervais (Obs. PSG 2)

« Je suis propriétaire au 4 rue du Capitaine Soyer. L'immeuble (R+6) a bénéficié de subventions ANAH et Est Ensemble.

Or il apparaît de nombreux documents erronés ou falsifiés dans le dépôt du dossier.

La question est donc : « Comment » la collectivité peut-elle se donner les moyens de vérifier :

- 1- Que la demande est conforme aux besoins ;
- 2- Que les travaux ont réellement été réalisés conformément à la demande ;
- 3- Que les pièces fournies pour monter le dossier, par le syndic, ne sont pas pour certaines de faux documents

Bref, est posée la question de l'utilisation des fonds publics payés au secteur privé. »

M. José HIDALGO – Inconnu à priori Le Pré-Saint-Gervais (Mail 17)

« Avez-vous pensé à modifier enfin le PLUI à 21 mètres sur le 46/52 rue Honoré d'Estienne d'Orves alors qui n'est qu'à l'heure actuelle qu'à 19 mètres et empêche ainsi toute nouvelle construction à 21 m NGF, soit seulement un niveau de construction supplémentaire alors que l'EPAD, situé aux 7 et 26 de la même rue, dépasse les niveaux indiqués. ».

Concernant la commune de Noisy-le-Sec

Mme Colette S. – Noisy-le-Sec (Obs EST 7)

« Concerne la PARCELLE 307 à l'angle du square des Tilleuls – GALLIENI / EMMANUEL - ARAGO - 109 m²

TOME 3 (Plans de zonage documents graphiques)

6.15 Liste des emplacements réservés

P16/26 - ERN°22 - Voirie Noisy-le-Sec - Avenue Gallieni/rue Arago - Voirie élargir - Commune - 109m2 - D307

6.16 Atlas des emplacements réservés

P213/366 ERN°22

6.8.a Plan zonage Noisy-le-Sec Nord - ERD5

ERD5, réservé au département pour le T1 !

Sur cette parcelle, trois arbres adultes à conserver (engagement Commune / SEQUANO) conformément au plan CANOPEE.



Mme Michèle B. – Noisy-le-Sec (Obs. NSY 8)

« Est-ce que la zone UM24L16, située rue Anatole France et rue du parc, est concernée par la modification du PLUi ?

D'autre part, sur le carrefour de la Vierge, situé dans le même secteur, quel aménagement est prévu après l'élargissement de la rue Anatole France pour le passage du tramway ? ».

Concernant la commune de Romainville

M. Loïc A. – Non renseigné (Mail 36)

« Annexe du PLUi 7.4.11 Taxes d'aménagement

La taxe d'aménagement sur la commune de Romainville n'a-t-elle pas été soumise à une augmentation dans des zones majorées ?

Document qui date de 2011 alors qu'il y a eu des révisions récentes pour toutes les autres villes. ».

M. Jean-Claude Grandjean – Romainville (Mail 75)

« Le PLUi pour l'intercommunalité Est Ensemble a été mis en place sous l'autorité d'Est Ensemble, en accord avec les différentes mairies et après consultations et participations de citoyens volontaires ; régulièrement, cette étude a fait l'objet d'un compte-rendu. Il a été arrêté le 15 mai 2019, pour une mise à l'enquête du 7 octobre au 7 novembre 2019. Ainsi, il a été adopté sans contestation majeure : la concertation a joué son rôle.

Toutefois, la mise en place du PLUi n'est pas exempte de dérives de la part des PPA. En effet, malgré l'association des différentes mairies à la création de ce PLUi, le document final arrêté au 15 mai 2019 a subi des modifications de la part des PPA, sans que le citoyen en soit forcément averti, puisque les courriers PPA n'ont pas été mis en ligne durant la totalité de l'enquête publique : comment peut-on réagir à une proposition dont on n'a pas eu connaissance ? Le parti pris de la commission d'enquête, qui affirme dans son compte-rendu avoir accédé aux demandes des PPA plutôt qu'à celles des associations et des personnes individuelles, a renforcé (peut-être suscité ?) cette pratique et constitue une rupture d'égalité entre citoyens ordinaires et PPA. ».

M. Ludovic F. – Romainville (Obs. ROM 2)

« Regret que cette modification n°1 ne s'accompagne pas d'un document beaucoup plus précis sur les évolutions récentes du territoire est Ensemble : évaluation de la construction de logements par territoire, densité des espaces construits, taux de renouvellement urbain et d'emplois qui était loin d'être abouti dans la présentation du PLUi initial.

Vraie interrogation sur le suivi en matière d'équipements publics (enseignement, santé, social, sports et loisirs, ...) pour accompagner les évolutions très fortes de populations attendues. ».

3.1.14.2. Questions de la commission à l'EPT « Est Ensemble »

Question N°52 : La commission engage l'EPT « Est Ensemble » à y apporter des éléments de réponses autant que possible.

3.1.14.3. Avis et commentaires de l'EPT « Est Ensemble »

Est Ensemble précise que les observations reprises sous la forme de tableaux annexés au PV de synthèse ont été traitées de manière approfondie et que les tableaux correspondants ont été renseignés. Pour rappel, les observations présentes au procès-verbal de synthèse sont par ailleurs également présentes aux tableaux annexés.

3.1.14.4. Commentaires / Appréciations de la commission d'enquête

La commission d'enquête souhaite noter la très bonne implication du maître d'ouvrage dans le traitement de ces observations du public qu'elle a elle-même considérées comme totalement ou partiellement hors sujet vis-à-vis de la modification n°1 du PLUi d'Est Ensemble.

En effet, chaque observation a reçu une réponse individuelle dans les grilles de dépouillement.

3.2. Questions complémentaires de la commission d'enquête

3.2.1. Sujet 1 : Contenu et présentation du dossier de la modification n°1

La commission d'enquête a rencontré de réelles difficultés pour informer le public, notamment lors des permanences ouvertes à tous (En particulier à Est Ensemble), puisque seuls les documents modifiés étaient présents au dossier sans pour autant préciser dans ceux-ci, par un système d'indice par exemple, qu'ils intégraient la modification n°1.

Pour les plans de zonages, il aurait été surement plus judicieux d'intégrer au dossier les plans actuellement en vigueur et les plans modifiés. En particulier, pour les deux communes où le zonage n'est pas modifié (Bagnolet et Bondy) pour permettre au public et au commissaire enquêteur de mieux se repérer.

3.2.1.1. Question de la commission à l'EPT « Est Ensemble »

Question 54 : Quelles améliorations, en termes de lisibilité et de compréhension du dossier mis à la disposition du public, envisage Est Ensemble lors des prochaines évolutions du PLUi ?

3.2.1.2. Avis et commentaires de l'EPT « Est Ensemble »

Les éléments de réponse apportés dans le cadre du thème n° 1 sont ici repris en partis.

Sur la constitution du dossier d'enquête, pour la maîtrise d'ouvrage la pièce maîtresse dans le cas d'une modification est bien le rapport de présentation complémentaire qui compile l'ensemble des modifications avec un comparatif avant/après et la justification propre à chaque évolution. Il sera réfléchi à une meilleure constitution de ce document dans les évolutions à venir.

Les autres documents (règlement écrit, Orientations d'aménagement et de programmation) doivent pouvoir faire apparaître les modifications dans le corps du document par une couleur de police différente par exemple, à l'image du règlement pour cette modification.

Concernant, les plans de zonage, une fois de plus le rapport de présentation devrait être la pièce essentielle pour comprendre les évolutions, en intégrant éventuellement un zoom de localisation pour chaque évolution. Pour la maîtrise d'ouvrage mettre à disposition des habitants les plans de zonage opposables au moment de l'enquête publique ne faciliteraient pas la lisibilité des évolutions.

3.2.1.3. Commentaires / Appréciations de la commission d'enquête

La commission souligne avoir proposé à l'EPT de compléter le dossier initial par quelques pièces d'information explicatives de la composition du dossier qui se complexifie à chacune des étapes d'évolution du projet initial du PLUi, et elle se félicite de l'engagement de l'EPT à ce que « A chaque enquête publique, il sera ajouté au dossier en lien avec les pièces administratives un certain nombre de précisions quant à la compréhension du document ».

Il convient également d'indiquer que sur une suggestion de la commission d'enquête, l'EPT a rédigé **une note de présentation du projet de modification** afin d'exposer la démarche poursuivie et de synthétiser les objectifs concernés. En sept pages, cette note rappelle que cette procédure de modification prend en compte « les attentes des nouveaux élus communaux : le renforcement de l'encadrement de la constructibilité et la mise en place de protections spécifiques », vise « le renforcement de la nature en ville », et souligne que les mesures de modifications constituent « un encadrement renforcé de l'évolution du territoire à travers différents outils ».

Au-delà de l'ajout de pièces complémentaires, l'EPT explicite sa conception de la constitution du dossier, notamment des principales pièces qui le composent, dont « la pièce maîtresse est le rapport de présentation complémentaire ».

La commission d'enquête partage ce point de vue de l'EPT et elle rappelle avoir proposé de compléter cette pièce avec un sommaire structuré en trois parties : le choix de la procédure, l'exposé des motifs des changements apportés à l'échelle d'Est Ensemble, et à l'échelle de chacune des villes concernées par ce projet de modification n°1 du PLUi (Bobigny, Bondy, Le Pré Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin et Romainville).

De même, la commission se félicite de la mise en forme retenue par l'EPT pour la présentation de cette pièce « qui compile l'ensemble des modifications avec un comparatif avant/après et la justification propre à chaque évolution », ainsi que celle choisie pour le règlement et les OAP de « faire apparaître les modifications dans le corps du document par une couleur de police différente ».

En revanche, la commission ne peut que s'étonner, si pour Est Ensemble, le rapport de présentation complémentaire est la pièce maîtresse de la modification n°1, que celui-ci soit encore truffé d'erreurs matérielles reconnues

d'ailleurs par la maîtrise d'ouvrage, rendant encore plus difficile sa compréhension par le public voire pouvant même l'induire en erreur.

De plus, la commission ne partage absolument pas l'avis de l'EPT concernant les plans de zonage « Pour la maîtrise d'ouvrage mettre à disposition des habitants, les plans de zonage opposables, au moment de l'enquête publique ne faciliteraient pas la lisibilité des évolutions ». Elle pourrait même se demander si les porteurs du projet ont participé à une enquête publique sur l'évolution d'un document d'urbanisme, en tant que citoyens.

En effet, la commission estime que seule une comparaison avant/après permet le repérage indispensable pour évaluer les changements et offrir ainsi aux participants une possibilité d'exprimer leur opinion de façon claire et justifiée, ce qui est l'objet principal de l'enquête publique (cf. art L123-1 du code de l'environnement).

3.2.2. Sujet 2 : Participation du public

Bien que la commune de Montreuil n'ait pas relayé les informations concernant l'enquête publique sur son site internet, la commission d'enquête s'interroge sur la très faible participation des Montreuillois : une seule personne de Bondy lors des permanences, alors que la commune représente près d'un quart de la population d'Est Ensemble et que la modification est importante en termes d'impacts notamment avec la création de nombreux « Espaces paysagers protégés » impactant des parcelles privées.

3.2.2.1. Question de la commission à l'EPT « Est Ensemble »

Question 55 : Est Ensemble a-t-il un début d'explication pour commenter cette très faible participation ?

3.2.2.2. Avis et commentaires de l'EPT « Est Ensemble »

Dans le cadre de l'enquête publique, les informations réglementaires ont été réalisées par voie d'affichage (papier et numérique) et voie de presse. Est Ensemble a par ailleurs sensibilisé les communes pour qu'elles puissent informer également plus largement la population à travers leurs sites internet, les réseaux sociaux et leurs magazines municipaux sans que cela ne soit une obligation réglementaire. Les villes sont donc les décisionnaires sur leurs actions de communication et le choix de leurs moyens de communication. Cette réalité peut donc expliquer des disparités entre chaque ville.

Est Ensemble poursuivra son investissement dans les moyens de communication autour du PLUi et dans le cadre de ces prochaines évolutions compte tenu de la complexité d'un tel document et des attentes de la population.

Le niveau de participation global à l'enquête publique est bon puisque celle-ci a totalisé près de 140 observations, soit près de deux tiers des remarques qui ont été faites au moment de l'élaboration.

Cependant, la participation est soumise à différents facteurs et il est difficile pour Est

Ensemble d'avancer des explications sur les disparités entre chaque ville.

Dans un cadre plus général, la mobilisation du public sur des sujets de planification est toujours aléatoire du fait de sujets parfois complexe à appréhender par la population.

A titre d'exemple, dans le cadre de l'enquête, Est Ensemble constate que la ville de Pantin ayant largement relayé l'information de l'enquête publique n'a pour autant connu aucune participation.

3.2.2.3. Commentaires / Appréciations de la commission d'enquête

La commission d'enquête est bien consciente que la participation est soumise à différents facteurs et que la mobilisation du public sur des sujets de planification est toujours aléatoire du fait de sujets parfois complexes à appréhender par la population.

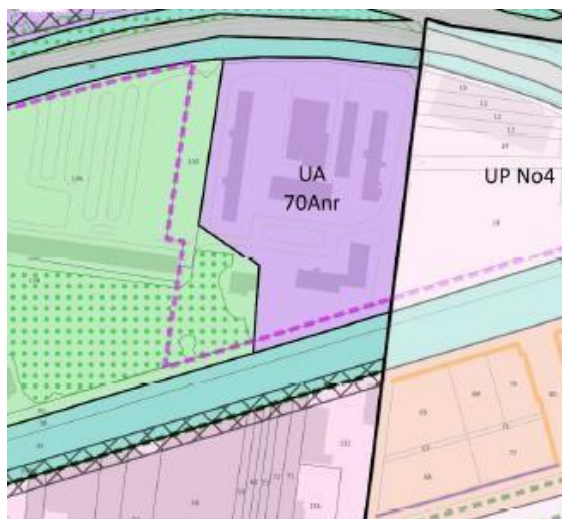
Bien qu'Est Ensemble constate que la ville de Pantin, ayant largement relayé l'information de l'enquête publique, n'a pour autant connu aucune participation, la commission constate elle aussi que sur la commune de Pantin aucune modification significative n'était prévue par la modification n°1 du PLUi.

Elle continue de s'inquiéter de la très faible participation, tant sur les registres papiers que sur le registre dématérialisé, des habitants de la commune de Montreuil, alors que de nombreuses modifications sur cette commune, sont dans le projet de modification n°1 du PLUi.

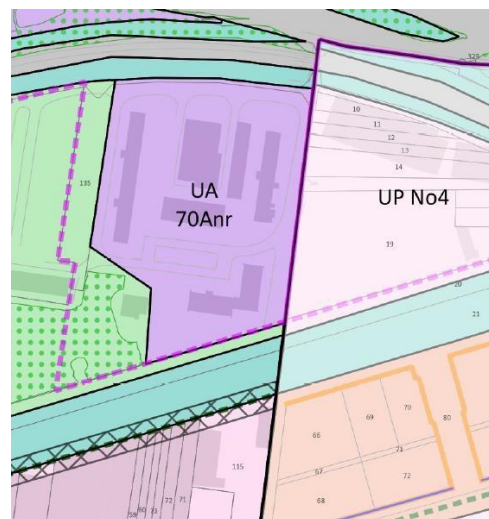
3.2.3. Sujet 3 : Zonage N du chemin de halage à Bobigny

La présente modification propose de classer, à Bobigny uniquement, en zone N le chemin de halage entre la zone UA70Anr et le nord du canal d'Ourcq, dans la continuité du parc de la Bergère. Cette modification s'arrête au niveau du passage à la commune de Noisy-le-Sec (Zone UP No4).

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



3.2.3.1. Question de la commission à l'EPT « Est Ensemble »

Question 56 : Est Ensemble peut-il fournir une explication sur le choix de ne pas prolonger le zonage N sur les berges Nord du canal de l'Ourcq sur Noisy-le-Sec ?

3.2.3.2. Avis et commentaires de l'EPT « Est Ensemble »

Est Ensemble précise que l'évolution à Bobigny est spécifique d'une approche sur le parc de la Bergère qui est proprement communale.

Cependant, la réflexion par l'entrée des chemins de halage à protéger et à classer en zone N est une piste intéressante qui appelle à des échanges avec les villes concernées dont Noisy-le-Sec fait partie, ainsi qu'avec la ville de Paris, propriétaire de ces fonciers relevant de son domaine privé.

Il est donc proposé d'étudier cette question dans une procédure ultérieure du PLUi.

Pour rappel, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Territoire Plaine de l'Ourcq permet déjà de porter une politique de développement commune des berges du canal (objectif d'élargissement des berges, charte du paysage, etc.).

3.2.3.3. Commentaires / Appréciations de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte des éléments fournis par la maîtrise d'ouvrage et notamment que l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Territoire Plaine de l'Ourcq permet déjà de porter une politique de développement commune des berges du canal.

En complément, elle souhaite rappeler que l'objectif du PLUi est de traiter, si possible, des zones identiques de la même façon sur toutes les communes du territoire : C'est le cas pour ce qui concerne les berges du canal de l'Ourcq.

3.2.4. *Sujet 4 : Réajustement de la condition sur la sous-destination « logement » concernant la taille minimale exigée pour au moins la moitié des logements sur une construction à Bobigny*

La modification prévoit porter de 40 m² à 60 m², la taille minimale de 50% des constructions ou des divisions des constructions existantes, en zone UH, au titre de l'article L151-14 du Code de l'Urbanisme.

Pour mémoire l'article L151-14 du Code de l'urbanisme dispose : « Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe. ».

Cette disposition semble être un moyen pour limiter la division pavillonnaire notamment par des marchands de sommeil contre lesquels il faut lutter, la commission en est convaincue.

3.2.4.1. Questions de la commission à l'EPT « Est Ensemble »

Question 57 : Est Ensemble peut-il vérifier que cette disposition est légale. En effet, la totalité de la zone UH à Bobigny ne semble pas pouvoir être considérée comme un secteur d'une zone urbaine au sens de l'article L151-14 du Code de l'urbanisme.

La problématique de la division pavillonnaire est-elle uniquement limitée à la commune de Bobigny ou touche-t-elle d'autres communes ? Dans ce cas, pourquoi cette exception communale (A Bobigny) n'a-t-elle pas été généralisée ?

3.2.4.2. Avis et commentaires de l'EPT « Est Ensemble »

Pour mémoire, cette taille minimale de surface de 40 m² dans le cadre des divisions s'applique actuellement aux zones UH à Bobigny, à Romainville, et à Noisy-le-Sec depuis l'entrée en vigueur du PLUi en mars 2020.

P. 162 du règlement :

« A Bobigny, Noisy-le-Sec et Romainville, à conditions que les constructions ou les divisions de constructions existantes comprennent un minimum de 50% de logements de plus de 40m². »

Cette disposition relève donc d'une politique publique territoriale qui a pour objectif de lutter contre le développement des marchands de sommeil. Ce phénomène de marchands de sommeil touche particulièrement les zones pavillonnaires des communes. Est Ensemble a mené en 2020-2021 une étude sur le fonctionnement du tissu pavillonnaire du secteur intercommunal Bobigny/Bondy et Noisy-Le Sec. L'étude démontre la fragilité de ce tissu, en proie des propriétaires bailleurs indécents qui procèdent sans scrupule à des divisions des pavillons pour une mise en location à plusieurs occupants dans des conditions d'habitat indécents, à des prix excessifs.

Pour autant, ce phénomène est très difficilement sectorisable car il peut apparaître de manière diffuse au sein des quartiers pavillonnaires. C'est pourquoi Est Ensemble, lors de l'élaboration du PLUi, a choisi d'appliquer la disposition introduite par l'article L151-14 du code de l'urbanisme sur l'ensemble des zones pavillonnaires des communes les plus touchées par ce phénomène.

L'article L151-14 du code de l'urbanisme précise « Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe. ».

Sur le territoire d'Est Ensemble, cette disposition ne s'applique qu'à une partie des zones UH qui représentent elles-mêmes une petite partie des zones urbaines territoriales. Dès lors, cette disposition s'applique en toute légalité et conformément à l'article L151-14 dans le PLUi d'Est Ensemble.

Pour le cas de Bobigny, le dispositif qui passe le seuil de 50 % de logements de plus de 40 m² en cas de division à un seuil de 50 % de logements de plus de 60 m² au titre de l'article L151-14 du code de l'urbanisme est nécessaire afin de freiner les divisions de constructions en zone pavillonnaire, sachant que la quasi-totalité des zones pavillonnaires sont situés à proximité ou au sein des quartiers prioritaires de la ville (QPV) et donc de tensions particulières. Il s'agit donc du renforcement d'un outil existant, renforcement qui pourra être également analysé à l'échelle des autres villes concernées par le sujet de la division foncière en tissu pavillonnaire et élargi sur la commune de Bondy, également très fortement concernée par les marchands de sommeil.

3.2.4.3. Commentaires / Appréciations de la commission d'enquête

Bien que la commission d'enquête n'ait pas exactement la même lecture vis-à-vis de l'application de l'article L151-14 du code de l'urbanisme, mais comme elle n'a pas à dire le droit, la commission prend acte de la position d'Est Ensemble.

Cependant, elle souhaite faire remarquer qu'une disposition inscrite dans un document d'urbanisme n'est applicable, en amont, uniquement dans le cas d'une autorisation d'urbanisme (Permis de construire, déclaration préalable, changement de destination) : ce n'est pas le cas de la division pavillonnaire qui peut se faire sans toucher à l'aspect extérieur des constructions. Pourtant, la loi a justement introduit, pour lutter contre les marchands de sommeil, une nouvelle autorisation : l'autorisation préalable à la division. La commission s'étonne qu'Est Ensemble ne se soit pas saisi de cette nouvelle possibilité.

En revanche, la commission d'enquête considère que cette disposition, inscrite au PLUi, permet en aval, devant le juge pénal, de faire condamner les individus ayant divisé sans respecter cette règle.

3.2.5. Sujet 5 : Les PAPAG à Romainville

A la relecture du rapport de présentation, il est apparu que les 4 PAPAG créés sur la commune de Romainville remplacent 4 Servitudes d'inconstructibilité temporaire dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement global déjà existantes dans le PLUi en vigueur.

3.2.5.1. Questions de la commission à l'EPT « Est Ensemble »

Question 58 (Transmise par mail le 26 février 2022) :

À Romainville, les 4 PAPAG instaurés remplacent 4 Servitudes d'inconstructibilité temporaire dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement global déjà existantes dans le PLUi en vigueur. Cette approche particulière interroge la commission d'enquête puisqu'autant les servitudes d'inconstructibilité temporaire que les PAPAG ne sont pas renouvelables et ne peuvent dépasser 5 ans (Code de l'urbanisme).

Est Ensemble peut-il confirmer que la durée cumulée entre les servitudes existantes et les nouveaux PAPAG ne dépasse pas la durée maximale (5 ans) prévue par le Code de l'urbanisme ?

3.2.5.2. Avis et commentaires de l'EPT « Est Ensemble »

Les quatre nouveaux périmètres d'attente de projet d'aménagement global à Romainville sont une création dans le cadre de cette modification n°1 et aucun dispositif antérieur ne préexistait dans le PLUi en vigueur.

Comme mentionné dans la réponse à la question n°45, la rédaction actuelle du rapport de présentation complémentaire comporte des erreurs matérielles de présentation aux pages 316 à 319, qu'il conviendra de corriger dans le dossier d'approbation de la modification.

3.2.5.3. Commentaires / Appréciations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête ne peut encore que s'étonner d'erreurs « matérielles » dans le rapport de présentation de la modification n°1 du PLUi d'Est Ensemble, document que la maîtrise d'ouvrage, définie à moutl reprises, comme le document essentiel pour comprendre de la problématique et l'essence même du contenu de cette modification.

Épinay sur Seine, le 11 avril 2022

Marianne BRUTINOT
Membre,



Catherine MARETTE
Membre,



Jean-François BIECHLER
Président,



ENQUÊTE PUBLIQUE

JANVIER – FEVRIER 2022

CONCLUSIONS MOTIVEES & AVIS

**Modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme
intercommunal (PLUi) de l'Établissement Public
Territorial « Est Ensemble »**



Commission d'enquête :

Président : M. Jean-François BIECHLER

Membres : Marianne BRUTINOT – Mme Catherine MARETTE

SOMMAIRE

PROJET SOUMIS À ENQUÊTE PUBLIQUE	4
1. Objet de l'enquête	4
2. Maître d'ouvrage	4
3. Nature et caractéristiques du projet	5
3.1. Préambule	5
3.2. Les principales modifications du PLUi d'« Est Ensemble » intégrées dans la modification n°1	6
3.2.1. Précisions, modifications et compléments dans le « Règlement du PLUi ».....	6
3.2.2. Encadrement des droits à construire ou augmentation mesurée.....	7
3.2.3. Création ou modification de certaines « Orientations d'Aménagement et de Programmation »	8
3.2.3.1. OAP « Thématiques »	8
3.2.3.2. OAP « Sectorielles intercommunales »	8
3.2.3.3. OAP « Sectorielles communales »	10
3.2.4. Création ou modification d'emplacements réservés.....	14
3.2.5. Création de Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global.....	15
3.2.6. Renforcement de la protection patrimoniale.....	17
3.2.7. Création d'espaces paysagers protégés	18
3.2.8. Autres modifications	18
CONCLUSIONS MOTIVEES	19
1. S'agissant de la concertation préalable.....	19
2. S'agissant du déroulement de l'enquête publique :.....	20
3. S'agissant de la publicité de l'enquête	21
4. S'agissant de la pertinence du dossier soumis à enquête	22
5. S'agissant des précisions, modifications et compléments au « Règlement du PLUi ».....	23
5.1. Nature en Ville	23
5.2. Coefficient de biotope	23
5.3. Réduction de la constructibilité, par la suppression d'une exception communale, en zones UC, UM et UH pour les indices de hauteurs 10 et 13 (Romainville)	24
5.4. Interdiction des sous-destinations « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et de la sous-destination « commerce de gros » au sein du secteur de projet UPR03e à Romainville	24
6. S'agissant de l'encadrement des droits à construire.....	26
6.1. Passage de la zone UC en UH à Montreuil	26
6.2. Modifications des zonages sur le secteur de l'Île du Petit Noisy à Noisy-le-Sec (UPNo8 et UC53A22)	27
7. S'agissant de la création ou de la modification de certaines « Orientations d'Aménagement et de Programmation »	27
7.1. OAP « Thématiques »	27
7.2. OAP « Sectorielles intercommunales »	28
7.2.1. Modification de zonage dans l'OAP « Pont de Bondy ».....	28
7.2.2. Création d'une nouvelle voie dans l'OAP « Raymond Queneau ».....	28
7.3. OAP « Sectorielles communales »	28
7.3.1. Création d'une nouvelle OAP communale « Charles de Gaulle » (Les Lilas).....	28
7.3.2. Aménagement du pont de Bondy dans l'OAP communale « Gare de Bondy »	28

7.3.3.	Franchissement des voies ferrées dans l'OAP communale « Canal/avenue Gallieni »	28
8.	S'agissant de la création ou de la modification d'emplacements réservés	28
8.1.	Concernant la problématique des ER ERR1 à ERR11 au profit de la Région IDF (Romainville)	28
8.2.	Concernant l'ERN°30 (Noisy-le-Sec)	29
8.3.	Concernant l'ERRL1 (Les Lilas)	29
8.4.	Concernant l'ERN°2 (Noisy-le-Sec)	29
8.5.	Concernant l'ELLI12 (Les Lilas)	29
8.6.	Concernant les SLRo1 et SLRo2 (Romainville)	29
9.	S'agissant de la création de Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG)....	30
10.	S'agissant du renforcement de la protection patrimoniale	32
11.	S'agissant de la création d'espaces paysagers protégés (EPP)	32
11.1.	Critères d'identification des EPP	32
11.2.	Apports et contraintes des EPP	33
11.3.	Au-delà des EPP : atteindre les « 10m ² espace vert/habitant »	33
12.	S'agissant des équilibres économiques	33
13.	S'agissant des autres thématiques	34
13.1.	Remarques de la préfecture de Seine-Saint-Denis	34
13.2.	Demande d'intégration du square Chastaignier	35
13.3.	Prise en considération du climat	36
14.	S'agissant de la correction d'erreurs matérielles	36
AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE		37

PROJET SOUMIS À ENQUÊTE PUBLIQUE

1. Objet de l'enquête

Demande formulée par l'Établissement Public Territorial « Est Ensemble » (Maître d'Ouvrage) en vue de la modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) sur l'ensemble du territoire.

L'Établissement Public Territorial « Est Ensemble » est, pour cette enquête, également l'Autorité Organisatrice de l'Enquête (AOE).

A l'issue de l'enquête publique, la modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), éventuellement modifiée en fonction des observations du public, de l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et de l'avis de la commission d'enquête, devra être adoptée par l'organe délibératif du territoire (Conseil territorial). Après cette adoption, cette modification deviendra alors opposable à l'issue du contrôle de légalité.

2. Maître d'ouvrage

Est Ensemble est une intercommunalité qui regroupe, au nord-est de la capitale, neuf villes de Seine-Saint-Denis : Bagnole, Bobigny, Bondy, Le Pré-Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin et Romainville.



Né le 1er janvier 2016, Est Ensemble - Grand Paris forme l'un des 12 territoires autour desquels s'articule la Métropole du Grand Paris créée par la loi NOTRe du 7 août 2015 (Loi portant sur la nouvelle organisation territoriale de la République) et la loi MAPTAM du 27 janvier 2014 (Loi sur la modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles). Son statut juridique est celui d'Établissement Public Territorial (EPT).

L'établissement public territorial assume 11 compétences propres et 3 compétences partagées avec la Métropole du Grand Paris.

- Développement économique (*avec la Métropole du Grand Paris*)
- Emploi, formation, insertion
- Aménagement de l'espace métropolitain (*avec la Métropole du Grand Paris*)
- Transports et mobilités
- Plan climat-air-énergie territorial
- **Plan local d'urbanisme intercommunal**
- Renouvellement urbain
- Politique locale de l'habitat et du logement (*avec la Métropole du Grand Paris*)
- Politique de la ville
- Eau et assainissement
- Gestion des déchets ménagers et assimilés
- Réseaux de chaleur et de froid
- Action sociale d'intérêt territorial
- Équipements culturels et sportifs d'intérêt territorial

Au titre de sa compétence « **Plan local d'urbanisme intercommunal** », l'Établissement public Territorial Est Ensemble assure les responsabilités de Maître d'Ouvrage dans ce projet.

Son siège social est situé à Romainville (100 avenue Gaston Roussel).

Le principal contact à l'EPT, pour ce dossier, est Monsieur Charles OTT, Chef de projet pilotage planification territoriale.

3. Nature et caractéristiques du projet

La modification n°1 du PLUi de l'EPT « Est Ensemble » est soumise à enquête publique, conformément aux dispositions conjointes du Code de l'Urbanisme et du Code de l'Environnement.

3.1. Préambule

La présente modification N°1 a été conduite par Est Ensemble, en se fixant les objectifs suivants :

- Renforcement de la cohérence territoriale et réduction des exceptions communales ;
- Renforcement de la maîtrise du rythme de développement et du renouvellement urbain en lien avec l'arrivée de projets de transports collectifs ;
- Traduction règlementaire des études urbaines et projets urbains en cours de réflexion ;
- Déclinaison de la politique environnementale du territoire (protection de la trame verte et bleue, lutte contre les îlots de chaleur urbains).

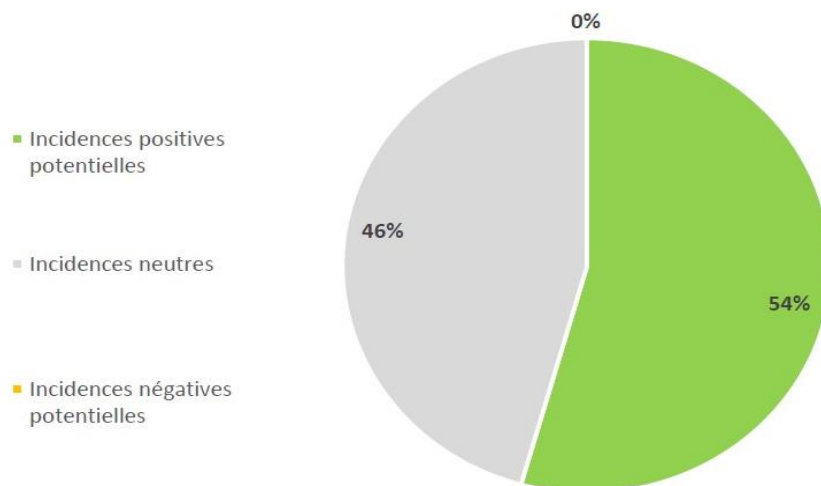
Chaque objectif a été élaboré, en respectant une approche visant à la mise en œuvre d'une démarche positive vis-à-vis de l'évolution environnementale :

- Systématisation d'une approche soit positive, soit neutre, en matière environnementale pour chaque mesure d'évolution retenue (Évaluation de

chaque motif de la modification et application de la démarche Eviter-Réduire-Compenser) ;

- Alimentation des mesures de la modification n°1 en croisant l'ambition environnementale dont Est Ensemble est le garant et les souhaits exprimés par les nouvelles équipes municipales ;
- Renforcement des dispositifs de nature en ville ;
- Renforcement des dispositifs de protection graphique de cœurs d'îlots, porté sur quatre villes ;
- Diminution de la constructibilité ;
- Création de plusieurs OAP sectorielles afin d'assurer une cohérence du développement de secteurs spécifiques ;
- Ajustement de plusieurs OAP sectorielles existantes dans une logique de mise à jour en fonction des réalisations et des objectifs ;
- Réécritures réglementaires et ajustements du règlement afin d'en améliorer l'application ;
- Ajustements et création d'emplacements réservés sur plusieurs communes afin d'actualiser les objectifs poursuivis.

Le respect de ces objectifs permet, selon Est Ensemble, d'en tirer le bilan suivant :



Plus de la moitié des modifications ont des incidences positives, à travers la diminution de la constructibilité sur beaucoup de secteurs, la création de protection en cœur d'îlots, le maintien et le développement de la biodiversité sur le territoire et la protection de zones pavillonnaires.

3.2. Les principales modifications du PLUi d'« Est Ensemble » intégrées dans la modification n°1

Ces objectifs se traduisent par les mesures envisagées suivantes :

3.2.1. Précisions, modifications et compléments dans le « Règlement du PLUi »

- Pour Est Ensemble : Implantations par rapport aux limites séparatives, Rampes d'accès, Calcul des arrondis en matière de stationnement,

Stationnement des commerces, Règles de hauteur des rez-de-chaussée, Remplacement du terme « construction » par « programme de logement » (Article L151-15 du Code de l'urbanisme), Calcul de la pleine terre, Coefficient de biotope, Définition de l'alignement, Construction annexe, Balcons, Calcul de la hauteur par rapport au trottoir, Performances énergétiques et environnementales, Règles entre surface de plein terre et arbres, Tailles des arbres de compensation, Règles spécifiques en matière d'arbres, Nature en Ville.

- Pour Bobigny : Réajustement de la taille minimale exigée en zone UH, Passage en zones UC et UR de l'indice A à B, Assouplissement des règles d'implantation en zone UR.
- Pour le Pré-Saint-Gervais : Réduction de la constructibilité et augmentation des règles de la nature en ville dans toutes les zones bénéficiant de l'indice R.
- Pour Les Lilas : Ajustement d'une définition propre aux Lilas pour les indices 0 et 4, ajustement du dispositif en matière de linéaires commerciaux, précision en matière de calcul des ratios de logements sociaux propre, précision en zone UC, UM et UPLi2 du retrait par rapport aux limites séparatives, reformulation de la règle d'emprise au sol aux angles des rues en zone UH, diverses modifications en matière de commerces, d'entrepôts et d'industries et diverses précisions sur des dispositions du règlement propre. Complément graphique pour un bâtiment d'angle (Ex-Bruyères), traduction graphique de l'OAP « Charles de Gaulle », passage de UH et UM en UA pour les sites « Drieux-Combaluier », « Matfer-Bourgeat » et « Labor », passage de UR, UM et UP en UE pour les sites « Armée du salut », « Orpea-EHPAD » et « Ecole privée Notre-Dame » notamment.
- Pour Noisy-le-Sec : Modification des règles de la zone UPNo3, ajout de linéaires commerces.
- Pour Pantin : Précision de la règle particulière pour la commune relative au nombre de niveaux pour certaines voies pour les indices b3 et b6, précision de la hauteur appliquée au plan de masse « Chemin latéral », complément supprimant de la création d'une bande de constructibilité principale sur les voies privées, ajout d'un filet de hauteur au droit d'une emprise publique (Parcs, squares ou jardins publics) et correction d'une erreur matérielle.
- Pour Romainville : Suppression de la prise en compte du coefficient de biotope à 0,2 pour les revêtements perméables, Interdiction de la destination « Commerces de gros et activités de services » en zone UPRO 3e.

3.2.2. Encadrement des droits à construire ou augmentation mesurée

Concerne des secteurs précis et identifiés de plusieurs villes et modifications assurant une meilleure protection de la nature en ville :

- Est Ensemble : Modification de l'indice J.
- A Bobigny : Basculement de certaines zones UM et UR en zone UH, Augmentation de hauteur en zone UR au niveau du secteur Lagrange

basculement de la zone UEi à une zone UEv le long du canal de l'Ourcq
 Changement de zonage de UR en UA, Intégration du chemin de halage au nord du canal de l'Ourcq en zone N.

- Aux Lilas : Application de l'indice b7 à la zone UC, diminution de la constructibilité en zone UC et UM, réduction de constructibilité en zone UH (Villegranges) et ajustement d'une définition propre aux Lilas pour les indices 0 et 4.
- A Montreuil : Basculement de UC en UH ou UM et de UC en UM notamment dans le secteur Boissière et du côté des rues de Vincennes et de la Fédération.
- A Noisy-le-Sec : Basculement de la zone UC en UM et de la zone UM en UH, modification de la hauteur en zone UPNo8, diminution de 16 à 13 mètres en zone UM sur certains secteurs, basculement des espaces verts existants en zone UM en zone UEv.
- Pour Romainville : Réduction, de la constructibilité par la suppression d'une exception communale en zones UC, UM et UH, basculement de UM en UH sur certains secteurs.

3.2.3. Création ou modification de certaines « Orientations d'Aménagement et de Programmation »

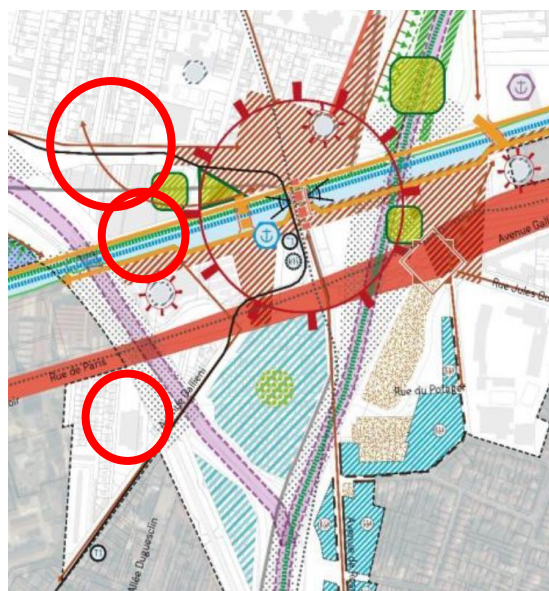
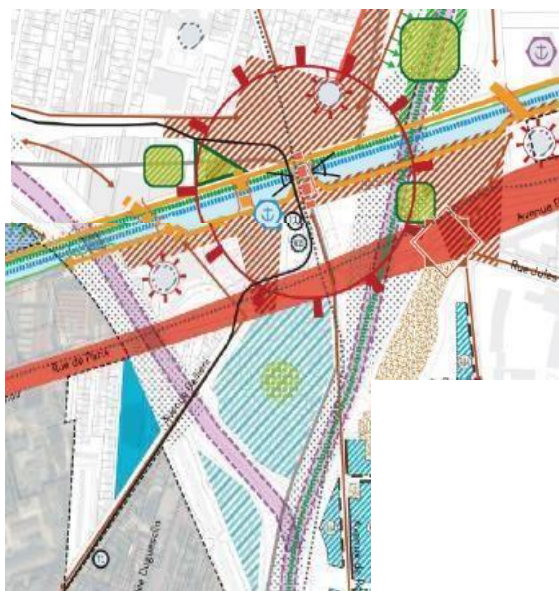
3.2.3.1. OAP « Thématiques »

- « Environnement »

Cette modification propose et intègre des précisions apportées notamment au volet énergie et climat de l'OAP environnement, concernant l'intérêt et les objectifs visés par le développement de l'approche bioclimatique des projets d'aménagement et de construction.

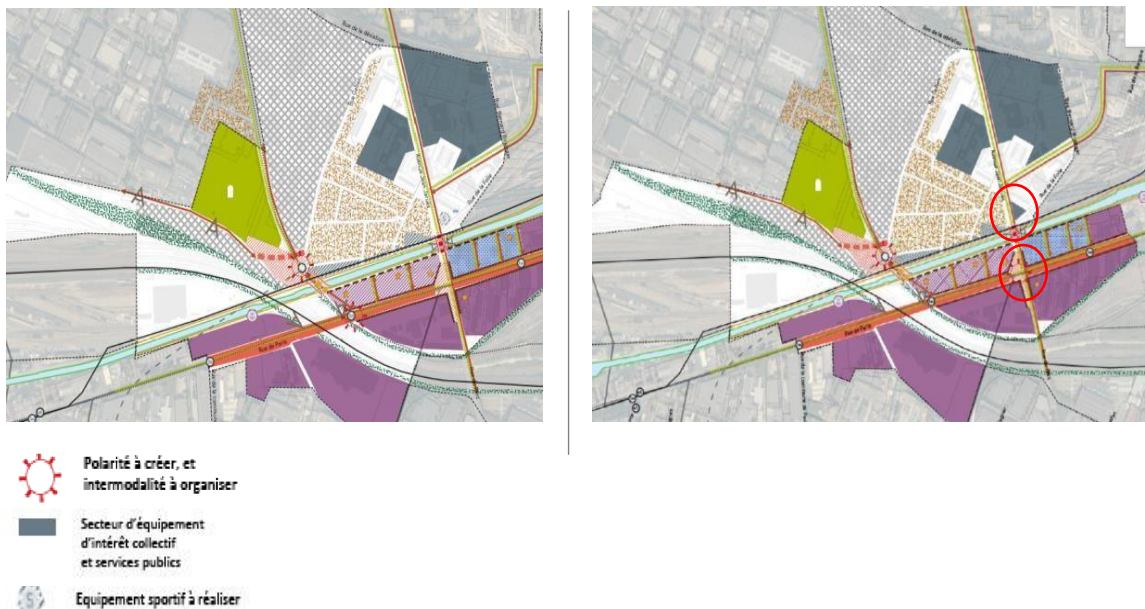
3.2.3.2. OAP « Sectorielles intercommunales »

- Actualisation de l'OAP « Pont de Bondy »



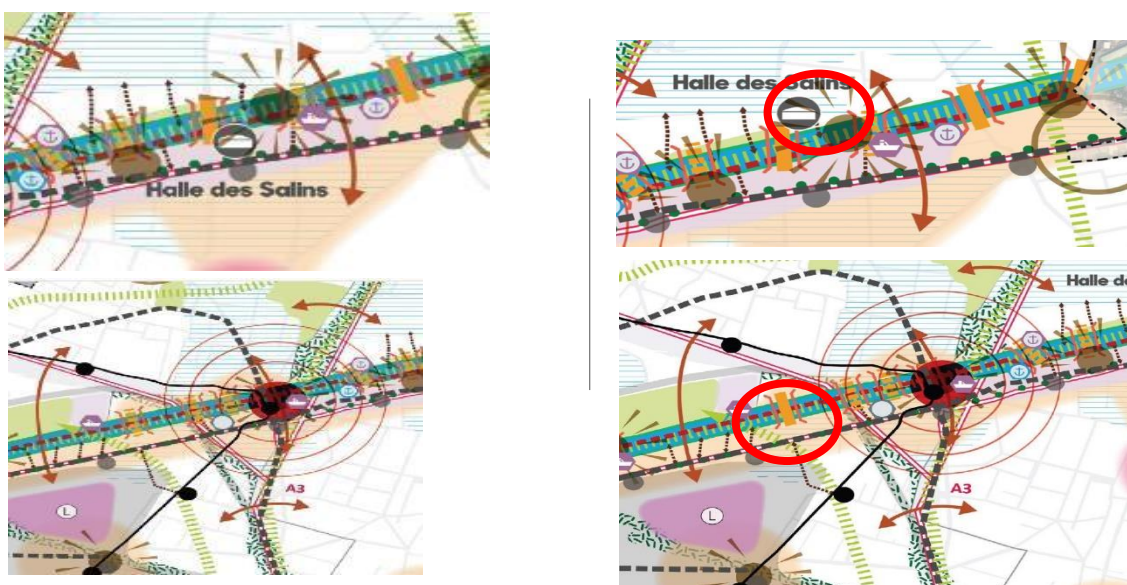
- Mise à jour en supprimant la passerelle identifiée comme étant à créer, car pas de projet identifié à ce jour et pas de nécessité de traversée à cet endroit, compte-tenu de la proximité de l'autre projet de passerelle identifié sur le plan.
- Mise à jour en supprimant la vocation logements non nécessaire sur ce site.
- Ajustement pour plus de précisions sur l'orientation de la liaison entre la passerelle et les quartiers habités, plus au nord.

▪ Mise à jour de l'OAP « La Folie »



- Mise à jour de la localisation de la "polarité à créer" pour bénéficier du carrefour stratégique de la Folie, en créant une tension avec l'autre polarité rive nord et prise en compte de l'évolution des réalisations.

▪ Mise à jour de l'OAP « Plaine de l'Ourcq »



- Rectification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Territoires "Plaine de l'Ourcq" pour repositionner la Halle des Salins, qui se trouve de l'autre côté du canal : rectification d'une erreur matérielle. Prise en compte de la réalisation de la passerelle Engelhart.

▪ Evolution de l'OAP « Raymond Queneau »

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification

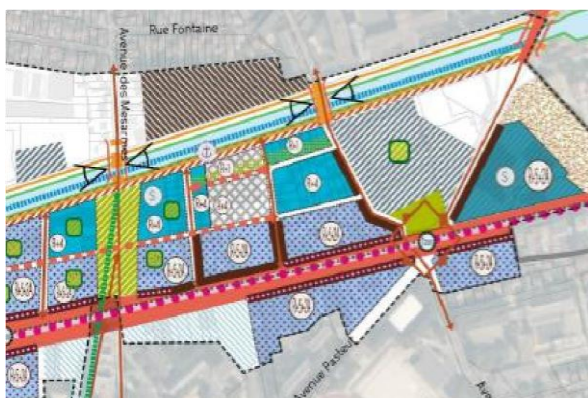


- Il est proposé de modifier l'OAP sur le secteur Raymond Queneau afin d'y ajouter une orientation complémentaire à celle déjà existante de trame verte à créer. Il est ainsi proposé d'inscrire en accompagnement de la continuité verte à créer sur le secteur Biocitech un principe de voie à créer entre l'avenue Gaston Roussel et la rue du Docteur Vaillant. Celui s'inscrit dans une logique de continuité des aménagements urbains de la zone, en liaison direct avec la voie nouvelle entre la RD933 et l'avenue Gaston Roussel. L'objectif cette voie nouvelle est d'assurer la continuité des traversées, de venir renforcer la maille permettant les cheminements au sein du quartier en mutation de l'Horloge. En effet, cet îlot imposant (500m x 300m) est peu propice à la pratique des mobilités douces au sein du quartier. Le traitement de cette voie visera un aménagement assurant une continuité écologique entre le canal de l'Ourcq et le Parc des Hauteurs, ouverte librement à la circulation entre la rue du Docteur Vaillant et l'avenue Gaston Roussel.

3.2.3.3. OAP « Sectorielles communales »

- Evolution de l'OAP « Canal / Avenue Galliéni » à Bondy**

Identification de l'état existant :

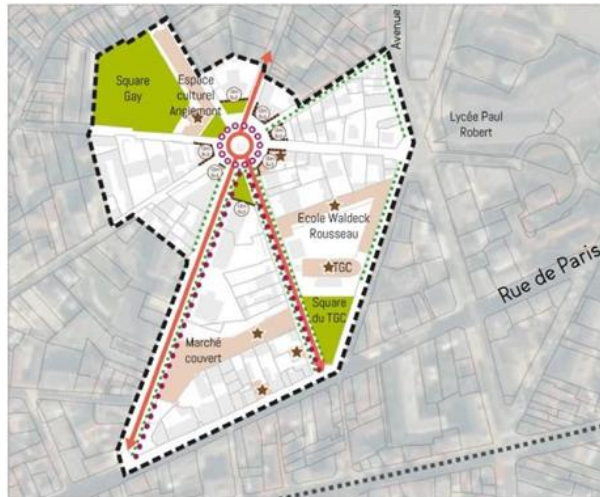


Proposition de modification en modification 1 :



- Réajustement de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sur ce secteur, afin de prendre en compte les dynamiques de projets en cours de réflexion actuellement et de les inscrire dans une logique de cohérence globale.

▪ Création de l'OAP « Charles de Gaulle » aux Lilas



<p>Economie Emplois commerces</p> <p>Commerces :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Favoriser l'animation des rez-de-chaussée • Linéaire de commerce et d'activité de services à créer • Linéaire de commerce et d'activité de services autorisés <p>Environnement Santé Energie</p> <p>Trame verte :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Espaces paysagers protégés • Alignements d'arbres à préserver 	<p>Paysage Patrimoine Citoyenneté</p> <p>Patrimoine :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Monument historique ou bâtiment remarquable <p>Formes urbaines</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fillet de hauteur maximale autorisée à 13 mètres / R+3 • Alignement obligatoire et fillet de hauteur maximale autorisée à 13 mètres / R+3 	<p>Mobilités Coupoles urbaines</p> <p>Général :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Requalifier et aménager les voies publiques, selon les principes suivants : <ul style="list-style-type: none"> - Apaiser les circulations, favoriser les piétons et modes de déplacement doux, diminuer la place de la voiture et rationaliser le stationnement. - Favoriser la place du végétal / limiter le caractère minéral et l'imperméabilité - Concevoir des aménagements en lien avec le projet de parc des Hauteurs, dont la Promenade et le Boulevard empruntent ces voies - Créer des espaces publics de qualité (matériau, mobiliers, signalétique, plantations...)
---	--	---

- Augmentation des objectifs de qualité urbaine autour de la place Charles de Gaulle par la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation pour requalifier la totalité de cette place et de ses abords, à travers des orientations relatives à la requalification et à l'aménagement des espaces publics, à l'animation des rez-de-chaussée afin de rendre la place active et à l'harmonisation des formes urbaines (alignement et hauteurs), compte tenu du fait que la place est bordée par trois zonages différents avec des tissus à ce jour différents.

▪ Modification de l'OAP « Croix de Chavaux – Secteur Sud-ouest » à Montreuil

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :

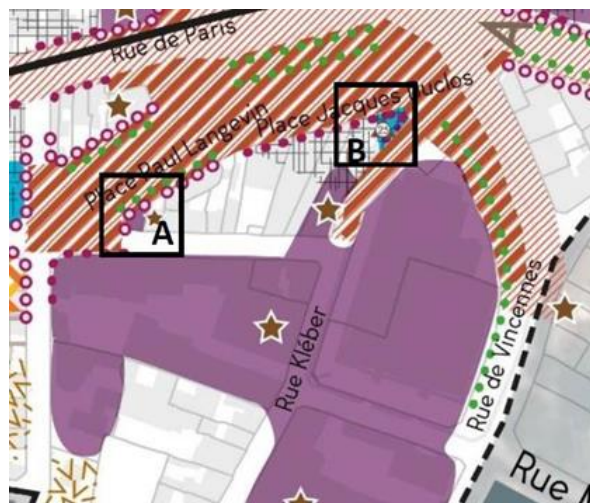


- Préciser les orientations programmatiques des différentes parcelles en tenant compte de la position d'entrée de cœur de ville, de la requalification pacifiée à venir de l'avenue Gabriel Péri.
- Les compléments du texte de présentation de l'orientation d'aménagement et de programmation Croix-de-Chavaux permettent de préciser les enjeux et la vocation du secteur pour encadrer son évolution. Il s'agit de combiner une vision d'ensemble avec une traduction à l'échelle fine du tissu, pour assurer un développement urbain adapté à la requalification prévue de l'espace public.



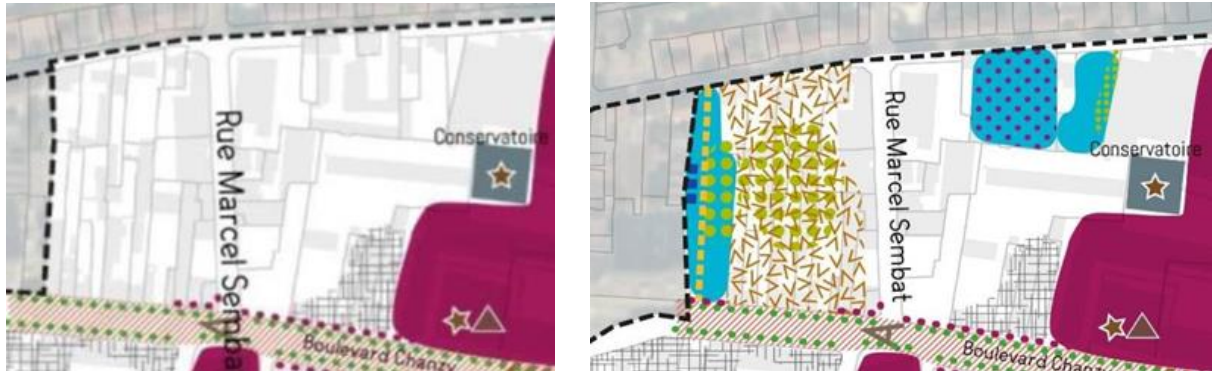
- Ce sous-secteur intègre les rues Beaumarchais, Edouard Vaillant et du Sergent Bobillot. Ces dernières années, le parcellaire a connu une forte densification, notamment dans le nord de la rue Edouard Vaillant. La stratégie urbaine proposée est de :
 - Permettre une structuration bâtie des parties d'îlots autour de la rue de Paris, étant dans l'aire d'influence directe de cet axe structurant (ex : le nord de la rue Beaumarchais) ;
 - Proposer des espaces de transition (densification mesurée) avec le bâti existant ;
 - Protéger la morphologie urbaine existante de tissu de faible hauteur ;
 - Développer et protéger le végétal en cœur d'îlots.

▪ Compléments à l'OAP « Croix de Chavaux – Secteur Jacques Duclos » à Montreuil



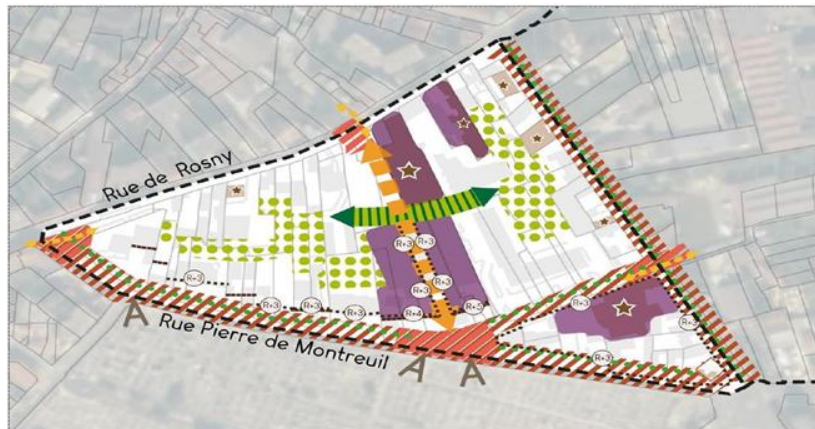
- Options du secteur B
- 1. Programmation mixte activités (RdC – R+1) et logements
 - 2. Créer un square

- Création d'un lieu animé et d'un marqueur identitaire (alternatif et artistique), au niveau de la place Jacques Duclos, dans la continuité de la place Paul Langevin. Son pourtour bâti doit muter en adéquation avec cette pacification : animation des rez-de-chaussée, équipements d'intérêt collectif, valorisation qualitative des parcelles bordant la place.
- Développement et protection du végétal dans les cœurs d'îlots et la morphologie du tissu existant.
 - Compléments à l'OAP « Croix de Chavaux – Secteur Chanzy - Parmentier » à Montreuil



- Développer et protéger le végétal dans les cœurs d'îlots et la morphologie de du tissu existant,
- Développement et protection du végétal dans les cœurs d'îlots et la morphologie du tissu existant.

- Création de l'OAP « Îlot Pierre de Montreuil / Rosny » à Montreuil



- Objectifs de :
 - Préservation et valorisation des éléments paysagers du secteurs (cœurs d'îlots végétalisés, patrimoine bâti, vues sur les murs à pêches) ;
 - Amélioration du lien entre le secteur Rosny et les espaces voisins (quartier Signac, Murs à pêches et cimetière communal) en requalifiant les voies structurantes et en développant les continuités piétonnes ;
 - Création d'une transition entre le tissu urbain du secteur Rosny et la zone agricole des murs à pêches en limitant la hauteur de l'ilot limitrophe ;
 - Structuration du développement urbain en anticipation de l'arrivée d'une station de tramway T1

- Création de l'OAP « Centre-ville et rue de la Convention » à Montreuil



- Objectif de préservation et de valorisation des éléments paysagers du secteur (cœurs d'îlots végétalisés, patrimoine bâti, vues sur les murs à pêches).
- Amélioration du lien entre le secteur Rosny et les espaces voisins (quartier Signac, Murs à pêches et cimetière communal) en requalifiant les voies structurantes et en développant les continuités piétonnes.

▪ **Création de l'OAP « Centre-ville et rue de la Convention » à Montreuil**



- Le renforcement de cette Orientation d'Aménagement et de Programmation a pour objectifs de préserver au mieux les caractéristiques urbaines, architecturales et programmatiques, propres au tissu faubourien et de développer les cœurs d'îlots vert notamment afin de lutter contre les phénomènes d'îlot de chaleur.

3.2.4. Création ou modification d'emplacements réservés

- Aux Lilas : Création d'un emplacement réservé (ERLI 8) pour équipement public au bénéfice de la ville, enrichissement des destinations pour ERLI 16, ERLI 12 et ERLI 14 et ajout du numéro au plan de zonage et du numéro de parcelle pour RELI 1.
- A Montreuil : Suppression des emplacements réservés ERMo23 et ERMo1 et ELMo3 et partiellement de ERMo18.
- A Noisy-le Sec : Modification de la destination « Equipement sportif, de loisirs et scolaire » par la destination « Espace vert » pour l'emplacement réservé ERNo1, Création de deux nouveaux

emplacements réservés : ERNo30 pour création d'un espace vert et ERNo31 pour création d'espace public.

3.2.5. Création de Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global

➤ A Noisy-le-Sec

- Instauration d'un PAPAG « Boissière » avec autorisation limitée à 50 m²



Celui-ci est justifié de la manière suivante :

« Le PAPAG "Boissière" permet de préserver l'évolution de ce secteur pendant la durée de la définition des orientations et évolutions souhaitables, en lien avec l'arrivée future de la ligne 11 du métro, en cours de définition dans le cadre de l'étude urbaine lancée en 2021, afin de prendre en compte les contraintes fortes de ce secteur. Ce PAPAG permet également de répondre aux objectifs du PADD d'articulation temporelle entre l'arrivée de transports collectifs structurants et les mutations urbaines. »

- Instauration d'un PAPAG « Ile du Petit Noisy » avec autorisation limitée à 50 m²

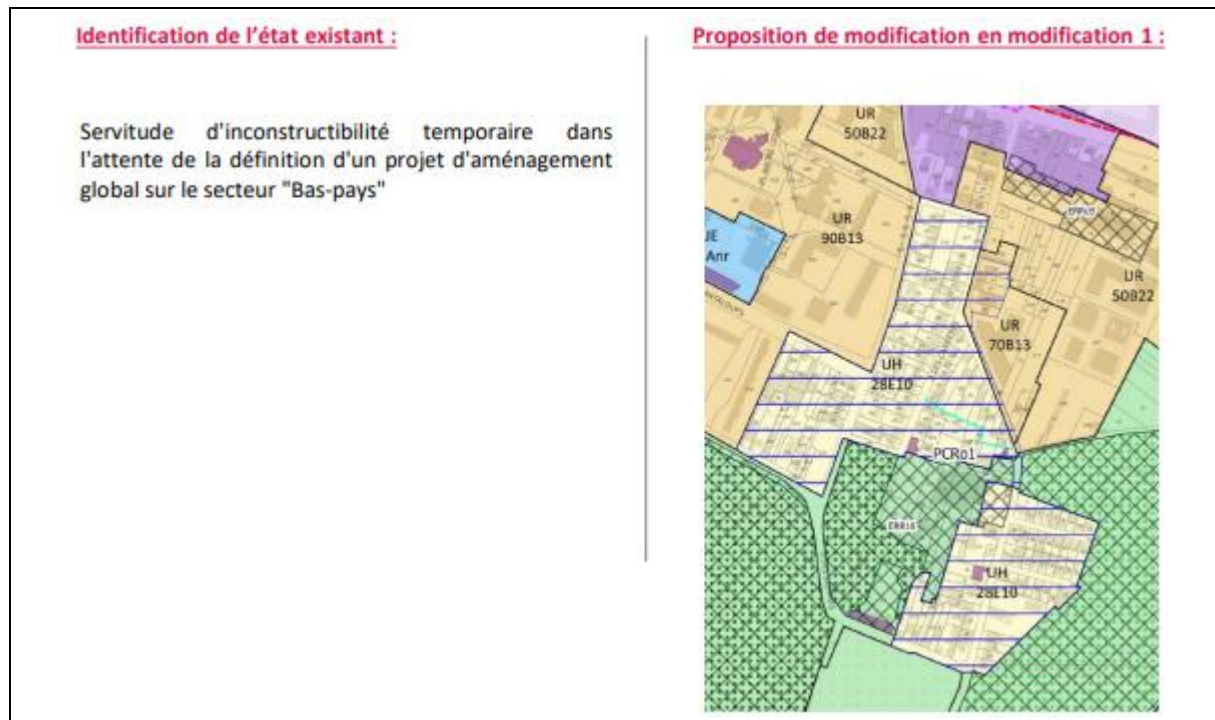


Celui-ci est justifié de la manière suivante :

« Le PAPAG "Ile du Petit Noisy" permet de préserver l'évolution de ce secteur pendant la durée de la définition des orientations et évolutions souhaitables, en cours de définition dans le cadre de l'étude urbaine lancée en 2021, afin de prendre en compte les contraintes fortes de ce secteur. »

➤ A Romainville

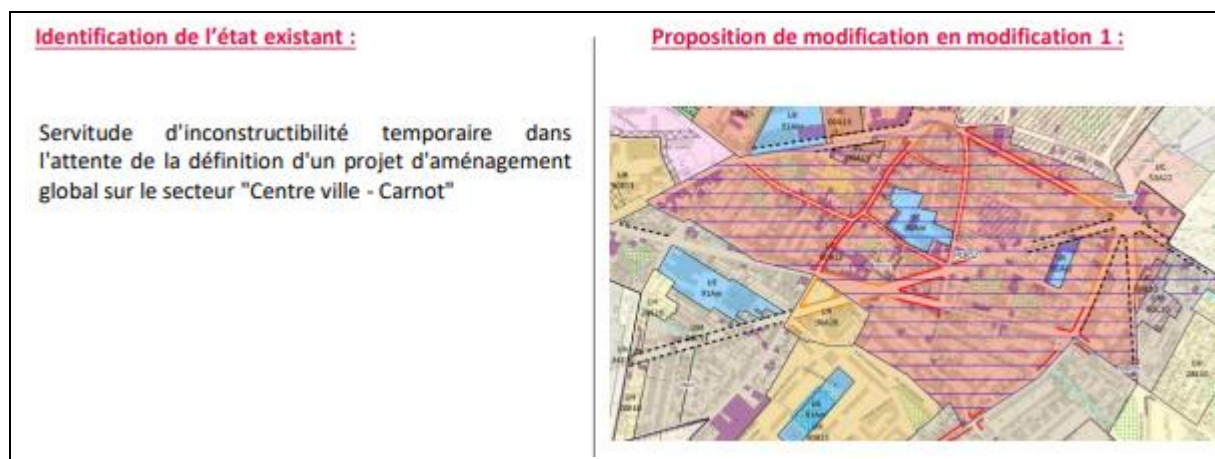
- Instauration d'un PAPAG « Bas-Pays »



Celui-ci est justifié de la manière suivante :

« Le PAPAG "Bas-pays" permet de préserver l'évolution de ce secteur pendant la durée de la définition des orientations et évolutions souhaitables, en lien avec l'arrivée future de la ligne 11 du métro et le futur redimensionnement de la station "Bobigny/Pantin Raymond Queneau", et donc de répondre aux objectifs du PADD d'articulation temporelle entre l'arrivée de transports collectifs structurants et les mutations urbaines. »

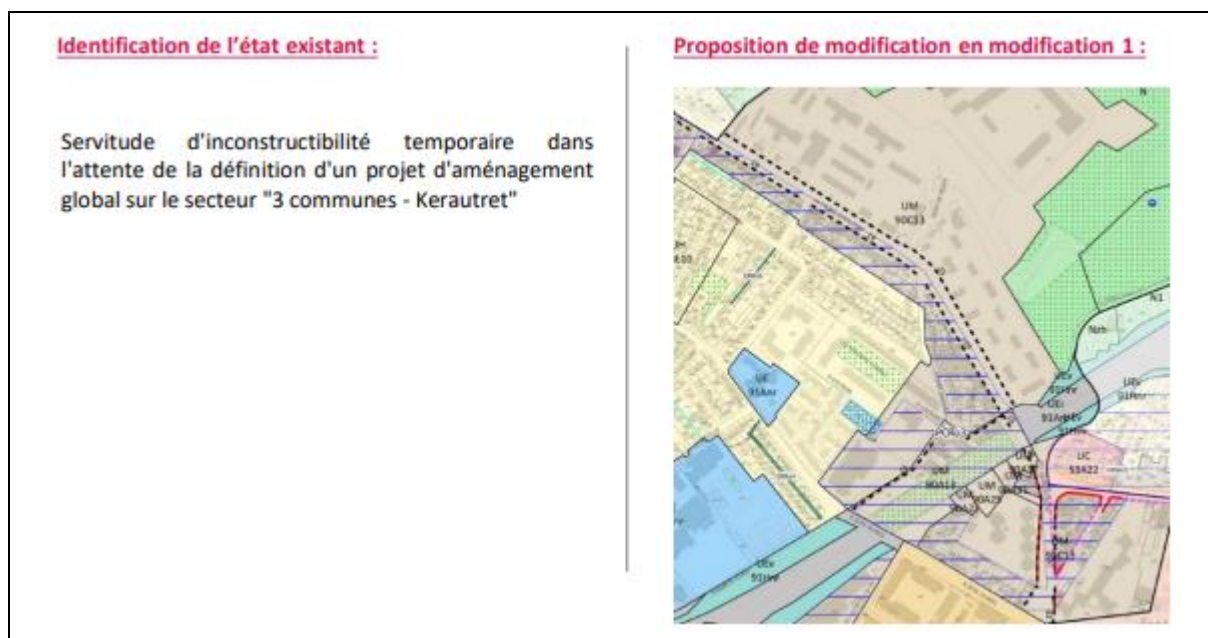
- Instauration d'un PAPAG « Centre-ville - Carnot »



Celui-ci est justifié de la manière suivante :

« Une étude urbaine en concertation avec les populations étant en cours sur ce secteur, le PAPAG "Centre-ville - Carnot" permet de préserver l'évolution de ce secteur pendant la durée de la définition des orientations et évolutions souhaitables, en lien avec l'arrivée future de la ligne 11 du métro et de la ligne 1 du tramway, et donc de répondre aux objectifs du PADD d'articulation temporelle entre l'arrivée de transports collectifs structurants et les mutations urbaines. »

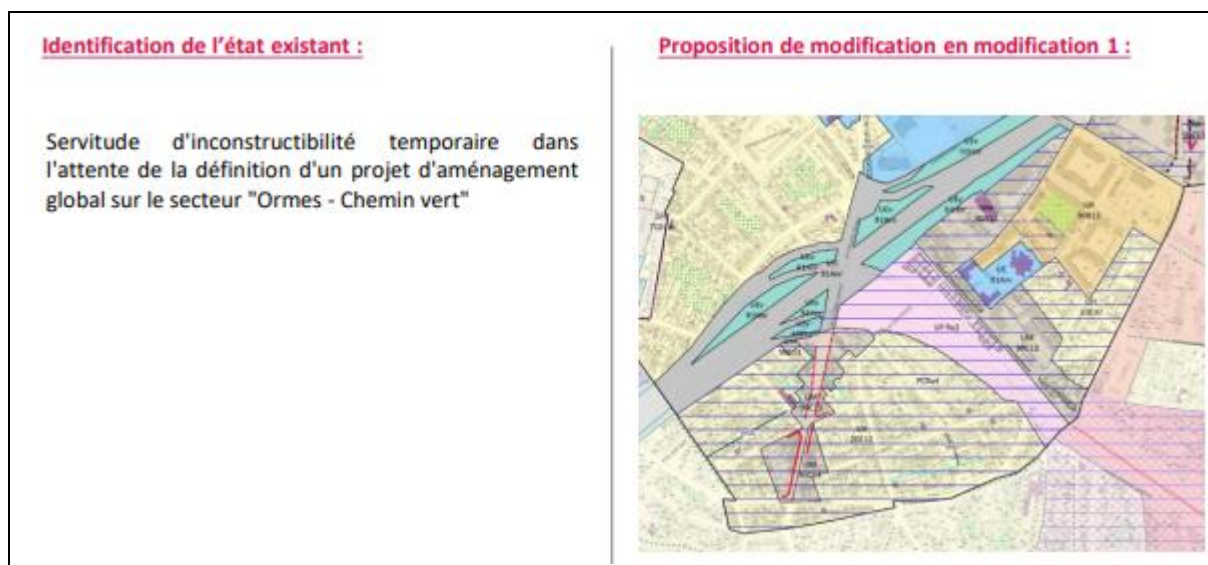
- Instauration d'un PAPAG « 3 communes - Kerautret »



Celui-ci est justifié de la manière suivante :

« Le PAPAG "3 communes Kerautret" permet de préserver l'évolution de ce secteur pendant la durée de la définition des orientations et évolutions souhaitables, en lien avec l'arrivée future de la ligne 11 du métro, et donc de répondre aux objectifs du PADD d'articulation temporelle entre l'arrivée de transports collectifs structurants et les mutations urbaines. ».

- Instauration d'un PAPAG « Ormes – Chemin vert »



Celui-ci est justifié de la manière suivante :

« Une étude urbaine en concertation avec les populations étant en cours sur ce secteur, le PAPAG "Ormes - Chemin Vert" permet de préserver l'évolution de ce secteur pendant la durée de la définition des orientations et évolutions souhaitables, en lien avec l'arrivée future de la ligne 11 du métro et de la ligne 1 du tramway, et donc de répondre aux objectifs du PADD d'articulation temporelle entre l'arrivée de transports collectifs structurants et les mutations urbaines. ».

3.2.6. Renforcement de la protection patrimoniale

- Aux Lilas : Passage de « Patrimoine représentatif » à « Patrimoine emblématique » pour le château d'eau au 69 rue du Garde-Chasse, pour

l'usine Louis Vuillet située au 23bis – 25 rue Chassagnolle et pour la maison bourgeoise située au 6 – 8 avenue Paul de Kock ;

- A Montreuil : Quelques propriétés privées changent de classement patrimonial (Correction d'une erreur matérielle).

3.2.7. Création d'espaces paysagers protégés

- Au Pré-Saint-Gervais : Création de 5 nouveaux espaces paysagers protégés.
- A Montreuil : Création de 96 nouveaux espaces paysagers protégés.
- A Noisy-le Sec : Création ou extension de 9 espaces paysagers protégés.
- A Romainville : : Création ou extension de 5 espaces paysagers protégés.

3.2.8. Autres modifications

Modifications ponctuelles, plutôt communales, création de secteurs limités de plan de masse sur certaines communes, ajustements ponctuels liés à des premiers retours sur expérience de certaines règles, le tout sans remise en question des ambitions du PLUi et enfin corrections des erreurs matérielles relevées.

CONCLUSIONS MOTIVEES

Après avoir examiné et analysé notamment toutes les observations du public, l'avis au cas par cas de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe IDF), les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et enfin pris en compte les observations et réponses de l'Établissement Public Territorial « Est Ensemble » dans son mémoire en réponse et son mémoire complémentaire, la commission d'enquête en tire les conclusions motivées suivantes :

1. S'agissant de la concertation préalable

La réglementation ne prévoit pas, pour une modification de droit commun d'un document d'urbanisme, de concertation préalable.

Cependant, la commission d'enquête a pu constater, dans les observations du public, une très forte demande de mise en place d'une telle procédure dans tous les cas : *« De nombreuses alertes et plusieurs « cris d'alarme » reflètent l'incompréhension, la stupeur, et parfois la colère des résidents et usagers du territoire face à un projet dont ils se sentent exclus, en termes de concertation préalable qui est considérée comme une étape indispensable par le public pour être actif dans le processus de participation. », « Beaucoup d'observations relèvent le manque d'information concrète, déplorent l'absence de possibilité de participer aux différentes étapes d'élaboration du projet soumis à enquête, et de ce fait de ne pas pouvoir exercer leur droit d'être informés (citoyen) ou leur rôle de sensibilisation (association agréée) avant la prise de décision du Conseil de territoire d'Est Ensemble » et enfin « Certaines personnes, à titre individuel ou collectif, demandent, notamment aux maires et élus des communes territoriales adhérentes à l'EPT, l'organisation de réunions publiques préalables surtout quand les modifications sont importantes. ».*

Dans son mémoire en réponse, la maîtrise d'ouvrage précise qu'il est à noter qu'une évolution législative est intervenue à travers la loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique, dite « loi ASAP » rendant obligatoire la tenue d'une concertation uniquement pour les projets susceptibles d'avoir des incidences négatives sur l'environnement. Ainsi, étant donné le contexte sanitaire et l'absence de mesures à impact négatif sur l'environnement, il a été arrêté qu'il ne serait pas porté une concertation à dimension territoriale dans le cadre du projet de modification n°1.

Cependant, pour répondre à la demande d'informations émanant des habitants et des associations agréées, Est Ensemble informe la commission que dès la deuxième procédure de modification du PLUi, une concertation sera menée à l'échelle du territoire et précise également que chaque nouvelle procédure d'évolution du PLUi qu'elle soit soumise ou non à évaluation environnementale, fera bien l'objet d'une concertation. Les modalités de cette concertation seront actées par le Conseil de Territoire.

La commission se félicite bien entendu de la position volontariste d'Est Ensemble.

Conclusion de la commission d'enquête

La commission d'enquête **recommande** à Est Ensemble que chaque nouvelle procédure d'évolution du PLUi, qu'elle soit soumise ou non à évaluation environnementale, fasse l'objet d'une concertation préalable.

2. S'agissant du déroulement de l'enquête publique :

Le dossier d'enquête et un registre d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par la commission d'enquête, ont été déposés dans les locaux administratifs de l'Établissement Public Territorial « Est Ensemble » (siège de l'enquête) à Romainville et dans les 9 communes du territoire (lieux d'enquête), pendant la durée de l'enquête soit du mercredi 5 janvier au mercredi 9 février 2022 où ils ont été consultables aux horaires habituels d'ouverture.

Les courriers destinés au président de la commission d'enquête pouvaient être adressés au siège de l'enquête.

Au moins un membre de la commission d'enquête a assuré des permanences dans les locaux administratifs de l'Établissement Public Territorial « Est Ensemble », ainsi que dans les 9 communes du territoire.

Durant ces permanences, la commission d'enquête a rencontré environ soixante-dix personnes intéressées par cette modification n°1 du PLUi d'Est Ensemble .

Conformément au code de l'environnement, un poste informatique (Borne informatique) a été mis à disposition du public au siège de l'enquête et dans les 9 communes du territoire, pendant toute la durée de l'enquête.

De plus, l'ensemble du dossier a été accessible sur internet sur un site dédié (<http://modification-n1-plui-est-ensemble.enquetepublique.net>) et a permis de recueillir les observations en ligne de façon électronique grâce à un registre dématérialisé et une adresse électronique : modification-n1-plui-est-ensemble@enquetepublique.net

Les registres d'enquête papier contiennent soixante observations dont huit documents qui y sont annexés.

Le registre dématérialisé contient soixante-dix- neuf observations.

En complément, il convient de noter une fréquentation notable du site dédié à l'enquête publique, avec plus 5000 visiteurs uniques au minimum.

Globalement avec plus de 4200 documents téléchargés, on peut considérer que le public s'est saisi de manière satisfaisante de l'enquête publique.

La commission constate une bonne participation du public, pour cette 1^{ère} modification du PLUi d'Est Ensemble, puisque la totalité des observations recueillies correspondent à environ aux deux tiers de celles recueillies lors de l'élaboration du PLUi en décembre 2019, hors période de pandémie liée à la Covid 19.

Aucun incident notable n'est survenu durant l'enquête, hormis un petit incident sur la commune de Bobigny, sans conséquence réelle pour le bon déroulement de l'enquête publique, grâce à l'implication efficace de la commissaire enquêtrice en charge de cette commune.

En revanche, Est Ensemble a souhaité, initialement, faire application des dispositions de l'article R123-9 qui permet que la durée de l'enquête puisse être réduite à quinze jours pour un projet, plan ou programme ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale.

Avant l'ouverture de l'enquête publique, la commission a obtenu de l'Autorité Organisatrice de l'Enquête (Est Ensemble) que sa durée de l'enquête soit portée à 21 jours et a prolongé la durée initiale de 15 jours, pour prendre en compte la situation particulière de la commune de Bondy.

La durée totale de l'enquête publique a satisfait le public comme le démontrent certaines contributions.

Conclusion de la commission d'enquête

Avec un nombre important de contributions du public de manière physique, d'autant qu'il convient de noter que la période était compliquée du fait de la pandémie due à la COVID 19, et considérant une participation plus que significative sur internet, la commission d'enquête considère que le déroulement de l'enquête publique est satisfaisant.

Avec une population de plus de 400 000 habitants, soit une population équivalente à celle de 43 départements métropolitains, la commission d'enquête **recommande** à Est Ensemble que chaque évolution de son PLUi fasse l'objet d'une enquête publique d'au moins 30 jours, qu'elle soit soumise à évaluation environnementale ou non.

3. S'agissant de la publicité de l'enquête

Des avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête ont été publiés, par voie d'affiches, dans les locaux administratifs de l'Établissement Public Territorial « Est Ensemble » et dans les 9 communes du territoire (Mairie et panneaux administratifs), avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci ainsi que lors de sa prolongation de celle-ci.

La présence des affiches a pu être constatée lors des différentes permanences à l'EPT et dans les 9 communes désignées comme lieux d'enquête.

Cet avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête a bien été publié, en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés en Seine-Saint-Denis, ainsi que l'avis annonçant la prolongation de l'enquête.

Ces avis ont également été publiés sur le site internet de l'Établissement Public Territorial « Est Ensemble ».

La commission d'enquête a pu constater que seules 8 communes du territoire ont relayé l'information concernant l'enquête sur leur propre site internet. Elle ne peut que regretter l'implication toute relative de la commune de Montreuil, vis-à-vis de cette enquête publique portée par le territoire puisqu'elle n'a relayé aucune information sur son site internet.

Il convient, de remarquer que l'arrêté d'ouverture d'enquête pris par le président de l'EPT, ne prévoyait pas, comme d'ailleurs l'autorise la réglementation, la publication des avis d'enquête sur les sites internet des communes, l'EPT ayant laissé à l'appréciation de chacune d'elles, le choix d'informer ou non leurs habitants de la tenue de cette enquête au moyen internet.

Dans son mémoire en réponse, le maître d'ouvrage indique que le projet de modification n°1 constitue la première évolution sur le fond du document et elle est également le reflet des nouvelles politiques conduites au niveau des villes après le renouvellement d'un certains nombres d'exécutifs municipaux.

Il précise aussi que cela nécessite une réelle politique d'information vis-à-vis de la population à l'échelle de l'Établissement Public Territorial d'Est Ensemble et qu'elle soit également relayée par les villes, et que ce point sera renforcé dans le cadre des évolutions à venir.

La commission d'enquête se félicite de l'approche pragmatique d'Est Ensemble pour informer le public sur la tenue des futures enquêtes publiques.

Conclusion de la commission d'enquête

Bien que la publicité puisse être vue comme minimaliste pour la commune de Montreuil puisque cette commune comporte pourtant la population la plus importante d'Est Ensemble et a également un nombre très significatif d'évolutions dans le cadre de cette modification, la commission enquête considère cependant que les mesures de publicité mises en œuvre sont conformes à l'arrêté d'ouverture d'enquête et donc également aux dispositions prévues par le code de l'Environnement.

En revanche, bien que la réglementation ne l'impose pas, la commission **recommande** à Est Ensemble de prévoir éventuellement, dans son arrêté d'organisation de l'enquête publique, l'obligation pour les communes de relayer, a minima, les informations sur leur site internet.

4. S'agissant de la pertinence du dossier soumis à enquête

Les critiques du public ont été regroupées selon les trois critères suivants : la « sincérité/ justification », la complétude, et la lisibilité des informations communiquées.

En termes de « sincérité/justification », certaines personnes ont contesté les éléments fournis par la maîtrise d'ouvrage, en les considérant inappropriés pour motiver les changements proposés dans le projet.

En termes de complétude, d'autres observations traduisent une attente et une demande de compléments d'information, estimant le dossier insuffisant pour leur permettre d'exercer leur droit d'accès à une réelle participation dans le cadre de l'enquête.

En termes de lisibilité, de nombreuses contributions, portées à titre individuel ou à titre collectif ont déploré les difficultés d'accès aux documents présentés, résultant d'un vocabulaire trop technique, ou faisant référence à des textes réglementaires non explicités.

Dans son mémoire en réponse, l'EPT propose des pistes d'amélioration de la composition du dossier pour renforcer son appropriation par les habitants et les porteurs de projet sur le territoire, notamment économiques ou associatifs (Plaquette de présentation du PLUi, Guide d'utilisation, vidéo sur les performances énergétiques) et s'engage à ce qu'à chaque enquête publique, il soit ajouté au dossier, en lien avec les pièces administratives, un certain nombre de précisions quant à la compréhension du document.

Conclusion de la commission d'enquête

Face à la complexité d'un dossier qui, à chaque étape d'évolution du PLUi, s'enrichit pour intégrer les différentes mesures de changements dans le dossier initial, la commission **recommande** de veiller à une meilleure structuration du dossier d'enquête, à le compléter par une note d'avertissement explicative des modalités retenues pour signaler les modifications, et de privilégier la mise en comparaison des situations « avant (état existant) /après (état projeté) ».

En effet, la commission estime que seule une comparaison avant/après permet le repérage indispensable pour évaluer les changements et offrir aux participants une

possibilité d'exprimer leur opinion de façon claire et justifiée, ce qui est l'objet principal de l'enquête publique (cf. art L123-1 du code de l'environnement).

D'autre part, la commission **recommande** de proposer au public des cartes interactives qui permettent au public d'obtenir des informations sur leur parcelles en lien avec le règlement du PLUi, puisqu'aujourd'hui les outils numériques le rendent aisément accessible.

5. S'agissant des précisions, modifications et compléments au « Règlement du PLUi »

De nombreuses évolutions du règlement sont prévues dans la modification n°1.

Hormis sur les quatre points évoqués plus précisément ci-dessous, le public s'est exprimé de façon très limitée sur ces évolutions.

Conclusion de la commission d'enquête

La commission d'enquête considère que ces évolutions sont utiles et pertinentes car elles améliorent la compréhension du règlement et précisent de manière satisfaisante les règles applicables.

5.1. Nature en Ville

De nombreuses observations proposent des compléments, des corrections et des précisions à cette partie du règlement.

Dans son mémoire en réponse, Est Ensemble précise que les observations et propositions faites par le public sont très riches et participent au renforcement de l'ambition environnementale du PLUi qui est un enjeu politique important pour Est Ensemble mais il note également que les dispositions relatives aux arbres d'alignement n'ont pas évolué dans le cadre du projet de modification 1 et qu'en conséquence la maîtrise d'ouvrage ne pourra pas les prendre en compte à ce stade de la procédure.

Il propose d'une part que ces propositions et nouvelles dispositions fassent l'objet d'un travail commun aux neuf villes et à Est Ensemble sur la base des études et chartes de l'arbres adoptée (Bondy, Pantin) ou en cours d'élaboration par les villes (Bagnolet) afin de débattre et d'aboutir à des dispositions et une doctrine commune et partagée et d'autre part qu'elles puissent entrer dans le cadre d'évolutions ultérieures du PLUi.

Conclusion de la commission d'enquête

La commission d'enquête **regrette** qu'Est Ensemble n'ait défini, à quelle échéance, cette intégration pourrait se faire et **considère** que ces nouvelles rédactions devraient être mise en œuvre au plus tôt.

5.2. Coefficient de biotope

Certaines observations proposent de généraliser aux 9 communes la disposition spécifique actuellement en vigueur à Montreuil où le type de surface n°1 n'est pas comptabilisé dans le calcul du coefficient de biotope.

Est Ensemble poursuit le renforcement de l'ambition environnementale du PLUi et donc à ce titre souhaiterait que la disposition initialement propre à Montreuil, prochainement applicable à Romainville, puisse l'être à l'ensemble des villes du territoire.

Cependant, cette évolution devant faire l'objet d'un arbitrage par chacune des villes, cette évolution sera proposée et encouragée par Est Ensemble dans le cadre des procédures d'évolutions à venir du PLUi.

Conclusion de la commission d'enquête

La commission remarque avec intérêt la position volontariste du maître d'ouvrage visant à généraliser cette disposition à l'ensemble des communes mais **s'étonne** cependant de la lourdeur de la procédure puisque, a priori, cette mesure va dans le sens des affichages politiques de toutes les communes du territoire.

5.3. Réduction de la constructibilité, par la suppression d'une exception communale, en zones UC, UM et UH pour les indices de hauteurs 10 et 13 (Romainville)

La modification n°1 du PLU intercommunal a pour effet de modifier la hauteur des fiches indices 10 et 13.

Le public s'est largement exprimé sur cette réduction des droits à construire.

Concernant la suppression de la disposition spécifique à Romainville sur les indices de hauteur n°10 et 13, Est Ensemble y est favorable puisque cette évolution permet d'avoir une application homogène des règles à l'échelle du territoire.

« En effet, Romainville a bénéficié dans le PLUi initial d'une exception communale, issue du PLU communal antérieur, en permettant une sur-hauteur de deux mètres pour la création de combles au-delà du 2^e et du 3^e étage. A l'usage il s'est avéré que cette sur-hauteur contribuait à créer des gabarits trop volumineux par rapport à leur environnement, avec des étages en combles utilisés comme dernier niveau plein, soit revenant finalement à proposer des gabarits de 3 ou 4 étages. Par ailleurs la combinaison des règles d'emprise au sol, d'implantation des constructions ainsi que de hauteurs à 2 ou 3 étages dans ces zones permet d'obtenir une constructibilité suffisante pour développer des projets de maisons individuelles ou d'immeubles collectifs sans que cette sur-hauteur ne s'avère indispensable à l'évolution du bâti ou à la mutation des parcelles.

De plus, cette suppression ne revient pas à interdire en soi la forme d'un comble dans les projets, puisque celui-ci reste possible à condition de respecter la hauteur au faitage maximale dans la zone, à savoir 10m ou 13m. ».

La commission d'enquête ne peut qu'être favorable à cette nouvelle disposition puisqu'elle va dans le sens de la réduction des exceptions communales.

Elle considère que l'impact sur les porteurs de projets reste à la marge puisque cette disposition ne revient pas à interdire en soi la création d'un comble dans les projets.

Conclusion de la commission d'enquête

La commission d'enquête **considère** qu'une approche au cas par cas devrait être privilégiée par les services instructeurs, avec éventuellement des dérogations, pour des projets anciens et notamment ceux ayant « subis » des sursis à statuer liés à l'élaboration du PLUi.

5.4. Interdiction des sous-destinations « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et de la sous-destination « commerce de gros » au sein du secteur de projet UPR03e à Romainville

La modification n°1 propose ces interdictions et la commune de Romainville, comme PPA, propose de l'étendre « Aux commerces de détail et aux activités de service ».

La société FIMINCO SAS / ROUSSEL VIE représenté Maître Bernard LAMORLETTE conteste l'interdiction des sous-destinations « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et de la sous-destination « commerce de gros » au sein de ce secteur de projet.

Dans son mémoire en réponse l'Est Ensemble précise :

« Il est demandé la suppression de l'interdiction des sous-destinations « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « commerce de gros ». La SCI Roussel Vie et le Groupe Fiminco soulèvent en effet que la proposition d'interdiction des sous-destinations « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « commerce de gros » ne serait pas cohérente avec l'intention de la collectivité de diversifier les formes urbaines et nuirait gravement au potentiel de développement du site.

1.1 Est Ensemble tient tout d'abord à préciser, que à la suite d'une demande de la ville de Romainville en tant que Personne Publique Associée à cette modification n°1 du PLUi, il est proposé que l'ensemble de la destination « commerces et activités de services » soit interdite sur la zone UPRo3e. Cette proposition de la commune de Romainville est notamment justifiée par le fait que la zone UPRo3e se situe dans la ZAC de l'Horloge, entre la zone UPRo3a (occupée, en partie, par le centre commercial Paddock Paris) et une zone UA (contenant notamment le parc d'activités Biocitech).

Ainsi, ces destinations sont actuellement fortement présentes en immédiate proximité de la zone UPRo3e. Aujourd'hui, ce sont notamment 30 158m² de surface de plancher dédiés aux commerces qui ont été autorisés au sein de la ZAC de l'Horloge, alors que les dossiers de création et de réalisation de la Zac ne prévoyaient que 29 000m². En conséquence, afin de permettre pleinement le développement économique et le fonctionnement à terme des activités de services et des commerces déjà en place, il n'apparaît pas opportun de développer des destinations similaires sur cette zone.

1.2 En revanche, l'interdiction de ces destinations permettra de favoriser le développement d'une zone d'emplois diversifiés, en s'orientant vers l'implantation de destinations non ou peu présentes telles que les activités des secteurs secondaires et tertiaires dont fait d'ailleurs partie l'entreprise Biocitech évoquée par la SCI Roussel Vie et le Groupe Fiminco.

Pour rappel, seront toujours admis dans la zone UPRo3 :

- Les hébergements ;
- Les industries ;
- Les entrepôts ;
- Les bureaux ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics (locaux et bureaux des administrations publiques, locaux techniques et industriels des administrations publiques, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public) ;
- Les exploitations forestières ;
- Les exploitations agricoles sous condition qu'elles soient compatibles avec la vocation urbaine de la zone.

Au regard de ces éléments, la maîtrise d'ouvrage propose de ne pas donner suite à cette demande de la SCI Roussel Vie et du Groupe Fiminco.

Conclusion de la commission d'enquête

Tout d'abord, la commission d'enquête s'interroge en quoi les sous-destinations « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « commerce de gros » sont nécessaires au développement des activités du site Biocitech qui a priori accueille des start-ups plutôt dans le domaine pharmaceutique ou parapharmaceutique. Sauf à vouloir totalement diversifier ses activités, ces interdictions n'engagent pas l'avenir et le développement du site Biocitech tel qu'il fonctionne actuellement.

La commission ne peut qu'adhérer à la proposition, émise par Romainville comme PPA, puisque dans le cadre de la ZAC de l'Horloge, ce sont notamment 30 158m² de surface de plancher dédiés aux commerces qui ont été autorisés alors que les dossiers de création et de réalisation de la Zac ne prévoyaient que 29 000m² et en conséquence **recommander** d'intégrer cette proposition dans le projet de modification n°1.

6. S'agissant de l'encadrement des droits à construire

De nombreuses nouvelles dispositions encadrent de manière significative les droits à construire notamment par des modifications de zonage. Pour la commission d'enquête, il convient plus précisément d'évaluer certaines d'entre elles qui seront développées ci-dessous.

De manière générale, la commission d'enquête considère que ces modifications contribuent à limiter un développement « anarchique » de certains secteurs non souhaité par les communes et/ou par Est Ensemble.

6.1. Passage de la zone UC en UH à Montreuil

À Montreuil, la modification n°1 propose la création d'une transition entre le centre dense et le tissu pavillonnaire, en transformant une partie de la zone de centralité (UC) en zone pavillonnaire (UH), visant à réduire la constructibilité sur ces parcelles pour améliorer la cohérence avec les zones pavillonnaires limitrophes.

Le public conteste cette évolution et fait remarquer que celle-ci n'est pas compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Habitat ».

Le maître d'ouvrage considère que les arguments soulevés mettent en avant une erreur matérielle concernant la mise à jour des Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques en lien avec l'évolution du plan de zonage. Ainsi, il propose de procéder à ces corrections dans le cadre du dossier d'approbation.

Il précise que le changement de zonage a pour objectif d'éviter une poursuite de la dénaturation du tissu hérité montreuillois dont l'identité s'exprime à travers une mixité morphologique caractéristique : maisons accolées, maison bourgeoise, immeuble de rapport, petit collectif... Or, la zone UC tend à une normalisation du tissu et à une perte de cette identité qui participe à la forte attractivité de Montreuil.

Plus globalement, il considère d'une part que « la zone UC regroupe les secteurs de centralité du territoire, existants ou à créer et d'autre part que ce secteur à l'écart de la dorsale centrale rue de Paris – Croix-de-Chavaux – Hôtel de Ville correspondait initialement à une centralité à créer. Or le projet territorial de la Ville de Montreuil a évolué depuis l'approbation de la première version du PLUI, avec une priorité désormais donnée à l'émergence d'une ville résiliente en réaction à une densification

du territoire dépassant largement les objectifs du Plan Local de l'Habitat et remettant en cause le cadre de vie des habitants. ».

Contrairement aux affirmations d'Est Ensemble, la commission ne peut considérer que l'absence de mise à jour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Habitat » en lien avec l'évolution du plan de zonage envisagée, soit une erreur matérielle.

En tout état de cause, la commission d'enquête constate, comme le fait d'ailleurs bien remarquer le conseil des propriétaires, l'incohérence entre la proposition de modification du zonage et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Habitat ».

Conclusion de la commission d'enquête

A défaut de modifier l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Habitat » puisque celle-ci ne fait partie de la modification n°1, la commission d'enquête **recommande fortement** de reporter, le changement de zonage entre UC et UH à Montreuil, à une évolution ultérieure du PLUi.

6.2. Modifications des zonages sur le secteur de l'Île du Petit Noisy à Noisy-le-Sec (UPNo8 et UC53A22)

La position de la commission d'enquête est décrite ci-dessous dans le chapitre concernant les PAPAG, qui a conduit la commission à émettre une réserve.

7. S'agissant de la création ou de la modification de certaines « Orientations d'Aménagement et de Programmation »

7.1. OAP « Thématiques »

Concernant l'OAP « Environnement »

Afin de compléter la notion d'approche bioclimatique des projets en l'élargissant aux espaces extérieurs, le public demande à l'EPT, en qualité d'aménageur responsable de la prise en compte du réchauffement climatique, de lutter contre l'artificialisation des sols, cause première du réchauffement climatique et de l'érosion de la biodiversité, et de présenter les mesures retenues pour limiter sa consommation d'espaces naturels, forestiers et agricoles, et de les inscrire dans l'OAP « Environnement » en fixant des objectifs chiffrés de modération de consommation des espaces naturels agricoles et forestiers et de lutte contre l'étalement urbain.

Contrairement à la position d'Est Ensemble, la commission d'enquête, sans dire le droit, considère que cette contribution a bien participé à l'enquête publique, mais que ces demandes nécessitent une analyse précise de la part d'Est Ensemble et des communes membres, qui ne peut se faire dans de bonnes conditions avant l'approbation de la modification n°1.

Conclusion de la commission d'enquête

En conséquence, la commission **recommande** que ces éléments soient pris en compte dès la modification n°2 du PLUi, et que l'EPT fasse un bilan de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers à chaque évolution du PLUi.

7.2. OAP « Sectorielles intercommunales »

7.2.1. Modification de zonage dans l'OAP « Pont de Bondy »

Comme ces problématiques ont déjà été abordées à d'autres moments du mémoire en réponse, la commission d'enquête prend simplement acte de la position constante du maître d'ouvrage de ne pas ajuster le zonage.

7.2.2. Création d'une nouvelle voie dans l'OAP « Raymond Queneau »

Est Ensemble souhaite la refonte du projet urbain sur la ZAC de l'Horloge, notamment en créant une nouvelle voie traversant l'îlot de grande taille très contraignant la fluidité des circulations du quartier.

Conclusion de la commission d'enquête

Concernant les deux propositions de l'EPT visant un linéaire « Itinéraire cyclable à créer » et un linéaire « Assurer des continuités vertes le long des rues », la commission d'enquête ne peut que constater que ces deux nouveaux linéaires n'ont pas fait l'objet de la modification n°1 du PLUi, et **recommande** en conséquence de les supprimer du projet de modification n°1 du PLUi.

7.3. OAP « Sectorielles communales »

7.3.1. Création d'une nouvelle OAP communale « Charles de Gaulle » (Les Lilas)

Conclusion de la commission d'enquête

La commission d'enquête estime que cette contribution lui semble suffisamment aboutie, documentée et justifiée, et elle **recommande** de l'intégrer directement dans la modification n°1, ce d'autant qu'elle va, a priori, dans le sens des objectifs affichés de la commune des Lilas, visant la mise en valeur du cheminement vers le parc des hauteurs.

7.3.2. Aménagement du pont de Bondy dans l'OAP communale « Gare de Bondy »

La commission considère, comme le maître d'ouvrage, que l'OAP communale « Gare de Bondy » ne fait pas partie des thèmes abordés dans la modification N°1 du PLUi.

7.3.3. Franchissement des voies ferrées dans l'OAP communale « Canal/avenue Gallieni »

La commission d'enquête note la position d'Est Ensemble qui ouvre la porte à des négociations avec l'APHP sur le devenir de ces parcelles et constate qu'aucune mutation n'est actuellement possible puisque ces parcelles restent classées en zone UEh au règlement.

8. S'agissant de la création ou de la modification d'emplacements réservés

8.1. Concernant la problématique des ER ERR1 à ERR11 au profit de la Région IDF (Romainville)

La commission d'enquête rejoint totalement les arguments développés par l'EPT notamment que ces emplacements réservés ne font pas l'objets de changements au

sein de la modification n°1 et que cette dernière ne modifie pas non plus le zonage (N) très restrictifs où ceux-ci sont inscrits.

8.2. Concernant l'ERN°30 (Noisy-le-Sec)

La commission a bien noté que les informations contestées par le public proviennent d'une erreur de cadrage : elle regrette, encore une fois, le manque de précision des informations fournies au public dans le rapport de présentation de la modification n°1 (Echelle inadaptée dans ce cas).

Conclusion de la commission d'enquête

La commission d'enquête souhaite que l'erreur soit corrigée et elle **recommande** de recadrer le plan pour faire apparaître l'inscription.

8.3. Concernant l'ERRL1 (Les Lilas)

La commission partage la réponse du maître d'ouvrage et considère que cette nouvelle demande de création d'un Espace Paysager Protégé n'entre pas dans le cadre de la modification n°1 du PLUi.

Conclusion de la commission d'enquête

La commission d'enquête **recommande** d'étudier la modification de l'ER et la création d'un EPP dans le cadre d'une nouvelle procédure d'évolution du PLUi.

8.4. Concernant l'ERN°2 (Noisy-le-Sec)

La commission partage la position d'Est Ensemble et considère comme lui que cette nouvelle demande d'adaptation de la définition de l'ER n'entre pas dans le cadre de la modification n°1.

Conclusion de la commission d'enquête

La commission d'enquête **recommande** que la proposition soit examinée, conjointement avec la commune de Noisy-le-Sec, dans une évolution ultérieure du PLUi puisqu'elle va dans le sens de l'augmentation des espaces verts telle que souhaitée par Est Ensemble.

8.5. Concernant l'ELLI12 (Les Lilas)

La commission ne peut que se féliciter de l'accord conclu entre les porteurs de projets, les riverains et la ville des Lilas et de sa validation par l'EPT « Est Ensemble ».

Conclusion de la commission d'enquête

La commission d'enquête **recommande** de modifier en conséquence l'ER ELLI12 aux Lilas, et de le notifier dans le rapport de présentation, la liste des emplacements réservés et l'atlas dans le cadre du dossier d'approbation finalisé.

8.6. Concernant les SLRo1 et SLRo2 (Romainville)

Bien que la servitude SLRo1 (et éventuellement SLRo2 en fonction des documents consultés du PLUi), soit déjà en place depuis l'élaboration du PLUi et n'ait pas fait l'objet d'évolution dans ce dossier de modification n°1, il convient d'indiquer une incohérence entre les pièces 15 et 16 du dossier d'enquête.

La commission d'enquête ne peut que constater une incohérence entre deux documents du PLUi la pièce 15 (Liste des emplacements réservés) et la pièce 16 (Atlas

des emplacements réservés), et se félicite que, pour y remédier, l'EPT ait fait des propositions concrètes.

Conclusion de la commission d'enquête

La commission **recommande** de mettre en place les propositions de l'EPT (*substitution de la mention SLRo1-site 1/2 à la mention SLRo1 en page 365 de la pièce « 6.16. Atlas des emplacements réservés », ainsi que celle de la mention SLRo1-site 2/2 à la mention SLRo2 en page 366 de la pièce « 6.16. Atlas des emplacements réservés », et ajout de la pastille indicative « SLRo1 » sur le site 2 correspondant aux parcelles sud de la servitude de localisation sur les pièces « 6.10. Plan Romainville » et « 6.10.a Plan Romainville nord »*)

9. S'agissant de la création de Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG)

Cette servitude peut être inscrite dans un PLUi et permet de figer les constructions dans l'attente d'un programme d'aménagement sans bénéficiaire ou destination précise, au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme.

La commission déplore que cette servitude de limitation des droits à construire, dite PAPAG, soit aussi peu renseignée et peu accessible pour un public non averti : le rapport de présentation avertit en introduction « *La création de périmètres de constructibilité limitée* », le règlement indique « *le territoire intercommunal est intégralement concerné par un certain nombre de périmètres visés à l'article R151-52 du code de l'urbanisme (ZAC, DPU)* » et les PAPAG n'apparaissent que dans l'annexe intitulée « *Liste des emplacements réservés* », et de plus les documents graphiques légendent différemment les PAPAG.

Le public s'est également interrogé sur les impacts de la servitude PAPAG, notamment en termes de sursis à statuer et droit de délaissement.

La commission estime que si l'EPT apporte un éclairage adapté sur la possibilité des villes de sursoir à statuer, en précisant notamment que le sursis à statuer ne s'applique pas à la procédure de modification de PLUi, elle pense qu'il serait souhaitable d'insérer cette information dans le rapport de présentation, notamment afin de mieux faire comprendre l'intérêt d'instaurer des PAPAG qui joue un rôle semblable pendant 5 ans en termes de limitation de la constructibilité.

De même, la commission estime que si l'EPT apporte une réponse claire et précise sur la question du droit de délaissement, ces éléments pourraient utilement être insérés dans le rapport de présentation. Toutefois elle pense que la question posée par le public met en évidence sa difficulté d'appréhension de la gouvernance du territoire, à savoir quelles sont les compétences des communes et celles de l'EPT.

Conclusion de la commission d'enquête

En conséquence, la commission **recommande** de corriger ces éléments d'information, de les mettre en cohérence de vocabulaire, de les intégrer dans le dictionnaire, et de mieux avertir le public dans une note explicative, comme proposé ci-avant page 22 (cf. recommandation n°4).

Enfin, concernant les indicateurs de l'évolution récentes du territoire, si l'EPT apporte effectivement des éléments chiffrés complémentaires sur le développement urbain d'Est Ensemble qui doit s'inscrire dans les objectifs du SDRF et dans son propre

PLH (objectifs de construction de logements atteints et même largement dépassés), elle ne livre que peu de données chiffrées à l'échelle communale.

La commission estime que l'EPT répond partiellement à la question posée : elle apporte des informations nécessaires à l'échelle de l'EPT, mais ne livre des données chiffrées que sur la seule commune de Romainville.

Conclusion de la commission d'enquête

En conséquence, la commission **recommande** de communiquer les mêmes données sur chacune des neuf communes et de les insérer dans le rapport de présentation.

L'outil PAPAG a déjà été mis en place sur la commune de Montreuil, mais la servitude a expiré pour dépassement des délais, et il est projeté sur deux communes dans la procédure de modification n°1 du PLUi d'Est Ensemble (4 PAPAG à Romainville, 2 à Noisy-le-Sec).

A la question de l'apport et les contraintes de l'outil PAPAG, contesté par le public en raison soit du cumul de restrictions des droits à construire (changement de zonage + PAPAG + limitation en hauteur), soit pour leur trop grande superficie, l'EPT apporte les éclaircissements suivants sur chacune des communes concernées.

Sur la commune de Romainville, les projets de développement sont portés par des initiatives privées, dans le cadre de ZAC ou par l'ANRU, et la plupart ont déjà obtenu des autorisations de construire. Installer des PAPAG sur un quart du territoire permettrait donc à la ville de mieux maîtriser le rythme de construction des 3 prochaines années, en n'autorisant qu'une constructibilité de 50m² de SDP complémentaire.

Conclusion de la commission d'enquête

Concernant Romainville, la commission estime que la rapidité de l'importante densification en cours, y compris celle à venir suite aux autorisations acquises donnant lieu à des constructions prochaines, risque d'induire des impacts défavorables en termes de développement durable, et en conséquence, elle partage le choix de la ville et de l'EPT d'instaurer quatre PAPAG en attente d'une définition de projet d'aménagement global, et elle **recommande** de mettre en œuvre un dispositif de participation sur la programmation du projet d'aménagement global, incluant l'ajout clair et lisible des demandes que la ville a déposées en qualité de PPA (seuil de SDP autorisé à 50m², durée du PAPAG limitée à 3 ans).

Sur la commune de Noisy-le-Sec, la maîtrise d'ouvrage explique qu'une étude, démarrée en février 2022 (soit en cours d'enquête) propose de retirer le PAPAG de Boissière, dont la justification semble décalée dans le temps (arrivée du prolongement de la ligne 11 étant imminente), de maintenir le PAPAG du Petit Noisy impacté par l'arrivée de 1000 logements sans accompagnement des fonctions urbaines, et que les modifications d'UC53A22 et d'UPN°8 soient reportées aux résultats ultérieurs de l'étude.

Conclusion de la commission d'enquête

Concernant Noisy-le-Sec, la commission partage cette analyse qui conduit à réorienter les changements projetés sur deux secteurs, « Boissière » et « Île du Petit Noisy », comme indiqué ci-dessous.

Sur le secteur Boissière, l'arrivée de la ligne 11 est connue depuis bien longtemps et ne justifie plus l'instauration d'un PAPAG d'autant que le secteur Boissière est impacté

par un changement de zonage qui en limite la constructibilité. En conséquence, la commission **émet une RESERVE** sur le secteur Boissière pour en retirer la servitude PAPAG inscrite dans le projet de modification N°1, en le notifiant clairement dans chacun des documents réglementaires concernés (rapport de présentation, règlement écrit, plans de zonage, liste des emplacements réservés).

Sur le secteur de l'Île du Petit Noisy, la commission estime que la programmation de 1000 logements, sans accompagnement des fonctions urbaines nécessaires au cadre de vie, justifie l'instauration de la servitude PAPAG, mais souligne que le projet de modifications de zonage (UPNo8 et UC53A22) se superpose avec ce PAPAG.

La commission **émet une RESERVE** visant à supprimer ces modifications de zonage (UPNo8 et UC53A22) afin de respecter la cohérence entre les documents graphiques et le règlement écrit.

10. S'agissant du renforcement de la protection patrimoniale

Le projet de renforcer les protections patrimoniales existantes a fait l'objet de positions différentes selon les publics concernés, les uns souhaitant effectivement en consolider l'application, les autres à l'inverse souhaitant les supprimer. Cependant, compte tenu de l'état d'avancement inégal selon les communes, l'EPT souhaite sortir ce volet du projet de modification n°1, et s'engage à le réfléchir dans le cadre de la prochaine procédure de révision allégée dédiée au patrimoine, en concertation, comme prescrit par le Conseil territorial, en date du 28/09/2021.

Par ailleurs, afin d'apporter un meilleur éclairage sur les critères de sélection des patrimoines à protéger, l'EPT a mandaté plusieurs bureaux d'étude pour identifier l'état des lieux, les potentialités des territoires, et les outils de protection adaptés.

Conclusion de la commission d'enquête

La commission partage la position de la maîtrise d'ouvrage et **recommande** de consolider le volet patrimonial à l'échelle intercommunale pour répondre aux attentes des villes et de ses habitants, de conduire cette consolidation selon les actions de concertation projetées pour les différentes phases d'étude identifiées par les prestataires mandatés, notamment en travaillant de concert avec les différents propriétaires concernés par les mesures.

11. S'agissant de la création d'espaces paysagers protégés (EPP)

11.1. Critères d'identification des EPP

Ce classement d'éléments de paysage et/ou de sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, peut être inscrit dans un PLUi et permet de rendre inconstructible tout ou partie de territoire sur des parcelles publiques ou privées. L'outil est déjà présent dans le règlement du PLUi en vigueur, mais il est très développé dans le projet de modification n°1 : il est ainsi prévu l'ajout de 116 secteurs d'EPP sur l'ensemble d'EST Ensemble (92 à Montreuil, 12 au Pré-Saint-Gervais, 10 à Noisy-le-Sec et 2 à Romainville).

Globalement, le public accueille favorablement la politique de « Nature en ville », inscrite dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), mais critique fortement l'utilisation des EPP, et en conteste l'effectivité de sa prise en compte du climat, de l'amélioration de la protection de la nature et de la biodiversité : les EPP seraient instaurés de façon aléatoire, essentiellement sur des espaces privés, sans diagnostic préalable, avec des calculs peu clairs, et sans possibilité de suivi.

A ces critiques, l'EPT répond que la détermination des EPP résulte d'un travail de terrain de chaque collectivité concernée, qu'elle a été pensée selon plusieurs critères pour assurer un équilibre entre constructions et espaces libres afin de maintenir la biodiversité, préserver le végétal en cœur de ville et lutter contre les îlots de chaleur.

Pour illustration, l'EPT communique une carte des îlots de chaleur dressée en 2021 sur l'ensemble du territoire intercommunal, et, en annexe, un atlas des EPP créés par le projet de modification N°1 du PLUi avec un renforcement de leurs justifications (cf. annexe 4). Cette annexe comprend 125 pages de fiches classées par villes, proposant vue parcellaire, adresse postale et situation dans l'îlot, justification et légende détaillée de l'ensemble des protections associées.

Conclusion de la commission d'enquête

La commission estime que la maîtrise d'ouvrage apporte des éclairages pertinents, en communiquant un état des lieux et un diagnostic qui permettront de conduire un suivi, et elle **recommande** de poursuivre cette démarche de prospective/identification et d'en partager les résultats avec l'ensemble des acteurs concernés, notamment les propriétaires des biens impactés par les EPP.

11.2. Apports et contraintes des EPP

D'autre part, le public estime que cette protection EPP est double peine, compte tenu des dispositions réglementaires existantes, notamment pour le calcul de la pleine terre, d'emprise au sol et du coefficient de biotope, et les propriétaires des biens s'interrogent sur les impacts induits en termes d'entretien et de perte de valorisation foncière.

L'EPT ne partage pas ce point de vue, et bien au contraire estime que cette protection EPP, loin d'être une contrainte, constitue une valeur ajoutée qui fait l'attrait de ce type de bien et de quartier.

Conclusion de la commission d'enquête

La commission est favorable à la mise en œuvre de cet outil d'urbanisme « EPP » visant l'amélioration du cadre de vie quotidien de l'ensemble des résidents, qui renforce la réglementation existante. Toutefois, la commission **recommande** fortement de prévenir les propriétaires concernés par l'instauration des EPP, et de concerter avec l'ensemble de la population sur l'usage des EPP mis en œuvre sur leur territoire.

11.3. Au-delà des EPP : atteindre les « 10m² espace vert/habitant »

Enfin, l'EPT rappelle que si les EPP créés sur du foncier privé n'entrent pas dans le bilan de nouveaux espaces verts ouverts au publics, la maîtrise d'ouvrage s'est attaché les services de prestataires afin d'atteindre dès que possible les « 10m² d'espace vert/habitant » pour répondre aux orientations de son PADD ainsi qu'aux objectifs du SDRIF, et que les propositions d'évolution se construiront en lien avec les communes.

Conclusion de la commission d'enquête

La commission se félicite de cet engagement de la maîtrise d'ouvrage, et elle **recommande** de partager avec l'ensemble des acteurs, autant que possible, les résultats des travaux des prestataires (réduction de carence, analyse cartographique et recherche de potentialités).

12. S'agissant des équilibres économiques

Ce thème n'est pas particulièrement abordé dans la modification n°1.

Cependant le public demande de faire évoluer le règlement afin de prendre en compte les spécificités des entreprises notamment les datacenters pour qu'ils ne soient plus considérés comme des entrepôts notamment à Bobigny et à Noisy-le Sec.

La maîtrise d'ouvrage propose d'étudier cette demande dans le cadre d'une procédure ultérieure d'évolution du PLUi car cette demande de modification ne fait pas partie du dossier soumis à l'enquête publique et ne pourrait donc pas être intégrée à ce stade de la procédure. Une telle évolution nécessitera un travail et un accord collectif et partagé des villes de Noisy-le-Sec et de Bobigny.

Une étude approfondie menée à l'échelle du Territoire dans une dimension économique pourrait être portée sur cette thématique pour connaître davantage les enjeux autour de cette problématique.

Certes, comme le souligne d'ailleurs le maître d'ouvrage, cette problématique n'entre pas dans le cadre des thèmes traités dans la modification n°1 du PLUi. Cependant pour la commission d'enquête, celle-ci, est un enjeu fort, notamment en termes économiques, puisque les « Datacenters » sont amenés à se développer et/ou s'agrandir et qu'a priori les règles du PLUi actuel ne permettent pas de prendre en compte les spécificités de ces « Datacenters ».

Elle rappelle que la localisation de ces implantations reste très volatile d'autant si d'autres implantations sur d'autres territoires sont plus faciles. La commission constate le nombre en augmentation d'implantations de ce type sur l'ensemble de l'Île-de-France.

Pour elle, l'assimilation des « Datacenters » à des entrepôts n'est sûrement pas pertinente.

En tout état de cause, une réaction rapide du territoire semble, à la commission, indispensable pour ne pas rester sur la touche, dans ce secteur porteur du point de vue économique.

Conclusion de la commission d'enquête

Afin d'assurer le maintien des équilibres économiques des ZAC et la faisabilité des projets, la commission d'enquête **recommande** de réajuster rapidement les dispositions inscrites dans les documents du PLUi dont certaines ambiguïtés pourraient poser des problèmes et notamment les datacenters qui pourraient désertifier le territoire.

13. S'agissant des autres thématiques

Plusieurs observations ont été classées dans cette rubrique : l'une émanant de la préfecture de Seine-Saint-Denis et déposée en qualité de PPA, d'autres émanant du public

13.1. Remarques de la préfecture de Seine-Saint-Denis

Dans son avis en date du 24 janvier 2022, également consigné en observation dans le registre dématérialisé, M. le préfet soulève plusieurs points, dont certains ne font pas spécifiquement l'objet de la procédure d'enquête, traitant respectivement du risque de développement du moustique en secteur urbain, du risque d'exposition au plomb, et des servitudes d'utilité publique (SUP).

Concernant les remarques traitant du développement du moustique, l'EPT explique prendre en compte les éléments transmis lors des précédentes procédures, mais être

en attente d'un consensus au sein des neuf villes afin que les dispositions retenues puissent être intégrées dans un document réglementaire sans relever de spécificités communales.

Concernant le constat à réaliser de risque d'exposition au plomb, l'EPT indique souhaiter en annexer les dispositions dans le cadre d'une prochaine procédure de mise à jour en cours de réalisation.

Concernant la prise en compte des SUP PM2 de Romainville, l'EPT souligne que les servitudes figurent aux annexes du PLUi, et semble annoncer vouloir se rapprocher des services de l'Etat dédiés, pour récupérer les données et compléter le tableau listant ces servitudes (doc.7.1.122).

Conclusion de la commission d'enquête

La commission estime que la maîtrise d'ouvrage apporte des explications aux différentes questions, et des justifications sur les délais de mise en œuvre des actions à effectuer. Cependant, elle souhaite faire part au maître d'ouvrage de certains commentaires plus spécifiques :

- Concernant le traitement du risque de développement du moustique en secteur urbain, la commission considère que l'approche d'Est Ensemble est minimaliste et surtout très étalée dans le temps, et **recommande** de prendre en compte ce risque dès que possible.
- Concernant l'annexion des dispositions de réalisation d'un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) aux annexes du PLUi, la commission d'enquête ne peut que s'interroger, à savoir pourquoi cela n'a-t-il pas été fait dans le cadre de la modification N°1 du PLUi puisque aucune étude particulière n'était nécessaire, et **recommande** que le document soit annexé dans les meilleurs délais ;
- Concernant la prise en compte des servitudes d'utilité publique PM2 de Romainville, la commission ne peut que s'interroger sur le bienfondé de la réponse d'Est Ensemble : « Il conviendrait de se rapprocher des services de l'Etat, en charge de l'élaboration des données cartographiques pour avoir transmission des informations, pour récupérer les données et compléter tableau listant ces servitudes (doc 7.1.12). » et **recommander** à l'EPT de compléter le tableau dès que possible.

13.2. Demande d'intégration du square Chastaignier

Mme Colette S. a déposé sur le registre format papier d'Est Ensemble, une demande d'intégration du square Chastaignier, classé UC5322, dans la zone UEv de Noisy-le-Sec, aux mêmes titres que les squares Truffaut ou Hélène Keller.

A cette demande, l'EPT explique ne pas souhaiter ajuster le zonage de ce secteur à court terme pour plusieurs raisons : le quartier, qualifié de secteur de centralité à l'échelle de la Plaine de l'Ourcq, fait l'objet de plusieurs réflexions en cours, notamment dans le cadre du Grand Paris Express (études urbaines sur un rayon d'1,5 km autour de la gare, étude de pôle d'équipements dans un rayon de 800m autour de la gare, projet d'aménagement et de valorisation artistique des dessous des ponts). De ce fait, l'EPT estime incohérent de procéder à des changements de zonage sur un site en cours d'étude qui devra faire l'objet d'une adaptation de nouvelles règles prochainement.

Conclusion de la commission d'enquête

La commission a bien noté que toutes les études en cours sur ce secteur induiront de nouvelles prescriptions plus adaptées au secteur, et **recommande** d'en informer et d'y associer le public au fil des études dans la mesure du possible.

13.3. Prise en considération du climat

Différentes observations s'interrogent sur les données prises en compte pour considérer le changement climatique et développer différentes protections afin d'en limiter les impacts négatifs.

A ces observations, l'EPT rappelle que le PLUi possède déjà des volets prenant en compte cette dimension, et pour illustration, cite notamment l'OAP environnement, les prescriptions d'un taux de pleine terre et du coefficient de biotope, la convention citoyenne du climat.

Conclusion de la commission d'enquête

La commission estime que la maîtrise d'ouvrage apporte des éléments de réponse adaptés, et **recommande** la mise en œuvre, la plus active possible, de la politique climatique engagée dans le PLUi et promue par la Convention citoyenne du climat.

14. S'agissant de la correction d'erreurs matérielles

Conclusion de la commission d'enquête

Comme s'y est engagé Est Ensemble, la commission **recommande** que le rapport de présentation, le règlement et les pièces graphiques soient corrigées, en tenant compte notamment des remarques formulées par le public et les PPA (personnes publiques associées).

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Au regard de nos conclusions motivées, en préalable à notre avis formel, nous souhaitons appeler l'attention de l'Établissement Public Territorial « Est Ensemble » sur certains points qui sans en faire des réserves, mériteraient d'être pris en compte dans la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Établissement Public Territorial « Est Ensemble », avant son approbation.

Ils font l'objet des **13 recommandations** suivantes :

Recommandation 1, relative à la concertation préalable

La commission d'enquête **recommande** que chaque nouvelle procédure d'évolution du PLUi, qu'elle soit soumise ou non à évaluation environnementale, fasse l'objet d'une concertation préalable.

Recommandation 2, relative à la durée de l'enquête publique

La commission d'enquête **recommande** encore que chaque évolution du PLUi fasse l'objet d'une enquête publique de 30 jours minimum, qu'elle soit soumise à évaluation environnementale ou non.

Recommandation 3, relative à la publicité de l'enquête

Bien que la réglementation ne l'impose pas, la commission d'enquête **recommande** qu'Est Ensemble envisage de prévoir éventuellement, dans son arrêté d'organisation de l'enquête publique, l'obligation pour les communes de relayer, a minima, les informations sur leur site internet.

Recommandation 4, relative à la pertinence du dossier

La commission **recommande** de veiller à une meilleure structuration du dossier d'enquête, à le compléter par une note d'avertissement explicative des modalités retenues pour signaler les modifications, et de privilégier la mise en comparaison des situations « avant (état existant) /après (état projeté) ».

D'autre part, la commission **recommande** également de proposer au public des cartes interactives qui permettent au public d'obtenir des informations sur leur parcelles en lien avec le règlement du PLUi, puisqu'aujourd'hui les outils numériques les rendent aisément accessibles.

Recommandation 5, relative à l'évaluation et au suivi du respect des objectifs

Compte tenu d'une part des objectifs ambitieux qu'Est Ensemble s'est fixé dans son PADD et d'autre part du respect des objectifs de construction fixés par l'Etat et des objectifs prévus par le SDRIF (Densification et espaces verts), la commission d'enquête **recommande**, qu'Est Ensemble s'engage à évaluer périodiquement si les objectifs fixés sont respectés et si possible à chaque évolution du PLUi.

Recommandation 6, relative au changement de zonage à Montreuil

A défaut de modifier l'Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique « Habitat » puisque celle-ci ne fait partie de la modification n°1, la commission d'enquête **recommande fortement** de reporter le changement de zonage entre UC et UH à Montreuil à une évolution ultérieure du PLUi.

Recommandation 7, relative aux emplacements réservés

Concernant l'ERN°30 (Noisy-le-Sec), la commission d'enquête souhaite que l'erreur soit corrigée et **recommande** de recadrer le plan pour que celui-ci soit cohérent.

Concernant l'ERRL1 (Les Lilas), la commission d'enquête **recommande** d'étudier la modification de l'emplacement réservé et la création d'un Espace Paysager Protégé dans le cadre d'une nouvelle procédure d'évolution du PLUi.

Concernant l'ERN°2 (Noisy-le-Sec), la commission d'enquête **recommande** que la proposition soit examinée, conjointement avec la commune de Noisy-le-Sec, dans une évolution ultérieure du PLUi puisqu'elle va dans le sens de l'augmentation des espaces verts telle que souhaitée par Est Ensemble.

Concernant l'ELLI12 (Les Lilas), pour prendre en compte l'accord conclu entre les porteurs de projets, les riverains et la ville des Lilas et sa validation par l'EPT « Est Ensemble » la commission d'enquête **recommande** de modifier en conséquence le rapport de présentation, la listes des emplacement réservés et l'atlas dans le cadre du dossier d'approbation finalisé.

Concernant les SLRo1 et SLRo2 (Romainville), la commission **recommande** de mettre en place les propositions faites par l'EPT (*substitution de la mention SLRo1-site 1/2 à la mention SLRo1 en page 365 de la pièce « 6.16. Atlas des emplacements réservés », ainsi que celle de la mention SLRo1-site 2/2 à la mention SLRo2 en page 366 de la pièce « 6.16. Atlas des emplacements réservés », et ajout de la pastille indicative « SLRo1 » sur le site 2 correspondant aux parcelles sud de la servitude de localisation sur les pièces « 6.10. Plan Romainville » et « 6.10.a Plan Romainville nord »).*

Recommandation 8, relative aux OAP

La commission **recommande** que les éléments proposés dans le cadre de l'OAP « Environnement » soient pris en compte dès la modification n°2 du PLUi, et que l'EPT fasse un bilan de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers à chaque évolution du PLUi.

Concernant l'OAP « Raymond Queneau », la commission d'enquête **recommande** de supprimer du projet de modification n°1 du PLUi, les deux propositions de l'EPT visant un linéaire « Itinéraire cyclable à créer » et un linéaire « Assurer des continuités vertes le long des rues ».

Concernant l'OAP « Charles De Gaulle » aux Lilas, la commission d'enquête **recommande** d'intégrer directement dans la modification n°1, la contribution du public qui lui semble suffisamment aboutie, documentée et justifiée.

Recommandation 9, relative aux « Espaces Paysagers Protégés » (EPP)

La commission estime que la maîtrise d'ouvrage apporte des éclairages pertinents, en communiquant un état des lieux et un diagnostic qui permettront de conduire un suivi, et elle **recommande** de poursuivre cette démarche de prospective/identification et d'en partager les résultats avec l'ensemble des acteurs concernés, notamment les propriétaires des biens impactés par les EPP.

La commission est favorable à la mise en œuvre de cet outil d'urbanisme « EPP » visant l'amélioration du cadre de vie quotidien de l'ensemble des résidents, qui renforce la réglementation existante. Toutefois, la commission **recommande fortement** de prévenir les propriétaires concernés par l'instauration des EPP, et de

concerter avec l'ensemble de la population sur l'usage des EPP mis en œuvre sur leur territoire.

La commission se félicite de l'engagement de la maîtrise d'ouvrage qui s'est attaché les services de prestataires afin d'atteindre dès que possible les « 10m2 d'espace vert/habitant » pour répondre aux orientations de son PADD ainsi qu'aux objectifs du SDRIF, et afin également de mieux construire en lien avec les communes, et **recommande** de partager avec l'ensemble des acteurs, autant que possible, les résultats des travaux des prestataires (réduction de carence, analyse cartographique et recherche de potentialités).

Recommandation 10, relative au patrimoine

S'agissant de l'inventaire global ultérieur du territoire d'Est Ensemble visant à repérer et analyser le patrimoine bâti, la commission d'enquête **recommande** que celui-ci soit établi sur la base de critères objectifs, concrets, historiquement ou architecturalement justifiés avec, comme proposé par Est Ensemble, des acteurs dédiés. Cet inventaire, conduit par des prestataires déjà identifiés, devra, par ailleurs, être le fruit d'une large concertation et les propriétaires devront avoir été informés de cette démarche.

Recommandation 11, relative aux équilibres économiques

Afin d'assurer le maintien des équilibres économiques des ZAC et la faisabilité des projets, la commission d'enquête **recommande** de réajuster rapidement les dispositions inscrites dans les documents du PLUi dont certaines ambiguïtés pourraient poser des problèmes et notamment pour l'implantation des datacenters qui pourraient désertifier le territoire.

Recommandation 12, relative aux autres problématiques

Sur ces différentes problématiques, la commission :

- **Recommande** de prendre en compte le risque de développement du moustique en secteur urbain, dès que possible, et d'y associer les actions dédiées ;
- **Recommande** que les dispositions de réalisation du constat de risque d'exposition au plomb soient annexées dans les meilleurs délais ;
- **Recommande** que l'EPT récupère les données cartographiques concernant les servitudes d'utilité publique PM2 de Romainville, et les insère dans le tableau listant ces servitudes au plus tôt ;
- **Recommande** d'informer le public de toutes les études en cours sur le secteur du potentiel square Chastaigner et d'y associer le public au fil des études dans la mesure du possible,
- **Recommande** également la mise en œuvre active de la politique climatique engagée dans le PLUi et promue par la Convention citoyenne du climat.

Recommandation 13, relative à la prise en compte des erreurs matérielles

Comme s'y est engagé Est Ensemble, la commission **recommande** que le rapport de présentation, le règlement et les pièces graphiques soient corrigés, en tenant compte notamment des remarques formulées par le public et les PPA (personnes publiques associées).

Avis de la commission d'enquête :

En conclusion, la commission d'enquête émet, à l'unanimité, un avis **FAVORABLE** à la demande formulée par l'Établissement Public Territorial « Est Ensemble » en vue de modifier son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (modification n° 1), **assorti des 2 (Deux) réserves suivantes :**

(NB : Si les réserves ne sont pas levées par Est Ensemble, l'avis est réputé défavorable).

Réserve 1, relative à la suppression d'un PAPAG

Sur le secteur Boissière à Noisy-le-Sec, le PAPAG projeté doit être supprimé et retiré de tous les documents réglementaires concernés.

Réserve 2, relative à des modifications de zonage

Sur le secteur de l'Île du Petit Noisy à Noisy-le-Sec, les modifications de zonage prévues (UPNo8 et UC53A22) doivent être supprimées pour maintenir une cohérence des documents graphiques et du règlement écrit et retirées de tous les documents réglementaires concernés.

Épinay sur Seine, le 12 avril 2022

Marianne BRUTINOT
Membre,



Catherine MARETTE
Membre,



Jean-François BIECHLER
Président,



LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

Décision désignation commission d'enquête

Vu enregistrée le 25 novembre 2021, la lettre par laquelle l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble Grand Paris demande la désignation d'une commission d'enquête en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2021 ;

DECIDE

Article 1^{er} : Il est constitué pour le projet susvisé une commission d'enquête composée ainsi qu'il suit :

Président :

M. Jean-François BIECHLER

Membres titulaires :

Mme Catherine MARETTE
Mme Marianne BRUTINOT

Article 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, les membres de la commission d'enquête sont autorisés à utiliser leur véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

Article 3 : La présente décision sera notifiée à l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble Grand Paris et aux membres de la commission d'enquête.

Fait à Montreuil, le 6 décembre 2021

Le Président,

Michel HOFFMANN

Le Parisien est officiellement habilité pour l'année 2021 pour la publication des annonces judiciaires et légales par arrêté de chaque préfet concerné dans les départements : 60 - 75 - 77 - 78 - 91 - 92 - 93 - 94 - 95. La tarification des annonces judiciaires et légales est définie par l'arrêté du ministère de la Culture et de la Communication du 7 décembre 2020 et est la suivante pour les départements d'habilitation du Parisien : Annonces judiciaires et légales de Constitution de sociétés commerciales : tarif forfaitaire : Société anonyme (SA) 395€ HT - Société par actions simplifiée unipersonnelle (SASU) 141€ HT - Société par actions simplifiée unipersonnelle (SASU) 141€ HT - Société en nom collectif (SNC) 219€ HT - Société à responsabilité limitée (SARL) 147€ HT - Société à responsabilité limitée unipersonnelle (dite « entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée », EURL) 124€ HT. Annonces judiciaires et légales hors Constitution de sociétés commerciales : tarifs HT à la ligne : 60 (4,37 €) - 75/92/93/94 (5,39 €) - 77/78/95 (5,14 €)

Enquête Publique



ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL EST ENSEMBLE GRAND PARIS

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL D'EST ENSEMBLE SUR LA PERIODE DU MERCREDI 5 JANVIER 2022 AU MARDI 25 JANVIER 2022

Par arrêté n°2021-2269, le Président de l'établissement public territorial (EPT) Est Ensemble a prescrit l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) de l'EPT Est Ensemble, pendant une durée de 21 jours consécutifs, du mercredi 5 janvier 2022 au mardi 25 janvier 2022. Le dossier d'enquête publique est constitué du rapport de présentation, des Orientations d'Aménagement et de Programmation, du règlement et de ses annexes, de pièces graphiques, de l'avis de l'autorité environnementale.

Par décision du Tribunal Administratif de Montreuil en date du 6 décembre 2021, une commission d'enquête a été désignée, présidée par Monsieur Jean-François BIECHLER (retraité de l'armée et consultant en environnement). Ont également été désignées en qualité de membres de cette commission : Madame Catherine MARETTE, (architecte) et Madame Marianne BRUTINOT (assistante sociale).

Durant la période de l'enquête publique, les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par un des membres de la commission d'enquête, les pièces du dossier au format dématérialisé ainsi que le registre électronique seront déposés dans les 10 lieux d'enquêtes suivants :

Commune ou EPT	Bagnole 93170	Bobigny 93022	Bondy 93140	Le Pré Saint Gervais 93310	Les Lilas 93260	Montreuil 93100	Noisy le Sec 93130	Pantin 93500	Romainville 93230	Est Ensemble
Adresse du lieu d'enquête	Hôtel de ville Place Salvador Allende, à l'accueil de la direction du développement territorial, 6 ^{ème} étage	Hôtel de ville Chemin Vert 9-19 rue du Chemin Vert	Hôtel de ville, service urbanisme, Esplanade Claude Fuzier	Hôtel de ville 1, rue Emile Augier	Direction Générale des Services Techniques 196 rue de Paris	Centre administratif des Altalis de la ville de Montreuil, 1 place Aimé Césaire	Centre administratif de Noisy-le-Sec 1 rue Chaillons	Centre administratif de Pantin à l'accueil de la direction de l'urbanisme au 3 ^{ème} étage 84-88 avenue du Général Leclerc	Hôtel de ville Place de la Laïcité	Hôtel de Territoire - 100, avenue Gaston Roussel - 93230 Romainville
Horaires d'ouverture	Les Lundi et vendredi : 13h30-17h Les mardi et jeudi : 9h-12h Fermé le mercredi	Du lundi au vendredi de 9h-11h45 et de 13h30-17h	Les lundis, mercredis, jeudis et vendredis de 9h00 à 17h15 et les mardis de 10h30 à 19h15	Du Lundi au vendredi de 08h30 à 11h45 (à l'exception du mardi à partir de 10h) et de 13h30 à 17h15, le samedi de 9h00 à 11h45	Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 14h à 17h fermé au public le mardi après-midi	Les lundi, mardi, mercredi, vendredi de 9h00 à 17h00, les jeudi de 14h00 à 17h00, les samedi de 9h00 à 12h00	Du lundi au vendredi de 9h00 à 12h30 et de 13h30 à 17h00	Les lundi et vendredi de 9h00 à 12h30 Mardi, Mercredi, Jeudi, de 9h à 12h30 et de 13h30 à 17h00	Du lundi au vendredi de 9h00 à 12h30 et de 13h30 à 17h00	Du lundi au vendredi : 9h00 à 12h30 et 13h30 à 17h

L'ensemble des pièces du dossier d'enquête seront également disponibles sur le site internet suivant :

<http://modification-n1-plui-est-ensemble.enquetepublique.net>

Le public pourra déposer ses observations et propositions selon les possibilités suivantes :

- soit sur les registres d'enquête ouverts dans les 10 lieux d'enquête identifiés ci-dessus, dans le premier tableau,
- soit sous format électronique sur le registre dématérialisé dédié à l'enquête publique à l'adresse suivante :

<http://modification-n1-plui-est-ensemble.enquetepublique.net> avec possibilité pour cela d'accéder à un ordinateur dans les lieux identifiés ci-dessus,

- soit par courriel à modification-n1-plui-est-ensemble@enquetepublique.net

- soit en adressant par écrit à « Monsieur Jean-François BIECHLER, Président de la commission d'enquête - Projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal d'Est Ensemble - Etablissement public territorial Est Ensemble - 100, avenue Gaston Roussel - 93230 Romainville ».

Les observations et propositions du public formulées par voie électronique seront accessibles sur le site <http://modification-n1-plui-est-ensemble.enquetepublique.net>

L'accès au registre électronique et aux adresses courriel sera ouvert le mercredi 5 janvier 2022 à 8h30 et sera fermé le mardi 25 janvier 2022 à 17h.

Au moins l'un des membres de la commission d'enquête se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations dans les lieux et aux jours et horaires suivants :

Commune ou EPT	Bagnole 93170	Bobigny 93022	Bondy 93140	Le Pré Saint Gervais 93310	Les Lilas 93260	Montreuil 93100	Noisy le Sec 93130	Pantin 93500	Romainville 93230	Est Ensemble
Adresse du lieu de la permanence	Hôtel de ville Place Salvador Allende, à l'accueil de la direction du développement territorial, 6 ^{ème} étage	Hôtel de ville 31, Avenue du Président Salvador Allende	Hôtel de ville - Esplanade Claude Fuzier Petit Salon 3 ^{ème} étage	Hôtel de ville 1, rue Emile Augier	Direction Générale des Services Techniques 196 rue de Paris	Accueil du centre administratif Tour Altalis de la ville de Montreuil, 1 place Aimé Césaire	Hôtel de ville Place du Maréchal Foch	Centre administratif de la commune (salle 30 - 3 ^{ème} étage) 84-88, avenue du Général Leclerc	Hôtel de ville Place de la Laïcité	Hôtel de Territoire - 100, avenue Gaston Roussel - 93230 Romainville DAD 4 ^{ème} étage
Dates et horaires de la première permanence	Jeudi 6 janvier 2022 de 14h à 17h	Samedi 15 janvier 2022 de 9h à 11h45	Mardi 11 janvier 2022 de 16h à 19h	Le samedi 22 janvier 2022 de 9h à 11h45	Le vendredi 14 janvier 2022 de 14h à 17h	Samedi 8 janvier 2022 de 9h à 12h	Samedi 8 janvier 2022 de 9h à 12h	Mercredi 12 janvier 2022 de 14h30 à 17h30	Lundi 10 janvier 2022 de 14h à 17h	Mardi 25 janvier 2022 de 14h à 17h
Date et horaires de la seconde permanence	Lundi 24 janvier 2022 de 14h à 17h	Lundi 24 janvier 2022 de 13h45 à 16h45	Vendredi 21 janvier 2022 de 14h à 17h			Lundi 24 janvier 2022 de 14h30 à 17h30	Jeudi 20 janvier 2022 de 17h à 20h	Jeudi 20 janvier 2022 de 14h30 à 17h30	Samedi 15 janvier 2022 de 9h à 12h	

Le rapport et les conclusions motivées de la commission d'enquête seront transmis à Monsieur le Président de l'EPT Est Ensemble. Ils seront tenus à la disposition du public, au siège de l'EPT Est Ensemble, pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture au public, ainsi que sur le site internet de l'EPT Est Ensemble (www.est-ensemble.fr).

Au terme de cette enquête publique, le Conseil de Territoire de l'EPT Est Ensemble pourra adopter la modification n°1 du PLUI, éventuellement modifiée à la suite des avis des Personnes Publiques associées et des conclusions de la commission d'enquête.

Toute information complémentaire peut être recueillie auprès de la Direction Aménagement et Déplacements de l'EPT Est Ensemble - 100, avenue Gaston Roussel - 93230 Romainville.

Toute personne peut, à sa demande et à ses frais, obtenir une copie du dossier d'enquête auprès de l'EPT Est Ensemble.

LES MARCHÉS PUBLICS

Consultez aussi nos annonces sur <http://avisdemarches.leparisien.fr>

Marchés + de 90 000 Euros



COMMUNE DE GAGNY

M. Rolin CRANOLY - Maire
1 place Foch - 93220 Gagny
Tél : 01 56 49 22 81
mél : correspondre@aws-france.com
web : <http://www.gagny.fr/>

Le pouvoir adjudicateur n'agit pas pour le compte d'autres pouvoirs adjudicateurs

L'avis implique un marché public

Objet : Nettoyage des vitres des bâtiments communaux

Référence acheteur : MAPA 2021-215

Type de marché : Services

Procédure : Procédure adaptée

Code NUTS : FR106

Durée : 12 mois.

La couverture d'achat du présent avis est couverte par l'accord sur les marchés publics de l'OMC : OUI

Forme du marché :

Prestation divisée en lots : non

Les variantes sont refusées

Reconductions : oui

Nombre de reconductions éventuelles : 3

Conditions relatives au contrat

Financement : Les sommes dues au(x) titulaire(s) seront payées dans un délai global de 30 jours à compter de la date de réception des demandes de paiement.

Forme juridique : Le pouvoir adjudicateur ne souhaite imposer aucune forme de groupement à l'attributaire du marché.

Il est interdit aux candidats de présenter plusieurs offres en agissant en qualité de membres de plusieurs groupements.

Conditions de participation

Justifications à produire quant aux qualités et capacités du candidat :

Documents à produire obligatoirement par le candidat, à l'appui de sa candidature :

- Copie du ou des jugements prononcés, si le candidat est en redressement judiciaire.

- Déclaration sur l'honneur du candidat attestant qu'il est en règle, au cours de l'année précédant celle au cours de laquelle a lieu le lancement de la consultation, au regard des articles L. 5212-1, L. 5212-2, L. 5212 5 et L. 5212-9 du code du travail, concernant l'emploi des travailleurs handicapés

- Si le candidat est établi en France, une déclaration sur l'honneur du candidat justifiant que le travail est effectué par des salariés employés régulièrement au regard des articles L. 1221-10, L. 3243-2 et R. 3243-1 du code du travail (dans le cas où le candidat emploie des salariés, conformément à l'article D. 8222-5-3 du code du travail)

Documents à produire à l'appui des candidatures par le candidat, au choix de l'acheteur public :

- Déclaration concernant le chiffre d'affaires global et le chiffre d'affaires concernant les fournitures, services ou travaux objet du marché, réalisés au cours des trois derniers exercices disponibles.

- Déclaration appropriée de banques ou preuve d'une assurance pour les risques professionnels.

- Déclaration indiquant les effectifs moyens annuels du candidat et l'importance du personnel d'encadrement pour chacune des trois dernières années.

- Présentation d'une liste des principales fournitures ou des principaux services effectués au cours des trois dernières années, indiquant le montant, la date et le destinataire public ou privé.

- Formulaire DC1, Lettre de candidature - Habilitation du mandataire par ses co-traitants. (disponible à l'adresse suivante : <http://www.economie.gouv.fr/daj/formulaires-declaration-du-candidat>)

- Formulaire DC2, Déclaration du candidat individuel ou du membre du groupement. (disponible à l'adresse suivante : <http://www.economie.gouv.fr/daj/formulaires-declaration-du-candidat>)

Documents à produire obligatoirement par l'attributaire, avant la signature et la notification du marché public ou de l'accord-cadre (formulaire NOTI) :

- Si l'attributaire est établi en France, les attestations et certificats délivrés par les administrations et organismes compétents prouvant qu'il a satisfait à ses obligations fiscales et sociales ou un état annuel des certificats reçus

La prestation n'est pas réservée à une profession particulière.

Critères d'attribution : Offre économiquement la plus avantageuse appréciée en fonction des critères énoncés dans le cahier des

charges (règlement de la consultation, lettre d'invitation ou document descriptif).

Renseignements administratifs :

COMMUNE DE GAGNY
1 Esplanade Michel Teulet
93220 Gagny

Tél : 01 56 49 22 81, mél : service.marches.publics@mairie-gagny.fr

Conditions et mode de paiement pour obtenir les documents contractuels et additionnels :

Documents payants : NON

Remise des offres : 17/01/22 à 12h00 au plus tard.

Langues pouvant être utilisées dans l'offre ou la candidature : français.

Unité monétaire utilisée, l'euro.

Validité des offres : 120 jours, à compter de la date limite de réception des offres.

Renseignements complémentaires : Il s'agit d'un marché périodique : NON

Le marché s'inscrit dans un projet/programme financé par des fonds communautaires : NON

Instance chargée des procédures de recours : TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MONTREUIL, 7, rue Catherine Puig (au niveau du 206, rue de Paris), 93558 Montreuil - Cedex, Tél : 01 49 20 20 00 - Fax : 01 49 20 20 99, mél : greffe.ta-montreuil@juradm.fr

Organe chargé des procédures de médiation : COMITÉ CONSULTATIF INTERREGIONAL DE RÂ - GLEMENT AMIABLE DES DIFFERENDS OU LITIGES RELATIFS AUX MARCHES PUBLICS DE VERSAILLES, Préfecture de la région Île-de-France, Préfecture de Paris, 5, rue Leblanc, 75911 Paris - cedex 15, Tél : 01 82 52 42 67 - Fax : 01 82 52 42 95, mél : pref-ccira-versailles@paris-idf.gouv.fr

Précisions concernant le(s) délai(s) d'introduction des recours : Référé pré-contractuel prévu aux articles L.551-1 à L.551-12 du Code de justice administrative (CJA), et pouvant être exercé avant la signature du contrat. Référé contractuel prévu aux articles L.551-13 à L.551-23 du CJA, et pouvant être exercé dans les délais prévus à l'article R. 551-7 du CJA. Recours pour excès de pouvoir contre une décision administrative prévue aux articles R. 421-1 à R. 421-7 du CJA, et pouvant être exercé dans les 2 mois suivant la notification ou publication de la décision de l'organisme (le recours ne peut plus, toutefois, être exercé après la signature du contrat). Recours de pleine juridiction ouvert aux tiers justifiant d'un intérêt lésé, et pouvant être exercé dans les deux mois suivant la date à laquelle la conclusion du contrat est rendue publique.

Envoi à la publication le : 16/12/21

Les dépôts de plis doivent être impérativement remis par voie dématérialisée. Pour retrouver cet avis intégral, accéder au DCE, poser des questions à l'acheteur, déposer un pli, allez sur <http://agysoft.marches-publics.info/>

Marchés formalisés

AVIS DE MARCHÉ

SECTION I : POUVOIR ADJUDICATEUR

I.1) Nom et adresses :

REGION ILE-DE-FRANCE

Pôle Lycées - Direction des opérations - 2 rue Simone Weil 93400 Saint-Ouen-sur-Seine, représentée par son mandataire

ILE-DE-FRANCE CONSTRUCTION DURABLE

M. Aristide HAM, Responsable d'opérations, 90/92 avenue du Général Leclerc, F - 93500 Pantin, Tél : +33 183653700, Fax : +33 184670091

courriel : A.ham@idf-constructiondurable.fr, Code NUTS : FR106

Adresse(s) internet :

Adresse principale : <http://www.iledefrance.fr/marches-publics/>

Adresse du profil d'acheteur : <http://marches.maximilien.fr>

I.2) Procédure conjointe

I.3) Communication : Les documents du marché sont disponibles gratuitement en accès direct non restreint et complet, à l'adresse : <https://marches.maximilien.fr/index.php?page=Entreprise.AdvancedSearch&AllCons&id=799893&orgAcronyme=t5y>

Adresse à laquelle des informations complémentaires peuvent être obtenues : le ou les point(s) de contact susmentionné(s).

Les offres ou les demandes de participation doivent être envoyées : par voie électronique via : <https://marches.maximilien.fr/?page=Entreprise.AdvancedSearch&AllCons&id=799893&orgAcronyme=t5y>. La communication électronique requiert l'utilisation d'outils et de dispositifs qui ne sont

pas généralement disponibles. Un accès direct non restreint et complet à ces outils et dispositifs est possible gratuitement à l'adresse : <http://marches.maximilien.fr>

I.4) Type de pouvoir adjudicateur : Autorité régionale ou locale

I.5) Activité principale : Education.

SECTION II : OBJET

II.1) Etendue du marché

II.1.1) Intitulé : 2100896

Numéro de référence : 2100896

II.1.2) Code CPV principal : 45454000

II.1.3) Type de marché : Travaux.

II.1.4) Description succincte : Marché de travaux décomposé en 7 lots pour la reconstruction des ateliers du lycée Jules Ferry à Versailles (78) : - Lot 1 Démolitions/Gros oeuvre/Structure métallique/Cloisonnement/Doublez/Faux plafonds/Carrelage faïence/Etanchéité/Aménagements extérieurs ; - Lot 2 CFO/CFA ; - Lot 3 CVC/Plomberie ; - Lot 4 Désamiantage ; - Lot 5 Menuiseries extérieures, serrurerie ; - Lot 6 Menuiseries intérieures ; - Lot 7 Peinture, peinture de sol, sol souple

II.1.5) Valeur totale estimée

II.1.6) Information sur les lots : Ce marché est divisé en lots : oui. Il est possible de soumettre des offres pour tous les lots.

Le pouvoir adjudicateur se réserve le droit d'attribuer des marchés combinant les lots ou groupes de lots suivants : Néant

II.2) Description

II.2.1) Intitulé : LOT 1

Lot n : 1

II.2.2) Code(s) CPV additionnel(s) : 45111000, 45112500, 45223220, 45260000

II.2.3) Lieu d'exécution : Code NUTS : FR103

Lieu principal d'exécution : Lycée Jules Ferry - 14/16 rue du Maréchal Joffre 78000 Versailles

II.2.4) Description des prestations : Lot 1 : Gros-oeuvre/Démolition/Aménagement extérieur/Façade/Cloison/FP/Etanchéité

II.2.5) Critères d'attribution : Le prix n'est pas le seul critère d'attribution et tous les critères sont énoncés uniquement dans les documents du marché.

II.2.6) Valeur estimée

II.2.7) Durée du marché, de l'accord-cadre ou du système d'acquisition dynamique : Durée en mois : 29

Ce marché peut faire l'objet d'une reconduction : non.

II.2.9) Informations sur les limites concernant le nombre de candidats invités à participer

II.2.10) Variantes : Des variantes seront prises en considération : non.

II.2.11) Information sur les options : Options : oui.

Description des options : Le maître d'ouvrage se réserve la possibilité de confier au titulaire du marché, en application de l'article R. 2122-7 du Code de la commande publique, des marchés ayant pour objet la réalisation de prestations similaires à celles qui lui sont confiées au titre du présent marché dans le cadre d'une procédure négociée sans publicité ni mise en concurrence.

II.2.12) Informations sur les catalogues électroniques

II.2.13) Information sur les fonds de l'Union européenne : Le contrat s'inscrit dans un projet/programme financé par des fonds de l'Union européenne : non.

II.2.14) Informations complémentaires

II.2) Description

II.2.1) Intitulé : LOT 2

Lot n : 2

II.2.2) Code(s) CPV additionnel(s) : 45311000

II.2.3) Lieu d'exécution : Code NUTS : FR103

Lieu principal d'exécution : Lycée Jules Ferry - 14/16 rue du Maréchal Joffre 78000 Versailles

II.2.4) Description des prestations : Lot 2 : CFO/CFA

II.2.5) Critères d'attribution : Le prix n'est pas le seul critère d'attribution et tous les critères sont énoncés uniquement dans les documents du marché.

II.2.6) Valeur estimée

II.2.7) Durée du marché, de l'accord-cadre ou du système d'acquisition dynamique : Durée en mois : 29

Ce marché peut faire l'objet d'une reconduction : non.

</

Justificatif généré le 20/12/2021

Support de parution :



Date de parution : 20/12/2021
Département de publication : (93) Seine Saint-Denis
Numéro annonce : 576426

1 / 1

PARIS - PARIS - PARIS - PARIS - PARIS - PARIS - PARIS - PARIS -



576426

ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL EST ENSEMBLE GRAND PARIS

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL D'EST ENSEMBLE SUR LA PERIODE DU MERCREDI 5 JANVIER 2022 AU MARDI 25 JANVIER 2022

Par arrêté n°2021-2269, le Président de l'établissement public territorial (EPT) Est Ensemble a prescrit l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) de l'EPT Est Ensemble, pendant une durée de 21 jours consécutifs, du mercredi 5 janvier 2022 au mardi 25 janvier 2022. Le dossier d'enquête publique est constitué du rapport de présentation, des Orientations d'Aménagement et de Programmation, du règlement et de ses annexes, de pièces graphiques, de l'avis de l'autorité environnementale.

Par décision du Tribunal Administratif de Montreuil en date du 6 décembre 2021, une commission d'enquête a été désignée, présidée par Monsieur Jean-François BIECHLER (retraité de l'armée et consultant en environnement). Ont également été désignées en qualité de membres de cette commission : Madame Catherine MARETTE, (architecte) et Madame Marianne BRUTINOT (assistante sociale).

Durant la période de l'enquête publique, les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par un des membres de la commission d'enquête, les pièces du dossier au format dématérialisé ainsi que le registre électronique seront déposés dans les 10 lieux d'enquêtes suivants :

Commune ou EPT	Bagnolet 93170	Bobigny 93001	Bondy 93140	Le Pré Saint Gervais 93310	Les Lilas 93260	Montreuil 93100	Noisy le Sec 93130	Pantin 93500	Romainville 93230	Est Ensemble
Adresse du lieu d'enquête	Hôtel de ville Place Salvador Allende, à l'accueil de la direction du développement territorial, 6 ^{ème} étage	Hôtel de ville Chemin Vert 9-19 rue du Chemin Vert	Hôtel de ville, service urbanisme, Esplanade Claude Fuzier	Hôtel de ville 1, rue Emile Augier	Direction Générale des Services Techniques 196 rue de Paris	Centre administratif Altaïs de la ville de Montreuil, 1 place Aimé Césaire	Centre administratif de Noisy-le-Sec, 1, rue Chaillons	Centre administratif de Pantin à l'accueil de la direction de l'urbanisme au 3 ^{ème} étage, 84-88, avenue du Général Leclerc	Hôtel de ville Place de la Laïcité	Hôtel de Territoire - 100, avenue Gaston Roussel 93230 Romainville
Horaires d'ouverture	Les Lundi et vendredi : 13h 30-17h Les mardi et jeudi : 9h-12h Fermé le mercredi	Du lundi au vendredi de 9 h -11h45 et de 13h30-17h	Les lundis, mercredis, jeudis et vendredis de 9h00 à 17h15 et les mardis de 10h30 à 19h15	Du Lundi au vendredi de 09h30 à 11h45 (à l'exception du mardi à partir de 10h) et de 13h30 à 17h15, le samedi de 9h00 à 11h45	Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 14h à 17h fermé au public le mardi après-midi	Les lundi, mardi, mercredi, vendredi de 9h00 à 17h00, les jeudi de 14h00 à 17h00, les samedi de 9h00 à 12h00	Du lundi au vendredi de 9h00 à 12h30 et de 13h30 à 17h00	Les lundi et vendredi de 9h00 à 12h30 Mardi, Mercredi, Jeudi, de 9h à 12h30 et de 14h à 17h30	Du lundi au vendredi de 9h00 à 12h30 et de 13h30 à 17h00	Du lundi au vendredi : 9h00 à 12h30 et 13h30 à 17h

L'ensemble des pièces du dossier d'enquête seront également disponibles sur le site internet suivant :

<http://modification-n1-plui-est-ensemble.enquetepublique.net>

Le public pourra déposer ses observations et propositions selon les possibilités suivantes :

- soit sur les registres d'enquête ouverts dans les 10 lieux d'enquête identifiés ci-dessus, dans le premier tableau,

- soit sous format électronique sur le registre dématérialisé dédié à l'enquête publique à l'adresse suivante :

<http://modification-n1-plui-est-ensemble.enquetepublique.net>, avec possibilité pour cela d'accéder à un ordinateur dans les lieux identifiés ci-dessus,

- soit par courriel à modification-n1-plui-est-ensemble@enquetepublique.net

- soit en les adressant par écrit à Monsieur Jean-François BIECHLER, Président de la commission d'enquête - Projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal d'Est Ensemble - Etablissement public territorial Est Ensemble - 100, avenue Gaston Roussel - 93230 Romainville ».

Les observations et propositions du public formulées par voie électronique seront accessibles sur le site :

<http://modification-n1-plui-est-ensemble.enquetepublique.net>

L'accès au registre électronique et aux adresses courriel sera ouvert le mercredi 5 janvier 2022 à 9h30 et sera fermé le mardi 25 janvier 2022 à 17h.

Au moins l'un des membres de la commission d'enquête se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations dans les lieux et aux jours et horaires suivants :

Commune ou EPT	Bagnolet 93170	Bobigny 93001	Bondy 93140	Le Pré Saint Gervais 93310	Les Lilas 93260	Montreuil 93100	Noisy le Sec 93130	Pantin 93500	Romainville 93230	Est Ensemble
Adresse du lieu de la permanence	Hôtel de ville Place Salvador Allende, à l'accueil de la direction du développement territorial, 6 ^{ème} étage	Hôtel de ville 31, Avenue du Président Salvador Allende	Hôtel de Ville - Esplanade Claude Fuzier Petit Salon 3 ^{ème} étage	Hôtel de ville 1, rue Emile Augier	Direction Générale des Services Techniques 196 rue de Paris	Accueil du centre administratif Tour Altaïs de la ville de Montreuil, 1 place Aimé Césaire	Hôtel de Ville Place du Maréchal Foch	Centre administratif de la commune (salle 30 - 3 ^{ème} étage) 84-88, avenue du Général Leclerc	Hôtel de ville Place de la Laïcité	Hôtel de Territoire - 100, avenue Gaston Roussel - 93230 Romainville-DAD 4 ^{ème} étage
Dates et horaires de la première permanence	Jeudi 6 janvier 2022 de 14h à 17h	Samedi 15 janvier 2022 de 9h à 11h45	Mardi 11 janvier 2022 de 16h à 19h	Le samedi 22 janvier 2022 de 9h à 11h45	Le vendredi 14 janvier 2022 de 14h à 17h	Samedi 8 janvier 2022 de 9h à 12h	Samedi 8 janvier 2022 de 9h à 12h	Mercredi 12 janvier 2022 de 14h30 à 17h30	Lundi 10 janvier 2022 de 14h à 17h	Mardi 25 janvier 2022 de 14h à 17h
Date et horaires de la seconde permanence	Lundi 24 janvier 2022 de 14h à 17h	Lundi 24 janvier 2022 de 13h45 à 16h45	Vendredi 21 janvier 2022 de 14h à 17h			Lundi 24 janvier 2022 de 14h30 à 17h30	Jeudi 20 janvier 2022 de 17h à 20h	Jeudi 20 janvier 2022 de 14h30 à 17h30	Samedi 15 janvier 2022 de 9h à 12h	

Le rapport et les conclusions motivés de la commission d'enquête seront transmis à Monsieur le Président de l'EPT Est Ensemble. Ils seront tenus à la disposition du public, au siège de l'EPT Est Ensemble, pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture au public, ainsi que sur le site internet de l'EPT Est Ensemble (www.est-ensemble.fr).


Au terme de cette enquête publique, le Conseil de Territoire de l'EPT Est Ensemble pourra adopter la modification n°1 du PLUI, éventuellement modifiée à la suite des avis des Personnes Publiques associées et des conclusions de la commission d'enquête.

Toute information complémentaire peut être recueillie auprès de la Direction Aménagement et Déplacements de l'EPT Est Ensemble - 100, avenue Gaston Roussel - 93230 Romainville.

Toute personne peut, à sa demande et à ses frais, obtenir une copie du dossier d'enquête auprès de l'EPT Est Ensemble.

Le Parisien est officiellement habilité pour l'année 2022 pour la publication des annonces judiciaires et légales par arrêté de chaque préfet concerné dans les départements : 60 - 75 - 77 - 78 - 91 - 92 - 93 - 94 - 95. La tarification des annonces judiciaires et légales définie par l'arrêté du ministère de la Culture et la Communication du 19 novembre 2021 est la suivante pour les départements d'habilitation : Tarification au forfait : Constitution de sociétés civiles et commerciales : (SA) 387€ HT - (SAS) 1936 € HT - (SASU) 198 € HT - (SNC) 214 € HT - (SARL) 144€ HT - (EURL) 121€ HT. Nomination des liquidateurs des sociétés civiles ou commerciales 214 € HT - CLOTURE de la liquidation des sociétés civiles ou commerciales : 108 € HT. Tarification au caractère (espace inclus) Hors constitutions et nominations des liquidateurs et clôtures : 60 (0,193 € HT) - 75/92/93/94 (0,237 € HT) - 91/77/78/95 (0,226€).

Enquête Publique



ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL EST ENSEMBLE GRAND PARIS

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL D'EST ENSEMBLE SUR LA PERIODE DU MERCREDI 5 JANVIER 2022 AU MARDI 25 JANVIER 2022

Par arrêté n°2021-2269, le Président de l'établissement public territorial (EPT) Est Ensemble a prescrit l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) de l'EPT Est Ensemble, pendant une durée de 21 jours consécutifs, du mercredi 5 janvier 2022 au mardi 25 janvier 2022. Le dossier d'enquête publique est constitué du rapport de présentation, des Orientations d'Aménagement et de Programmation, du règlement et de ses annexes, de pièces graphiques, de l'avis de l'autorité environnementale.

Par décision du Tribunal Administratif de Montreuil en date du 6 décembre 2021, une commission d'enquête a été désignée, présidée par Monsieur Jean-François BIECHLER (retraité de l'armée et consultant en environnement). Ont également été désignées en qualité de membres de cette commission : Madame Catherine MARETTE, (architecte) et Madame Marianne BRUTINOT (assistante sociale).

Durant la période de l'enquête publique, les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par un des membres de la commission d'enquête, les pièces du dossier au format dématérialisé ainsi que le registre électronique seront déposés dans les 10 lieux d'enquêtes suivants :

Commune ou EPT	Bagnolet 93170	Bobigny 93022	Bondy 93140	Le Pré Saint Gervais 93310	Les Lilas 93260	Montreuil 93100	Noisy le Sec 93130	Pantin 93500	Romainville 93230	Est Ensemble
Adresse du lieu d'enquête	Hôtel de ville Place Salvador Allende, à l'accueil de la direction du développement territorial, 6 ^{ème} étage	Hôtel de ville Chemin Vert 9-19 rue du Chemin Vert	Hôtel de ville, service urbanisme, Esplanade Claude Fuzier	Hôtel de ville 1, rue Emile Augier	Direction Générale des Services Techniques 196 rue de Paris	Centre administratif d'Altais de la ville de Montreuil, 1 place Aimé Césaire	Centre administratif de Noisy-le-Sec 1 rue Chaillons	Centre administratif de Pantin à l'accueil de la direction de l'urbanisme au 3 ^{ème} étage 84-88, avenue du Général Leclerc	Hôtel de ville Place de la Laïcité	Hôtel de Territoire - 100, avenue Gaston Roussel - 93230 Romainville
Horaires d'ouverture	Les Lundi et vendredi : 13h30-17h Les mardi et jeudi : 9h-12h Fermé le mercredi	Du lundi au vendredi : de 9h à 17h	Les lundis, mercredis, jeudis et vendredis de 9h00 à 17h15 et les mardis de 10h30 à 19h15	Du Lundi au vendredi de 08h30 à 11h45 (à l'exception du mardi à partir de 10h) et de 13h30 à 17h15, le samedi de 9h00 à 11h45	Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 14h à 17h fermé au public le mardi après-midi	Les lundi, mardi, mercredi, vendredi de 9h00 à 17h00, les jeudi de 14h00 à 17h00, les samedi de 9h00 à 12h00	Du lundi au vendredi de 9h00 à 12h30 et de 13h30 à 17h00	Les lundi et vendredi de 9h00 à 12h30 Mardi, Mercredi, Jeudi, de 9h à 12h30 et de 14h à 17h30	Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00	Du lundi au vendredi : 9h00 à 12h30 et 13h30 à 17h

L'ensemble des pièces du dossier d'enquête seront également disponibles sur le site internet suivant : <http://modification-n1-plui-est-ensemble.enquetepublique.net>

Le public pourra déposer ses observations et propositions selon les possibilités suivantes :

- soit sur les registres d'enquête ouverts dans les 10 lieux d'enquête identifiés ci-dessus, dans le premier tableau,
- soit sous format électronique sur le registre dématérialisé dédié à l'enquête publique à l'adresse suivante :

<http://modification-n1-plui-est-ensemble.enquetepublique.net>, avec possibilité pour cela d'accéder à un ordinateur dans les lieux identifiés ci-dessus,

- soit par courriel à modification-n1-plui-est-ensemble@enquetepublique.net
- soit en les adressant par écrit à « Monsieur Jean-François BIECHLER, Président de la commission d'enquête - Projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal d'Est Ensemble - Etablissement public territorial Est Ensemble - 100, avenue Gaston Roussel - 93230 Romainville ».

Les observations et propositions du public formulées par voie électronique seront accessibles sur le site <http://modification-n1-plui-est-ensemble.enquetepublique.net>

L'accès au registre électronique et aux adresses courriel sera ouvert le mercredi 5 janvier 2022 à 8h30 et sera fermé le mardi 25 janvier 2022 à 17h. Au moins l'un des membres de la commission d'enquête se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations dans les lieux et aux jours et horaires suivants :

Commune ou EPT	Bagnolet 93170	Bobigny 93022	Bondy 93140	Le Pré Saint Gervais 93310	Les Lilas 93260	Montreuil 93100	Noisy le Sec 93130	Pantin 93500	Romainville 93230	Est Ensemble
Adresse du lieu de la permanence	Hôtel de ville Place Salvador Allende, à l'accueil de la direction du développement territorial, 6 ^{ème} étage	Hôtel de ville du Président Salvador Allende	Hôtel de ville - Esplanade Claude Fuzier Petit Salon 3 ^{ème} étage	Hôtel de ville 1, rue Emile Augier	Direction Générale des Services Techniques 196 rue de Paris	Accueil du centre administratif Tour Altais de la ville de Montreuil, 1 place Aimé Césaire	Hôtel de ville Place du Maréchal Foch	Centre administratif de la commune (salle 3 ^{ème} étage) 84-88, avenue du Général Leclerc	Hôtel de ville Place de la Laïcité	Hôtel de Territoire - 100, avenue Gaston Roussel - 93230 Romainville DAD 4 ^{ème} étage
Dates et horaires de la première permanence	Jeudi 6 janvier 2022 de 14h à 17h	Samedi 15 janvier 2022 de 9h à 11h45	Mardi 11 janvier 2022 de 16h à 19h	Le samedi 22 janvier 2022 de 9h à 11h45	Le vendredi 14 janvier 2022 de 14h à 17h	Samedi 8 janvier 2022 de 9h à 12h	Samedi 8 janvier 2022 de 9h à 12h	Mercredi 12 janvier 2022 de 14h30 à 17h30	Lundi 10 janvier 2022 de 14h à 17h	Mardi 25 janvier 2022 de 14h à 17h
Date et horaires de la seconde permanence	Lundi 24 janvier 2022 de 14h à 17h	Lundi 24 janvier 2022 de 13h45 à 16h45	Vendredi 21 janvier 2022 de 14h à 17h			Lundi 24 janvier 2022 de 14h30 à 17h30	Jeudi 20 janvier 2022 de 17h à 20h	Jeudi 20 janvier 2022 de 14h30 à 17h30	Samedi 15 janvier 2022 de 9h à 12h	

Le rapport et les conclusions motivées de la commission d'enquête seront transmis à Monsieur le Président de l'EPT Est Ensemble. Ils seront tenus à la disposition du public, au siège de l'EPT Est Ensemble, pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture au public, ainsi que sur le site internet de l'EPT Est Ensemble (www.est-ensemble.fr).

Au terme de cette enquête publique, le Conseil de Territoire de l'EPT Est Ensemble pourra adopter la modification n°1 du PLUI, éventuellement modifiée à la suite des avis des Personnes Publiques associées et des conclusions de la commission d'enquête.

Toute information complémentaire peut être recueillie auprès de la Direction Aménagement et Déplacements de l'EPT Est Ensemble - 100, avenue Gaston Roussel - 93230 Romainville.

Toute personne peut, à sa demande et à ses frais, obtenir une copie du dossier d'enquête auprès de l'EPT Est Ensemble.

LES MARCHÉS PUBLICS
Consultez aussi nos annonces sur <http://avisdemarches.leparisien.fr>

Critères d'attribution : Offre économiquement la plus avantageuse appréciée en fonction des critères énoncés ci dessous avec leur pondération :

- Prix des prestations (50 %)
- Valeur technique (40 %)
- Délai d'exécution (10 %)
- Pas d'enchère électronique

Avis d'attribution

Nom et adresse officiels de l'organisme acheteur :

COMMUNE DE NOISY-LE-GRAND

Mme Brigitte MARSIGNY
Hôtel de ville place de la libération
BP 49, 93160 Noisy-le-grand,
adresse internet : <http://www.noisylegrand.fr>,
adresse internet du profil acheteur : <https://marches.maximilien.fr>

Le pouvoir adjudicateur n'agit pas pour le compte d'autres pouvoirs adjudicateurs
Principale(s) Activité(s) du pouvoir adjudicateur : Services généraux des administrations publiques

Objet du marché : Construction d'un bâtiment, de type modulaire ou industriel, à usage de bureaux et de vestiaires, pour les équipes des Espaces Verts

Type de marché de travaux : exécution
Classification CPV (Vocabulaire Commun des Marchés) :
- Objet principal : 45000000
- Objets complémentaires : 45300000
- Objets complémentaires : 45400000
- Objets complémentaires : 44211000
- Objets complémentaires : 44211100
Lieu d'exécution et de livraison :
Rue du ballon, 93160 Noisy-le-grand
Code NUTS : FR106
Type de procédure : Procédure adaptée

Autres informations : Le présent marché est déclaré sans suite pour un motif d'intérêt général, conformément aux dispositions du Code de la commande publique. Une redéfinition des besoins s'avère nécessaire et une nouvelle procédure sera relancée ultérieurement.

Instance chargée des procédures de recours :
Tribunal Administratif de Montreuil, 7 rue Catherine Puig, 93100 Montreuil-sous-bois, tél. : 01 49 20 20 00, courriel : Greffe.ta-montreuil@juradmin.fr
Service auprès duquel des renseignements peuvent être obtenus concernant l'introduction des recours : Ville de Noisy-le-Grand Service des affaires juridiques, Hôtel de ville, 93160 Noisy-le-grand, tél. : 01 45 92 75 06, courriel : Service.juridique@ville-noisylegrand.fr
Date d'envoi à la publication :
04 janvier 2022

Par ASSP en date du 04/01/2022, il a été constitué une SASU dénommée :

SOLEIL

Siège social : 31 avenue Chanzy - 93320 LES PAVILLONS-SOUS-BOIS **Capital :** 1000 € **Objet social :** Coiffure mixte, esthétique, onglerie, vente de bijoux fantaisie, vente de produit cosmétique **Président :** Mme BALAMAN, GILEN demeurant 45 rue des Clochettes 93150 LE BLANC-MESNIL élu pour une durée illimitée **Admission aux assemblées et exercice du droit de vote :** Chaque actionnaire est convoqué aux Assemblées. Chaque action donne droit à une voix. **Clauses d'agrément :** Les actions sont librement cessibles entre actionnaires uniquement avec accord du Président de la Société. **Durée :** 99 ans à compter de son immatriculation au RCS de BOBIGNY.

Divers société

Constitution de société

Suivant un acte ssp en date du 02/12/2021, il a été constitué une SASU. Dénomination : BIBIP RENT. Siège social : 1 avenue de la Source 93420 Villepinte. Capital : 1000 € **Objet social :** Location de voiture longue et courte durée sans chauffeur. Achat et vente de voiture. Service d'attribution de carte grise. **Durée :** 99 ans. Présidente : Mme BOUMALZA Dounia née(e) le 21/02/1994 à Nogent sur Marne, de nationalité Française, demeurant 54 rue Philippe De Girard 75018 Paris. Immatriculation au RCS de BOBIGNY.

CEGI

SASU au capital de 3000 € **Siège social :** BAT 4 Apt 4135 résidence les bois du temple 93390 CLICHY-SOUS-BOIS RCS BOBIGNY 831390737 **Par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 01/01/2022,** il a été décidé de transférer le siège social au 10 allée Louis Calmanovic 93320 LES PAVILLONS-SOUS-BOIS à compter du 01/01/2022 Modification au RCS de BOBIGNY.



Publiez votre annonce légale avec **Le Parisien**

Attestation de parution pour le greffe gratuite sous 1h

Paiement 100% sécurisé

Formulaires certifiés pour une annonce conforme

Affichage en temps réel




Les plus belles affaires immobilières sont sur notre site avec nos ventes aux enchères publiques

www.leparisien.fr/ferrari/

TEAM MED/A

Rendez-vous sur leparisien.annonces-legales.fr

Support de parution :  **Actu-Juridique.fr**
06/01/2022

Date de parution :
Département de
publication : (93) Seine-Saint-Denis
URL de l'annonce : <https://www.actu-juridique.fr/annonces-legales/etablissement-public-territorial-est-ensemble-grand-paris-avis-denquetes-2/>

Votre justificatif de parution pour votre annonce n°
579375

parue sur notre support actu-juridique.fr le 06/01/2021.

ANNONCES ADMINISTRATIVES

579375

ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL EST ENSEMBLE GRAND PARIS

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL D'EST ENSEMBLE SUR LA PERIODE DU MERCREDI 5 JANVIER 2022 AU MARDI 25 JANVIER 2022

Par arrêté n°2021-2269, le Président de l'établissement public territorial (EPT) Est Ensemble a prescrit l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) de l'EPT Est Ensemble, pendant une durée de 21 jours consécutifs, du mercredi 5 janvier 2022 au mardi 25 janvier 2022. Le dossier d'enquête publique est constitué du rapport de présentation, des Orientations d'Aménagement et de Programmation, du règlement et de ses annexes, de pièces graphiques, de l'avis de l'autorité environnementale.

Par décision du Tribunal Administratif de Montreuil en date du 6 décembre 2021, une commission d'enquête a été désignée, présidée par Monsieur Jean-François BIECHLER (retraité de l'armée et consultant en environnement). Ont également été désignées en qualité de membres de cette commission : Madame Catherine MARETTE, (architecte) et Madame Marianne BRUTINOT (assistante sociale).

Durant la période de l'enquête publique, les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par un des membres de la commission d'enquête, les pièces du dossier au format dématérialisé ainsi que le registre électronique seront déposés dans les 10 lieux d'enquêtes suivants :

Commune ou EPT	Bagnole 93170	Bobigny 93001	Bondy 93140	Le Pré Saint Gervais 93310	Les Lilas 93260	Montreuil 93100	Noisy le Sec 93130	Pantin 93500	Romainville 93230	Est Ensemble
Adresse du lieu d'enquête	Hôtel de ville Place Salvador Allende, à l'accueil de la direction du développement territorial, 6 ^{ème} étage	Hôtel de ville Chemin Vert 9-19 rue du Chemin Vert	Hôtel de ville, service urbanisme, Esplanade Claude Fuzier	Hôtel de ville 1, rue Emile Augier	Direction Générale des Services Techniques 196 rue de Paris	Centre administratif Altaïs de la ville de Montreuil, 1 place Aimé Césaire	Centre administratif de Noisy-le-Sec, 1, rue Chaâlons	Centre administratif de Pantin à l'accueil de la direction de l'urbanisme au 3 ^{ème} étage, 84-88, avenue du Général Leclerc	Hôtel de ville Place de la Laïcité	Hôtel de Territoire - 100, avenue Gaston Roussel 93230 Romainville
Horaires d'ouverture	Les Lundi et vendredi : 13h 30-17h Les mardi et jeudi : 9h-12h Fermé le mercredi	Du lundi au vendredi de 9 h -11h45 et de 13h30-17h	Les lundis, mercredis, jeudis et vendredis de 9h00 à 17h15 et les mardis de 10h30 à 19h15	Du Lundi au vendredi de 08h30 à 11h45 (à l'exception du mardi à partir de 10h) et de 13h30 à 17h15, le samedi de 9h00 à 11h45	Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 14h à 17h fermé au public le mardi après-midi	Les lundi, mardi, mercredi, vendredi de 9h00 à 17h00, les jeudi de 14h00 à 17h00, les samedi de 9h00 à 12h00	Du lundi au vendredi de 9h00 à 12h30 et de 13h30 à 17h00	Les lundi et vendredi de 9h00 à 12h30 Mardi, Mercredi, Jeudi, de 9h à 12h30 et de 14h à 17h30	Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00	Du lundi au vendredi : 9h00 à 12h30 et 13h30 à 17h

L'ensemble des pièces du dossier d'enquête seront également disponibles sur le site internet suivant :

<http://modification-n1-plui-est-ensemble.enquetepublique.net>

Le public pourra déposer ses observations et propositions selon les possibilités suivantes :

soit sur les registres d'enquête ouverts dans les 10 lieux d'enquête identifiés ci-dessus, dans le premier tableau,

soit sous format électronique sur le registre dématérialisé dédié à l'enquête publique à l'adresse suivante :

<http://modification-n1-plui-est-ensemble.enquetepublique.net>, avec possibilité pour cela d'accéder à un ordinateur dans les lieux identifiés ci-dessus,

- soit par courriel à modification-n1-plui-est-ensemble@enquetepublique.net

- soit en les adressant par écrit à « Monsieur Jean-François BIECHLER, Président de la commission d'enquête – Projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal d'Est Ensemble - Etablissement public territorial Est Ensemble - 100, avenue Gaston Roussel - 93230 Romainville ».

Les observations et propositions du public formulées par voie électronique seront accessibles sur le site :

<http://modification-n1-plui-est-ensemble.enquetepublique.net>

L'accès au registre électronique et aux adresses courriel sera ouvert le mercredi 5 janvier 2022 à 8h30 et sera fermé le mardi 25 janvier 2022 à 17h.

Au moins l'un des membres de la commission d'enquête se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations dans les lieux et aux jours et horaires suivants :

Commune ou EPT	Bagnole 93170	Bobigny 93001	Bondy 93140	Le Pré Saint Gervais 93310	Les Lilas 93260	Montreuil 93100	Noisy le Sec 93130	Pantin 93500	Romainville 93230	Est Ensemble
Adresse du lieu de la permanence	Hôtel de ville Place Salvador Allende, à l'accueil de la direction du développement territorial, 6 ^{ème} étage	Hôtel de ville 31, Avenue du Président Salvador Allende	Hôtel de Ville - Esplanade Claude Fuzier Petit Salon 3 ^{ème} étage	Hôtel de ville 1, rue Emile Augier	Direction Générale des Services Techniques 196 rue de Paris	Accueil du centre administratif Tour Altaïs de la ville de Montreuil, 1 place Aimé Césaire	Hôtel de Ville Place du Maréchal Foch	Centre administratif de la commune (salle 30 - 3 ^{ème} étage) 84-88, avenue du Général Leclerc	Hôtel de ville Place de la Laïcité	Hôtel de Territoire - 100, avenue Gaston Roussel - 93230 Romainville-DAD 4 ^{ème} étage
Dates et horaires de la première permanence	Jeudi 6 janvier 2022 de 14h à 17h	Samedi 15 janvier 2022 de 9h à 11h45	Mardi 11 janvier 2022 de 16h à 19h	Le samedi 22 janvier 2022 de 9h à 11h45	Le vendredi 14 janvier 2022 de 14h à 17h	Samedi 8 janvier 2022 de 9h à 12h	Samedi 8 janvier 2022 de 9h à 12h	Mercredi 12 janvier 2022 de 14h30 à 17h30	Lundi 10 janvier 2022 de 14h à 17h	Mardi 25 janvier 2022 de 14h à 17h
Date et horaires de la seconde permanence	Lundi 24 janvier 2022 de 14h à 17h	Lundi 24 janvier 2022 de 13h45 à 16h45	Vendredi 21 janvier 2022 de 14h à 17h	X	X	Lundi 24 janvier 2022 de 14h30 à 17h30	Jeudi 20 janvier 2022 de 17h à 20h	Jeudi 20 janvier 2022 de 14h30 à 17h30	Samedi 15 janvier 2022 de 9h à 12h	X

Le rapport et les conclusions motivées de la commission d'enquête seront transmis à Monsieur le Président de l'EPT Est Ensemble. Ils seront tenus à la disposition du public, au siège de l'EPT Est Ensemble, pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture au public, ainsi que sur le site internet de l'EPT Est Ensemble (www.est-ensemble.fr).

Au terme de cette enquête publique, le Conseil de Territoire de l'EPT Est Ensemble pourra adopter la modification n°1 du PLUI, éventuellement modifiée à la suite des avis des Personnes Publiques associées et des conclusions de la commission d'enquête.

Toute information complémentaire peut être recueillie auprès de la Direction Aménagement et Déplacements de l'EPT Est Ensemble - 100, avenue Gaston Roussel - 93230 Romainville.

Toute personne peut, à sa demande et à ses frais, obtenir une copie du dossier d'enquête auprès de l'EPT Est Ensemble.