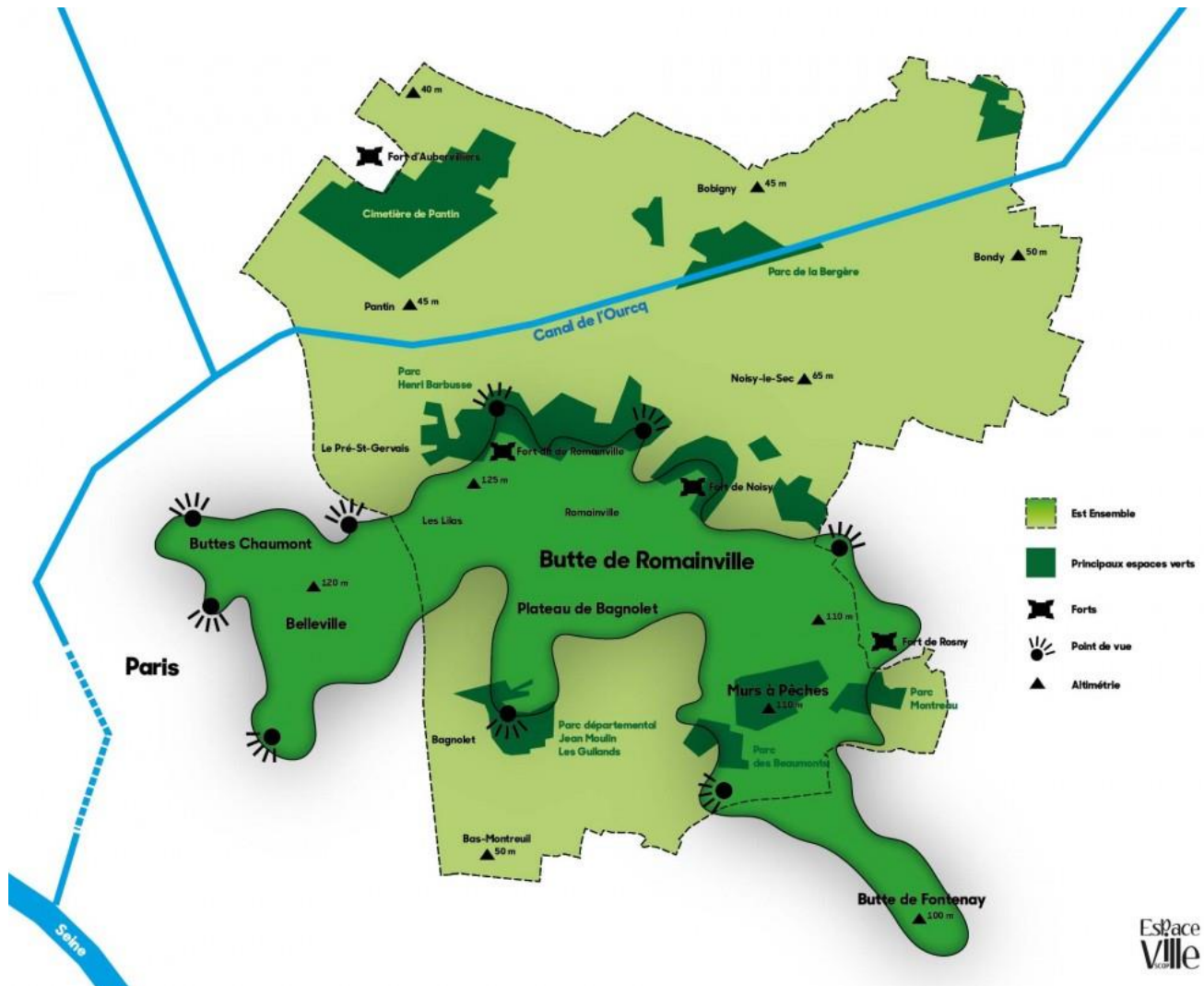


RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

SUR L'ELABORATION

DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC EST ENSEMBLE



Enquête du lundi 7 octobre 2019 au jeudi 7 novembre 2019

COMMISSION D'ENQUETE

JP CHAULET : PRESIDENT

JF. BIECHLER : MEMBRE

J. HAZAN : MEMBRE

B. BOURDONCLE : MEMBRE

JL. COLIN : MEMBRE

DECEMBRE 2019



1. PRESENTATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE	13
1.1. OBJET DU PROJET D'ENQUETE PUBLIQUE	15
1.1.1. <i>Historique des faits</i>	15
1.1.2. <i>Les objectifs du projet de PLUI</i>	15
1.1.2.1. Le rapport de présentation.....	15
1.1.2.2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).....	18
1.1.2.3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).....	19
1.1.2.3.1. Les OAP « thématiques ».....	19
1.1.2.3.2. Les OAP « territoires »	20
1.1.2.3.3. Les OAP « sectorielles »	21
1.1.2.4. Le règlement	23
1.1.2.4.1. Le règlement graphique	23
1.1.2.4.2. Le règlement écrit	25
1.1.2.4.3. Les annexes au règlement écrit	26
1.1.2.5. Les annexes.....	27
1.1.2.5.1. Plan réseau assainissement Est Ensemble	27
1.1.2.5.2. Règlement service assainissement d'Est Ensemble	27
1.1.2.5.3. Règlement service assainissement Seine-Saint-Denis (Février 2014).....	28
1.1.3. <i>Le maître d'ouvrage de l'enquête</i>	28
1.2. CADRE JURIDIQUE DE CETTE ENQUETE PUBLIQUE.....	29
1.3. DESIGNATION DE LA COMMISSION D'ENQUETE.....	30
1.4. MODALITES DE L'ENQUETE PUBLIQUE	30
1.5. EXAMEN DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC	32
2. DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	33
2.1. PUBLICITE DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	35
2.1.1. <i>Les affichages légaux</i>	35
2.1.2. <i>Les parutions dans les journaux</i>	35
2.1.3. <i>Contrôle des mesures de publicité</i>	35
2.1.4. <i>Les autres mesures de publicité</i>	35
2.1.4.1. Par Est Ensemble autorité organisatrice de l'enquête	35
2.1.4.2. Par les communes concernées par l'enquête	36
2.1.5. <i>La concertation préalable</i>	36
LES RENDEZ-VOUS DE LA PHASE 2 DE CONCERTATION :.....	36
2.1.6. <i>La consultation administrative</i>	37
2.2. EXAMEN DE LA PROCEDURE.....	39
2.3. RENCONTRE AVEC EST ENSEMBLE MAITRE D'OUVRAGE ET AUTORITE ORGANISATRICE DE L'ENQUETE.....	39
2.3.1. <i>Présentation générale du projet</i>	39
2.3.2. <i>Visite des lieux</i>	39
2.4. ORGANISATION DE L'ENQUETE.....	40
2.4.1. <i>Les 4 secteurs de l'enquête</i>	40
2.4.2. <i>La répartition des communes par secteur</i>	40
2.5. DEROULEMENT DES PERMANENCES.....	42
2.5.1. <i>Dans le secteur 1 de M. BIECHLER</i>	42
2.5.1.1. Dans la commune de Bobigny	42
2.5.1.1.1. Préparation des permanences, visite de la commune et difficultés éventuelles rencontrées	42
2.5.1.1.2. Vérification de l'affichage et des mesures de publicité	42
2.5.1.1.3. Conditions d'organisation et de déroulement de l'enquête à Bobigny	43
2.5.1.1.4. Entretien avec le maire de la commune et/ou son adjoint	44
2.5.1.2. Dans la commune de Bondy	44
2.5.1.2.1. Préparation des permanences, visite de la commune et difficultés éventuelles rencontrées	44
2.5.1.2.2. Vérification de l'affichage et des mesures de publicité à Bondy	45
2.5.1.2.3. Conditions d'accueil et de déroulement de l'enquête à Bondy	46
2.5.1.2.4. Entretien avec le maire de Bondy	46
2.5.1.3. Dans la commune de Noisy-le-Sec	47

2.5.1.3.1.	Préparation des permanences, visite de la commune et difficultés éventuelles rencontrées	47
2.5.1.3.2.	Vérification de l’affichage et des mesures de publicité à Noisy-le-Sec	47
2.5.1.3.3.	Conditions d’organisation et de déroulement de l’enquête à Noisy-le-Sec	49
2.5.1.3.4.	Entretien avec le maire de la commune de Noisy-le-Sec	50
2.5.2.	<i>Dans le secteur 2 de M. HAZAN</i>	51
2.5.2.1.	Dans la commune de Pantin	51
2.5.2.1.1.	Préparation des permanences, visite de la commune et difficultés éventuelles rencontrées	51
2.5.2.1.2.	Vérification de l’affichage et des mesures de publicité à Pantin	51
2.5.2.1.3.	Conditions d’organisation et de déroulement de l’enquête à Pantin	52
2.5.2.1.4.	Entretien avec le maire de la commune de Pantin	53
2.5.2.2.	Dans la commune du Pré-Saint-Gervais	54
2.5.2.2.1.	Préparation des permanences, visite de la commune et difficultés éventuelles rencontrées	54
2.5.2.2.2.	Vérification de l’affichage et des mesures de publicité au Pré-Saint-Gervais	54
2.5.2.2.3.	Conditions d’organisation et de déroulement de l’enquête au Pré-Saint-Gervais	54
2.5.2.2.4.	Entretien avec le maire de la commune du Pré-Saint-Gervais	55
2.5.3.	<i>Dans le secteur 3 de Mme BOURDONCLE</i>	56
2.5.3.1.	Dans la commune de Bagnolet	56
2.5.3.1.1.	Préparation des permanences, visite de la commune et difficultés éventuelles rencontrées	56
2.5.3.1.2.	Vérification de l’affichage et des mesures de publicité à Bagnolet	56
2.5.3.1.3.	Conditions d’organisation et de déroulement de l’enquête à Bagnolet	57
2.5.3.1.4.	Entretien avec le maire de la commune de Bagnolet	58
2.5.3.2.	Dans la commune de Montreuil	58
2.5.3.2.1.	Préparation des permanences, visite de la commune et difficultés éventuelles rencontrées	58
2.5.3.2.2.	Vérification de l’affichage et des mesures de publicité à Montreuil	59
2.5.3.2.3.	Conditions d’organisation et de déroulement de l’enquête à Montreuil	59
2.5.3.2.4.	Entretien avec le maire de la commune de Montreuil et/ou son adjoint	61
2.5.4.	<i>Dans le secteur 4 de M. COLIN</i>	61
2.5.4.1.	Dans la commune des Lilas	61
2.5.4.1.1.	Préparation des permanences, visite de la commune et difficultés éventuelles rencontrées	61
2.5.4.1.2.	Vérification de l’affichage et des mesures de publicité aux Lilas	61
2.5.4.1.3.	Conditions d’organisation et de déroulement de l’enquête aux Lilas	61
2.5.4.1.4.	Entretien avec le maire de la commune des Lilas	62
2.5.4.2.	Dans la commune de Romainville	63
2.5.4.2.1.	Préparation des permanences, visite de la commune et difficultés éventuelles rencontrées	63
2.5.4.2.2.	Vérification de l’affichage et des mesures de publicité à Romainville	63
2.5.4.2.3.	Conditions d’organisation et de déroulement de l’enquête à Romainville	63
2.5.4.2.4.	Entretien avec le maire de la commune de Romainville	65
2.5.5.	<i>Permanences effectuées par le président de la commission d’enquête</i>	66
2.5.6.	<i>Permanences au siège de l’enquête à l’EPT Est Ensemble à Romainville</i>	66
2.5.6.1.	Préparation des permanences et difficultés rencontrées	66
2.5.6.2.	Vérification de l’affichage et des mesures de publicité	66
2.5.6.3.	Entretien avec le président d’Est Ensemble	66
2.5.7.	<i>Bilan global des permanences</i>	67
2.5.8.	<i>La réunion publique du 24 octobre 2019</i>	67
2.6.	RECUEIL DES REGISTRES	67
2.7.	REPORT DU DELAI DE REMISE DU RAPPORT	67
2.8.	PROCES-VERBAL DE SYNTHESE	68
2.9.	MEMOIRE EN REPONSE D’EST ENSEMBLE	68
3.	ANALYSE DU PROJET SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE	69
3.1.	LES OBSERVATIONS ET COURRIERS RECUEILLIS	71
3.1.1.	<i>Tableau récapitulatif des observations (y compris courriers) recueillies sur les registres mis en place dans les 9 communes d’Est Ensemble et au siège de l’enquête</i>	73
3.1.2.	<i>Tableau récapitulatif des observations recueillies par voie électronique (courriel et registre dématérialisé)</i>	73
3.1.3.	<i>Tableau récapitulatif des occurrences par thèmes de l’ensemble des observations recueillies au cours de l’enquête</i>	73
3.1.4.	<i>Examen détaillé des observations recueillies au cours de l’enquête</i>	74
3.2.	LES THEMES ELABORES	77
3.2.1.	<i>Thème 1 relatif à la concertation avant enquête et à la publicité de l’enquête</i>	81
3.2.1.1.	Sous-thème relatif à la concertation avant l’enquête	81
3.2.1.1.1.	Analyse et synthèse des observations écrites et orales relatives à ce sous-thème	81
3.2.1.1.2.	Synthèse des éléments du dossier relatifs à ce sous-thème	81
3.2.1.1.3.	Avis et commentaires d’Est Ensemble	82
3.2.1.1.4.	Appréciations de la commission d’enquête	84

3.2.1.1.5. Questions complémentaires de la commission d'enquête	84
3.2.1.2. Sous-thème relatif à la publicité de l'enquête	90
3.2.1.2.1. Analyse et synthèse des observations écrites et orales relatives à ce sous-thème.....	90
3.2.1.2.2. Synthèse des éléments du dossier relatifs à ce sous-thème	90
3.2.1.2.3. Avis et commentaires d'Est Ensemble.....	90
3.2.1.2.4. Appréciations de la commission d'enquête.....	90
3.2.1.2.5. Questions complémentaires de la commission d'enquête	90
3.2.2. Thème 2 : Patrimoine bâti et paysager.....	94
3.2.2.1. Sous-thème relatif au « Patrimoine bâti »	94
3.2.2.1.1. Analyse et synthèse des observations écrites et orales relatives à ce sous-thème.....	94
3.2.2.1.2. Synthèse des éléments du dossier relatifs à ce sous-thème	97
3.2.2.1.3. Avis et commentaires d'Est Ensemble.....	100
3.2.2.1.4. Appréciations de la commission d'enquête.....	101
3.2.2.1.5. Questions complémentaires de la commission d'enquête	101
3.2.2.2. Sous-thème relatif au « Patrimoine paysager »	109
3.2.2.2.1. Analyse et synthèse des observations écrites et orales relatives à ce sous-thème.....	109
3.2.2.2.2. Synthèse des éléments du dossier relatifs à ce sous-thème	115
3.2.2.2.3. Avis et commentaires d'Est Ensemble.....	119
3.2.2.2.4. Appréciations de la commission d'enquête.....	120
3.2.2.2.5. Questions complémentaires de la commission d'enquête	120
3.2.3. Thème 3 : Les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation).....	127
3.2.3.1. Sous-thème relatif aux généralités	127
3.2.3.1.1. Analyse et synthèse des observations écrites et orales relatives à ce sous-thème.....	127
3.2.3.1.2. Synthèse des éléments du dossier relatifs à ce sous-thème	128
3.2.3.1.3. Avis et commentaires d'Est Ensemble.....	128
3.2.3.1.4. Appréciations de la commission d'enquête.....	129
3.2.3.1.5. Questions complémentaires de la commission d'enquête	129
3.2.3.2. Sous-thème relatif aux OAP thématiques	132
3.2.3.2.1. Analyse et synthèse des observations écrites et orales relatives à ce sous-thème.....	132
3.2.3.2.2. Synthèse des éléments du dossier relatifs à ce sous-thème	135
3.2.3.2.3. Avis et commentaires d'Est Ensemble.....	135
3.2.3.2.4. Appréciations de la commission d'enquête.....	135
3.2.3.2.5. Questions complémentaires de la commission d'enquête	135
3.2.3.3. Sous-thème relatif aux OAP Territoires.....	139
3.2.3.3.1. Analyse et synthèse des observations écrites et orales relatives à ce sous-thème.....	139
3.2.3.3.2. Synthèse des éléments du dossier relatifs à ce sous-thème	139
3.2.3.3.3. Avis et commentaires d'Est Ensemble.....	139
3.2.3.3.4. Appréciations de la commission d'enquête.....	139
3.2.3.3.5. Questions complémentaires de la commission d'enquête	139
3.2.3.4. Sous-thème relatif aux OAP Sectorielles ou Intercommunales.....	140
3.2.3.4.1. Analyse et synthèse des observations écrites et orales relatives à ce sous-thème.....	140
3.2.3.4.2. Synthèse des éléments du dossier relatifs à ce sous-thème	145
3.2.3.4.3. Avis et commentaires d'Est Ensemble.....	148
3.2.3.4.4. Appréciations de la commission d'enquête.....	149
3.2.3.4.5. Questions complémentaires de la commission d'enquête	149
3.2.4. Thème 4 : Densification, Habitat et Logements sociaux.....	151
3.2.4.1. Sous-thème relatif à la densification urbaine	151
3.2.4.1.1. Analyse et synthèse des observations écrites et orales relatives à ce sous-thème.....	151
3.2.4.1.2. Synthèse des éléments du dossier relatifs à ce sous-thème	155
3.2.4.1.3. Avis et commentaires d'Est Ensemble.....	155
3.2.4.1.4. Appréciations de la commission d'enquête.....	156
3.2.4.1.5. Questions complémentaires de la commission d'enquête	156
3.2.4.2. Sous-thème relatif à l'Habitat et au Logement Social.....	160
3.2.4.2.1. Analyse et synthèse des observations écrites et orales relatives à ce sous-thème.....	160
3.2.4.2.2. Synthèse des éléments du dossier relatifs à ce sous-thème	162
3.2.4.2.3. Avis et commentaires d'Est Ensemble.....	162
3.2.4.2.4. Appréciations de la commission d'enquête.....	163
3.2.4.2.5. Questions complémentaires de la commission d'enquête	163
3.2.5. Thème 5 : Protection des espaces boisés et paysagers	166
3.2.5.1. Sous-thème relatif aux cœurs d'îlots et lisières de jardin.....	166
3.2.5.1.1. Analyse et synthèse des observations écrites et orales relatives à ce sous-thème.....	166
3.2.5.1.2. Synthèse des éléments du dossier relatifs à ce sous-thème	167
3.2.5.1.3. Avis et commentaires d'Est Ensemble.....	169
3.2.5.1.4. Appréciations de la commission d'enquête.....	169
3.2.5.1.5. Questions complémentaires de la commission d'enquête	169
3.2.5.2. Sous-thème relatif aux Espaces Boisés Classés (EBC) et aux Espaces Paysagers Protégés (EPP).....	173
3.2.5.2.1. Analyse et synthèse des observations écrites et orales relatives à ce sous-thème.....	173
3.2.5.2.2. Synthèse des éléments du dossier relatifs à ce sous-thème	175
3.2.5.2.3. Avis et commentaires d'Est Ensemble.....	175

3.2.5.2.4. Appréciations de la commission d'enquête.....	176
3.2.5.2.5. Questions complémentaires de la commission d'enquête.....	176
3.2.6. Thème 6 : Zonage, règlement graphique et emplacements réservés.....	178
3.2.6.1. Sous-thème relatif aux changements de zonage.....	178
3.2.6.1.1. Analyse et synthèse des observations écrites et orales relatives à ce sous-thème.....	178
3.2.6.1.2. Synthèse des éléments du dossier relatifs à ce sous-thème.....	180
3.2.6.1.3. Avis et commentaires d'Est Ensemble.....	181
3.2.6.1.4. Appréciations de la commission d'enquête.....	181
3.2.6.1.5. Questions complémentaires de la commission d'enquête.....	182
3.2.6.2. Sous-thème relatif aux Emplacements Réservés (ER).....	185
3.2.6.2.1. Analyse et synthèse des observations écrites et orales relatives à ce sous-thème.....	185
3.2.6.2.2. Synthèse des éléments du dossier relatifs à ce sous-thème.....	186
3.2.6.2.3. Avis et commentaires d'Est Ensemble.....	186
3.2.6.2.4. Appréciations de la commission d'enquête.....	186
3.2.6.2.5. Question complémentaire de la commission d'enquête.....	187
3.2.7. Thème 7 : le règlement écrit.....	189
3.2.7.1. Analyse et synthèse des observations écrites ou orales relatives à ce thème.....	189
3.2.7.2. Synthèse des éléments du dossier relatifs à ce thème.....	193
3.2.7.3. Avis et commentaires d'Est Ensemble.....	194
3.2.7.4. Appréciations de la commission d'enquête.....	194
3.2.7.5. Questions complémentaires de la commission d'enquête.....	195
3.2.8. Thème N° 8 : Mobilité et stationnement.....	199
3.2.8.1. Sous-thème relatif aux mobilités et circulations douces.....	199
3.2.8.1.1. Analyse et synthèse des observations écrites et orales relatives à ce sous-thème.....	199
3.2.8.1.2. Synthèse des éléments du dossier relatifs à ce sous-thème.....	200
3.2.8.1.3. Avis et commentaires d'Est Ensemble.....	201
3.2.8.1.4. Appréciations de la commission d'enquête.....	201
3.2.8.1.5. Questions complémentaires de la commission d'enquête.....	201
3.2.8.2. Sous-thème relatif aux circulations et parkings.....	205
3.2.8.2.1. Analyse et synthèse des observations écrites et orales relatives à ce sous-thème.....	205
3.2.8.2.2. Synthèse des éléments du dossier relatifs à ce sous-thème.....	206
3.2.8.2.3. Avis et commentaires d'Est Ensemble.....	208
3.2.8.2.4. Appréciations de la commission d'enquête.....	208
3.2.8.2.5. Questions complémentaires de la commission d'enquête.....	209
3.2.9. Thème N° 9 : Les autres thématiques.....	212
3.2.9.1. Sous-thème relatif à la qualité des dossiers mis à l'enquête.....	212
3.2.9.1.1. Analyse et synthèse des observations écrites et orales relatives à ce sous-thème.....	212
3.2.9.1.2. Synthèse des éléments du dossier relatifs à ce sous-thème.....	212
3.2.9.1.3. Avis et commentaires d'Est Ensemble.....	212
3.2.9.1.4. Appréciations de la commission d'enquête.....	213
3.2.9.1.5. Questions complémentaires de la commission d'enquête.....	213
3.2.9.2. Sous-thème relatif aux risques divers (PPRN, PPRT, etc...).....	215
3.2.9.2.1. Analyse et synthèse des observations écrites et orales relatives à ce sous-thème.....	215
3.2.9.2.2. Synthèse des éléments du dossier relatifs à ce sous-thème.....	215
3.2.9.2.3. Avis et commentaires d'Est Ensemble.....	216
3.2.9.2.4. Appréciations de la commission d'enquête.....	216
3.2.9.2.5. Question complémentaire de la commission d'enquête.....	217
3.2.9.3. Sous-thème relatif à la consommation des espaces naturels et agricoles.....	218
3.2.9.3.1. Analyse et synthèse des observations écrites et orales relatives à ce sous-thème.....	218
3.2.9.3.2. Synthèse des éléments du dossier relatifs à ce sous-thème.....	219
3.2.9.3.3. Avis et commentaires d'Est Ensemble.....	220
3.2.9.3.4. Appréciations de la commission d'enquête.....	221
3.2.9.3.5. Questions complémentaires de la commission d'enquête.....	221

4. AVIS ET CONCLUSIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE SUR LE PROJET DE PLUI D'EST ENSEMBLE.....225

4.1. HISTORIQUE DE L'ELABORATION DU PROJET DE PLUI D'EST ENSEMBLE.....	227
4.2. LES OBJECTIFS DU PROJET DE PLUI D'EST ENSEMBLE.....	227
4.2.1.1. Le rapport de présentation.....	228
4.2.1.2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).....	228
4.2.1.3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).....	229
4.2.1.3.1. Les OAP « thématiques ».....	229
4.2.1.3.2. Les OAP « territoires ».....	230
4.2.1.3.3. Les OAP « sectorielles ».....	231
4.2.1.4. Le règlement.....	231
4.2.1.4.1. Le règlement graphique.....	231
4.2.1.4.2. Le règlement écrit.....	232
4.2.1.4.3. Les annexes au règlement écrit.....	234

4.2.1.5.	Les annexes.....	234
4.2.1.5.1.	Plan réseau assainissement Est Ensemble	234
4.2.1.5.2.	Règlement service assainissement d'Est Ensemble	234
4.2.1.5.3.	Règlement service assainissement Seine-Saint-Denis (Février 2014).....	235
4.3.	LE CADRE JURIDIQUE DE CE PROJET DE PLUI D'EST ENSEMBLE	236
4.4.	LES AVIS EXPRIMES AVANT L'ENQUETE PUBLIQUE	237
4.4.1.	<i>Les avis des Personnes Publiques Associées (PPA)</i>	237
4.4.2.	<i>L'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe)</i>	237
4.4.3.	<i>Les avis des 9 communes constituant le territoire d'Est Ensemble</i>	237
4.5.	LES AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE.....	238
4.5.1.	<i>Sur les avis de la MRAe</i>	238
4.5.2.	<i>Sur les avis des PPA</i>	250
4.5.2.1.	Etat : avis favorable avec réserves	250
4.5.2.2.	Inspection Générale des Carrières : avis défavorable.....	256
4.5.2.3.	SNCF : non renseigné	256
4.5.3.	<i>Sur les avis des communes</i>	257
4.5.3.1.	Commune de Bagnolest.....	257
4.5.3.2.	Commune de Bobigny	257
4.5.3.3.	Commune de Bondy	258
4.5.3.4.	Commune du Pré-Saint-Gervais	258
4.5.3.5.	Commune des Lilas.....	258
4.5.3.6.	Commune de Montreuil	259
4.5.3.7.	Commune de Noisy-le-Sec	259
4.5.3.8.	Commune de Romainville	260
4.5.3.9.	Commune de Pantin.....	260
4.5.4.	<i>Sur l'ensemble des observations recueillies au cours de l'enquête</i>	261
4.5.5.	<i>Sur chacun des thèmes recueillis par la commission d'enquête</i>	262
4.5.5.1.	Sur la concertation avant l'enquête et la publicité au cours de l'enquête	262
4.5.5.1.1.	S'agissant de la concertation menée avant l'enquête	262
4.5.5.1.2.	S'agissant de la publicité de l'enquête	262
4.5.5.2.	Sur le patrimoine bâti et paysager.....	263
4.5.5.2.1.	S'agissant du patrimoine bâti	263
4.5.5.2.2.	S'agissant du patrimoine paysager.....	264
4.5.5.3.	Sur les orientations d'aménagement et de programmation.....	265
4.5.5.3.1.	S'agissant des généralités sur les OAP	265
4.5.5.3.2.	S'agissant des OAP Thématiques	265
4.5.5.3.3.	S'agissant des OAP Territoires	265
4.5.5.3.4.	S'agissant des OAP Sectorielles ou Intercommunales.....	266
4.5.5.4.	Sur la densification, l'habitat et le logement social.....	266
4.5.5.4.1.	S'agissant de la densification urbaine	266
4.5.5.4.2.	S'agissant de l'habitat et du logement social	266
4.5.5.5.	Sur la protection des espaces boisés et paysagers	266
4.5.5.5.1.	S'agissant des cœurs d'ilots et lisières de jardins (CIL).....	266
4.5.5.5.2.	S'agissant des espaces boisés classés (EBC) et des Espaces Paysagers Protégés (EPP).....	267
4.5.5.6.	Sur le zonage, le règlement graphique et les emplacements réservés.....	267
4.5.5.6.1.	S'agissant des changements de zonage	267
4.5.5.6.2.	S'agissant des emplacements réservés	268
4.5.5.7.	Sur le règlement écrit	269
4.5.5.8.	Sur la mobilité et le stationnement	270
4.5.5.8.1.	S'agissant des mobilités et circulations douces.....	270
4.5.5.8.2.	S'agissant des circulations et parkings.....	270
4.5.5.9.	Sur les autres thèmes retenus par la commission d'enquête.....	271
4.5.5.9.1.	S'agissant de la qualité des dossiers mis à l'enquête.....	271
4.5.5.9.2.	S'agissant des risques divers : PPRN, PPRT, etc.....	271
4.5.5.9.3.	S'agissant de la consommation des espaces naturels et agricoles	271
4.6.	AVIS SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE	271
4.7.	CONCLUSIONS DE LA COMMISSION SUR LE PROJET DE PLUI D'EST ENSEMBLE	272





Pièces jointes

Les pièces jointes n'existant qu'en un seul exemplaire, sont adressées, avec le rapport original, à la seule autorité organisatrice de l'enquête.

- Pièce 1** : Décision N°E19000021/93 du 10 juillet 2019 de M. le Premier vice-président délégué du tribunal administratif de Montreuil et à la demande du président de l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble Grand Paris, désignant une commission d'enquête composée de 5 membres pour procéder à une enquête publique ayant pour objet l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal d'Est Ensemble ;
- Pièce 2** : Arrêté N°2019-1207 du président de l'EPT Est Ensemble, publié le 16 septembre 2019, prescrivant : « l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (valant zonages « assainissement » et « eaux pluviales ») de l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble ;
- Pièce 3** : Dossier d'enquête papier du projet de PLUI de l'EPT Est Ensemble mis en place dans les 9 communes membres de l'EPT Est Ensemble et au siège de l'enquête à Romainville ;
- Pièce 4** : Exemplaire de l'affiche mise en place à l'entrée des mairies des 9 communes membres de l'EPT Est Ensemble et au siège de l'enquête à Romainville ;
- Pièce 5** : Photos prises par le président de la commission d'enquête à l'occasion des permanences effectuées en « *doublure* » avec des membres de la commission d'enquête ;
- Pièce 6** : Copies des parutions dans les journaux avant l'enquête et dans les 8 premiers jours de celle-ci ;
- Pièce 7** : Certificats d'affichage du président d'Est Ensemble et des 9 maires des communes membres de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Est Ensemble ;
- Pièce 8** : Capture d'écran du site internet d'Est Ensemble permettant de consulter et télécharger l'ensemble du dossier d'enquête ;
- Pièce 9** : Capture d'écran du site internet de l'hébergeur d'Est Ensemble permettant de télécharger le dossier d'enquête et d'accéder au registre dématérialisé ;
- Pièce 10** : Copies des 7 panneaux d'expositions retraçant l'élaboration et le contenu du projet de PLUI sous forme de kakémonos ;
- Pièce 11** : Captures d'écran du site internet de chacune des communes membres de l'EPT Est Ensemble résumant le projet du PLUI et annonçant l'enquête publique ;
- Pièce 12** : PowerPoint ayant servi de présentation du PLUi d'Est Ensemble lors de la réunion de la commission d'enquête le 13 septembre 2019 ;
- Pièce 13** : Copies de la lettre d'organisation et de la lettre fixant le déroulement de la réunion publique d'information et d'échange du 24 octobre 2019 ;
- Pièce 14** : Verbatim et résumé du déroulement de la réunion publique d'information et d'échange du 24 octobre 2019 ;
- Pièce 15** : Ensemble des registres papier mis en place au siège de l'enquête et dans chacune des 9 communes membres de l'EPT Est Ensemble ;
- Pièce 16** : Lettre du président de la commission d'enquête sollicitant un report du délai

- de remise du rapport d'enquête ;
- Pièce 17** : Lettre du président d'Est Ensemble accordant un délai de remise du rapport d'enquête ;
- Pièce 18** : Lettre d'envoi du procès-verbal de synthèse de fin d'enquête signé conjointement par le président de la commission d'enquête et le représentant d'Est Ensemble ;
- Pièce 19** : Mémoire en réponse d'Est Ensemble.





ANNEXES

Deux annexes **qui font partie intégrante du rapport** regroupent la synthèse de l'ensemble des observations, courriers et courriels recueillis au cours de cette enquête est jointe à ce rapport.

Ces observations, courriers et courriels mentionnent le ou les thèmes auxquels ils font référence et comportent les réponses d'Est Ensemble à chacune des observations déposées sur les registres papier ou sur le registre dématérialisé.





PRESENTATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1.1. Objet du projet d'enquête publique

1.1.1. Historique des faits

Dans le cadre de la mise en place de la métropole du Grand Paris, la loi NOTRE au 1er janvier 2016 a transféré la compétence relative aux PLU communaux aux Etablissements Publics Territoriaux (EPT) regroupant les communes intéressées.

L'EPT « Est Ensemble », créé par un décret du 11 décembre 2015, a succédé à la communauté d'agglomération « Est Ensemble » elle-même créée par arrêté préfectoral du 17 décembre 2009, et déjà composée des 9 communes suivantes de Seine-Saint-Denis : Bagnolet, Bobigny, Bondy, Le Pré Saint Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy le Sec, Pantin et Romainville.

Son siège est situé 100 avenue Gaston Roussel à 93232 Romainville

Ainsi, dans les conditions prévues aux articles L.141-10 à L.141-17 du code de l'urbanisme, l'EPT Est Ensemble est devenu l'autorité compétente pour élaborer de plein droit, en lieu et place des communes membres, un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)

Les élus des communes membres ont bénéficié d'une présentation de la démarche le 10 janvier 2017

La démarche de mise en œuvre du PLUi a été présentée le 22 février 2017, au Comité des Maires mis en place dès la création de l'EPT Est Ensemble.

Le 21 juin 2017 marque un point d'étape de lancement de la procédure d'élaboration sur la structure du PADD.

Par délibération du 4 juillet 2017, le Conseil de Territoire d'Est Ensemble, a prescrit le lancement de la procédure d'élaboration de son PLUi.

Le 7 novembre 2018 ont été présentés en Conseil du Territoire, les enjeux du diagnostic et les grandes orientations du PADD.

Le 10 avril 2019 ont suivi les OAP et les grands principes du Règlement et zonages

Le 15 mai 2019, après avoir tiré le bilan de la concertation, (juillet 2017 à novembre 2018 pour le PADD, puis de décembre 2018 à mai 2019 pour les OAP, règlement et zonages), le projet de PLUi est arrêté en Conseil de territoire.

Le 16 septembre 2019 : arrêté du Président de l'EPT Est Ensemble portant ouverture de l'enquête publique du 7 octobre 2019 au 7 novembre 2019.

Concernant les travaux d'élaboration du PLUi on ne peut citer toutes les dates très nombreuses des réunions des acteurs du portage technique du projet, sinon les deux réunions plénières des PPA (une soixantaine d'organismes) les 10 octobre 2018 (sur le PADD), et le 5 avril 2019 (sur les OAP).

1.1.2. Les objectifs du projet de PLUI

En conformité avec le code de l'urbanisme, le PLUi d'Est Ensemble comporte 4 documents principaux et est complété par des annexes :

- Un rapport de présentation ;
- Un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;
- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- Un règlement en deux parties : Un règlement graphique comportant notamment le plan de zonage général décliné pour les 9 communes et un règlement écrit avec une annexe patrimoniale par commune.

Le PLUi vaut également plan de zonage d'assainissement et d'eaux pluviales sur l'ensemble du territoire d'Est Ensemble.

1.1.2.1. Le rapport de présentation

Le rapport de présentation comporte quatre thématiques réparties en 4 tomes :

➤ **« Diagnostic »**

Ce premier tome fait la présentation géographique du territoire et le place dans la Métropole du Grand Paris.

Il rappelle les documents cadres et supra-communaux avec lesquels le PLUi doit être compatible :

- Au niveau régional : Le Schéma Directeur de la Région Île de France (SDRIF), le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) et le Plan de Déplacements Urbains d'Île de France (PDUiF) ;
- Au niveau territorial : Le Plan Local de Déplacements, le Programme Local de l'Habitat, le Schéma de Développement Economique, la Trame Verte et Bleue, le Plan Climat Air Energie et le Schéma de Politique Culturelle.

Il réalise ensuite :

- Le « Diagnostic territorial » : Un point historique, l'occupation du sol et son évolution déclinées par commune, les densités bâties, les formes urbaines et architecturales, le patrimoine, les équipements et services, le commerce, l'analyse des mobilités et des infrastructures de transport et des mobilités actives, le stationnement, et enfin les sites de projets.
- Le « Diagnostic socio-économique » : La démographie et les habitants, la structure par âge et des ménages, les caractéristiques socio-économiques, les caractéristiques et l'occupation du parc de logements, l'équilibre social de l'habitat, le nombre d'emploi, le taux d'emploi et enfin la taille des établissements et les entreprises.

➤ **« Etat initial de l'environnement »**

Ce deuxième tome traite les différents aspects concernant l'environnement puis en tire les enjeux potentiels :

- Le milieu physique : Topographie, climat et géologie
- Le patrimoine paysager : Les unités paysagères, les entrées de ville, le patrimoine bâti et le patrimoine archéologique ;
- Le patrimoine naturel : L'intérêt écologique du territoire et l'eau ;
- Les risques de nuisances : Risques naturels, risques technologiques, nuisances sonores, pollution lumineuse, risque d'exposition au plomb, les sites et sols pollués, la gestion des déchets ;
- Air – Climat – Energie : Qualité de l'air, bilan des consommations énergétiques, potentiel de développement des énergies renouvelables, l'effet « Ilot de chaleur urbain » et la lutte contre le réchauffement climatique.

➤ **« Justifications des choix »**



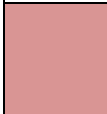
Ce troisième tome justifie les choix retenus pour établir le PADD, les OAP et el règlement :

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
Le scénario de développement retenu dans le PADD est encadré par les objectifs des documents cadres cités dans le diagnostic.
Le PADD doit également répondre aux sept grandes orientations inscrites dans la délibération prescrivant l'élaboration du PLUi (fil conducteur) :
 1. Révéler les richesses d'Est ensemble en s'appuyant sur la dynamique de territoires dits « d'entraînement » aux potentialités et aux spécificités distinctes : la Plaine de l'Ourcq organisée autour du canal de l'Ourcq, les Portes avec leurs Faubourgs et enfin, le Parc des Hauteurs situé sur le plateau et la Corniche des Forts.
 2. Respecter les identités des villes et des quartiers.

3. S'appuyer sur l'ambition de Fabrique urbaine d'Est Ensemble pour construire une ville multifonctionnelle où l'habitat et les activités se côtoient pour assurer l'animation de la ville, l'accès aux emplois et aux services des habitants.
4. Lutter contre les fractures urbaines (physiques, sociales et économiques).
5. Développer un urbanisme vecteur de transition écologique et favorable à la santé.
6. Développer la Fabrique d'innovation d'Est Ensemble pour « aménager autrement ».
7. Faire rayonner le territoire dans la métropole, agir en faveur du rééquilibrage des territoires et participer au développement métropolitain.

Le PADD doit enfin prendre en compte les conclusions du diagnostic en fonction de cinq thématiques :

1. Populations, logements équipements et densités.
 2. Economie et emplois.
 3. Environnement, santé et énergie.
 4. Mobilités et coupures urbaines.
 5. Paysage, patrimoine et citoyenneté.
- Les Opérations d'Aménagement et de Programmation
La justification de la cohérence des OAP est organisée selon la structure des thématiques abordées par le PADD.
A noter que toutes les orientations du PADD ne peuvent pas être déclinées dans des OAP.
 - Le règlement
La justification de la cohérence du règlement est organisée selon la structure des thématiques abordées par le PADD.
 - **« Evaluation environnementale »**
Ce dernier tome décrit dans le détail, pour chacun des documents réglementaires du PLUi, leur incidence en fonction de 5 thèmes retenus :

Thèmes	Evaluation de l'incidence
Eau et ressources naturelles	
Patrimoine naturel	
Patrimoine paysager	
Nuisances et risques	
Energie et climat.	
	
	Incidence positive
	Incidence indéterminée
	Incidence nulle
	Incidence négative

Est Ensemble en tire les conclusions suivantes :

« Le territoire d'Est Ensemble a fait le choix d'élaborer un document d'urbanisme intégrant les enjeux et défis du dérèglement climatique en estimant qu'il était temps non seulement d'amorcer la transition vers la sobriété et l'autonomie énergétique du territoire, mais aussi d'anticiper les conséquences des choix du territoire en matière d'aménagement et d'intégrer les nouveaux modes de vie urbains. Au travers de son PLUi, Est Ensemble considère que la préservation de l'environnement est une ambition globale, un objectif transversal qui recoupe l'ensemble des orientations et règles d'urbanisme édictées au sein du document d'urbanisme.

Tout au long de l'élaboration du projet, Est Ensemble et les Villes ont travaillé avec Espace Ville, Biotope, les personnes publiques associées, les associations et les habitants pour éviter et réduire les incidences négatives pouvant être induites par la mise en œuvre d'un document d'urbanisme. De ce travail en résulte notamment une absence de consommation d'espaces naturels ou agricoles, le PLUi protégeant plus d'espaces que la totalité des espaces agricoles, naturels et espaces verts identifiés dans le mode d'occupation des sols 2017.

Sur l'aspect environnemental, le PLUi prévoit de nombreuses mesures destinées à renforcer la nature en ville via la préservation de l'existant mais aussi la création de nouveaux espaces verts, la désartificialisation et la dés-imperméabilisation des espaces publics et leur renaturation.

Ces mesures concourront non seulement à pérenniser et renforcer les supports d'accueil pour la nature en ville mais permettront également d'assurer les différents services écosystémiques urbains sur lesquels s'appuie Est Ensemble pour rendre son territoire plus résilient face au changement climatique : formation d'îlots de fraîcheur, captation du carbone atmosphérique, amélioration de la qualité de l'air, atténuation des nuisances sonores et amélioration du confort urbain, gestion des eaux pluviales, etc.

Toutefois, bien que l'environnement et l'adaptation du changement climatique aient orienté les choix d'Est Ensemble en matière d'urbanisation, il subsiste des incertitudes concernant notamment :






- La disponibilité future de la ressource en eau pour l'alimentation en eau potable au regard de la densité minimale d'habitants attendus à l'horizon 2030 (augmentation minimale de 15%) ;
- La capacité des réseaux d'assainissement à réceptionner et traiter les volumes supplémentaires d'eaux usées si la densité d'habitants augmente sur Est Ensemble.

En conclusion, le PLUi d'Est Ensemble devrait permettre de préserver les enjeux environnementaux de son territoire, voire à les renforcer dans certains cas malgré la présence d'incidences incertaines liées à la hausse démographique de la population.

1.1.2.2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le projet d'aménagement et de développement durable est le **document politique, stratégique, et central** du PLUi.

Pour l'avenir du territoire, le PADD s'articule autour de 3 axes de développement déclinés en 5 thématiques :

	Est Ensemble : vers une ville renaturée et de qualité pour tous	Est Ensemble : l'humain et le vivre ensemble au cœur du projet	Est Ensemble : l'héritage, la résilience et la transition écologique comme moteurs d'une évolution maîtrisée
 Populations Logements Equipements Densités	Affirmer les mixités fonctionnelles et les diversités des formes d'habitat (diversités urbaine et de l'habitat, intégration urbaine et renouvellement urbain, mixité fonctionnelle et vie urbaine)	Répondre qualitativement aux besoins des populations et favoriser leurs mixités (qualité de l'habitat, mixité sociale et générationnelle, offre en équipements, commerces et services)	Maîtriser l'évolution du territoire (encadrement des mutations urbaines, localisation des polarités et équilibre du territoire, dimension humaine et diversité urbaine) p.32
 Economie et emplois	Cultiver une identité économique équilibrée et diversifiée (rééquilibrage économique, attractivité du territoire, territoire de fabriques et besoins induits)	Rapprocher la formation et l'emploi (offre de formation, développement de l'emploi et accompagnement des entreprises)	Favoriser et initier l'innovation et l'expérimentation sur le territoire (innovation économique, innovation écologique, innovation et développement de la logistique urbaine)
 Environnement Santé Energie	Intégrer la nature en ville et la biodiversité dans la conception urbaine et l'aménagement pour renforcer la résilience du territoire (renaturation et place de l'eau en milieu urbain, place de la biodiversité en ville, continuités écologiques)	Agir pour un environnement vecteur de santé publique (amélioration du bien-être, lutte contre les nuisances et pollutions, prise en compte des risques)	Rendre le territoire résilient face au dérèglement climatique (transition énergétique et lutte contre le dérèglement climatique, prise en compte et adaptation au dérèglement climatique)
 Mobilités et coupures urbaines	Favoriser à court et moyen termes l'amélioration et la création de transports collectifs (développement des transports collectifs, renforcement de l'offre existante, conditions à l'évolution urbaine)	Développer et diversifier les moyens de se déplacer (mobilités apaisées, mobilités actives, mobilités diverses)	Réduire l'impact des coupures urbaines et améliorer les espaces déqualifiés du territoire (liens et franchissements, bassin de vie, franges et entrées du territoire)
 Paysages Patrimoine Citoyenneté	Valoriser et développer les qualités architecturales paysagères et urbaines dans les projets (qualité architecturale, paysagère et urbaine, qualité architecturale et environnementale, qualité du grand paysage)	Valoriser les pratiques et initiatives citoyennes dans les usages et l'évolution du territoire (appropriation du territoire par les populations et lien social, concertation et implication des citoyens dans l'évolution du territoire)	Valoriser le patrimoine existant et l'histoire du territoire (marqueurs historiques, patrimoine évolutif)

Le PADD est ensuite décliné d'une part dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation et d'autre part dans les deux parties du Règlement (Graphique et écrit).

1.1.2.3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Ces OAP sont classées en trois catégories : OAP « thématiques », « territoires » et « sectorielles »

1.1.2.3.1. Les OAP « thématiques »

Elles ont pour objectif de détailler les moyens de mise en œuvre des objectifs du PADD et de rendre prescriptif certains éléments des politiques publiques sectorielles et thématiques, en les spatialisant et en prenant en compte les différents contextes locaux sur Est Ensemble.

Ainsi, chacune des 5 grandes thématiques abordées dans le PADD a été précisée à travers 5 OAP thématiques. Afin de répondre à la diversité des enjeux propres à chaque thématique, 9 sujets thématiques ont été traités :



Thématique : Habitat

- **Sujet 1** : Mixité sociale et diversification de l'offre de logements
- **Sujet 2** : Qualité de l'habitat



Thématique : Economie et commerces

- **Sujet 1** : Dynamique des espaces économiques
- **Sujet 2** : Organisation de l'armature commerciale



Thématique : Environnement

- **Sujet 1** : Biodiversité, nature et eau en ville
- **Sujet 2** : Santé, risques et nuisances
- **Sujet 3** : Energie et climat



Thématique : Mobilités

- **Sujet** : Liaisons et mobilités actives



Thématique : Patrimoine et paysages

- **Sujet 1** : Protection et valorisation du patrimoine
- **Sujet 2** : Prise en compte et mise en valeur des paysages

1.1.2.3.2. Les OAP « territoires »

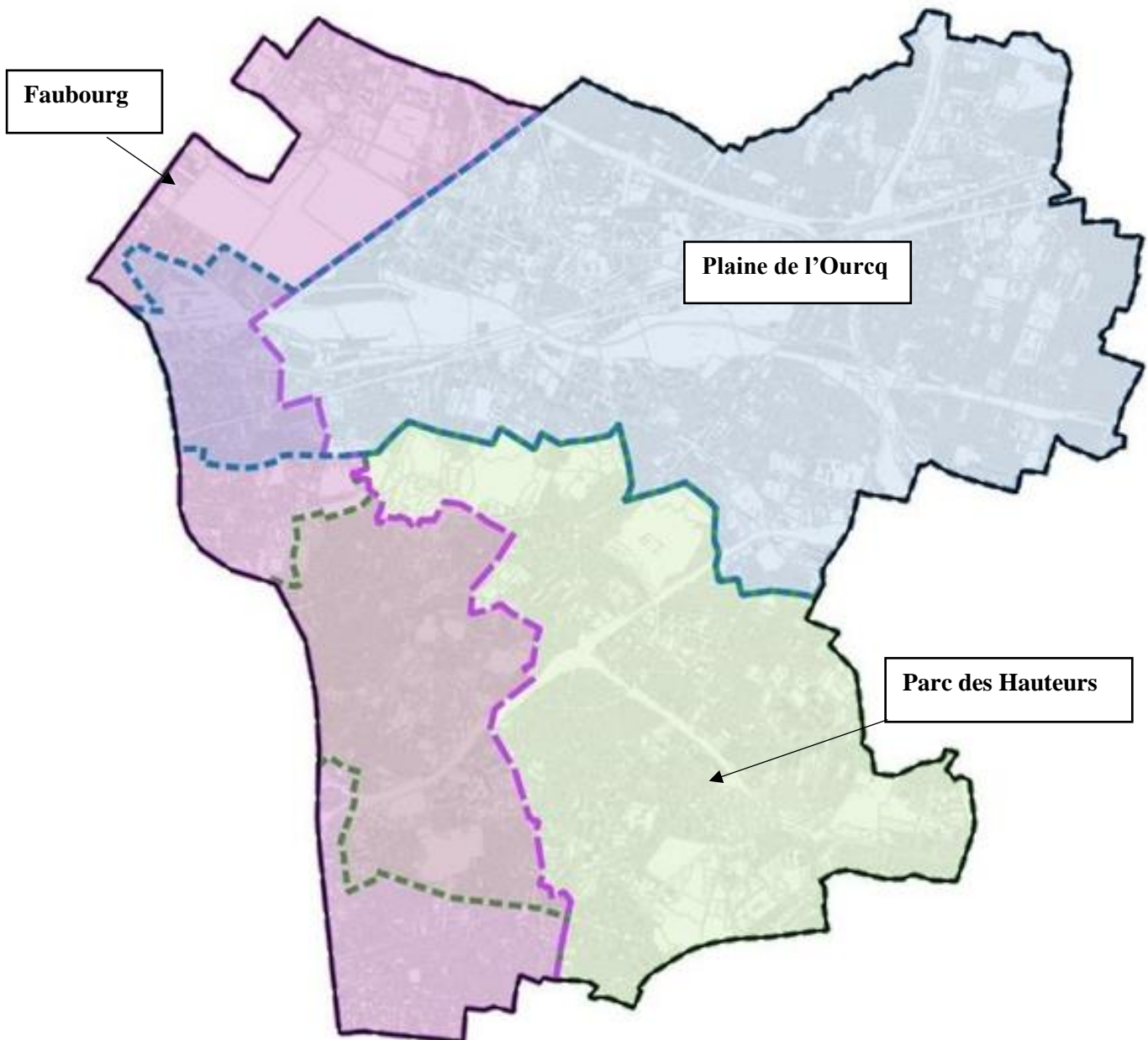
Au-delà de venir préciser et compléter les orientations du PADD et de les rendre opposables, elles permettent d'avoir une échelle intermédiaire entre le PADD à l'échelle d'Est Ensemble et les OAP sectorielles à l'échelle de zooms opérationnels. L'articulation entre les projets sectoriels et les grandes continuités du territoire (projets de transports, continuités écologiques...) est ainsi garantie à travers ce type d'OAP.

Est Ensemble est composé de 3 « territoires d'entraînement », issus de sa géographie et de l'histoire de son développement :

La Plaine de l'Ourcq, structurée autour de son canal, à la fois patrimoine paysager singulier et lieu de promenade, constitue une entité exceptionnelle à l'échelle du Grand Paris. Marquée par ses grandes infrastructures routières et ferrées, ses activités économiques, son histoire industrielle et son héritage patrimonial, elle connaît depuis plusieurs années une dynamique de projets parmi les plus fortes au niveau de la Métropole et cela va s'amplifier encore dans les années à venir. Le canal à grand gabarit traversant le territoire est aussi une ressource de transport fret et passagers à réinvestir.

Le Faubourg, territoire de première couronne de l'agglomération parisienne allant de Pantin à Montreuil, se caractérise par un tissu d'habitat collectif avec une forte mixité sociale et fonctionnelle et fait l'objet de changements au niveau urbain et social. Il s'est historiquement construit sur une relation ambivalente avec Paris, entre proximité et rupture urbaine, par la présence des fortifications puis du périphérique. L'activité économique, à dominante artisanale et de services, est très imbriquée dans le tissu urbain. En raison de l'histoire parfois très ancienne de l'urbanisation de ce territoire et des fortes coupures liées à la présence du périphérique et de ses portes en limite Ouest, la dynamique de mutation de la proche couronne en cours sur ce secteur doit être mise en œuvre par des projets urbains alliant la requalification des infrastructures de transport routier et l'amélioration de la qualité des espaces publics, le renouvellement urbain et la résorption de l'habitat indigne, ainsi que le maintien du rôle économique de ce territoire, en lien avec Paris.

Le Parc des Hauteurs, correspond au secteur géographique du Plateau de Romainville et ses corniches. Constitué d'un tissu urbain mixte, il se caractérise par un chapelet d'espaces verts remarquables en rebord de plateau à valoriser et des vues à 360 ° sur la métropole. Lieu d'urbanisation plus tardive, l'arrivée de transports urbains structurants comme les extensions de la Ligne 11 du métro et du tramway T1 est aujourd'hui l'occasion de mailler plus harmonieusement ce territoire pour partie enclavé, et de proposer un modèle de développement améliorant le cadre de vie quotidien et renouant avec le grand paysage et la nature en ville.



1.1.2.3.3. Les OAP « sectorielles »

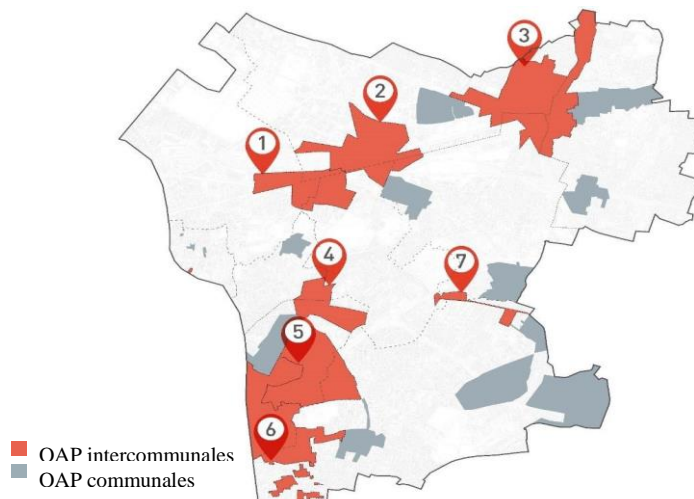
Il s'agit des orientations d'aménagement et de programmation dont l'échelle est la plus fine. Elles viennent traduire les orientations du PADD et décliner localement les orientations des OAP thématiques et Territoires.

Les OAP sectorielles visent à encadrer les projets, plus ou moins fortement en fonction de la maîtrise sur le secteur et de manière adaptée en fonction de leur niveau de maturation, sur des périmètres qui peuvent être sur une commune ou à l'intersection de plusieurs communes.

Elles ont ainsi pour rôle de fixer le parti d'aménagement sur un secteur précis et de venir compléter les dispositions réglementaires en spatialisant ou en définissant des modalités de mise en œuvre de certaines règles.

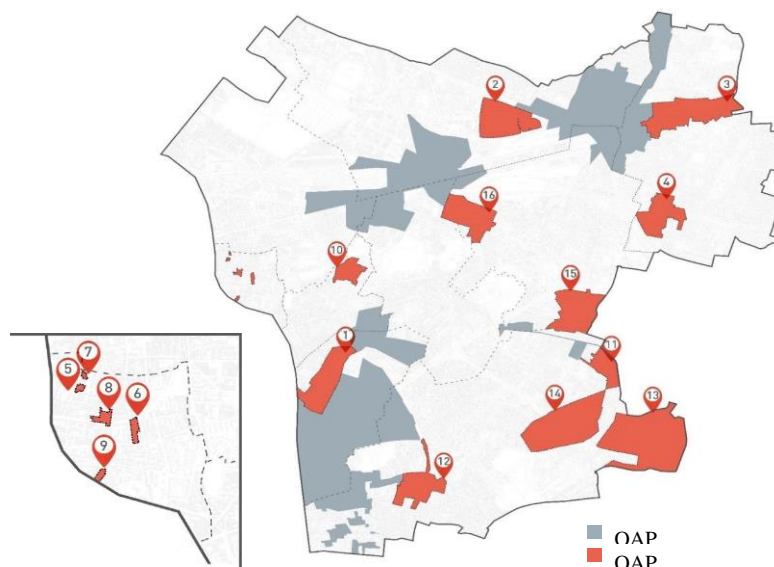
On retrouve des OAP portant sur des secteurs de reconversion, de renouvellement urbain, de revalorisation des cœurs de ville, d'aménagement autour des gares, de requalification urbaine et d'espace public, etc.

Elles sont composées de **7 OAP sectorielles intercommunales** :



1. **Raymond Queneau** (*Pantin/Romainville/Bobigny*)
2. **La Folie** (*Bobigny/Noisy-le-Sec/Romainville*)
3. **Pont de Bondy** (*Bondy/Bobigny/Noisy-le-Sec*)
4. **Serge Gainsbourg** (*Les Lilas/Bagnolet*)
5. **Noue Malassis** (*Montreuil/Bagnolet*)
6. **Faubourg-Fraternité-Coutures** (*Montreuil/Bagnolet*)
7. **Prolongement ligne 11** (*Montreuil/Noisy-le-Sec*)

Elles sont complétées par **16 OAP communales** :



Bagnolet

1. Cœur de Ville de Bagnolet

Bobigny

2. Hypercentre de Bobigny

Bondy

3. Avenue Gallieni
4. Gare de Bondy

Le Pré Saint-Gervais

5. 32 Stalingrad

6. Busso

7. Nodier

8. Îlot de l'Église

9. La Porte du Pré Saint-Gervais

Les Lilas

10. Fort de Romainville aux Lilas

Montreuil

11. Boissière Acacia

12. Croix de Chavaux

13. Morillon

14. Murs à pêches (4 Zooms)

Noisy-le-Sec

15. Gabriel Péri

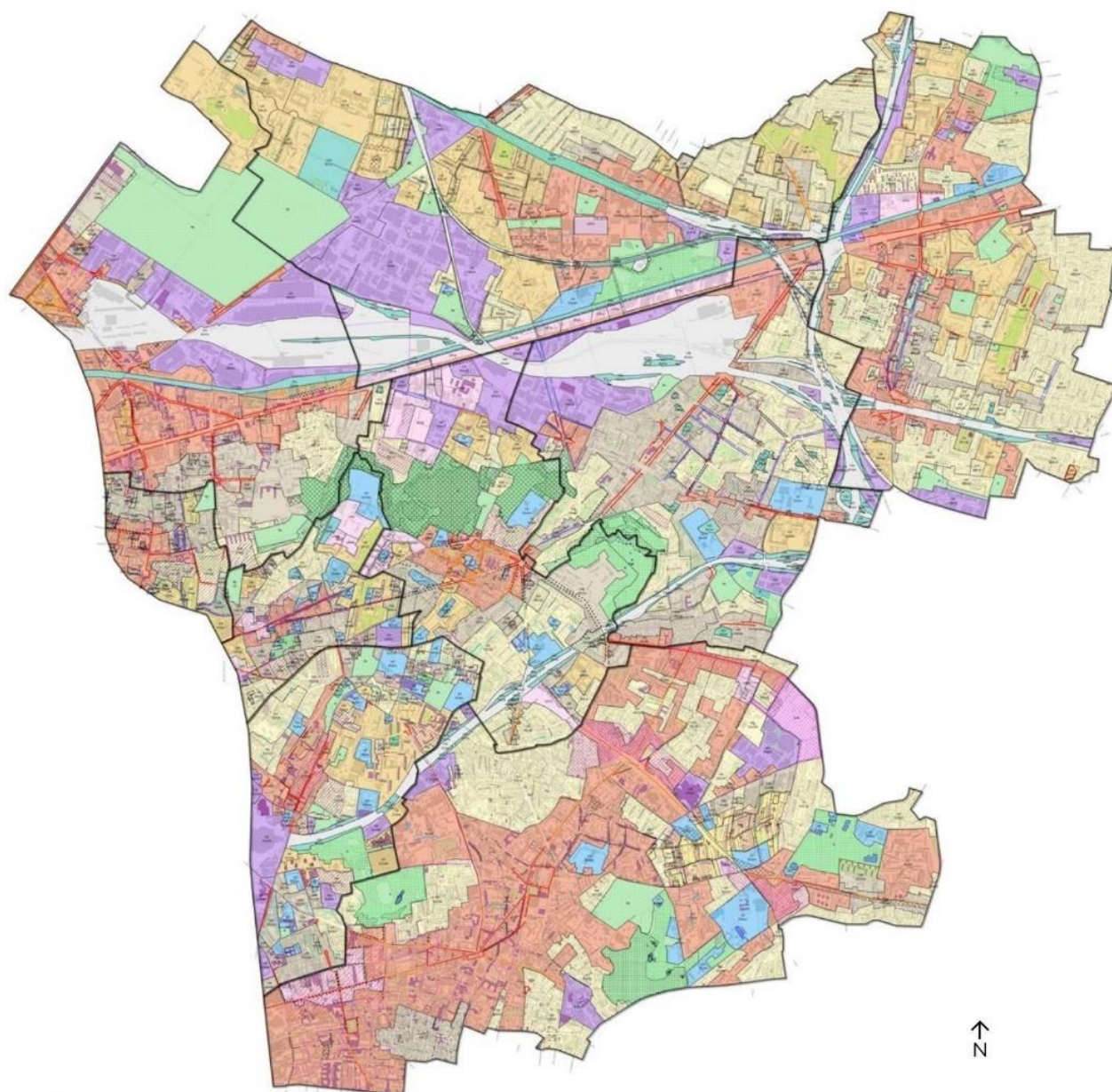
16. Plaine Ouest

1.1.2.4. Le règlement

Le règlement est divisé en une partie « graphique » et une partie « écrite ».

1.1.2.4.1. Le règlement graphique

Il comporte un plan de zonage couvrant l'ensemble du territoire d'« Est Ensemble » (Echelle 1 : 10000^{ème}) et un ou plusieurs zooms par commune (Echelles 1 : 5000^{ème}, 1 : 2500^{ème} et 1 : 2000^{ème})



- UC : Centralité
- UM : Zone Mixte
- UR : Résidentiel d'habitat collectif
- UH : Habitat pavillonnaire
- UP : Projets spécifiques
- UA : Activités économiques
- UE : Équipements
- UEi : Équipement (secteur pour les infrastructures de transport)
- UEv : Équipement (espaces verts urbains)
- A : Agricole
- N : Naturelle

250 0 250 500 750 1000 m



Ont été définies :

Des zones urbaines mixtes, avec un niveau de mixité différencié du plus élevé au moins élevé :

- La zone UC, qui correspond aux centralités du territoire existantes ou à créer ;
- La zone UM, qui correspond aux secteurs mixtes, située le plus souvent en transition entre les centralités et les quartiers pavillonnaires ou secteurs moins denses du territoire ;
- La zone UR, qui délimite les secteurs d'évolution, de réaménagement voire de renouvellement urbain à dominante d'habitat collectif.
- La zone UH, qui comprend les secteurs de préservation des formes urbaines existantes, qui n'ont pas vocation à évoluer vers une autre forme urbaine. Ce sont des secteurs d'apaisement.

Des zones urbaines fonctionnelles, avec des vocations spécifiques :

- La zone UA encadre les secteurs d'activités économiques du territoire. Les logements y sont interdits (en dehors de ceux liés aux activités) ;
- La zone UE regroupe les grandes emprises d'équipement du territoire. Elle comprend des sous-secteurs qui délimitent les équipements hospitaliers (UEh), les espaces verts urbains (UEv), les infrastructures (UEi).

Des zones de projet et de renouvellement urbain :

- Les zones UP encadrent les secteurs porteurs d'un projet particulier (ZAC, secteurs IMG, etc.). La définition de cette zone permet l'écriture d'un règlement spécifique adapté à la réalisation du projet.

Les zones naturelles et agricoles :

- La zone N regroupe les grands espaces naturels du territoire ;
- La zone A correspond aux Murs à pêches à Montreuil.

Ces plans de zonage précisent également :

- Les emplacements réservés ;
- Les linéaires commerciaux à protéger ou à créer au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme ;
- Les secteurs de projets faisant l'objet d'une OAP au titre de l'article L151-6 du code de l'urbanisme ;
- La protection du patrimoine bâti, urbain et paysager (Bâti ou ensemble bâti) au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ;
- Protections paysagères et environnementales (Espace paysager protégé, espace paysager des grandes résidences et espace paysager protégé participant à la gestion de l'eau, arbre remarquable et alignement d'arbres à préserver) au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Le règlement graphique comporte également les plans, à l'échelle 1 :10000^{ème}, suivants :

- Le plan du patrimoine bâti : Sur ce plan apparaissent les éléments ou ensembles patrimoniaux ainsi que leur niveau de protection, les murs et sentes à protéger au titre des dispositions de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.
- Le plan de stationnement : Sur ce plan apparaissent les dispositions spécifiques aux règles de stationnement, en fonction notamment du niveau de desserte constaté en transport en commun.
- Le plan des périmètres de mixité sociale : Sur ce plan apparaissent les secteurs de mixité sociale institués au titre des dispositions de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme et les emplacements réservés pour la réalisation de

logements sociaux au titre des dispositions de l'article L151-41 du code de l'urbanisme.

Enfin, il est complété par :

- Le plan des secteurs et des linéaires de hauteurs spécifiques : Sur ce plan à l'échelle 1/2000^{ème} apparaissent les filets de hauteurs de la ZAC Faubourg-Fraternité de Montreuil.
- Les plans des risques : Ces plans regroupent différents risques et nuisances sur certains territoires communaux qui devra par la suite être unifié à l'échelle territoriale.

1.1.2.4.2. Le règlement écrit

Ce règlement écrit est organisé en 7 parties :

- **Partie 1** : Les dispositions générales

Les dispositions générales présentent les réglementations, servitudes, dispositions, qui s'appliquent nonobstant les dispositions du PLUi. Outre les principales dispositions générales, il est rappelé que l'ensemble des servitudes qui figurent en annexe du PLUi (plan et tableau des servitudes) s'impose.

- **Partie 2** : Le dictionnaire du PLUi

Le dictionnaire du PLUi vise à faciliter l'application des règles du PLUi en définissant les éléments qui entrent dans la réglementation et en précisant les modes de calcul. Il permet par ailleurs de limiter les différences d'instruction d'une commune à une autre en proposant un référentiel commun.

Contrairement à un lexique, le document est structuré par thématique et non par ordre alphabétique. Les définitions et les modes de calcul proposés sont ventilés dans chaque partie (emprise au sol, hauteur etc.).

- **Partie 3** : Les dispositions communes

Les dispositions communes sont des dispositions transversales qui s'appliquent quelle que soit la zone du PLUi.

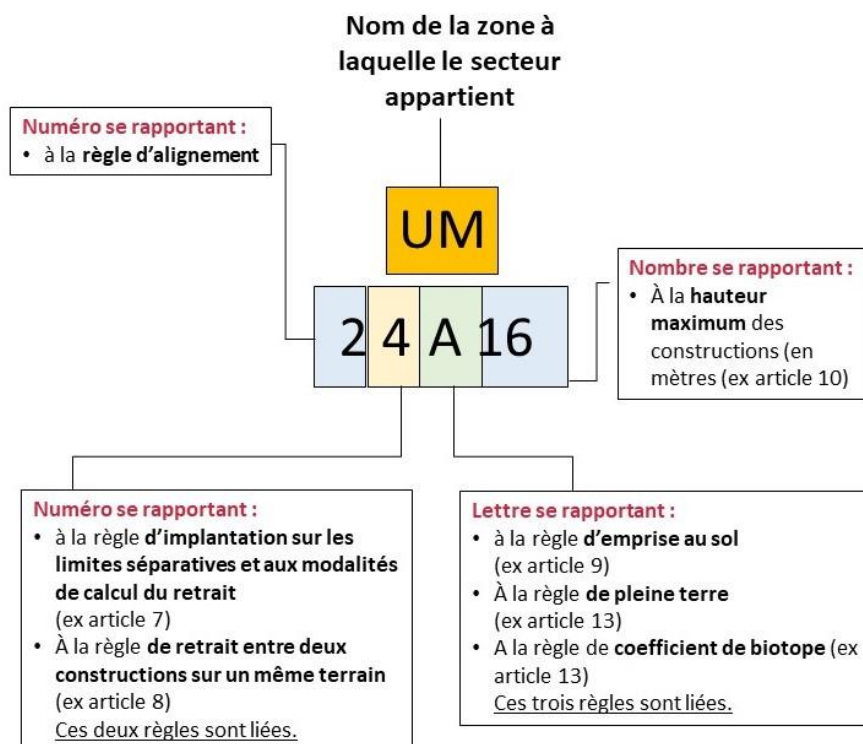
Elles sont à la fois graphiques (font l'objet d'une inscription spécifique sur le plan de zonage) et écrites.

Elles abordent les questions transversales liées à l'aspect extérieur des constructions, à la nature en ville et aux performances énergétiques et environnementales des constructions et des projets, à la protection des activités commerciales, au stationnement, aux conditions de desserte des terrains etc...

- **Partie 4** : Les dispositions applicables aux zones urbaines (hors zones spécifiques de projet)

Ce sont les dispositions qui s'appliquent aux zones UC, UM, UR, UH, UA et UE du PLUi. Cette partie s'organise en deux sous parties :

- Une fiche d'identité par zone qui définit, pour chaque zone, les objectifs du dispositif réglementaire ainsi que les destinations et sous destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions.
- Des fiches d'indices pour :
 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
 - L'implantation par rapport aux limites séparatives et implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain ;
 - L'emprise au sol des constructions et la nature en ville ;
 - La hauteur des constructions.



Ce système d'indices, complétant le nom de la zone dans le document graphique, a été mis en place pour faciliter la prise en compte des spécificités des différents quartiers du territoire au sein du PLUi, sans multiplier le nombre de secteurs au sein des zones urbaines.

La dénomination de chacun des secteurs identifiés au plan de zonage est donc issue d'une combinaison de plusieurs règles, établies à partir d'une typologie de tissus urbains visant à tenir compte de la vocation dominante de chacun des secteurs et à marquer la volonté de respecter les spécificités des tissus urbains et de conforter les caractéristiques morphologiques existantes : natures, densités, hauteurs, etc.

- **Partie 5** : Les dispositions applicables aux zones de projets

Les zones de projets disposent d'un règlement spécifique qui ne répond pas au système d'indices.

Ce dispositif particulier a été mis en place afin de préserver la réalisation de projets engagés, qui demandent un règlement spécifique.

Ces zones n'ont pas vocation à être pérenne dans le temps. Une fois le projet réalisé, le PLUi sera modifié pour supprimer la zone spécifique liée au projet, et le secteur sera réintégré dans le dispositif réglementaire général.

- **Partie 6** : Les dispositions applicables aux zones naturelles

Les zones naturelles disposent également d'un règlement ad-hoc, afin de mieux prendre en compte leurs spécificités et leurs enjeux, qui diffèrent des zones urbaines.

- **Partie 7** : Les dispositions applicables aux zones agricoles

A l'instar des zones naturelles, les zones agricoles bénéficient d'un règlement particulier.

1.1.2.4.3. Les annexes au règlement écrit

Ces annexes reprennent les « volets patrimoniaux » des PLU actuels de 8 communes (Bagnolet, Bobigny où il n'y a pas de volet patrimonial, Bondy, Le Pré Saint-Gervais, Les Lilas, Noisy-le-Sec, Montreuil, Pantin) et le projet de volet patrimonial de Romainville.

1.1.2.5. Les annexes

Le PLUi comporte 37 annexes dont les thèmes sont explicités dans la partie « Composition du dossier mis à la disposition de public ».

Trois documents ayant un rapport avec l'assainissement dans la partie « 7.2 - Annexes sanitaires d'Est Ensemble », sont décrits de façon plus détaillée ci-dessous puisque le PLUi vaut zonage d'assainissement et d'eaux pluviales au niveau de l'ensemble du territoire :

1.1.2.5.1. Plan réseau assainissement Est Ensemble



1.1.2.5.2. Règlement service assainissement d'Est Ensemble

Ce règlement comporte un préambule, onze chapitres et une annexe :

Chapitre I : Dispositions générales :

Projet du règlement, définition, compatibilité du règlement, catégorie d'eaux admises au déversement, secteur du réseau en système séparatif, secteur du réseau en système unitaire, déversements interdits, autorisation de branchement et de déversement, autorisation de branchement, autorisation de déversement et convention de déversement et autres prescriptions.

Chapitre II : Engagements du service public d'assainissement :

Définition du service, organisation du service public d'assainissement et les engagements du service.

Chapitre III : Les eaux usées domestiques :

Définition des eaux usées domestiques, obligation de raccordement, cas particulier des eaux usées industrielles assimilables domestiques, redevance d'assainissement et participation pour le financement de l'assainissement collectif.

Chapitre IV : Les eaux usées industrielles :

Définition des eaux industrielles, conditions d'admissibilité au réseau d'assainissement des eaux usées industrielles, convention de déversement des eaux industrielles, prélèvement et contrôle des eaux usées industrielles, obligation de prétraitement et redevance d'assainissement applicable aux établissements industriels.

Chapitre V : Les eaux pluviales :

Définition des eaux pluviales, possibilité de raccordement, obligation de maîtrise des ruissèlements, conditions d'admissibilité des eaux pluviales au réseau d'assainissement, obligations d'entretien des ouvrages techniques et obligations financières.

Chapitre VI : Les eaux claires :

Description et définition, les eaux claires nécessitant un traitement, conditions d'admissibilité au réseau d'assainissement, déversements temporaires et obligations financières.

Chapitre VII : Branchements :

Description et propriété du branchement, modalités générales d'établissement du branchement, demande de branchement, caractéristiques techniques du branchement, frais d'établissement de branchement par le service d'assainissement, modalités particulières de réalisation de branchements, obligation de pose d'un branchement particulier à chaque immeuble, surveillance, entretien, réparations, renouvellement de la partie des branchements située sous le domaine public et conditions de suppression ou de modification d'un branchement.

Chapitre VIII : Les installations sanitaires privées :

Dispositions générales sur les installations sanitaires et privées, branchement d'installations existantes, suppression des anciennes installations, anciennes fosses, anciens cabinets d'aisance, assainissement autonome ou non collectif, indépendance des réseaux intérieurs, étanchéité des installations et protection contre le reflux des eaux usées et mise en conformité des installations intérieurs.

Chapitre IX : Contrôle des réseaux collectifs privés :

Dispositions générales pour les réseaux collectifs privés, contrôle des réseaux collectifs privés et conditions d'intégration au domaine public.

Chapitre X : Voies de recours :

Infractions et poursuites, accès aux domaines privés, mesures de sauvegarde, remise en état, recouvrement des frais et voies de recours des usagers.

Chapitre XI : Dispositions d'application :

Porté à connaissance du règlement et date d'application, modifications du règlement et clauses d'exclusions.

1.1.2.5.3. Règlement service assainissement Seine-Saint-Denis (Février 2014)

En Seine-Saint-Denis, contrairement à d'autres départements, c'est le conseil départemental qui a la compétence assainissement. Le règlement d'Est Ensemble doit être conforme avec celui du département mais peut fixer des règles plus contraignantes.

1.1.3. Le maître d'ouvrage de l'enquête

Le maître d'ouvrage est l'Etablissement Public Territorial (EPT) Est Ensemble.

L'Etablissement public territorial Est Ensemble est une structure intercommunale française, créée le 1er janvier 2016 dans le cadre de la mise en place de la métropole du

Grand Paris et située dans le département de la Seine-Saint-Denis en région Île-de-France. Elle regroupe les communes de Bagnolet, Bobigny, Bondy, Le Pré-Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin, Romainville. Cette structure succède à une communauté d'agglomération du même nom créée en 2010 et qui avait le même territoire. Est Ensemble regroupe une population totale de 408 000 habitants.

Le conseil du territoire du 7 janvier 2016 a élu son premier président, Gérard Cosme, maire du Pré-Saint-Gervais et président de l'ex-communauté d'agglomération, ainsi que ses 16 vice-présidents.

L'établissement public territorial exerce les compétences qui lui sont assignées par la loi, et qui relèvent essentiellement de la politique de la ville, de la construction et de la gestion d'équipements culturels, socioculturels, socio-éducatifs et sportifs d'intérêt territorial, de l'assainissement et de l'eau, de la gestion des déchets ménagers et assimilé et de l'action sociale d'intérêt territorial. Il a également la charge d'élaborer un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI), objet de la présente enquête.

1.2. Cadre juridique de cette enquête publique

Depuis le 1er janvier 2016, en application de la loi NOTRe du 7 août 2015, la compétence relative aux plans locaux d'urbanisme a été transférée aux Etablissements publics territoriaux (EPT). A cette date, Est Ensemble est donc devenue l'autorité compétente pour élaborer « de plein droit, en lieu et place des communes membres, un plan local d'urbanisme intercommunal, dans les conditions prévues aux articles L.141-10 à L.141-17 du Code de l'urbanisme » (article 59 de la loi NOTRe).

Le Conseil de Territoire de l'EPT Est Ensemble a donc prescrit, par délibération du 4 juillet 2017, le lancement de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLU i). Après les étapes prévues par la procédure (concertation, tenue d'un débat sur les orientations du PADD dans les conseils municipaux concernés...) le projet de PLU i a été arrêté par une délibération du Conseil de territoire en date du 28 mai 2019 ; il doit maintenant, avant son approbation, être soumis à enquête publique.

Cette procédure d'élaboration du PLUi est conduite selon les dispositions du Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L 134-2 à L 134-9 (partie législative, livre 1er, titre III, chapitre IV), ses articles L 151-1 et suivants (partie législative, livre 1er, titre V), et ses articles R 151-1 et suivants (partie réglementaire, livre 1er, titre V).

L'enquête publique qui s'insère dans cette procédure est définie par le Code de l'environnement, en ses articles L 123-1 et suivants (partie législative, livre 1er, titre II, chapitre III) et R 123-1 et suivants. (Partie réglementaire, livre 1er, titre II, chapitre III).

Enfin, il est à préciser que le Code général des collectivités territoriales (CGCT) précise dans ses articles L. 2224-8 à L. 2224-10 les obligations des communes en matière de délimitation des zones d'assainissement ; il indique notamment, en son article L 2224-10, que « les communes ou leurs établissements publics de coopération délimitent, après enquête publique... »

1° Les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées ;

2° Les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont tenues d'assurer le contrôle de ces installations et, si elles le décident, le traitement des matières de vidange et, à la demande des propriétaires, l'entretien et les travaux de réalisation et de réhabilitation des installations d'assainissement non collectif ;

3° Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;

4° Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Les articles L. 151-24 et R. 151-43 et R. 151-49 du Code de l'urbanisme prévoient que le règlement du PLU i peut délimiter les zones mentionnées à l'article L. 2224-10 du CGCT concernant l'assainissement et les eaux pluviales. Ainsi, le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal d'Est Ensemble prévoit d'intégrer ces dispositions, pour valoir zonages d'assainissement et d'eaux pluviales.

Le cadre juridique de la présente enquête publique est donc défini par le Code de l'urbanisme, par le Code de l'environnement en ce qui concerne l'enquête publique, et par le Code général des collectivités territoriales pour le volet zonage assainissement et eaux pluviales.

1.3. Désignation de la commission d'enquête

Par décision N°E19000021/93 du 10 juillet 2019, M. le Premier vice-président délégué du tribunal administratif de Montreuil a, à la demande du président de l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble Grand Paris, désigné une commission d'enquête composée de 5 membres pour procéder à cette enquête publique ayant pour objet « *Un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal* ».

Une copie de cette décision figure en **pièce 1 jointe**.

1.4. Modalités de l'enquête publique

Le président de l'EPT Est Ensemble a publié le 16 septembre 2019 un arrêté N°2019-1207 prescrivant : « *l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (valant zonages « assainissement » et « eaux pluviales ») de l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble* ».

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

- Que sa durée est fixée à 32 jours consécutifs du lundi 7 octobre 2019 au jeudi 7 novembre 2019 inclus,
- Qu'un exemplaire du dossier d'enquête sur support papier, sera mis à la disposition du public aux jours et heures d'ouverture des services au siège de l'EPT Est Ensemble à Romainville et dans les 9 communes membres de l'EPT Est Ensemble,
- Que le dossier sera également consultable, pendant toute la durée de l'enquête, en version numérique sur le site internet dédié à l'enquête, à l'adresse suivante : <https://www.est-ensemble.fr/PLUi-projet> ainsi que sur le site : <http://est-ensemble-grand-paris-plui-projet.enquetepublique.net>
- Que pendant la durée de l'enquête et conformément aux dispositions de l'article L. 123-12 du code de l'environnement, le dossier d'enquête sera également consultable sur un poste informatique dans les 9 communes membres de l'EPT et au siège de l'EPT lui-même ;
- Que le public pourra consigner ses observations et propositions sur un registre d'enquête établi sur feuillets non mobiles, coté et paraphé par un commissaire

enquêteur dans les 9 communes membres de l'EPT et au siège de l'EPT lui-même ;

- Que le public pourra les adresser par correspondance, pendant toute la durée de l'enquête, à l'attention du président de la commission d'enquête, au siège de l'enquête à l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble 100, avenue Gaston Roussel 93230 Romainville ;
- Que le public pourra aussi déposer ses observations sur le registre électronique prévu à cet effet à l'adresse suivante <http://est-ensemble-grand-paris-plui-projet.enquetepublique.net> ou les adresser par courriel à enquete.publique.plui@csl-ensemble.fr ou à est-ensemble-grand-paris-plui-projet@enquetepublique.net. Les observations et propositions du public formulées par voie électronique seront accessibles sur le site <http://est-ensemble-grand-paris-plui-projet.enquetepublique.net> ;
- Qu'un membre ou plusieurs membres de la commission d'enquête se tiendront à la disposition du public aux lieux, dates et horaires suivants :

Mairie ou EPT	Date et heure 1 ^{ère} permanence	Date et heure 2 ^{ème} permanence	Date et heure 3 ^{ème} permanence
BAGNOLET	Samedi 12 octobre 2019 de 9h à 12h	Lundi 28 octobre 2019 de 14h à 17h	Mercredi 6 novembre 2019 de 14h à 17h
BOBIGNY	Mercredi 9 octobre 2019 de 14h30 à 17h30	Samedi 26 octobre 2019 de 9h à 11h45	Mercredi 6 novembre 2019 de 14h30 à 17h30
BONDY	Mercredi 9 octobre 2019 de 9h à 12h	Mardi 22 octobre 2019 de 16h à 19h	Mardi 5 novembre 2019 de 16h à 19h
LE PRE ST GERVAIS	Mercredi 9 octobre 2019 de 8h30 à 11h30	Samedi 26 octobre 2019 de 9h à 11h45	Jeudi 7 novembre 2019 de 14h à 17h
LES LILAS	Lundi 7 octobre 2019 de 8h30 à 11h30	Mercredi 23 octobre 2019 de 8h30 à 11h30	Jeudi 7 novembre 2019 de 8h30 à 11h30
MONTREUIL	Mardi 8 octobre 2019 de 9h à 12h	Mardi 15 octobre 2019 de 14h à 17h	Mercredi 23 octobre 2019 de 9h à 12h
NOISY-LE-SEC	Lundi 7 octobre 2019 de 14h30 à 17h30	Samedi 19 octobre 2019 de 9h à 12h	Jeudi 7 novembre 2019 de 17h à 20h
PANTIN	Lundi 7 octobre 2019 de 9h à 12h	Vendredi 25 octobre 2019 de 14h à 17h	Jeudi 7 novembre 2019 de 9h à 12h
ROMAINVILLE	Lundi 7 octobre 2019 de 14h à 17h	Mercredi 23 octobre 2019 de 14h à 17h	Jeudi 7 novembre 2019 de 14h à 17h
EST ENSEMBLE	Jeudi 10 octobre 2019 de 8h30 à 11h30	Jeudi 24 octobre 2019 de 14h à 17h	X

- Qu'une réunion publique d'information se tiendra le jeudi 24 octobre 2019 à 19h30 dans la salle du bureau de l'Hôtel de Territoire de l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble au 100, avenue Gaston Roussel, 93230 Romainville ;
- Que le public sera informé de l'ouverture de l'enquête par un avis comprenant les indications mentionnées à l'article R.123-9 du code de l'environnement, 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 au moins deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département ;
- Que cet avis sera également affiché, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci au siège du Territoire d'Est Ensemble (siège de l'enquête publique) et dans les 9 mairies des communes

membres de l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble, ainsi que sur de nombreux panneaux administratifs de ces mêmes communes membres, sur l'ensemble du territoire ;

- Que l'arrêté d'organisation de l'enquête sera affiché au siège de l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble, (siège de l'enquête publique) et dans les 9 mairies des communes membres de l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble quinze jours avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci.
- Que le rapport et les conclusions motivées de la commission d'enquête seront adressés dans un délai d'un mois à compter de la clôture de l'enquête accompagné des registres et pièces annexées au Président de l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble et que simultanément, le président de la commission d'enquête transmettra copie de son rapport et de ses conclusions motivées au Président du Tribunal Administratif de Montreuil ;
- Que le rapport et les conclusions motivées de la commission d'enquête seront tenus à la disposition du public (sur rendez-vous), au siège de l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble (100 avenue Gaston Roussel, Romainville) ainsi que sur le site internet d'Est Ensemble (<https://www.est-ensemble.fr>), pendant une durée d'un an. Ils pourront également être communiqués à toute personne physique ou morale, à ses frais, sur demande adressée à l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble ;

Une copie de cet arrêté figure en **pièce 2 jointe**.

1.5. Examen du dossier d'enquête publique mis à la disposition du public

Pendant toute la durée de l'enquête, au siège de l'EPT à Romainville et dans les 9 mairies des communes membres de l'EPT, il était prévu de mettre à la disposition du public le dossier d'enquête dans sa version papier (la version dématérialisée de ce dossier étant disponible sur les sites Internet cités ci-dessus)

Ce dossier papier (**pièce 3 jointe**) comprenait les pièces décrites dans le paragraphe 1.1.2.

---O---

Avant que l'enquête ne commence Est Ensemble a joint au dossier d'enquête son mémoire technique en réponse à l'avis de l'autorité environnementale, bien que cette pièce ne soit pas obligatoire (L'article L.122-1-V- dernier alinéa ne faisant obligation de joindre cette pièce que pour les seuls projets et non pour les plans).

Avec l'adjonction de ce complément, les dossiers mis à l'enquête paraissant complets, aucune pièce supplémentaire n'a été demandée par la commission d'enquête.





**DEROULEMENT DE
L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

2.1. Publicité de l'enquête publique

2.1.1. Les affichages légaux

Les affichages légaux prévus à l'article 4, 2^{ème} alinéa de l'arrêté d'organisation de l'enquête ont été effectués, par les soins des maires respectifs, dans les mairies et sur les panneaux administratifs de chacune des communes concernées par l'enquête (Cf. un exemplaire de l'affiche en **pièce 4 jointe**).

Dans les comptes rendus du déroulement des permanences (Paragraphe **2.5** ci-après), les membres de la commission d'enquête ont décrit pour chaque commune les mesures de publicité prises localement et notamment la présence des affiches relatives à cette enquête.

Certains d'entre eux ont d'ailleurs, dans leurs comptes rendus, inséré des photos prises par eux attestant de la réalité de la mise en place des affiches.

Le président de la commission d'enquête a également, lors de certaines permanences effectuées « *en doublure* » avec des membres de la commission d'enquête, pu constater que des affiches étaient bien présentes à l'entrée ou proximité de mairies lieux d'enquête (Cf. photos prises par le président de la commission d'enquête jointes en **pièce 5**).

2.1.2. Les parutions dans les journaux

Les parutions dans les journaux (jointes en **pièce 6**) mentionnées au 1^{er} alinéa de l'article 4 d'organisation de l'enquête ont été effectuées dans les conditions suivantes :

- Le jeudi 19 septembre 2019 dans Le Parisien (édition 93) ;
- Le vendredi 20 septembre 2019 dans Les Petites Affiches (N°189).

Soit respectivement 18 jours et 17 jours avant le début de l'enquête.

- Le mercredi 9 octobre 2019 dans Le Parisien (édition 93) ;
- Le mardi 8 octobre 2019 dans Les Petites Affiches (N° 201).

Soit le respectivement le 2^{ème}, et le 3^{ème} jour après le début de l'enquête.

Ainsi il semble que les mesures de publicité de l'enquête publique aient respecté la réglementation en vigueur.

2.1.3. Contrôle des mesures de publicité

L'article 5 de l'arrêté d'organisation de l'enquête prévoyait la justification des formalités d'affichage de l'enquête par un certificat d'affichage du président d'Est Ensemble et des 9 maires des communes membres d'Est Ensemble.

Un exemplaire de chacun de ces certificats d'affichage est joint en **pièce 7**

2.1.4. Les autres mesures de publicité

2.1.4.1. Par Est Ensemble autorité organisatrice de l'enquête

Les pièces du dossier d'enquête étaient consultables et téléchargeables sur le site d'Est Ensemble à l'adresse suivante : <https://www.est-ensemble.fr/plui-projet> (Cf. capture d'écran du site en **pièce 8 jointe**).

Le dossier d'enquête téléchargeable ainsi que l'accès au registre dématérialisé étaient possibles sur le site internet de l'hébergeur à l'adresse internet suivante :

<http://est-ensemble-grand-paris-plui-projet.enquetepublique.net> (Cf. capture
Page N° 35 sur 277

d'écran du site de l'hébergeur en **pièce 9 jointe**).

Par ailleurs Est Ensemble avait mis en place au siège de l'enquête et dans les 9 communes membres de l'EPT 7 panneaux d'expositions retraçant l'élaboration et le contenu du projet de PLUI sous forme de kakémonos (Cf. copies réduites de ces panneaux en **pièce jointe 10**).

2.1.4.2. Par les communes concernées par l'enquête

Les 9 communes membres de l'EPT ont, sur leurs sites internet respectifs, consacré un volet à ce projet de PLUI et à l'annonce de l'enquête publique (Cf. captures d'écran du site internet de chacune des communes en **pièce jointe 11**).

2.1.5. La concertation préalable

Dès le début de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, Est Ensemble a organisé différents temps de concertation. Ces temps de concertation ont eu pour vocation d'enrichir les réflexions et de formuler des propositions pour agréments les documents qui le composent, à commencer par le diagnostic du territoire et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

L'ensemble de la concertation s'est déroulée sur un peu plus d'une année en 3 grandes phases.

La première phase de la concertation :

- Réunion publique de lancement - 10 avril 2018
- Questionnaire - 620 réponses en ligne et en papier pour recueillir les avis et propositions des habitants et enrichir le document - Avril-mai 2018
- 3 ateliers de concertation PADD - Pour échanger sur les pratiques et les besoins des habitants et formuler des propositions
- 8 cafés PLUi - Pour communiquer et échanger sur le projet - Juin-septembre 2018
- Réunion publique de restitution de la 1^{ère} phase de concertation - 19 juin 2018
- Exposition et registres de concertation - Pour informer des différentes étapes du PLUi et recueillir des avis sur le projet - Jusqu'au printemps 2019

Les rendez-vous de la phase 2 de concertation :

- Réunion publique - Mardi 27 novembre à 19h30 - Présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable
- Ateliers de concertation
 - Secteur Faubourg (Bagnolet, Le Pré Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil (ouest de la commune), Pantin (ouest de la commune) - 5 décembre 2018
 - Secteur Plaine de l'Ourcq (Bobigny, Bondy, Noisy-le-Sec, Romainville (frange nord de la commune), Pantin) - 13 décembre à 19h30
 - Secteur Parc des Hauteurs (Bagnolet, Les Lilas (est de la commune), Le Pré Saint-Gervais (frange sud de la commune), Montreuil, Noisy-le-Sec (frange sud de la commune), Romainville). - 17 décembre à 19h30

La troisième phase de la concertation PLUi en mars et avril 2019 :

- Réunion publique secteur Parc des Hauteurs : Bagnolet, Les Lilas (est de la commune), Le Pré Saint-Gervais (frange sud de la commune), Montreuil, Noisy-le-Sec (frange sud de la commune), Romainville - Le mercredi 20 mars 2019 à 19h à l'hôtel de territoire d'Est Ensemble - 100 avenue Gaston Roussel à Romainville

- Réunion publique secteur Plaine de l'Ourcq : Bobigny, Bondy, Noisy-le-Sec, Romainville (frange nord de la commune), Pantin - Le jeudi 21 mars 2019 à 19h à l'hôtel de territoire d'Est Ensemble - 100 avenue Gaston Roussel à Romainville
- Réunion publique secteur Faubourg - Bagnolet, Le Pré Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil (ouest de la commune), Pantin (ouest de la commune) - Le mercredi 27 mars 2019 à 19h à l'hôtel de territoire d'Est Ensemble - 100 avenue Gaston Roussel à Romainville
- Réunion publique sur le règlement du Plan local d'urbanisme intercommunal Jeudi 11 avril 2019 à 19h30, à l'hôtel de territoire d'Est Ensemble, 100 avenue Gaston Roussel à Romainville
- Réunion publique sur le Plan Local d'Urbanisme intercommunal à Noisy-le-Sec, Mardi 16 avril, 19h, Hôtel de Ville, salle des mariages, place du Maréchal Foch à Noisy-le-Sec
 - Présentation globale de la démarche d'élaboration du PLUi (documents, calendrier, ...)
 - Point sur les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que sur les projets de règlement et de zonage, à l'échelle de la commune de Noisy-le-Sec.

Ainsi malgré une durée de concertation somme toute limitée pour un projet de PLUi, de nombreuses réunions ont été organisées à l'échelle de chacune des communes membres de cet Etablissement Public territorial.

2.1.6. La consultation administrative

Les Personnes Publiques Associées ont été consultées selon le tableau suivant. Seuls les avis mentionnés sur fond vert sont parvenus à Est Ensemble dans les 3 mois suivant leur réception par la Personne Publique Associée. Les avis mentionnés sur fond jaune foncé sont parvenus au-delà du délai de 3 mois fixé par la réglementation et sont réputés favorables.

Personnes Publiques Associées	Date réception du projet PLUi	Date réception de l'avis sur le projet de PLUi
Agence de l'Eau Seine Normandie	14 juin 2019	Pas de Réponse
Association « Les Amis Naturalistes des Coteaux d'Avron » (ANCA)	14 juin 2019	11 septembre 2019
Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU)	14 juin 2019	Pas de réponse
Association des Organismes HLM de la Région Ile-de-France (AORIF)	14 juin 2019	Pas de réponse
Mission Régionale de l'Autorité Environnementale Ile-de-France (MRAE)	14 juin 2019	19 septembre 2019
Conseil Départemental de Seine-Saint-Denis (CD93)	14 juin 2019	17 septembre 2019
Conseil Départemental du Val-de-Marne (CD94)	14 juin 2019	Pas de réponse
Chambre de Commerce et de l'Industrie de Seine-Saint-Denis (CCI 93)	14 juin 2019	4 septembre 2019
Chambre de Commerce et de l'Industrie Ile-de-France (CCI IdF)	14 juin 2019	Pas de réponse
Chambre Interdépartementale d'Agriculture Ile-de-France (CIA IdF)	14 juin 2019	Pas de réponse
Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Paris (CMA 75)	14 juin 2019	Pas de réponse
Chambre Régionale d'Agriculture Ile-de-France (CRA IdF)	14 juin 2019	Pas de réponse
Commission Interdépartementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CIPENAF)	14 juin 2019	12 septembre 2019
Direction Régionale et Interdépartementale de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt Ile-de-France (DRIAAF IdF)	14 juin 2019	12 septembre 2019 (avis du Préfet de Seine-Saint-Denis)

Personnes Publiques Associées	Date réception du projet PLUi	Date réception de l'avis sur le projet de PLUi
Direction Régionale et Interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement (Unité Territoriale de Seine-Saint-Denis) (DRIEA 93)	14 juin 2019	12 septembre 2019 (avis du Préfet de Seine-Saint-Denis)
Direction Régionale et Interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement Ile-de-France (DRIEA IdF)	14 juin 2019	12 septembre 2019 (avis du Préfet de Seine-Saint-Denis)
Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement (Unité Territoriale de Seine-Saint-Denis) (DRIHL 93)	14 juin 2019	12 septembre 2019 (avis du Préfet de Seine-Saint-Denis)
Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement Ile-de-France (DRIHL IdF)	14 juin 2019	12 septembre 2019 (avis du Préfet de Seine-Saint-Denis)
Enedis	14 juin 2019	Pas de réponse
Etablissement Public Foncier Ile-de-France (EPFIF)	14 juin 2019	Pas de réponse
Grand Paris Aménagement (aménageur) (GPA)	14 juin 2019	Pas de réponse
Etablissement Public Territorial Grand Paris Grand Est (EPT GPGE)	14 juin 2019	Pas de réponse
Ile-de-France Mobilités (IdFM)	14 juin 2019	12 septembre 2019
Ile-de-Loisirs de la Corniche des Forts	14 juin 2019	Pas de réponse
Métropole du Grand Paris (MGP)	14 juin 2019	Pas de réponse
Etablissement Public Territorial Paris Est Marne et Bois (EPT PEMB)	14 juin 2019	10 septembre 2019
Etablissement Public Territorial Paris Terres d'Envol (EPT PTE)	14 juin 2019	24 septembre 2019
Etablissement Public Territorial Plaine Commune (EPT PC)	14 juin 2019	10 septembre 2019
Préfet de Seine-Saint-Denis	14 juin 2019	12 septembre 2019
Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural (SAFER)	14 juin 2019	Pas de réponse
Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Croult Enghien Vieille Mer (SAGE)	14 juin 2019	1 ^{er} août 2019
Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Marne Confluence (SAGE)	14 juin 2019	13 septembre 2019
Syndicat des Eaux d'Ile-de-France (SEDIF)	14 juin 2019	31 juillet 2019
Service des Canaux (Ville de Paris)	14 juin 2019	13 septembre 2019 (avis de la Ville de Paris)
Société du Grand Paris (SGP)	14 juin 2019	11 septembre 2019
Syndicat Intercommunal pour l'Assainissement de l'Agglomération Parisienne (SIAAP)	14 juin 2019	Pas de réponse
Syndicat Intercommunal de la Périphérie de Paris pour les Energies et les Réseaux de Communication (SIPPEREC)	14 juin 2019	Pas de réponse
SNCF Immobilier	14 juin 2019	25 juillet 2019
SNCF Réseau	14 juin 2019	Pas de réponse
SOLIDEO (Aménageur)	14 juin 2019	Pas de réponse
Sous-Préfète de Seine-Saint-Denis	14 juin 2019	12 septembre 2019 (avis du Préfet de Seine-Saint-Denis)
Syndicat mixte Central de Traitement des Ordures Ménagères (SYCTOM)	14 juin 2019	9 septembre 2019
Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de Seine-Saint-Denis (UDAP 93)	14 juin 2019	12 septembre 2019 (avis du Préfet de Seine-Saint-Denis)
Véolia Eau Ile-de-France	14 juin 2019	Pas de réponse
Syndicat Interdépartemental de Gestion des Parcs des Sports (SIGPS)	15 juin 2019	Pas de réponse
Assistance Publique des Hôpitaux de Paris (APHP)	17 juin 2019	29 juillet 2019
Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Seine-Saint-Denis (CMA 93)	17 juin 2019	23 septembre 2019

Personnes Publiques Associées	Date réception du projet PLUi	Date réception de l'avis sur le projet de PLUi
GRT Gaz	17 juin 2019	26 septembre 2019
RATP	17 juin 2019	Pas de réponse
SEMIP (aménageur)	17 juin 2019	13 septembre 2019
Sequano (aménageur)	17 juin 2019	12 septembre 2019
Paris	18 juin 2019	13 septembre 2019
Conseil Régional Ile-de-France (CR IdF)	19 juin 2019	Pas de réponse
SOREQA (aménageur)	20 juin 2019	27 septembre 2019
Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie Ile-de-France (DRIEE IdF)	22 juin 2019	12 septembre 2019 (avis du Préfet de Seine-Saint-Denis)

Commune	Date de réception de l'avis sur le projet de PLUi
Bagnole	16 août 2019
Bobigny	27 août 2019
Bondy	24 juillet 2019
Le Pré Saint-Gervais	22 août 2019
Les Lilas	24 juillet 2019
Montreuil	25 juillet 2019
Noisy-le-Sec	27 août 2019
Pantin	17 septembre 2019
Romainville	26 juillet 2019

2.2. Examen de la procédure

L'ensemble de ce dossier a semblé complet tant du point de vue technique que du point de vue du respect de la législation en vigueur.

2.3. Rencontre avec Est Ensemble maître d'ouvrage et autorité organisatrice de l'enquête

2.3.1. Présentation générale du projet

La commission d'enquête a été reçue le 13 septembre par l'équipe d'Est Ensemble chargée de l'élaboration du PLUI d'Est Ensemble.

M. BEAUDU a présenté à la commission d'enquête un PowerPoint retraçant l'historique de l'élaboration du PLUI d'Est Ensemble ainsi que ses principales caractéristiques.

A cette occasion ont notamment été évoquées :

- Les modalités de l'organisation et du déroulement de la réunion publique d'information et d'échange prévue le jeudi 24 octobre 2019 au siège de l'EPT à Romainville ;
- Les modalités de fin d'enquête : ramassage des registres papier dans les 9 communes lieux d'enquête, établissement du procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse éventuel d'Est Ensemble.

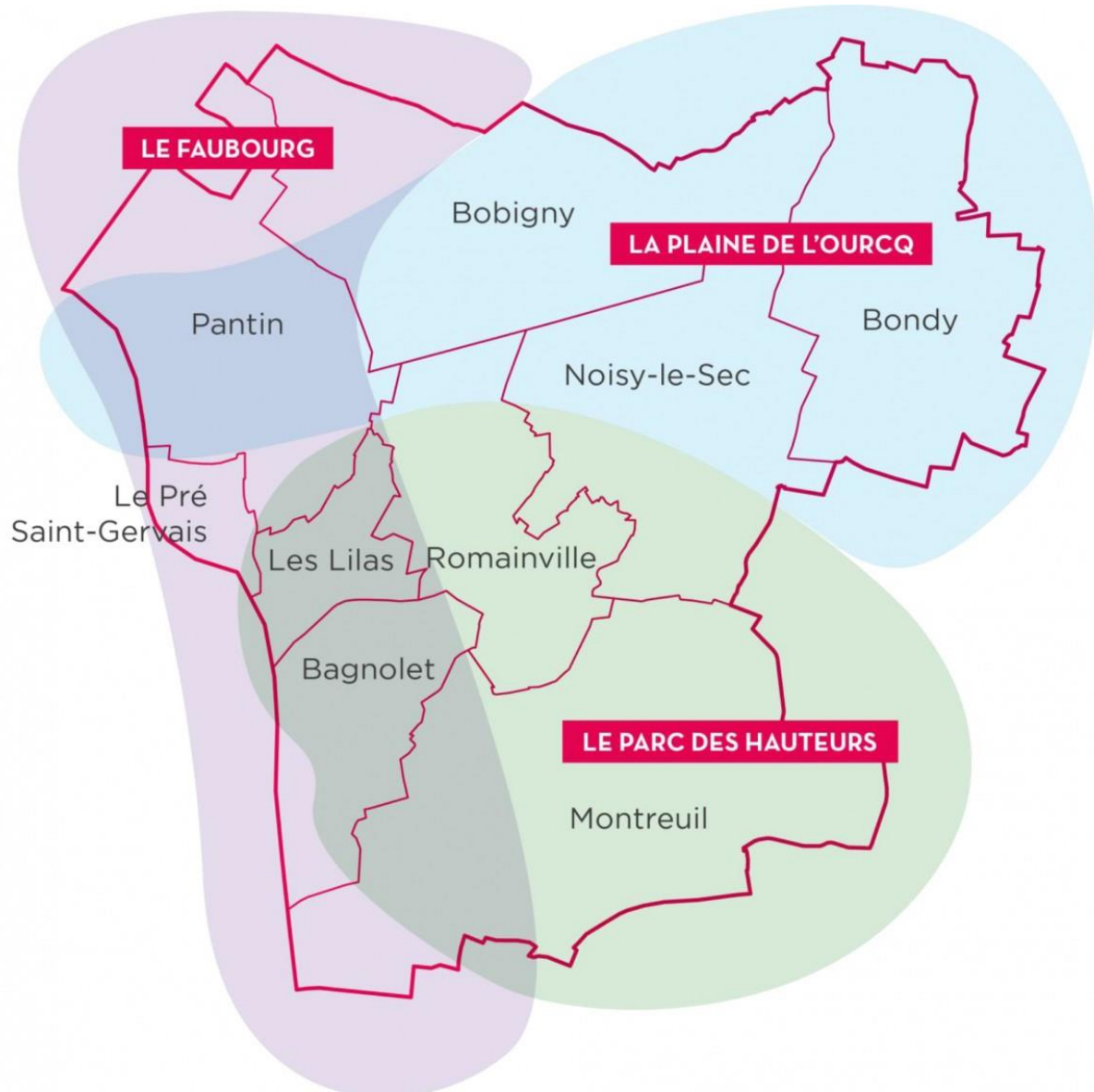
Le PowerPoint de présentation du PLUI d'Est Ensemble figure en **pièce 12 jointe**.

2.3.2. Visite des lieux

Une visite des lieux a été organisée le vendredi 4 octobre 2019 de 10h00 à 13h00, à bord d'un minibus affrété par Est Ensemble.

A bord de ce véhicule, la commission d'enquête sous l'égide de M. BEAUDU qui commentait les points les plus importants de ce PLUi, a pu parcourir l'ensemble des 9 communes membres de l'EPT Est Ensemble.

Elle a pu ainsi, visuellement mesurer les principaux enjeux de ce PLUi et se rendre compte des similitudes, mais aussi des différences de taille (Pré Saint Gervais : 70 ha et Montreuil : 892 ha !) et de morphologie de chacune des communes de cet EPT, quelles soient relativement plates ou comprenant de fortes dénivelées ou qu'elles possèdent de nombreux espaces verts et des terrains libres à la construction ou au contraire peu d'espaces verts et de foncier disponible !



2.4. Organisation de l'enquête

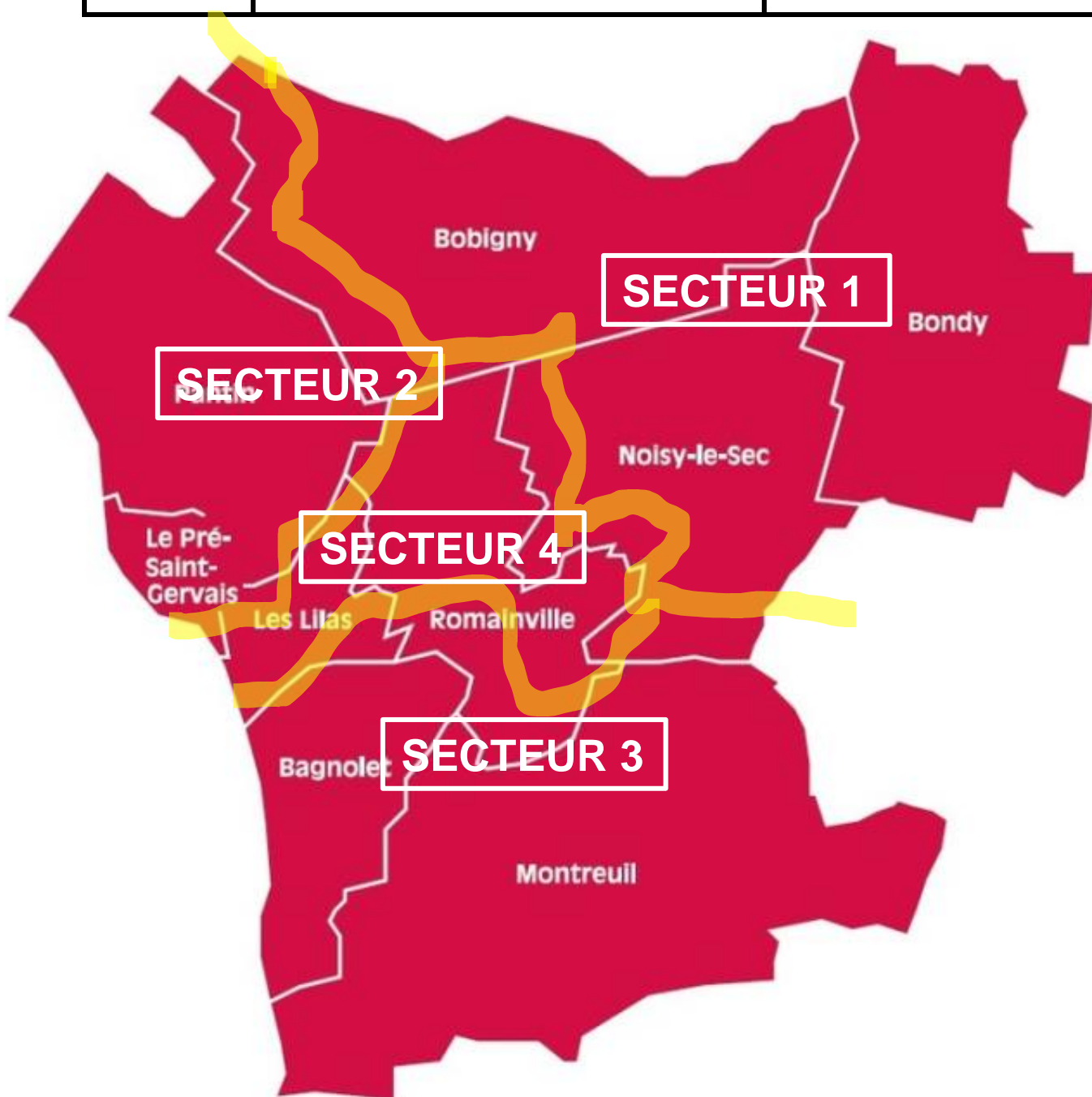
2.4.1. Les 4 secteurs de l'enquête

Pour cette enquête, l'ensemble du territoire de l'EPT d'Est Ensemble a été divisé en 4 secteurs, chacun de ces secteurs étant placé sous la responsabilité d'un des membres de la commission d'enquête.

2.4.2. La répartition des communes par secteur

Les communes ont été réparties dans les secteurs suivants :

SECTEUR	COMMUNES	COMMISSAIRE ENQUETEUR
1	Bobigny, Bondy, Noisy-le-Sec	JF. BIECHLER
2	Pantin, Pré-Saint-Gervais	J. HAZAN
3	Bagnole, Montreuil	B. BOURDONCLE
4	Les Lilas, Romainville	JL. COLIN



2.5. Déroulement des permanences

2.5.1. Dans le secteur 1 de M. BIECHLER

2.5.1.1. Dans la commune de Bobigny

2.5.1.1.1. Préparation des permanences, visite de la commune et difficultés éventuelles rencontrées

Le commissaire enquêteur a pris contact, courant juillet 2019, avec Mme Justine LOIZEAU, Cheffe du service aménagement et Mme Camille COUTARD, responsable du droit des sols, afin de fixer les modalités pratiques des permanences et programmer un rendez-vous avec M. le Maire.

Le commissaire enquêteur a effectué seul une visite de la commune, le jeudi 24 octobre 2019, ce qui a permis d'apprécier sur le terrain les particularités de la ville et les points évoqués avec l'adjoint au maire en matinée. Les quartiers visités ont été plus spécifiquement : La Folie, La Ferme, l'avenue Paul Vaillant Couturier, L'abreuvoir et la ZAC Ecocité entre le canal de l'Ourcq et la rue de Paris (Ex-RN3).

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

L'affiche réglementaire de format A2 sur fond jaune était apposée sur les portes vitrées à l'entrée de la mairie principale.

Présence vérifiée sur les panneaux administratifs (4) entre la station de métro ligne 5 « Pablo Picasso » et la mairie : Gare routière « Pablo Picasso », annexe mairie « Chemin Vert », Angle avenue de l'Hôtel de ville / Rue Karl Marx et parvis de l'hôtel de ville.



Gare routière « Pablo Picasso »



Parvis de l'Hôtel de Ville

Insertion d'un mini article dans « Bonjour Bobigny » - Octobre 2019 – page 4.

Exposition (Kakemonos) dans le hall de la mairie principale :



Des plaquettes de présentation « Synthèse du PLUI par Est Ensemble » du PLUI éditées par Est Ensemble étaient disponibles en libre-service sur un présentoir de l'accueil de la mairie.

Une information sur l'enquête était disponible sur le site internet de la commune, avec mention des modalités de consultation du PLUI en ligne et dans les lieux d'enquête sur Est Ensemble, ainsi que les modalités de contribution à l'enquête sur les registres papier, par mail, courrier postal et registre d'enquête en ligne (Extrait des 6 pages du site) :

UNE ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE AU PLUI – PLAN LOCAL D'URBANISME

Intercommunal - présentée par l'Établissement Public Territorial Est Ensemble aura lieu du 7 octobre au 7 novembre 2019 inclus.

L'enquête publique se déroulera du 7 octobre au 7 novembre 2019.

Toutes les contributions envoyées avant le 7 octobre ou après le 7 novembre ne seront pas prises en compte.

Les adresses mails : est-ensemble-grand-parisplui-projet@enquetepublique.net et enquete_publique.plui@est-ensemble.fr ainsi que le registre électronique (<http://est-ensemble-grand-paris-plui-projet.enquetepublique.net>) seront ouverts du lundi 7 octobre 8h30 au jeudi 7 novembre 20h00.

A Bobigny ainsi qu'au siège de l'enquête, durant toute la durée de l'enquête, **les pièces du dossier et un registre d'enquête** seront tenus à la disposition du public aux jours et heures d'ouverture habituelle :

- > à l'hôtel de Ville Chemin Vert - 9/19 rue du Chemin Vert 93000 Bobigny.
- > en format numérique sur un ordinateur mis à la disposition du public dans le hall de l'Hôtel de Ville
- > à l'Établissement Public Territorial Est Ensemble, siège de l'enquête - 100 avenue Gaston Roussel, 93230 Romainville.

Trois permanences seront assurées par un ou plusieurs commissaires pendant la durée de l'enquête pour recevoir les observations écrites ou orales du public à l'Hôtel de Ville de Bobigny (31 Avenue du Président Salvador Allende, 93000 Bobigny) :

2.5.1.1.3. Conditions d'organisation et de déroulement de l'enquête à Bobigny

Les trois permanences se sont déroulées dans un petit bureau situé au rez-de-chaussée à côté de l'accueil de la mairie principale, accessible aux personnes à mobilité réduite et pouvant accueillir au plus 4 personnes, un deuxième bureau situé à côté pouvait être ouvert en cas d'affluence. Ces permanences se sont déroulées :

1ère permanence le mercredi 9 octobre de 14h30 à 17h30 ;

2ème permanence le samedi 26 octobre de 09h00 à 11h45 :

3ème permanence le mercredi 8 novembre de 14h30 à 17h30.

Aucune personne ne s'est présentée à ces 3 permanences

Le dossier papier complet a été disponible avec l'ancien PLU, un plan de la commune avec le nom des rues, dans le même local même hors permanence.

Un accès à un poste informatique permettant de consulter le dossier numérique a été accessible dans le même local en mairie sur demande à l'accueil.

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

Le jeudi 24 octobre 2019 de 10h30 à 12h15, le commissaire enquêteur a été reçu par M. Christian BARTHOLME, 1er adjoint au maire en charge de l'urbanisme en présence de Mme Justine LOIZEAU, Cheffe du service aménagement.

Après avoir rappelé le mode de fonctionnement du conseil territorial d'Est Ensemble (Tout projet présenté par un ville est systématiquement adopté par les représentants des 8 autres communes), il a décrit rapidement la situation de la ville de Bobigny (65% de logements sociaux dont 75% en PLAI).

L'objectif de la commune, déjà inscrit dans son PLU modifié récemment, est d'assurer le parcours résidentiel des babylois sur la commune : Il lui faut tendre vers des logements sociaux de type PLS et PLUS.

Il précise que la commune ne souhaite pas une surdensification horizontale et a choisi de protéger ses quartiers pavillonnaires (Encadrer la division parcellaire et pavillonnaire) en particulier ceux qui subsistent en centre-ville. La commune vise une densification verticale notamment le long des grands axes tels l'avenue Paul Vaillant Couturier. Il n'est pas opposé aux tours.

Concernant l'architecture sur dalles, typique des années 70, la commune n'y est pas opposée et compte en tirer parti en résidentialisant ces grands bâtiments et en y intégrant des espaces verts.

M. Christian BARTHOLME rappelle que la réussite tant du projet de PLUi que celui de la commune passe par l'arrivée des transports en commun aux dates prévues (T11 Express, TZEN sur l'ex-RN3 et ligne 15 Est du grand paris express).

Il réitère sa demande de création d'une station de métro sur la ligne 5 au niveau de « La folie » créant ainsi un futur pôle multimodal (ligne 5 du métro, T11 Express et projet de téléphérique).

Il demande que son souhait d'inscrire dans le PLUi les périmètres de 500 m autour des gares actuelles et futures afin que les règles de stationnement soient allégées dans ces secteurs.

En conclusion, M. BARTHOLME rappelle la qualité du travail effectué et les échanges fructueux avec l'EPT et les 8 autres communes, mais réaffirme les demandes transmises dans son avis en tant que personne publique associée, afin que le PLUi soit le plus proche possible du PLU actuellement en vigueur sur la commune de Bobigny.

2.5.1.2. Dans la commune de Bondy

2.5.1.2.1. Préparation des permanences, visite de la commune et difficultés éventuelles rencontrées

Le commissaire enquêteur a pris contact, courant juillet, 2019 avec M. Denis BERNARD, Directeur du Pôle Aménagement et Urbanisme, afin de fixer les modalités pratiques des

permanences et programmer un rendez-vous avec Mme la Maire.

Une première visite de la commune a été faite par le commissaire enquêteur le mercredi 9 octobre 2019, avant la permanence, sur la partie sud de la commune à proximité de la gare. Il a pu constater la bonne intégration urbanistique de bâtiments en R+3+attique dans un quartier pavillonnaire.

Une seconde visite a été effectuée le jeudi 7 novembre 2019, après la rencontre avec Mme la maire de Bondy, dans la partie nord de la commune et notamment sur le site de l'Hôpital « Jean Verdier ».

2.5.1.2.2. Vérification de l'affichage et des mesures de publicité à Bondy

L'affiche réglementaire de format A2 sur fond jaune n'était apposée sur aucune entrée de la mairie (2 entrées) le 9 octobre 2019 au début de la permanence (Explication de la mairie : Il très fréquent que les administrés arrachent les affiches). La situation a été corrigée pendant la permanence. En revanche, les affiches étaient affichées à l'accueil de la mairie et au service urbanisme pendant toute la durée de l'enquête.

Présence vérifiée sur les panneaux administratifs (2) entre la gare « Bondy » du RER E et du Tram 4 et la mairie : Sortie nord de la gare de Bondy et Angle avenue Carnot / Rue Louis Auguste Blanqui.

Lors de la permanence du 22 octobre 2019, le commissaire enquêteur a constaté l'absence d'affichage au niveau du pont de Bondy (Les affiches ont été recouvertes par un film vert de réfection du panneau). Le service Urbanisme qui ne gère pas directement l'affichage a été vérifier l'ensemble des panneaux administratifs et a fait remettre des affiches (Format A3) sur les panneaux ayant été recouverts, dès mercredi 23 octobre 2019 matin.



Entrée de la Mairie (9 octobre 2019 – 12h00)



Pont de Bondy (24 octobre 2019)

Présence vérifiée de l'affiche au Pont de Bondy le 24 octobre 2019 avant la permanence à Est Ensemble.

Insertion d'un mini article dans « Reflets » - Octobre 2019 – page 9.

Des plaquettes de présentation « Synthèse du PLUI par Est Ensemble » du PLUI édités par Est Ensemble étaient disponibles au service urbanisme.

Exposition (Kakemonos) dans le hall de la mairie (Espace d'attente Etat-civil).

Une information sur l'élaboration du PLUI datant de 2017 et de 2018 était disponible sur le site internet de la mairie, mais aucune information sur le dossier soumis à l'enquête, ni sur l'enquête, à la connaissance du commissaire enquêteur.

2.5.1.2.3. Conditions d'accueil et de déroulement de l'enquête à Bondy

Trois permanences se sont déroulées dans deux grandes salles : « Salle des commissions » (1^{ère} et 3^{ème} permanences) au 2^{ème} étage de la mairie, accessible aux personnes à mobilité réduite et pouvant accueillir plus de 12 personnes et « Salon d'honneur » (2^{ème} permanence) au 3^{ème} étage de la mairie, également accessible aux personnes à mobilité réduite et pouvant accueillir plus de 20 personnes :

1^{ère} permanence le mercredi 9 octobre de 09h00 à 12h00 :

Une visite et une observation déposée durant la permanence.

2^{ème} permanence le mardi 22 octobre de 16h00 à 19h00 :

Huit visites dont M. DESAUTY, ayant déposé déjà 3 observations dont 2 sur le registre électronique, qui ne dépose pas de nouvelle observation après les explications fournies par le commissaire enquêteur et 5 membres de l'association « Bondy Environnement », membre de la FNE 93, qui déposent à titre personnel, une contribution ultérieure de l'association est prévue.

De façon générale, les membres de l'association regrettent que leurs remarques n'aient pas été prises en compte au moment de la concertation.

Trois observations déposées, durant la permanence, par les 5 membres de l'association.

3^{ème} permanence le mardi 5 novembre de 16h00 à 19h00 :

Dix-huit visites dont 5 personnes venant pour l'expropriation par la Société du Grand Paris de biens afin de réaliser la ligne 15 – Est (L'enquête parcellaire devait commencer le 15 novembre 2019) et 5 personnes représentant la société SAS Acacia Aménagement concernant un projet sur Montreuil où il n'y plus de permanence.

Trois observations déposées durant la permanence.

C'est dans les locaux du service urbanisme que le public avait accès au dossier et à un poste informatique aux heures d'ouverture au public.

2.5.1.2.4. Entretien avec le maire de Bondy

Le 7 novembre 2019 de 9h00 à 10h30, le commissaire enquêteur a été reçu par Mme Sylvine THOMASSIN, la maire de Bondy, en présence de M. ROL, directeur général des services techniques et de M. Denis BERNARD, Directeur du Pôle Aménagement et Urbanisme.

Cette réunion débute par une présentation rapide de la ville qui se caractérise par la présence de grandes infrastructures (Canal de l'Ourcq et autoroutes dans la partie nord et réseau ferroviaire dans la partie sud avec la gare de Bondy, RER E et future Ligne 15 Est du Grand Paris Express (GPE). Dans le PLU de la commune récemment révisé, les talus des voies ferrées sont classés en une zone spécifique UF (Equipements liés à l'activité ferroviaire).

Mme la maire se félicite de l'arrivée du GPE, Bondy bénéficiera d'une gare (« Gare de

Bondy ») et de la proximité immédiate de la gare « Pont de Bondy » qui devait dans le projet se situer sur le territoire de la commune mais qui finalement sera situé de l'autre côté du T1 sur la commune de Noisy-le-Sec. Elle est satisfaite de ce changement puisqu'elle a un projet d'écoquartier le long du Canal de l'Ourcq.

Dans la partie nord de la commune, il est prévu une mutation de l'activité commerciale peu valorisée vers de l'habitat et/ou du tertiaire entre l'avenue Gallieni (Ex-RN 3) et le canal. Elle réaffirme son souhait du maintien de l'activité hospitalière sur tout le périmètre de l'hôpital « Jean Verdier » comme le prévoit d'ailleurs le PLU actuel.

La partie sud de la commune se caractérise par la présence de nombreux quartiers pavillonnaires que la commune souhaite protéger et conserver. Elle est consciente du nombre important de bâtiments protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme mais réaffirme que c'est un choix pris par la commune dans son récent PLU. Cependant, elle n'est pas opposée à l'intégration ponctuelle d'immeubles (R+3+attique) dans le tissu pavillonnaire quand il s'intègre harmonieusement comme par exemple l'immeuble avenue Carnot à proximité de la mairie.

Le commissaire enquêteur lui a fait part de la situation particulière des propriétaires des 4 et 4 bis rue Etienne Dolet qui ont appris violemment leur future expropriation pour l'installation de la nouvelle zone chantier de la gare de Bondy issue de la négociation entre la commune et la Société du Grand Paris. Elle s'engage que la commune soit un facilitateur et ait une attention particulière pour ces personnes relativement âgées.

Madame la maire tient à rappeler que la commune de Bondy s'est dotée d'une « Charte de l'arbre » issue d'une large concertation incluant les habitants et les associations en charge de la défense de l'environnement.

Enfin, contrairement à l'avis de la commune au titre des personnes publiques associées, la commune ne souhaite plus la prévalence des règles définies dans les opérations d'aménagement et de programmation (OAP) sur le règlement. En effet, un projet doit être compatible avec une OAP mais conforme avec le règlement.

En conclusion, Mme THOMASSIN rappelle la qualité du travail effectué et les échanges fructueux avec l'EPT et les 8 autres communes, mais réaffirme les demandes transmises dans son avis en tant que personne publique associée, afin que le PLUi soit le plus proche possible du PLU actuellement en vigueur sur la commune de Bondy.

2.5.1.3. Dans la commune de Noisy-le-Sec

2.5.1.3.1. Préparation des permanences, visite de la commune et difficultés éventuelles rencontrées

Le commissaire enquêteur a pris contact courant juillet 2019 avec M. Axel NGUYEN, Chargé de projets à la Direction de l'Aménagement, afin de fixer les modalités pratiques des permanences et d'un rendez-vous avec M. le Maire.

Une première visite de la commune a été faite par le commissaire enquêteur le samedi 19 octobre 2019, après la permanence, sur la partie nord de la commune à proximité de la gare et notamment sur le périmètre de l'îlot constitué par le boulevard Michelet, la rue Carnot et l'avenue Marceau.

Une seconde visite a été effectuée le mardi 22 octobre 2019, avant la permanence à Bondy, encore dans la partie nord de la commune pour examiner plus précisément le périmètre des deux tours devant s'installer à proximité de pont de Bondy (Piscine Olympique et Triangle de l'Ouest) dans le cadre d'une ZAC.

2.5.1.3.2. Vérification de l'affichage et des mesures de publicité à Noisy-le-Sec

L'affiche réglementaire de format A2 sur fond jaune était apposée sur les portes vitrées

à l'entrée de la mairie et du centre administratif voisin.

Présence vérifiée sur les panneaux administratifs entre Pont de Bondy et la mairie :



Centre Nautique de Noisy-le-Sec

Insertion d'un mini article dans « Le Noiséen » - Octobre 2019 – page 26.

Exposition (Kakemonos) dans l'entrée du centre administratif.

Des plaquettes de présentation « Synthèse du PLUI par Est Ensemble » du PLUI édités par Est Ensemble étaient disponibles en libre-service sur un présentoir de l'accueil de la mairie.

Une information sur l'enquête était disponible sur le site internet de la commune, avec mention des modalités de consultation du PLUI en ligne et dans les lieux d'enquête sur Est Ensemble, ainsi que les modalités de contribution à l'enquête sur les registres papier, par mail, courrier postal et registre d'enquête en ligne :



ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE SUR LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI) EST ENSEMBLE



ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE AU DÉPÔT DU PERMIS DE CONSTRUIRE N°093 0 53 19B0011 AU 85-103 RUE DE PARIS - SECTEUR PORT DE NOISY- AU SEIN DE LA ZAC DU QUARTIER DURABLE DE LA PLAINE DE L'OURC À NOISY-LE-SEC



ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE AU DÉCLASSEMENT ANTICIPÉ DU DOMAINE PUBLIC DÉPARTEMENTAL DE L'EX RN-3 D'UNE EMPRISE DE TERRAIN DE 957 M² SITUÉE 83-95 RUE DE PARIS NOISY-LE-SEC - DANS LE CADRE DU PROJET DES "BASSINS DE L'OURCQ" (SECTEURPORT DENOISY AU SEIN DE LA ZAC DU QUARTIER DUTABLE DE LA PLAINE DE L'OURCQ

Extrait de la première page (6 pages) qui est suivie par toutes les informations utiles :

ENQUÊTE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI) D'EST ENSEMBLE

Le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal d'Est Ensemble sera soumis à enquête publique du 7 octobre au 7 novembre 2019

Après deux ans de travail, en concertation avec les habitants, Est Ensemble a arrêté en mai son projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). Ce document d'urbanisme définit l'aménagement du territoire pour les années à venir en fixant des orientations et des règles en matière de logement, de déplacements, d'environnement, de développement économique, etc.

Avant d'être approuvé, le PLUi fera l'objet d'une enquête publique qui se tiendra du lundi 7 octobre au jeudi 7 novembre 2019. Il s'agit de la dernière étape de consultation où le public pourra faire part de ses observations à un commissaire enquêteur. Chaque contribution sera analysée et sa prise en compte (ou non) dans le PLUi sera justifiée.

2.5.1.3.3. Conditions d'organisation et de déroulement de l'enquête à Noisy-le-Sec

Trois permanences se sont déroulées sur la commune.

Les deux premières dans un petit bureau en rez-de-chaussée à côté de l'accueil de la mairie. Bien qu'accessible aux personnes à mobilité réduite, sa petite taille ne permettait pas accueillir plus de 3 personnes (La commune affirme qu'en mairie il n'y avait pas d'autre salle disponible).

La troisième permanence s'est déroulée au centre administratif dans une grande salle de réunion en rez-de-jardin pouvant accueillir plus de 20 personnes. Elle était accessible par l'extérieur notamment aux personnes à mobilité réduite. Un fléchage spécifique avait été mis en place au centre administratif ainsi qu'à la mairie voisine.

De manière plus précise on peut retenir les points suivants :

- 1ère permanence le lundi 7 octobre de 14h30 à 17h30 :

Brève rencontre avec le maire, M. Laurent RIVOIRE qui est venu saluer le commissaire enquêteur : une rencontre plus approfondie a été programmée.

Deux visites durant la permanence :

• Information sur l'ERC6 (Voirie) :

Difficultés relevées :

Sur les plans de zonage, quelle que soit la taille de la zone, l'indice est inscrit 1 seule fois et en tout petit ce qui ne facilite pas l'identification de la zone (Problème du logiciel SIG d'après le service urbanisme).

Numérotation des emplacements réservés peu compréhensible : Il y a plusieurs emplacements réservés noté ERC6 avec des objets différents dans le PLUI : un à Noisy-le-Sec et un à Pantin.

• Information sur la zone UM24M16 : les mêmes règles s'appliquent dans le PLUI que la zone UB au PLU actuel.

Aucune observation n'a été déposée durant la permanence.

- 2ème permanence le samedi 19 octobre de 09h00 à 12h15 :

Cette permanence a été assurée avec le président de la commission d'enquête (M. CHAULET).

Une visite durant la permanence à 11h50 : Information sur une parcelle située à Romainville couverte partiellement par un espace paysagé protégé (EPP). L'intéressé reviendra à la permanence du 23 octobre à Romainville et probablement aussi lors de la permanence de la commission, à Est Ensemble le 24 octobre.

Aucune observation n'a été déposée durant la permanence.

- 3ème permanence le jeudi 7 novembre de 17h00 à 20h00 :

Cette ultime permanence de l'enquête publique a été assurée avec l'assistance d'un second commissaire enquêteur (Mme BOURDONCLE).

Sept visites dont notamment celle de la présidente de l'ANCA (Association des « Amis Naturalistes des Coteaux d'Avron »).

Quatre observations ont été déposées durant la permanence.

A la clôture de l'enquête le registre qui a été récupéré à la fin de la permanence par M. BEAUDU, chargé du projet de PLUi à Est Ensemble, contient 8 observations.

C'est dans les locaux du service urbanisme (Centre administratif voisin) que le public avait accès au dossier aux heures d'ouverture au public.

Un accès à un poste informatique permettant de consulter le dossier numérique a été accessible en libre-service à la mairie.

2.5.1.3.4. Entretien avec le maire de la commune de Noisy-le-Sec

Le mercredi 20 novembre 2019 de 9h30 à 11h00, le commissaire enquêteur a été reçu par le maire, M. Laurent RIVOIRE en présence de son adjointe Mme Yveline JEN en charge de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire, M. Aurélien MORIN, Directeur Général Adjoint - Stratégie Urbaine & Territoriale et Mme Agnès LAHILLE, Directrice de l'aménagement.

En introduction, M. le maire rappelle que sa commune se structure autour du réseau ferroviaire important qui la traverse (RER E en particulier) et que dans le nord de la commune, les infrastructures autoroutières ont un impact important sur le voisinage.

A la demande du commissaire enquêteur, il précise que les talus de ces infrastructures sont classés en zone naturelle Na spécifique à ces infrastructures dans le PLU actuel.

Il réaffirme son attachement à l'aménagement de la ZAC du quartier durable de la plaine de l'Ourcq au nord de la commune qui est largement développé dans les observations de la commune dans l'avis transmis au titre des personnes publiques associées.

Il évoque les deux tours devant être construites dans cette ZAC : Celle construite au-dessus de la piscine olympique d'entraînement pour le Water-polo qui sera pérennisée puisque construite par Est Ensemble, elle accueillera un club résident (Celui de Noisy-le-Sec qui joue en première division nationale) et celle dite du « Triangle Ouest », projet retenu par « Inventer la Métropole du Grand Paris » et qui accueillera de l'hébergement de courte durée et du commerce dont le permis de construire sera soumis à enquête publique courant novembre.

En réponse à l'impact sur le paysage évoqué par le commissaire enquêteur, depuis le canal de l'Ourcq ou vers celui-ci depuis la butte de Romainville, il considère que ces deux tours de 60 mètres n'impacteront pas plus le paysage que l'immeuble de La Sablière actuellement bien visible depuis la butte de Romainville.

Il souhaite également rappeler l'intérêt pour la commune de l'arrivée de nouveaux moyens de transports en commun (Tzen 3, prolongement du tram T1, ligne 15 Est du GPE, ...) et demande que le calendrier soit respecté car toute l'ossature du projet de

PLUi, est construit partiellement autour de l'arrivée de ces nouveaux moyens de transports.

Enfin, ont été évoqués les espaces paysagers protégés en zone pavillonnaire qui ont été repris dans la PLUi du PLU actuellement applicable sur la commune de Noisy-le-Sec. Il convient que pour certains cœurs d'îlot, il pourrait être envisagé de modifier, à la marge, leur contour pour les rendre plus pertinents avec la réalité du terrain. Une étude au cas par cas lui semble nécessaire.

En conclusion, M. RIVOIRE rappelle la qualité du travail effectué et les échanges fructueux avec l'EPT et les 8 autres communes, mais réaffirme les demandes transmises dans son avis en tant que personne publique associée, afin que le PLUi soit le plus proche possible du PLU actuellement en vigueur sur la commune de Noisy-le-Sec.

2.5.2. Dans le secteur 2 de M. HAZAN

2.5.2.1. Dans la commune de Pantin

2.5.2.1.1. Préparation des permanences, visite de la commune et difficultés éventuelles rencontrées

Sur cette commune il était prévu 3 permanences :

- Le lundi 7 octobre 2019 de 9h00 à 12h00
- Le vendredi 25 octobre 2019 de 14h00 à 17h00
- Le jeudi 7 novembre 2019 de 9h00 à 12h00

Le commissaire enquêteur a pris contact avec M. OTT, directeur de l'urbanisme de la commune de Pantin pour convenir des conditions de réception du public lors des permanences.

Le commissaire enquêteur en charge de cette commune, connaissait bien le secteur pour y avoir travaillé de 1968 à 2009 et même participé à la réalisation d'infrastructures de la commune (aménagement de l'ex RN 3, PIGR du carrefour des limites...). Ces lieux ont été revus à l'occasion des déplacements vers les permanences ou le siège de l'EPT.

2.5.2.1.2. Vérification de l'affichage et des mesures de publicité à Pantin

L'affiche réglementaire de format A2 sur fond jaune était apposée sur le panneau d'affichage administratif municipal devant l'entrée du Centre Administratif, mairie, et en face sur la grille de la Mairie, à droite de l'entrée.

A l'accueil il était possible de prendre la revue municipale qui comportait l'insertion ci-dessous :



Revue municipale « Canal journal de Pantin » d'octobre 2019 qui présente en double page un article illustré intitulé : « le PLUi soumis à enquête publique »

2.5.2.1.3. Conditions d'organisation et de déroulement de l'enquête à Pantin

La salle prévue pour recevoir le public, contrairement à ce qui est indiqué dans l'arrêté, est un box situé au rez de chaussée du Centre Administratif de la commune., immédiatement à gauche dans le hall

Ce petit box ne peut guère accueillir plus de deux visiteurs et ne peut permettre d'ouvrir un plan de zonage. Sur une petite table, l'ensemble du dossier est disposé. Il est complet.

A gauche de l'entrée un présentoir permet de se servir de plaquettes de présentation du PLUi éditées par Est Ensemble intitulées « Synthèse du PLUI par Est Ensemble ».

Dans le hall un écran tactile de grand format est destiné au public pour accéder au dossier complet ; lors de la première permanence, malgré les efforts du personnel lui étant attaché, il n'était pas en état de fonctionner.

De nombreux panneaux illustrent les éléments du dossier

Déroulement des permanences

- Permanence du 7 octobre 2019, de 9h00 à 12h00

Le membre de la commission d'enquête a été accueilli par le directeur de l'urbanisme, M. OTT avec lequel il a partagé la quasi-totalité de la permanence, attendu qu'aucun visiteur ne s'est présenté.

Le rendez-vous d'entretien avec le premier adjoint au maire délégué à l'urbanisme a été finalisé pour le 25 octobre 2019, en Mairie, à la suite de la seconde permanence prévue de 14h00 à 17h00 ;

M. OTT nous a remis un exemplaire du PLU de la commune de Pantin, avec un plan de zonage et un plan de ville ;

Il a exposé les divers souhaits de la commune au regard du PLUi. Nous avons parcouru avec lui les divers panneaux du hall relatifs au PLUi, qu'il a commentés

Nous avons eu la visite de M. BEAUDU qui nous a remis un petit document intitulé « Système d'indices ». Cette permanence s'est tenue sans aucun incident.

- Permanence du vendredi 25 octobre 2019 de 14h00 à 17h00

Le commissaire enquêteur a tenu cette permanence en présence et avec M. Jean Pierre CHAULET, président de la commission du PLUi, dans le box situé au rez de chaussée, comme pour la première permanence

Nous avons été accueillis par le directeur de l'urbanisme L'affichage de l'enquête était bien maintenu, et le dossier d'enquête était à la disposition du public ainsi que le registre papier qui n'avait toujours pas reçu d'observation.

Au cours de cette permanence, avons évoqué la réunion publique de la veille ainsi que la rencontre prévue avec un élu à la suite de la permanence.

Nous avons reçu la visite d'un architecte en charge d'une petite copropriété concernant une problématique sur la rénovation thermique souhaitée d'un bâtiment des années 1950 à Pantin. Le directeur de l'urbanisme a assisté à ce dialogue.

Cette permanence s'est tenue sans aucun incident.

- Permanence du jeudi 7 novembre 2019 de 9h00 à 12h00.

Le commissaire enquêteur a tenu cette permanence dans le même box que précédemment, et largement en présence de M. OTT, directeur de l'urbanisme.

L'affichage de l'enquête était bien maintenu, et le dossier d'enquête toujours à la disposition du public ainsi que le registre papier qui avait reçu depuis la précédente permanence du 25 octobre 2019, une seule observation.

Au cours de cette dernière permanence, nous avons reçu la visite de quatre personnes.

Les auditions des deux premiers intervenants ayant pris leur temps nécessaire, les deux

dernières personnes ont tout de même pu s'exprimer sans souhaiter rédiger sur le registre. Aucune autre personne ne s'est présentée en fin de permanence, laquelle s'est déroulée sans aucun incident.

En tout, sur les deux registres papier, quatre observations ont été portées.

2.5.2.1.4. Entretien avec le maire de la commune de Pantin

Cette rencontre suivait la permanence du 25 octobre 2019, de 14h00 à 17h00, et était convenue en mairie pour 17h15.

Comme M. Jean Pierre CHAULET assistait à cette permanence, il a bien voulu nous accompagner M. OTT Directeur de l'urbanisme et moi-même, en mairie de Pantin, pour rencontrer M. PERIES, 1er adjoint, en charge de l'urbanisme, de l'aménagement, de l'habitat et des bâtiments, et conseiller territorial délégué au territoire.

Madame Olivia METZ, directrice générale adjointe du Département Développement Urbain Durable (DDUD) a participé à cette rencontre.

M. PERIES a commencé par quelques réflexions sur la réunion publique tenue la veille et souhaitait recueillir nos impressions générales sur cette réunion, puis nous avons abordé successivement les points suivants :

Le porté à connaissance du Préfet :

Il se traduit par deux réserves qui concernent :

- Le problème des carrières, avec un caractère comminatoire (« je préconise.... ») basé sur la position de l'Inspection Générale des Carrières (IGC) qui pour Pantin concerne, par exemple, la rue du Bois en limite avec la commune de Les Lilas (en général moins concernée par les carrières que Pantin).
- Le règlement de Pantin qui contient trop d'exceptions ; Or le PLU de Pantin étudié en 2005 était le 1er PLU à l'échelle du territoire de l'EPT qui s'est créée ultérieurement, et sa version 6 va largement se répercuter sur l'ensemble des 9 villes de l'EPT).

Sur les bâtiments remarquables :

La commission qui a retenu 484 bâtiments remarquables était particulièrement étoffée et diversifiée (M. PIRIES tient à le souligner), et comprenait avec le 1er adjoint au maire de Pantin, un représentant du Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement de Seine-Saint-Denis (CAUE 93), un responsable du patrimoine, un conseiller départemental, un représentant de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC), Un architecte des bâtiments de France, un professeur à Sciences Po et divers participants des services internes de la ville de Pantin.

Nous avons exprimé le souhait de connaître les critères de classement retenus selon qu'il s'agit des qualificatifs de remarquable, exceptionnel ou autre.

Sur l'OAP au Carrefour des Limites :

Cette OAP est appelée « OAP Intercommunale Raymond Queneau » impactant les 3 communes que sont Pantin, Romainville et Bobigny. Il est souhaité de la transformer en secteur de plan masse, pour sa partie pantinoise notamment au regard de la précision de ses mentions graphiques et du rapport de conformité que le futur projet devra respecter.

Sur les espaces verts :

Pantin est déficitaire en espaces verts, parcs et jardins. Le coefficient de pleine terre a été renforcé au PLU 6, le parc des Courtilières a été rénové et le parc Diderot agrandi.

Il y a une véritable volonté de verdir et par ailleurs de réaliser une bonne mixité sociale en visant un taux de logements sociaux de 40% (pour 38 actuellement), en y associant des activités et en tout cas d'éviter tout ghetto.

Concernant les compétences du Grand Paris :

On reste en attente des décisions présidentielles

Cette rencontre de deux heures environ, s'est déroulée en très bonne convivialité.

2.5.2.2. Dans la commune du Pré-Saint-Gervais**2.5.2.2.1. Préparation des permanences, visite de la commune et difficultés éventuelles rencontrées**

Le commissaire enquêteur a pris contact en juin 2019 avec le secrétariat du maire afin de confirmer les dates et le lieu des permanences, puis par courriel du 26 juin 2019, de fixer les modalités d'un rendez-vous

2.5.2.2.2. Vérification de l'affichage et des mesures de publicité au Pré-Saint-Gervais

L'avis d'enquête au format A2 sur fond jaune était bien apposé sur le panneau d'affichage administratif municipal à l'entrée de la mairie et sur un panneaux annexe extérieur proche.



Panneau en entrée de mairie



panneau proche, sur trottoir

2.5.2.2.3. Conditions d'organisation et de déroulement de l'enquête au Pré-Saint-Gervais

Sur cette commune il était prévu trois permanences :

- Le mercredi 9 octobre 2019, de 8h30 à 11h45
- Le samedi 26 octobre 2019, de 9h00 à 11h45
- Le jeudi 7 novembre 2019 de 14h00 à 17h00.

Déroulement des permanences

- Permanence du mercredi 9 octobre 2019 de 8h30 à 11h45 :

La permanence s'est tenue au premier étage du bâtiment annexé à la mairie, dans le dégagement général menant à la salle des mariages.

Le dossier complet était bien à disposition du public et le registre papier ne comportait

aucune observation.

- Permanence du samedi 26 octobre 2019 de 9h00 à 11h45 :

Les panneaux municipaux, sur rue, présentaient toujours l'avis d'enquête.

Accueilli par le personnel communal, le membre de la commission d'enquête a été conduit au 1^{er} étage du bâtiment pour recevoir le public, dans le dégagement général menant à la salle des mariages, lesquels ont eu lieu, bruyamment, à plusieurs reprises

Le dossier complet était bien à disposition du public et le registre papier ne comportait toujours pas d'observation.

Aucun visiteur ne s'est présenté et donc aucune observation n'a été recueillie au registre papier.

A noter une véritable difficulté pour stationner, (matinée de marché tout proche, et mariages) ce qui a pu avoir une incidence sur la participation des habitants.

- Permanence du jeudi 7 novembre 2019 de 14h00 à 17h00.

Cette permanence suivait la rencontre, en partie mairie, avec une élue, le directeur du service urbanisme et la personne chargée du PLUi ; à la suite, je me suis installé, comme précédemment, au 1^{er} étage du bâtiment recevant le public, jouxtant la mairie proprement dite, dans le dégagement général menant à la salle des mariages.

Le dossier complet était bien à disposition du public et le registre papier ne comportait aucune observation ; les affichages étaient bien partout maintenus.

Deux personnes ont été reçues et ont chacune déposé une observation

Cette dernière permanence s'est tenue sans aucun incident.

2.5.2.2.4. Entretien avec le maire de la commune du Pré-Saint-Gervais

Un premier contact par courriel avait été pris dès le début de l'enquête pour proposer cet entretien mais n'avait reçu aucune réponse ; après plusieurs relances une date a été fixée en amont de la permanence du 7 novembre 2019, prévue de 14h00 à 17h00, et était convenue en mairie pour 13h30.

Le commissaire enquêteur a rencontré :

- Mme ANGELI, maire-adjointe en charge de l'urbanisme, de l'aménagement durable, de la transition écologique et numérique, de la qualité de l'espace public et de la politique de la ville ;
- M. MARTIN Guilhem, en charge du PLU et de l'élaboration du PLUi ;
- M. MERCIER Michaël directeur du service urbanisme.

Un rapide résumé de la chronologie du PLU de la ville a été fait, rappelant que depuis 2010 il avait fait l'objet d'une 1^{ère} modification en 2014 (suppression des COS), d'une seconde modification en 2015, au regard de l'opération Carnot et d'une 3^{ème} intervention par voie de révision lancée en 2015 (puis du transfert de compétence au PLUi en 2018).

(Pour l'enquête publique sur le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune du Pré Saint-Gervais, du lundi 16 septembre 2019 à 8h30 au samedi 5 octobre 2019 11h45 une douzaine d'habitants se seraient manifestés).

Sur les logements sociaux et les reproches de sur densification de la ville :

Il y a 48% de logements sociaux sur la commune, mais correspondant à diverses sociologies au regard du PLH. On constate au vu des mouvements de population que le taux va avoir tendance à baisser, allant vers un meilleur équilibre

Les parcelles actuellement non bâties devront servir au mieux d'espaces de respiration ; on construira essentiellement sur le bâti existant.

Aucun problème scolaire ne se pose (certaines classes sont inoccupées).,

Certains bailleurs s'orientent vers des ventes en faveur des locataires.

Sur l'OAP Busso : il s'agit d'une OAP sectorielle, communale.

Sur le projet Gabriel Péri :

La ville concerta avec ses habitants, sur 5 projets retenus qui vont être présentés à la population

Cette réunion s'est tenue en bonne convivialité.

2.5.3. Dans le secteur 3 de Mme BOURDONCLE

2.5.3.1. Dans la commune de Bagnolet

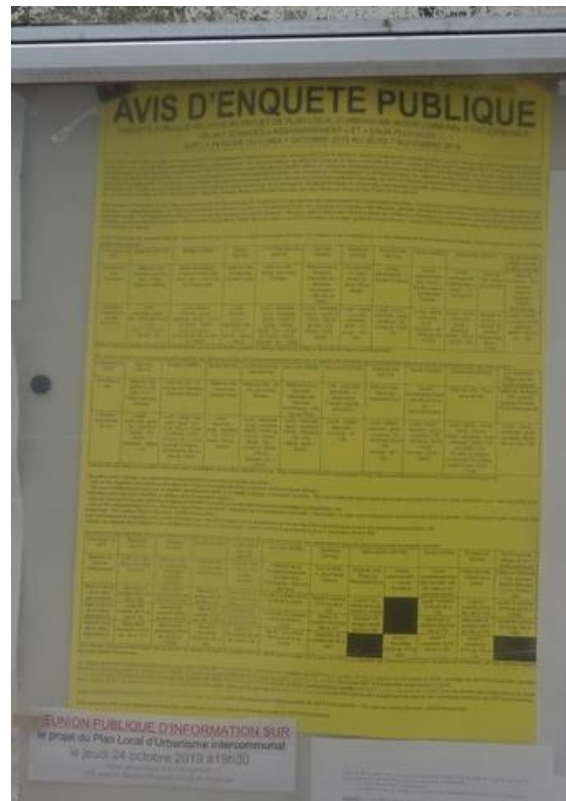
2.5.3.1.1. Préparation des permanences, visite de la commune et difficultés éventuelles rencontrées

La mise au point du calendrier des permanences s'est faite en liaison avec les services municipaux chargés du dossier.

La visite de la commune de Bagnolet, par la commission d'enquête, s'est effectuée lors de la visite globale du territoire concerné par le projet de PLU i, le 4 octobre 2019

2.5.3.1.2. Vérification de l'affichage et des mesures de publicité à Bagnolet

L'affichage de l'avis d'enquête sur les panneaux installés près de l'entrée de la mairie était bien effectué.



L'annonce de la réunion publique apparaît sous forme d'un bandeau sous l'affiche

Mesures de publicité complémentaires :

Outre les modalités d'information fixées par la réglementation (affichage, avis dans la presse ...) les communes peuvent mettre en œuvre des moyens de communication supplémentaires ; ainsi, la ville de Bagnolet :

- A fait figurer sur son site internet, à la rubrique « actualités », un article relatif à l'enquête publique, avec copie de l'avis affiché, diverses précisions (lieu, horaires, dates de la réunion publique et des permanences), ainsi que les liens avec le site du dossier et le registre électronique, et l'arrêté prescrivant l'enquête ;

- A inséré dans son magazine d'informations municipales « Bajomag' », n° 46, d'octobre 2019, un long article (2 pages) traitant de l'enquête publique sur le projet de PLU i, et des objectifs de ce projet pour la ville ; un petit encart expose, en outre, les modalités prévues par voie électronique, pour la consultation du dossier et le dépôt des observations.

A noter en outre que les panneaux d'information sur le projet, préparés par l'EPT, étaient en place dans le hall d'accueil de la mairie.

2.5.3.1.3. Conditions d'organisation et de déroulement de l'enquête à, Bagnolet

Les 3 permanences de Bagnolet se sont tenues dans une salle de réunion en rez-de-chaussée de l'hôtel de ville ; ce local, qui a l'avantage d'être facilement accessible, est toutefois quelque peu exigu, en particulier pour la dernière permanence, qui a été très fréquentée ; le dossier d'enquête était complet, et il était également mis à la disposition du public le PLU communal actuellement en vigueur.

Déroulement des permanences

- Permanence du samedi 12 octobre 2019

La 1^{ère} permanence à Bagnolet a eu lieu le 12 octobre 2019 de 9 h à 12 h ; elle a été assurée par B. BOURDONCLE et J.P CHAULET.

A l'ouverture de la permanence, le registre ne contenait aucune observation. Pendant la permanence 1 visiteur s'est présenté : M.PIERRY, propriétaire d'une parcelle sise 1-3 rue Jeanne HORNET ; il conteste le classement de la parcelle en zone pavillonnaire UH, qui selon lui ne correspond pas aux caractéristiques du quartier, et qui limite notablement la constructibilité par rapport au projet qu'il a envisagé de développer dans le cadre des règles actuelles ; il a indiqué vouloir transmettre ultérieurement une observation écrite, avec pièces jointes, explicitant sa demande de changement de zonage.

Pendant la permanence sont passés M. BEAUDU, de l'EPT Est Ensemble, ainsi que Mme MATRISCIANO, des services de la ville de Bagnolet.

Bilan de la permanence : 1 visiteur ; 0 observation.

- Permanence du lundi 28 octobre 2019

Cette permanence, assurée par B. BOURDONCLE, s'est tenue de 14 h à 17 h ; à l'ouverture de la permanence le registre ne comptait pas d'observation écrite, si ce n'est la mention du passage d'une personne ayant l'intention de revenir car le dossier est « trop volumineux à lire ».

Pendant la permanence, 5 personnes se sont présentées :

- Un promoteur venu vérifier les règles applicables en zones UM et UC ; en particulier la possibilité de construire de nouveaux logements (problème des zones *) ;
- Une personne résidant avenue de la Dhuys, venue s'informer sur les règles applicables dans son secteur ; elle a noté dans le registre (obs. n° 1) sa satisfaction devant le règlement prévu pour cette zone de « la campagne à Bagnolet » ;
- M. BALLET-BAZ, de la Société des concessionnaires, venu déposer un courrier relatif au projet de règlement applicable à la propriété de ladite société (obs. n° 2) exposant qu'elle va connaître une forte baisse de constructibilité, et sollicitant un échelonnement des gabarits ;
- M. MIANET, résidant à Montreuil 89 rue Hoche, venu déposer un ensemble de pièces à l'appui de sa demande de suppression de la protection patrimoniale prévue sur sa parcelle (obs. n° 3) ;
- M. GRESELIN, 21 rue Jeanne Hornet à Bagnolet ; venu s'informer sur le projet, a prévu de faire parvenir une contribution écrite.

Bilan de la permanence : 5 visiteurs ; 3 observations.

- Permanence du mercredi 6 novembre 2019

A noter qu'entre la deuxième et la troisième permanence, 2 nouvelles observations ont été portées dans le registre, émanant toutes 2 de la ville de Bagnolet (nouvelle délibération du conseil municipal, donnant un avis favorable au projet et rappelant en annexe les demandes d'évolution du projet de PLUi, exposées dans le 1^{er} avis ; demande de création de deux secteurs UP, correspondant à des projets IMGP).

A l'ouverture de la permanence le registre comptait donc 5 observations.

Pendant la permanence, très fréquentée (et pour laquelle la salle s'est révélée bien exigüe ...), 15 personnes se sont présentées :

- M. CEBELIEU, habitant Montreuil, venu déposer une contribution écrite ;
- 5 personnes, représentant les sociétés STALINGRAD et REBITEC, 2-4-6 avenue de Stalingrad, venues exposer leur demande, et déposer un courrier, qui a été annexé au registre (demande de modification du zonage prévu sur leurs parcelles) ;
- M. PIERRY, venu déposer un courrier avec pièces annexes, au sujet du zonage prévu sur sa parcelle rue Jeanne Hornet ;
- Mme GERVAL venue commenter et déposer un courrier relatif au dossier du PLUi ;
- M. et Mme PIRONDEAU, accompagnés de leur fille, demeurant rue des Francillons, pour prise de connaissance des règles applicables dans leur zone ;
- M. GRESELIN, de la rue Jeanne Hornet, qui a porté une observation manuscrite dans le registre et a prévu d'adresser également ses observations par voie électronique ;
- Mme CHEVANCE, a commenté et déposé une contribution sur des thématiques du PLUi ;
- Une habitante de l'avenue Lénine, zonage pavillonnaire, souhaitant une modification de zone ;
- Un habitant de Montreuil, venu au sujet d'une propriété de sa tante, en zone UX, souhaitant une évolution de ce zonage ;

Bilan de la permanence : 15 visiteurs ; 9 observations.

A la fin de la permanence, le registre comptait un total de 14 observations.

2.5.3.1.4. Entretien avec le maire de la commune de Bagnolet

Le lundi 28 octobre, après la 2^{ème} permanence, le commissaire-enquêteur chargé du secteur de Bagnolet a rencontré, en mairie : M. DI MARTINO, maire de la commune, accompagné de Mme FILOT (collaboratrice du maire), M. BELKACEM (directeur général des services), Mme BONNAY (Directrice des services techniques), Mme ROZES (directrice du développement territorial), et Mme MATRISCIANO (responsable du service planification et à ce titre chargée du dossier PLUi).

Lors de cette rencontre, le maire de Bagnolet a évoqué l'objectif prioritaire de la commune : contrôler et maîtriser son développement, améliorer le cadre de vie en limitant les grandes opérations ; il a également été question de grands projets en cours ou à l'étude, notamment le réaménagement de la porte de Bagnolet, et celui de la gare routière Gallieni ; des thèmes transversaux ont été évoqués : le patrimoine, l'environnement, la mobilité ; enfin, le déroulement de l'enquête, et son contexte, ont été abordés .

2.5.3.2. Dans la commune de Montreuil

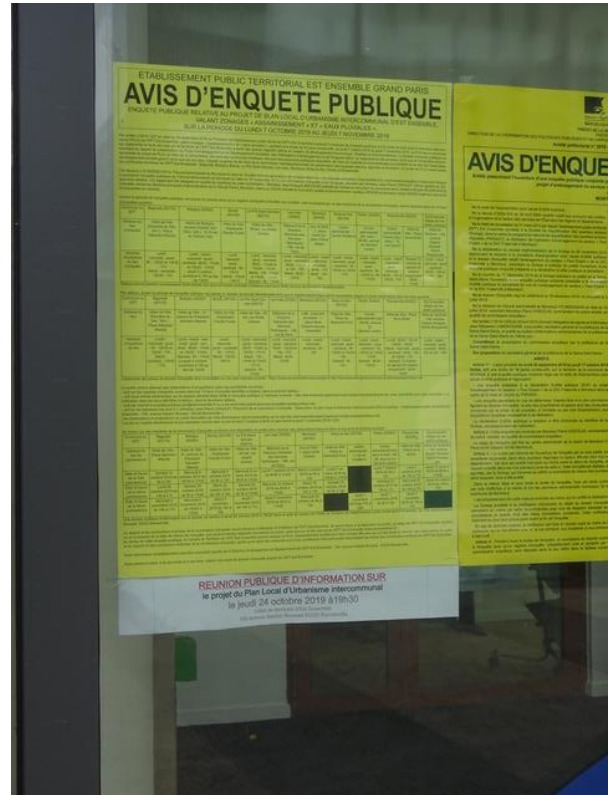
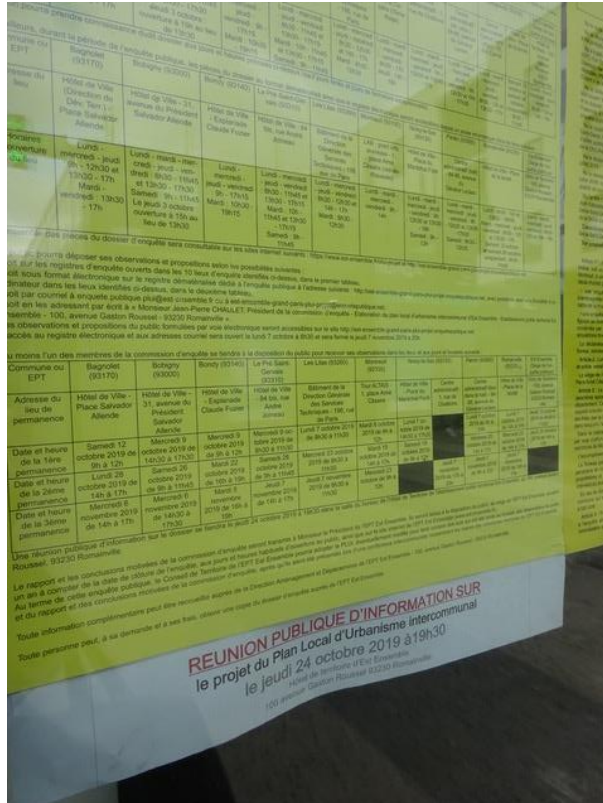
2.5.3.2.1. Préparation des permanences, visite de la commune et difficultés éventuelles rencontrées

La mise au point du calendrier des permanences s'est faite en liaison avec les services municipaux chargés du dossier.

La visite de la commune de Montreuil par la commission d'enquête s'est effectuée lors de la journée de visite de l'ensemble du territoire de l'EPT Est Ensemble, le 4 octobre 2019.

2.5.3.2.2. Vérification de l'affichage et des mesures de publicité à Montreuil

L'affichage de l'avis d'enquête, à l'entrée de la tour Altaïs et dans le local de la permanence, a bien été réalisé.



Sous l'affiche apparaît clairement le bandeau annonçant la réunion publique

Mesures de publicité complémentaires :

Outre les mesures fixées par la réglementation (affichage, avis dans la presse ...) les communes peuvent mettre en œuvre des moyens de communication supplémentaires ; ainsi, la ville de Montreuil, dans son journal municipal « Le Montreuillois », n° 83, du 3 au 16 octobre 2019, a inséré un article traitant de l'enquête publique sur le projet de PLU i ; cet article expose notamment l'objet de l'enquête, les modalités de consultation du dossier et de dépôt des observations, les dates des permanences et de la réunion publique.

2.5.3.2.3. Conditions d'organisation et de déroulement de l'enquête à Montreuil

Les 3 permanences se sont tenues dans une petite salle dédiée à l'accueil du public, au 7eme étage de la tour Altaïs, 1 place Aimé Césaire, qui accueille les services municipaux ; le dossier d'enquête était complet.

Déroulement des permanences

- Permanence du mardi 8 octobre 2019

La 1ere permanence à Montreuil a eu lieu le 8 octobre 2019 de 9 h à 12h ; elle a été assurée par B. BOURDONCLE.

A l'ouverture de la permanence, le registre ne contenait aucune observation. Pendant la permanence, deux visiteurs se sont présentés (M. et Mme DEPRUN, résidant rue du

moulin à vent) pour prendre connaissance du dossier et connaître les dispositions applicables à leur parcelle.

A noter que sont passés pendant la permanence M. BEAUDU, correspondant de l'EPT, ainsi que plusieurs personnes de la mairie de Montreuil (M. HEDERER, responsable du service des permis de construire ; M. PLANCHENAUT, responsable du service études et développement urbain ; Mme MASLAK, directrice de l'urbanisme et de l'habitat).

Bilan de la permanence : 2 visiteurs ; 0 observation.

- Permanence du mardi 15 octobre 2019

La deuxième permanence à Montreuil s'est tenue le mardi 15 octobre de 14h à 17h ; elle a été assurée par B. BOURDONCLE et J.P CHAULET.

A l'ouverture de la permanence, le registre contenait une observation (en date du 9 octobre 2019, émanant de la famille ORSCHEL, et relative à la parcelle sise 92 rue de Saint Antoine).

Deux visiteurs se sont présentés :

- M. RIVET, intervenant au sujet de la parcelle 19 rue de Valmy, où un projet de construction de bureaux est envisagé ; il a prévu de revenir déposer une observation écrite ;
- Une personne du service urbanisme de la mairie, venue exposer un problème soulevé par l'EPT, à propos du règlement de la zone UP5b dans le secteur Boissière ; un courrier doit être envoyé par l'EPF sur ce sujet.

Bilan de la permanence : 2 visiteurs ; 1 observation (au total).

- Permanence du mercredi 23 octobre 2019

La troisième permanence à Montreuil s'est tenue le mercredi 23 octobre de 9 h à 12h30 ; elle a été assurée par B. BOURDONCLE.

A l'ouverture de la permanence, il y avait 2 observations inscrites dans le registre : celle présentée plus haut, et une autre, avec courrier joint, émanant de l'EPF d'Ile-de-France (obs. également déposée sur le registre électronique).

5 personnes se sont présentées :

- M. MIANET, 89 rue Hoche ; venu consulter les règles applicables à sa parcelle, s'est étonné de la protection du bâtiment (protection patrimoniale PLU) selon lui il s'agit de constructions type entrepôts, de faible intérêt ; a prévu d'adresser une observation ;
- M. REGGIANI, 115 rue Ernest Savart ; copropriété de 5 lots, en périmètre de mixité sociale ; une demande de PC a été refusée au motif de la règle fixée pour ce périmètre, imposant 35 % de logement social pour les constructions au-delà de 3 lots ; a prévu d'adresser une observation ;
- Deux personnes de l'association « Quatorze », ont exposé un projet de construction pour l'hébergement des jeunes sans domicile ; la parcelle proposée par la ville (sise 15 rue Claude Bernard) est soumise à plusieurs contraintes (espace vert protégé, linéaire commercial, périmètre à constructibilité limitée) ; l'association souhaite une évolution de ces règles pour pouvoir réaliser son projet ; elle a porté une observation écrite dans le registre et a prévu d'envoyer un courrier complémentaire ;
- une architecte, envisageant une extension en zone UA (197 rue Colmet Lepinay) s'est interrogée sur les possibilités de construire des logements dans ce zonage ; a inscrit une observation dans le registre.

Bilan de la permanence : 5 visiteurs, 2 nouvelles observations.

Fin de la permanence à 12 h 30.

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

Le mardi 15 octobre, avant la deuxième permanence, le commissaire-enquêteur chargé du secteur de Montreuil a rencontré M. Gaylord LE CHEQUER, adjoint au maire délégué à l'aménagement durable, à l'urbanisme, aux grands projets et aux espaces publics, accompagné de Monsieur Paco LACARRA, chargé de mission urbanisme.

M. LE CHEQUER a rappelé, dans ses grandes lignes, la teneur de l'avis émis par la ville de Montreuil sur le projet de PLUi ; il a évoqué les grands enjeux de la ville en matière d'aménagement urbain (notamment le secteur de la porte de Montreuil - ZAC Fraternité - rue de Paris - Croix de Chavaux ; celui de l'opération ANRU La Noue ; la zone de l'ancienne bretelle de l'A186 ; la ZAC des Acacias ; le secteur UX) ; il a également été abordé l'évolution du secteur dit « des murs à pêches », et la question du patrimoine bâti et de sa protection.

2.5.4. Dans le secteur 4 de M. COLIN

2.5.4.1. Dans la commune des Lilas

2.5.4.1.1. Préparation des permanences, visite de la commune et difficultés éventuelles rencontrées

Le commissaire enquêteur a participé à la visite commentée par M. Eric BEAUDU des communes du territoire d'Est Ensemble dont les Lilas, le vendredi 4 octobre 2019 matin dans le minibus affrété par Est Ensemble.

La préparation des permanences a été effectuée par le président de la commission d'enquête en concertation avec l'ensemble des commissaires participants à l'enquête.

Pas de difficultés particulières rencontrées durant les permanences.

2.5.4.1.2. Vérification de l'affichage et des mesures de publicité aux Lilas

L'affiche réglementaire de format A2 sur fond jaune était visible à l'entrée sur la porte des bâtiments de la Direction Générale des Services Techniques, 196 rue de Paris.

Ce même affichage était aussi présent dans l'entrée de la mairie, ceci a pu être constaté lors de ma rencontre avec M. Le Maire.

L'exposition (Kakemonos) est présente dans le bureau d'accueil de la Direction Générale des Services et dans le hall de la mairie. Une synthèse de cette exposition a pu être fournie par Est Ensemble.

Les plaquettes de présentation « Synthèse du PLUI par Est Ensemble » du PLUi éditées par Est Ensemble sont disponibles aux mêmes endroits.

Une information sur l'enquête est disponible sur le site internet de la commune.

2.5.4.1.3. Conditions d'organisation et de déroulement de l'enquête aux Lilas

La permanence se tient dans les bâtiments de la Direction Générale des Services Techniques, 196 rue de Paris.

Les dossiers numériques sont accessibles dans le bureau où se tiennent les permanences.

Les dossiers papiers sont aussi disponibles sur place.

Mise à disposition d'un plan de la ville avec le nom des rues.

Accueil par la direction de l'urbanisme.

Déroulement des permanences :

- 1ère permanence le lundi 7 octobre de 08h30 à 11h30.

Pas de visite durant la permanence

Pas d'annotation au registre à ce stade de l'enquête

La direction de l'urbanisme fait part de l'intervention certaine d'une association qui a été à la base du refus de la dernière évolution du PLU. Il s'agissait de s'opposer à une classification d'une zone Un en zone constructible.

Nota : le président de la commission m'a accompagné durant cette première permanence.

M. Eric BEAUDU d'Est Ensemble est passé lors de cette permanence.

- 2ème permanence le mercredi 23 octobre de 08h30 à 11h30.

Deux visites durant la permanence :

M. TESSIER QUI habite au 30 rue du Coq Français aux Lilas.

La problématique présentée est attachée au permis de construire octroyé à un promoteur privé depuis juin 2019 qui va pouvoir construire en zone UM existante un ensemble d'habitation collectif à caractère social sur une parcelle qui jouxte l'habitat pavillonnaire voisin dont celui de M. TESSIER. Le nouveau règlement de zone applicable au PLUI serait 14D13, et conforte l'accord du permis de construire. M. TESSIER m'assure vouloir déposer un recours gracieux auprès de M. Le Maire eu égard à la clause « intégration harmonieuse du bâti » dans l'indice 9 « règles particulières UC et UM ». En cause la réalisation d'immeubles de 13 mètres en limite de propriété utilisant les dérogations de hauteur existantes dans le PLU (construction mitoyenne existante). Mon interlocuteur précise que le « sursis à statuer » au moment de délivrer le permis de construire aurait dû être employé par la mairie étant donné le projet de PLUi (proche). Un courrier sera transmis par l'intéressé qui n'a pas souhaité en l'état renseigner le registre.

Mme COUROUAU se présente en tant que membre de l'association Patrimoine Environnement Romainville (PER) et intervient globalement sur le périmètre d'Est Ensemble. A ce titre elle va transmettre à l'EPT l'ensemble de ses observations qui s'applique à tout le territoire de l'EPT. Elle n'a pas souhaité laisser de trace sur le registre des Lilas. Sur le fond il s'agit d'un ensemble de remarques qui vise à démontrer le manque de cohérence entre l'objectif d'amélioration des surfaces EBC et le nouveau zonage sur les territoires des communes qui ne permet pas ces améliorations. Un plan avec repérage « avant et après » PLUi a été constitué. Pour l'association à ce jour la surface d'espace vert par habitant est de 5m². Les mesures qui apparaissent dans le nouveau zonage de l'EPT laissent entrevoir non pas une augmentation mais une détérioration significative par « grappillage » d'espaces constructibles. La problématique du réchauffement climatique et de son évolution étant à la base des préoccupations exposées. Mme COUROUAU s'est investie en particulier dans la phase de concertation préalable du PLUi. Elle s'étonne de ne pas trouver facilement au titre des PPA l'avis défavorable de l'ANCA, elle est aussi interrogative face à l'avis favorable de la CIPENAF bien que des réserves de fond aient été soumises.

- 3ème permanence le jeudi 7 novembre de 08h30 à 11h30.

M TESSIER rencontré précédemment, qui a fait un recours gracieux n'a pas donné suite par une annotation au registre d'enquête.

Une annotation nouvelle sur le registre papier de M Patrice BIELLER le 31 octobre :

Une erreur de zonage ; UE à la place d'UM. Cette erreur est reconnue par la mairie. Une réponse en tant que PPA par la commune sur le sujet.

Un mail n° 66 de M Sander CISINSKI qui demande pour tout le territoire Est Ensemble de classer en zone EBC tous les espaces boisés.

Finalement peu de visites sur Les Lilas

2.5.4.1.4. Entretien avec le maire de la commune des Lilas

J'ai rencontré à partir de 17h45 en mairie des Lilas M. le maire et la direction de l'urbanisme durant une heure.

A ma question relative au peu de visite durant les permanences, M le maire justifie la chose en expliquant que contrairement à d'autres communes, la dernière modification du PLU est très récente. En conséquence la connaissance des enjeux et des orientations de la commune semble déjà acquise par la population.

J'ai fait part des annotations, des dossiers et des nombreux mails transmis par trois de ses administrés : Mme COUROUAT (9 mails), Mme GAYRAL (2 mails) et M CISINSKI (1 mail). Tous ont une vocation transverse à l'EPT et sont orientés « défenseur de l'environnement », protection des espaces verts, des arbres et contre l'urbanisation et la concentration urbaine.

Ce constat est partagé par la mairie, M le maire s'est donné un objectif de ne pas dépasser 25000 habitants pour Les Lilas et il estime pouvoir tenir cet objectif et cela malgré les objectifs de croissance de l'habitat demandés par les pouvoirs publics.

J'ai aussi eu un échange sur le plan patrimonial pour Les Lilas ; sur ce point pas de nouvelles classifications. L'existant présent au PLU est reconduit en tant que tel.

M le maire a fait part des projets sur le plan des équipements publics déjà réalisés et à venir.

Il m'a indiqué qu'il n'y avait plus de véritable réserve foncière sur la commune.

Puis nous avons passé rapidement en revue les questions PPA de la commune et le mail de M BIELLER (erreur de zonage) sans commentaire à noter.

2.5.4.2. Dans la commune de Romainville

2.5.4.2.1. Préparation des permanences, visite de la commune et difficultés éventuelles rencontrées

Le commissaire enquêteur a participé à la visite commentée par M. Eric BEAUDU d'Est Ensemble des communes du territoire dont Romainville ; le vendredi 4 octobre 2019 matin dans le minibus affrété par Est Ensemble.

La préparation des permanences a été effectuée par le président de la commission d'enquête en concertation avec l'ensemble des commissaires participants à l'enquête.

Pas de difficultés particulières rencontrées durant les permanences.

2.5.4.2.2. Vérification de l'affichage et des mesures de publicité à Romainville

L'affiche réglementaire de format A2 sur fond jaune était visible sur les portes vitrées de l'entrée de la mairie à côté de celle d'une autre enquête en cours.

Des plaquettes de présentation « Synthèse du PLUI par Est Ensemble » du PLUI édités par Est Ensemble étaient disponibles dans le local des permanences et sur un présentoir à l'accueil de la mairie.

Exposition (Kakemonos) dans le hall de la mairie.

Les informations relatives aux conclusions de la dernière enquête publique relative à la modification 14 du PLU de Romainville étaient disponibles sur place et en ligne.

2.5.4.2.3. Conditions d'organisation et de déroulement de l'enquête à Romainville

Les trois permanences se sont déroulées dans une petite salle derrière l'accueil de la mairie.

Les dossiers numériques étaient accessibles avec mot de passe et identifiant sur un PC proche de la salle.

Le dossier papier complet était disponible avec l'ancien PLU ainsi qu'un plan de la commune avec le nom des rues.

Les retours des PPA ont été ajoutés lors de la deuxième permanence.

Déroulement des permanences :

- 1ère permanence le lundi 7 octobre de 14h00 à 17h00 :

Pas de visite durant la permanence

Pas d'annotation au registre à ce stade de l'enquête.

La direction de l'urbanisme indique que lors des dernières enquêtes, une partie importante de la population était très sensible aux aspects patrimoniaux.

Notre président m'a accompagné durant cette permanence.

M. Eric BEAUDU EST passé lors de cette première permanence.

- 2ème permanence le mercredi 23 octobre de 14h00 à 17h00 :

6 visites au cours de cette permanence :

Mme Nathalie YAHAT et de M. Vicente FERRER AU 57 rue Jean Jaurès (qui représente aussi M. et Mme HAOUZI AU 59 rue Jean Jaurès)

M. GERA AU 55 avenue Jean Jaurès ainsi que Mme BARBIER au 61 avenue Jean Jaurès.

Ce groupe de personne est engagé par une promesse de vente avec le promoteur OGIC, signée en décembre 2018. Le règlement de zone du PLUi impose sur chacune des parcelles des parties inconstructibles, ce qui va remettre en cause la promesse de vente.

Ces personnes n'ont pas souhaité formaliser immédiatement d'observation au registre, mais elles vont le faire lors de la prochaine permanence le 7 novembre.

Deux représentants de TOTAL France

Mme Audrey DUGAST et M. Patrice BARROCHE : Direction Marketing

Objet : la station TOTAL située au 22 avenue Lénine à Romainville. (ICPE)

Dans le cadre du projet d'aménagement de la voirie, un espace ERC1 vient imputer environ 25% des parcelles sur lesquelles se situe l'emprise de la station-service TOTAL.

Une annotation de principe a été déposée au registre pour signifier leurs passages.

Un complément étoffé devrait être transmis probablement sur le registre numérique d'après les intéressés. Des propositions ont été faites à TOTAL pour aller s'implanter sur un autre emplacement route N3.

M. Ludovic FAYRE copropriétaire 4 avenue du Président Wilson.

Demande plus de cohérence sur le cœur d'îlot en ce qui concerne l'évolution du « zonage vert » Une annotation devrait être matérialisée plus tard.

Mme GAROMPOLO est venue déposer un dossier de contestation de la transformation en espace paysagé des fonds de parcelle AF89 et AF91 qui lui appartiennent.

Deux personnes ; M. François LE CORNEC au 29 avenue Jean Jaurès et M. Michel MORFIN au 80 avenue Jean Jaurès ont présentés leurs requêtes ainsi :

« On veut avoir l'assurance que les raisons qui ont motivé l'avis défavorable du commissaire enquêteur sur la modification 14 du PLU ne soient pas reprises dans le PLUi ». A ce stade pas de formalisation sur le registre.

M. Adib KHALID 54, avenue Jean Jaurès R a exposé (longuement) sa problématique complexe. En cours un différend avec la commune qui a fait valoir son droit de préemption sur la parcelle que voulait acheter M. Adib KHALID. Deux jugements en référés et sur le fond ont donné raison au plaignant.

Un dossier étoffé doit être fourni pour être joint au registre.

- 3ème permanence le jeudi 7 novembre de 14h00 à 17h00 :

5 visites au cours de cette permanence :

Mme Simone PEREZ 77 rue Pierre Curie.

Je l'avais déjà rencontré lors de la permanence commune du 24 octobre à Est Ensemble. Cette personne a remis un courrier ainsi qu'une lettre des riverains envoyée au maire le 2 décembre 2018 : elle aurait un projet de construction en danger à cause du PLUi.

Mme GAROMPOLO est venue compléter son dossier déjà déposé : contestation de la transformation en espace paysagé des fonds de parcelle AF89 et AF91.

L'association de protection du quartier Cachin 93 (deux personnes) est venue à la permanence. Un mail a été enregistré sur le registre électronique, pas d'autre trace sur le registre papier. La défense du patrimoine immobilier amène l'association à poser la question de la justification du changement de classification d'une habitation qui passera de Remarquable (avec contrainte) à Protégé (sans contrainte) entre autres.

Un représentant de la société Antin Résidence Groupe Arcade bailleur social conteste le fait que la parcelle AC394 soit maintenant en espace paysagé (non constructible). Une observation a été déposée au registre durant la permanence.

Mme GERA et de M. HAOUZI rencontrés auparavant ont déposé un dossier très complet et illustré qui vise à réfuter l'évolution du zonage de leurs parcelles en les rendant impropres au projet de vente au Groupe Arcade bailleur social rencontré précédemment. Le dossier traite en fait de plusieurs parcelles, celles de M. et Mme GERA AC 163, celle de M. et Mme HAOUZI AC 392, celle de M Ferrer et Mme Hayat AC 390 et celle du bailleur social groupe Arcade AC 391 et AC 394

2.5.4.2.4. Entretien avec la maire de la commune de Romainville

J'ai rencontré le mardi 5 novembre 2019 à partir de 18h30 en mairie de Romainville Mme le maire et le maire adjoint à l'urbanisme pendant 1h30.

Après une présentation rapide de la commune et de ses enjeux d'évolution dans le cadre du PLUi, les premiers échanges ont eu lieu vis-à-vis de la modification 14 du PLU qui a reçu un avis défavorable du commissaire enquêteur. La mairie déclare n'avoir pas réellement compris les motivations profondes de cet avis qui visait des subventions nécessaires pour accompagner le plan patrimonial et la corniche des Forts (60ha du parc ; et 3ha seulement d'aménagement) qui est sous la responsabilité de la région. La décision fut prise d'abandonner la modification 14 au profit du PLUi en cours d'instruction.

Par la suite j'ai présenté les principales observations recueillies, lors de ma dernière permanence en mairie.

A propos des évolutions de surface non constructible sur les parcelles pavillonnaires ; la position assumée de la mairie est d'éviter en première couronne la construction en fond de parcelle de petits collectifs pour « marchands de sommeil ». Il est donc nécessaire de faire progresser les surfaces d'espace vert. Cependant le bailleur social ARCADE ne peut probablement pas être considéré en tant que tel...

Dossier station-service TOTAL perte de 25% de surface exploitable au bénéfice d'évolutions nécessaires de la voirie. Des propositions ont été faites à TOTAL d'aller se positionner sur un autre emplacement route N3 sans obtenir de réponse. Des rencontres avec le gérant et au niveau régional ont eu lieu.

Cohérence des zonages en cœur d'îlot en termes de zonage d'espace vert sur les surfaces pavillonnaires. Nous serions face à des jardins inconstructibles, mais cela sera à valider.

Perte de promesse de vente pour un couple à la vue des progressions d'espace vert : nécessité de tenir les engagements d'espace vert par habitant.

M Adib KHALID ; deux jugements en référés et sur le fond ont donné raison au plaignant.

Rappel du dossier transmis par la représentante de l'association Environnementale de Romainville à l'EPT qui présente notamment un état synthétique de la couverture globale en espace vert au niveau de l'EPT par habitant. La mairie rappelle qu'elle a fait parvenir à l'EPT en tant que PPA un dossier complet qui vise à développer de façon drastique le zonage vert. Ce dossier est transmis au commissaire enquêteur pour sa permanence du 7 novembre.

2.5.5. Permanences effectuées par le président de la commission d'enquête

Afin d'avoir une vue d'ensemble des problématiques et des difficultés rencontrées dans la mise en œuvre de ce PLUI sur l'ensemble de son territoire, le président de la commission d'enquête a effectué 10 permanences « en doublure » avec chacun des membres de la commission d'enquête dans les communes des 4 secteurs de cette enquête.

Lors de ces permanences, il a pu s'entretenir avec le commissaire enquêteur responsable de secteur et échanger avec lui sur les particularités présentées dans chacune des communes de son secteur.

2.5.6. Permanences au siège de l'enquête à l'EPT Est Ensemble à Romainville

2.5.6.1. Préparation des permanences et difficultés rencontrées

A la demande du président de la commission d'enquête, une salle située au 4^{ème} étage d'un des bâtiments occupés par l'EPT Est Ensemble au 100, avenue Gaston Roussel à Romainville avait été mis à la disposition de la commission d'enquête.

Le parking, très exiguë situé devant l'entrée du bâtiment ne permettait pas à d'éventuels visiteurs de se rendre en voiture aux 2 permanences que la commission d'enquête, au complet, y a tenu.

De fait peu de personnes se sont présentées à ces deux permanences. 1 seule observation a été déposée dans le registre papier mis en place à ce siège de l'enquête mais 9 courriers ont été envoyés au président de la commission d'enquête et insérés dans ce registre.

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

L'affichage réglementaire de format A2 sur fond jaune était apposé sur un panneau d'affichage sur rue au 100, avenue Gaston Roussel à Romainville.

Il y a été maintenu pendant la durée de l'enquête ainsi qu'a pu le constater la commission d'enquête lors de ses deux prises de permanence des 10 et 24 octobre 2019.

2.5.6.3. Entretien avec le président d'Est Ensemble

Le président de la commission d'enquête a été reçu le 24 septembre 2019 de 09h00 à 10h00 par M. COSME président d'Est Ensemble en présence de son 2^{ème} vice-président M. NEGRE chargé de l'aménagement durable et de M. BEAUDU chef de projet du PLUI d'Est Ensemble.

Après avoir rappelé les très nombreuses réunions relatives à la mise au point de ce PLUI notamment avec les 9 communes membres de l'EPT, le président d'Est Ensemble a déclaré qu'il respectait le travail des commissaires enquêteurs, compte tenu de leur indépendance et des suggestions qu'il pourraient formuler permettant d'améliorer le travail accompli par ses collaborateurs.

Il a affirmé que l'établissement de ce projet de PLUI avait procédé d'une double philosophie :

- Le respect de chacun des PLU des 9 communes membres de l'EPT ;

- La recherche constante des plus-values que pourrait apporter ce PLUI.

Il a enfin terminé son propos en souhaitant que les délais d'enquête soient tenus, car il désirait que ce PLUI puisse être adopté avant les élections municipales prévues les 15 et 22 mars 2020.

2.5.7. Bilan global des permanences

Au total ce sont **200** observations qui ont été déposées sur les registres papier des 9 communes de l'EPT, envoyées par voie électronique sur le registre dématérialisé ou envoyées par courrier au siège de l'enquête.

Certaines de ces observations étaient parfois accompagnées de pièces jointes, parfois volumineuses, explicitant leur contenu et concernant simultanément nombre des thématiques retenues par la commission d'enquête.

Il convient de souligner que les contributions à cette enquête ont été formulées majoritairement dans un climat serein et constructif.

2.5.8. La réunion publique du 24 octobre 2019

La réunion publique prévue dans l'arrêté d'organisation de l'enquête s'est tenue le 24 octobre 2019 de 19h30 à 22h30 dans une des salles de l'EPT Est Ensemble, au siège de l'enquête au 100 avenue Gaston Roussel.

Elle avait fait l'objet de deux lettres du président de la commission d'enquête :

- Une traitant de l'organisation de la réunion ;
- Une autre traitant du déroulement de cette réunion.

Ces deux lettres sont jointes en **pièce 13**

En présence des 5 membres de la commission d'enquête, cette réunion qui a rassemblé une cinquantaine de personnes s'est déroulée sans incident.

Son compte rendu détaillé ainsi que son résumé figurent en **pièce 14 jointe**.

2.6. Recueil des registres

Les registres déposés dans les 9 mairies lieux d'enquête et au siège de l'EPT Est Ensemble ont été récupérés dans la journée du vendredi 8 novembre 2019 par M. BEAUDU de l'EPT Est Ensemble et apportés le samedi 9 novembre 2019 au président de la commission d'enquête.

Ces registres ont ensuite été clôturés par le président de la commission d'enquête le lundi 10 novembre 2019 conformément au 1^{er} alinéa de l'article R.123-18 du Code de l'environnement.

L'ensemble des registres et des pièces jointes recueillis en fin d'enquête figure en **pièce 15 jointe**.

Leur dépouillement joint à celui des observations figurant dans le registre dématérialisé et dans les courriers adressés au siège de l'enquête (Cf. paragraphe **31** ci-après) a permis de retenir **9** thèmes (dont 18 sous-thèmes) rassemblant la majorité des préoccupations exprimées par le public et/ou les questionnements de la commission d'enquête.

2.7. Report du délai de remise du rapport

Le 23 novembre 2019, compte tenu du nombre d'observations recueillies à l'issue de l'enquête et des 9 thèmes et 18 sous-thèmes retenus par la commission d'enquête, le président de la commission d'enquête a adressé une lettre au président d'Est Ensemble sollicitant un report du délai de remise du rapport d'enquête (Cf. copie de la lettre en **pièce jointe 16**). Le président Est Ensemble, dans la lettre accompagnant la

remise de son mémoire en réponse a répondu favorablement à cette demande (Cf. lettre en **pièce jointe 17**).

2.8. Procès-verbal de synthèse

A partir du dépouillement des registres papier, des courriers, et du registre dématérialisé recueillis en fin d'enquête, le président de la commission d'enquête a rédigé un procès-verbal de synthèse composé :

- D'une lettre d'envoi de ce procès-verbal (en double exemplaire) récapitulant le déroulement de l'enquête et les 9 thèmes et 18 sous-thèmes retenus ;
- D'une annexe I comprenant les 1^{ère}, 2^{ème} et éventuellement 3^{ème} partie de chacun des 9 thèmes et 18 sous thèmes retenus
- D'une annexe II comprenant le tableau de dépouillement du registre dématérialisé ;
- D'une annexe III comprenant l'ensemble des observations recueillies sur les registres papier mis en place pour cette enquête et les courriers adressés au président de la commission d'enquête.

L'ensemble de ce procès-verbal a été remis à M. BEAUDU, chef de projet du PLUI d'Est Ensemble et représentant cet EPT lors d'un entretien qui a eu lieu au siège de l'EPT Est Ensemble au 100 avenue Gaston Roussel à Romainville le vendredi 22 novembre 2019.

Lors de cet entretien, il a été précisé au représentant de l'EPT que conformément à l'article R.123-18-2^{ème} alinéa du Code de l'environnement, il disposait d'un délai de 15 jours pour fournir d'éventuelles réponses aux observations synthétisées et aux questions soulevées dans le procès-verbal de synthèse.

Un exemplaire de la lettre d'envoi du procès-verbal de synthèse signé conjointement par M. BEAUDU représentant Est Ensemble, autorité organisatrice de l'enquête et maître d'ouvrage de ce projet de PLUI et le président de la commission d'enquête est joint en **pièce 18**.

2.9. Mémoire en réponse d'Est Ensemble

A la suite de la remise du procès-verbal de synthèse exposée dans le paragraphe 2.8 ci-avant, l'EPT Est Ensemble a transmis par courriel le 10 décembre 2019 un document faisant état de ses différentes réponses au regard de chacun des thèmes et sous thèmes retenus par la commission d'enquête et des questions qu'elle avait posées.

La version papier a été ensuite adressée par voie postale au seul président de la commission le 13 décembre 2019 (Cf. **pièce 19 jointe**).





**ANALYSE DU PROJET SOUMIS
A ENQUÊTE PUBLIQUE**

31

**LES OBSERVATIONS ET
COURRIERS RECUEILLIS**

Sont récapitulés ci-après l'ensemble des observations recueillies sur les registres papier ou déposées par voie électronique et des courriers adressés à la commission d'enquête au cours de l'enquête publique relative au projet d'élaboration du PLUi de l'EPT Est Ensemble.

3.1.1. Tableau récapitulatif des observations (y compris courriers) recueillies sur les registres mis en place dans les 9 communes d'Est Ensemble et au siège de l'enquête

Commune ou EPT	Nombre Obs	Commune ou EPT	Nombre Obs
SIEGE EPT	10	PRE-SAINT-GERVAIS	2
BOBIGNY	0	BAGNOLET	14
BONDY	15	MONTREUIL	7
NOISY-LE-SEC	8	LES LILAS	1
PANTIN	4	ROMAINVILLE	6
Sous-Total	37	Sous-Total	30
Total général	67		

3.1.2. Tableau récapitulatif des observations recueillies par voie électronique (courriel et registre dématérialisé)

Total	Sur registre dématérialisé
Nombre observations	133

3.1.3. Tableau récapitulatif des occurrences par thèmes de l'ensemble des observations recueillies au cours de l'enquête

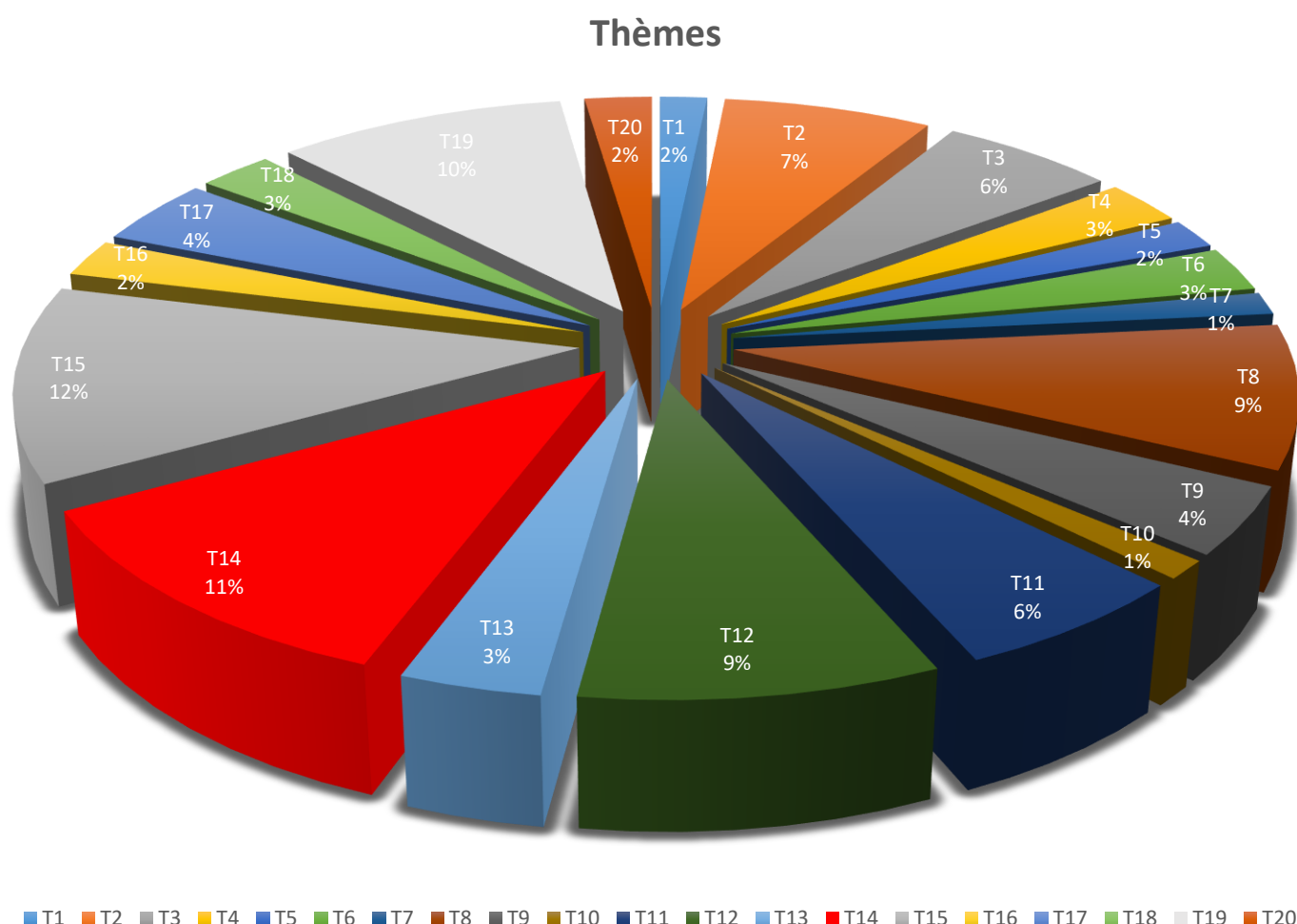
Sur les **200** observations recueillies au cours de cette enquête les occurrences sur les thèmes envisagés par la commission d'enquête ont été les suivantes :

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
←-Observations Courriers ou mails	Concertation préalable et information	Habitat, sa qualité et la mixité sociale	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP communales et intercom	OAP territoriales	OAP thématiques	Cœurs d'îlot et/ou lisière jardin	Biodiversité-et espaces verts	Energie, risques et nuisances	Economie et commerces	Cadre de vie et environnement	Proposition changement zonage	Espaces Boisés Classés EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Transports, mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUI	Hors sujet PLUI
Occurrences	7	31	26	12	8	12	6	38	18	5	26	38	15	49	52	10	18	11	43	10

Il apparaît manifestement que ce sont les thèmes relatifs au règlement écrit (thème 14) et au règlement graphique (thème 15), ainsi que le thème relatif aux demandes de changement de zonage (thème 12) qui sont arrivés en tête suivis du thème relatif à l'habitat et à la mixité sociale (thème 2).

Le thème sur les autres problématiques (thème 19) qui regroupe plusieurs types de préoccupations se situe en dehors du classement ci-dessus.

La répartition des thèmes abordés par occurrences



3.1.4. Examen détaillé des observations recueillies au cours de l'enquête

Le dépouillement de la totalité des observations a abouti à l'élaboration de 9 thèmes principaux dont 18 sous thèmes (traités au paragraphe 32 suivant).

L'ensemble des observations dépouillées dans l'**annexe jointe** à ce rapport a été remis avec ces 9 et 18 sous-thèmes à Est Ensemble pour recueillir ses avis et commentaires (Cf. Procès-verbal cité au paragraphe 2.8 ci-dessus et faisant l'objet de la **pièce 18**).

Est Ensemble a fait part de ses avis et commentaires dans un mémoire en réponse cité au paragraphe 2.9 ci-dessus et faisant l'objet de la **pièce 19**.

Ces avis et commentaires ont été intégrés sous chacun des thèmes et sous-thèmes traités dans le chapitre 32 suivant et comportent à la suite les appréciations de la commission d'enquête.

N° du thème	Libellé du thème	Sous thèmes possibles
1	Concertation et publicité	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Concertation avant l'enquête ➤ Publicité de l'enquête
2	Patrimoine Historique Bâti et Paysager	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Patrimoine bâti ➤ Patrimoine paysager
3	Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Les OAP Thématiques ➤ Les OAP Territoriales ➤ Les OAP communales et intercommunales
4	Densification et Habitat	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Densification ➤ Habitat, mixité sociale et logements sociaux
5	Protection des Espaces boisés et paysagers	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Cœurs d'ilots et lisières de jardins ➤ Espaces Boisés Classés (EBC) et Espaces Paysagers Protégés (EPP)
6	Règlement graphique et Zonage	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Changement de zonage ➤ Modification Emplacements réservés
7	Modifications du règlement écrit	///
8	Mobilité et stationnement	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Mobilités et circulations douces ➤ Circulation et parkings
9	Autres thèmes possibles	<ul style="list-style-type: none"> ➤ La qualité du dossier ➤ Risques divers (PPRN, PPRT, etc...) ➤ La consommation des espaces naturels et agricoles



32

LES THEMES ELABORES

Elaboration des thèmes à partir des observations, des courriers et des courriels

Les observations recueillies dans les registres papier et dans le registre dématérialisé (Cf. paragraphe **3.13** ci-dessus), ont été dépouillées en fonction des occurrences constatées (Cf. **annexes** jointes).

A partir de ce travail d'analyse et de dépouillement la commission d'enquête a élaboré les **9** thèmes (dont 18 sous-thèmes), dont le libellé figure au paragraphe **3.14** ci-dessus, thèmes qui recouvrent la plupart des préoccupations exprimées par le public et des questionnements que la commission d'enquête a adressés en complément au maître d'ouvrage.

Ces thèmes ont tous été élaborés selon le même plan, à savoir :

- ▶ Analyse et synthèse des observations, courriers ou courriels recueillies sur le thème au cours de l'enquête,
- ▶ Synthèse des documents figurant dans le dossier mis à l'enquête relatifs au thème concerné,
- ▶ Eventuellement, questions complémentaires de la commission d'enquête,
- ▶ Avis et commentaires techniques d'Est Ensemble, maître d'ouvrage
- ▶ Appréciations de la commission d'enquête.

Comme indiqué au paragraphe **2.7** ci-dessus, une fois élaborés, ces thèmes ont été remis à Est Ensemble le 22 novembre 2019, sous forme d'un procès-verbal de synthèse avec le tableau de dépouillement de l'ensemble des observations, courriers ou courriels recueillis au cours de l'enquête.

Est Ensemble a fait part de son avis et de ses commentaires dans un mémoire en réponse qui a été remis sous forme d'un fichier électronique le 10 décembre 2019 complété par un envoi postal le 13 décembre 2019.

Il a par ailleurs tenu à répondre à chacune des observations déposées sur les registres papier et sur le registre dématérialisé, et ces réponses font partie des **2 annexes** jointes à ce rapport.



3.2.1. Thème 1 relatif à la concertation avant enquête et à la publicité de l'enquête

Ce thème comprend deux sous-thèmes :

- La concertation avant l'enquête,
- La publicité relative à l'enquête publique.

Ce thème a fait l'objet de très peu d'observations.

3.2.1.1. Sous-thème relatif à la concertation avant l'enquête

3.2.1.1.1. Analyse et synthèse des observations écrites et orales relatives à ce sous-thème

Une observation fait état du fait que des modifications ont été envisagées pour ce PLUi sans que des habitants concernés aient été avisés préalablement :

Observation n°7 de M. THIERRY et Mme LOUVET de Noisy-le-Sec sur le registre papier de Noisy-le-Sec ont écrit : « *Nous avons été très surpris d'apprendre lors de la consultation du projet de PLUi d'Est Ensemble que des « espaces paysagers protégés » ont été créés sur des terrains privés sans en informer spécifiquement les propriétaires, cela pose plusieurs questions auxquelles nous souhaiterions une réponse* ».

Une autre se plaint d'une concertation qu'elle juge insuffisante

Observation N°12 de Mme CHEVANCE de Bagnolet sur le registre papier de Bagnole)t qui estime que « *gros dossier, il aurait fallu plus de réunions ; diffuser la brochure de synthèse* ».

3.2.1.1.2. Synthèse des éléments du dossier relatifs à ce sous-thème

Le bilan de la concertation (qui s'est déroulée de juillet 2017 à mai 2019) est inclus dans les pièces administratives de la page 125 à la page 184.

Le bilan quantitatif (page 168) est le suivant :

2. Bilan quantitatif de la concertation


1300
contributions


1486
participants


57
mails


1
contributions
dans les registres


8
réunions
publiques


6
ateliers
de concertation


8
cafés PLUi


1
Petit-déjeuner
économique

**Chiffres-clés de la première phase de concertation diagnostic et PADD
(avril-novembre 2018) :**



3.2.1.1.3. Avis et commentaires d'Est Ensemble

Préalablement à la réponse aux deux questions posées, il est important de préciser le contexte de l'élaboration du PLUi d'Est Ensemble. En effet, le transfert de la compétence d'élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) a été réalisé au 1^{er} janvier 2016, des communes vers l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble.

En fin d'année 2016 et durant le premier semestre 2017, les élus d'Est Ensemble ont échangé sur l'opportunité de lancer l'élaboration d'un PLU intercommunal (PLUi), en parallèle de la finalisation des procédures de révision des PLU communaux encore en cours à cette époque (Bondy, Le Pré Saint-Gervais, Les Lilas et Montreuil) et de la conduite des procédures plus ponctuelles de modifications sur les autres communes du territoire (Bagnolet, Bobigny, Noisy-le-Sec, Pantin et Romainville).

La décision de lancer l'élaboration du PLUi d'Est Ensemble a été prise par délibération en Conseil de Territoire le 4 juillet 2017 (vote à l'unanimité moins une abstention), avec pour objectif de finaliser cette procédure avant les élections municipales de 2020. La tenue de ces délais a été réalisable, jusqu'à maintenant, par le fait que le territoire d'Est Ensemble a fait l'objet de nombreux documents cadres thématiques (Contrat de Développement Territorial, Programme Local de l'Habitat intercommunal, Plan Local de Déplacements, Schéma Trame Verte et Bleue, Schéma de Développement Economique,...) et que les communes membres avaient, chacune à leur échelle, déjà largement réfléchi sur leurs projets communaux, en travaillant en concertation avec leurs populations (notamment pour les révisions de PLU en cours ou récemment approuvées). Le projet de PLUi s'est donc attaché à s'appuyer sur l'ensemble des démarches déjà engagées, aux échelles intercommunales et communales, afin de dégager une vision intercommunale de la planification au travers du projet PLUi et des différentes pièces qui le composent.

De plus, en lien avec cette contrainte temporelle de réalisation du PLUi et en s'inscrivant dans l'état d'esprit du Code de l'Urbanisme, qui hiérarchise le rôle et l'évolution dans le temps des différents documents qui composent un PLU, la démarche d'élaboration du projet de PLUi a été menée dans l'objectif de poser des premières bases solides. Cela se traduit notamment au niveau du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, mais aussi de la structuration du document, avec :

- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation à différentes échelles (certaines thématiques à l'échelle d'Est Ensemble, d'autres plus transversales)

et stratégiques à l'échelle des 3 grands territoires qui composent Est Ensemble, d'autres encore plus précises et opérationnelles à l'échelle d'un ou de plusieurs quartiers),

- Et un règlement/zonage constitué d'un socle commun et d'un principe d'approche contextualisée pour le système d'indices.

A partir de cette base, la maîtrise d'ouvrage souhaitait pouvoir ensuite procéder à des évolutions progressives du document, en prenant le temps de détailler chaque thème plus précisément au fil des futures procédures d'évolution du document, tout en ayant la garantie de respecter les bases posées collectivement au départ.

Concernant la concertation, comme indiqué dans le bilan annexé à la délibération CT2019-05-28-19 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi (vote à l'unanimité moins un vote contre), la concertation mise en place tout au long de la procédure d'élaboration du PLUi a été au-delà des modalités définies dans la délibération CT2017-07-04-5 prescrivant le lancement de la procédure d'élaboration du PLUi, tant en nombre de réunions et d'ateliers qu'en dispositifs mis en place (café PLUi, questionnaire, petit déjeuner des acteurs économiques,...). Elle s'est inscrite dans le temps relativement contraint de l'élaboration du PLUi.

Durant ces temps de concertation du PLUi, le premier objectif a été de travailler sur l'émergence d'une vision territoriale, à chaque étape de l'élaboration des documents (Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et règlement/zonage) et d'offrir aux populations la possibilité, à la fois de participer à la construction d'une vision d'ensemble et de rentrer dans le détail de chaque élément. Ainsi, les temps de concertation étaient le plus souvent divisés en deux temps : un temps de présentation en plénière, pour partager un socle commun sur le sujet abordé, puis un temps d'échanges sous la forme d'atelier ou de forum, avec présentation de documents de travail en cours d'élaboration, afin de pouvoir écouter les remarques et demandes des populations et de répondre également à leurs questions.

Cette concertation dans le cadre du PLUi s'est inscrite dans la continuité des concertations menées à l'échelle de chaque commune au moment de l'élaboration des PLU communaux, tout au long des dernières années, avec un enjeu indispensable d'articulation des échelles spatiales, de l'échelle territoriale au sens administratif du terme (Est Ensemble) à l'échelle locale de la parcelle.

Enfin, une fois la période de concertation terminée, au moment de l'arrêt du projet de PLUi le 28 mai 2019, étant donnée l'ampleur du dossier et au regard de la durée légale d'une enquête publique, Est Ensemble a pris la décision de mettre sur son site internet l'ensemble du dossier, à partir de mi-juin 2019, bien en amont de l'enquête publique, qui s'est déroulée du lundi 7 octobre 2019 au jeudi 7 novembre 2019, ceci afin de faciliter l'accès à l'information des populations en vue de l'enquête publique.

Concernant les observations formulées dans l'enquête publique sur ces points, celles-ci ont toutes été analysées par Est Ensemble, en lien avec les villes concernées, afin de pouvoir définir la position de la maîtrise d'ouvrage vis-à-vis de chacune de ces observations.

Pour chaque observation, l'analyse a consisté dans un premier temps en un croisement avec les contributions formulées en amont de l'arrêt, pendant la période de concertation, puis avec les remarques et demandes formulées par les villes et les personnes publiques associées pendant les 3 mois de consultation. Ensuite, l'analyse a consisté en la mise en perspective de chaque observation avec l'économie générale du PLUi arrêté puis enfin en l'examen des justifications formulées pour cette observation.

Ainsi, dans les annexes 2 et 3, la position de la maîtrise d'ouvrage est précisée pour chacune des 200 observations de l'enquête publique. De plus, dans les annexes 6, 7 et 8, la position de maîtrise d'ouvrage est précisée pour chacune des remarques et demandes formulées par les villes (annexe 6), les personnes publiques associées (annexe 7), l'autorité environnementale (annexe 8) et la commission interdépartementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CIPENAF) (annexe 8 également).

Une fois que la commission d'enquête aura formulé son avis et ses conclusions motivées, au regard de celles-ci et des éléments cités plus haut, les évolutions seront apportées au projet de PLUi pour permettre son approbation.

3.2.1.1.4. Appréciations de la commission d'enquête

La commission d'enquête, eu égard au bilan de la concertation et aux compléments apportés ci-avant par Est Ensemble observe que cette concertation menée sur temps relativement limité (moins de 2 années) a réuni un nombre non négligeable de participants sur des supports de participation très variés (registres, réunions publiques, ateliers, cafés, petit déjeuner...).

Elle estime donc qu'Est Ensemble a déployé tous moyens nécessaires pour permettre au public de participer dans les meilleures conditions à l'élaboration de ce PLUi.

3.2.1.1.5. Questions complémentaires de la commission d'enquête

Question n°1 :

Les habitants concernés par des modifications telles que : Espaces Paysagers Protégés (EPP), Emplacements Réservés (ER), etc... Ont-ils été contactés préalablement pour les informer des modifications envisagées ?

Avis et commentaires d'Est Ensemble :

Comme indiqué précédemment, le projet de PLUi s'est notamment appuyé sur les PLU communaux, qui comportaient déjà, pour la plupart, des protections paysagères, ainsi que des emplacements réservés.

Ces éléments, en déclinaison des objectifs inscrits dans le PADD (notamment par les objectifs « intégrer la nature en ville et la biodiversité dans la conception urbaine et l'aménagement pour renforcer la résilience du territoire », « rendre le territoire résilient face au dérèglement climatique », « valoriser et développer les qualités architecturales, paysagères et urbaines dans les projets » et « répondre qualitativement aux besoins des populations et favoriser leurs mixités »), ont été repris et réintégrés, quasi-intégralement dans le projet de PLUi.

Au total, les espaces paysagers, tous types confondus sont passés de 123 hectares à 201 hectares, mais cela inclut notamment les espaces paysagers protégés boisés (qui ont remplacés les espaces boisés classés) pour une superficie de 64,2 hectares, ainsi que les autres espaces paysagers protégés créés dans le projet de PLUi, notamment ceux pour les mares et zones humides et ceux pour les espaces cultivés et jardins partagés.

La très grande majorité des protections paysagères du projet de PLUi est donc issue des PLU communaux, notamment sur les parcelles privées. Voici un inventaire de l'ajout des espaces paysagers boisés sur parcelles privées, par commune, par rapport aux PLU communaux :

Commune	Nombre d'espaces paysagers protégés ajoutés sur des parcelles privées dans le projet de PLUi, par rapport aux PLU communaux
Bagnole	Pas d'ajout sur parcelles privées, uniquement quelques classifications différentes dans les types d'EPP 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

De même, la très grande majorité des emplacements réservés du projet de PLUi est donc issue des PLU communaux, notamment sur les parcelles privées. Le projet de PLUi comporte 305 emplacements réservés au total, dont 12 ont été créés dans le cadre de l'élaboration du PLUi. Voici un inventaire de l'évolution des emplacements réservés, par commune, par rapport aux PLU communaux :

Commune	Evolution des emplacements réservés entre les PLU communaux et le projet de PLUi
Bagnole	Suppression d'un emplacement réservé
Bobigny	Pas d'évolution
Bondy	Pas d'évolution
Le Pré Saint-Gervais	Suppression de trois emplacements réservés et ajout de quatre emplacements réservés
Les Lilas	Pas d'évolution
Montreuil	Ajout de trois emplacements réservés
Noisy-le-Sec	Suppression d'un emplacement réservé et ajout de deux emplacements réservés
Pantin	Suppression de six emplacements réservés
Romainville	Suppression de deux emplacements réservés et ajout de trois emplacements réservés

Les habitants concernés par des nouveaux espaces paysagers protégés ou emplacements réservés n'ont pas été contactés préalablement pour les informer de l'instauration de ceux-ci, étant donné que la loi n'oblige pas à cela.

De plus, Est Ensemble a souhaité que le temps de la concertation, préalable à l'arrêt du projet de PLUi (tout au long du temps de l'élaboration du document), soit centré sur des échanges en rapport avec l'intérêt général, sachant que l'enquête publique permet à chacun de faire ses observations dans une logique d'intérêt particulier.

Appréciations de la commission d'enquête :

La commission fait observer que s'agissant notamment des emplacements réservés qui peuvent se définir comme des servitudes affectant un terrain en vue de le « réserver » à une destination future d'utilité publique et d'en limiter la constructibilité à la stricte conformité de ladite destination.

L'inscription d'un emplacement réservé au sein d'un PLU vise donc à éviter qu'un terrain destiné à servir d'emprise à un équipement public ne fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

En vertu de l'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme, un emplacement réservé peut être décidé en vue de quatre séries de finalités : la réalisation de voies ou d'ouvrages publics, la réalisation d'installations d'intérêt général, la réalisation d'espaces verts ou d'espaces nécessaires aux continuités écologiques et enfin la réalisation en zones urbaines et à urbaniser de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale

Les conditions peu contraignantes pour créer un emplacement réservé expliquent que les collectivités utilisent fréquemment cet outil qui présente pour elles de nombreux atouts, dont celui de ne pas nécessiter un financement immédiat

Mais les conséquences sont importantes pour le propriétaire du terrain grevé par cette servitude et même si la loi ne fait pas obligation d'en informer préalablement les intéressés, il est regrettable que ce propriétaire ne la découvre qu'au moment de l'enquête publique

Question n°2 :

Question identique pour les personnes concernées par le classement envisagé de leur patrimoine bâti ?

Et notamment ont-ils été prévenus des conséquences qu'entraînerait le classement envisagé ?

Avis et commentaires d'Est Ensemble :

Comme indiqué précédemment, le PLUi s'est également appuyé sur les PLU communaux, qui comportaient déjà, pour la plupart, des protections patrimoniales.

Ces éléments, en accord avec les objectifs inscrits dans le PADD (notamment les objectifs « valoriser et développer les qualités architecturales, paysagères et urbaines dans les projets » et « valoriser le patrimoine existant et l'histoire du territoire »), ont été repris et réintégrés, quasi-intégralement dans le projet de PLUi.

La très grande majorité des protections patrimoniales est donc issue des PLU communaux, notamment sur les parcelles privées. Voici un inventaire de l'ajout des protections patrimoniales sur parcelles privées, par commune, par rapport aux PLU communaux :

Commune	Evolution des protections patrimoniales dans le projet de PLUi, par rapport aux PLU communaux
Bagnolet	Ajout de six ensembles urbains remarquables et d'une cinquantaine éléments protégés (concernant essentiellement des bâtiments publics et des ensembles de logements sociaux)
Bobigny	Aucun ajout d'éléments protégés
Bondy	Aucun ajout d'éléments protégés
Le Pré Saint-Gervais	Aucun ajout d'éléments protégés
Les Lilas	Aucun ajout d'éléments protégés
Montreuil	Aucun ajout d'éléments protégés
Noisy-le-Sec	Ajout uniquement d'éléments repérés (patrimoine représentatif) et quelques extensions sur des éléments partiellement protégés qui le deviennent entièrement
Pantin	Quelques suppressions d'éléments protégés, quelques extensions sur des éléments partiellement protégés qui le deviennent entièrement et quelques erreurs à corriger
Romainville	Ajout de la quasi-totalité des éléments présents dans le projet de modification 14 du PLU de Romainville, à trois exceptions près d'ajustements sur un site répertorié, un ensemble urbain remarquable et la précision des biens directement concernés par le dispositif sur les parcelles données

Concernant les protections patrimoniales sur la ville de Romainville, le travail réglementaire sur ces éléments a été l'objet de la modification 14 du PLU de Romainville, procédure qu'Est Ensemble, à la demande et en accord avec la ville de Romainville, n'a pas souhaité mener à son terme, suite à l'avis défavorable du commissaire-enquêteur dans le cadre de l'enquête publique, s'appuyant sur l'insatisfaction de certains habitants. Dans le projet de PLUi, suite à cette enquête publique sur le PLU communal, des éléments ont été réajustés, afin que les populations puissent de nouveau se prononcer sur cette version réajustée des protections patrimoniales sur la commune.

Un site en particulier - une maison catalogue des années 1930, répertoriée au niveau 2 (remarquable) - a suscité de nombreuses réactions lors de l'enquête publique sur le PLU communal (30 % des observations de l'enquête), certaines favorables au recensement du bâtiment et d'autres au contraire hostiles à son repérage. Après avoir pesé les différents points de vue exposés, et compte tenu des caractéristiques du bâtiment, il a été décidé de diminuer le niveau de protection associé, en le répertoriant au niveau inférieur (représentatif) dans les mesures proposées au PLUi.

Certaines observations issues de l'enquête publique sur cette modification de PLU communal portaient également sur le manque de précision du bâti concerné dans le dispositif, en cas de présence de plusieurs bâtiments à la qualité inégale sur une même parcelle. Ce point a été revu en précisant plus finement à la parcelle via le plan spécifique Patrimoine (pièce 6.11 des documents graphiques), par exemple pour l'ancien site industriel Roussel-Uclaf dans le quartier des Bas-Pays, au nord de la commune.

La question de la cohérence entre les dispositifs de patrimonialisation d'un bâtiment et des règles par ailleurs parfois très favorables à la constructibilité autour du bâtiment en question, pouvant générer des projets mal insérés, a été prise en compte par l'intermédiaire d'une révision de certaines règles (emprise au sol nettement diminuée en zone pavillonnaire,

distance minimum aux limites séparatives augmentée) et le maintien d'une règle déjà proposée permettant de contrôler la hauteur des projets mitoyens aux bâtiments répertoriés. Un ensemble urbain remarquable identifié lors de la modification du PLU communal a également été supprimé à l'occasion de la reprise du dispositif pour le PLUi, les nouvelles règles générales proposées permettant d'aboutir au résultat escompté en termes de conservation de la morphologie du quartier pour l'ilot en question.

Il faut rappeler également, au niveau de la concertation sur ce sujet dans le cadre du projet de modification 14 du PLU de Romainville, que l'élaboration de ces mesures de protection s'est inscrite dans un temps relativement long, avec une étude patrimoniale engagée auprès de l'Atelier Parisien d'Urbanisme dès 2016, et un projet de modification 14 du PLU de Romainville ayant donné lieu à plusieurs réunions publiques et temps de concertation entre décembre 2017 et octobre 2018.

Dans le cadre de cette procédure de modification 14 du PLU de Romainville, une première réunion publique en mairie a eu lieu en décembre 2017 pour présenter les grandes lignes du projet. Quatre autres réunions publiques spécifiquement orientées vers les propriétaires des parcelles concernées ont été organisées entre le 16 janvier et le 29 janvier 2018. Des courriers nominatifs avaient été préalablement envoyés au public visé. Ces réunions ont mobilisé environ 150 personnes. La méthodologie de recensement et les futures règles projetées ont pu être expliquées à cette occasion ; un compte rendu de chaque réunion a été publié sur le site de la ville. La première version des fiches descriptives par parcelle a été diffusée auprès des propriétaires, et le service urbanisme de la ville a pu recevoir les personnes désireuses d'avoir plus de précisions. Un temps supplémentaire d'analyse a été jugé nécessaire à la suite de ces réunions, et une deuxième étude patrimoniale a été commandée auprès d'une architecte spécialisée dans ces questions.

Cette seconde étude patrimoniale ainsi que les échanges avec les habitants durant l'année 2018 ont nourri le dossier de modification 14 du PLU, qui a fait l'objet d'une enquête publique en octobre 2018. Un second courrier d'information sur l'organisation de l'enquête publique a été adressé en septembre 2018 aux habitants impactés par le projet.

A l'issue de l'enquête publique, la commune a indiqué par l'intermédiaire de son site internet et du magazine municipal (édition d'avril 2019 notamment) qu'elle maintenait son objectif de préservation du patrimoine identifié, et que le dispositif serait réinterrogé avec les études en cours du PLUi, ce qui a été fait (voir éléments dans le début de cette réponse).

Dans le cadre de l'élaboration du projet de PLUi, comme pour les espaces paysagers protégés, les habitants concernés par des nouvelles protections patrimoniales n'ont pas été contactés préalablement pour les informer des modifications envisagées.

En effet, là aussi, Est Ensemble a souhaité que le temps de la concertation, préalable à l'arrêt du projet de PLUi (tout au long du temps de l'élaboration du document), soit centré sur des échanges en rapport avec l'intérêt général, sachant que l'enquête publique permet à chacun de faire ses observations dans une logique d'intérêt particulier.

Appréciations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête observe que s'agissant des protections patrimoniales et semble-t-il contrairement aux emplacements réservés, les propriétaires ont été associés aux projets de protections patrimoniales les concernant.

Cela a été notamment le cas à Romainville où quatre réunions publiques spécifiquement orientées vers les propriétaires des parcelles concernées par ces protections ont été organisées entre le 16 janvier et le 29 janvier 2018 avec des courriers nominatifs préalablement envoyés au public visé.

La commission d'enquête salue donc cette initiative et cet effort méritoire de « *transparence administrative* » permettant de recueillir avant enquête publique le sentiment des intéressés sur ces projets de protection.



3.2.1.2. Sous-thème relatif à la publicité de l'enquête

3.2.1.2.1. Analyse et synthèse des observations écrites et orales relatives à ce sous-thème

Aucune observation n'a fait état d'un défaut d'affichage ou d'une insertion presse manquante.

3.2.1.2.2. Synthèse des éléments du dossier relatifs à ce sous-thème

Le dossier ne comprend pas d'éléments spécifiques sur cette publicité qui, en revanche, est régie par les articles L. 123-10 et R. 123-9 à R. 123-11 du code de l'environnement.

C'est dans l'arrêté d'organisation de l'enquête (Arrêté N°2019-1207 du 16 septembre 2019) que l'on trouve les prescriptions relatives à la publicité de l'enquête et notamment dans les articles 4 et 5 de cet arrêté :

Article 4 : Un avis au public faisant connaître l'ouverture d'enquête sera 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 régionaux ou locaux diffusés dans le département.

Cet avis sera également attaché, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci au siège du Territoire d'Est Ensemble (siège de l'enquête publique) et dans les 9 mairies des communes membres de l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble, ainsi que sur de nombreux panneaux administratifs de ces mêmes communes membres, sur l'ensemble du territoire.

La copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à enquête publique avant le début de celle-ci, concernant la première parution et au cours de l'enquête, concernant la seconde.

Article 5 : A l'issue de l'enquête, ces mesures de publicité seront justifiées par des certificats du Président de l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble et des 9 Maires des communes membres, et un exemplaire des journaux sera annexé au dossier d'enquête.

3.2.1.2.3. Avis et commentaires d'Est Ensemble

Préalablement à la réponse aux trois questions posées, il est important de préciser que les 9 communes composant Est Ensemble organisent régulièrement des enquêtes publiques, en tant que maître d'ouvrage ou en lien avec le maître d'ouvrage du projet ou du plan. Aussi, Est Ensemble a souhaité s'appuyer sur les compétences de ses communes membres et sur le très bon relationnel qui existe entre les différentes collectivités locales, afin de procéder à la publicité de l'enquête publique.

3.2.1.2.4. Appréciations de la commission d'enquête

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 bien 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.

3.2.1.2.5. Questions complémentaires de la commission d'enquête

Question n°1 :

Est Ensemble a-t-il reçu les certificats d'affichage des 9 maires des communes membres d'Est Ensemble ? Sont-ils concordants ?

Avis et commentaires d'Est Ensemble :

L'avis d'enquête publique et l'arrêté n°2019-1207 prescrivant l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal d'Est Ensemble ont été affichés au siège de l'Etablissement Public Territorial d'Est Ensemble et dans les 9 communes membres, quinze jours avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci. De

même, l'avis d'enquête publique a également fait l'objet d'un affichage sur un grand nombre de panneaux administratifs, au sein de chaque commune du territoire, pour veiller à diffuser au mieux l'information. Est Ensemble et les 9 villes ont certifié que l'affichage des documents avait été fait durant les périodes définies par la loi et les certificats d'affichages sont consultables en annexe 4.

Appréciations de la commission d'enquête :

Bien que l'établissement de certificats d'affichage ne soit pas prévu par les textes relatifs à la procédure d'enquête publique relevant du Code de l'environnement (Aucun article du L.123-1 au L.123-18 et du R.123-1 au R.123-27 n'y fait allusion) alors que pour les enquêtes relevant par exemple du Code des relations entre le public et l'administration, un article (R.134-13) le prescrit ainsi d'ailleurs que pour le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique (R.112-15), Est Ensemble avait demandé dans son arrêté d'organisation de l'enquête que chacun des maires lui fournisse un tel certificat (Article 5 de l'arrêté).

Copies de ces certificats ont été envoyés à la commission d'enquête, à sa demande, et figurent en pièce jointe à ce rapport.

Tous ont attesté de la réalité de cet affichage et de son maintien tout le long de l'enquête.

Question n°2 :

Est Ensemble avait-il prévu de faire contrôler l'affichage par un huissier ? Dans l'affirmative, la commission d'enquête souhaiterait être destinataire d'une copie de son constat.

Avis et commentaires d'Est Ensemble :

Comme indiqué précédemment, Est Ensemble s'est appuyé sur l'expérience des villes en matière d'affichage concernant les actes administratifs et il n'a pas été fait appel à un huissier pour contrôler cet affichage. Est Ensemble et chacune des 9 communes ont établi un certificat d'affichage, signé du Président ou du Maire, pour attester juridiquement que l'arrêté et l'avis d'enquête publique avaient été affichés dans les délais réglementaires.

Appréciations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête observe qu'Est Ensemble n'a pas fait appel à un huissier pour opérer un contrôle de l'affichage. Est Ensemble considère que les certificats des maires mentionnés ci-avant ont bien attesté de la réalité de cet affichage qui est également corroboré par les membres de la commission d'enquête.

Au demeurant il n'y a eu aucune observation déplorant un manque d'affichage ou constatant son absence de maintien tout au long de l'enquête

Question n°3 :

Concernant la publicité « complémentaire », Est Ensemble avait-il prévu des mesures complémentaires de publicité telles que : Kakémonos, publications sur Internet ou dans publications locales, brochures d'information ou flyers distribués sur voie publique, panneaux lumineux, etc... ?

Les communes membres d'Est Ensemble ont-elles également procédé à des mesures complémentaires de publicité ?

Dans l'affirmative, la commission d'enquête souhaiterait avoir copie de toutes ces mesures complémentaires (copies d'écrans, photos, publications, etc...)

Avis et commentaires d'Est Ensemble :

La procédure d'élaboration d'un PLUi prévoit la publication de l'avis d'enquête publique dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département 15 jours avant le début de l'enquête publique et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci pour informer la population de l'ouverture de l'enquête avec les informations pratiques qui lui sont liées.

Publications légales faites par Est Ensemble :

- **Le Parisien** : Avis d'enquête publique - 1^{ère} insertion - 19 septembre 2019
- **Petites Affiches** : Avis d'enquête publique - 1^{ère} insertion - 20 Septembre 2019
- **Le Parisien** : Avis d'enquête publique - 2^{ème} insertion - 10 octobre 2019
- **Petites Affiches** : Avis d'enquête publique – 2^{ème} insertion – 08 Octobre 2019

En plus de ces publications légales et de l'affichage, Est Ensemble et les villes ont souhaité mettre en place une publicité complémentaire pour garantir une information large auprès de la population. L'objectif a été de multiplier les canaux de diffusion pour communiquer largement sur l'ouverture de l'enquête publique et sur ses modalités d'organisation (lieux d'enquête, dates, horaires et lieux des permanences, renvoi sur le registre électronique etc.). Des supports de communications ont également été mis à la disposition du public pour faciliter la compréhension du projet soumis à l'enquête publique.

L'ensemble des publicités complémentaires sont citées ci-dessous. Les publications des journaux, les liens des articles internet, les supports de communication et les copies d'écrans sont disponibles dans l'annexe 4. Ainsi, Est Ensemble et ses communes membres ont mis en œuvre de nombreux dispositifs pour garantir la bonne information de la population concernant cette enquête publique sur le projet de PLUi.

Articles publiés dans les journaux locaux :

- **Est Ensemble**, « Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Le dialogue se poursuit », Le Mag' Est Ensemble, Juillet – Août – Septembre 2019
- **Bagnolet**, « Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) d'Est Ensemble », Le Bajomag', Octobre 2019
- **Bobigny**, « L'urbanisme domine les débats », Bonjour Bobigny, Octobre 2019
- **Bondy**, « Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Donnez votre avis », Reflets, Octobre 2019
- **Les Lilas**, « Enquête publique pour le PLU intercommunal », Info Lilas, Octobre 2019
- **Montreuil**, « Enquête publique sur le Plan Local d'Urbanisme intercommunal », Le Montreuillois, Octobre 2019
- **Noisy-le-Sec**, « Enquête publique sur le PLUi », Le Noiséen, Octobre 2019
- **Pantin**, « Le PLUi soumis à enquête publique », Canal, Octobre 2019
- **Romainville**, « Une enquête publique sur le PLUi d'Est Ensemble », Le mag' Romainville, Octobre/Novembre 2019

Articles publiés sur les sites internet :

- **Est Ensemble**, « Enquête publique sur le projet de PLUi », [en ligne]
- **Bagnolet**, « Avis au public », [en ligne]
- **Bobigny**, « Une enquête publique relative au PLUi », [en ligne]
- **Bondy**, « Enquête publique PLUi », [en ligne]
- **Les Lilas**, « Participez à l'enquête publique sur le PLUi d'Est Ensemble, du 7 octobre au 7 novembre », [en ligne]
- **Le Pré Saint-Gervais**, « Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) Est Ensemble – Avis d'enquête publique », [en ligne]
- **Montreuil**, « Plan Local d'Urbanisme intercommunal – Enquête publique », [en ligne]

- **Noisy-le-Sec**, « Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) d'Est Ensemble », [en ligne]
- **Pantin**, « Le PLUi soumis à enquête publique », [en ligne]
- **Romainville**, « Enquête publique sur le PLUi d'Est Ensemble », [en ligne]

Publications sur les réseaux sociaux :

- **Est Ensemble**, « Informations enquête publique PLUi », Facebook, 17 octobre 2019
- **Est Ensemble**, « Réunion publique PLUi », Facebook, 24 octobre 2019

Synthèse du PLUi - Plaquette 16 pages

Une plaquette synthétisant le document du PLUi a été réalisée et mise à disposition du public au début de l'enquête publique. Elle a été diffusée dans les mairies, les centres administratifs, les équipements publics d'Est Ensemble ainsi qu'à l'hôtel de territoire. Elle a également été distribuée lors de la réunion publique d'information qui a eu lieu le jeudi 24 octobre 2019 à Est Ensemble. Ce document est un résumé des grands principes de la procédure et des documents qui composent le PLUi. Elle avait pour objectif de faciliter la compréhension et l'appropriation du document.

Panneaux d'expositions

Des panneaux d'expositions ont été installés dans les communes (mairies ou centres administratifs) ainsi qu'à l'hôtel de territoire d'Est Ensemble. Ceux-ci avaient fait l'objet d'une installation pendant la concertation et ils ont été maintenus pendant toute la durée de l'enquête publique. Tout comme la plaquette, les panneaux ont eu pour vocation de résumer les grands principes de la procédure et des documents qui composent le PLUi.

Appréciations de la commission d'enquête :

Dans sa réponse, Est Ensemble fait état des multiples supports utilisés tant par Est Ensemble que par les communes membres de l'EPT pour faire connaître l'enquête publique et joint à cet effet les supports papier ou les liens des articles publiés sur les sites internet de ces communes.

Il apparaît donc clairement qu'outre la publicité réglementaire de nombreux moyens complémentaires de publicité, dont, il convient de le souligner, les réseaux sociaux ont été utilisés pour mieux faire connaître cette enquête et les possibilités offertes d'y participer.



3.2.2. Thème 2 : Patrimoine bâti et paysager

Avec un nombre significatif de contributions, le thème « patrimoine bâti et paysager » représente une préoccupation relativement importante notamment pour les particuliers qui sont impactés directement par des mesures concernant leur bien, mais également plus généralement pour les associations ou collectifs, les professionnels et entreprises ou organismes spécialisés (Aménageurs et promoteurs par exemple).

Pour la clarté de l'exposé, le thème est traité en deux sous-thèmes :

- Le patrimoine bâti,
- Le patrimoine paysager.

Chaque sous-thème est logiquement organisé par objets d'intervention donnant lieu à des citations intégrales ou partielles des contributions, soit à une simple évocation avec au besoin des regroupements sur les mêmes finalités.

3.2.2.1. Sous-thème relatif au « Patrimoine bâti »

3.2.2.1.1. Analyse et synthèse des observations écrites et orales relatives à ce sous-thème

Tout d'abord, il est important de préciser que, hormis les bâtiments inscrits ou classés au titre des monuments historiques et certains bâtiments emblématiques dont l'intérêt patrimonial est indiscutable, la notion d'intérêt patrimonial bâti reste très subjective.

- **La liste des bâtiments protégés :**

Nombre d'observations demandent d'inscrire de nouveaux bâtiments au patrimoine bâti protégé au titre du R.151-19 du code de l'urbanisme.

Mail 126 de l'association « La Bataille de Stalingrad » qui souhaite : « *le classement en patrimoine représentatifs 2 étoiles de Montreuil pour deux bâtiments industriels : L'îlot industriel sis 132-134 rue de Stalingrad et l'îlot industriel sis 13 rue des Plâtrières* » ;

Mail 26 de M. BEAUDOUIN, architecte, qui demande de classer à Montreuil : « *21 bâtiments construits entre 1992 et 2018 par différents architectes sous la direction Alvaro SIZA, architecte de réputation mondiale* » ;

Obs 6 de Mme El KASMI & M. BERNARD & Mme FYBARO et Obs 7 de l'Association « Bondy Ecologie » sur registre de Bondy qui demandent tous la protection du : « *Square du 8 mai 45 : le seul patrimoine architectural de la ville ne doit pas disparaître, le bâtiment des Bains Douches l'est, il forme un ensemble avec le lavoir, il est inadmissible de penser détruire cet ensemble* ».

Certains demandent également de protéger des terrains voisins de bâtiments inscrits aux monuments historiques

Obs 2 de M. VULZARI, président de l'association « la Folie de Pantin », sur registre de Pantin qui demande : « *que les terrains jouxtant le bâtiment inscrit aux monuments historiques, situé au 57 rue Charles Auray, soient inclus dans une zone plus large incluant La Folie, afin de protéger le caractère unique de cette zone et précise que le PLUi n'instaure pas cette protection figurant pourtant déjà au PLU de Pantin* ».

D'autres, en revanche, demandent à sortir des listes des bâtiments protégés au titre du R.151-19 du code de l'urbanisme,

Obs 2 des propriétaires des parcelles 176-178 à l'angle de la rue St-Louis et Alice DORY à Pantin sur registre de Pantin, qui considèrent : « *que le bâtiment existant construit sur ces deux parcelles est un entrepôt vétuste et non un bâtiment remarquable* » ;

Obs 2 de M. CAVANNAT de Romainville sur registre de Noisy-le-Sec qui demande de : « supprimer avenue du Colonel Fabien, le point « Ensemble bâti urbain et paysager remarquable » ;

Obs 3 de M. MIANET, de Montreuil sur registre de Montreuil qui précise : « que la construction est en très mauvais état et demande la suppression de la protection patrimoniale, car le bâtiment très dégradé, présentant des risques, n'a rien d'exceptionnel ».

- **La méthode retenue pour définir les bâtiments à protéger et le manque de transparence de la classification**

Mail 87 de M. REDON, Président Environnement 93 qui déclare : « Toutes les collectivités de l'EPT Est Ensemble n'ont pas mis en œuvre à ce jour un traitement réglementaire de la question de la protection du patrimoine. Le Document graphique présente en page 76 de l'OAP thématique « Patrimoine et paysages » une compilation approximative des éléments de patrimoine élaborés localement, mais bien sûr de manière plutôt hétéroclite, avec de plus un profond déséquilibre entre le Nord et le Sud du territoire. ».

Mail 112 de PATRIMOINE ET ENVIRONNEMENT de Romainville qui a écrit : « En ce qui concerne le Patrimoine, nous reportons l'avis émis pour le PLU 14 de Romainville (qui n'a jamais été adopté du fait de l'avis négatif émis par le commissaire enquêteur) en demandant une cohérence dans la protection de celui-ci sur l'ensemble des villes :

- Est-ce que le nombre de maisons classées et leur sélection éparse constitue réellement des ensembles cohérents pouvant préserver les types de patrimoine recensés ?
- Peut-on demander à des propriétaires privés de sauvegarder un patrimoine très diminué, en ne leur permettant pas de le faire évoluer ? ».

Extrait du Mail 22 de Mme PISCAGLIA qui déclare : « Notre bien, situé 101 rue Paul de Kock Romainville est donc aujourd'hui dans le PLUI, en "bâtiment représentatif" pour Romainville. Cette maison des années 1960 (avec de la brique rouge) est classique et dans le PLU Patrimonial de Romainville nous n'en avons trouvé que 4 autres (2 rue Veuve Aublet, 1 avenue Berlioz, 1 avenue Verdun).

Il en existe cependant beaucoup d'autres à Romainville (avenue du Colonel Fabien...) avec des briques rouges qui cependant ne figurent pas dans le PLU Patrimonial. Pourquoi ? Quel est le rationnel dans tout cela ? ».

- **Les mesures de protection édictées**

Un certain nombre d'observations traite des mesures de protection à proximité de bâtiments protégés au titre du R.151-19 du code de l'urbanisme.

Mail 74 de la société SOREQA, aménageur de la ZAC de la Fraternité à Montreuil qui tient à préciser : « Le caractère patrimonial de la parcelle dite « Volpellier », composée des sections cadastrales AY14, AY18, AY19, AY20, AY 21, tient à un aspect paysagé pittoresque, qui rappelle le passé agricole du site de la ZAC de la Fraternité, avec ses parcelles en lanière.

Une venelle pavée, perpendiculaire à la rue de Paris, s'enfonce dans la longueur de la parcelle AY14 en marquant un léger dévoiement qui accentue l'aspect scénographique du lieu et rappelle la profondeur du parcellaire.

Des bâtiments bas situés en vis-à-vis le long du passage marquent ce coude, lui conférant son caractère mémoriel.

Chacune de ces maisons prises isolément n'a pas de valeur patrimoniale mais c'est le dispositif global encore existant qui mérite d'être conservé. Les maisons fonctionnent par paires, de part et d'autre du passage.

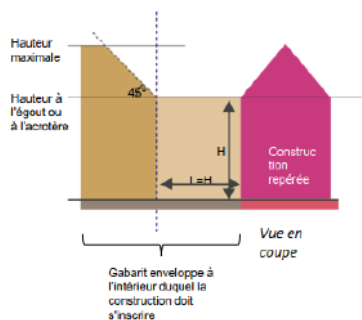
Le PLUi demande une distance minimale entre constructions neuves de $H=L$ avec un minimum de 8 m, ce qui engendrerait une allée intérieure trop large, dénaturant le caractère actuel de la venelle et faisant perdre l'effet de pincement qui caractérise le lieu. Et que par conséquent, pour maintenir le caractère patrimonial du site, il faudrait : Bien identifier les bâtiments qui seront conservés par une couleur spécifique et marquer par un système de pointillés le tracé sinueux de la venelle dont le principe, le cheminement ainsi que la largeur limitée doivent être maintenus, sans obérer la constructibilité de l'îlot. ».

Mail 122 posté par deux avocates qui font remarquer : « Observation sur les règles de hauteur maximale et de gabarit enveloppe prévues pour les projets situés à proximité immédiate des bâtiments faisant l'objet d'une protection, par le projet de PLUi, de niveau 1 (protection stricte) et de niveau 2 (protection forte).

Même si notre cliente, la SCI BP Mixte, n'est pas concernée par ces dispositions dans la mesure où le terrain sur lequel est implanté son ensemble immobilier n'est pas contigu à celui sur lequel sont situées les tours Mercuriales – qui font l'objet d'une protection de niveau 2 –, il apparaît que les règles prévues par les auteurs du projet de PLUi sont particulièrement contraignantes et ne s'inscrivent pas dans les objectifs de développement et de renouveau prévu pour le quartier de Porte de Bagnolet-Gallieni.

En effet, selon les termes employés dans le règlement, nous comprenons que les auteurs du projet PLUi ont seulement souhaité fixer une règle de hauteur maximale pour les constructions situées aux abords de la construction repérée (i.e. faisant l'objet d'une protection) et indiquer comment le gabarit-enveloppe de ces constructions projetées à proximité devait être calculé.

Toutefois, le schéma reproduit en page n°100 du règlement du projet de PLUi et ci-dessous peut laisser penser que les auteurs du PLUi auraient également prévu une règle d'implantation qui correspondrait à une distance « L » égale à la hauteur « H » de la construction repérée.



Autrement dit, le schéma peut être lu comme obligeant toute nouvelle construction à être située à une distance au moins égale à la hauteur de la construction repérée dans le cas où cette construction est projetée sur le même terrain ou sur un terrain qui lui est contigu.

Si on applique cette règle aux constructions situées sur le terrain d'assiette des tours Mercuriales d'une hauteur égale à 114 mètres ou sur des terrains contigus, cela aura pour effet de créer un périmètre d'inconstructibilité autour de ces tours de 114 mètres.

Nous peinons à comprendre comment cette disposition pourrait s'articuler avec les projets de développement prévus pour le secteur ...

Ces dispositions sont donc particulièrement inadaptées lorsque le bâtiment protégé présente une hauteur importante. D'ailleurs, ces règles de gabarit ne sont pas applicables sur le territoire de la commune de Montreuil sur lequel est par exemple implantée la tour Cityscope qui présente une hauteur de 96 mètres et qui est identifiée dans le projet de PLUi comme

faisant l'objet d'une protection de niveau 2, au même titre que les tours Mercuriales.

Relevons également que la tour Cityscope est situé, au titre des OAP, dans l'une des principales polarités du territoire à conforter ou à créer. Le fait que les dispositions en question ne soient pas applicables sur la commune de Montreuil permet ainsi de ne pas restreindre les perspectives de développement aux abords de la tour Cityscope.

Au regard de tout ce que nous venons d'exposer, il apparaît donc impératif que les auteurs du PLUi prévoient également une dérogation aux dispositions prévues pour les constructions projetées aux abords des constructions protégées (ou à tout le moins aux abords des tours Mercuriales), sur le territoire de la commune de Bagnolet. ».

Il convient de détailler plus précisément le « volet patrimonial » du PLU de Romainville, intégré en l'état au PLUi, qui semble être un point de cristallisation et qui résume à lui seul, la problématique et les difficultés rencontrées lors d'une patrimonialisation :

Obs 3 de l'Association de Sauvegarde du Village de Romainville, sur registre de Pantin qui précise : « Notre association (ASVR), orientée sur la valorisation et la sauvegarde du patrimoine bâti à Romainville attire votre attention sur le volet patrimonial du PLU de notre commune.

Début 2019 la modification 14 du PLU de Romainville portant sur la création d'un volet patrimonial, a reçu du commissaire enquêteur un avis défavorable.

A la suite d'un article paru sur le journal « Le Parisien », Madame le Maire de Romainville dans un courrier portée réponse, dénonce cet avis défavorable et sous-entend qu'aucune modification ne sera portée au volet patrimonial.

Cette modification 14 du Plu n'a toujours pas été soumise au vote du Conseil Municipal de Romainville.

Dans ce contexte, le PLUI intégrera-t-il le volet patrimonial du PLU de Romainville dans sa forme originale, ou sera-t-il modifié suivant les observations formulées dans le rapport du commissaire enquêteur ?

Comment le PLUI intégrera l'ensemble des PLU(s) des 9 communes ? ».

Mail 32 de M. JOBIN de Romainville qui a écrit : « Après lecture complète du projet de PLUI, nous nous étonnons de découvrir que le projet de PLU patrimonial, qui n'a pas été adopté par la ville, figure dans le projet de PLUI.

En quoi la patrimonialisation apporte-t-elle un plus au renouvellement urbain ? Qui plus est à l'échelle territoriale alors qu'elle n'a pas été acceptée à l'échelle municipale.

Par ailleurs, nombreux sont les romainvillois touchés par cette patrimonialisation, à ne pas savoir ce qu'elle implique concrètement en matière de servitudes et charges supplémentaires. Aucune étude sociologique des propriétaires concernés n'ayant été faite. Cela ne pose aucun problème d'asphyxier des propriétaires pour le seul motif de "lutter contre la pression foncière". Ce volet de patrimonialisation est totalement vide et aucun accompagnement n'a été proposé. ».

3.2.2.1.2. Synthèse des éléments du dossier relatifs à ce sous-thème

La protection du patrimoine bâti occupe une place notable au sein du dossier et est présente dans différentes pièces qui le constituent :

Pièce 2 - Rapport de présentation – 1- Diagnostic (Pages 54 à 68)

Le territoire d'Est Ensemble dispose d'un site classé (Les murs à pêches de Montreuil) et 3 sites inscrits (La cité-jardin du Pré-Saint-Gervais, Le domaine de Montreuil à Montreuil et Les pièces d'eau de l'ancien domaine de Tillemont à Montreuil).

Il dispose également de 4 monuments historiques classés (L'église Saint-Germain de Pantin, La fontaine du Pré-Saint-Gervais, Le regard du trou-Marin au Pré-Saint-Gervais et L'église Saint-Pierre-Saint-Paul à Montreuil)

et 10 monuments historiques inscrits dont L'hôpital Franco-Musulman (Avicenne) à Bobigny, La cité du Merlan de Noisy-le-Sec, L'espace Albatros à Montreuil, L'église Saint-Leu-Saint-Paul à Bagnolet, Le cinéma Le Trianon à Romainville, le théâtre des Gardes-chasse des Lilas...

En dehors des monuments historiques, le patrimoine d'Est Ensemble est classé en 6 catégories : Les maisons de maître (Maisons bourgeoises, Maisons meulières et Pavillons Art-Déco), les immeubles de rapport dont les immeubles Art-Déco, le bâti de faubourg (Immeubles de rapport populaires et les maisons en bande), les maisons ouvrières, le patrimoine industriel et le patrimoine contemporain Grands ensembles et Maisons contemporaines/lofts).

Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

L'axe 3 : Est Ensemble : l'héritage, la résilience et la transition écologique comme moteurs d'une évolution maîtrisée traite de la valorisation du patrimoine existant et de l'histoire du territoire.

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) : « Patrimoine et paysages »

Cette OAP spécifique traite du patrimoine bâti et de sa protection :

1. Protection et valorisation du patrimoine

• **Eléments de patrimoine ponctuel :**

Ces éléments patrimoniaux repérés au titre de l'article 151-19 du Code de l'urbanisme ont été identifiés sur le plan de zonage. La présentation des prescriptions qui s'imposent au patrimoine repéré, est définie dans la notice de présentation et les fiches

Le patrimoine ponctuel est classé en 2 niveaux de

★ Patrimoine emblématique

- Aucune démolition du bâtiment originel n'est autorisée
- Les extensions et surélévations sont possibles à condition de respecter les éventuelles préconisations des fiches patrimoniales qui
- Les travaux doivent restituer l'état d'origine du bâtiment

Des prescriptions par bâtiment repéré

★ Patrimoine remarquable

- Les démolitions partielles sont autorisées (la démolition totale est, quant à elle,
- Les extensions et surélévations sont possibles à condition de respecter les éventuelles préconisations des fiches patrimoniales qui s'y rattachent

Des prescriptions générales et des fiches matériau par typologie de

- Industriel
- Equipement
- Logement collectif
- Logement individuel
- Séquences architecturales

Le patrimoine ponctuel comprend une autre catégorie :

★ 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

Le repérage et l'analyse du patrimoine bâti seront complétés ans une future modification du PLUi pour enrichir les protection de bâti remarquable.

• **Les murs à pêches :**

Ces éléments patrimoniaux repérés au titre de l'article 151-19 sont protégés. Les règles spécifiques s'appliquant sur les murs à pêches sont précisées dans le dispositif réglementaire.

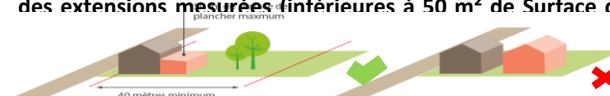
Les linéaires de rues anciennes :

Règles spécifiques s'appliquant sur les linéaires de rues anciennes identifiés sur le plan de zonage sur une profondeur de 40 mètres minimum comptée manuellement à l'alignement de la voie carpiée

1. La hauteur maximale des constructions est limitée à R+2.



2. Protection des espaces végétalisés pour tous les terrains existants à la date d'approbation du PLU tout en permettant des extensions mesurées inférieures à 50 m² de surface de



Les nouvelles constructions sont interdites au sein des espaces végétalisés existants afin de préserver l'équilibre bâti/non bâti sur un linéaire de 40 mètres minimum à partir de l'alignement de la façade de la construction.

Le règlement – Dispositions communes à toutes les zones – 2. Dispositions graphiques (Pages 100 à 102)**Dispositif transversal :**

Des travaux visant à assurer la mise aux normes ou en sécurité des constructions pourront être admis en dérogation aux prescriptions spécifiques aux éléments protégés au titre du patrimoine.

Bâti ou ensemble bâti :

Des constructions faisant l'objet d'une protection particulière au vu de leur intérêt patrimonial au titre des dispositions de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, ont été repérées sur le document graphique.

Le patrimoine ponctuel se compose de trois niveaux de protection.

Des règles spécifiques s'appliquent aux éléments de patrimoine classés niveaux 1 et 2. Ces règles sont détaillées dans les fiches annexées au présent règlement.

3 niveaux de protection :**1****Patrimoine emblématique****Protection stricte :**

- 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.

2**Patrimoine remarquable****Protection forte :**

- Des extensions et des démolitions partielles sont autorisées.
- L'isolation par l'extérieur est interdite.

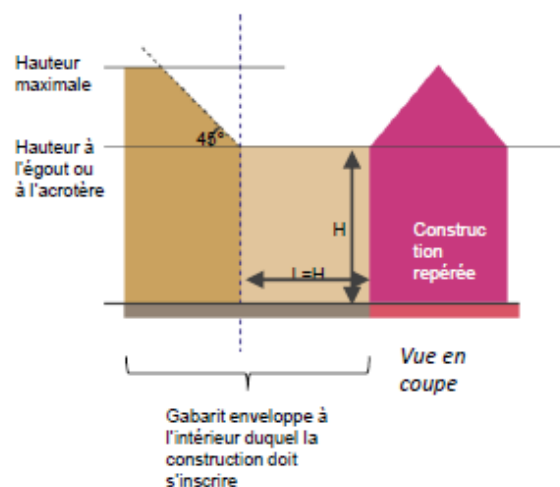
3**Patrimoine représentatif****Repérage :**

- Pas de dispositif de protection spécifique.

Disposition applicable aux niveaux de protection 1 et 2 hormis sur la commune de Montreuil :

Lorsque qu'il existe sur le terrain ou sur l'un des terrains contigus une construction repérée au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi identifiés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine. La hauteur maximale des constructions aux abords de la construction repérée doit s'inscrire dans un gabarit enveloppe constitué par :

- une horizontale d'une hauteur égale à la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la construction repérée,
- une verticale à une distance « L » équivalente à la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la construction repérée,
- une oblique inclinée à 45°.



8 annexes au règlement : Listes des bâtiments protégés par commune (Bagnolet, Bondy, Les Lilas, Le Pré-Saint-Gervais, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin, Romainville)

3.2.2.1.3. Avis et commentaires d'Est Ensemble

Préalablement à la réponse aux huit questions posées, il est important de rappeler que le territoire d'Est Ensemble est dynamique et en forte mutation. Ainsi, le PADD a été structuré selon trois grands axes, dont l'un d'eux s'intitule « Est Ensemble : l'héritage, la résilience et la transition écologique comme moteurs d'une évolution maîtrisée », afin de concilier la préservation de l'identité et de l'histoire de ce territoire et ses dynamiques de mutations urbaines. De plus, cela a été également décliné au sein du PADD, notamment au travers des objectifs suivants : « valoriser et développer les qualités architecturales, paysagères et urbaines dans les projets » et « valoriser le patrimoine existant et l'histoire du territoire ». Ces orientations politiques ont ensuite été déclinées au sein des différentes parties du PLUi, notamment des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques (« Patrimoine et Paysages ») mais aussi territoriales et sectorielles communales et intercommunales (en localisant des éléments patrimoniaux intéressants), ainsi que dans le règlement et le zonage. Pour cette dernière partie, comme indiqué précédemment, le projet de PLUi s'est essentiellement appuyé sur les PLU communaux, qui comportaient déjà pour la plupart des protections patrimoniales. Ces éléments ont été repris et réintégrés, quasi-intégralement dans le projet de PLUi. Ainsi, en dehors du cas de la ville de Romainville (voir réponse à la question 2), la très grande majorité des protections patrimoniales est donc issue des PLU communaux, notamment sur les parcelles privées. Voici un inventaire de l'ajout des protections patrimoniales sur parcelles privées, par commune, par rapport aux PLU communaux :

Commune	Evolution des protections patrimoniales dans le projet de PLUi, par rapport aux PLU communaux
Bagnolet	Ajout de six ensembles urbains remarquables et d'une cinquantaine éléments protégés (concernant essentiellement des bâtiments publics et des ensembles de logements sociaux)
Bobigny	Aucun ajout d'éléments protégés
Bondy	Aucun ajout d'éléments protégés
Le Pré Saint-Gervais	Aucun ajout d'éléments protégés
Les Lilas	Aucun ajout d'éléments protégés
Montreuil	Aucun ajout d'éléments protégés
Noisy-le-Sec	Ajout uniquement d'éléments repérés (patrimoine représentatif) et quelques extensions sur des éléments partiellement protégés qui le deviennent entièrement
Pantin	Quelques suppressions d'éléments protégés, quelques extensions sur des éléments partiellement protégés qui le deviennent entièrement et quelques erreurs à corriger
Romainville	Ajout de la quasi-totalité des éléments présents dans le projet de modification 14 du PLU de Romainville, à trois exceptions près d'ajustements sur un site répertorié, un ensemble urbain remarquable et la précision des biens directement concernés par le dispositif sur les parcelles données

Est Ensemble propose de consolider dans un premier temps ce travail d'intégration dans le PLUi, avant son approbation, pour faciliter la compréhension des prescriptions pour chaque élément. Dans un second temps, Est Ensemble estime à ce jour qu'un travail complémentaire d'inventaire global du territoire est nécessaire, afin de réajuster ces protections (soit par

l'ajout d'un nouvel élément protégé, soit par l'ajustement des prescriptions sur un élément actuellement protégé, soit par la suppression d'un élément protégé dont la protection ne s'avérerait pas pertinente), tout ceci selon des critères objectifs et clairement formalisés.

3.2.2.1.4. Appréciations de la commission d'enquête

La commission d'enquête a bien pris en compte dans sa réflexion, la méthode retenue par Est Ensemble pour intégrer les volets patrimoniaux des huit communes en ayant adopté un et les explications fournies.

Elle s'interroge, cependant, sur 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 modification du PLUi.

Elle note les modifications suivantes aux volets patrimoniaux communaux :

- Ajout de six ensembles urbains remarquables et d'une cinquantaine éléments protégés, concernant essentiellement des bâtiments publics et des ensembles de logements sociaux à Bagnolet et ajout uniquement d'éléments repérés à Noisy-le-Sec ;
- Extensions (quelques) sur des éléments partiellement protégés qui le deviennent entièrement à Noisy-le-Sec et à Pantin ;
- Suppressions (quelques d'éléments protégés) à Pantin.

La commission d'enquête adhère à la proposition d'Est Ensemble de consolider dans un premier temps ce travail d'intégration dans le PLUi, avant son approbation.

En revanche, compte tenu de la dilution de l'information pour les propriétaires concernés dans le projet de PLUi, elle considère que l'ajout de nouveaux bâtiments remarquables à protéger et/ou l'extension de ceux déjà protégés à ce titre, ne peut se faire qu'avec l'accord des propriétaires.

Elle pense qu'à défaut d'accord, ces bâtiments ou extensions ne devraient être classés au maximum que comme « représentatifs ».

En effet, ce classement n'implique aucune contrainte pour les propriétaires et ne font l'objet que d'une attention particulière par les services instructeurs en matière du droit des sols et des propriétaires en cas de projet sur ce bâtiment. Cette première liste constituera une base de travail à l'étude menée de manière globale lors d'une modification ultérieure.

3.2.2.1.5. Questions complémentaires de la commission d'enquête

Question N°1 :

Actuellement le PLUi intègre simplement et globalement, dans des annexes au règlement, les volets patrimoniaux des communes où ce volet existe.

Ces différents volets patrimoniaux du bâti à protéger sont très disparates (Cf. les différentes fiches individuelles pour chaque commune) : Premièrement en nombre de bâtiments protégés au titre de l'article R.151-19 du code de l'urbanisme (Bobigny 0 bâtiment à protéger contre 895 bâtiments pour Bondy) , deuxièmement dans la nature et la pertinence des critères retenus pour déterminer quels bâtiments doivent être protégés (nature du bâtiment, résumé succinct de l'architecture et une photo aux Lilas contre une description détaillée, une photo et une justification de l'intérêt patrimonial à Montreuil) et dernièrement dans les protections plus ou moins précises à assurer auxdits bâtiments (A Bondy : aucun élément précis de caractéristiques à protéger sur les fiches des bâtiments mais un cahier de

recommandations architecturales, à Romainville : aucun élément précis de caractéristiques à protéger sur les fiches des bâtiments mais des fiches typologiques générales du patrimoine Bâti, à Bagnolet il est intégré un paragraphe « Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur » dans chaque fiche individuelle).

Dans la 1^{ère} modification du PLUi, Est Ensemble a prévu d'y intégrer une approche globale du patrimoine bâti.

La commission souhaite savoir, comme le suggère d'ailleurs le département dans son avis :

- Si la classification des bâtiments retenus et leur niveau de classification (Exceptionnel, remarquable...) se fera sur des critères objectifs, concrets, justifiés historiquement ou architecturalement qui seront définis au préalable avec un partenaire indépendant qualifié.
- Si les fiches descriptives seront typologiquement identiques pour toutes les communes et comprendront notamment tous les éléments justifiant le classement, les éléments architecturaux précis à protéger, mais également les contraintes imposées aux propriétaires (Possibilité de démolition totale ou partielle, extension ou surélévation ...).

Avis et commentaires d'Est Ensemble :

Comme il est indiqué dans l'OAP « Patrimoine et Paysages », au sein du volet « Protection et valorisation du patrimoine », « le repérage et l'analyse du patrimoine bâti seront complétés dans une future modification du PLUi pour enrichir les protections de bâti remarquable ».

Pour se faire, l'inventaire global du territoire explicité ci-dessus se fera effectivement sur la base de critères objectifs, concrets, justifiés historiquement ou architecturalement. Ceux-ci seront définis au préalable avec les partenaires qui souhaiteront participer à cet inventaire (notamment le Conseil Départemental de Seine-Saint-Denis, le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de Seine-Saint-Denis, les Architectes des Bâtiments de France) ainsi, a priori, qu'avec un prestataire spécialiste de la question. Ensuite, une trame de fiche (avec partie descriptive et partie prescriptive) sera réalisée et l'ensemble des éléments protégés du territoire fera l'objet de ce type de fiche.

Il est proposé que ce travail soit réalisé en concertation avec les populations, même si le code de l'urbanisme n'oblige pas à la mise en œuvre d'une concertation dans le cas d'une procédure de modification. Les modalités précises de cette future concertation restent à définir, étant donné que ce travail sera porté par les élus territoriaux et communaux dans les mois qui suivront les élections municipales de mars 2020

Appréciations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête adhère aux propositions présentées par Est Ensemble en matière de méthodologie envisagée pour le repérage et l'analyse du patrimoine bâti, et de concertation. Elle réaffirme qu'elle attache une grande importance à ce que cette concertation soit la plus large possible et comporte notamment tous les propriétaires des futurs bâtiments protégés.

Question n°2 :

Le PLUi intègre les volets patrimoniaux actuels des communes ayant légalement intégré ces dispositions patrimoniales dans leur propre PLU.

Pourtant, la commune de Romainville n'a pas soumis, à l'organe délibérant d'Est Ensemble, la modification n°14 de son PLU qui intégrait justement son volet patrimonial.

La commission souhaite connaître les raisons qui ont justifiées la prise en compte dans le

PLUi, du volet patrimonial non adopté de Romainville.

Avis et commentaires d'Est Ensemble :

Concernant les protections patrimoniales sur la ville de Romainville, le travail réglementaire sur ces éléments a été l'objet de la modification 14 du PLU de Romainville, procédure qu'Est Ensemble, à la demande et en accord avec la ville de Romainville, n'a pas souhaité mener à son terme, suite à l'avis défavorable du commissaire-enquêteur dans le cadre de l'enquête publique, s'appuyant sur l'insatisfaction de certains habitants.

Cependant, il est important de rappeler que le travail préparatoire à la modification 14 du PLU de Romainville avait été mené par la ville de Romainville, en partenariat avec l'Atelier Parisien d'Urbanisme, puis avec une architecte spécialisée dans ces questions, dans une logique d'inventaire du territoire. Ce travail d'ampleur avait permis d'identifier les bâtiments présentant un intérêt à être préservés et ces éléments avaient été présentés durant plusieurs réunions de concertation et des courriers avaient également été adressés aux propriétaires, comme évoqué plus avant dans la réponse à la question n°2 du point 1.1.4.

Dans le projet de PLUi, suite à cette enquête publique sur le PLU communal, des éléments ont été réajustés, afin que les populations puissent de nouveau se prononcer sur cette version réajustée des protections patrimoniales sur la commune.

Ainsi, comme il avait été proposé dans les réponses formulées au commissaire enquêteur de cette modification 14 de PLU, dans le cadre du projet de PLUi, le dispositif de protection patrimoniale a été analysé à l'aune des autres règles de constructibilité et de leurs éventuelles modifications, afin d'arriver à un dispositif plus cohérent. Pour en citer quelques-unes, les distances minima aux limites séparatives ont été augmentées dans la majeure partie de la commune, passant de 4m à 6m minimum en cas d'implantation en retrait et de vue créée ; le maintien d'une règle déjà présente dans la proposition de modification du PLU communal a été proposé, permettant de contrôler la hauteur des projets connexes aux bâtiments répertoriés.

Le choix de réinscrire dès l'élaboration du PLUi ce volet patrimonial pour la commune de Romainville s'explique à la fois par le fait de valoriser dès maintenant l'important travail réalisé sur cette commune du point de vue de l'inventaire patrimonial, et par le fait de ne pas vouloir attendre la procédure d'évolution du PLUi dans laquelle le volet patrimonial sera renforcé (modification 1 ou 2 du PLUi, en 2020 ou 2021), étant donné le fait que la commune de Romainville mute rapidement et qu'il apparaît essentiel de commencer à préserver les constructions identifiées afin d'éviter qu'elles ne disparaissent. Ce dynamisme et cette mutation s'avèrent bien moins forts à ce jour sur Bobigny, seule autre commune d'Est Ensemble ne présentant pas aujourd'hui de protection patrimoniale dans son PLU actuellement opposable.

Appréciations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête comprend les motivations qui ont conduit Est Ensemble à intégrer dans son PLUi, le volet patrimonial non adopté pour Romainville, et notamment le besoin de prendre en compte le travail préparatoire important mené par la commune, en partenariat avec l'Atelier Parisien d'Urbanisme, puis avec une architecte spécialisée dans ces questions, dans une logique d'inventaire du territoire.

En revanche, la commission d'enquête considère que les documents du projet de PLUi, notamment les justifications des choix retenus, ne montrent pas clairement en quoi le volet patrimonial pour Romainville du PLUi est différent de celui présenté lors de la modification 14 du PLU de la commune.

En conséquence, la commission d'enquête doute du bienfondé de l'intégration en l'état du volet patrimonial de la commune de Romainville.

A contrario, il lui semble pertinent de repérer les bâtiments intéressants d'un point de vue patrimonial sur Romainville et notamment ceux issus du travail préparatoire de la commune. Elle pense que ceux -ci pourraient être protégés au titre de bâtiment « représentatif ». C'est pourquoi, la commission propose d'intégrer le volet patrimonial pour Romainville en classant tous les bâtiments comme « représentatifs ». Ces deux classements, plus contraignants pour leurs propriétaires, pourront être envisagés lors d'une modification ultérieure du PLUi (Modification 1 ou 2 du PLUi, en 2020 ou 2021) comme évoquée par le maître d'ouvrage.

Question n°3 :

Le PLUi intègre la notion de « bâtiments représentatifs » dans le PLUi et « repérés » ou « intéressant » dans certaines communes » sans que le règlement n'adopte de dispositif de protection spécifique pour ceux-ci.

La commission souhaite connaître l'intérêt d'intégrer ces bâtiments, souvent de manière pléthorique dans les listes des bâtiments des communes.

Avis et commentaires d'Est Ensemble :

Le projet de PLUi identifie des constructions faisant l'objet d'une protection particulière au vu de leur intérêt patrimonial au titre des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments sont repérés sur le document graphique, et notamment sur le plan intitulé « plan patrimoine », en classant les bâtiments selon trois catégories : « patrimoine emblématique » (avec une protection stricte), « patrimoine remarquable » (avec une protection forte) et « patrimoine représentatif » (avec un repérage). Pour la troisième catégorie, il s'agit de bâtiments dont la valeur patrimoniale a été constatée, mais qui font l'objet d'un simple repérage sans aucune mesure de protection. Toutefois, dans la logique de la mise en place d'un urbanisme de projet (impulsée par l'Etat dans ses dernières lois), il a été souhaité que ces bâtiments soient inscrits dans le projet de PLUi afin qu'une attention particulière soit portée au moment de la conception et de l'étude des projets d'évolution sur les parcelles comportant un bâtiment de ce type. Ces bâtiments constituent l'histoire du territoire et il est apparu nécessaire de pouvoir partager collectivement, au travers du document d'urbanisme, leur intérêt pour les tissus urbains locaux, sans pour autant contraindre leur évolution dans le cadre de projets de mutations urbaines sur ces territoires. Dans le cadre de la future procédure d'évolution du PLUi qui traitera de la thématique du patrimoine, certains d'entre eux pourront faire l'objet d'un reclassement dans une autre catégorie, si l'étude qui sera menée à ce moment-là met en exergue la pertinence de l'évolution de la classification actuelle du projet de PLUi. De plus, dans le cadre de cette future procédure, s'il s'avère que ce niveau « patrimoine représentatif » ne présente aucune plus-value au quotidien, la maîtrise d'ouvrage n'exclut pas de supprimer ce niveau, mais cela nécessitera un accord de l'ensemble des villes concernées.

Appréciations de la commission d'enquête :

Les explications fournies par Est Ensemble ont convaincu la commission de l'intérêt du classement « patrimoine représentatif ». Ces listes par communes pourront servir de base de travail à la future procédure d'évolution du PLUi qui traitera de la thématique du patrimoine.

Question n°4 :

Certaines communes n'ont pas les mêmes classifications que celles retenues dans le PLUi

comme Bagnolet par exemple, où tous les bâtiments sont classés intéressants mais pour lesquels il est précisé tout de même les caractéristiques principales à préserver ou à mettre en valeur.

La commission s'interroge sur la mise en œuvre pratique des protections patrimoniales.

Le maître d'ouvrage peut-il préciser d'une part comment les dispositions protectrices du PLUi s'appliqueront sur les communes qui n'ont pas défini de bâtiment emblématique ou remarquable et d'autre part comment les dispositions prévues actuellement dans les volets patrimoniaux des PLU des communes (annexés au règlement du PLUi) peuvent s'appliquer alors que le règlement n'énonce pas qu'elles précisent le règlement pour chaque commune.

Avis et commentaires d'Est Ensemble :

Concernant la question de la classification différente entre le « plan patrimoine » (ainsi que le règlement écrit et l'OAP thématique « Patrimoine et paysages » volet « Protection et valorisation du patrimoine ») et les fiches patrimoniales présentes en annexe du règlement, et sur les difficultés d'application et de mise en œuvre pratique des protections patrimoniales, le maître d'ouvrage propose de travailler à court terme, avant l'approbation du PLUi, sur un recalibrage de la forme de ces fiches patrimoniales. Ce recalibrage consisterait à ce que chaque fiche ne fasse plus référence au PLU communal dont elle est issue et aux niveaux de protection qui existent dans ce PLU communal, mais qu'elle fasse uniquement référence aux niveaux existants dans le projet de PLUi, niveaux déjà identifiés sur le « plan patrimoine », avec les trois couleurs différenciées : « patrimoine emblématique » repéré en rouge, « patrimoine remarquable » repéré en orange et « patrimoine représentatif » repéré en jaune. Cela permettrait à chaque personne de connaître exactement le niveau de prescription qui s'applique sur les bâtiments identifiés et cela faciliterait le travail de mise en œuvre pratique de ces protections patrimoniales.

Appréciations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête adhère à l'idée d'un recalibrage de la forme des fiches patrimoniales par commune, en vue de ne faire que référence aux classifications du PLUi.

Elle s'interroge tout de même sur la cohérence entre le classement « patrimoine représentatif » et les obligations imposées, dans certaines communes, sur les éléments à protéger. Ces éléments pourraient être donnés à titre purement informatif.

Question n°5 :

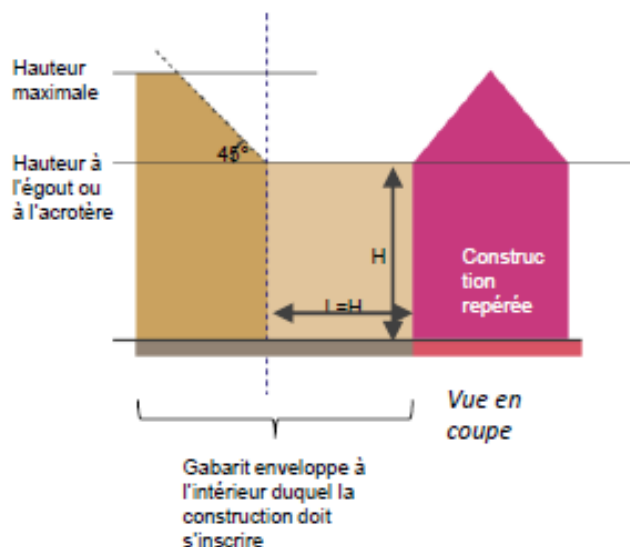
Certaines observations mettent en doute la pertinence du gabarit de construction à proximité d'une construction repérée (Règlement dispositions applicables à toutes les zones) notamment à proximité de bâtiments repérés de grande hauteur.

N'ayant pas la même lecture que les déposants, la commission d'enquête souhaite obtenir des précisions sur le point suivant :

Le maître d'ouvrage peut-il nous confirmer que dans la zone contiguë à un bâtiment repéré, d'une largeur $L=H$, les constructions sont possibles tant que leur hauteur est inférieure à H ?

Dans l'affirmative, comment le maître d'ouvrage compte-t-il imposer une hauteur minimale cohérente d'un point de vue de l'intégration architecturale à proximité des Immeubles de Grande Hauteur (IGH) repérés au titre de l'article 151-19 du code de l'urbanisme ?

Plus généralement le PLUi ne proposant pas de règles alternatives dans le règlement, la commission souhaite connaître la position d'Est Ensemble vis-à-vis des éventuelles dérogations demandées ?



Avis et commentaires d'Est Ensemble :

Concernant le gabarit de construction à proximité d'une construction repérée du type « patrimoine emblématique » ou « patrimoine remarquable », la règle du projet de PLUi vise effectivement à ce que les constructions contiguës à cette construction repérée s'inscrivent, dans la zone d'une largeur de $L=H$ (H étant la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la construction repérée), dans un gabarit avec comme hauteur maximale H . Les constructions sont donc possibles à proximité des bâtiments repérés, s'ils respectent cette règle, en plus de toutes les autres règles du projet de PLUi.

De plus, cette règle n'a pas vocation, à ce jour, à faire l'objet de dérogations particulières. Sa rédaction exacte pourrait évoluer d'ici l'approbation, afin notamment de prendre en compte certaines demandes communales qui demandent l'ajout d'une plus grande souplesse, mais l'objectif est bien, ensuite de l'appliquer en l'état, telle qu'elle aura été définie. S'il s'avère, à l'usage, que celle-ci présente des imperfections et qu'elle nécessite des réajustements, les futures procédures d'évolution du PLUi, envisagée avec un rythme d'une procédure par an, permettront de réajuster cette règle pour l'adapter encore davantage à l'usage.

Etant donné que cette règle vise à ce qu'un bâtiment repéré ne se trouve pas « encadré » par deux bâtiments d'une hauteur bien supérieure, concernant la proximité avec les immeubles de grande hauteur, il n'a pas été prévu, dans le projet de PLUi, de règle particulière pour, au contraire, imposer une hauteur minimale cohérente d'un point de vue de l'intégration architecturale et urbaine. Il est proposé que cette question intéressante soit étudiée dans le cadre de la future procédure d'évolution du PLUi portant sur la thématique « patrimoine ».

Appréciations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête note qu'Est Ensemble confirme la manière dont il faut lire cette règle qui est d'ailleurs celle faite par la commission.

La commission pense que le gabarit de construction, inscrit dans le PLUi à proximité d'une construction protégée, est plus adapté à un bâtiment de faible gabarit, notamment en zone pavillonnaire qu'à un immeuble de grande hauteur.

Enfin, la commission d'enquête est satisfaite de la prise en compte dans une future étude, de la problématique concernant l'intégration architecturale et urbaine à proximité des immeubles de grande hauteur.

Question n°6 :

Certaines observations proposent le renforcement par des dispositions du PLUi de certains abords de monuments historiques.

Quel est le positionnement du maître d'ouvrage par rapport à ces propositions et quelles perspectives sont envisageables à ce sujet ?

Avis et commentaires d'Est Ensemble :

Concernant le renforcement de certains abords de monuments historiques par des dispositions du PLUi, il n'apparaît pas pertinent de procéder ainsi. Les Architectes des Bâtiments de France, comme le prévoit la loi, vont travailler sur la définition de nouveaux périmètres de délimitation des abords (PDA) des monuments historiques, qui viendront progressivement remplacer les actuels périmètres de protection des abords des monuments historiques (cercle de 500 mètres autour de chaque monument historique). Dans ce cadre, des échanges auront lieu avec ce partenaire, afin d'identifier si certaines protections sont à renforcer, et ces éléments pourraient, le cas échéant, prendre place dans le PLUi, dans le cadre d'une modification, si les Architectes des Bâtiments de France valident ce principe.

De plus, il est proposé que les Architectes des Bâtiments de France soient associés dans le cadre de la future procédure d'évolution du PLUi portant sur le patrimoine, afin de bénéficier de l'expertise de ce partenaire, qui a déjà été associé à l'élaboration du volet « patrimoine » de certains PLU communaux.

Appréciations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête ne peut qu'être satisfaite du rapprochement prévu avec les Architectes des Bâtiments de France et trouve très intéressant qu'ils soient associés dans le cadre de la future procédure d'évolution du PLUi portant sur le patrimoine.

Question n°7 :

Certaines demandes, notamment de propriétaires, visent à sortir des listes des bâtiments protégés de leur commune.

Face aux demandes de déclassement total ou partiel, Est Ensemble a-t-il ou non une position de principe ?

Avis et commentaires d'Est Ensemble :

Concernant les demandes pour sortir des bâtiments protégés de la liste présente dans le projet de PLUi, la position de principe de la maîtrise d'ouvrage est plutôt de maintenir en l'état ces protections, d'autant plus qu'une future procédure d'évolution du PLUi permettra de rentrer davantage dans le détail de ces questions et de réajuster ces protections (soit par l'ajout d'un nouvel élément protégé, soit par l'ajustement des prescriptions sur un élément actuellement protégé, soit par la suppression d'un élément protégé dont la protection ne s'avérerait pas pertinente), tout ceci selon des critères objectifs et clairement formalisés.

Cependant, dans le cadre de la présente enquête publique, la maîtrise d'ouvrage a étudié ces demandes, comme indiqué précédemment dans la partie 1.1.4., et indique son positionnement au cas par cas dans les annexes 2 et 3.

Il est à noter que la maîtrise d'ouvrage propose, au regard des éléments justificatifs fournis par les propriétaires, de ne pas procéder aux déclassements de biens, sauf en cas d'erreur matérielle.

Appréciations de la commission d'enquête :

La commission prend note que dans le cadre de l'élaboration du présent PLUi, le maître d'ouvrage s'est positionné aux cas par cas sur les demandes individuelles et qu'une vision globale lors d'une future procédure d'évolution du PLUi permettra de rentrer davantage dans le détail de ces questions et de réajuster ces protections.

Question n°8 :

Certains proposent, sans être parfois propriétaires des biens, d'intégrer de nombreux bâtiments, dans les listes des bâtiments à protéger.

Là encore, le maître d'ouvrage a-t-il ou non une position de principe ?

En complément, dans le cadre d'une modification du PLUi touchant au volet patrimonial, procédure possible puisque le patrimoine est inclus dans le PADD (Axe 3 : l'héritage, la résilience et la transition écologique comme moteurs d'une évolution maîtrisée), Est Ensemble, bien qu'il n'y soit pas soumis réglementairement, envisage-t-il de procéder à une concertation préalable et/ou un rapprochement a minima des propriétaires concernés ?

Avis et commentaires d'Est Ensemble :

Concernant les demandes pour ajouter des bâtiments protégés à la liste présente dans le projet de PLUi, la position de principe de la maîtrise d'ouvrage est de maintenir en l'état ces protections, à l'exception d'un bâtiment public sur le territoire de Bondy (demande des élus communaux). En effet, sur ce point, le fait de prévoir qu'une future procédure d'évolution du PLUi permettra de rentrer davantage dans le détail de ces questions et de réajuster ces protections répond tout à fait à cette demande, même si cela s'avère être une réponse différée dans le temps. Il est à noter que les observations portées à l'enquête publique feront l'objet d'une attention particulière, dans le cadre de la future étude d'inventaire du patrimoine. En effet, la maîtrise d'ouvrage souhaite pouvoir s'appuyer sur les connaissances et les demandes des habitants pour nourrir sa réflexion, sans pour autant garantir aujourd'hui que ces bâtiments identifiés comme étant à protéger dans certaines observations feront bien l'objet d'un classement.

Appréciations de la commission d'enquête :

La commission prend acte des arguments présentés par le maître d'ouvrage et considère comme celui-ci qu'il est préférable d'attendre la future procédure d'évolution du PLUi qui permettra de rentrer davantage dans le détail de ces questions.



3.2.2.2. Sous-thème relatif au « Patrimoine paysager »

3.2.2.2.1. Analyse et synthèse des observations écrites et orales relatives à ce sous-thème

Le terme « paysage » est aujourd'hui très usité et finalement pas totalement maîtrisé par tous. Il recouvre de fait l'aspiration à une « qualité du cadre de vie » qui peut investir de très multiples aspects au sein d'un document d'urbanisme.

Il est proposé d'organiser le traitement de ce sous-thème autour des dépositions effectivement faites au cours de l'enquête réparties entre 3 rubriques : le paysage « cadre de vie » ou le « grand paysage », le paysage et ses composantes végétales et le paysage des espaces urbanisés.

- **Le paysage « cadre de vie » ou le « grand paysage » :**

Tout naturellement, les observations traitent des deux paysages qui structurent le territoire d'Est Ensemble : Le canal de l'Ourcq et la corniche des forts.

- **Le paysage du « Canal de l'Ourcq » :**

Mail 42 de Mme HAUTIERE de Pantin : « *Mon sujet concerne l'urbanisation du canal de l'Ourcq déjà en cours, notamment au niveau du métro Eglise de Pantin. J'ai bien noté dans les orientations du SDRIF, la nécessité de densification par création de logements et d'activité tertiaires. Jusqu'où faut-il aller dans l'application des orientations de la métropole ? Jusqu'à recréer des zones de densité telles que cela reproduise l'effet des constructions des années 70 dans certains quartiers, desquelles on arrive à peine à sortir à coup de démolitions massives pour « humaniser » un peu l'espace et le peuplement.*

Entre les immeubles de 6/9 étages qui se sont construits le long du canal, n'apparaissent que quelques carrés de verdure dans un endroit déjà très dense. La construction d'un immeuble de bureau de 28000 m2 et 10 étages derrière le dépôt des bus à la place de l'entreprise UTB va encore renforcer ce phénomène.

Est-il vraiment nécessaire de remplir absolument tous les vides ? Ne pourrait-on pas prévoir à cet endroit déjà très chargé, une sorte de prolongation « verte » de la minérale place de la Pointe ?

Il y aurait beaucoup d'autres endroits concernés par ces effets de densification cumulée, je me contenterai d'un exemple précis et situé que je connais bien ».

Mail 87 de M. REDON, président Environnement 93 : « *L'un des éléments essentiels à protéger, parce que caractéristique de ce territoire, concerne, la perspective offerte par le canal de l'Ourcq ; cet aspect du « Grand Paysage » est tout particulièrement illustré par les cartes et présentations qui illustrent ce dossier de PLUi.*



Ces perspectives sont à conserver et ne peuvent être détruites par des aménagements le long du canal.

A ce titre les tours de 60 mètres en projet sur le Port de Noisy et le programme immobilier associé sont proscrits, sans que la piscine de water-polo soit remise en cause.

En septembre 2014 l'Atelier Parisien d'Urbanisme (APUR) a rédigé une charte du paysage, des usages et de l'aménagement du canal de l'Ourcq. Pour travailler la lisibilité du canal cette charte insiste sur les actions suivantes :

- Renforcer les continuités de grands arbres d'alignement pour créer des repères paysagers vus de loin,
- Accompagner les polarités futures par des repères bâtis qui ont forgé l'identité du canal (magasins généraux de Pantin, halle des Salins)
- Maintenir des vues depuis le canal vers le grand paysage, les coteaux et les repères bâtis du territoire (coteaux de Romainville, tour hertzienne de Romainville, tours du centre de Bobigny)

Toutes ces préconisations doivent être entendues et suivies. ».

- **Le paysage de la « Corniche des Forts » :**

La « Corniche des Forts » a fait l'objet de nombreuses observations et représente manifestement un point de fixation pour de nombreux intervenants :

Extrait du Mail 13 de Mme GAYRAL : « Nous avons assisté à la destruction de 4 hectares de forêt (soit environ 2 000 arbres) dans la forêt de la Corniche des forts à Romainville, ce qui est un véritable scandale.

Il est nécessaire maintenant d'arrêter la destruction des espaces verts dans " l'île de loisirs" de la Corniche des Forts et donc de supprimer des emplacements réservés pour la construction d'équipements publics cette zone.

Mail 12 et 31 de Mme COUROUAU des Lilas : « Le noyau primaire que constitue la Corniche des Forts, dont la préservation est un objectif prétendu, (Objectif du PADD "Renforcer la présence de l'arbre sur le territoire") est menacé par :

- Les emplacements réservés pour la réalisation d'Equipements publics sur toute sa surface
- Le déclassement des zones boisées en Espace Paysager Protégé Boisé qui, contrairement aux Espaces Boisés Classés, n'interdit pas le défrichement
- L'autorisation de construction de tout type d'équipement public sur l'île de loisirs (et non uniquement des équipements à vocation sportive ou de loisir)
- La rupture de la continuité écologique provoquée par l'artificialisation des 4,2 ha de la zone du complexe sportif Bellevue à Romainville. ».

« Préservation de la Forêt de la Corniche des Forts :

Les questions du réchauffement climatique et de la préservation de la forêt de la Corniche des Forts ont été au cœur des préoccupations des participants de la réunion de concertation d'Est Ensemble du 11 avril 2019.

Le plan de zonage proposé en séance par Est Ensemble ne proposait aucune protection pour les espaces boisés de la forêt de la Corniche des Forts.

Les participants ont demandé d'une voix unanime une protection forte des espaces verts et boisés.

Aujourd'hui, le plan de zonage propose un classement inefficace des 64 hectares de la

Corniche des Forts : soit en Espace Paysager Protégé Boisé soit en Espace Paysager Protégé.

La MRAe note qu'un classement en Espace Boisé Classé (EBC) au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme entraîne le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier – livre III du code forestier, ce que n'entraîne pas la disposition retenue estimée plus adaptée dans le rapport.

La MRAe souligne également « qu'il n'est pas établi que le cumul de zonages et de protections dont bénéficie la corniche des Forts soit totalement efficace pour assurer la préservation de cet ensemble ».

Est Ensemble répond : nous allons " tenter d'ajuster si possible les dispositions des espaces paysagers protégés boisés, dans la même logique que les espaces boisés classés."

Cette réponse est plus que largement insatisfaisante et montre la volonté d'Est Ensemble de ne pas protéger efficacement le site de la Corniche des Forts.

Dans le contexte de réchauffement climatique que nous connaissons, la préservation du couvert forestier de la Corniche des Forts doit être un objectif majeur du PLUi d'Est Ensemble : Global Forest Watch indique que le couvert forestier de la Corniche des Forts était de 41,3 hectares avant le défrichement par la région de 4,3 hectares en novembre 2018.

Considérant qu'Est Ensemble n'a créé aucune nouvelle zone boisée ou naturelle sur le territoire, Il est devenu vital pour les habitants d'Est Ensemble que le couvert forestier de la Corniche des Forts (37 hectares à ce jour) soit préservé dans son intégralité et inscrit en Espace Boisé Classé au titre de l'article L. 130-1 du code de l'Urbanisme : tant pour le puits de carbone, que pour l'îlot de fraîcheur qu'il représente au cœur du département le plus carencé en espaces verts de France.

Cette demande des habitants d'Est Ensemble dans le cadre de la concertation, confortée par les observations de l'autorité environnementale est une demande légitime qui doit être prise en compte par Est Ensemble.

Une pétition en ligne demandant la protection de la forêt comptabilise à ce jour 31385 signatures.

Dans son PADD, Est Ensemble affiche la volonté de "Penser l'adaptation du territoire au dérèglement climatique " : les classements proposés pour le site de la Corniche des Forts ne permettent pas de répondre à cet objectif. ».

Extrait du Mail 37 de Mme LEFEBVRE JULIE de Romainville : « Dans le contexte de réchauffement climatique que nous connaissons, la préservation du couvert forestier de la Corniche des Forts et de ses lisières doit également être un objectif majeur du PLUi d'Est Ensemble. Aujourd'hui on assiste à une forte pression immobilière aux abords des parcs et des forêts, ce qui a un impact négatif sur la faune notamment. La protection proposée dans le cadre du PLUi est insuffisante sur le long terme, pour le développement d'un réel projet scientifique autour de la biodiversité, sur ce site unique à 2 km de Paris. ».

Extrait du Mail 66 de M. CISINSKI : « Je demande le classement en zone EBC de tous les espaces boisés et non un déclassement en EPPB.

Concernant la corniche des forts, l'emplacement ERR1 de 1505 m² située à l'angle du boulevard Henri Barbusse et Eugène Decros a pour destination "Espace vert et équipement sportif et/ou de loisirs et/ou culturel" dans le projet de PLUi d'Est Ensemble. Sa destination devrait être exclusivement "Espace vert".

- **Le paysage et ses composantes végétales (essentiellement les arbres, leurs alignements et leurs autres bienfaits) :**

Les contributions abordent principalement deux points et proposent également la création d'une « forêt urbaine » :

Absence de la « Charte de l'Arbre », élaborée sur la commune de Bondy, dans le PLUi et notamment dans les OAP thématiques :

Obs 10 de M. BOUCHER, président de l'Association « Bondy Ecologie » du registre de Bondy qui écrit : « Nous tenons à préciser que si Est Ensemble veut réellement renforcer la présence de l'arbre sur le territoire, valoriser les arbres restants sur l'espace public et privé, et favoriser l'implantation de nouveaux projets sur l'ensemble du territoire, il lui faut disposer d'un outil juridique incontestable.

La ville de Bondy le possède cet outil = la charte de l'arbre.

Cette charte est citée dans la carte des bonnes pratiques du SCOT métropole du Grand Paris.

Nous ne comprenons pas dans ces conditions que ce texte n'est pas inclus dans le PLUi.

C'est pourtant en plus de l'aspect environnemental, un exemple de démocratie participative au regard de la composition de la commission de la charte de l'arbre : Elu(e)s, services concernées, associations de locataires, de protection de l'environnement et représentants des conseils de quartier. ».

Protection des alignements d'arbres et des arbres

Mail 6 de Mme LUCBERT de Pantin qui écrit : « *La protection forte des arbres : aujourd'hui une Charte de l'arbre existe à Pantin ce qui est bien mais très insuffisant dans les faits.*

Cette charte n'a pas empêché la coupure de 7 vieux arbres vigoureux en pleine santé de plus de 15 ans dans la cour de l'École élémentaire Paul Langevin cet été dans le but d'y aménager un square.

Ce type d'action n'a pas de sens environnementalement et pour la biodiversité ; la règle fixée "je coupe un arbre pour en planter 2 autres" n'est pas pertinente à l'échelle de la vie quotidienne des gens d'une part qui souffriront encore fortement des vagues de chaleur estivale en hausse dans les 15 prochaines années, le temps que les petits arbres plantés deviennent capables de jouer leur rôle de "rafraîchisseur" d'atmosphère (plus de 10 ans). Mais aussi pour que ces arbres deviennent des abris et zones de nichage pour la petite faune (oiseaux surtout) qui disparaît inexorablement. ».

Mail 12 de Mme COUROUAU des Lilas qui affirme : « *Les alignements d'arbres existants sont protégés au titre de l'article L 350-3 du Code de l'Environnement qui interdit l'abattage d'arbres sains. Cet article doit être intégré au PLUi d'Est Ensemble ».*

Mail 37 de Mme LEFEBVRE de Romainville qui écrit : « *Afin de préparer l'avenir, une politique de protection forte des arbres devrait être envisagée dans ce PLUi avec la protection de tous les arbres sains et la plantation d'arbres en ville dans des conditions favorables à leur épanouissement afin de favoriser la biodiversité et l'adaptation au changement climatique. Elle en est largement absente.*

Les alignements d'arbres seront identifiés et préservés » : la mesure est insuffisante et tardive comme on a pu le constater cet été avec l'abattage de 5 chênes sains dans le cadre de l'opération de renouvellement du quartier Gagarine, les autres arbres du quartier étant promis au même sort, sans parler de l'abattage de plus de 700 arbres sur la forêt de la Corniche des Forts alors que les parcs autour sont peu entretenus.

Beaucoup d'arbres ont été abattus ces dernières années dans nos villes. Ils ne seront pas

remplacés par de jeunes arbres ou de la végétalisation en toiture même si cela doit aussi être développé, comme annoncé dans ces documents. Une politique de l'arbre cohérente et détaillée est nécessaire pour toutes nos villes.

Compte tenu de l'insuffisance des espaces naturels et de la disparition des écosystèmes sur le territoire, leur protection absolue est nécessaire. La compensation, dont l'inefficacité des mécanismes est démontrée désormais ne devrait plus être envisagée, ce qui est le cas dans ce PLUI, sauf en cas de force majeure. Elle ne saurait être envisagée puis réalisée par les seuls opérateurs privés comme indiqué à de nombreuses reprises dans ce document. La sauvegarde et la restauration des écosystèmes devrait être une priorité pour les citoyens, les pouvoirs publics et les acteurs privés, réunis et concertés pour une évaluation précise des impacts environnementaux, à court, moyen et long terme ».

Mail 88 de M. REDON, président Environnement 93 qui écrit : « L'arbre en ville : Dans son avis en tant que PPA l'ANCA écrit que « A l'aune du réchauffement climatique, la préservation de la végétation, et notamment des arbres est essentielle ».

Cet avis est en accord avec le premier axe du PADD qui stipule que pour atteindre une ville renaturée il faut « renforcer la présence de l'arbre sur le territoire, valoriser les arbres existants sur l'espace public et privé et favoriser l'implantation de nouveaux sujets sur l'ensemble du territoire.

Cependant les actes ne correspondent pas aux grandes idées :

- Pour préserver les cônes de vue exceptionnels du Parc des Hauteurs (EIE-Page 20) la densification de la végétation est une gêne qui ne peut être acceptée (Source IAU).
- Les dérogations à la règle de préservation sont brutalement imposées. Ici ce sont les orientations de l'IAU qui prévalent sur la préservation de la biodiversité.
- En page 98 des justifications, autres dérogations, « Les plantations existantes devront être préservées et tout abattage impliquera un remplacement par un sujet dont le développement à terme sera équivalent. Sont exemptés de cette nécessité de compensation les parcelles qui garantissent le maintien d'au moins 5 arbres existants par tranche de 100 m² d'espace de pleine terre une fois le projet réalisé ».
- Pour la mise en œuvre du TZEN3 sur l'Ex RN3, et bien sûr pour l'intérêt général, c'est l'alignement de platanes centenaires qui sera éradiqué, alors que cet alignement est bien identifié au PLUi.

L'affaiblissement de la protection des arbres est encore amplifié par la suppression de la protection EBC (Espace Boisé Classé), protection qualifiée de « peu adaptée » à l'environnement urbain. Le remplacement de l'EBC par l'Espace Paysager Protégé, est bien sûr, beaucoup moins protecteur. ».

Mail 112 de PATRIMOINE ET ENVIRONNEMENT de Romainville qui demande : « Notre association demande que soit ajouté au PLU i :

- La protection des arbres d'alignement (article L 350 – 3 du Code de l'Environnement) et une vraie politique de l'arbre visant à conserver les arbres sains et à en replanter de façon à renforcer les liaisons vertes et les écosystèmes.

L'urbanisme de nos villes doit être pensé autour des arbres (rapport de Y. Wehring). Les arbres et notamment les plus grands, permettent d'améliorer le cadre de vie, la qualité de l'air, la régulation des températures, l'accueil de la biodiversité.

Il y a eu plusieurs centaines d'arbres abattus ces dernières années à Romainville, depuis la rénovation de l'avenue Pierre Kérautret et encore récemment devant l'église, et ceci, sans compter ceux qui vont périr prochainement à Gagarine et sur le boulevard Barbusse (square des Mares) ».

- **Création d'une « Forêt urbaine »**

De nombreuses contributions notamment d'habitants du Pré-Saint-Gervais souhaitent la création d'une « Forêt urbaine » sur l'îlot dit « Busso » au Pré-Saint-Gervais :

Mail 63 de Mme PETIT du Pré-Saint-Gervais qui écrit : « Je souhaiterais que le projet de la "forêt" Busso soit pris en compte car :

- *La population au Pré est très élevée, une des plus élevées de France et son hyper-minéralisation sans espaces verts n'est pas propice pour respirer, se détendre, se relier...La ville du Pré Saint-Gervais est très bitumée, bétonnée et polluée par la proximité du périphérique.*
- *Pourquoi s'acharner à vouloir construire sur une si petite portion du territoire d'Est Ensemble. Pourquoi ne pas accéder à la volonté légitime d'implantation d'une forêt urbaine exprimée par ses citoyens pour leur santé et celle du département (implantation de biodiversité, d'un espace de fraîcheur, atténuer les effets mortifères du dérèglement climatique et de la pollution aux particules fines au Pré Saint-Gervais...)*

Par ailleurs, notre commune a un parc de logements respectable et n'a pas failli à ses obligations de construction de logements sociaux. ».

Mail 52 de M. DANIEL du Pré-saint Gervais : « Le projet oublie l'urgence climatique ; il faut augmenter le nombre d'espaces verts par habitant et stopper la bétonisation ; développer des projets comme la « forêt urbaine » ».

Mail 55 de Mme LÉBOUCHER du Pré-saint Gervais : « Je considère que 3 points cruciaux n'ont pas été pris en compte : les conséquences du dérèglement climatique, l'hyper densité de la population, l'inégalité d'espaces constructibles libres. Je soutiens le projet de forêt urbaine, développé sur la friche Busso, dernier espace libre de la ville.

- **Le paysage des espaces urbanisés et leur protection :**

Les observations portent principalement sur le choix des contours des Espaces Paysagers Protégés (EPP) sans remettre en cause leur existence :

Obs n°4 de M. PERRIN de Bondy sur le registre de Bondy qui a écrit : « Sur la parcelle 000 A6 319 / 358m², on identifie la limite de la zone patrimoine protégée passant sur la maison existante et demande que la limite de la zone protégée soit logiquement déplacée au bout de la maison pour que la réalité sur le terrain soit prise en compte ».

Obs n°7 de Mme & M. THIERRY et Mme LOUVET de Noisy-le Sec du registre de Noisy-le-Sec qui demandent : « Sur quels critères avez-vous choisis les propriétés où des espaces paysagers protégés d'une superficie allant qu'à 70 % de la surface du terrain ont été imposés, spoliant ainsi les propriétaires d'une grande partie de la valeur de leurs biens.

Il aurait été plus équitable d'imposer 30 ou 40 % d'espaces paysagers protégés à tous les terrains privés ou publics construits ou à construire quand cela est possible compte tenu de la superficie de chaque terrain. C'est une rupture d'égalité entre les propriétaires du territoire d'Est Ensemble.

Nous sommes tout à fait d'accord avec l'objectif de conserver dans nos villes des espaces verts pour préserver notre cadre de vie, protéger notre environnement, protéger les zones pavillonnaires et éviter les spéculations immobilières, mais il est inconcevable que des particuliers pallient leurs frais aux manquements des municipalités à préserver leurs parcs, squares, forêts et autres zones vertes et qui autorisent sur ces espaces des constructions immobilières qui densifient nos villes ».

Obs n°5 d'un représentant du groupe ARCADE du registre de Romainville qui écrit : « Une parcelle aux 52 rue du Camp à Romainville faisant partie du Groupe ARCADE accueille deux

immeubles à vocation sociale, les biens sont occupés.

Une mesure du PLUI serait de nature à porter un lourd préjudice à notre propriété : La parcelle AC394 se trouverait imputée d'un Espace Paysagé Protégé. Cette mesure vient bloquer tout projet, toute transformation de l'existant. Seul un abri de jardin pourrait être désormais y être implanté.

Comme tout bailleur social nous ne sommes pas en mesure de pouvoir accroître notre parc de logements sociaux sans faire appel à l'existant.

Au cœur de ce bien à proximité des transports existants et futurs nous prévoyons de donner une nouvelle utilité à ce bien par la construction de plusieurs logements à vocation sociale.

Il nous paraît dommageable de figer la possibilité de créer des logements à cette adresse dans un quartier au cœur des dynamiques métropolitaines avec l'arrivée de la station Place Carnot.

La mixité sociale et la solidarité locale ne peut se faire au détriment de la trame verte de Romainville nous en sommes conscients. Il nous tient à cœur de pouvoir anticiper les problématiques concernant les îlots de chaleur, mais le cœur de nos biens est aujourd'hui inaccessible au public. Il ne contribue pas à la trame verte ni à la diversité locale.

Notre projet permettrait d'ouvrir sur les alentours le cœur d'îlot d'étendre son impact sur la qualité de vie plus globalement des environnements et permettre un dialogue entre les cœurs d'îlot et la rue et même l'ouvrir.

A terme ce cœur d'îlot qualitatif pourrait d'ailleurs venir s'inscrire éventuellement à la liste des espaces paysagers protégés.

Nous vous demandons solennellement que soit reconsidéré et annulé le classement en espace vert paysagé protégé la parcelle AC394 ».

3.2.2.2.2. Synthèse des éléments du dossier relatifs à ce sous-thème

La protection du patrimoine paysager occupe une place notable au sein du dossier et est présente dans différentes pièces qui le constituent :

Pièce 2 - Rapport de présentation – 1- Diagnostic (Page 65)

Dans ce document, il n'est évoqué qu'un seul patrimoine paysager : Le Canal de l'Ourcq qui est décrit de la manière suivante :

« Il fait paysage par son tracé, sa planéité, sa linéarité, marquée par ses grands alignements d'arbres qu'il égrène sur l'ensemble du territoire et aussi par le « vide » qu'il représente dans le tissu urbain.

Le canal de l'Ourcq est tout d'abord reconnu au Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) comme l'un des principaux corridors alluviaux en contexte urbain à restaurer pour qu'il puisse jouer pleinement son rôle de corridor multifonctionnel combinant des milieux aquatiques, des formations herbacées et des continuités boisées, contribuant à toutes les sous-trames écologiques. La constitution d'une continuité écologique et paysagère, induit de développer diverses formes d'échanges entre l'eau, les berges et la ville.

Le canal de l'Ourcq se structure autour de deux unités paysagères majeures :

→ La plaine de France

- La plaine de France urbaine est marquée par la présence du canal de l'Ourcq et des voies ferrées.
- L'installation de ces infrastructures a entraîné la création d'ensembles industriels longeant le canal, la voie ferrée et les routes nationales. Cette grande unité est aussi marquée par la présence des grandes tours de Bondy et de Bobigny.

→ L'unité paysagère de Saint-Denis

- La grande unité paysagère de Saint-Denis est fortement industrialisée à Est Ensemble, au sein de laquelle figure notamment le parc interdépartemental des sports et le cimetière de Pantin. Cette portion du canal de l'Ourcq est un lieu de promenade et de déplacements doux. ».

Cette présentation est illustrée de quelques photos de piètre qualité issues de la charte du paysage, des usages et de l'aménagement – Apur.

Pièce 2 - Rapport de présentation – 2- Etat initial de l'environnement (Pages 17 à 29)

Ce document décrit :

- Les unités paysagères formés de trois éléments caractéristiques : La butte de Romainville avec ses points de vue depuis la butte, mais des vues limitées par la fermetures des paysage et une menace celle de la

fermeture des vues notamment en raison de la densification de la végétation (à mettre en perspective avec les enjeux de maintien de la biodiversité) , La plaine de France avec ses paysages facilement perceptibles depuis les infrastructures de transports, mais des axes de communications principalement axés est/ouest formant une barrière aux déplacements doux nord/sud et le risque de fragmentation du paysage et Saint-Denis avec des transports et infrastructures bien développés permettant la découverte du paysage, un bâti de qualité et une appropriation des bords du canal de l'Ourcq pas les usages doux, mais des ambiances très industrielles au nord contrastant avec les bords de l'Ourcq près de la gare RER et une menace celle d'une rupture entre les paysages du nord de la ligne RER (industriel) et ceux au sud (paysage urbains de qualité).

- Les entrées de villes routières, ferroviaires, fluviales et par le métropolitain.

Pièce 2 - Rapport de présentation – 4- Evaluation environnementale (Page 40)

Ce document décrit les incidences notables probables du PLUi sur l'environnement. Pour le patrimoine paysager, ces incidences décrites sont les suivantes :

- Le maintien des percés visuelles que ce soit vers le nord ou le sud depuis la butte de Romainville ;
- La reconnexion avec le canal et la mutation des industries en première couronne ;
- L'amélioration des entrées de ville routière du territoire (notamment depuis l'est) et depuis la station du RER de Noisy-le-Sec ;
- L'amélioration des axes de communication nord -sud ;
- La préservation des espaces verts du territoire.

Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Un axe du PADD évoque ou traite du volet « patrimoine paysager » :

L'axe 1 : Est Ensemble : vers une ville renaturée et de qualité pour tous qui vise à valoriser les qualités paysagères et du grand paysage.

Orientations d'Aménagements et de Programations (OAP) :

OAP « Patrimoine et paysages »

Cette OAP spécifique développe un volet spécifique « Prise en compte et mise en valeur des paysages » :



Entrée majeure



Entrées de Territoire à qualifier ou à requalifier

Entrée second aire



Valoriser le rôle paysager du canal



Créer et valoriser la promenade du Parc des Hauteurs et ses abords (mise en valeur environnementale et esthétique des espaces publics, développement de la signalétique et volonté de déminéraliser cette partie du territoire)



Préserver et renforcer la qualité paysagère des principaux parcs du territoire et améliorer leur insertion urbaine avec les quartiers environnants



Valoriser les alignements d'arbres et les arbres remarquables, tout en permettant la réalisation des projets de réaménagement d'espaces publics



Cheminements verts et paysagers assurant une connexion vers la plaine de l'Ourcq et le Parc des Hauteurs



Créer et/ou préserver les principaux points de vue depuis et sur les totems du territoire, les grands éléments caractéristiques des territoires d'entraînement (canal de l'Ourcq, coteaux boisés,...) et les grandes infrastructures de transport (faisceau ferroviaire et voies rapides)



Valoriser et mettre en scène les « totems » du Territoire (Élément qui se voit de loin et/ou élément de qualité qui se voit quand on passe devant)

MH : Monuments historiques

OAP « Territoires »

Toutes ces OAP intègrent le volet « Prise en compte et mise en valeur des paysages » de la manière suivant :



Préserver les cônes de vue, depuis et sur les lieux identifiés et créer des effets de belvédère, en lien avec la Promenade des Hauteurs, permettant de multiplier les points de vue sur le grand paysage



Limiter les hauteurs de bâti sur les coteaux pour préserver la qualité des vues depuis le haut et le bas du plateau

OAP « Intercommunales et sectorielles »

A l'échelle opérationnelle, ces OAP sont l'outil le plus adapté pour garantir une aération entre espace bâti et non bâti en localisant les espaces de respiration, les percés visuelles, les porosités à créer. On trouve ainsi plusieurs orientations dans ce sens dans chacune d'elles représentées de la manière suivante :



Organiser des vues depuis l'espace public (existant ou à créer) vers les cœurs d'îlots et/ou les éléments de patrimoine



Ménager des ruptures du bâti pour rythmer les constructions



Front bâti ou alignement à constituer



Gérer la transition avec le tissu existant, par des volumétries adaptées



Travailler l'interface entre front bâti et voirie publique



Maintenir les cônes de vue (percées sur le paysage depuis des points en hauteur, ponts, passerelles...)

Le règlement – Dispositions communes à toutes les zones – 2. Dispositions graphiques (Pages 96 à 98)



Les espaces paysagers protégés boisés

Des « espaces paysagers protégés boisés », introduits par l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme ont été

repérés sur le plan de zonage. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre paysager ou écologique. Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent donc faire l'objet d'une autorisation préalable.

La construction est interdite dans ces espaces et le caractère boisé des lieux doit être maintenu, le défrichement y est interdit.



Les espaces paysagers protégés

Des espaces paysagers protégés, introduits par l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme ont été repérés sur le plan de zonage. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre paysager ou écologique.

Rappel :

Les plantations existantes devront être préservées et tout abattage d'arbre impliquera **un remplacement par un sujet** dont le développement à terme sera équivalent. Sont exemptés de cette nécessité de compensation, les parcelles qui garantissent le maintien d'au moins 5 arbres existants par tranche de 100m² d'espace de pleine terre une fois le projet réalisé.

À l'intérieur des espaces paysagers protégés, seuls sont autorisés :

- Les abris de jardin d'une *emprise au sol* inférieure à 10m² par terrain.

À l'intérieur des espaces paysagers protégés situés au sein de parcs ou de squares publics, dans la limite de 30% d'emprise au sol, sont autorisées uniquement :

- Des locaux techniques et constructions liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et des murs à pêches,
- Les travaux de maintenance et de modification des ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ouvrages électriques, etc.),
- Les travaux et aménagements nécessaires à leur gestion, à l'accueil du public, aux circulations douces ou aux activités de loisirs de plein air.



Les espaces paysagers protégés mares et zones humides

Des « espaces paysagers protégés mares et zones humides », introduits par l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme ont été repérés sur le plan de zonage. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre paysager ou écologique.

Rappel :

Les plantations existantes devront être préservées et tout abattage d'arbre impliquera **un remplacement par un sujet** dont le développement à terme sera équivalent. Sont exemptés de cette nécessité de compensation, les parcelles qui garantissent le maintien d'au moins 5 arbres existants par tranche de 100m² d'espace de pleine terre une fois le projet réalisé.

À l'intérieur des « espaces paysagers protégés mares et zones humides », il est interdit :

- La création de remblais,
- Les affouillements et exhaussements du sol,
- La réalisation de caves et sous-sols et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés,
- L'implantation de toute construction y compris les clôtures pleines.



Les espaces paysagers protégés participant à la gestion de l'eau de pluie

Des « espaces paysagers protégés participant à la gestion de l'eau de pluie », introduits par l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme ont été repérés sur le plan de zonage. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre paysager ou écologique.

À l'intérieur des « espaces paysagers protégés participant à la gestion de l'eau de pluie », sont autorisées uniquement :

- Les aménagements liés à la persévérance de la fonction hydraulique du site



Les espaces paysagers de grandes résidences

Des « espaces paysagers de grandes résidences », introduits par l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme ont été repérés sur le plan de zonage. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre paysager ou écologique.

Rappel :

Les plantations existantes devront être préservées et tout abattage d'arbre impliquera **un remplacement par**

un sujet dont le développement à terme sera équivalent. Sont exemptés de cette nécessité de compensation, les parcelles qui garantissent le maintien d'au moins 5 arbres existants par tranche de 100m² d'espace de pleine terre une fois le projet réalisé.

À l'intérieur des « espaces paysagers de grandes résidences » sont autorisées uniquement :

- Des locaux techniques, des éléments liés à des travaux de réhabilitation ou d'isolation des constructions existantes, des locaux vélos et des locaux d'ordures ménagères,
- Des abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 10 m²,
- Des aménagements nécessaires au stationnement et aux activités de loisirs et de plein air dans la limite de 30 % d'emprise au sol.

Dans le cadre des projets de renouvellement urbain, la surface des espaces paysagers de grandes résidences doit être reconstituée, si lors du projet de réaménagement les emprises des surfaces bâties et libres d'occupation étaient modifiées.



Les espaces cultivés et jardins partagés

Des « espaces cultivés et jardins partagés », introduits par l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme ont été repérés sur le plan de zonage. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre paysager ou écologique.

Rappel :

Les plantations existantes devront être préservées et tout abattage d'arbre impliquera **un remplacement par un sujet** dont le développement à terme sera équivalent. Sont exemptés de cette nécessité de compensation, les parcelles qui garantissent le maintien d'au moins 5 arbres existants par tranche de 100m² d'espace de pleine terre une fois le projet réalisé.

À l'intérieur des « espaces cultivés et jardins partagés », sont autorisées uniquement :

- Un local commun dans la limite de 20 m² d'emprise au sol par terrain.
- Les abris de jardin à condition que ce soient des constructions légères dans la limite de 6 m² d'emprise au sol par parcelle cultivée ou par terrain.

Les arbres remarquables



Des arbres remarquables sont identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. L'abattage de tout arbre remarquable n'est admis que pour des motifs liés à son état phytosanitaire, à son caractère dangereux, ou à des raisons techniques liées aux réseaux d'infrastructure souterrains.

Les alignements d'arbres à préserver



Des alignements d'arbres sont identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Ces alignements d'arbres doivent être conservés. Pour des raisons phytosanitaires avérées, en cas de travaux et/ou pour les besoins de projets de construction nécessitant des abattages d'arbres, des dérogations limitées pourront être accordées.

Les alignements d'arbres à créer



Au sein des alignements d'arbres à créer au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, des plantations d'alignement, d'espèces locales, doivent être réalisées.

La localisation des accès des véhicules est choisie, de façon à ne pas compromettre la plantation d'arbres d'alignement, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de voirie

3.2.2.3. Avis et commentaires d'Est Ensemble

Préalablement à la réponse aux six questions posées, la maîtrise d'ouvrage souhaite souligner le fait que les notions de patrimoine paysager, de paysage et d'espaces verts ont totalement imprégné les réflexions tout au long de la procédure d'élaboration du PLUi. Cela se traduit, comme il est justement indiqué dans plusieurs observations, dans les grands axes du PADD, notamment au niveau des thématiques « environnement, santé, énergie » et « paysages, patrimoine, citoyenneté ». Cela a permis de fixer un cap et des grands objectifs, qui ont été déclinés dans les documents réglementaires du projet de PLUi et qui seront le fil conducteur des futures procédures d'évolution du PLUi. Dans le projet de PLUi actuel, cette thématique se traduit réglementairement dans deux OAP thématiques « environnement » et « patrimoine et paysages », ainsi que dans l'ensemble des OAP « territoires » et sectorielles

communales et intercommunales et dans le règlement/zonage. Cependant, la maîtrise d'ouvrage, dans son souhait d'amélioration continue du futur PLUi, a pour objectif de renforcer la prise en compte de cette thématique dans les prochaines procédures d'évolution du PLUi, en s'appuyant sur une stratégie de revégétalisation du territoire en cours de lancement ainsi que sur une étude paysagère à venir, en lien avec des partenaires comme le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de Seine-Saint-Denis.

3.2.2.2.4. Appréciations de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte du souhait d'Est Ensemble d'améliorer en continu son PLUi autour des notions de patrimoine paysager, de paysage et d'espaces verts qui ont d'ailleurs totalement imprégné les réflexions tout au long de la procédure d'élaboration du PLUi.

3.2.2.2.5. Questions complémentaires de la commission d'enquête

Question n°1 :

Comment Est Ensemble envisage-t-il de concilier les aménagements le long du canal, comme les tours de 60 mètres en projet sur le Port de Noisy et les perspectives autour et depuis le canal mais également les vues lointaines sur le canal depuis la butte de Romainville ?

Avis et commentaires d'Est Ensemble :

Concernant la conciliation des aménagements le long du canal (dont les tours actuellement en projet sur le Port de Noisy) et les perspectives autour et depuis le canal, ainsi que les vues lointaines sur le canal depuis la butte de Romainville (et réciproquement), ces éléments sont inscrits dans la charte du canal de l'Ourcq, document réalisé en 2014 et régulièrement évalué et remis à jour afin de servir de guide pour les projets d'aménagement sur la Plaine de l'Ourcq.

Ainsi, dans le cadre de ces réflexions sur le projet stratégique de la Plaine de l'Ourcq, il a été identifié la nécessité de libérer des percées vers le canal, alors qu'historiquement, la ville tournait le dos au canal et celui-ci était bordé d'activités économiques qui ne le mettait pas en valeur, tant en terme fonctionnel que paysager. Les différents projets d'aménagement sont donc pensés afin de permettre ces porosités, notamment depuis l'ex-RN3, qui est parallèle au canal. Et de manière plus globale, ces percées visuelles nouvellement créées (ou prévues dans les projets et reportées dans les OAP « territoires » et « sectorielles » concernées) permettent de mettre en relation le canal et les côteaux boisés du plateau de Romainville.

En complément de ces percées visuelles, il est indiqué, dans le projet de PLUi (OAP « territoires » Plaine de l'Ourcq) une coupe de principe d'élargissement des berges du canal de l'Ourcq, afin de renforcer l'épaisseur paysagère du canal et de son environnement naturel et paysager immédiat. Cela vise notamment à pouvoir maintenir et même recréer dans certains cas, l'alignement d'arbres le long du canal. Celui-ci est un élément structurant du paysage, essentiel pour permettre la perception du canal depuis des points plus éloignés. En effet, l'infrastructure « canal » en elle-même est, par définition, au niveau du sol (et parfois même en contrebas par rapport aux parcelles à proximité), ce qui ne permet pas sa perception immédiate, en l'absence d'un élément de repère en hauteur.

Dans la même logique, et afin de constituer des repères visuels jalonnant l'ensemble du territoire de la Plaine de l'Ourcq, certains bâtiments remarquables historiques doivent être conservés et ont vocation à servir de points de repère. Et il en est de même des projets de tours, qui permettront d'identifier notamment de futurs lieux emblématiques de ce territoire, comme la gare du Grand Paris Express « Pont de Bondy », future centralité urbaine majeure.

En effet, dans le paysage de la métropole du Grand Paris, ce qui caractérise et constitue la qualité de la plupart des panoramas est la présence de points singuliers, constitués par des bâtiments, parfois eux-mêmes localisés sur des points hauts du territoire, dégagant les perspectives et permettant de prendre une certaine hauteur.

Ces objectifs d'aménagement de la Plaine de l'Ourcq et de renforcement des qualités paysagères de ce lieu ne sont pas, selon la maîtrise d'ouvrage, contradictoires, et la présence des OAP thématiques et « territoires » sur ce sujet sont des outils de négociation des projets, afin que ceux-ci intègrent ces objectifs et permettent leur mise en œuvre opérationnelle.

Appréciations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête a été très intéressée par les explications apportées par Est Ensemble.

Elle note que la charte du canal de l'Ourcq préconise une amélioration de la visibilité du canal de l'Ourcq comme un élément fort du paysage par la création de percées visuelles depuis et vers le canal et l'élargissement des berges du canal mais également par l'édification de repères visuels jalonnant le canal.

Elle considère également que le pôle multimodal constitué par la gare emblématique du Grand Paris Express « Pont de Bondy » mérite largement d'être associée à un de ces repères visuels jalonnant le canal.

Elle s'interroge néanmoins sur la nécessité de construire deux tours à moins de 200 mètres l'une de l'autre pour créer un repère visuel.

Elle s'inquiète également du risque de prolifération de telles tours le long du canal de l'Ourcq pouvant à terme avoir une incidence négative sur le grand paysage.

Question n°2 :

La commission souhaite qu'Est-Ensemble lui démontre, pour la préservation de la corniche des Forts notamment, que le classement en Espaces Paysager Protégé Boisé assure la même protection qu'un classement en Espace Boisé Classé.

Avis et commentaires d'Est Ensemble :

Concernant la corniche des Forts, de manière générale, celle-ci est repérée dans le PADD ainsi que dans les OAP thématiques et « territoires », afin de maintenir et renforcer le rôle naturel et écologique des côteaux du plateau de Romainville et de veiller à l'insertion urbaine et paysagère des constructions dans ce secteur.

De plus, dans la partie règlement/zonage, plusieurs niveaux de protection sont mis en place dans le projet de PLUi, afin de garantir réglementairement cet objectif de préservation et de valorisation de ces côteaux et de la corniche des Forts.

Tout d'abord, un zonage N strict a été mis en place sur les parties actuellement non urbanisées de ces côteaux, afin de les rendre réellement inconstructibles. Les règles de la zone N sont en effet très restrictives, avec des emprises au sol permises limitées à 10%, avec un plafond de 150 m² de surface de plancher, cette règle étant applicable à l'ensemble des constructions, sans aucune dérogation. La maîtrise d'ouvrage précise que ces règles en zones N sont globalement plus restrictives que les règles actuellement présentes dans les PLU communaux sur ce secteur.

En complément de cela, un travail d'identification des espaces boisés et des autres espaces paysagers a été réalisé, afin de pouvoir appliquer à ce secteur des protections paysagères au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Aussi, le projet de règlement/zonage prévoit la création d'espaces paysagers protégés et d'espaces paysagers protégés boisés, ventilés en fonction des caractéristiques actuelles et futures du secteur. Là aussi, la maîtrise

d'ouvrage précise qu'une grande partie de ce secteur ne faisait pas l'objet d'espaces boisés classés dans les PLU communaux.

Le choix de proposer dans le projet de PLUi des espaces paysagers protégés boisés plutôt que des espaces boisés classés, sur l'ensemble du territoire, a été pris au regard des caractéristiques de ces espaces boisés, qui ne sont pas des lieux d'exploitation forestière gérés dans cette logique, mais bien des espaces boisés urbains qui nécessitent une gestion particulière, avec pour objectif premier qu'il joue un rôle écologique dans la trame verte et bleue du territoire, et pour certains d'entre eux, un rôle social pour accueillir certains usages des habitants (promenades et activités clairement encadrées et délimitées physiquement). En effet, les modes de gestion et d'autorisation des espaces boisés classés ne paraissaient pas adaptés aux caractéristiques des espaces boisés présents sur le territoire d'Est Ensemble.

Ainsi, dans les espaces paysagers protégés boisés, les règles sont très encadrées, ces secteurs étant inconstructibles et le caractère boisé de ces lieux devant être maintenu, le défrichement y étant interdit. De plus, tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, autorisation à demander à l'autorité compétente en matière d'instruction du droit des sols, aujourd'hui les communes d'Est Ensemble.

Cependant, la maîtrise d'ouvrage, dans son souhait de garantir une protection optimale de ces secteurs, propose de renforcer encore cette protection. Ainsi, il est proposé que l'interdiction de défrichement soit réajustée, afin d'éviter toute ambiguïté, en indiquant que celle-ci s'applique à toute surface et sans plancher d'application, et que cela implique donc un rejet, de fait, de toute demande d'autorisation préalable de défrichement qui serait formulée. Il est également proposé de préciser que tous travaux, et notamment les coupes et abattages d'arbres, doit être clairement argumentée et s'inscrire dans une logique de gestion des espaces boisés concernés. Concernant le régime d'autorisation, le fait que l'autorité compétente soit la ville apparaît comme légitime, étant données les caractéristiques de ces espaces, et la maîtrise d'ouvrage estime que cela permet de rapprocher l'habitant de la prise de décision, en la fixant au niveau local, avec un suivi possible des acteurs locaux face à cela et la possibilité pour ceux-ci de constituer un recours s'ils estiment que la décision prise est insuffisamment justifiée.

Appréciations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête est satisfaite des informations fournies par Est Ensemble qui démontrent, pour elle, clairement que les protections prévues dans le PLUi vont bien plus loin que celles actuellement en vigueur dans les différents PLU communaux concernés.

Elle ne peut que se réjouir de la proposition du maître d'ouvrage visant à encore renforcer les dispositions afin de garantir une protection optimale de ces secteurs : réajustement de l'interdiction de défrichement, afin d'éviter toute ambiguïté, en indiquant que celle-ci s'applique à toute surface et sans plancher d'application, et que cela implique donc un rejet, de fait, de toute demande d'autorisation préalable de défrichement qui serait formulée.

Question n°3 :

La commission d'enquête souhaite savoir pourquoi le PLUi et notamment l'OAP « Patrimoine et paysages » n'a pas intégré ou au moins évoqué une « Charte de l'Arbre » comme celle élaborée par la commune de Bondy par exemple, qui semble-t-il est citée dans la carte des bonnes pratiques du SCOT métropole du Grand Paris ?

Avis et commentaires d'Est Ensemble :

Concernant le fait que la charte de l'arbre de Bondy, ainsi que les autres chartes de l'arbre des autres communes du territoire, n'ont pas été citées dans l'OAP « Patrimoine et

paysages », la maîtrise d'ouvrage propose de compléter ce point et d'y faire référence, en soulignant la qualité de cette approche locale, et d'ajouter ces documents dans les annexes informatives du PLUi, sous réserve de l'accord des villes concernées.

Cependant, étant donné ce qu'implique la mise en place de ce type de charte à l'échelle communale, et notamment les dispositifs d'accompagnement à la mise en œuvre de cette charte et du contrôle de son respect, et étant donné le fait que les compétences « instruction du droit des sols » et « voiries et espaces publics » sont des compétences communales, la maîtrise d'ouvrage n'a pas, à ce jour, souhaité « imposé » la mise en place à l'échelle territoriale, d'une charte de l'arbre d'Est Ensemble. Dans les prochains mois, dans le cadre de la mise en œuvre du PLUi, un travail de partage d'expériences des communes l'ayant mise en place vis-à-vis des communes n'en disposant pas sera engagé, ce qui pourrait conduire à la généralisation de ce genre de document qualitatif, sous condition de l'accord de l'ensemble des communes.

Appréciations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête ne peut qu'adhérer d'une part au fait que les différentes chartes de l'arbres soient citées et que leur qualité soit ainsi reconnue dans l'OAP « Patrimoine et paysages » et d'autre part qu'elles soient versées au PLUi en tant qu'annexes informatives.

La commission se félicite également de l'engagement pris par le maître d'ouvrage à faire partager par les communes qui s'en sont dotées, leur expérience dans la mise en œuvre de celle-ci avec les communes qui n'en sont pas dotées. Elle ne peut que souhaiter que cet échange conduise à la rédaction d'une charte de l'arbre au niveau d'Est Ensemble.

Question n°4 :

Pour la protection des alignements d'arbres est-il envisageable qu'un nouveau projet de construction, non déclaré d'intérêt général, doive s'adapter à la présence d'arbres existants plutôt que de compenser leur arrachage, ceci dans la logique ERC (Eviter, Réduire, Compenser) ?

Avis et commentaires d'Est Ensemble :

Concernant les alignements d'arbres, et plus largement les arbres de manière générale, la maîtrise d'ouvrage rappelle que leur préservation est l'un des objectifs politiques affichés dans le PADD. Concernant la protection réglementaire des alignements d'arbres, ceux repérés dans le projet de règlement/zonage du PLUi (à la fois ceux existants et ceux à créer) font l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et doivent être conservés. Les éventuelles dérogations limitées pouvant être accordées impliqueront quoiqu'il arrive de recréer cet alignement. De plus, la maîtrise d'ouvrage propose de prendre en compte les demandes de certaines communes, formulées dans leurs avis respectifs, afin d'ajouter des protections supplémentaires sur des alignements non repérés sur le zonage à ce jour. Enfin, la maîtrise d'ouvrage propose de réajuster la rédaction des règles concernant les arbres sur le territoire (au-delà des seuls arbres d'alignement), afin de clarifier davantage le principe de respect de la logique ERC (éviter/réduire/compenser). Cela permettra, en fonction des projets et lorsque cela est possible et souhaitable, de pouvoir orienter les pétitionnaires dans la logique de prise en compte plus forte des arbres sur une parcelle. Une réflexion sur la rédaction la plus adéquate est en cours par la maîtrise d'ouvrage, en lien avec le prestataire en charge de la rédaction du PLUi et les villes du territoire.

De plus, l'article L.350-3 du code de l'environnement, qui vise à protéger les allées et alignements d'arbres bordant les voies de communication, s'applique nonobstant le projet de PLUi. Cependant, suite à plusieurs demandes formulées par les personnes publiques associées et les populations, la maîtrise d'ouvrage propose de l'intégrer dans le règlement du PLUi, afin de réaffirmer clairement ce point.

Appréciations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête adhère pleinement à la position volontariste du maître d'ouvrage qui vise à clarifier davantage le principe de respect de la logique ERC (éviter/réduire/compenser) pour tous les arbres du territoire.

Elle trouve pertinent d'intégrer, dans le règlement du PLUi, un rappel de l'article L.350-3 du code de l'environnement qui vise à protéger les allées et alignements d'arbres bordant les voies de communication, afin de réaffirmer clairement l'importance de ce point.

Question n°5 :

Est-Ensemble a-t-il une position définitive sur le devenir de la friche « Busso » au Pré-Saint-Gervais ? La création d'une forêt urbaine sur cette friche est-elle envisageable ou non ?

Avis et commentaires d'Est Ensemble :

Concernant le devenir de la friche Busso, au Pré Saint-Gervais, la maîtrise d'ouvrage précise que la parcelle qui accueille encore les bâtiments des anciennes « salaisons Busso », Installation Classée pour la Protection de l'Environnement, est complètement artificialisée et ne présente pas de mixité fonctionnelle et sociale.

Sa requalification prévue apportera donc une importante contribution au processus de renouvellement urbain qui vise notamment, à assurer un parcours résidentiel à tous les Gervaisien, à garantir une mixité fonctionnelle et à améliorer le cadre de vie des habitants et des usagers.

Portant à 20% minimum l'obligation de pleine terre, son réaménagement s'inscrit ainsi dans la perspective de renaturation de la ville qui se met en œuvre sur l'ensemble du territoire avec notamment, la protection des cœurs d'îlots, la protection des alignements d'arbres et leur extension, la transformation des squares publics en jardin, la création de nouveaux jardins, mais aussi le travail sur les franges communes à Paris et au Pré Saint-Gervais par l'introduction d'une fonction écologique aux talus du périphérique qui bénéficiera directement aux gervaisiens.

La consultation en cours de 5 porteurs de projet s'inscrit dans cette perspective. Elle s'appuie à la fois sur une réalité urbaine, une commande politique et une association étroite des habitants et usagers.

Cette requalification a ainsi fait l'objet d'une concertation en 3 temps avec les habitants. Un premier temps qui était sur le recueil des attentes du réaménagement de la parcelle. Un deuxième temps qui a permis de recueillir les différentes demandes en vue de la consultation des aménageurs et un troisième temps sur la présentation des projets.

En complément, la maîtrise d'ouvrage rappelle que la production des ateliers de concertation menés par la ville du Pré Saint-Gervais a montré une diversité des approches et des attentes d'aménagement du site.

Suite à la présentation récente du travail des opérateurs consultés, il convient de préciser que l'ensemble des projets assurent un taux de pleine terre supérieur à 40%, allant même jusqu'à 60%, soit sur 2 900 m² de terrain. Également, l'ensemble des projets assurent sur cet espace libéré, la création d'un écosystème par l'introduction de différentes strates végétales et d'une diversité de la flore permettant le développement de la biodiversité et de participer à la lutte contre l'effet d'îlot de chaleur. Le programme immobilier, tel qu'envisagé à ce jour, sera également support d'une végétalisation productive et complémentaire aux espaces libres.

Le projet qui sera retenu, participera donc à la fois à la renaturation de cette friche et plus largement de ce quartier, à la problématique du parcours résidentiels de nombreux

gervaisiens ou travailleurs de la commune, à la reconstitution du tissu économique avec la création de locaux commerciaux et d'activités afin de prolonger et de renforcer l'offre du centre-ville du Pré Saint-Gervais.

Si la création d'une forêt urbaine sur ce site n'apparaît pas envisageable, la dimension environnementale est donc un axe fort du projet et l'objectif est bien de participer à la renaturation d'une partie du territoire d'Est Ensemble insuffisamment pourvu en espaces verts à ce jour.

De plus, la maîtrise d'ouvrage, dans son souhait d'amélioration continue du futur PLUi, a pour objectif de renforcer la prise en compte de cette thématique environnementale dans les prochaines procédures d'évolution du PLUi, en s'appuyant sur une stratégie de revégétalisation du territoire en cours de lancement ainsi que sur une étude paysagère à venir, en lien avec des partenaires comme le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de Seine-Saint-Denis. Une attention particulière est portée sur le territoire du faubourg (territoire le plus carencé en espaces verts), afin de travailler à l'amélioration significative de cette dimension.

Appréciations de la commission d'enquête :

Tout d'abord, la commission d'enquête regrette que la création d'une forêt urbaine sur ce site n'apparaisse pas envisageable car elle considère que cette création aurait été une expérience nouvelle, innovante et intéressante pour la requalification de friches industrielles.

Elle comprend cependant que la requalification prévue apportera une importante contribution au processus de renouvellement urbain qui vise notamment, à assurer un parcours résidentiel à tous les gervaisiens, à garantir une mixité fonctionnelle et à améliorer le cadre de vie des habitants et des usagers.

Elle note que les projets proposés par les opérateurs comportent des parts importantes de pleine terre (40 à 60 %) et contribuent à la revégétalisation de la commune du Pré Saint-Gervais largement carencée en espaces verts.

La commission d'enquête suggère que soient privilégiés les projets intégrant des concentrations d'espaces verts.

Question n°6 :

La commission d'enquête souhaite comprendre comment les contours des Espaces Paysagers Protégés ont été définis en particulier en zone pavillonnaire.

Elle se demande également quand ces espaces couvrent plus 35% de la surface d'une parcelle (Objectif de pleine terre) pourquoi limiter l'emprise au sol des constructions sur la partie restante ?

Avis et commentaires d'Est Ensemble :

Concernant les espaces paysagers protégés, une grande partie de ceux-ci est issue des PLU communaux actuellement opposables. Ceux nouvellement créés sur le territoire en zone pavillonnaire (essentiellement au niveau des cœurs d'îlots) l'ont été en lien avec les espaces relais identifiés dans le schéma de trame verte et bleue d'Est Ensemble. L'objectif a été, comme le demande le code de l'urbanisme, de décliner les objectifs environnementaux dans le règlement et le zonage du PLUi. Suite à certaines observations dans le cadre de l'enquête publique, la maîtrise d'ouvrage propose, sans remettre en cause la logique globale de ces espaces paysagers protégés, de réajuster à la marge certains d'entre eux, ceux présentant des caractéristiques particulières justifiant ce réajustement (voir annexes 2 et 3).

De plus, la maîtrise d'ouvrage indique que ce premier travail réalisé devrait être poursuivi dans la future procédure d'évolution du PLUi qui portera sur la thématique des espaces verts et du paysage.

Concernant la proposition de la commission d'enquête consistant en le fait qu'en cas d'espaces paysagers protégés sur plus de 35% de la surface d'une parcelle, il pourrait être intéressant de ne pas limiter l'emprise au sol des constructions sur la partie restante, la maîtrise d'ouvrage précise que dans la plupart des tissus pavillonnaires, l'objectif de pleine terre est compris entre 30% et 40% de la parcelle. En parallèle de cela, le coefficient d'emprise au sol peut varier, en miroir, entre 50% et 40% de la parcelle. Aussi, sur une parcelle qui serait couverte à 50% par un espace paysager protégé, ce qui est souvent le cas lors de la présence d'un espace paysager protégé de cœur d'îlot, il est donc possible de construire sur la moitié de parcelle restant et d'y appliquer sur cette partie environ 80% à 100% d'emprise au sol (en dehors des autres règles de constructibilité), ce qui répond à l'objectif de la mesure proposée par la commission d'enquête. Ainsi, la maîtrise d'ouvrage propose de ne pas modifier le dispositif réglementaire général des espaces paysagers protégés en l'état actuel de la situation, mais de faire une évaluation, dans les prochaines années, du dispositif mis en place, afin éventuellement de le réajuster si cela s'avérait nécessaire.

Appréciations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête est satisfaite des réajustements à la marges des espaces paysagers protégés proposés par le maître d'ouvrage dans les annexes 2 et 3 de son mémoire en réponse. Elle s'interroge sur la possibilité de généraliser ces ajustements pour les parcelles présentant les mêmes caractéristiques mais n'ayant pas fait l'objet d'observations dans le cadre de l'enquête.



3.2.3. Thème 3 : Les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) Généralités

Les différentes OAP

Les OAP du PLUI d'Est Ensemble relèvent de trois catégories :

- Les OAP « Thématiques », au nombre de 6 : « Organisation urbaine, grands projets et temporalités », « Habitat », « Economie et commerces », « Environnement accompagnée d'une annexe », « Mobilités » et « Patrimoine et paysages ».
- Des OAP « Territoires » qui concernent de vastes espaces, au nombre de 3 : « Plaine de l'Ourcq », « Faubourg » et « Parc des hauteurs ».
- Des OAP « Sectorielles ou intercommunales », au nombre de 25 qui portent sur des espaces délimités et généralement de faible superficie à échelle communale ou intercommunale.

L'objet des OAP : « Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements (Article L151-6 du code de l'urbanisme)

La portée des Orientations d'Aménagement et de Programmation :

Les travaux ou opérations réalisés dans les espaces des OAP de secteurs d'aménagement (à enjeux métropolitains ou à échelle communale, ou concernés par les OAP thématiques doivent être compatibles avec ces OAP

L'Articulation des OAP avec le règlement : Les orientations d'aménagement et de programmation sont, en règle générale, complémentaires au règlement. Toutefois, certaines de leurs dispositions peuvent se substituer à celles qui sont fixées dans le règlement dès lors que ce dernier le prévoit expressément.

En règle générale les OAP viennent compléter les dispositions réglementaires et peuvent être à cet égard plus contraignantes.

Ce thème regroupe les principales contributions déposées dans les registres d'enquêtes ou reçues par courrier :

12 contributions ont été inscrites sur le registre d'enquête dématérialisé et 7 contributions ont été déposées sur les registres papier des mairies ou du siège de l'enquête d'Est Ensemble à Romainville. Les déposants sont principalement des aménageurs et les communes.

Après des généralités qui concernent toutes les OAP, chaque catégorie d'OAP a fait l'objet d'un sous thème :

- **Sous thème « OAP Thématiques »**
- **Sous thème « OAP Territoire »**
- **Sous thème « OAP Sectorielles et intercommunales »**

3.2.3.1. Sous-thème relatif aux généralités

3.2.3.1.1. Analyse et synthèse des observations écrites et orales relatives à ce sous-thème

Mail 88 de M. REDON, Président de Environnement 93 qui écrit : « *Les dispositions substitutives aux dispositions réglementaires proposées en page 9 en « Articulation du règlement avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation », ne peuvent être admises.* ».

3.2.3.1.2. Synthèse des éléments du dossier relatifs à ce sous-thème

Le règlement – Introduction (page 9) :

Articulation du règlement avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), qu'elles soient thématiques ou sectorielles.

Les orientations complémentaires aux dispositions réglementaires

Les orientations d'aménagement et de programmation viennent compléter les dispositions réglementaires. Elles peuvent, par exemple :

- Préciser l'application spatiale de dispositions réglementaires écrites (par exemple, la localisation des destinations des constructions),
- Préciser les modalités de mise en œuvre de certaines règles (par exemple la modulation des hauteurs des constructions et des règles d'espaces libres selon leur localisation),
- Renseigner des sujets sur lesquels le règlement est muet.

Les projets sont, alors, à la fois compatibles avec les OAP et conformes au règlement.

Les orientations substitutives aux dispositions réglementaires

Les dispositions prévues dans une orientation peuvent être différentes de celles qui sont fixées par le règlement (implantation différente par rapport aux voies, aux *limites séparatives*, hauteur différente, ...).

Dans ce cas, ne pouvant pas appliquer l'orientation de façon complémentaire au règlement, les dispositions prévues dans l'orientation se substituent à celles qui sont fixées par le règlement de la zone considérée.

Les projets sont alors :

- Compatibles avec les OAP ;
- Conformes au règlement, sauf en ce qui concerne les orientations dont le contenu est contraire à celui fixé par les dispositions réglementaires.

3.2.3.1.3. Avis et commentaires d'Est Ensemble

Préalablement à la réponse aux deux questions posées, la maîtrise d'ouvrage souhaite préciser la logique qui a prévalu à la création des trois types d'OAP sur le territoire.

Tout d'abord, étant donnée l'échelle de réalisation d'un PLU intercommunal, en comparaison d'un PLU communal, et étant donnée la densité des informations présentes sur les différentes cartes du projet de PADD d'Est Ensemble, la maîtrise d'ouvrage a estimé pertinent de décliner et préciser le PADD au sein d'OAP thématiques. Celles-ci reprennent chacune des 5 grandes thématiques abordées dans le PADD et les abordent successivement, avec si besoin une nouvelle déclinaison en plusieurs cartes. L'objectif de ces OAP thématiques est double :

- Offrir une vision d'ensemble du territoire pour chaque thématique. Concernant plusieurs de ces OAP thématiques, comme indiqué à plusieurs reprises, la maîtrise d'ouvrage estime qu'il est nécessaire de consolider ce premier travail, dans le cadre des futures procédures d'évolution du PLUi.
- Rendre les orientations stratégiques opposables aux tiers, dans le cadre de la délivrance des autorisations d'urbanisme, en travaillant bien entendu à une échelle dézoomée mais permettant de recontextualiser chaque secteur du territoire par rapport à ses enjeux propres. Cela s'inscrit dans la dynamique d'urbanisme de projet et la volonté d'offrir les outils nécessaires à la discussion avec les pétitionnaires.

Ensuite, afin de maintenir une approche transversale des thématiques sur le territoire, la maîtrise d'ouvrage a souhaité réaliser des OAP « territoires », afin d'avoir une échelle intermédiaire entre les cartes à l'échelle intercommunale et les zooms précis à l'échelle d'un projet ou d'un quartier. Cette échelle intermédiaire s'appuie sur une réalité territoriale : le territoire d'Est Ensemble est composé de trois entités majeures différenciées par leur géographie et l'histoire de leur développement : la Plaine de l'Ourcq, le Faubourg et le Parc des Hauteurs. L'objectif, pour ces OAP, est d'avoir une vision stratégique et transversale du développement de chacun de ces territoires, en étant plus précis que les OAP thématiques

et en ayant la vertu de couvrir l'ensemble du territoire intercommunal avec des orientations transversales, sachant que les OAP sectorielles ne couvrent pas, elles, l'ensemble du territoire. Ces OAP « territoires » s'inscrivent elles aussi dans la dynamique d'urbanisme de projet avec la volonté d'offrir les outils nécessaires à la discussion avec les pétitionnaires.

Enfin, de manière plus classique, le projet de PLUi comporte un certain nombre d'OAP sectorielles :

- Certaines ne couvrent qu'une partie d'une unique commune (et étant le plus souvent issues des PLU communaux, avec tout de même un renforcement de la dimension environnementale) : les OAP sectorielles communales.
- Les autres se situent à l'articulation de plusieurs communes et ont été réalisées spécifiquement pour le PLUi : les OAP sectorielles intercommunales.

Ces différents outils, à différentes échelles, ont vocation à favoriser la qualité urbaine, paysagère et environnementale des projets, avec une approche qualitative pour compléter l'approche majoritairement quantitative du règlement/zonage.

3.2.3.1.4. Appréciations de la commission d'enquête

La commission d'enquête a bien compris le raisonnement du maître d'ouvrage qui l'a conduit à la création de trois types d'OAP sur le territoire : une logique d'urbanisme de projet et offrir les outils nécessaires à la discussion avec les pétitionnaires.

Elle note que les OAP thématiques sont la déclinaison des 5 grandes thématiques abordées dans le PADD en se fixant deux objectifs :

- Offrir une vision d'ensemble du territoire pour chaque thématique qui à l'issue de ce premier travail pourra être consolidée dans le cadre des futures procédures d'évolution du PLUi ;
- Rendre les orientations stratégiques opposables aux tiers.

La commission d'enquête note également que les OAP « territoires » permettent une approche transversale des thématiques en s'appuyant sur les trois entités majeures qui structurent le territoire : la Plaine de l'Ourcq, le Faubourg et le Parc des Hauteurs.

Enfin, la commission d'enquête constate que les OAP sectorielles intercommunales et communales sont des OAP opérationnelles comme celles créées dans les PLU communaux. Elle considère donc que ces différents outils permettent une approche qualitative et complètent l'approche majoritairement quantitative du règlement/zonage.

3.2.3.1.5. Questions complémentaires de la commission d'enquête

Question N°1 :

La commission souhaite savoir comment doit être interpréter cette disposition, en particulier, dans le cas où la hauteur prévue dans une OAP sectorielle est largement supérieure à la hauteur maximale de la zone de projet (UP) dédiée.

Dans la plupart des cas une OAP sectorielle a une zone de projet qui lui est associée, pourquoi n'avoir pas adapté le règlement de cette zone au besoin de l'OAP ?

Avis et commentaires d'Est Ensemble :

Concernant la disposition indiquant que « les projets doivent être conformes au règlement, sauf en ce qui concerne les orientations dont le contenu est contraire à celui fixé par les dispositions réglementaires », la maîtrise d'ouvrage souhaite préciser que cette règle avait été instaurée par le fait que sur certains projets, notamment des projets d'aménagement d'ensemble en cours de définition, il est parfois délicat de trop figer les règles avant que les projets soient suffisamment définis. Par exemple, dans le cas où une zone définit une hauteur donnée mais que pour des raisons de composition et d'intégration urbaines, il est souhaité

de permettre une sur hauteur en un point spécifique du projet, sans avoir défini précisément les contours exacts de cette zone de sur hauteur, l'inscription dans le règlement/zonage n'est parfois pas pertinente et il est plus opportun, selon la maîtrise d'ouvrage, d'indiquer ce principe dans une OAP sectorielle, sans pour autant augmenter la hauteur maximale dans le règlement.

Cependant, au regard de la fragilité juridique de la formulation présente dans le projet de PLUi, la maîtrise d'ouvrage propose de réajuster cette règle, en indiquant clairement, à chaque partie du règlement, les endroits où certaines OAP sectorielles (en citant précisément les OAP concernées) permettent de déroger à la règle générale inscrite dans le règlement/zonage, et de reporter également cette mention dans l'OAP concernée. Cette proposition permettrait de clarifier les choses et d'éviter toute ambiguïté et toute fragilité juridique

Appréciations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête trouve pertinente la proposition de la maîtrise d'ouvrage puisqu'elle permet à la fois d'assurer une sécurité juridique et d'éviter toute ambiguïté ou interprétation en clarifiant les choses.

Question n°2 :

Est ensemble peut-il préciser s'il existe une hiérarchisation des OAP entre elles, notamment entre une OAP généraliste comme « L'habitat » et une OAP opérationnelle « Sectorielles » ?

Avis et commentaires d'Est Ensemble :

Concernant la question de la hiérarchisation des OAP entre elles, elle n'est pas clairement exprimée dans le projet de PLUi à ce jour. Ainsi, la maîtrise d'ouvrage propose de préciser ce point, par l'ajout de paragraphes spécifiques dans les documents concernés.

Cependant, cette logique de hiérarchisation a bien été définie au moment de l'élaboration de ces OAP, en accord avec les villes. Ainsi, après avoir consulté le PADD et saisi les grandes orientations politiques du territoire, le pétitionnaire qui souhaite réfléchir à un projet sur sa parcelle doit dans un premier temps regarder si son terrain est inclus dans le périmètre d'une OAP sectorielle, sachant qu'il est, quoiqu'il arrive, inclus dans les OAP thématiques et « territoires ».

Ensuite, il doit consulter les OAP thématiques, afin de bien saisir les orientations thématiques qui s'appliquent au quartier dans lequel se trouve sa parcelle.

Il doit ensuite consulter les OAP « territoires », afin de bien saisir les orientations stratégiques qui s'appliquent au territoire au sein duquel se trouve sa parcelle.

Enfin, si son projet est inclus dans le périmètre d'une OAP sectorielle communale ou intercommunale, il doit prendre connaissance de manière précise des orientations de cette OAP qui s'imposent à son projet.

Par le fait que les OAP sectorielles sont forcément plus précises, au niveau spatial, que les OAP thématiques et « territoriales », le rapport de compatibilité s'avère bien entendu d'autant plus fort entre le projet et cette éventuelle OAP sectorielle, qui traite de toutes les thématiques.

La maîtrise d'ouvrage souhaite préciser également qu'un travail a été réalisé, pour veiller à ce que les différents types d'OAP ne soient pas contradictoires entre elles. Aussi, la question n'est pas simplement d'une hiérarchisation pour savoir quelle OAP l'emporte sur les autres, mais plutôt de constituer un guide pour se saisir de ces différentes OAP, l'objectif étant, au final, de respecter l'ensemble de celles-ci, dans un rapport de compatibilité du projet avec chacune d'elles.

Appréciations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête trouve judicieux de préciser la hiérarchisation des OAP par l'ajout de paragraphes spécifiques dans les documents concernés.

Elle regrette cependant qu'Est Ensemble n'ait que partiellement répondu à la question posée par la commission. En effet, le maître d'ouvrage décrit précisément la démarche d'un pétitionnaire dans une vision verticale (PADD, OAP « Thématiques », OAP « Territoire », OAP « sectorielle » et enfin le règlement), mais ne précise pas sa vision horizontale de la hiérarchisation des OAP « Thématiques » qui sans être contradictoires peuvent être parfois difficilement atteignables simultanément pour un pétitionnaire.



3.2.3.2. Sous-thème relatif aux OAP thématiques

3.2.3.2.1. Analyse et synthèse des observations écrites et orales relatives à ce sous-thème

- **Généralités**

Mail 73 de M. CITARELLA transmettant l'avis du CDOS 93 : « *Rendre plus sportives les OAP thématiques* :

Le CDOS 93 promeut une ville qui incite à la pratique de l'activité physique et du sport. Dans cette optique, et au vu des coopérations productives qu'il a entrepris avec Est-Ensemble, il souhaite que le PLUI d'Est Ensemble définisse, dans ses OAP thématiques, des axes de travail plus clairs en matière d'urbanisme sportif.

La rédaction d'une OAP spécifique aux APS ou, à défaut, l'intégration d'un chapitre concernant les APS dans l'OAP santé seraient tout à fait indiquées. Nous présentons, ci-après quelques éléments qui pourraient nourrir la réflexion et trouver, nous l'espérons, leur place dans les OAP thématiques du PLUI :

Nous recommandons que toute opération urbaine, lorsque cela présente un intérêt tangible, favorise le développement d'un environnement propice à la pratique de l'activité physique pour tous ».

- **Organisation urbaine, grands projets et temporalités**

Mail 103 de M. VANDEWALLE qui transmet un courrier de la Ville de Montreuil : « *OAP Organisation urbaine, grands projets et temporalités*

Les Murs à Pêches apparaissent dans leur totalité comme 'Grandes emprises d'infrastructure de transport », ce qui n'est pas le cas, ils ne sont impactés que par l'emprise du futur tramway et celle du SMR.

De même, pourquoi inclure le parc Montreau dans cette catégorie, ainsi que les secteurs pavillonnaires à l'extrême est de la commune, au nord et au sud du quartier du Morillon ? ».

- **Habitat**

Mails 43 et 95 et l'Obs n°14 du registre d'Est Ensemble et Obs du registre de Noisy-le-Sec de la SAS Acacia Aménagement : « *En qualité d'aménageur de la ZAC BOISSIERE ACACIA située à Montreuil, notre société a conclu un traité de concession d'aménagement en date du 30 mars 2012 avec la ville de Montreuil. L'Etablissement Public Territorial Est Ensemble s'est ensuite substitué à la Ville de Montreuil en tant que concédant, par avenant au traité de concession.*

Dans l'OAP Habitat (Page 18 — 2. Qualité de l'Habitat), Il est indiqué : « L'épaisseur des bâtiments en étage devra être inférieure à 14 mètres maximum, hors balcons, loggias double hauteur et éventuelles coursives, sauf pour les programmations spécifiques ou les terrains dont la configuration ne permet pas cela. »

Le territoire réglementé par le nouveau PLUi est constitué en grande majorité d'une typologie spécifique de parcelle étroite en lanière. Cette caractéristique tire son origine d'un passé agricole.

A l'image des murs à pêche de Montreuil où la proximité de pans verticaux exposés plein sud favorisaient la culture d'arbres fruitiers en les protégeant du gel en hiver, la morphologie de la ville s'est développée à partir d'un système économique basé sur l'horticulture et la villégiature.

Adaptés à l'étroitesse des parcelles, les bâtis viennent s'implanter dans la largeur, développant des façades aveugles en limite mitoyenne et ouvertes sur rue et le fond de la parcelle.

Dans une logique de préservation patrimoniale, il apparaît pertinent de limiter l'épaisseur des nouvelles constructions de logement à 14 mètres dans le tissu existant. Cette dimension maximale permet de développer des situations traversantes tout en s'insérant harmonieusement dans la ville historique.

Cependant, la Zone d'Aménagement Concerté, et plus particulièrement celle de Boissière-Acacia propose un nouveau tracé. Le plan conçu par l'agence Louis Paillard offre de vastes îlots urbains pour répondre aux demandes d'un « territoire fort en développement » puisque le « Programme Local d'Habitat a fixé un objectif ambitieux de développement de l'offre neuve sur le territoire (objectif fixé à 2800 logements par an à l'horizon de 2030) » (extrait 1.OAP thématiques page 5)

Dans la ZAC, le découpage parcellaire n'est donc plus dicté par une logique de rendement agricole mais bien par un objectif de développement de logements ambitieux, incompatibles avec une typologie de parcelle en lanière.

Les grands îlots urbains minimisent les situations de mitoyenneté et offre à l'inverse des possibilités de typologie de bâtiment différentes, ouvertes sur chacune de leur façade.

Afin de répondre aux exigences du volet « Qualité de l'habitat » de l'OAP, et plus particulièrement de l'obligation de la double orientation à minima pour un logement T3, une typologie de « plot » a été étudiée. L'analyse que vous trouverez ci-joint illustre la qualité d'usage et d'éclairage d'un plot de 22 mètres de côté par comparaison avec un bâtiment linéaire tel que représenté dans la section 1.OAP Thématique page 18.

Bien que plus épais, le plot, déjà réalisé dans le cadre des opérations précédentes, permet de concevoir des logements d'angle ayant un large accès au premier jour tout en respectant les différentes préconisations de l'OAP.

Nous interrogeons donc ici l'épaisseur maximale exigée par l'OAP dans le contexte de la ZAC Boissière Acacia.

Si nous admettons que cette limite de profondeur à 14 mètres est liée à l'existence d'une typologie historique de parcelle à lanière, elle-même résultant d'une économie particulière, peut-on questionner son application sur le nouveau tracé de la ZAC ?

De la même manière, si cette limite de profondeur à 14 mètres est liée à une qualité d'habitat et d'éclairage tel que définit la page 18 de l'OAP Thématique, peut-on autoriser le recours à un plot de 22 mètres de cotés ? ».

Obs n°6 d'un ANONYME sur registre de Montreuil qui a écrit : « Au sujet de l'OAP Habitat, il reprend l'OAP « qualité de l'habitat » du PLU Montreuil ; mais avec une portée amoindrie car elle en exonère le logement social :

Pourquoi différencier le logement social en termes de qualité du bâti ?

L'exonération de la règle d'une épaisseur des bâtiments de 14 m maxi permettra des bâtiments beaucoup plus massifs, ce qui va à l'encontre de la qualité du bâti ».

Mail 103 de M. VANDEWALLE qui transmet un courrier de la Ville de Montreuil : « OAP Qualité de l'Habitat

Enlever la disposition obligeant à avoir des façades plus hautes que larges en zone UH, cette disposition contraint de manière trop forte la typologie des constructions, à des bandes de maisons de ville, dans une zone UH où la constructibilité est déjà très encadrée.

Il faut enfin rajouter dans cette OAP un renvoi vers l'OAP Environnement (concernant le traitement des espaces verts et de l'éclairage extérieur) ».

- « **Economie et commerces** »

Mail 103 de M. VANDEWALLE qui transmet un courrier de la Ville de Montreuil : OAP Activités

L'OAP permet de créer des locaux d'activités, mais ils ne sont pas protégés d'une transformation en logements par un PC modificatif ultérieur. Il faudrait trouver un moyen d'y remédier ».

- « **Environnement** »

Mails 43 et 95 et l'Obs n°14 du registre d'Est Ensemble et Obs du registre de Noisy-le-Sec de la SAS Acacia Aménagement : L'OAP Environnement (Page 66 - 3. Energie et climat)

La rédaction de la phrase introductive de la partie relative aux grands projets d'aménagements qui indique «il est proposé d'exiger une exemplarité environnementale » nous apparait ambiguë dans le cadre d'une OAP.

Par ailleurs, ces exigences complémentaires qui s'appliqueraient au sein des périmètres de ZAC représentent des coûts travaux supplémentaires non négligeables pour les constructeurs (demande de labélisation de « bâtiment Biosourcé » niveau 1 ou 2) et risquent d'impacter les objectifs de constructibilité fixés pour la ZAC (augmentation du coefficient de pleine terre).

Ainsi, ces exigences supplémentaires viendraient modifier l'équilibre économique de ZAC déjà engagées comme c'est le cas pour la ZAC Boissière Acacia ».

Obs n°7 du registre de Montreuil Mairie de Montreuil qui écrit : « Cf. avis de la ville sur le projet et souhaite évoquer certains points : L'OAP environnement : difficile d'application ; mériterait d'être reformulée et précisée ».

Mail 103 de M. VANDEWALLE qui transmet un courrier de la Ville de Montreuil : « OAP Environnement.

Cette OAP mérite d'être précisée. Elle comporte un grand nombre d'orientations dont il est difficile de percevoir l'application dans l'instruction des permis de construire, ou fait écho à des dispositions qui sont également transcrites dans le plan de zonage ou le règlement. Des dispositions viennent de plus en contradiction avec le règlement, ou sont beaucoup trop précises. Par exemple, des règles sont édictées sur les certifications demandées, alors que des règles relatives au même sujet ont été introduites dans le règlement. La règle de distance entre bâtiments préconisée est de $L=H$, alors que d'autres dispositions, par exemple une distance $L=H/2$, existent dans le règlement.

L'OAP s'apparente plus à un cahier de préconisations ou des charges techniques. Par exemple, l'OAP va jusqu'à régler la pente des toitures en fonction de leur orientation et la répartition des pièces en fonction de leur utilisation. Ces indications sont trop précises pour le développement de projets immobiliers, d'autant plus qu'elles sont édictées d'une manière plus adaptée à des projets de construction de maisons individuelles, dans un tissu moins dense.

Annexe de OAP Thématique Environnement.

Le statut de cette annexe n'est pas bien défini. Les orientations relèvent-elles d'une OAP ? Ou est-ce que ce ne sont que des préconisations ? Le document devrait ainsi soit être intégré à l'OAP Environnement soit être renvoyé en annexe du PLUi. Il pourrait être également supprimé du PLUi et être intégré aux différentes chartes conventionnelles d'encadrement des promoteurs ».

- « **Mobilités** »

Aucune contribution ne traite spécifiquement et uniquement de ce sujet.

- « Patrimoine et paysages ».

Concernant cette OAP, il convient de se reporter au thème 2 « Patrimoine bâti et patrimoine paysager » qui traite plus globalement de cette problématique et donc de cette OAP.

3.2.3.2.2. Synthèse des éléments du dossier relatifs à ce sous-thème

Concernant les OAP « Thématiques », la commission d'enquête a considéré qu'il n'était pas opportun d'essayer d'en faire une synthèse ou de les reprendre in extenso sans alourdir excessivement le document. Il convient donc de se reporter au dossier d'enquête.

3.2.3.2.3. Avis et commentaires d'Est Ensemble

Préalablement à la réponse aux cinq questions posées, la maîtrise d'ouvrage souhaite rappeler la logique qui a prévalu à la création de ces OAP thématiques sur le territoire.

La maîtrise d'ouvrage, en accord avec les villes du territoire, a proposé de créer des OAP thématiques reprenant et déclinant les thématiques abordées dans le PADD, en décomposant chacune d'elles en plusieurs cartes, si besoin.

Cela a permis que le projet de PLUi propose une vision territoriale de chaque thématique, en lien avec les politiques publiques intercommunales et communales, en s'appuyant notamment sur certaines OAP thématiques existantes dans les PLU communaux. Comme indiqué à plusieurs reprises, la maîtrise d'ouvrage estime qu'il est nécessaire de poursuivre ce travail et de l'affiner sur l'ensemble du territoire, dans le cadre des futures procédures d'évolution du PLUi.

De plus, ces OAP thématiques constituent des outils nécessaires à la discussion avec les pétitionnaires, dans la logique d'urbanisme de projet prévu par les récentes lois en matière d'urbanisme

3.2.3.2.4. Appréciations de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend note de ce rappel et n'a pas de complément à apporter à son appréciation exprimée ci-dessus si ce n'est que les OAP « territoires » permettent une approche transversale des thématiques en s'appuyant sur les trois entités majeures qui structurent le territoire : la Plaine de l'Ourcq, le Faubourg et le Parc des Hauteurs.

3.2.3.2.5. Questions complémentaires de la commission d'enquête

Question n°1 :

L'Etablissement Public Territorial Est Ensemble s'étant substitué à la Ville de Montreuil en tant que concédant, par avenant au traité de concession d'aménagement avec la SAS Acacia Aménagement, l'aménageur de la ZAC BOISSIERE ACACIA, la commission demande la raison pour laquelle Est Ensemble n'a pas rédigé l'OAP en cohérence avec le projet d'aménagement de la ZAC et a autorisé des dérogations aux OAP thématiques s'y appliquant.

Avis et commentaires d'Est Ensemble :

Concernant le fait que les OAP portant sur le secteur de la ZAC Boissière Acacia ne permettent pas, selon le porteur de projet, au projet d'aménagement de la ZAC d'assurer le rapport de compatibilité avec celles-ci, la maîtrise d'ouvrage confirme que plusieurs règles, notamment concernant l'OAP « environnement » et l'OAP « habitat », nécessitent d'être réajustées. En effet, ces OAP thématiques ont été rédigées dans une logique d'ensemble et le calendrier de réalisation du PLUi n'a pas permis d'affiner ces OAP autant que nécessaire, concernant les grands projets d'aménagement portés par Est Ensemble et les villes du territoire. Ainsi, au moment de l'arrêt du projet, la maîtrise d'ouvrage a réalisé un travail de sensibilisation des villes et des aménageurs, afin de leur demander de mettre à profit les

périodes des trois mois de consultation des villes membres et des Personnes Publiques Associées et de l'enquête publique, pour effectuer une relecture très attentive et précise du projet de PLUi afin de pouvoir poursuivre son ajustement.

Suite aux différentes remarques des partenaires, la maîtrise d'ouvrage propose de réajuster la plupart des dispositions qui posent problème, notamment concernant les formes urbaines, afin de s'assurer du maintien des équilibres économiques des ZAC et de la faisabilité du projet. Des temps de travail réguliers se sont tenus (et se tiennent encore actuellement) sur l'ensemble des projets de ZAC, pour valider collectivement les évolutions nécessaires et garantir la faisabilité effective des projets.

La maîtrise d'ouvrage précise tout de même qu'elle propose de maintenir les dispositions en matière de performances environnementales et énergétiques (notamment l'atteinte de l'équivalent E3C1 en matière énergétique), afin d'inscrire le territoire dans une dynamique plus vertueuse, face au défi climatique devant lequel nous nous trouvons collectivement aujourd'hui.

Appréciations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête observe que le maître d'ouvrage a bien intégré cet aspect ceci bien avant l'enquête publique, la problématique de la cohérence entre les OAP et les ZAC et que certaines dispositions des OAP notamment thématiques doivent être ajustées pour assurer l'équilibre économique de certaines ZAC.

Elle apprécie l'attitude proactive d'Est Ensemble qui a mis à profit la période des trois mois de consultation (MRAe, PPA ...) pour réunir les différents acteurs des ZAC afin d'affiner conjointement les corrections nécessaires du projet de PLUi avant son approbation.

La prise en compte de l'environnement étant un objectif fort du projet de PLUi, la commission d'enquête ne voit pas d'inconvénients au fait de maintenir les dispositions en matière de performances environnementales et énergétiques, notamment l'atteinte de l'équivalent E3C1 en matière énergétique.

Question n°2 :

A la connaissance d'Est Ensemble, existe-t-il un moyen légal ou réglementaire, pour empêcher que des locaux d'activités, créés dans le cadre d'une OAP ne puissent pas être transformés en logements par un permis de construire (PC) modificatif ultérieur ?

Avis et commentaires d'Est Ensemble :

Concernant ce point, le projet de PLUi a inscrit des linéaires de rez-de-chaussée commerciaux ou actifs, selon les cas, afin d'obliger l'implantation de certaines activités en bordure des voies. De plus, le projet de PLUi vise à éviter au maximum (sauf cas bien identifiés) l'implantation de logements à l'alignement des voies. En effet, cette configuration ne paraît pas souhaitable, dans la majorité des cas.

Ainsi, dans le cas où un linéaire d'obligation de création d'un rez-de-chaussée actif ou d'activités, ou un autre dispositif réglementaire de ce type existe, le changement de destination (par déclaration préalable) doit être refusé.

Au-delà de la règle, qui ne garantit pas l'occupation effective des rez-de-chaussée par des activités ou autres (hors logements), la maîtrise d'ouvrage, dans le cadre de ses autres compétences, réfléchit actuellement aux conditions d'accompagnement qu'il faudrait réunir afin de faciliter la mise en œuvre effective de la politique de rez-de-chaussée actifs portée au niveau du territoire. Ce point dépasse le cadre strict du PLUi et demeure bien un outil complémentaire pour donner toute son opérationnalité au projet de PLUi.

Appréciations de la commission d'enquête :

En premier lieu, la commission d'enquête considère que le maître d'ouvrage n'a fourni qu'une réponse partielle à la question posée puisqu'il se limite à traiter les rez-de-chaussée actifs. En effet, la même problématique peut exister notamment en zone mixte où des bureaux pourraient être transformés en logements.

Dans un second temps, elle encourage Est Ensemble à se saisir de la globalité de la problématique et à continuer à réfléchir aux conditions d'accompagnement nécessaires même si le futur outil élaboré dépasse le cadre strict du PLUi.

Question n°3 :

Pour quelles raisons techniques et/ou financières avoir différencié le logement social en termes de qualité du bâti en l'exonérant notamment de la règle d'épaisseur pour les bâtiments de 14 m maxi dans l'OAP « Habitat » ?

Avis et commentaires d'Est Ensemble :

Concernant le fait d'exonérer le logement social des orientations de l'OAP « Habitat », sur la dimension « qualité de l'habitat », il s'avère que la maîtrise d'ouvrage n'avait pas pour objectif initial de l'écrire ainsi et que cela constitue une erreur matérielle. La maîtrise d'ouvrage, porteuse du souhait que la qualité des logements soit aussi une priorité au sein du logement social, propose de modifier l'OAP « Habitat » en ce sens. Un travail d'analyse des éventuelles dispositions ayant un impact trop fort sur l'équilibre économique des projets de logements sociaux, sur lesquelles une dérogation pourrait être maintenue, est en cours. Cependant, ces dérogations devraient être très limitées en nombre (de l'ordre de 2 ou 3 a priori). Et concernant la règle d'épaisseur des bâtiments, suite à de nombreuses remarques, la maîtrise d'ouvrage propose de la réécrire, afin de garantir son opérationnalité et d'exonérer certains cas, notamment en cas de projet d'ensemble ayant un parti d'urbanisme favorisant les porosités en cœur d'ilots, comme dans la ZAC Boissière-Acacia ou le long du canal de l'Ourcq, pour les parcelles les moins profondes.

Appréciations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête apprécie le souhait d'Est Ensemble de ne pas différencier la qualité de l'habitat entre le logement social et les autres types de logements. Elle note également l'engagement de la maîtrise d'ouvrage de corriger cette différence de traitement qu'elle décrit comme une erreur matérielle.

De plus, elle remarque la bonne volonté du maître d'ouvrage quand il envisage d'introduire des dérogations (de l'ordre de 2 ou 3 a priori).

Enfin, la commission d'enquête observe favorablement l'attitude positive d'Est Ensemble quand il envisage d'exonérer de la règle de l'épaisseur des bâtiments, certains projets répondant à des critères précis qu'il expose clairement.

Question n°4 :

Pour ne pas modifier l'équilibre économique des ZAC en cours de réalisation est-il envisageable d'exonérer celles-ci des exigences supplémentaires introduites par le futur PLUi ?

Avis et commentaires d'Est Ensemble :

Suite aux différentes remarques des partenaires, la maîtrise d'ouvrage propose de réajuster la plupart des dispositions qui posent problème, notamment concernant les formes urbaines, afin de s'assurer du maintien des équilibres économiques des ZAC et de la faisabilité du projet. Des temps de travail réguliers se sont tenus (et se tiennent encore actuellement) sur l'ensemble des projets de ZAC, pour valider collectivement les évolutions nécessaires et garantir la faisabilité effective des projets.

La maîtrise d'ouvrage précise tout de même qu'elle propose de maintenir les dispositions en matière de performances environnementales et énergétiques (notamment l'atteinte de l'équivalent E3C1 en matière énergétique), afin d'inscrire le territoire dans une dynamique plus vertueuse, face au défi climatique devant lequel nous nous trouvons collectivement aujourd'hui.

Appréciations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête accueille favorablement les souhaits et les engagements du maître d'ouvrage de garantir la faisabilité effective des projets.

Question n°5 :

La commission souhaiterait savoir quelle est la raison pratique pour laquelle l'OAP « Environnement » comporte une annexe dont les dispositions sont de même nature que celle de cette OAP. De manière complémentaire, elle souhaiterait connaître le statut juridique de cette annexe en termes d'opposabilité ?

Avis et commentaires d'Est Ensemble :

Concernant l'annexe de l'OAP « Environnement », celle-ci avait été réalisée afin d'avoir des éléments de recommandation sur des sujets qui concernent plutôt l'aménagement des espaces publics et la gestion des espaces, en complément des éléments prescriptifs de l'OAP « Environnement » en elle-même. Ainsi, dans le projet de PLUi, cette annexe n'avait pas vocation à avoir un statut juridique d'opposabilité aux autorisations d'urbanisme.

Cependant, afin de faciliter la compréhension du projet de PLUi et le rôle des différents documents, la maîtrise d'ouvrage propose que ce document soit renommé « guide des bonnes pratiques environnementales » et qu'il soit inclus dans les annexes informatives Est Ensemble, avec également le référentiel aménagement durable réalisé par Est Ensemble.

Appréciations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête approuve la proposition du maître d'ouvrage de renommer l'annexe de l'OAP « Environnement » en « Guide des bonnes pratiques environnementales » et de le renvoyer dans les annexes informatives.

En effet, cela permettra de lui donner un rôle informatif conforme au souhait initial de la maîtrise d'ouvrage.



3.2.3.3. Sous-thème relatif aux OAP Territoires

3.2.3.3.1. Analyse et synthèse des observations écrites et orales relatives à ce sous-thème

Aucune contribution ne traite spécifiquement et uniquement de ce sujet.

3.2.3.3.2. Synthèse des éléments du dossier relatifs à ce sous-thème

Concernant les OAP « Territoires », la commission d'enquête a considéré qu'il n'était pas opportun d'essayer d'en faire une synthèse ou de les reprendre in extenso sans alourdir excessivement le document. Il convient donc de se reporter au dossier d'enquête.

3.2.3.3.3. Avis et commentaires d'Est Ensemble

Ce sous-thème n'appelle pas de question de la commission d'enquête. Cependant, il apparaît important de préciser que la maîtrise d'ouvrage, en accord avec les villes membres, a souhaité se doter d'OAP transversales spécifiques et d'échelle intermédiaire entre les cartes à l'échelle intercommunale et les zooms précis à l'échelle d'un projet ou d'un quartier. Cette échelle intermédiaire s'appuie sur une réalité territoriale : le territoire d'Est Ensemble est composé de trois entités majeures différenciées par leur géographie et l'histoire de leur développement : la Plaine de l'Ourcq, le Faubourg et le Parc des Hauteurs. Chacun de ces territoires présentent des caractéristiques différentes des autres et il semble pertinent, en termes de développement urbain et afin de veiller à respecter les identités locales, de s'appuyer sur ce type de caractéristiques.

L'objectif, pour ces OAP, est d'avoir une vision stratégique et transversale du développement de chacun de ces territoires, en étant plus précis que les OAP thématiques et en ayant la vertu de couvrir l'ensemble du territoire intercommunal avec des orientations transversales, sachant que les OAP sectorielles ne couvrent pas, elles, l'ensemble du territoire.

Ces OAP « territoires » s'inscrivent elles aussi dans la dynamique d'urbanisme de projet avec la volonté d'offrir les outils nécessaires à la discussion avec les pétitionnaires.

3.2.3.3.4. Appréciations de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend bonne note de ces éléments qu'Est Ensemble a déjà exposés précédemment.

3.2.3.3.5. Questions complémentaires de la commission d'enquête

Sans objet

3.2.3.4. Sous-thème relatif aux OAP Sectorielles ou Intercommunales

3.2.3.4.1. Analyse et synthèse des observations écrites et orales relatives à ce sous-thème

- **OAP Faubourg-Fraternité-Coutures (Montreuil / Bagnolet)**

Mail 74 de la société SOREQA aménageur qui déclare : « Nous sommes aménageur de la ZAC de la Fraternité à Montreuil et souhaitons porter à votre attention un élément patrimonial au sein de celle-ci ». (Les éléments de ce mail ont été traités dans le thème 2).

Mail 101 de M. RIVIERE pour COGEDIM qui écrit : « Plan Local d'Urbanisme intercommunal - Enquête publique - Observations sur le projet de PLUi

Les établissements publics territoriaux Est Ensemble, Grand-Orly Seine Bièvre, Plaine Commune et la ville de Paris, avec l'appui de la Banque des Territoires, ont choisi d'accompagner, d'amplifier et d'orienter la dynamique de l'Est métropolitain, en s'associant au sein de « l'Arc de l'innovation ».

Parmi les appels à projets organisés par l'Arc de l'innovation, une consultation portait récemment sur la cession et le redéveloppement d'un site de 6.000 m², dont la commune de Montreuil et l'EPF Ile-de-France sont propriétaires, au sein de la ZAC de la Fraternité, à Montreuil (l'îlot « Volpelier »).

Au mois de février 2019, le projet « Le Village du réemploi » porté par la société Altarea Cogedim et conçu par les architectes Nicolas Reymond et Julien Joly a été désigné lauréat de cette consultation.

Ce projet, qui s'inscrit dans l'opération d'aménagement réalisée par la SOREQA au sein de la ZAC de la Fraternité, ambitionne de réhabiliter l'îlot, tout en conservant son allure faubourienne caractéristique. Il s'agit en effet de concilier la réhabilitation de bâtiments présentant un intérêt patrimonial et la réalisation d'immeubles neufs, dans le respect de l'esprit de la venelle montreuilloise.

Notre programmation porte plus précisément sur :

- *Le « Village du réemploi » développant une surface de 1850 m² environ consacrée à l'économie sociale et solidaire, grâce à l'implantation de plusieurs entreprises dont la coordination sera assurée par « La Collecterie » et « Emmaüs Alternative » (il s'agira de la plus grande surface dédiée au réemploi sur le périmètre de Paris et de sa petite couronne).*
- *Environ 62 logements en accession.*
- *Environ 37 logements locatifs sociaux, dont une partie adaptée aux familles monoparentales.*
- *Environ 18 logements en coliving.*

La SDP à destination d'habitation étant, au total, de 8.237 m² environ.

Cependant, le projet de PLUi actuellement à l'enquête publique modifie la réalisation du projet tel que remporté dans le cadre de l'appel à projet et pour lequel nous avons conclu une promesse de vente avec l'EPF Ile-de-France le 9 octobre 2019.

Différentes règles du PLUi remettraient en cause le projet, à savoir :

- *Règle de prospect : Le PLU prévoit de se retraiter de L=H/2. Cependant, le PLUi et plus précisément l'OAP habitat recommande d'appliquer la règle du L=H. De plus, une distance minimale de 8 m entre deux bâtiments est demandée et est en contradiction avec la conservation des bâtiments existants qui ne peuvent respecter cette distance, notamment au regard du gabarit de la venelle traversant l'îlot Volpelier ;*
- *Patrimoine : Le PLU prévoit la conservation/réhabilitation de certains bâtiments existants identifiés dans l'annexe patrimonial, cependant le PLUi semble indiquer que la majorité*

de l'emprise foncière de l'îlot Volpelier est classée en Patrimoine remarquable, Protection forte qui n'autoriserait que des extensions et des démolitions partielles ;

- Attiques : Le PLU autorise les attiques sans contraintes de retrait, là où le PLUi impose un retrait de 2,5m ;
- Stationnement : Les règles ont été modifiés et augmentent le nombre de stationnement à prévoir par rapport au PLU.

S'il est plus généralement et respectueusement demandé à l'EPT Est-Ensemble de revoir les dispositions d'urbanisme prévues à l'aune du projet retenu par la commune de Montreuil à l'issue de la consultation, il pourrait être utilement envisagé de faire application des dispositions de l'article R.151-8 du code de l'urbanisme.

Dans sa rédaction issue du décret du 28 décembre 2015 d'application de la loi ALUR, ce texte permet en effet de soumettre un site déterminé à une OAP sectorielle dite de « secteur d'aménagement », sans règlement, à la double condition, d'une part, qu'elle comporte « un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur » et, d'autre part, qu'elle porte sur « 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ; 2° La mixité fonctionnelle et sociale ; 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ; 4° Les besoins en matière de stationnement ; 5° La desserte par les transports en commun ; 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux »

Compte tenu de la spécificité de l'îlot Volpelier et puisque la commune de Montreuil dispose d'une excellente connaissance du projet de redéveloppement prévu (qu'elle a retenu à l'issue de la consultation organisée par l'Arc de l'innovation), il nous semble opportun :

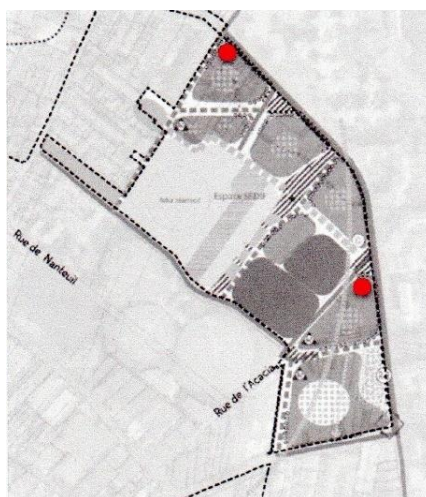
- D'utiliser pleinement les nouveaux outils offerts par la loi ALUR du 24 mars 2014 pour promouvoir un « urbanisme de projet »,
- De distraire l'îlot Volpelier de l'OAP « Faubourg Fraternité-Coutures »,
- Et de créer une OAP d'aménagement, non couverte par le règlement du PLU, illustrée par un schéma d'aménagement, et reprenant les 6 thématiques précitées. A noter que le rapport de présentation pourrait utilement expliciter les raisons d'être, telles que précitées, de cette OAP de secteur d'aménagement ».

• OAP Boissière à Montreuil

Mails 43 et 95 et l'Obs n°14 du registre d'Est Ensemble et Obs du registre de Noisy-le-Sec de la SAS Acacia Aménagement : « En qualité d'aménageur de la ZAC BOISSIERE ACACIA située à Montreuil, notre société a conclu un traité de concession d'aménagement en date du 30 mars 2012 avec la ville de Montreuil. L'Etablissement Public Territorial Est Ensemble s'est ensuite substitué à la Ville de Montreuil en tant que concédant, par avenant au traité de concession.

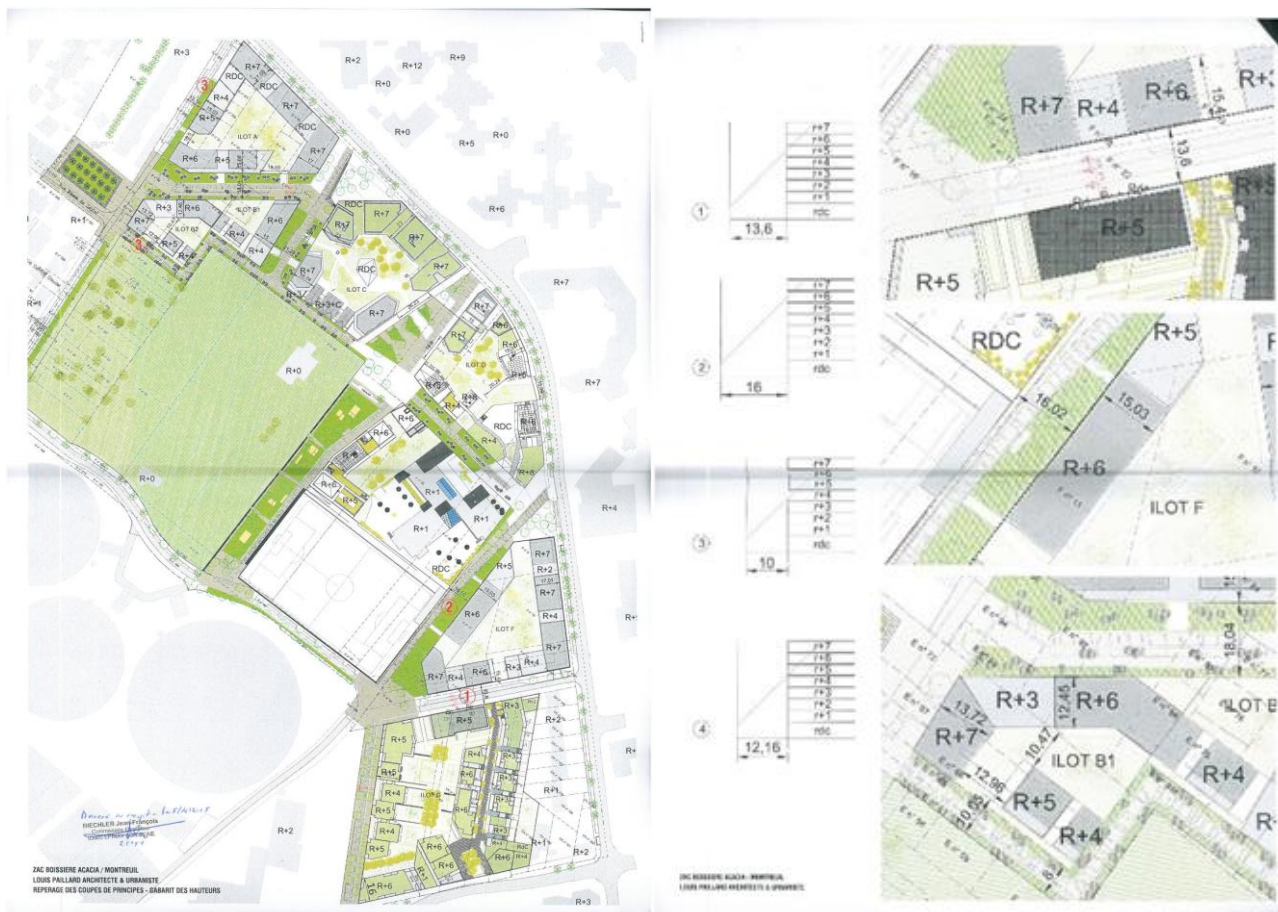
OAP Boissière - Cartographie de l'OAP Boissière (Pages 78 et 79)

Afin d'être cohérent avec le plan masse directeur de la ZAC, il apparaît nécessaire d'ajouter des « émergence possible du bâti (R+7 maximum) » à la cartographie de l'OAP tel que repéré sur le schéma ci-dessous :



● Emergence possible du bâti à ajouter

Ces émergences sont justifiées par le plan masse de la ZAC :



D'autre part, les orientations applicables à la bande bâtie existante le long du boulevard de la Boissière, localisée entre la future rue du 17 octobre 1961 et la rue de Rosny, mériteraient d'être clarifiées. La limitation de hauteur à R+3 maximum y est représenté de manière ponctuelle et non continue sur l'ensemble du linéaire ce qui pourrait porter à confusion.

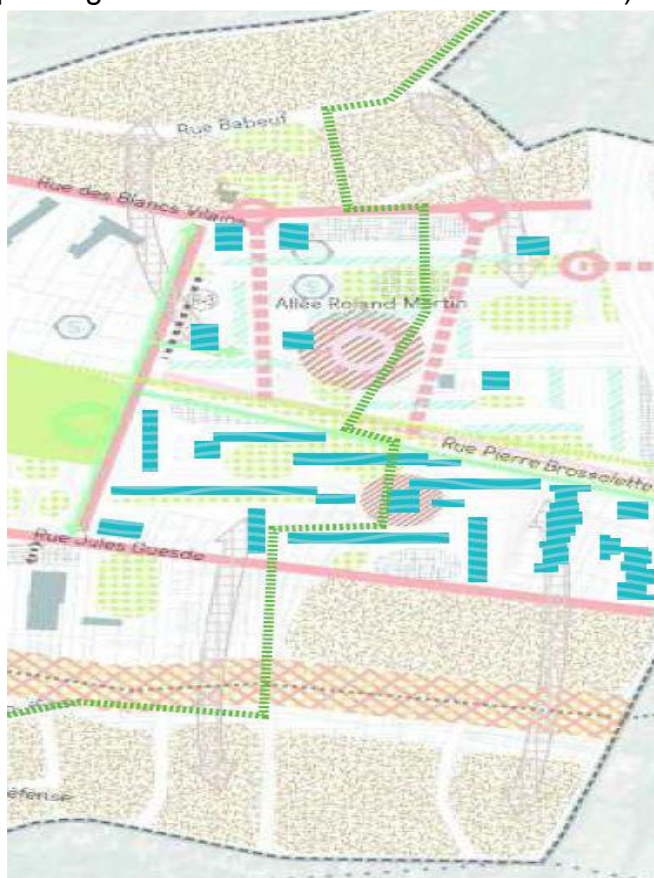
En conclusion, la ZAC Boissière Acacia est une opération qui fait l'objet d'une OAP et d'une réglementation spécifique (zone UP6) qui, il nous semble, devraient pouvoir contenir des adaptations des OAP thématiques Habitat et Environnement sur les points qui ne sont pas compatibles avec le maintien de l'équilibre économique d'une opération déjà engagée tel que l'opération de la ZAC Boissière Acacia ».

- **OAP Morillon**

Mail 103 de M. VANDEWALLE qui transmet un courrier de la Ville de Montreuil : « OAP Le Morillon

Pour donner suite à l'avancée des différentes études dans le cadre du NPNRU, il semble important d'ajuster l'OAP Morillon en y intégrant

- La carte ci-dessous :
- La réhabilitation d'Extension 1 et de Montreau A2 de l'OPHM
- La création de la promenade du piémont, continuité douce entre les espaces publics majeurs du quartier, inscrite dans le réseau du Parc des Hauteurs (requalification du chemin des Blancs Vilains, percée du 18-22 allée Romain Rolland, percée partielle du 20 place le Morillon, création d'un plateau traversant rue Pierre Brossolette, création d'une rue dans le prolongement de l'allée Jean-Pierre Bernard).



- **OAP Îlot de l'église (Pré-Saint-Gervais)**

Mail 82 de Mme DUGAIN du Pré-Saint-Gervais qui écrit : « De fait, il est peut-être dommage de programmer une quantité de logements à construire sur les secteurs des OAP.

La recherche d'équilibre de certains promoteurs les conduits quelquefois à remplir au maximum.

Sur les OAP Sectorielles du Pré-st-Gervais :

Sur l'îlot de l'église, la mise en zone de rencontre de la rue Paul de Kock est intéressante et sous-entend une réflexion sur la circulation en général, notamment la compatibilité avec le sens unique de la rue Joineau.

Il me semble que la qualité paysage et fil vert, projetée par le PADD de la ville, serait la bienvenue sur cette portion de rue.

Par ailleurs, l'OAP de la ville signale la volonté de perméabilité entre la rue Estienne d'Orves et l'église, qui n'est pas représentée ici.

Au-delà de la vue entre la rue et l'église, il serait intéressant de maintenir le caractère faubourien du secteur et de programmer des constructions à hauteur variées, de 2 à 5-6 étages en attique, plutôt qu'un vélum à 4 niveaux qui instaurerait une rue corridor.

Cela répondrait aux bâtiments plus anciens conservés au sud de la rue ».

- **OAP Porte du Pré-Saint-Gervais**

Mail 82 de Mme DUGAIN du Pré-Saint-Gervais qui écrit : « De fait, il est peut-être dommage de programmer une quantité de logements à construire sur les secteurs des OAP.

La recherche d'équilibre de certains promoteurs les conduits quelquefois à remplir au maximum.

Sur les OAP Sectorielles du Pré-st-Gervais :

Sur l'OAP de la porte du pré-st-Gervais concerne l'entrée de ville et propose la démolition du bâtiment qui accueille les services communaux, ancienne église, ancienne CAF.

Il fait pourtant partie de notre paysage et de notre patrimoine. Il doit être recensé au patrimoine protégé de la ville et peut être facilement intégré à un projet.

Si le déménagement des services permet en effet de recomposer cet îlot, la façade innovante peut tout à fait se construire en deuxième plan.

De plus, la démolition d'un patrimoine en bon état n'est pas une action durable et innovante. Elle n'est pas non plus intéressante économiquement et écologiquement ».

- **OAP Busso (Pré-Saint-Gervais)**

De « nombreuses » contributions notamment d'habitants du Pré-Saint-Gervais souhaitent la création d'une « Forêt urbaine » sur l'îlot dit « Busso » au Pré-Saint-Gervais :

Extrait du Mail 63 de Mme PETIT du Pré-Saint-Gervais qui écrit : « Je souhaiterais que le projet de la "forêt" Busso soit pris en compte car la population au Pré est très élevée, une des plus élevées de France et son hyper-minéralisation sans espaces verts n'est pas propice pour respirer, se détendre, se relier... La ville du Pré Saint-Gervais est très bitumée, bétonnée et polluée par la proximité du périphérique.

Pourquoi s'acharner à vouloir construire sur une si petite portion du territoire d'Est Ensemble. Pourquoi ne pas accéder à la volonté légitime d'implantation d'une forêt urbaine exprimée par ses citoyens pour leur santé et celle du département (implantation de biodiversité, d'un espace de fraîcheur, atténuer les effets mortifères du dérèglement climatique et de la pollution aux particules fines au Pré Saint-Gervais...) ».

Mail 52 de M. DANIEL du Pré-saint Gervais qui déclare : « Le projet oublie l'urgence climatique ; il faut augmenter le nombre d'espaces verts par habitant et stopper la bétonisation ; développer des projets comme la « forêt urbaine ».

Mail 55 de Mme LEBOUCHER du Pré-saint Gervais qui écrit : « Je soutiens le projet de forêt urbaine, développé sur la friche Busso, dernier espace libre de la ville ».

Obs n°2 de Mme GUENEE SUR registre du Pré-Saint-Gervais : « Je vis au Pré-Saint-Gervais depuis novembre 1996 et je conteste malgré les promesses, une minéralisation des « espaces verts : la place de la mairie, le square Henri Sellier et la place face à la poste.

Notre ville longe le périphérique et nous recevons quotidiennement de fines particules noires poste Nous avons besoin d'espace de respiration faisons de l'espace Busso « une Forêt » Il n'y a pas assez de liaisons douces et de transports en commun.

Faut-il densifier, encore une ville comme Le Pré-Saint-Gervais ? ».

Mail 82 de Mme DUGAIN du Pré-Saint-Gervais qui écrit : « De fait, il est peut-être dommage de programmer une quantité de logements à construire sur les secteurs des OAP.

La recherche d'équilibre de certains promoteurs les conduits quelquefois à remplir au maximum.

Sur les OAP Sectorielles du Pré-st-Gervais : L'ilot Busso est entre l'école Maternelle Baudin et l'école élémentaire Brossolette-Jaurès. Il serait agréable et sécurisant pour ces nombreux trajets quotidiens de développer le caractère paysager et le « fil vert » sur la rue Colette Audry : grande largeur de trottoir, arbres, bancs et éclairages ».

Mail 89 de M. COTTET qui écrit : « Quel étonnement au sujet de cette parcelle de plusieurs milliers de m² : de lire régulièrement dans la presse locale, d'écouter les discours des représentants, élus du peuple dans la ville et au-delà des limites de la seule ville dans l'agglomération Est Ensemble et d'observer en miroir la réalité. Le projet Busso est la caricature de ce grand écart. Personnellement je ne suis plus dupe de ces gens-là.

Il y a grand écart, conséquence de cette synthèse entre une réalité dite sociale (qui est de fait la triste réalité économique jamais discutée, jamais débattue car toujours acceptée comme fatalité) et la réalité du quotidien citoyen. Les conséquences du changement climatique sur notre vie ici deviennent de moins en moins tenables.

Comment alors supporter (sans s'énerver) la poursuite des choix de ce vieux monde : désormais construire encore des logements destinés majoritairement à de nouveaux arrivants, voire la poursuite de la saturation des infrastructures publiques (déjà sur le fil du rasoir dans leurs modes de fonctionnement), la pollution issue du bétonnage constant ?

Fidèle au fonctionnement du vieux monde, c'est au nom de nobles principes comme alibis (besoins de loger toujours plus et trouver des solutions à la misère croissante) mais éculés (car oubliant d'autres réalités sociales & écologiques) ce projet devrait être remis totalement à plat. Si d'aventure il se faisait ce serait alors avec une concertation citoyenne d'une toute autre ampleur, en allongeant le temps de préparation, en remettant en cause la logique financière liée à la municipalisation de l'achat du terrain et le remboursement du prêt

Une autre solution existe, beaucoup plus simple, la CITE-FORET - IL FAUT DU COURAGE ».

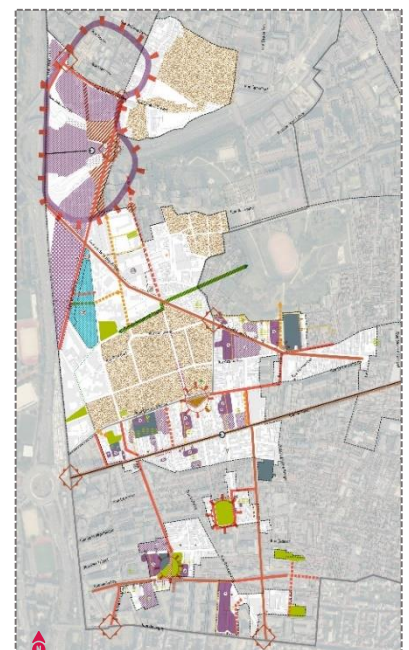
3.2.3.4.2. Synthèse des éléments du dossier relatifs à ce sous-thème

- **OAP Faubourg-Fraternité-Coutures (Montreuil / Bagnolet)**

Le secteur Faubourg-Fraternité-Coutures présente les mêmes caractéristiques typiques du territoire du faubourg, dont il est un des secteurs majeurs. Ainsi, la trame urbaine dense et fortement minérale accueille une mixité d'habitat et d'activités économiques, avec une présence assez forte d'habitat insalubre notamment. La présence de plusieurs stations de métro permet d'assurer une bonne desserte en direction de Paris, mais les liaisons nord/sud sont rendues plus difficiles, par la structuration de la trame viaire. De même, les espaces publics contraints ne facilitent pas les déplacements par les modes actifs.

Les objectifs poursuivis pour ce secteur sont les suivants :

- Préserver les caractéristiques urbaines, architecturales, sociales et culturelles du quartier
- Permettre le maintien de la mixité entre le logement, l'activité et le commerce
- Renforcer la dimension économique du secteur, et notamment du pôle Galliéni et des abords du périphérique



- Améliorer et diversifier l'offre de logement et résorber l'habitat insalubre
- Gérer et rénover les équipements publics et faire face aux nouveaux besoins
- Permettre la requalification de l'espace public et renforcer la trame verte et le maillage d'espaces verts du secteur.

- **OAP Boissière à Montreuil**

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dite « Boissière – Acacia », se situe entre le boulevard de la Boissière et en grande partie adossé aux réservoirs existants et futurs du Syndicat des Eaux d'Ile de France. Ce site offre la possibilité de requalifier l'entrée du territoire côté Rosny, de conforter le statut métropolitain du boulevard de la Boissière – statut que lui donnera notamment le prolongement de la ligne 11 du métro- en développant l'offre de logements, d'activités et d'équipements sur le territoire communal.

L'orientation d'Aménagement et de Programmation a pour objectif d'accompagner et d'encadrer l'urbanisation de ce site, afin de garantir la construction d'un quartier diversifié, qualitatif et durable, intégrant des équipements, des commerces, sur le boulevard des activités économiques et une offre équilibrée de nouveaux logements intégrant 40 % de logements sociaux.



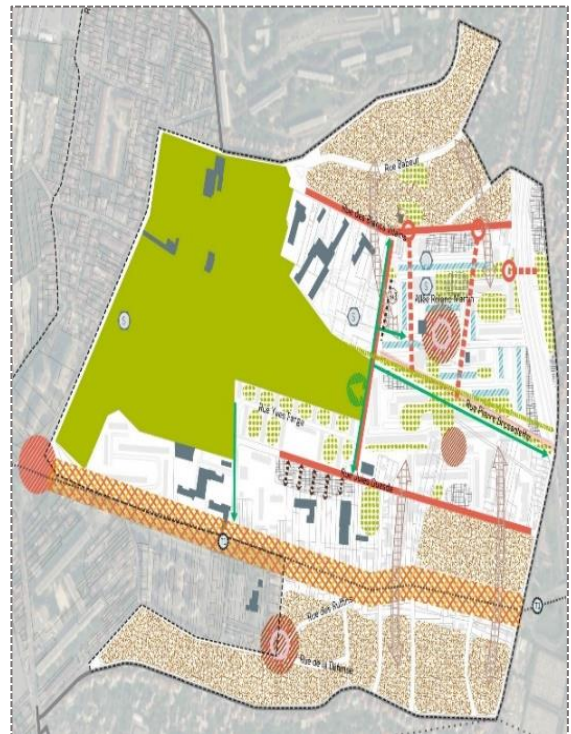
- **OAP Morillon**

Désigné comme un quartier d'intérêt régional dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain, le Morillon se compose de grands ensembles construits dans les années 1960 appartenant à l'Office Public de l'Habitat Montreuillois (OPHM). Il se situe dans l'entité géographique des « Hauts-de-Montreuil », à l'extrémité Est de la ville, en limite de Rosny-sous-Bois et de Fontenay-sous-Bois.

Actuellement, dans le cadre du NPNRU, différentes études sont en cours pour élaborer le projet de rénovation urbaine du quartier. Des investissements paraissent de plus en plus nécessaires pour donner un nouveau souffle à des logements, des équipements et des espaces publics vieillissants.

Les objectifs stratégiques du projet de rénovation urbaine du quartier viseront à :

- Penser globalement l'évolution du quartier, en lien avec l'apport majeur que représente l'arrivée du T1,
- Améliorer l'offre d'habitat avec notamment le projet de réhabilitation de Montreau A1 et encadrer l'évolution urbaine,
- Améliorer le cadre de vie et le maillage des espaces publics
- Développer et améliorer l'offre d'équipements
- Renforcer les pôles commerciaux, les services et activités.



- **OAP Îlot de l'église (Pré-Saint-Gervais)**

Situé en continuité du cœur de ville à la croisée des axes principaux de la rue A. Joineau et de l'A. d'Estienne d'Orves, ce secteur occupe une position stratégique dans l'organisation urbaine du Pré Saint Gervais.

Cette démarche porte les enjeux suivants :

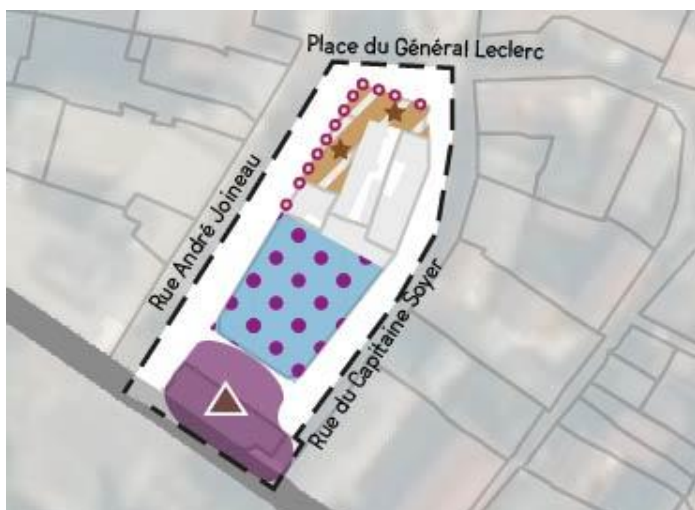
- Affirmer le rôle de l'espace public comme élément structurant cette position
- Qualifier les silhouettes bâties sur l'A. d'Estienne d'Orves et la rue A. Joineau, parcours majeurs dans la ville
- Préserver une visibilité de l'église
- Redonner une attractivité au square pour en faire un « jardin » dans un programme à définir et qui favorise la biodiversité
- Contribuer à renforcer l'activité commerciale et les services
- Favoriser le développement des circulations piétonnières et cyclables

- **OAP Porte du Pré-Saint-Gervais**

A l'entrée de ville par la Porte du Pré Saint Gervais, les terrains occupent une position stratégique en façade sur les parcours urbains majeurs du Boulevard périphérique, de l'A. Sigmund Freud et de l'axe historique de la rue A. Joineau.

Les terrains s'inscrivent dans le parcours d'entrée qui mène au cœur historique de la ville par la rue André Joineau. Ils forment un petit îlot où s'imbriquent des constructions d'échelles diverses dans un environnement marqué par la présence d'un bâtiment de bureau et d'un équipement scolaire (collège). Le déménagement programmé de services communaux permet d'envisager une opération d'ensemble d'envergure à l'échelle du secteur.

La requalification de ces terrains donne l'opportunité de renforcer l'image de ville innovante et active dans un programme et des caractéristiques architecturales et urbaines marquantes. Cet objectif sera notamment porté par la construction en premier plan sur l'avenue S. Freud et le boulevard périphérique.



- **OAP Busso (Pré-Saint-Gervais)**

Proche du cœur historique, le site est étroitement associé au centre-ville et du fait de sa position d'une de ses façades sur la rue Gabriel Péri il s'inscrit également dans le paysage et les fonctionnalités de cette voie structurante à l'échelle de la ville.

Il s'agit d'un espace emblématique de la ville du fait de son occupation antérieure et de l'envergure de son inscription dans la structure urbaine à l'échelle du quartier et de la ville. Il s'inscrit dans un contexte marqué par des ensembles bâtis constitutifs du patrimoine et de l'histoire de la ville (bâtiments construits de briques rouges autour de l'îlot Danton, les rues Roger Salengro et Emile Zola, l'îlot de la ZAC « centre-ville »).

Au-delà d'un impact direct sur l'îlot Danton, la rue Colette Audry, la rue Gabriel Péri et le quartier Salengro/Zola, la requalification de cette friche industrielle participera à restructurer de manière importante le cœur de ville du Pré Saint-Gervais. La composition du projet devra permettre une insertion durable dans le paysage gervaisien.



3.2.3.4.3. Avis et commentaires d'Est Ensemble

Préalablement à la réponse aux deux questions posées, la maîtrise d'ouvrage souhaite préciser comment ont été élaborées ces OAP sectorielles.

Concernant les OAP sectorielle communales (chacune ne couvrant, par définition, qu'une partie d'une unique commune), celles-ci sont essentiellement issues des PLU communaux. Cependant, il est à noter qu'un travail d'articulation de ces OAP avec les orientations présentes dans le PADD et dans les OAP thématiques et « territoires » a été réalisé, afin de garantir la bonne articulation et la cohérence entre les orientations à ces différentes échelles. De plus, de manière générale, les OAP sectorielles communales ont fait l'objet d'une restructuration afin d'être toutes construites sur le même modèle avec la même approche thématique, et ont également été renforcée, lorsque cela s'avérait nécessaire, du point de vue de la dimension environnementale.

Concernant les OAP sectorielles intercommunales, celles-ci ont été réalisées en s'appuyant à la fois sur les OAP sectorielles déjà présentes dans les PLU communaux ainsi que sur les études urbaines en cours sur le territoire. Ainsi, les 7 OAP sectorielles intercommunales ont toutes fait l'objet de discussions spécifiques rassemblant les différentes communes concernées. Cela a permis de conduire un premier travail sur les franges des territoires communaux, secteurs souvent insuffisamment pris en compte dans les PLU communaux. Ce travail s'est également poursuivi dans le règlement/zonage.

Ces différents outils, à différentes échelles, ont vocation à favoriser la qualité urbaine, paysagère et environnementale des projets, avec une approche qualitative pour compléter l'approche majoritairement quantitative du règlement/zonage.

Cependant, la maîtrise d'ouvrage tient à préciser que le travail doit être poursuivi sur chaque secteur intercommunal, afin de renforcer toujours la cohérence d'ensemble du territoire, et qu'il sera nécessaire de le poursuivre également avec les territoires en lien direct avec Est Ensemble, comme cela a déjà été initié au moment des OAP sectorielles (rencontres spécifiques organisées avec chacun des Etablissements Publics Territoriaux et des communes limitrophes d'Est Ensemble). L'objectif de ces futures rencontres sera de faire évoluer si nécessaire les documents réglementaires (différents types d'OAP et

règlement/zonage) pour disposer des outils nécessaires à cette mise en cohérence entre les territoires.

3.2.3.4.4. Appréciations de la commission d'enquête

La commission d'enquête observe avec intérêt les travaux préparatoires menés en amont sur les OAP communales existantes pour notamment les rendre compatibles avec les OAP thématiques mais également les restructurer afin qu'elles soient toutes construites sur le même modèle.

Elle remarque également la forte et bonne coopération d'Est Ensemble avec les partenaires concernés : les communes pour les OAP intercommunales et les EPT voisins pour les OAP « Territoire ».

3.2.3.4.5. Questions complémentaires de la commission d'enquête

Question n°1 :

Quel est l'avis d'Est Ensemble concernant la création sur l'îlot « Busso » d'une « Cité-Forêt » au Pré-Saint-Gervais, commune déjà fortement urbanisée et largement déficitaire en espaces verts ?

Avis et commentaires d'Est Ensemble :

En complément de la réponse apportée à la question 5 de la partie 2.2.4., la maîtrise d'ouvrage tient à indiquer que l'îlot Busso est un des marqueurs de l'époque industrielle et artisanale, qui a en partie déterminé l'urbanisation du Pré Saint-Gervais. Un certain nombre de parcelles accueillent encore des bâtiments fonctionnels appartenant à cette époque.

L'évolution du Pré Saint-Gervais est aujourd'hui permise par le renouvellement urbain de ces parcelles qui sont déjà bâties.

Sur ce site, il n'y existe pas de pleine terre, ni de végétaux. Les bâtiments sont potentiellement construits avec des matériaux qui nécessitent un traitement spécifique lors de leur démolition. La terre de ces parcelles est potentiellement polluée compte tenu des activités qui y ont été exercées ou qui le sont encore (artisanat, industrie, garage automobile). Peuvent également s'y ajouter des pollutions plus anciennes et qui sont liées aux grands travaux que Paris a connus (réalisation du périphérique par ex.).

En permettant, sur ce secteur, la construction de nouveaux bâtiments en lieu et place des anciens, le PLUi permet un renouvellement urbain et ainsi d'atteindre des objectifs visant à améliorer le cadre de vie des habitants et usagers. Tout en maintenant les conditions nécessaires au déclenchement du renouvellement urbain, le projet du PLUi vient renforcer les objectifs d'amélioration du cadre de vie des habitants et usagers. D'une part, par le desserrement urbain en limitant la place laissée à l'emprise bâtie pour les nouvelles constructions, et d'autre part, en donnant une fonction écologique aux espaces libres et bâtis, en renforçant les obligations de déminéralisation des espaces non bâtis et les obligations et exigences en termes de surfaces éco-aménageables. Pour rappel, pour les nouveaux projets et dans toutes les zones du projet de PLUi (hors secteurs de grands projets antérieurement lancés par rapport au projet de PLUi), il existe l'obligation d'avoir un minimum de pleine terre (15% dans les zones les plus denses, et de manière gradué croissante en fonction de la densité décroissante du secteur) et un complément de surfaces éco aménagées (coefficient de biotope) sur l'unité foncière en cas de pleine terre inférieure à 40%, afin d'atteindre un total de 35% (pourcentage de pleine terre + pourcentage de coefficient de biotope).

Les opérations comme le projet de requalification et agrandissement du square S. Allende en jardin (voir le projet d'OAP de l'îlot de l'église), le projet de la création du jardin rue de Stalingrad (voir le projet de l'OAP « 32 Stalingrad »), la création d'espaces verts dans le

cadre de l'aménagement de la parcelle Busso, intègrent des fonctions permettant le développement du lien social au travers d'activités de loisirs sociaux-éducatifs, par exemple. Le projet de PLUi a pour objectif de conforter l'existant (espaces verts publics, alignements d'arbres et plantations) mais aussi de développer les continuités écologiques et renforcer la biodiversité (cœurs d'îlots à préserver ou à créer, alignements d'arbres à préserver ou à créer, intégration de la trame verte et bleue et des continuités à préserver, création d'espaces verts, requalification des squares existants en jardin et renaturation des cimetières).

Ces continuités s'inscrivent dans la perspective d'un développement à plus grande échelle et le projet de PLUi prend en compte cette dimension territoriale en favorisant l'accessibilité aux grands équipements sur les communes voisines (notamment, pour le Pré Saint-Gervais : le Canal de l'Ourcq, l'île de loisirs de la Corniche des Forts, le parc de la Villette, à terme vers le Parc des Hauteurs en projet, ...) et en inscrivant les continuités à renforcer ou à créer dans le réseau de la trame verte à l'échelle territoriale et la poursuite du développement des liaisons piétonnières et cyclables en connexion avec les parcours intercommunaux pour améliorer l'accessibilité aux grands équipements et aux centres d'intérêts du territoire dont les parcs.

De plus, la maîtrise d'ouvrage, dans son souhait d'amélioration continue du futur PLUi, a pour objectif de renforcer la prise en compte de cette thématique environnementale dans les prochaines procédures d'évolution du PLUi, en s'appuyant sur une stratégie de re-végétalisation du territoire en cours de lancement ainsi que sur une étude paysagère à venir, en lien avec des partenaires comme le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de Seine-Saint-Denis. Une attention particulière est portée sur le territoire du faubourg (territoire le plus carencé en espaces verts), afin de travailler à l'amélioration significative de cette dimension.

Appréciations de la commission d'enquête :

Comme pour le thème 2, la commission d'enquête ne peut que regretter que le projet de « Forêt urbaine » ou de « Cité-forêt » sur l'îlot « Busso » ne puisse aboutir. En effet, cette nouvelle approche environnementale « plus verte » aurait pu être un projet pilote concernant la requalification des friches industrielles polluées ou non.

Question n°2 :

Dans le PLUi la commission d'enquête n'a pas trouvé d'OAP sectorielle dite de « secteur d'aménagement », pourquoi Est Ensemble n'a pas utilisé ce dispositif qui semble souple et intéressant ?

Avis et commentaires d'Est Ensemble :

Concernant l'absence d'OAP sectorielle dite de « secteur d'aménagement », la maîtrise d'ouvrage confirme qu'à ce jour, aucun secteur et aucun projet n'a semblé pertinent pour la mise en œuvre de ce type d'outil. Cependant, la maîtrise d'ouvrage n'exclut pas le recours à ce type d'outil dans le cadre d'une future procédure d'évolution du PLUi, notamment sur les secteurs de renouvellement urbain dans le cadre de l'ANRU, dont les projets sont en cours de définition et pour lesquels la souplesse de cet outil pourrait s'avérer intéressante. Ce point sera donc réexaminé à chaque procédure d'évolution du PLUi, a priori sur un rythme annuel.

Appréciations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête ne peut qu'être satisfaite de l'accueil favorable du maître d'ouvrage vis-à-vis du principe d'OAP sectorielle de type « secteur d'aménagement ». De plus, elle constate que la maîtrise d'ouvrage n'exclut pas d'utiliser ce dispositif, souple et intéressant, notamment dans les futurs secteurs ANRU.



3.2.4. Thème 4 : Densification, Habitat et Logements sociaux

Ce thème comprend deux sous-thèmes :

- La densification,
- L'habitat et le logement social

3.2.4.1. Sous-thème relatif à la densification urbaine

3.2.4.1.1. Analyse et synthèse des observations écrites et orales relatives à ce sous-thème

Ce sous-thème a fait réagir la population d'EST ENSEMBLE qui s'oppose principalement à la densification urbaine.

En particulier : « Il faut sanctuariser la friche Busso » et les habitants du Prés Saint Gervais qui estiment vivre dans la commune « la plus dense de France ».

Par ailleurs ; les sociétés : SAS ACACIA AMENAGEMENT, IN'LI et NEXITY IR, SSCV BAGNOLET BABOU, et le groupe ARCADE se présentent en tant que porteurs de projet de densification qui favorisent la mixité sociale, et la capitalisation sur les nouveaux moyens de transport du Grand Paris.

D'autre part, les dispositions règlementaires visant à modérer la densification dans les secteurs pavillonnaires, notamment par les nouvelles règles d'implantation, soulèvent de nombreuses protestations des propriétaires concernés qui se déclarent lésés de leurs biens.

Pour exemple, des propriétaires à Romainville qui font front commun avec le Groupe ARCADE pour faire aboutir un projet collectif et paysagé en vendant leurs parcelles « encerclées d'immeubles récents » et au pied de la nouvelle bouche de métro.

Obs.1 : Mme (Signature illisible) a écrit sur le registre d'Est Ensemble : « Réitère notre désapprobation de voir construire un immeuble au 79 de la rue Pierre Curie. Vous rappelle la colère des habitants de notre rue et notre pétition de l'an passé ; courrier explicatif suivra ». (Pas reçu).

Obs. 6 : Mme EI KASMI & M. BERNARD & Mme FYBARO de Bondy ont écrit sur le registre de Bondy : « En conclusion, le problème sous-jacent de cette volonté de construire 2800 logements sur l'agglo d'ici 2028 (?), c'est une ineptie. Nous avons critiqué les grands ensembles des années 60 faits pour loger des sans-logis ou les habitants des bidonvilles, et nous allons faire bien pire. Nos petits-enfants nous le reprocheront, car c'est une ineptie ».

Obs. 1 : Mme BELLANDE représentant la SSCV Bagnolet-Babou a écrit sur le registre de Bagnolet : « Nous vous écrivons en notre qualité de co-gérants de la Société Civile de Construction Vente Bagnolet Babou. Cette dernière est titulaire d'une promesse de vente sur un terrain situé 76 avenue du Général de Gaulle et rue de Champeaux, sur le territoire de la Commune de Bagnolet.

Elle envisage de réaliser sur ce terrain un ensemble immobilier à usage mixte comprenant des commerces, une résidence pour étudiants et jeunes actifs dite de « Co living », avec espaces de coworking, restauration et services, ainsi qu'une résidence hôtelière à vocation sociale, et une résidence intergénérationnelle sociale, comptant au total 300 logements.

En effet, à la lecture de la carte de destination des sols du SDRIF, le terrain se situe au sein d'un secteur « à fort potentiel de densification ».

Notre projet s'inscrit précisément dans le cadre de cette orientation majeure du SDRIF en envisageant de réaliser un programme de près de 35 000 m² de surface de plancher aux lieux et place d'un bâtiment à usage unique de commerces actuellement en place. Le programme envisagé sur le terrain localisé au 76 avenue Général de Gaulle est en outre tout à fait justifié par la proximité de la station de métro Gallieni située à moins de 100 mètres.

Obs. 2 : Mme GUENEE a écrit sur le registre du Pré-Saint-Gervais : « Notre ville longe le périphérique et nous recevons quotidiennement de fines particules noires poste Nous avons besoin d'espace de respiration faisons de l'espace Busso « une Forêt » Il n'y a pas assez de liaisons douces et de transports en commun. Faut-il densifier, encore une ville comme Le Pré-Saint-Gervais ? »

Obs. 6 : M. CEBELIEU habitant de Montreuil a écrit sur le registre de Montreuil : « Il y a moyen de réaliser, notamment le long du T1, des constructions dans un cadre de vie agréable ; de taille moyenne, et avec des hauteurs tenant compte de l'existant

Obs. 9 : Mme GERVAL, habitant de Bagnolet a fait les remarques suivantes sur le registre de Bagnolet :

- *Densification : tout est fait pour densifier, il n'y a pas de lien entre Paris et les communes ;*
- *Les équipements publics sont en retard, parfois supprimés ;*
- *Préserver les zones pavillonnaires,*
- *Les projets sont d'une pauvreté architecturale absolue, et la qualité paysagère est négligée ; il y a uniformisation, des cubes ...*

Obs. 5 : Un représentant du groupe ARCADE propriétaire d'une parcelle à Romainville a écrit sur le registre de Romainville : « Cette parcelle faisant partie du Groupe ARCADE accueille deux immeubles à vocation sociale, les biens sont occupés. La parcelle AC394 se trouverait imputée d'un Espace Paysagé Protégé. Cette mesure vient bloquer tout projet, toute transformation de l'existant.

Comme tout bailleur social nous ne sommes pas en mesure de pouvoir accroître notre parc de logements sociaux sans faire appel à l'existant.

Au cœur de ce bien à proximité des transports existants et futurs nous prévoyons de donner une nouvelle utilité à ce bien par la construction de plusieurs logements à vocation sociale.

A la fin de l'année dernière des réunions des propriétaires des parcelles AC390, AC392, AC163 nous ont d'ailleurs interrogés sur la pertinence d'un projet commun permettant la création d'un projet harmonieux et pertinent. En effet nous sommes également propriétaires du pavillon localisé sur la parcelle AC391 qui faisait auparavant partie d'un ensemble plus vaste formé des parcelles AC394, AC390 et AC393 »

Obs. 6 : Des propriétaires de Romainville, M. et Mme Gera propriétaires de la parcelle AC163, M. et Mme HAOUZI propriétaires de la parcelle AC392, M. et Mme VICENTE et Mme HAYAT propriétaires de la parcelle AC390 ainsi que le bailleur social ARCADE propriétaire de la parcelle AC391 (voir observation 5) et l'espace zoné en vert dans la parcelle AC 394 (Courrier à rapprocher de l'observation 5 du groupe ARCADE), ont écrit

sur le registre de Romainville : « La démographie augmentant et la station de métro tant attendue arrivant dans notre commune à 100 mètres de nos habitations, le paysage de construction immobilière à bien dû se mettre au diapason et évoluer pour pouvoir accueillir et loger de nouvelles familles !

Un immeuble faisant un L de plus de 20 mètres de hauteur, dans ces circonstances notre qualité de vie s'en est trouvée complètement chamboulée c'est-à-dire promiscuité visuel manque flagrant de luminosité...les plus impactées Monsieur Ferer Vicente et Madame Nathalie Hayat parcelle numéro 390 et Monsieur et Madame Gera donnant sur la rue Jean Jaurès et malheureusement ces propriétaires ne voient plus l'ombre d'un rayon de soleil à quoi bon un jardin dans de telles conditions...Nous tenons également à vous notifier que sur notre trottoir du R+3, au 65 rue Jean Jaurès viens à peine d'être fini de construire et n'est même pas encore habité !!! Dans ces circonstances nous nous sommes rapprochés d'un commun accord entre propriétaires, du bailleur social Arcade toujours propriétaire dans notre cour de la parcelle numéro 391 qui lui-même a entrepris un rapprochement avec un autre groupe de la même branche d'activité.»

Mail. 34 : Mme LAMRI a écrit : « La demande du SDRIF de construction de nouveaux logements au Pré Saint Gervais est d'une injustice absolue. Pourquoi demander un même effort de construction à la commune du Pré St Gervais alors que d'autres villes de la région Ile de France, du département et de la communauté d'agglomération Est-Ensemble ne souffrent pas du même manque d'espace.

Notre commune est la plus dense de France et possède moins de 2m² par habitants d'espace vert alors que l'OMS en préconise 10 ! C'est une injustice flagrante, une inégalité de fait entre les villes.

Il faut sanctuariser la friche Busso pour y accueillir une « forêt urbaine » riche d'arbres capteurs de CO₂ seuls capables d'atténuer les effets mortifères du dérèglement climatique et de la pollution aux particules fines au Prés-Saint-Gervais. Avec les prévisions alarmantes du GIEC les habitants réclament que leur voix soit entendue ».

Mail 63 : Mme PETIT a écrit : « Je souhaiterais que le projet de la "forêt" Busso soit pris en compte car :

- La population au Pré est très élevée, une des plus élevées de France et son hyperminéralisation sans espaces verts n'est pas propice pour respirer, se détendre, se relier...La ville du Prés-Saint-Gervais est très bitumée, bétonnée et polluée par la proximité du périphérique.
- Par ailleurs, notre commune a un parc de logements respectable et n'a pas failli à ses obligations de construction de logements sociaux.

Pour nous et les générations à venir, mieux vaut investir dans la santé et la planète... »

Mail 64 : M. ANTIPHON a écrit : « Quelques observations/questions sur le PLUI d'Est Ensemble :

- Pourquoi ne pas dénoncer les contraintes imposées par le SDRIF en matière de construction de logements, contraintes qui, pour le Pré Saint-Gervais, s'opposent à une prise en compte du dérèglement climatique ?
- Pourquoi s'entêter à vouloir construire sur la dernière parcelle disponible pour créer un poumon au cœur de la ville du Pré ? »

Mail 71 : M. GARBO a écrit : « Contribution à l'enquête publique du projet de PLUI Est Ensemble - Parcelle rue Parmentier à Bagnolet (93)

Les sociétés in'li et Nexity IR Programmes Grand Paris, souhaitent en qualité de propriétaires, de l'ensemble immobilier sis 32 à 50 rue Parmentier à Bagnolet (parcelle R 303), formaliser des observations sur le projet de PLUi Est Ensemble dans le cadre de cette enquête publique. Nous avons pour ambition de développer sur cette assiette foncière, actuellement en friche urbaine, un projet de construction visant à promouvoir des formes innovantes d'hébergement telles que le Coliving ainsi que de nouveaux services et espaces communs qui se déploieraient le long d'un socle actif en lien avec le quartier. Notre projet réalisable sur la base du PLU actuel, risque néanmoins d'être remis en question en raison de nouvelles règles d'urbanisme qui nous apparaissent pour certaines, en contradiction avec plusieurs orientations du futur PLUi.

Mail 87 : M. REDON a écrit : « Ci-joint de l'association Environnement 93 sur le projet de PLUi. Président Environnement 93 - Partie-2

En particulier :

Environnement 93 donne un avis défavorable sur le projet de PLUi d'Est Ensemble pour en particulier pour la raison suivante : La faisabilité d'une densification qui empêche l'étalement urbain n'est pas clairement démontré.

Mail 89 : M. COTTET a écrit (en particulier) : « Quel étonnement au sujet de cette parcelle de plusieurs milliers de m² : de lire régulièrement dans la presse locale, d'écouter les discours des représentants, élus du peuple dans la ville et au-delà des limites de la seule ville dans l'agglomération est ensemble et d'observer en miroir la réalité. Le projet Busso est la caricature de ce grand écart. Personnellement je ne suis plus dupe de ces gens-là. Une autre solution existe, beaucoup plus simple, la CITE-FORET - IL FAUT DU COURAGE. »

Mail 92 : Mme FRANCOIS a écrit : « La densification de l'habitat est excessive :

- Les équipements ne suivent pas, il y a trop d'habitats nouveaux, les équipements anciens ne sont pas assez entretenus (trottoirs impraticables, ...) »

Mail 99 : SAS ACACIA AMENAGEMENT a écrit : « En particulier : Observations complémentaires de la SAS ACACIA AMENAGEMENT sur le projet de PLUi

Afin de réduire la coupure urbaine que constitue le site, un des objectifs de la ZAC est de prolonger le maillage des voies pour relier la rue de la Montagne Pierreuse au Boulevard de la Boissière.

Le projet a également pour ambition d'apporter des réponses aux besoins en logements, en valorisant les friches longtemps restées inoccupées (réservoirs du SEDIF). **Une mixité sociale et fonctionnelle** (mêlant habitat et activités économiques) est recherchée avec les équipements nécessaires aux besoins des habitants du secteur.

Mails 114 et 116 : La Collégiale de l'association Le Pré en Transition a écrit : « Notre association Le Pré en Transition a participé activement à la collecte de signatures pour l'implantation d'une forêt urbaine sur la friche Busso, en lieu et place de logements qui, eux, peuvent se faire ailleurs.

Les 2 754 signatures ont été enregistrées dans le dernier PLU du Pré en octobre.

La très grande majorité était des mères avec jeunes enfants. Leur mobile : la santé !

Aussi, je vous saurai gré de bien vouloir rapporter la contradiction profonde entre les écrits du PLUI et la réalité vécue par un grand nombre de citoyens à qui, une fois encore, un projet de constructions de logements leur sera imposé.

Densifier l'une des villes les plus denses de France, polluée par le périurbain qui la borde, en bloquant la dernière chance d'y créer son premier vrai espace vert (hors son cimetière) est pas loin d'être criminel (cf. les études faites sur le sujet en Ile de France où 6 500 personnes meurent chaque année à cause de la pollution

3.2.4.1.2. Synthèse des éléments du dossier relatifs à ce sous-thème

Contexte

La densification, s'inscrit dans le cadre de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains a introduit les notions d'« équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable » et « une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile [...] » (article L121-1).

Les avantages de la densification urbaine sont multiples : moins de temps perdu dans les transports par le rapprochement des lieux d'habitation, de travail et de loisirs en bénéficiant des nouvelles infrastructures du Grand Paris particulièrement pour le territoire d'EST ENSEMBLE.

Mais une densification, si elle est rendue nécessaire à certains égards doit être acceptée par tous en particulier pour les populations résidentes déjà sur EST ENSEMBLE et cela à partir de concertations permanentes et abouties.

Le développement urbain dans ce cadre devra se concentrer prioritairement à proximités des infrastructures de transport en commun existantes et à venir.

La densification dans le cadre de l'élaboration du PLUi

Dans le cadre du Contrat de Développement Territorial « **la Fabrique du Grand Paris** » puis du « *Programme Local de l'Habitat (2016/2021)* » : un objectif ambitieux de l'offre neuve de 28000 logements par an à l'horizon 2030 est fixé.

Le rythme de construction est aujourd'hui bien au-dessus des objectifs inscrits dans le CDT et le PLH : entre 2016 et 2018, 10325 logements ont été livrés sur Est Ensemble (soit une moyenne annuelle de 3442 logements).

Sur le plan de la mixité sociale :

Au sein de chaque quartier pavillonnaire des obligations de réalisation de logements sociaux s'appliquent ; pour toutes opérations de plus de 3 logements.

Dans les espaces réservés en vue de la réalisation de programme de logement, une part de logement sociale est obligatoire.

Au sein de périmètres identifiés sur le document graphique, des dispositions imposent une part minimale de logement social.

3.2.4.1.3. Avis et commentaires d'Est Ensemble

Préalablement à la réponse aux trois questions posées, la maîtrise d'ouvrage souhaite rappeler que le sujet de la densification urbaine et de sa maîtrise a été un des principaux points qui est ressorti lors de la concertation, dans le cadre de l'élaboration du projet de PLUi. Ainsi, comme en attestent les nombreux avis divergents sur cette question, la confrontation des points de vue entre des populations émettant le souhait de préservation du territoire et du ralentissement de la densification et des populations émettant le souhait de valorisation des espaces mutables du territoire afin de répondre aux forts besoins de logements d'un grand nombre de personnes en Ile-de-France a créé un débat très important.

Par rapport à cette question de la densification urbaine, la maîtrise d'ouvrage a souhaité se fixer un cap clair : les élus d'Est Ensemble souhaite que le territoire tienne ses engagements vis-à-vis des partenaires, notamment concernant la production de logements (ce qu'il fait aujourd'hui), mais que la réciproque doit maintenant être également vraie.

Aussi, si Est Ensemble ne remet pas en cause le fait de produire 2 800 logements/an sur la période du Contrat de Développement Territorial et le fait de garantir la densification des densités humaines et d'habitat de 15% comme indiqué dans le Schéma Directeur Régional

Ile-de-France (à la nuance près que la logique communale imposée par le SDRIF ne semble plus adaptée dans un contexte d'élaboration de PLU intercommunaux), les élus du territoire ont indiqué que cette production de logements ne pourra plus se faire sans :

- L'accompagnement de l'ensemble des partenaires (et notamment l'Etat en premier lieu, ainsi que la Région Ile-de-France, la Métropole du Grand Paris et le Département de Seine-Saint-Denis) afin de développer les transports collectifs en accélérant leurs calendriers de rénovation et de réalisation et l'ensemble des équipements et espaces verts nécessaires au quotidien des habitants actuels et futurs,
- La mise en œuvre, aux échelles métropolitaines et régionales, d'un véritable rééquilibrage territorial dans tous les domaines (social, économique et environnemental).

Cela s'est concrètement traduit dans les objectifs du PADD ainsi que dans l'OAP thématique « organisation urbaine, grands projets et temporalités », mais également dans la partie réglementaire, avec parfois une réduction des droits à construire afin d'être en cohérence avec les objectifs fixés dans le PADD. En fonction des futures décisions qui seront prises par les partenaires dans les prochains mois et les prochaines années, le projet de PLUi pourra faire l'objet de réajustements pour garantir l'atteinte de ces objectifs, dans le cadre de futures procédures d'évolutions du PLUi.

La maîtrise d'ouvrage rappelle qu'en l'état, le projet de PLUi n'a pas fait l'objet de remarques concernant sa compatibilité avec le SDRIF et ses objectifs de densification, de la part des principaux partenaires concernés (Etat et Région Ile-de-France), sachant que le territoire répond parfaitement à ses objectifs depuis 2013 et que le projet de PLUi permet de répondre aux objectifs sur la période 2020-2030 (horizon du SDRIF), tout en maîtrisant le développement urbain d'un territoire devenu aujourd'hui très attractif, malgré les retards dans la livraison des projets de transports collectifs.

De plus, au niveau juridique, selon une jurisprudence très fournie, l'autorité compétente en matière de PLU a la responsabilité de déterminer le parti d'aménagement (PADD) à mettre en œuvre sur son territoire (ce que la maîtrise d'ouvrage a fait, en accord avec ses villes membres) et qu'elle a la liberté de déterminer les outils réglementaires (OAP, règlement et zonage) qu'elle souhaite appliquer sur son territoire, dès lors que ceux-ci obéissent au parti d'aménagement déterminé dans le PADD. Ainsi, le juge considère qu'il n'y a pas de droits acquis à conserver les dispositions d'un POS ou PLU antérieur.

3.2.4.1.4. Appréciations de la commission d'enquête

La commission d'enquête considère que la compatibilité entre le PADD et le SDRIF tend à confirmer le bienfondé des dispositions prises dans le PLUi en matière de densification urbaine.

3.2.4.1.5. Questions complémentaires de la commission d'enquête

Question N°1 :

De nombreux propriétaires de parcelles antérieurement divisibles s'élèvent contre l'impossibilité de division de leur terrain du fait des nouvelles règles d'implantation. Ils se considèrent comme lésés et leurs biens dévalorisés.

Par ailleurs ces règles, mettent en cause un certain nombre de projets d'habitation visant à favoriser la mixité sociale proche des équipements collectifs et des nouveaux transports urbains.

Est Ensemble prévoit-il d'assouplir les dispositions prévues à cet égard ?

Avis et commentaires d'Est Ensemble :

Concernant les observations formulées dans l'enquête publique sur cette question de l'évolution des droits à construire entre PLU communal et projet de PLUi, celles-ci ont toutes été analysées par Est Ensemble, en lien avec les villes concernées, afin de pouvoir définir la position de la maîtrise d'ouvrage vis-à-vis de chacune de ses observations.

Pour chaque observation, l'analyse a consisté dans un premier temps en un croisement avec les contributions formulées en amont de l'arrêt, pendant la période de concertation, puis avec les remarques et demandes formulées par les villes et les personnes publiques associées pendant les 3 mois de consultation. Ensuite, l'analyse a consisté en la mise en perspective de chaque observation avec l'économie générale du PLUi arrêté puis enfin en l'examen des justifications formulées pour cette observation.

Ainsi, dans les annexes 2 et 3, la position de la maîtrise d'ouvrage est précisée pour chacune de ces observations de l'enquête publique.

Une fois que la commission d'enquête aura formulé son avis et ses conclusions motivées, au regard de celles-ci et des éléments cités plus haut, les évolutions seront apportées au projet de PLUi pour permettre son approbation.

Cependant, la maîtrise d'ouvrage indique que de manière générale, en dehors de quelques cas exceptionnels concernant un propriétaire visiblement lésé par rapport aux personnes dans la même situation que lui à proximité immédiate (voir les annexes 2 et 3, avec étude au cas par cas), elle ne souhaite pas répondre positivement aux demandes d'évolutions favorisant une augmentation de la constructibilité par rapport au projet de PLUi, au détriment le plus souvent de la dimension paysagère et environnementale, ceci étant à ce jour contraire à l'objectif d'évolution maîtrisée et qualitative du territoire, présent dans l'ensemble du PADD.

Appréciations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête considère que les éléments présentés tendent à indiquer que dans le cadre des concertations amont avec le public et lors de la phase de coproduction avec les communes du territoire que les attentes exprimées ont été analysées collectivement. Les décisions qui ont consisté à privilégier les aspects paysagers par rapport aux aspects densifications ont été arrêtées et validées avec les communes concernées au final et devraient être représentatives des attentes des populations du territoire d'Est Ensemble

Question n°2 :

Plusieurs propriétaires rencontrés adhèrent à la nécessité de protéger les espaces de terres végétales lorsqu'elles font parties du bien public et ne comprennent pas qu'on ne puisse pas les « sanctuariser » puisqu'elles existent encore, plutôt que d'imposer des espaces inconstructibles sur leurs propres parcelles.

Comment Est Ensemble a-t-il pu arbitrer dans la répartition des efforts bien public/ bien privé en la matière ?

Avis et commentaires d'Est Ensemble :

Concernant la question de la répartition des efforts bien public/bien privé en matière de végétalisation, celle-ci a bien été traitée dans le projet de PLUi. Comme de nombreuses observations le font remarquer, des protections ont été maintenues et également ajoutées sur les parcelles privées. Mais le même type de dispositif a été mis en place sur les parcelles publiques, avec notamment des zonages protecteurs ne permettant pas la constructibilité ou l'encadrant très fortement : les zones A, N et UEv (avec des coefficients de pleine terre élevés dans ces zones), ainsi que l'ensemble des inscriptions graphiques concernant la nature en ville et le fait d'appliquer également un coefficient de pleine terre minimum sur tous les projets de construction d'équipements, alors que dans les PLU, le plus souvent, ceux-ci bénéficiaient

d'une dérogation. Globalement, le projet de PLUi s'est donc attaché à répartir l'effort entre public et privé, sachant que dans leurs avis, plusieurs communes ont demandé à renforcer certaines exigences sur des projets portés par la puissance publique, pour relever encore le niveau d'exigence. L'arbitrage sur la répartition de l'effort entre public et privé a été fait dans une logique de partage équilibré, afin que chacun contribue à l'effort collectif et au rééquilibrage territorial métropolitain.

De plus, la maîtrise d'ouvrage, dans son souhait d'amélioration continue du futur PLUi, a pour objectif de renforcer la prise en compte de cette thématique environnementale dans les prochaines procédures d'évolution du PLUi, en s'appuyant sur une stratégie de revégétalisation du territoire en cours de lancement ainsi que sur une étude paysagère à venir, en lien avec des partenaires comme le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de Seine-Saint-Denis.

Appréciations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête considère qu'Est Ensemble tend à démontrer que la répartition de l'effort bien privé/public est garantie. Il est précisé que les évolutions futures du PLUi tendront à amplifier une revégétalisation du territoire équilibrée entre public/privé.

Question n°3 :

(Obs. 5 et Obs. 6 ci-dessus)

L'examen des tenants et aboutissants du projet ARCADE et des 3 familles propriétaires de « petits pavillons » à Romainville paraît nécessaire à reconsidérer.

Le projet de densification du bailleur social « Groupe ARCADE » associé à 3 familles propriétaires de petits pavillons dans un environnement d'immeubles récents de hauteur au pied d'une nouvelle bouche de métro, semble s'inscrire dans les objectifs du PADD : « Répondre qualitativement aux besoins des populations et leurs mixités (qualité de l'habitat, mixité sociale et générationnelle, offre en équipements, commerces et services) » et « Diversifier les formes d'habitat, afin de développer une offre adaptée à tous, dans une approche qualitative autant que quantitative, notamment sur la taille des logements, leurs modes de financement ».

Avis et commentaires d'Est Ensemble :

Concernant ce cas particulier, la maîtrise d'ouvrage, en accord avec la ville de Romainville, propose de ne pas répondre positivement à la demande d'évolution des règles concernant les parcelles citées.

En effet, à ce jour, à la connaissance de la maîtrise d'ouvrage suite à un échange avec la ville, aucun projet de construction n'a été déposé ou même présenté à la ville, autorité compétente dans la délivrance des autorisations d'urbanisme. L'ensemble des terrains mentionnés représente une superficie d'environ 2 600 m² et la proportion d'espaces paysagers protégés environ 960 m², soit 37% de l'ensemble. Le souhait de la maîtrise d'ouvrage et de la ville de Romainville (exprimée pendant l'élaboration du projet de PLUi, rappelé dans son avis et confirmé suite à l'enquête publique), pour l'évolution de ces zones à dominante pavillonnaire, est de préserver cette morphologie tout en laissant des évolutions possibles.

Suite à la demande de la ville dans le cadre de son avis et afin de corriger une erreur matérielle, en accord avec les éléments affichés dans le PADD et l'OAP thématique « organisation urbaine, grands projets et temporalités » (secteur urbain n'ayant pas vocation à se développer et à muter fortement) et en accord avec la situation urbaine actuelle, la maîtrise d'ouvrage propose que l'emprise au sol maximum et l'obligation de pleine terre soient rendues plus conformes à la vocation définie sur ce secteur (indice E : 40% d'emprise au sol et 40% de pleine terre) et que l'espace paysager protégé soit maintenu en cœur d'îlot,

pour répondre aux enjeux de biodiversité et d'îlots de fraîcheur. En cas de projet, il est possible de localiser les espaces verts imposés pour qu'ils correspondent à l'espace paysager protégé, ceci afin d'optimiser la constructibilité sur l'avant des parcelles. Ainsi, les règles proposées ne rendent donc pas impossible un projet immobilier, mais demandent une réévaluation de la densité envisagée pour correspondre au tissu environnant. Il n'est en effet pas souhaité la généralisation d'immeubles du gabarit de l'exemple décrit dans l'ensemble de la zone. L'opération voisine évoquée, située au 65 rue Jean Jaurès, correspond à la mise en œuvre d'un permis obtenu en 2007, avant l'adoption du PLU communal en 2009, PLU qui n'aurait pas permis ce type de gabarit dans le secteur

Appréciations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête considère que la position d'EST Ensemble en accord avec la commune de Romainville relative à la possibilité de densification en cas de projet commun « Groupe Arcade et propriétaires mitoyens » n'est pas bloquée à condition de ne pas déroger aux règles de zonage du PLUi sur les parcelles concernées.

Cela risque de mettre à mal le projet de densification lié à la construction d'un immeuble à vocation sociale tel qu'évoqué au cours de l'enquête par les protagonistes et ce à proximité d'une nouvelle bouche de métro.



3.2.4.2. Sous-thème relatif à l'Habitat et au Logement Social

3.2.4.2.1. Analyse et synthèse des observations écrites et orales relatives à ce sous-thème

Les interrogations sont nombreuses sur les taux de logements sociaux et les évolutions prévus.

Pour certains, il y a trop de logements sociaux et ils sont mal répartis dans des zones déjà denses.

D'autres demandent des aides compensatoires pour accompagner certaines évolutions de zonage car ils estiment que ces évolutions entraînent des pertes de la valeur des biens.

Par ailleurs, la différence de qualité entre les logements sociaux et les autres pose question et il est fait état d'un risque d'augmentation du prix du m² si on bloque la construction, ce qui se retournerait contre l'accès à la propriété pour certains.

Obs n°6 : ANONYME a écrit sur le registre de Montreuil : « Au sujet de l'OAP Habitat « qualité de l'habitat » de Montreuil

- pourquoi différencier le logement social en termes de qualité du bâti ?

- l'exonération de la règle d'une épaisseur des bâtiments de 14 m maxi permettra des bâtiments beaucoup plus massifs, ce qui va à l'encontre de la qualité du bâti. »

Obs n°1 : M. Le DAVAY, architecte a écrit sur le registre de Pantin : « Rénovation énergétique, thermique, dans le bâti existant. (NDLR : il s'agit de la copropriété du 58 rue Benjamin Delessert) »

Obs n°3 : M. EZAVIN a écrit sur le registre de Pantin : « J'attire votre attention sur la circulation qui va devenir intense suite aux travaux du TZEN (RN 3). La Voie de la Résistance et Avenue Anatole France à la suite, en direction du métro BOBIGNY-PANTIN-RAYMOND QUENEAU va devenir une voie de trafic intense et, compte tenu des vibrations possibles par les gros camions, nous souhaitons que cette voie se situant dans le périmètre des aléas très forts, soit classée en circulation douce.

J'interviens aussi pour M. et Mme TROCHU au 36bis Voie de la Résistance

J'ajoute, qu'en présence de M. OTT, directeur de l'urbanisme, la question du classement en bâtiment remarquable du 36bis Voie de la Résistance, appartenant à M. Trochu, dans la mesure où M. Trochu considère que son bien n'aurait pas les caractéristiques d'un bâtiment remarquable.



Mail 14 : M. BARDOU a écrit : « Résident à Pantin en future zone UM, proche du métro 4 Chemins, je m'étonne de la future interdiction de construction de logement et de la recommandation de la mairie de Pantin d'interdire également l'agrandissement.

Dans un contexte de Grand Paris et de migration des populations parisiennes vers Pantin est-ce un choix judicieux ?

Ceci fera augmenter mécaniquement le prix du m2 et interdira tout renouvellement d'un parc immobilier vieillissant. Ce choix est-il définitif ? »

Mail 32 : M. JOBIN a écrit : « Le PLUi : « Il ne propose rien de concret pour permettre une cohabitation pérenne entre les habitants, les résidences disproportionnées pour la taille des rues et de la ville en générale. Et qui continuent de sortir de terre tous les jours. Les constructions d'immeubles qui empiètent de plus en plus sur les trottoirs et les rues qui sont de plus en plus étroites ».

Mail 70 : M. TUBIANA a écrit (en particulier) : « L'Etat devrait déployer des aides compensatoires concernant les Projets de Renouvellement Urbain afin que les ménages les plus vulnérables puissent aussi bénéficier de la même qualité de construction : Est-Ensemble devrait créer un bureau d'études chargé de la vérification des process de construction, de la conception à la livraison.

Il faut faire d'Est-Ensemble un territoire pionnier de la transition énergétique en France. »

Mail 84 : M. MARIOTTI a écrit : « Quand Jacques-Bénigne Bossuet écrivait : « Dieu se rit des hommes qui se plaignent des conséquences alors qu'ils en chérissent les causes. » ; il ne pensait certainement pas que 4 siècles après le PLU d'Est Ensemble illustrerait encore à ce point sa maxime.

En particulier

Logements sociaux

Pourquoi garder 40 % de logements sociaux dans les secteurs de projet, alors même qu'on ne sait pas gérer les problèmes inhérents aux actuelles zones déjà trop concentrées ?

Cette fuite en avant, qui nécessite toujours plus d'équipements collectifs et de traitements sociaux, alors même que les dotations de la Ville sont en diminution et que Montreuil est déjà bien au-delà (35 %) des obligations contenues dans la loi SRU (25 %), est une aberration. »

Mail 111 : M. BEAUGENDRE a écrit : « Précision sur le document 6.15

"100% de logements locatifs sociaux (55 % en accession sociale / 45% en logements locatifs sociaux)" alors que l'ensemble des autres zones réservées des Lilas comporte systématiquement la mention sans ambiguïté "100% de logements locatifs sociaux" (à l'exception d'une résidence étudiants).

Quelle est la raison du statut ambigu de cette parcelle ? »

Mail 117 : MORELON a écrit (en particulier) : « Cette modification de densité est contraire aux objectifs du PADD sur la création de logements qui prévoit une densification de population de 15% de même elle est en contradiction avec les justificatifs donnés lors du projet du métro qui devait permettre une densification de ce secteur.

Elle n'est pas non plus compatible avec les objectifs des lois SRU ; ALUR, ELAN qui sont de construire la ville sur la ville surtout quand on sait qu'actuellement 81% de la population française vit dans les villes (84% aux USA) et qu'il y a un déficit de logement qui oblige les citoyens à aller de plus en plus loin en banlieue en utilisant leur voiture. »

3.2.4.2.2. Synthèse des éléments du dossier relatifs à ce sous-thème

Contexte

Un territoire en fort développement, confronté à des besoins spécifiques en logement.

La taille moyenne des ménages reste particulièrement élevée avec l'importance des familles et des jeunes.

Les flux résidentiels souvent de proximité de Paris.

L'insuffisance de l'offre existante par rapport aux besoins.

Les situations de mal-logement (logements inconfortables, suroccupation)

L'habitat et le logement social

Développer l'offre pour mieux répondre aux besoins des ménages :

- Développement d'une offre en logement social abordable 25% minimum de la production dans le CDT. Agir pour le rééquilibrage de l'offre de logement social et le renforcement de la mixité sociale sur le territoire
- A l'exception des Lilas toutes les communes comptent plus de 35% des résidences principales en logement social. (83% pour Bobigny et 53% pour Noisy-le-Sec)
- Limiter le creusement des écarts de qualité entre le parc neuf et le parc existant, lutter contre l'habitat indigne. 73% des logements ont été construits avant les années 1980, 50% des logements privés ont été construits avant 1949, 62% des logements sociaux ont été construits avant 1975

3.2.4.2.3. Avis et commentaires d'Est Ensemble

Préalablement à la réponse aux trois questions posées, la maîtrise d'ouvrage tient à rappeler que le projet de PLUi se doit d'être compatible avec le Programme Local de l'Habitat d'Est Ensemble, approuvé en Conseil de Territoire le 13 décembre 2016 et valable pour une durée de 6 ans maximum, en attendant l'approbation par la Métropole du Grand Paris du Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement, qui se substituera au PLH d'Est Ensemble dès son approbation.

Aussi, les objectifs affichés dans le projet de PLUi concernant la production de logements et de logements sociaux s'inscrivent dans la continuité des éléments figurant dans le PLH d'Est Ensemble, en lien également avec les politiques communales du logement mises en œuvre par chacune des 9 villes du territoire.

Pour rappel, le PLH d'Est Ensemble prévoit une répartition prévisionnelle des constructions de logements entre les 9 villes du territoire, à l'horizon 2020, ainsi que des taux de production de logements sociaux (avec ventilation entre les différents types de logements sociaux), ville par ville, sur le territoire.

Enfin, au niveau des outils réglementaires permettant de garantir la production de logements sociaux, il est à noter que ceux-ci ont été utilisés uniquement sur les communes limitrophes de Paris (Pantin, Le Pré Saint-Gervais, Les Lilas, Bagnolet et Montreuil). En effet, les autres villes du territoire (Bobigny, Romainville, Noisy-le-Sec et Bondy) présentent aujourd'hui une pression foncière moindre que les premières communes, des taux de logements sociaux supérieurs et de grands projets urbains sous maîtrise foncière publique, facilitant le travail de rééquilibrage des différents types de logements. Pour celles-ci, l'enjeu est plutôt un rééquilibrage et une diversification de l'offre de logements, notamment à l'échelle de certains quartiers fortement marqués par le logement social. Ces éléments apparaissent clairement dans le volet « mixité sociale et diversification de l'offre de logements » de l'OAP thématique « Habitat ».

Pour les communes limitrophes de Paris, deux dispositifs existent dans le projet de PLUi :

- Des secteurs de mixité sociale, applicables sur toute ou partie de ces 5 communes, avec des seuils d'opérations concernées par ce dispositif qui sont différenciés entre les villes (notamment au regard de leur contexte urbain spécifique), mais globalement une logique de développement de logements sociaux avec un pourcentage compris entre 30 et 35%. L'objectif est que ces communes se maintiennent dans les objectifs de logements sociaux du PLH, compris entre 25% et 30% environ.

- Des emplacements réservés pour la réalisation de logements sociaux, applicables uniquement sur les 3 communes avec le taux de logements sociaux le plus faible du territoire (Les Lilas, Montreuil et Pantin). Ce type d'outil permet de cibler certaines parcelles sur lesquelles il est demandé une programmation spécifique, définie dans la liste des emplacements réservés, pour tout nouveau logement. Il est le plus souvent utilisé dans les secteurs de plus forte tension foncière, et dans le cas d'Est Ensemble, dans les communes du faubourg, qui est un territoire très mixte à l'origine, mais qui tend à perdre cette mixité par l'augmentation de son attractivité.

Aussi, les outils mis en place dans le projet de PLUi d'Est Ensemble, concernant le logement social, visent à faire que l'attractivité du faubourg conserve et renforce son caractère mixte socialement.

3.2.4.2.4. Appréciations de la commission d'enquête

La commission d'enquête considère qu'Est Ensemble précise que la cible de logements sociaux du PLH, est comprise entre 25% et 30% environ, et que les objectifs définis tiennent compte de l'existant en la matière pour chaque commune.

3.2.4.2.5. Questions complémentaires de la commission d'enquête

Question n°1 :

Il y a une demande pour qu'au niveau d'EST ENSEMBLE il puisse y avoir une meilleure harmonisation des taux de logements sociaux pour les communes qui composent l'EPT, en tenant compte des zones déjà très denses et des efforts déjà accomplis.

Les objectifs de taux de logements sociaux ont-ils été redéfinis pour chacune des communes à partir d'une vision commune d'Est ENSEMBLE ? A partir de quels critères ?

Les objectifs de taux logements au global ont-ils été redéfinis pour chacune des communes à partir d'une vision commune d'Est ENSEMBLE ? A partir de quels critères ?

Avis et commentaires d'Est Ensemble :

Concernant la demande d'harmonisation des taux de logements sociaux entre les communes, ce point est traité au niveau du PLH, et à terme, du PMHH. Cependant, les objectifs explicités ci-dessus montrent bien que les éléments inscrits dans le PLH et retranscrits dans le projet de PLUi doivent permettre de tendre vers cette harmonisation, à terme.

Concernant la question des critères et des modalités de définition des objectifs de logements sociaux et de production de logements par commune, comme indiqué précédemment, ils ont été définis dans le PLH, sur la base du croisement des situations spécifiques de chaque commune (situation initiale et dynamiques de projets en cours) et des orientations politiques de celles-ci, dans une logique globale de rééquilibrage et de diversification au sein du territoire. Le projet de PLUi s'est donc appuyé, comme le prévoit la loi, sur le PLH actuellement opposable, avec l'obligation du rapport de compatibilité du PLUi vis-à-vis du PLH.

Appréciations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête considère qu'Est Ensemble indique s'être mis en conformité avec le PLH et à terme le PMHH qui sont opposables et garants d'une bonne harmonisation des taux de logement sociaux au sein du territoire.

Il aurait été certainement utile de préciser en quoi les objectifs du PLH garantissent cette harmonisation entre les communes, pour illustration un extrait du PLH.

« Action 29 : Elaborer et mettre en œuvre la convention d'équilibre territorial dans les quartiers de la politique de la ville ».

Question n°2 :

Il y a une ambiguïté relevée dans le mail 111 à traiter : "100% de logements locatifs sociaux (55 % en accession sociale / 45% en logements locatifs sociaux) »

Avis et commentaires d'Est Ensemble :

Concernant ce point spécifique, la maîtrise d'ouvrage, après échange avec la ville des Lilas, précise que cette formulation vise à permettre une opération de logements sociaux qui combine à la fois des logements locatifs sociaux à hauteur de 45 % et des logements en accession sociale à hauteur de 55 %.

En effet, cet emplacement réservé concerne un terrain situé 66 rue de Paris. Lors de la révision du PLU des Lilas, approuvé en 2018, ce terrain était, au moment de l'arrêt du projet de PLU, un emplacement réservé avec un objectif de 100% de logement social. Lors de l'enquête publique sur ce projet de PLU des Lilas, Madame la commissaire enquêtrice a fait la remarque suivante dans ces conclusions du 12/01/2018 : « recommandation : travailler avec les propriétaires du 66 rue de Paris à l'élaboration d'un projet conforme aux enjeux du PLU et pouvant aboutir à la suppression de l'ER pour logement social. ». La ville a trouvé un compromis entre son souhait de faire du logement social et la recommandation de la commissaire enquêtrice, en autorisant 55 % de logements en accession sociale et 45 % de logements locatifs sociaux. De plus, cette opération en accession sociale sera la 1ère sur la ville et elle correspond à une forte demande. Dans son rapport, Madame La commissaire enquêtrice avait d'ailleurs fait remarquer que l'accession sociale était inexistante sur la ville. Ainsi, la maîtrise d'ouvrage propose de préciser ce point dans le projet de PLUi, afin de le rendre plus clair et compréhensible.

Appréciations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête considère que la répartition relative aux logements sociaux : 55 % en accession sociale et 45% en logements locatifs sociaux est confirmée par Est Ensemble. Donc il ne s'agissait pas de 100% de logement locatifs sociaux mais de 100% de logements sociaux qui se répartissent ainsi : 55% en accession sociale et 45% en locatifs.

Question n°3 :

Comment et à partir de quels critères à court et moyen terme ont été planifiés les évolutions de densification de l'habitat en tenant compte en particulier des impacts sur la voirie, les transports et l'environnement en particulier ?

L'importance de la documentation du PLUi et une certaine complexité ne permettent certainement pas de dégager une synthèse pragmatique, accessible au plus grand nombre sur cette question.

Les habitants n'ont pas été rassurés sur cette problématique au regard de leurs compréhensions des éléments qui figurent au PLUi. (Voir le mail 32 M. ROBIN pour illustration).

Avis et commentaires d'Est Ensemble :

Concernant les perspectives de production de logements sur le territoire, celles-ci ont été définies dans le cadre du Contrat de Développement Territorial d'Est Ensemble, signé avec l'Etat le 21 février 2014, pour définir le rythme de construction de logements sur la période 2015-2030. Ainsi, l'objectif de production de 2800 logements/an en moyenne est issu de ce Contrat de Développement Territorial, document avec lequel le PLUi doit être compatible.

Comme indiqué à la réponse à la première question, le PLH approuvé en 2016 a décliné ces 2800 logements/an à l'échelle de chacune des 9 communes du territoire, et le projet de PLUi s'est appuyé sur cela pour les projections de constructions.

Cependant, il est à noter que le projet de PLUi vise à ralentir le rythme de construction sur le territoire. Cet objectif, affiché dans le PADD, a été décliné notamment dans l'OAP thématique « Organisation urbaine, grands projets et temporalités », ainsi que dans le règlement/zonage, avec parfois une réduction de la constructibilité qui n'est pas souhaité par certains propriétaires mais qui est nécessaire à instaurer afin de garantir la capacité du territoire à absorber, au fil du temps, la densification dont il fait l'objet et à l'accompagner par l'ensemble des composantes nécessaires à la vie des habitants actuels et futurs.

Concernant les impacts sur la voirie, les transports et l'environnement en particulier, ainsi que sur les équipements notamment, cela est étudié notamment dans chaque grand projet d'aménagement, sous la forme d'une étude d'impact. En complément de cela, le projet de PLUi a identifié les secteurs sur lesquels il est nécessaire de retravailler l'espace public ou de revoir les capacités des équipements et le nombre d'espaces verts. Ce travail avait déjà été fait également dans la plupart des PLU communaux, et le projet de PLUi s'est appuyé sur cela, notamment en intégrant les emplacements réservés pour accompagner la construction de ces nouveaux logements.

De plus, sur certains secteurs en fort développement actuel ou envisagé, des études urbaines sont en cours afin de définir la programmation nécessaire (notamment les équipements et les espaces verts) pour accompagner les logements qui seront construits.

Enfin, concernant les transports collectifs, l'OAP thématique « organisation urbaine, grands projets et temporalités » vise à mobiliser les partenaires autour des projets de transports collectifs, afin qu'ils soient enfin réalisés et desservent les logements existants ainsi que les nouveaux logements. En complément des transports collectifs structurants, un travail est également engagé sur l'amélioration des conditions de circulation des modes actifs (vélos, piétons, nouvelles mobilités individuelles), au travers des actions du Plan Local de Déplacements et des aménagements de l'espace public portés par les villes du territoire et le Conseil Départemental de la Seine-Saint-Denis.

Et pour rappel, la maîtrise d'ouvrage, dans son souhait d'amélioration continue du futur PLUi, a pour objectif de renforcer la prise en compte de la thématique environnementale et du maillage des espaces verts dans les prochaines procédures d'évolution du PLUi, en s'appuyant sur une stratégie de re-végétalisation du territoire en cours de lancement ainsi que sur une étude paysagère à venir, en lien avec des partenaires comme le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de Seine-Saint-Denis.

Appréciations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête considère que l'engagement d'Est Ensemble qui a approuvé le PLH (programme local de l'habitat) le 13 décembre 2016 doit permettre de planifier l'évolution de l'habitat dans le cadre des objectifs de 2800 logements/an en cohérence avec les résultats de l'étude d'impact qui intègre la voirie des transports et l'environnement.



3.2.5. Thème 5 : Protection des espaces boisés et paysagers

Ce thème comprend deux sous-thèmes :

- Les cœurs d'îlots et lisières de jardins
- Les Espaces Boisés Classés (EBC) et les Espaces Paysagers Protégés (EPP).

Ce thème a fait l'objet de diverses observations généralement associées à l'exposé de cas particuliers ; l'esprit général est de constater une densification excessive pour un territoire qui ne l'est déjà que trop.

3.2.5.1. Sous-thème relatif aux cœurs d'îlots et lisières de jardin

3.2.5.1.1. Analyse et synthèse des observations écrites et orales relatives à ce sous-thème

Une observation déplore un sentiment d'étouffement :

Mail 90 de M. BRINCART du Pré-Saint-Gervais, qui écrit « *nous suffoquons sous le béton, sous toutes les nouvelles constructions qui poussent comme des champignons sur un terrain déjà densément peuplé. Nous devons réinventer la ville, non pas avec quelques fleurs ou plantes de pacotille ou pour faire joli, mais avec une véritable ambition écologique.... Nous avons besoin de... plus de parcs, d'îlots naturels, d'insectes, d'oiseaux, de moins de voitures* ».

Mail 92 de Mme FRANCOIS (supposée à Montreuil) qui écrit « *La densification de l'habitat est excessive : suppression d'espaces verts (collège bd de Chanzy), jardins, arbres anciens, alors que la surface d'espaces verts par habitant est déjà insuffisante...* »

Mail 34 de Mme LAMRI du Pré-Saint-Gervais, qui écrit : « *Notre commune est la plus dense de France et possède moins de 2m² par habitants d'espace vert alors que l'OMS en préconise 10 ! C'est une injustice flagrante, une inégalité de fait entre les villes.* » Le stade est comptabilisé en partie comme espace vert alors qu'il y a une pelouse synthétique `

Une observation souhaite un rattrapage en matière d'espaces verts :

Mail 37 de Mme LEFEBVRE à Romainville, qui écrit : « *Notre territoire étant déjà largement urbanisé et souffrant de nombreuses carences en termes d'infrastructures et d'espaces verts/habitants, un rattrapage est nécessaire avant de continuer à le densifier* ».

Une observation s'attache en particulier à la protection des arbres :

Mail 112 de « Patrimoine et Environnement » qui demande : « *La protection des arbres d'alignement (article L 350 – 3 du Code de l'Environnement) et une vraie politique de l'arbre visant à conserver les arbres sains et à en replanter de façon à renforcer les liaisons vertes et les écosystèmes* ». ...mais également : « *L'inscription des espaces naturels et de pleine terre, mais aussi les espaces verts et publics, et leurs franges, comme des « communs » inaliénables, afin de restaurer et de développer des espaces piétons et des espaces ouverts dans chaque ville de façon à permettre le vivre-ensemble et des déplacements à pied ou à vélo sécurisés* ».

Une autre demande une intégration d'article concernant certains arbres

Courrier n°12 de Mme COUROUAU des Lilas qui écrit : « *D'autre part, les alignements d'arbres existants sont protégés au titre de l'article L 350-3 du Code de l'Environnement qui interdit l'abattage d'arbres sains. Cet article doit être intégré au PLUi d'Est Ensemble* »

Observation sur les cœurs d'îlots à propos des murs à pêche :

M. BEAUDOUIN architecte, a écrit : « Ces murs appelés « murs à pêches » restent présents aujourd'hui dans le centre-ville, malgré la disparition de la culture des fruits, ils sont dans les jardins, entre les maisons, ils se retrouvent par fragments dans les cœurs d'îlots ».

Une observation fait état de la minéralisation des espaces verts

Obs n°2 du registre papier du Pré-Saint-Gervais de Mme GUENEE qui écrit « Je vis au Pré-Saint-Gervais depuis novembre 1996 et je conteste malgré les promesses, une minéralisation des « espaces verts : la place de la mairie, le square Henri Sellier et la place face à la poste.

Notre ville longe le périphérique et nous recevons quotidiennement de fines particules noires poste Nous avons besoin d'espace de respiration faisons de l'espace Busso « une Forêt » Il n'y a pas assez de liaisons douces et de transports en commun.

Faut-il densifier, encore une ville comme Le Pré-Saint-Gervais ? »

Cou 119 de Mme COUROUAU des Lilas qui complète ses contributions en écrivant : « 1- les espaces verts publics recensés sur Est Ensemble sont de 240,3 hectares* avec une population de 415 958 habitants recensée en 2016

2- en prenant en compte une augmentation de la population de 15 % à horizon 2030, cela conduirait à une population de 478 352 habitants et une surface de 478 hectares d'espaces verts.

Sachant qu'aucun espace vert n'est créé à l'occasion de ce PLUi et que les zones N sont amputées de 15 %, comment Est Ensemble compte tenir l'objectif de 10m² d'espaces verts / habitant ? ».

Est Ensemble peut-il établir une planification précise et étayée de cet objectif ?

3.2.5.1.2. Synthèse des éléments du dossier relatifs à ce sous-thème

La protection des espaces naturels à l'échelle d'Est Ensemble intéresse l'ensemble des espaces verts qui participent au cadre de vie des habitants, pour leur offrir d'indispensables zones de respiration qu'elles soient paysagères ou récréatives, à forte valeur écologique ou pas, existantes ou à créer. A cet égard on peut constater que le territoire de l'EPT révèle de nombreux espaces publics.

Aussi, la réflexion porte sur la préservation et le développement de tous les espaces de verdure en ville aussi divers que :

- Les bois urbains
- Les parcs en général ou de « dilatation » comme le parc de la Bergère
- Les jardins (parfois partagés)
- Les coulées vertes
- Les berges des cours d'eaux ou canaux dotés de plantations d'alignement
- Les friches urbaines.

On doit y ajouter :

- Le cimetière parisien de Pantin
- Le parc des courtilières
- Les jardins familiaux
- Les célèbres murs à pêche de Montreuil
- Des jardins familiaux partagés également refuges pour la faune et la flore
- Des jardins privés : fonds de parcelles, cœurs d'îlots, pieds d'immeubles enherbés... également refuges pour la faune et la flore
- Des espaces verts de proximité ou d'accompagnement des voiries au regard de la gestion des eaux pluviales

Par ailleurs, ces poumons verts contribuent à une biodiversité dont le maintien est indispensable.

On dénombre :

- 8 parcs départementaux (parc J. Moulin les Guilands, parc de la Bergère, parc départemental de Romainville etc...)
- 3 parcs communautaires (Bois de Bondy, parc des Beaumonts à Montreuil, parc des Guillaume à Noisy-le-Sec)
- De nombreux (104) espaces verts publics communaux (ou squares) représentant 117 ha.

Il convient de noter le projet de « parc des hauteurs » : il s'agit de créer un cheminement pédestre, tel un anneau ou boucle promenade à même hauteur topographique, reliant sur 32 km, divers parcs sur les communes de l'EPT,

Ce véritable chapelet d'espaces verts également parcouru par une faune variée, constituera à terme un parc naturel urbain écologique, agricole, récréatif, sportif et culturel, contribuant à la requalification urbaine et sociale d'environ 280 000 habitants de l'EPT.

Le PLUi ambitionne en particulier :

- De préserver tous les espaces de nature et cœurs d'îlots du territoire (reconnus et moins reconnus)
- D'encourager le développement des jardins partagés et pieds d'immeubles ;
- De valoriser et mettre en valeur les murs à pêche de Montreuil ;
- De préserver ou développer les corridors écologiques identifiés
- De veiller à la trame verte et bleue

Exemples :

Les espaces verts de proximité / d'accompagnement de voirie permettant de gérer les eaux de pluies

Lors d'opération d'aménagement conséquente, la conception des espaces d'accompagnement doit intégrer la gestion des eaux pluviales. Ainsi, la requalification ou l'élargissement d'une voie existante, dès lors que la structure de la chaussée ou des trottoirs est reprise ou la requalification des espaces extérieurs d'un ensemble immobilier, dès lors qu'il ne s'agit pas d'une remise en état à l'identique, ou que des interventions sur les structures des revêtements sont prévues... donnent lieu à la création d'espaces paysagers permettant une gestion des eaux pluviales.



Figure 26 : A gauche : place yitzhak rabin-yasser arafat, Bobigny. Les bordures interrompues (à gauche) permettent l'écoulement des eaux de pluie vers l'espace vert et la noue (à droite).

A droite : quartier du Bel-air, Montreuil, Gestion intégrée des eaux pluviales en coeur d'îlot.

Source : AMÉNAGEMENT URBAIN, ASSAINISSEMENT ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

3.2.5.1.3. Avis et commentaires d'Est Ensemble

Préalablement à la réponse aux trois questions posées, la maîtrise d'ouvrage souhaite souligner le fait que la question de l'équilibre entre densification et préservation des espaces/re-végétalisation du territoire a été centrale lors de l'ensemble de la procédure d'élaboration du PLUi. Cela se traduit dans les grands axes du PADD, notamment au niveau des thématiques « environnement, santé, énergie » et « paysages, patrimoine, citoyenneté ». Cela a permis de fixer un cap et des grands objectifs, qui ont été déclinés dans les documents réglementaires du projet de PLUi et qui seront le fil conducteur des futures procédures d'évolution du PLUi. Dans le projet de PLUi actuel, cette thématique se traduit réglementairement dans deux OAP thématiques « environnement » et « patrimoine et paysages », ainsi que dans l'ensemble des OAP « territoires » et sectorielles communales et intercommunales et dans le règlement/zonage (zones A, N et UEv, inscriptions graphiques concernant la nature en ville, emplacements réservés et servitudes de localisation pour espaces verts). De même, l'annexe à l'OAP « Environnement » met en avant les bonnes pratiques en termes de déminéralisation des espaces publics.

Cependant, afin de se doter de tous les outils nécessaires à l'atteinte, à terme, de l'objectif fixé dans le PADD de 10 m² d'espaces verts minimum accessibles par habitant, la maîtrise d'ouvrage, dans son souhait d'amélioration continue du futur PLUi, a pour objectif de renforcer la prise en compte de cette thématique dans les prochaines procédures d'évolution du PLUi, en s'appuyant sur une stratégie de re-végétalisation du territoire en cours de lancement ainsi que sur une étude paysagère à venir, en lien avec des partenaires comme le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de Seine-Saint-Denis.

3.2.5.1.4. Appréciations de la commission d'enquête

Est Ensemble rappelle utilement la bonne intégration de la thématique « Protection des espaces boisés et paysagers » par des déclinaisons « environnement, santé, énergie » et « paysages, patrimoine, citoyenneté » dans diverses OAP du projet de PLUi, les grands axes du PADD et au travers du règlement.

La commission d'enquête relève avec intérêt l'attention ainsi portée par l'EPT à tous les volets concernant le maintien et le développement des espaces verts dans le contexte très urbanisé de son territoire. Il renvoie également aux appréciations formulées pour les OAP intercommunales et sectorielles, dans le thème 3, questions 4 et 5.

3.2.5.1.5. Questions complémentaires de la commission d'enquête

Question N°1 :

Rappel d'une question déjà posée : Les habitants concernés par des modifications telles que : Espaces Paysagers Protégés (EPP), Emplacements Réservés (ER), etc... Ont-ils été contactés préalablement pour les informer des modifications envisagées ?

Avis et commentaires d'Est Ensemble :

Comme indiqué précédemment, le projet de PLUi s'est notamment appuyé sur les PLU communaux, qui comportaient déjà, pour la plupart, des protections paysagères, ainsi que des emplacements réservés.

Ces éléments, en déclinaison des objectifs inscrits dans le PADD (notamment par les objectifs « intégrer la nature en ville et la biodiversité dans la conception urbaine et l'aménagement pour renforcer la résilience du territoire », « rendre le territoire résilient face au dérèglement climatique », « valoriser et développer les qualités architecturales, paysagères et urbaines dans les projets » et « répondre qualitativement aux besoins des populations et favoriser leurs mixités »), ont été repris et réintégrés, quasi-intégralement dans le projet de PLUi.

Au total, les espaces paysagers, tous types confondus sont passés de 123 hectares à 201 hectares, mais cela inclut notamment les espaces paysagers protégés boisés (qui ont remplacés les espaces boisés classés) pour une superficie de 64,2 hectares, ainsi que les autres espaces paysagers protégés créés dans le projet de PLUi, notamment ceux pour les mares et zones humides et ceux pour les espaces cultivés et jardins partagés.

La très grande majorité des protections paysagères du projet de PLUi est donc issue des PLU communaux, notamment sur les parcelles privées. Voici tout de même un inventaire de l'ajout des espaces paysagers boisés sur parcelles privées, par commune, par rapport aux PLU communaux :

Commune	Nombre d'espaces paysagers protégés ajoutés sur des parcelles privées dans le projet de PLUi, par rapport aux PLU communaux
Bagnole	Pas d'ajout sur parcelles privées, uniquement quelques classifications différentes dans les types d'EPP 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

De même, la très grande majorité des emplacements réservés du projet de PLUi est donc issue des PLU communaux, notamment sur les parcelles privées. Le projet de PLUi comporte 305 emplacements réservés au total, dont 12 ont été créés dans le cadre de l'élaboration du PLUi. Voici un inventaire de l'évolution des emplacements réservés, par commune, par rapport aux PLU communaux :

Commune	Evolution des emplacements réservés entre les PLU communaux et le projet de PLUi
Bagnole	Suppression d'un emplacement réservé
Bobigny	Pas d'évolution
Bondy	Pas d'évolution

Le Pré Saint-Gervais	Suppression de trois emplacements réservés et ajout de quatre emplacements réservés
Les Lilas	Pas d'évolution
Montreuil	Ajout de trois emplacements réservés
Noisy-le-Sec	Suppression d'un emplacement réservé et ajout de deux emplacements réservés
Pantin	Suppression de six emplacements réservés
Romainville	Suppression de deux emplacements réservés et ajout de trois emplacements réservés

Les habitants concernés par des nouveaux espaces paysagers protégés ou emplacements réservés n'ont pas été contactés préalablement pour les informer de l'instauration de ceux-ci, étant donné que la loi n'oblige pas à cela.

En effet, Est Ensemble a souhaité que le temps de la concertation, préalable à l'arrêt du projet de PLUi (tout au long du temps de l'élaboration du document), soit centré sur des échanges en rapport avec l'intérêt général, sachant que l'enquête publique permet à chacun de faire ses observations dans une logique d'intérêt particulier.

Appréciations de la commission d'enquête :

Les 9 communes concernées ont fait l'apport au PLUi de leurs divers espaces paysagers protégés boisés, mares et zones humides et espaces cultivés ou jardins partagés. Les communes ont également supprimé certains emplacements réservés au profit de nouveaux espaces de respiration (ou en ont créé de nouveaux à cet effet), ou intégré des parcelles privées, selon leurs possibilités respectives. Les tableaux joints ci-avant synthétisent leurs diverses actions avec intérêt.

La commission d'enquête regrette cependant que les habitants concernés par de nouveaux espaces paysagers protégés ou emplacements réservés n'aient pas été contactés ou tout du moins informés préalablement de l'instauration de ceux-ci, même si la loi ne l'imposait pas.

Question n°2 :

Le thème faune et flore paraît relativement peu développé. Quelles en sont les raisons ?

Avis et commentaires d'Est Ensemble :

Concernant le fait que le thème faune et flore paraît relativement peu développé selon la commission d'enquête, la maîtrise d'ouvrage souhaite préciser que si les termes « faune » et « flore » peuvent sembler apparaître insuffisamment dans le document, il n'en demeure pas moins que l'état initial de l'environnement développe, sur de nombreuses pages, des éléments relatifs au patrimoine naturel et à la biodiversité. De plus, étant donné le contexte urbain du territoire, il est évident que la richesse en termes de biodiversité ne peut pas être comparée avec certains autres territoires, même si la maîtrise d'ouvrage estime que le projet de PLUi doit permettre d'améliorer cette situation et de participer activement au renforcement de la biodiversité dans cette partie de la métropole du Grand Paris.

La maîtrise d'ouvrage propose que les éléments du rapport de présentation soient d'ailleurs enrichis avec l'ensemble des données fournies par les partenaires pendant la consultation des Personnes Publiques Associées, pour conforter encore cette dimension environnementale.

Enfin, dans le PADD et l'ensemble des documents réglementaires (OAP, règlement/zonage), de manière transversale et en fil conducteur, la notion de biodiversité, qui englobe la notion de faune/flore, est centrale et présente dans chaque document, avec des objectifs spécifiques spatialisés. Ainsi, le thème « environnement / santé / énergie » fait l'objet d'un

développement dans chaque OAP « territoires » et sectorielle, en plus de l'OAP thématique réalisée spécifiquement sur ce point.

Appréciations de la commission d'enquête :

Est Ensemble est consciente d'une certaine faiblesse dans le traitement de la biodiversité, avec, cependant, une bonne prise en compte transversale dans la thématique « environnement / santé / énergie » et il s'engage à enrichir le rapport de présentation. La commission d'enquête souligne qu'il est effectivement utile de conforter cette dimension environnementale, en tenant compte davantage des remarques des PPA.

Question n°3 :

Pourrait-t-on annexer, en appui du paragraphe sur : « Le projet de parc des hauteurs » (2. Etat initial de l'environnement) une représentation cartographique commentée par des repérages fléchés des différents parcs, et autres Corniche des Forts ou golf de Rosny, reliés entre eux par cet anneau écologique ?

Avis et commentaires d'Est Ensemble :

Concernant la demande de la commission pour annexer, dans l'état initial de l'environnement, en appui du paragraphe sur « Le projet de parc des hauteurs », une représentation cartographique commentée par des repérages fléchés des différents parcs, et autres Corniche des Forts ou golf de Rosny, reliés entre eux par cet anneau écologique, la maîtrise d'ouvrage propose effectivement de répondre positivement à cette demande, tout en indiquant bien que les études de définition plus précises sont actuellement en cours et que cette carte peut faire l'objet de réajustements, dans le cadre de ces études.

Appréciations de la commission d'enquête :

Même s'il conviendra de réajuster ultérieurement une telle représentation cartographique, l'essentiel est qu'elle soit au moins présentée en l'état, pour visualiser cet anneau de parcours écologique, quitte à la légèrer utilement (par exemple, « document provisoire » ou « ce document est susceptible d'évolution »).



3.2.5.2. Sous-thème relatif aux Espaces Boisés Classés (EBC) et aux Espaces Paysagers Protégés (EPP)

Une protection spécifique des espaces boisés classés est inscrite au plan de zonage du PLUi. Cette protection interdit tout changement d'affectation et tout mode d'occupation du sol.

Les protections concernant les Espaces Paysagers Protégés paraissent, en comparaison, moins rigoureuses.

3.2.5.2.1. Analyse et synthèse des observations écrites et orales relatives à ce sous-thème

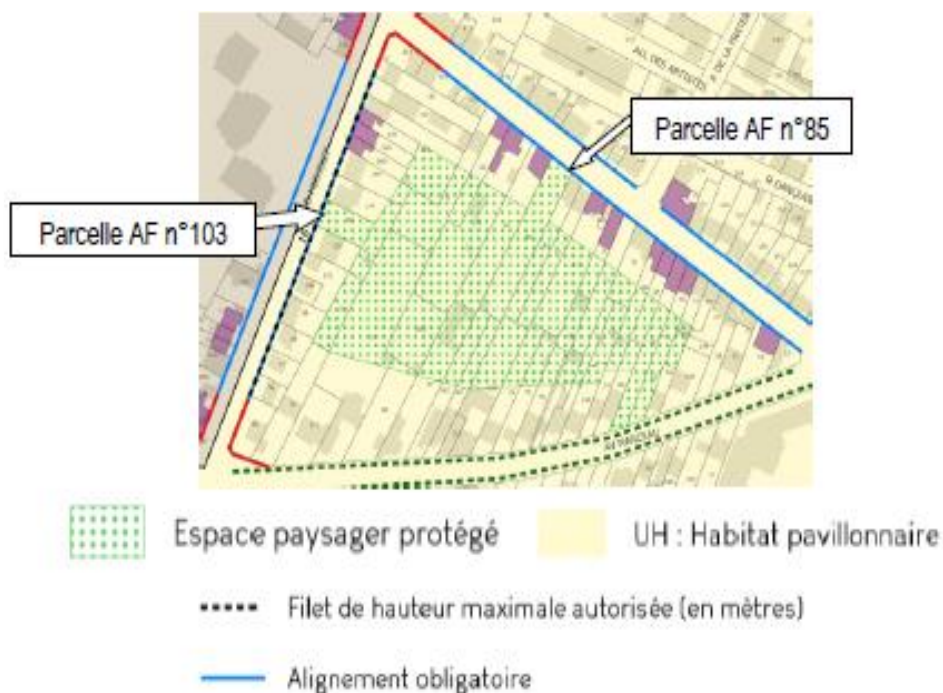
Selon une observation, le classement en « Espace paysager protégé » implique une inconstructibilité totale de deux parcelles.

Mail 10 de M. GARRO, en qualité de conseil de Monsieur MISSELYN à Noisy-le-Sec, qui écrit : « Mon client est propriétaire de terrains sur le territoire de la commune de NOISY-LE-SEC, sis 66 rue Carnot (parcelle AF n°85) et 54 bis boulevard Michelet (parcelle AF n°103):



Ces parcelles s'insèrent dans un îlot urbain délimité par la rue Carnot, le Boulevard Michelet et l'avenue Marceau... les terrains de Monsieur MISSELYN **constituent des « dents creuses »** au sein d'une zone urbanisée où la construction de logement est envisageable et nécessaire afin d'éviter les phénomènes d'étalement urbain.

Or, **le classement en « Espace paysager protégé » implique une inconstructibilité totale de ces deux parcelles** dès lors que le projet de règlement du PLUi prévoit que « à l'intérieur des espaces paysagers protégés, seuls sont autorisés les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 10 m² » (cf. p. 96 du projet de règlement) ».



Autres observations concernant les EPP :

Obs n°7 du registre papier de Noisy-le-Sec Mme & M. THIERRY et Mme LOUVET qui ont écrit : *Nous avons été très surpris d'apprendre lors de la consultation du projet de PLUi d'Est Ensemble que des « espaces paysagers protégés » ont été créés sur des terrains privés sans en informer spécifiquement les propriétaires, cela pose plusieurs questions auxquelles nous souhaiterions une réponse Nous sommes tout à fait d'accord avec l'objectif de conserver dans nos villes des espaces verts pour préserver notre cadre de vie, protéger notre environnement, protéger les zones pavillonnaires et éviter les spéculations immobilières, mais il est inconcevable que des particuliers pallient leurs frais aux manquements des municipalités à préserver leurs parcs, squares, forêts et autres zones vertes et qui autorisent sur ces espaces des constructions immobilières qui densifient nos villes.... Nous vous rappelons que le 93 est un des départements le plus densifié de la Métropole ».*

Mail 78 de « ICF HABITAT LA SABLIERE » qui écrit : « *Espaces paysagers protégés (EPP). : Ce sont des éléments de paysage et/ou des 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 qui peuvent 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.

Il conviendrait de clarifier les règles prévues pour les arbres existants, notamment pour ceux que le PLUi n'identifie pas comme présentant un intérêt particulier et ce, afin de sécuriser les autorisations d'urbanisme à délivrer au sein de zones urbaines denses, tel que le centre de la commune des LILAS ».

Mail 91 de Mme RABAN à Noisy-le-Sec qui souhaite : « *que le SQUARE CRAINQUEBILLE soit placé en ZONE ESPACE PAYSAGE PROTEGE ou ESPACE PAYSAGE PROTEGE GRANDES RESIDENCE...EST ENSEMBLE prévoit d'augmenter le nombre de mètre carré d'espaces verts par habitant. Que l'on conserve déjà ceux existants, dont le SQUARE CRAINQUEBILLE qui a été*

refait à neuf il y a 4-5 ans et qui possède 6 grands et beaux arbres qui propose un îlot de fraîcheur l'été ».

Mail 101 de M. VANDEWALLE, qui ajoute au courrier de la ville de Montreuil : « Pour les Espaces Paysagers Protégés, le PLUi précise que l'emprise au sol qui y est constructible est de 30 %, notamment pour les constructions liées au fonctionnement des services publics. Cela apparaît en contradiction avec la fonction de protection de ce classement et l'emprise au sol autorisée devrait être diminuée.

3.2.5.2.2. Synthèse des éléments du dossier relatifs à ce sous-thème

L'ensemble des parcs, jardins, bois et divers espaces ouverts à la végétation arbustive ou herbacée représente 530 hectares, soit 7,4% du territoire de l'EPT et 13 m² d'espace vert (accessible ou pas) par habitant.

Il faut cependant tenir compte d'une importante disparité en surfaces d'espaces verts, au regard du Pré-Saint-Gervais particulièrement déficitaire tandis que Romainville est très bien doté.

3.2.5.2.3. Avis et commentaires d'Est Ensemble

Préalablement à la réponse aux deux questions posées, la maîtrise d'ouvrage tient à réexpliquer dans cette partie son choix de proposer dans le projet de PLUi des espaces paysagers protégés boisés plutôt que des espaces boisés classés, sur l'ensemble du territoire. En effet, ce choix a été pris au regard des caractéristiques de ces espaces boisés, qui ne sont pas des lieux d'exploitation forestière gérés dans cette logique, mais bien des espaces boisés urbains qui nécessitent une gestion particulière, avec pour objectif premier qu'il joue un rôle écologique dans la trame verte et bleue du territoire, et pour certains d'entre eux, un rôle social pour accueillir certains usages des habitants (promenades et activités clairement encadrées et délimitées physiquement). En effet, les modes de gestion et d'autorisation des espaces boisés classés ne paraissent pas adaptés aux caractéristiques des espaces boisés présents sur le territoire d'Est Ensemble.

Ainsi, dans les espaces paysagers protégés boisés, les règles sont très encadrées, ces secteurs étant inconstructibles et le caractère boisé de ces lieux devant être maintenu, le défrichement y étant interdit. De plus, tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, autorisation à demander à l'autorité compétente en matière d'instruction du droit des sols, aujourd'hui les communes d'Est Ensemble.

Cependant, la maîtrise d'ouvrage, dans son souhait de garantir une protection optimale de ces secteurs, propose de renforcer encore cette protection. Ainsi, il est proposé que l'interdiction de défrichement soit réajustée, afin d'éviter toute ambiguïté, en indiquant que celle-ci s'applique à toute surface et sans plancher d'application, et que cela implique donc un rejet, de fait, de toute demande d'autorisation préalable de défrichement qui serait formulée. Il est également proposé de préciser que tous travaux, et notamment les coupes et abattages d'arbres, doit être clairement argumentée et s'inscrire dans une logique de gestion des espaces boisés concernés. Concernant le régime d'autorisation, le fait que l'autorité compétente soit la ville apparaît comme légitime, étant données les caractéristiques de ces espaces, et la maîtrise d'ouvrage estime que cela permet de rapprocher l'habitant de la prise de décision, en la fixant au niveau local, avec un suivi possible des acteurs locaux face à cela et la possibilité pour ceux-ci de constituer un recours s'ils estiment que la décision prise est insuffisamment justifiée.

Concernant la délimitation des espaces paysagers protégés dans le PLUi, comme indiqué précédemment, une grande partie de ceux-ci est issue des PLU communaux actuellement opposables. Ceux nouvellement créés sur le territoire en zone pavillonnaire (essentiellement au niveau des cœurs d'îlots) l'ont été en lien avec les espaces relais identifiés dans le schéma de trame verte et bleue d'Est Ensemble. L'objectif a été, comme le demande le code de

l'urbanisme, de décliner les objectifs environnementaux dans le règlement et le zonage du PLUi. Suite à certaines observations dans le cadre de l'enquête publique, la maîtrise d'ouvrage propose, sans remettre en cause la logique globale de ces espaces paysagers protégés, de réajuster à la marge certains d'entre eux, ceux présentant des caractéristiques particulières justifiant ce réajustement (voir annexes 2 et 3).

De plus, la maîtrise d'ouvrage indique que ce premier travail réalisé devrait être poursuivi dans la future procédure d'évolution du PLUi qui portera sur la thématique des espaces verts et du paysage.

3.2.5.2.4. Appréciations de la commission d'enquête

Cette réponse d'Est Ensemble reprend et conforte celles déjà apportées au fil de ce thème et se traduisent par le choix de privilégier les EPP plutôt que des EBC dans la mesure où les premiers permettent une gestion « à la commune » autorisant une meilleure évaluation « au cas par cas » lors des demandes de coupes et d'abattages d'arbres.

La commission d'enquête adhère à la démarche consistant à réajuster à la marge certains EPP le justifiant.

3.2.5.2.5. Questions complémentaires de la commission d'enquête

Question n°1 :

Par quelles mesures pourra-t-on éviter de laisser construire dans les dents creuses ?

Avis et commentaires d'Est Ensemble :

Concernant les outils permettant d'éviter de laisser construire dans les dents creuses, la maîtrise d'ouvrage précise que l'utilisation des espaces paysagers protégés sur les parcelles non construites peut parfaitement répondre à cet objectif. Cependant, la maîtrise d'ouvrage précise qu'à ce jour, dans le projet de PLUi, l'objectif d'empêcher de construire dans les dents creuses n'a pas été un objectif fort mis en avant.

Appréciations de la commission d'enquête :

Il semblait à la commission d'enquête que sans être un objectif fort, la position d'Est Ensemble était de profiter de certaines dents creuses pour permettre leur utilisation en EPP, sans procéder systématiquement à leur comblement notamment au regard des hauteurs actuelles des constructions encadrant lesdites dents creuses.

Question n°2 :

Comment interdire toute construction dite de second rang sur les parcelles déjà bâties, notamment dans les secteurs pavillonnaires ?

Avis et commentaires d'Est Ensemble :

Concernant les outils permettant d'interdire toute construction dite de second rang sur les parcelles déjà bâties, notamment dans les secteurs pavillonnaires, ces outils sont de deux types :

- Soit la protection des cœurs d'îlots par la mise en place d'éléments du type « espaces paysagers protégés ».
- Soit la mise en place d'une bande de constructibilité principale sur la partie avant de la parcelle, avec une impossibilité de construire en dehors de cette bande principale.

Ces deux outils ont été utilisés sur le territoire, dans le projet de PLUi, en fonction de leur pertinence dans les différents contextes urbains du territoire et du souhait des communes du territoire.

Appréciations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête note que dans de nombreux PLU hors territoire de l'EPT, les constructions de second rang sont souvent interdites. D'ailleurs sur les parcelles longues et étroites telles celles qui existent, par exemple à Romainville, cela est rarement possible compte tenu de la largeur nécessaire à la voie d'accès et eu égard à la règle des 50 mètres permettant l'accès des pompiers. A défaut de les interdire, la commission d'enquête note la souplesse que souhaite se laisser l'EPT en se dotant des deux outils qu'il indique.



3.2.6. Thème 6 : Zonage, règlement graphique et emplacements réservés

D'assez nombreuses observations (53 au total) sont relatives à ce volet du PLUi.

En majorité, elles expriment des demandes de modification du zonage projeté, modifications généralement motivées par le souhait d'augmenter les possibilités de construction sur les parcelles visées.

Une deuxième catégorie de remarques a été le fait de communes concernées, qui ont, pendant l'enquête, envoyé des contributions en renouvelant ou complétant les avis précédemment émis, sur ce sujet des évolutions souhaitées du zonage ; dans leurs contributions on relève également quelques demandes relatives aux documents graphiques, thème parfois également abordé par quelques particuliers.

Enfin, les emplacements réservés ont fait l'objet de plusieurs observations.

3.2.6.1. Sous-thème relatif aux changements de zonage

3.2.6.1.1. Analyse et synthèse des observations écrites et orales relatives à ce sous-thème

Les demandes de modification du zonage projeté émanent en premier lieu de particuliers, ou de sociétés, propriétaires de biens fonciers.

Ainsi, à Bagnolet, on relève :

Obs n°7, courrier n°9, et mail 110 des sociétés STALINGRAD 2 et REBITEC qui demandent, pour les emprises sises 2-4-6 avenue de Stalingrad : « *le passage de la zone UH à la zone UM (soit UM 31C16 soit UM 31C25)* » ;

Obs n°8 de M. PIERRY, avec un courrier et des PJ, qui demande une évolution du zonage pour ses parcelles, estimant que « *le classement en zone pavillonnaire est incohérent* » par rapport au quartier environnant ;

Obs n°11 et mail 125 de M. GRESSELIN, propriétaire de deux parcelles dont il réclame « *le classement en UM 31C16 mixte* » (au lieu de UH 71D10) au motif que ce zonage serait plus en rapport avec la situation réelle ;

Obs n° 13 et mail 81 de Mme LAVOIX, mail 76 de M. JOYAUX et mail 77 de Mme POLIN : plusieurs habitants du quartier Lénine / Pierre et Marie Curie contestent le classement de leurs parcelles en zone UH, signalant qu'elles sont entourées d'immeubles, et réclament un zonage UR ;

Mail 118 : un intervenant ANONYME « *conteste le projet de classement en zone UM* » de bâtiments, faisant observer qu'il s'agit de pavillons ;

Obs n°1 de la société EIFFAGE-COGEDIM DANS le registre du Pré-saint Gervais intervient pour son projet de programme mixte au 76 avenue du Général de Gaulle/ rue Champeaux ; dans le futur PLUi, classement en zone UA, dédié aux activités économiques, les logements étant exclus ; or ce zonage est estimé inapproprié, contraire aux OAP, au SDRIF ; « *demande un classement en zone UR* ».

Pour la commune de Bobigny :

Mail 87 de M. REDON, président de l'association Environnement 93 : fait part de son interrogation au sujet du parc de la Bergère : il existe un « *projet d'extension, mais une partie est classée en zone UA* ».

Dans la commune de Bondy :

Obs. n°5 de Mme MAAZAOUI : relative à une parcelle accueillant un terrain sportif communal : il est indiqué que « *ce terrain est rattaché au lycée J. Renoir, ce qui est*

dangereux pour l'avenir de cette parcelle » ;

Obs n°6 de Mme El KASMI, M. BERNARD et Mme FYBARO : ces intervenants se demandent pourquoi l'hôpital Jean Verdier est en UEh « *alors qu'une lettre de l'APHP laisse supposer qu'une partie va être dévoyée de son utilisation première* », et estiment que « *trop de parcelles parfois en synthétique sont classées N* » ;

Obs n°7 de Mme SCHMITT, qui s'interroge sur le devenir de la piscine Tournesol, dans un secteur classé en UF 91F16 ;

Obs. n°15 de Mme FRANCAS ; réclame que des parcelles, indiquées sur un plan joint, ne soient pas classées en zone UM « *car ce zonage va permettre la construction de grands immeubles, avec des vues directes sur les pavillons à côté ...Ces parcelles doivent être classées en secteur pavillonnaire* » ;

Obs n°10 de BONDY ECOLOGIE, qui signale des « *anomalies de zonage* » ;

Courrier n° 8 de l'AP-HP : indique que le zonage proposé pour l'hôpital est UEh, et « *rappelle sa demande de maintenir l'ensemble du site dans un zonage équivalent à la zone UC du PLU de Bondy en vigueur, ce qui permet d'envisager à la fois le maintien d'une activité de soins, et une éventuelle évolution vers d'autres destinations* » ;

Mail n°67 de Mme BIDEAU demande que sa parcelle (adresse non précisée) « *soit réintégrée en zone UC* » ;

S'agissant de la commune des Lilas :

Obs n°1 de M. BELIER : signale que dans une zone UL excluant la destination logement, « *un immeuble d'habitation de 12 lots a été construit* » ;

Diverses demandes se sont exprimées dans la commune de Montreuil :

Obs n°1 de la famille ORSCHEL : pour une parcelle classée en zone A, il est demandé une évolution du zonage, « *en cohérence avec la parcelle voisine UHMAP* » ;

Obs. n°5 de M. PFOHL, SYNDIC d'un immeuble signale que la copropriété souhaite acquérir la parcelle préemptée par le CG93 en 1981, pour un projet de voirie abandonné ; pour la construction de logements dans la continuité de l'immeuble existant + un espace vert/jardin partagé ; or le classement en zone UA ne permet pas la réalisation de logements ; demande « *soit un changement de zonage (de UA en UH) soit une dérogation permettant d'agrandir* » l'existant par une nouvelle construction ;

Obs n°14 (sur le registre de Bagnolet), et mail 124 de M. BOYER, pour Mme PONCELET à propos de la propriété sise rue Brulefer, à destination industrie-artisanat, il est souhaité un changement, de la zone UX à une zone mixte, compte tenu de l'évolution du quartier ;

Mail 60 de M. CADY et Mme DUPONT : il est fait part du projet de surélever le bâtiment, ce qui « *serait possible avec un passage en zone UG (au lieu de UH)* » ;

Mails 68 et 69 de M. SANIOGLU : pour des parcelles rue de la demi-lune actuellement en zone UG, mais devant passer en zone UH, il est souhaité de « *conserver le zonage actuel en cohérence avec l'environnement actuel et futur* » pour rendre possible la construction d'immeubles ;

A Noisy-le-Sec, on relève :

Mail 117 de M. MORELON : l'intervenant s'étonne du classement, secteur Gabriel Péri, en zone UM 24 M 16 ;

Mail 123 de M. VIOLET : il déplore « une perte de constructibilité » et demande une modification des limites UC-UH.

Des demandes d'évolution du zonage ont été également exprimées par les communes concernées, dont plusieurs ont fait parvenir pendant l'enquête publique de nouveaux avis, rappelant et parfois complétant les avis antérieurs.

Obs n° 4 et 5, de la ville de Bagnolet, qui demande « la création de 2 secteurs de projet, affectés d'un zonage UP, pour les sites 166 avenue Gallieni d'une part, 6 rue Jean Jaurès d'autre part, qui doivent recevoir des projets suite au concours IMG » ; elle sollicite également un zonage adapté pour la Maison du parc (UE ou UEv) ainsi que des rectifications ou compléments en zone UE ;

Obs n° 7 de la commune de Montreuil, qui a également fait parvenir un avis détaillé avec diverses demandes, entre autres, d'ajustements du zonage ;

Courrier n°4 de la commune de Romainville : elle demande « la création d'un nouveau secteur dans le quartier Bas-Pays ».

On note, par ailleurs, des propositions relatives aux documents graphiques, généralement du fait des communes ; on peut signaler, notamment :

Obs n°4 de la commune de Bagnolet : souhaite que le nom des zones soit repositionné, la mise à jour des éléments de protection, diverses corrections ou ajustements ;

Obs n°7 et mails 101 et 103 de la ville de Montreuil, expose, dans le souci d'améliorer la lisibilité et la cohérence du plan de zonage, plusieurs demandes de modifications et ajustements ;

Courrier n°1, courrier n°3 et courrier n°4, respectivement des communes des Lilas, de Pantin et de Romainville : ont également fait part de souhaits d'évolution du plan de zonage et autres éléments graphiques : ajustements, mise en concordance, précisions, clarification.

A noter en outre, à Bondy :

Obs n°4 de M. PERRIN : demande de modification du document graphique (limite de la zone protégée) ;

Mail 4 de M. DESAUTY : indique que pour une parcelle, « la zone UC58C16 ne comprend pas de séparation UC/UH ».

Et à Pantin :

Mail 1 un contributeur ANONYME demande s'il est possible d'indiquer « les axes et voiries dont la piétonisation est prévue ou en développement », et d'inscrire la piétonisation de la totalité des quais de l'Ourcq et de l'Aisne ;

Mail 2 de M. LEFEUVRE : souhaite savoir « pourquoi sur le plan de zonage un immeuble n'est pas inclus dans la ZAC Eco quartier alors que l'immeuble "neuf" voisin y est intégré » ;

Mail 36 de M. PESQUET : signale que sur les documents graphiques, le périmètre de protection MH de la mairie n'était pas reporté ;

3.2.6.1.2. Synthèse des éléments du dossier relatifs à ce sous-thème

Les dispositions fixées dans le projet de règlement sont expliquées et justifiées dans la partie du rapport de présentation consacrée à la justification des choix, et plus précisément dans la 3eme sous-partie du ce chapitre, intitulée précisément « explications des choix pour établir le règlement ».

Après une introduction présentant la structure du règlement, il est présenté successivement :

- La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD,

- La délimitation des zones
- La prise en compte des particularités du territoire et le système des « indices ».

Cette sous-partie, qui traite à la fois du règlement écrit et du règlement graphique, se trouve de la page 73 à la page 153 du fascicule « justification des choix » du rapport de présentation.

Les plans de zonage sont regroupés dans un classeur spécifique, et se composent d'un ensemble de cartes grand format.

3.2.6.1.3. Avis et commentaires d'Est Ensemble

Préalablement à la réponse aux trois questions posées, la maîtrise d'ouvrage souhaite rappeler que le sujet de la densification urbaine et de sa maîtrise a été un des principaux points qui est ressorti lors de la concertation, dans le cadre de l'élaboration du projet de PLUi. Ainsi, il est important de prendre le temps d'analyser les demandes de changement de zonage en veillant à ne pas faire évoluer le projet de PLUi en allant à l'encontre des objectifs de maîtrise de l'évolution du territoire, qui sont un des piliers du PADD.

De plus, la maîtrise d'ouvrage rappelle qu'en l'état, le projet de PLUi n'a pas fait l'objet de remarques concernant sa compatibilité avec le SDRIF et ses objectifs de densification, de la part des principaux partenaires concernés (Etat et Région Ile-de-France), sachant que le territoire répond parfaitement à ses objectifs depuis 2013 et que le projet de PLUi permet de répondre aux objectifs sur la période 2020-2030 (horizon du SDRIF), tout en maîtrisant le développement urbain d'un territoire devenu aujourd'hui très attractif, malgré les retards dans la livraison des projets de transports collectifs.

Enfin, comme indiqué précédemment dans le document, au niveau juridique, selon une jurisprudence très fournie, l'autorité compétente en matière de PLU a la responsabilité de déterminer le parti d'aménagement (PADD) à mettre en œuvre sur son territoire (ce que la maîtrise d'ouvrage a fait, en accord avec ses villes membres) et qu'elle a la liberté de déterminer les outils réglementaires (OAP, règlement et zonage) qu'elle souhaite appliquer sur son territoire, dès lors que ceux-ci obéissent au parti d'aménagement déterminé dans le PADD.

3.2.6.1.4. Appréciations de la commission d'enquête

La commission d'enquête relève qu'Est Ensemble a examiné l'ensemble des demandes relatives au zonage projeté, et a apporté, à chacune des observations, des réponses précises et argumentées.

En réponse aux demandes de modification du zonage projeté émanant de personnes privées, le maître d'ouvrage a répondu le plus souvent négativement, en raison :

- De la cohérence avec le bâti existant sur la parcelle ou aux alentours ;
- Du souci de préservation du tissu pavillonnaire ;
- Du nécessaire encadrement de la constructibilité ;
- Ou de la protection de secteurs d'activités économiques.

Quelques souhaits ponctuels ont été pris en compte, correspondant à la correction d'erreurs matérielles, ou à des ajustements mineurs, ou encore à des demandes allant dans le sens des orientations générales définies dans le projet de PLUi.

Par ailleurs, pour certaines observations demandant des explications, des précisions ont été apportées, afin de faciliter la compréhension du plan de zonage.

A contrario, les demandes d'évolution du plan de zonage portées par les communes membres de l'EPT ont été prises en compte ; il en est de même pour les quelques demandes d'adaptation des documents graphiques, qu'elles proviennent des communes ou qu'elles aient été formulées par des particuliers, ces dernières demandes ont été prises en

considération lorsqu'il s'agit de rectification d'erreur matérielle, de mise à jour des documents, ou encore d'ajustement également proposé par une commune.

Enfin, la commission d'enquête avait bien compris, comme le rappelle l'EPT dans sa réponse générale, que c'est lui seul qui détient la compétence pour définir les orientations générales du PADD, et pour arrêter les outils règlementaires adaptés pour sa mise en œuvre.

3.2.6.1.5. Questions complémentaires de la commission d'enquête

Question N°1 :

Pour les zones naturelles occupées par des activités industrielles, ne serait-il pas préférable de lister ce que l'on ne peut pas y faire plutôt que ce que l'on peut y faire ?

Avis et commentaires d'Est Ensemble :

Concernant cette proposition de la commission d'enquête visant à indiquer, dans les zones naturelles occupées par des activités industrielles, ce qu'il n'est pas possible de faire plutôt que ce qu'il est possible de faire, la maitrise d'ouvrage rappelle que le code de l'urbanisme définit la nécessité de définir les destinations autorisées dans la zone, ainsi que celles autorisées sous condition. Cependant, dans tous les cas et étant donné la forme du tableau des destinations autorisées dans chaque zone, il est assez aisé de voir en parallèle et en miroir, ce qu'il est possible, ou non, de faire dans les zones naturelles. Cependant, suite à plusieurs remarques concernant la difficulté de lisibilité de ces tableaux de destination des sols, la maitrise d'ouvrage propose que ces éléments soient réajustés et améliorés, dans leur présentation, afin de faciliter la lecture du document.

Appréciations de la commission d'enquête :

Il est pris bonne note de l'explication donnée par le maître d'ouvrage au sujet des obligations résultant de la réglementation ; par ailleurs, la commission souscrit pleinement au projet d'amélioration de la présentation des tableaux de destination des sols envisagé par Est Ensemble.

Question n°2 :

Mis à part les « linéaires commerciaux à protéger ou à créer », identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme prévus dans certaines zones, quelles ont été les réflexions d'Est Ensemble pour la sauvegarde et la réhabilitation des espaces commerciaux en centre-ville : détermination des atouts et faiblesses et actions sur le zonage pour en réduire les faiblesses et en renforcer les atouts ?

Avis et commentaires d'Est Ensemble :

Concernant la question de la sauvegarde et de la réhabilitation des espaces commerciaux en centre-ville, il est important de noter qu'à ce jour, l'essentiel de la compétence sur cette question se trouve dans les villes. Aussi, le projet de PLUi s'est attaché à proposer des outils règlementaires (essentiellement l'OAP « Economie et commerces » et les linéaires commerciaux et actifs) afin d'essayer de favoriser le renforcement du dynamisme commercial sur le territoire. Ces éléments se sont basés principalement sur les éléments de diagnostic présents au sein des PLU communaux, mais la maitrise d'ouvrage considère que ce diagnostic des forces et faiblesses nécessite d'être développé, afin de pouvoir développer des outils supplémentaires.

Ainsi, il s'avère qu'à ce jour, pour aller plus loin sur cette question, il est nécessaire de travailler sur une vision stratégique intercommunale de l'armature commerciale sur le territoire. Si l'OAP « Economie et commerces » est une première étape franchie dans cette direction, un travail est en cours de lancement sur la question plus large des rez-de-chaussée actifs sur le territoire, les commerces étant une des composantes de ces rez-de-chaussée

actifs. Selon les résultats à venir concernant ce sujet, un réajustement de l'OAP « Economie et commerces » et le développement de nouveaux outils pourront permettre d'améliorer l'opérationnalité et l'efficacité du PLUi sur cette question. Cela devrait être un des sujets à venir, dans les prochaines années, dans le cadre d'une future procédure d'évolution du PLUi.

Appréciations de la commission d'enquête :

Les éléments de réponse transmis par l'EPT, notamment sur la mise en place dans le projet de PLUi d'outils règlementaires destinés à favoriser le dynamisme commercial en centre-ville, en compléments des actions communales puisque la compétence en ce domaine appartient pour l'essentiel aux communes, paraissent satisfaisants à la commission d'enquête ; elle note en outre avec intérêt les projets évoqués d'études sur le sujet plus large des rez-de-chaussée actifs, et de développement de nouveaux outils en ce domaine .

Question n°3 :

Est Ensemble envisage-t-il de reconsidérer certaines demandes de changement de zonage, par rapport au PLU actuel, notamment :

- Lorsque qu'un propriétaire privé voit ses droits à construire fortement diminués voire supprimés sur une parcelle de grande superficie lui appartenant, réduction ou suppression qu'il assimile à une « spoliation » ?
- Lorsque ce changement de zonage aboutirait à supprimer ou fortement réduire une activité industrielle par ailleurs créatrice d'emplois

Avis et commentaires d'Est Ensemble :

Concernant les observations formulées dans l'enquête publique sur cette question des demandes de changement de zonage, celles-ci ont toutes été analysées par Est Ensemble, en lien avec les villes concernées, afin de pouvoir définir la position de la maîtrise d'ouvrage vis-à-vis de chacune de ces observations.

Pour chaque observation, l'analyse a consisté dans un premier temps en un croisement avec les contributions formulées en amont de l'arrêt, pendant la période de concertation, puis avec les remarques et demandes formulées par les villes et les personnes publiques associées pendant les 3 mois de consultation. Ensuite, l'analyse a consisté en la mise en perspective de chaque observation avec l'économie générale du PLUi arrêté puis enfin en l'examen des justifications formulées pour cette observation.

Ainsi, dans les annexes 2 et 3, la position de la maîtrise d'ouvrage est précisée pour chacune de ces observations de l'enquête publique.

Une fois que la commission d'enquête aura formulé son avis et ses conclusions motivées, au regard de celles-ci et des éléments cités plus haut, les évolutions seront apportées au projet de PLUi pour permettre son approbation.

Cependant, la maîtrise d'ouvrage indique que de manière générale, en dehors des demandes formulées par les villes dans le cadre de leur avis et sur lesquelles la maîtrise d'ouvrage propose de répondre de manière générale positivement (sous réserve que cela s'inscrive dans l'économie générale du PADD) et de quelques cas exceptionnels concernant un propriétaire visiblement lésé par rapport aux personnes dans la même situation que lui à proximité immédiate (voir les annexes 2 et 3, avec étude au cas par cas), elle ne souhaite pas répondre positivement aux demandes d'évolutions de zonage favorisant une augmentation de la constructibilité par rapport au projet de PLUi, au détriment le plus souvent de la dimension paysagère et environnementale, ceci étant à ce jour contraire à l'objectif d'évolution maîtrisée et qualitative du territoire, présent dans l'ensemble du PADD.

Appréciations de la commission d'enquête :

Il est pris acte des explications complémentaires fournies par l'EPT sur les modalités de

traitement des observations recueillies sur cette question, et sur les justifications des réponses apportées.



3.2.6.2. Sous-thème relatif aux Emplacements Réservés (ER)

S'agissant des emplacements réservés, on note plusieurs interventions :

- **Certaines demandant la suppression d'emplacements réservés ;**
- **D'autres, au contraire, demandant la création d'emplacements réservés.**

3.2.6.2.1. Analyse et synthèse des observations écrites et orales relatives à ce sous-thème

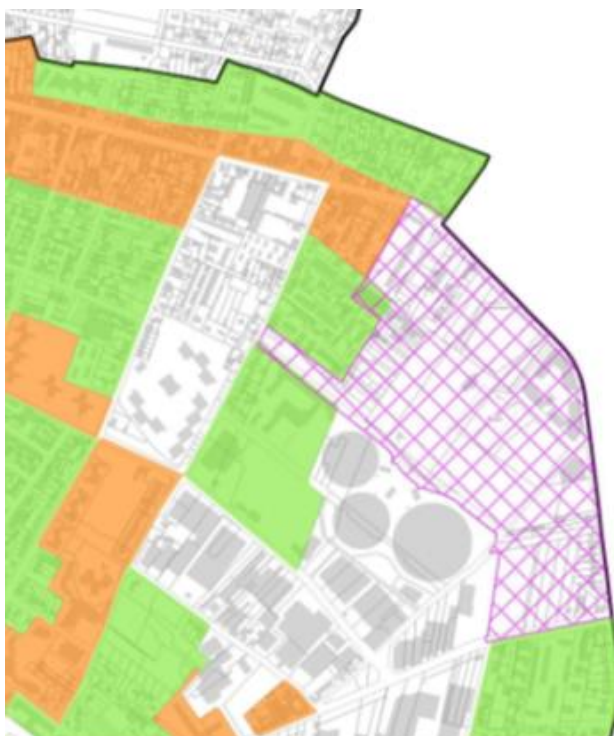
Obs n°4 : la mairie de Bagnolet demande la suppression de l'ER ERC3, également à supprimer dans la liste des ER ;

Obs n°7 : la mairie de Montreuil demande la suppression de l'ER C34 ;

Mail 44 de Mme COUROUAU, mail 59 de Mme COUROUAU et mail 66 de M. CSISINSKI : ces observations sont relatives à l'ERR1 (Corniche des forts), souhaitant que la possibilité d'y réaliser des équipements culturels soit exclue et que l'ER soit « *uniquement destiné à un espace vert* » ;

Obs. n° 1 et mail 97 de la société TOTAL 22 av Lénine à Romainville, qui signale que le projet de PLUi prévoyait un ER, et que « *cette future réserve ne permettra plus l'exploitation de la station-service dans sa configuration actuelle, car elle impactera la sortie de la clientèle, les bâtiments boutiques et voies ainsi que les distances réglementaires nécessaires pour respecter la réglementation des ICPE* » ; elle évoque la possibilité d'une indemnisation ou d'une relocalisation.

Mail 103 de M. VANDERWALLE qui, s'agissant de Montreuil, écrit :



« ... faire basculer l'ensemble du périmètre de constructibilité limitée en zone hachurée violette 'Emplacement réservé pour la réalisation de logements sociaux' »

Ou plus loin :

« Le STECAL A1 située sur la parcelle 'BZ471' est à déplacer pour correspondre au projet qui va être développé et qui a permis de préciser la localisation du bâti. (Cf schéma)



Cette relocalisation demande également de mettre en cohérence le dessin de l'emplacement réservé ERC24 destiné à la création des sentiers de la biodiversité »

Mail 126 de L'ASSOCIATION « La Bataille de Stalingrad » qui a écrit : « Nous savons qu'il est nécessaire de construire de nouveaux logements mais nous souhaitons que certaines dents creuses ou friches actuelles soient identifiées comme emplacements réservés dans le futur PLU afin d'être conservées pour l'aménagement d'équipements publics (écoles, gymnases, etc.) ou d'espaces publics (square, espaces verts, place, ...) ».

3.2.6.2.2. Synthèse des éléments du dossier relatifs à ce sous-thème

La pièce **6.15** du dossier d'enquête liste sur un tableau de 14 pages les emplacements réservés par la commune, le département, la région, l'Etat ou SEDIF, RATP, SNCF, RFF etc.

Il est précisé que le tableau regroupe les emplacements réservés, relatifs aux voiries (article L 151-41 1° du code de l'urbanisme), aux équipements d'intérêt collectif et installations d'intérêt général (article L 151-41 2° du code de l'urbanisme) et aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques (article L 151-41 3° du code de l'urbanisme).

Chacun de ces emplacements réservés est identifié sur les plans de zonage détaillés à l'échelle de chaque commune (documents graphiques n°6.2 à 6.10).

3.2.6.2.3. Avis et commentaires d'Est Ensemble

Préalablement à la réponse à la question posée, la maîtrise d'ouvrage tient à rappeler que les emplacements réservés sont un des principaux outils pour permettre la réalisation de projets publics sur des parcelles le plus souvent sous maîtrise foncière privée. Aussi, étant donné le fait qu'Est Ensemble est aujourd'hui un territoire insuffisamment équipé et que les dynamiques de mutation en cours sur le territoire nécessitent la mise en œuvre d'un accompagnement par les partenaires, afin de doter le territoire de l'ensemble des équipements nécessaires à son bon fonctionnement, la présence d'un nombre d'emplacements réservés qualifié de « très grand » par la commission d'enquête se justifie par cette nécessité de rattrapage de l'offre en transports collectifs et en équipements (y compris en espaces verts).

3.2.6.2.4. Appréciations de la commission d'enquête

La commission prend note des précisions données par le maître d'ouvrage, au sujet de la mise en place des emplacements réservés, qui constituent effectivement l'un des outils nécessaires à la réalisation d'équipements publics, d'infrastructures de transport, ou encore d'espaces verts.

S'agissant des observations recueillies pendant l'enquête sur le sujet des emplacements

réservés, les modifications demandées par les communes ont reçu une suite favorable. Pour les emplacements réservés dans la corniche des Forts pour lesquels il est précisé qu'il s'agit de la reprise intégrale des dispositions du PLU en vigueur, la Région Ile-de-France qui en est bénéficiaire n'a pas souhaité, au titre des PPA faire part de son sentiment sur ce point dans les 3 mois de sa saisine et est donc, au titre de la réglementation en vigueur réputé avoir donné un avis favorable confortant les dispositions actuelles. Des évolutions portant sur ces emplacements réservés ne peuvent donc être opérées en l'absence de réponse de ce bénéficiaire.

Enfin, quant aux remarques concernant l'emplacement réservé de Romainville, la commission d'enquête considère qu'il est confirmé car lié à un projet de rénovation urbaine dans le secteur.

3.2.6.2.5. Question complémentaire de la commission d'enquête

Question N°1 :

Ce projet de PLUi fait état d'un très grand nombre d'emplacements réservés.

Selon l'article L.152-2 du Code de l'urbanisme : « *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* ».

Ce droit dit « *droit de délaissement* » est d'autant plus avantageux que, sous conditions, les plus-values réalisées par les particuliers ayant exercé le droit de délaissement peuvent bénéficier de l'exonération des plus-values immobilières pour cause d'expropriation.

Si, par une entente tacite, la plupart des propriétaires d'emplacements réservés mettaient en demeure la collectivité de procéder à l'acquisition de leurs biens, cette collectivité aurait-elle les moyens financiers de procéder à l'acquisition des nombreuses parcelles réservées concernées ou devrait-elle renoncer au maintien de certaines d'entre elles en tant qu'emplacements réservés ?

Autrement dit, comment a été déterminé le nombre d'emplacements réservés et sont-ils tous indispensables à court ou moyen terme ?

Avis et commentaires d'Est Ensemble :

Comme indiqué précédemment, le projet de PLUi s'est notamment appuyé sur les PLU communaux, qui comportaient déjà tous des emplacements réservés.

Ces éléments, en déclinaison des objectifs inscrits dans le PADD (notamment l'objectif « répondre qualitativement aux besoins des populations et favoriser leurs mixités »), ont été repris et réintégrés, quasi-intégralement dans le projet de PLUi.

Ainsi, la très grande majorité des emplacements réservés du projet de PLUi est donc issue des PLU communaux, notamment sur les parcelles privées. Le projet de PLUi comporte 305 emplacements réservés au total, dont 12 ont été créés dans le cadre de l'élaboration du PLUi. Voici un inventaire de l'évolution des emplacements réservés, par commune, par rapport aux PLU communaux :

Commune	Evolution des emplacements réservés entre les PLU communaux et le projet de PLUi
Bagnolet	Suppression d'un emplacement réservé
Bobigny	Pas d'évolution
Bondy	Pas d'évolution

Le Pré Saint-Gervais	Suppression de trois emplacements réservés et ajout de quatre emplacements réservés
Les Lilas	Pas d'évolution
Montreuil	Ajout de trois emplacements réservés
Noisy-le-Sec	Suppression d'un emplacement réservé et ajout de deux emplacements réservés
Pantin	Suppression de six emplacements réservés
Romainville	Suppression de deux emplacements réservés et ajout de trois emplacements réservés

Concernant le coût d'acquisition potentiel de ces emplacements réservés et la capacité de chaque collectivité à acquérir ceux-ci si tous les propriétaires se manifestaient en même temps pour faire jouer leur droit de délaissement, il appartiendrait à chaque bénéficiaire (Est Ensemble, au regard de ses compétences, n'étant pas destinataire de ces emplacements réservés) de se prononcer définitivement, dans un délai d'un an après activation de ce droit de délaissement, sur l'acquisition des terrains concernés, comme le prévoit le code de l'urbanisme. Si un tel cas de figure se présentait et que certains bénéficiaires ne décidaient pas d'acquérir certains biens, alors l'emplacement réservé deviendrait inopposable et serait ensuite supprimé dans le cadre d'une future procédure d'évolution du PLUi.

Appréciations de la commission d'enquête :

Le tableau communiqué dans la réponse offre une intéressante synthèse de cette question des emplacements réservés, qui met en évidence le faible nombre de créations nouvelles d'ER ; la commission d'enquête considère la réponse apportée comme satisfaisante.

S'agissant cependant de leur numérotation, elle observe que la même numérotation peut s'appliquer à des emplacements réservés situés dans des communes différentes, induisant un risque de confusion et souhaiterait donc une numérotation globale PLUi indépendante des communes



3.2.7. Thème 7 : le règlement écrit

Ce sujet a été largement abordé puisque 48 observations ont été relevées dans les registres ou exprimées par courriers ou courriels (sans compter les délibérations ou courriers adressés par les communes concernées, pendant l'enquête).

Elles sont souvent le fait de propriétaires ou futurs propriétaires, ou encore d'opérateurs de futurs programmes de construction.

On peut les répartir en 4 groupes :

- Le premier, peu nombreux, exprime un avis favorable aux dispositions du règlement ;
- Le deuxième groupe s'interroge sur la bonne compréhension d'une règle et souhaite des éclaircissements ;
- Le troisième demande des évolutions du règlement : ajustements, compléments, assouplissements des certaines règles, adaptations au contexte local
- Le quatrième regroupe les contributions des communes

3.2.7.1. Analyse et synthèse des observations écrites ou orales relatives à ce thème

Quelques remarques ont exprimé de la satisfaction quant aux règles fixées dans le projet de règlement écrit

Obs n°1 d'une ANONYME sur le registre de Bagnolet qui se déclare : « *très satisfaite du traitement de la zone UH 31D10* » pour le quartier de « *la campagne à Bagnolet* » ;

Mail 38 de M. MORGAN de Pantin qui se réjouit des nouvelles règles : « *MERCI pour ce nouveau PLUI auquel j'adhère complètement. MERCI car ce nouvel immeuble au 49 va maintenant pouvoir s'intégrer parfaitement dans l'habitat existant tout en respectant la vie des habitants actuels, futurs et va également améliorer l'isolation thermique* ».

Plusieurs observations expriment des interrogations sur le contenu, la signification d'une règle, et souhaitent que leur soit confirmé la bonne compréhension de celle-ci.

Ainsi à Bondy :

Obs n°1 de M. MISSEWARD sur le registre de Bondy a écrit : « *La constructibilité serait limitée à 15 m de profondeur (à partir de la rue) pour les zones UM3... (Anciennement UT) ; est-ce définitif, est-ce que ce sera appliqué dans le PLUI mis en application en 2020 ? Cette limitation à 15 m risque, pour les parcelles en profondeur, de diminuer le taux de constructibilité à moins de 50 %* ».

Aux Lilas :

Mail 111 de M. BEAUGENDRE des Lilas qui demande des précisions : « *Concernant la zone Q (réf. PLU) ou ELC17 (réf. PLUi), la rédaction comporte une contradiction apparente : "100% de logements locatifs sociaux (55 % en accession sociale / 45% en logements locatifs sociaux)" alors que l'ensemble des autres zones réservées des Lilas comporte systématiquement la mention sans ambiguïté "100% de logements locatifs sociaux" (à l'exception d'une résidence étudiants). Quelle est la raison du statut ambigu de cette parcelle ?* ».

A Montreuil :

Obs n°4 de Mme OUDIN, architecte sur le registre de Montreuil et à propos d'un projet d'un projet au 197 rue Colmet-Lépinay, en zone UA souhaite : « *avoir confirmation du contenu de la fiche d'identité de la zone ; faut-il comprendre que les destinations habitation-logement*

sont autorisées lorsqu'elles sont destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement et le gardiennage des installations ; et que sont également possibles les extensions et surélévations des constructions à destination de logement existantes, dans la limite de 50 % de SDP ? »

Mails 16 et 25 de M. CASOETTO- Mme LEBAS de Montreuil demande « *Avec ma compagne nous sommes en train d'acheter une petite maison au 96 rue de Stalingrad Montreuil. Nous espérons pouvoir l'agrandir en lui ajoutant un étage... J'aimerais vous demander d'ajouter la possibilité d'étendre des logements individuels existants, sans ajouter d'emprise au sol, de la zone UX (appelée UA dans le PLUI si j'ai bien compris) ».*

Et enfin à Romainville :

Mail 21 de Mme IZZO de Romainville qui déclare : « *J'aimerais savoir ce qui est prévu concernant cette partie du bas-pays qui ne fait pas partie de la ZAC de l'horloge et qui est la frontière de Noisy-le-Sec. Cette zone est classée UDa mais je ne comprends pas les caractéristiques liées aux futures constructions si déjà prévues.*

Des demandes émanant de particuliers ou de sociétés, font part de souhaits pour l'évolution ou l'ajustement des règles :

Ainsi à Bagnolet :

Obs n°1 de M. BALLET-BAZ SCI des COMMISSIONNAIRES sur le registre de Bagnolet fait remarquer que « *pour les parcelles 36-42-44 rue Louis David a Bagnolet, les nouvelles règles entraînent une baisse de constructibilité de près de 50%, c'est contraire à la nécessité de création de logements, aboutit à une densité dérisoire, peu cohérent par rapport au tissu urbain voisin et demande de revoir les hauteurs pour un échelonnement des gabarits (de R+2-R+3 à R+4-R+5) ».*

Mail 71 de M. GARBO qui souligne que : « *sur les parcelles 32 à 50 rue Parmentier les porteurs de projet In'li et Nexity estiment qu'il risque d'être contrarié par les nouvelles règles, jugées peu cohérentes par rapport au PADD quant aux règles de hauteur, densité, mixité... il est proposé d'harmoniser les règles de hauteurs en faisant passer la hauteur maximale à 28 mètres au lieu de 22, sur la parcelle R303 ; d'autoriser les constructions avec la destination « habitation » et la sous-destination « hébergement » sur cette parcelle pour favoriser la mixité fonctionnelle souhaitée en entrée de ville »*

Mail 122 Deux avocates pour la société Poste IMMO, sur les terrains rue Jean Jaurès, en zone UA 91 A 50, demandent des modifications de 3 règles : « *réduction du pourcentage de pleine terre et du coefficient de biotope ; dérogation aux règles de retrait pour bâtiments implantés sur 2 voies publiques ; règle de hauteur et de gabarit-enveloppe pour les bâtiments à proximité de bâtiments protégés ».*

Aux Lilas :

Courrier 5 du groupe In'li reçu au siège de l'enquête à propos de projets de construction rue du Garde-Chasse, et rue Floréal. Il est souhaité des évolutions : « *Projet Garde-Chasse (Zone UM14D13) : Ajouter une tolérance sur le pourcentage de pleine terre souhaité dans le cadre de projets de construction réalisés sur des terrains déjà bâtis et prévoyant la mise en sous-sol de place de parkings existantes avec comme objectif de ne pas dégrader le pourcentage de pleine terre existante.*

Projet Floréal (Zone UR 10F16) : appliquer le dispositif d'harmonisation des héberges prévu pour les zones UC et UM, afin de permettre une meilleure liaison avec les avoisinants, et ajouter une tolérance sur le pourcentage de pleine terre souhaité dans le cadre de projets de

construction réalisés sur des terrains déjà bâtis et prévoyant la mise en sous-sol de parkings existants, avec comme objectif de ne pas dégrader le pourcentage de pleine terre existante. » ;

Mail 78 de ICF HABITAT LA SABLIERE au sujet d'un projet rue de Paris, estime que : « l'obligation de préserver tous les arbres existants et l'autorisation possible pour abattage, c'est contradictoire ; il faut faire évoluer le projet : préciser les règles relatives aux arbres en ville ; les règles de stationnement ne prennent pas en vigueur les dispositions du Code de l'urbanisme ; l'introduction de bandes principales / bandes secondaires vient limiter la constructibilité ; il y a trop de contraintes pour la densification ».

Mail 131 de l'ASSOCIATION « LE CRI DU COQ » demande : « ...des ajustements pour les normes d'implantation par rapport aux voies, dans les zones UC et UM, l'implantation par rapport aux limites séparatives, et l'adaptation des hauteurs pour éviter murs-pignons ».

A Montreuil :

Obs. 2 et Mail 8 de l'Etablissement foncier Ile-de-France (EPFIF), propriétaire de parcelles rue Edouard Branly (187-187 bis et 157) destinées à des programmes mixtes – zone UP5B déclare que : « ...le règlement prévoit une emprise de construction de 65% et un espace de pleine terre de « 50% du terrain », ce qui n'est pas cohérent » il demande « ...la modification du règlement pour fixer l'emprise au sol à 65% de la superficie totale du terrain » et « 50% des espaces libres de toute construction en pleine terre et végétalisés » ;

Mail 43 Mme COSSERAT pour l'aménageur de la ZAC Boissière- Acacia fait part : « ...de diverses remarques et propositions concernant le stationnement, la performance énergétique, la hauteur des constructions, la nature en ville ».

Mail 56 de M. MELIN qui propose : « ...d'amender le règlement en précisant que, lorsque le projet de construction concerne la conservation et la réhabilitation lourde d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles d'emprise et/ou de pleine terre, le projet pourra y déroger à la condition de ne pas aggraver la non-conformité initiale à ces règles ou, autrement dit, de diminuer l'emprise initiale et d'augmenter la surface de pleine terre existante ».

Mail 79 de Mme PICHON pour l'association QUATORZE sur le projet « Montreuil vivre ensemble », envisagé sur la parcelle 15-17 rue Claude Bernard, projet d'hébergement pour jeunes en situation de précarité estime : « qu'il y a de fortes contraintes liées au linéaire commercial à protéger et au périmètre de constructibilité limitée » et demande « une évolution des règles pour cette parcelle ».

Mail 84 de M. MARIOTTI qui considère que : « les hauteurs plafond sont trop importantes ; il demande de diminuer et adapter selon la largeur des voies » et plus loin il questionne : « ...face au problème du stationnement, pourquoi exonérer les logements sociaux ? Pourquoi tant de logements sociaux dans les secteurs de projet ? Les zones UX sont « bien maigres pour une ville de cette taille » ;

Mail 99 de la société COGEDIM, au sujet de son projet « village du réemploi » dans la ZAC Fraternité estime que : « le projet est contrarié par les nouvelles règles : règle de prospect, attiques, normes de stationnement ; demande création d'une OAP aménagement ;

Mail 115 de M. JOSSET pour SEDAINES INDUSTRIE qui à propos du site rue de Valmy, accueillant des locaux industriels vétustes fait remarquer : « projet de construction de bureaux, mais constructibilité faible en fond de parcelle » et demande : « de dérogation sur hauteur en fond de parcelle (R + 5 au lieu de R+3) ».

Mail 80 de Mme RAZAVET dans le secteur des murs à pêches demande : « de revoir la possibilité pour les parcelles concernées par le linéaire commercial à protéger ou à créer, que les parties en rez-de-chaussée ne donnant pas directement sur la rue soient dédiées à l'habitation, et la possibilité de considérer les ateliers d'artistes comme activité autorisée ».

Mails 120 et 121 de Mme KOVACEVIC à Montreuil, « demande de rabaisser la hauteur minimale des rez-de-chaussée actifs dans le secteur des murs-a-pêches de 4 à 3 m ».

Mail 126 de l'ASSOCIATION « La bataille de Stalingrad », secteur UA demande : « ... diverses adaptations du règlement pour « durcir » la réglementation : diminution du plafond des hauteurs et du nombre maxi de niveaux, hausse de l'emprise au sol, règles de retrait ».

A Noisy-le-Sec :

Obs n° 2 de Mme DRISSI de Boulogne Billancourt, propriétaire mécontente souhaite être contactée au sujet de son terrain sis 17 rue renardière en affirmant « ...il était possible de faire un R+6, aujourd'hui avec le nouveau PLUi il est possible de faire simplement un R+4 ».

Obs n°3 de M. MISSELYN, sur le registre de Noisy-le-Sec, propriétaire des terrains bd Michelet et rue Carnot souhaite : « ...conserver les espaces paysagers du cœur d'îlot pour préserver les continuités écologiques du cadre de vie ; et obtenir un changement de classement en zone constructible sur une partie du terrain AF n°85 rue Carnot et sur toute la parcelle n°103 boulevard Michelet ».

Obs n°5 de Mme SCHEYDER sur le registre de Noisy-le-Sec qui s'étonne : « ...pourquoi vouloir imposer aux noiséens résidant dans le périmètre de la ZAC de l'OURCQ par deux modifications du PLU une hauteur de 60 m pour les nouveaux projets alors que dans la zone UC une hauteur de 22 m était bien suffisante ? ».

Obs n°8 de M. DUMONT sur le registre de Noisy-le-Sec demande « ...le même pourcentage de pleine terre ; 35 % dans toutes les zones ».

Mail 123 de M. VIOLET considère que les parcelles subiront une perte de constructibilité, car « le découpage entre la zone UC et la zone UH est trop proche de l'avenue Galliéni. Ne serait-il pas plus judicieux d'incorporer les parcelles C/44/45/176 dans la zone UC ? »

A Pantin :

Obs n°4 de Mme FARKAS sur le registre de Pantin et au sujet de la parcelle où un projet de construction est envisagé fait remarquer que : « ...les règles sont très contraignantes pour les limites séparatives et les limites par rapport aux voies publiques ; possibilité de dérogations ? ».

Mail 105 de M. ANDRAL traite du point du règlement qui oblige à utiliser des matériaux biosourcés pour les travaux d'amélioration de bâtiments existants, estimant que : « cette disposition conduit à des surcoûts, il est demandé la suppression ou l'amendement de cette obligation ».

A Romainville :

Mail 20 de M. DUMAS, dont la commune n'est pas précisée, qui indique : « le règlement du PLUi devra, a minima, imposer un niveau de performance énergétique aux bâtiments tertiaires de plus de 1000m² de surface de plancher »

Mail 73 du CDOS 93 qui note : « ...l'interdiction de la construction d'équipements sportifs en zones N et A ; toutefois des aménagements sportifs légers pourraient valoriser ces espaces ; à autoriser en zone N ? ».

Mail 75 du groupe Auchan Retail qui intervient au sujet d'un de ses sites, rue de la République, en zone UM et estime que : « ...pour le projet de modernisation du centre commercial ; certaines règles pourraient être ajustées : en zone UM, le développement des commerces de détail est limité à 500 m² ; et la hauteur limitée à 13 m ».

Mail 87 de l'association Environnement 93 qui souhaite, entre autres demandes : « que les règles de la zone N évoluent pour assurer la préservation des zones humides ».

Mail 107 de M.DE PELAGEY insiste sur la nécessité de tenir compte des enjeux environnementaux, avec dans le règlement : « des règles relatives aux matériaux, à la végétalisation, aux bâtiments à énergie positive ... ».

Enfin les communes ont évoqué, dans leur avis transmis pendant l'enquête, des demandes de précisions, compléments ou modifications :

Ainsi, une délibération du conseil municipal de Bagnolet renouvelle l'avis favorable de la ville sur le projet, et les remarques déjà formulées : celles-ci font état de précisions, corrections, reformulations ou compléments, tels que : précisions à apporter sur les CINASPIC, les OAP, le cadre réglementaire, les sigles, l'instruction des demandes de PC modificatifs, les aires de stationnement ...

La mairie des Lilas demande notamment la prise en compte des corrections suite à des erreurs de transcription, la mise en cohérence du règlement et des dispositions dans les secteurs de mixité sociale, divers ajustements, ajouts, précisions.

Le maire de Pantin demande des précisions et corrections sur le projet de règlement écrit.

La mairie de Montreuil évoque les thèmes instruction des PC modificatifs, espaces paysagers, voiture en ville stationnement ; elle transmet un avis technique avec diverses propositions de modifications, précisions, notamment sur les définitions ...

La mairie de Romainville : il est souhaité une clarification écrite et graphique du règlement zone UP9.

3.2.7.2. Synthèse des éléments du dossier relatifs à ce thème

Les dispositions fixées dans le projet de règlement sont expliquées et justifiées dans la partie du rapport de présentation consacrée à la justification des choix, et plus précisément dans la 3eme sous-partie du ce chapitre, intitulée précisément « explications des choix pour établir le règlement ».

Après une introduction présentant la structure du règlement, il est présenté successivement :

- La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD,
- La délimitation des zones
- La prise en compte des particularités du territoire et le système des « indices ».

Cette sous-partie, qui traite à la fois du règlement écrit et du règlement graphique, se trouve de la page 73 à la page 153 du fascicule « justification des choix » du rapport de présentation.

Le règlement écrit constitue la 5eme partie du PLU i (soit 306 pages) et s'organise ainsi :

- Introduction ;
- Dispositions générales ;
- Le dictionnaire du PLUi ;
- Dispositions communes en toutes zones ;
- Dispositions particulières applicables aux zones urbaines (UC, UM, UR, UH, UA, UE)
- Dispositions particulières applicables aux zones de projet ;
- Dispositions particulières applicables aux zones naturelles ;
- Dispositions particulières applicables aux zones agricoles.

3.2.7.3. Avis et commentaires d'Est Ensemble

Préalablement à la réponse aux trois questions posées, la maîtrise d'ouvrage tient à préciser que la structuration du projet de PLUi a été définie pour répondre aux problématiques locales, dans le cadre de l'élaboration de ce document. Aussi, cette structuration diffère des PLU classiques, mais s'intègre totalement dans l'esprit de la réforme du code de l'urbanisme, entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2016.

Ainsi, au niveau du règlement, cette double approche, basée sur :

- un socle commun fort (parties « introduction », « dispositions générales », « dictionnaire du PLUi », « dispositions écrites et graphiques communes en toutes zones », « dispositions particulières aux zones naturelles » et « dispositions particulières aux zones agricoles »),
- et un système de dentelle s'adaptant totalement aux différents contextes urbains (« dispositions particulières applicables aux zones urbaines » et « dispositions applicables aux zones de projet »)

nécessite un temps d'adaptation préalable, mais s'avère très efficace ensuite, à l'usage. En effet, ce système a été déjà mis en place, sous des formes légèrement différentes, sur d'autres territoires, et il s'avère que les retours d'expériences sont très bons sur ceux-ci (par exemple, PLU de la commune de Guyancourt (78) et PLUi de la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines (78)).

3.2.7.4. Appréciations de la commission d'enquête

La commission d'enquête relève tout d'abord que le maître d'ouvrage a pris soin de répondre en détail à toutes les questions, parfois très précises, relatives à ce thème, et qu'il a notamment apporté, lorsque cela était demandé, des explications sur le contenu des règles, afin de préciser ou de confirmer leur bonne application.

La commission d'enquête constate que les demandes d'évolution des règles ont reçu, pour une bonne partie d'entre elles, des réponses négatives ; elle apprécie que ces réponses aient été argumentées et justifiées, notamment par la nécessaire prise en compte des enjeux environnementaux, le souci de l'encadrement de la constructibilité, ou encore celui de la cohérence avec le tissu urbain existant.

Quelques demandes ont reçu, en tout ou partie, des réponses favorables : c'est notamment le cas lorsqu'il s'agit de corriger une erreur matérielle, de clarifier une règle imprécise, de corriger une incohérence, ou encore d'améliorer les objectifs de nature environnementale ; c'est enfin le cas pour des ajustements demandés dans le cadre des opérations d'aménagement (ZAC) en cours, afin d'en faciliter la réalisation ; ces ajustements apparaissent effectivement judicieux à la commission.

La commission d'enquête relève par ailleurs que plusieurs interrogations posées lors de cette enquête seront examinées dans le cadre de modifications ultérieures du PLUi (par exemple, l'ajustement des règles en cas de réhabilitation lourde, ou l'ajout de précisions dans les règles d'implantation pour éviter les murs-pignons), ce qui permettra leur intégration dans le futur, si elles sont estimées pertinentes.

Les évolutions souhaitées par les communes ont fait l'objet d'un examen détaillé en liaison avec ces dernières, et de réponses dans une autre annexe.

La commission d'enquête estime donc que le maître d'ouvrage a apporté des réponses satisfaisantes sur ce thème

3.2.7.5. Questions complémentaires de la commission d'enquête

Question N°1 :

Malgré de gros efforts pédagogiques, certains schémas du règlement écrit ne sont pas toujours compréhensibles pour un public non averti et mériteraient d'être davantage explicités, Comptez-vous les reprendre ?

Avis et commentaires d'Est Ensemble :

Concernant le fait que certains schémas ne semblent pas être compréhensibles, la maîtrise d'ouvrage propose qu'un travail de réajustement soit réalisé sur ceux-ci, pour améliorer leur lisibilité. De plus, la maîtrise d'ouvrage propose que l'ensemble du projet de règlement soit retravaillé, dans sa forme, pour faciliter son appropriation par les populations et les professionnels de l'aménagement et de l'urbanisme, et notamment les services instructeurs du droit des sols des villes du territoire.

Appréciations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête note avec satisfaction qu'un travail sera mené pour améliorer la lisibilité des schémas du règlement, et faciliter leur compréhension par les porteurs de projet et les services instructeurs.

Question N° 2 :

Le tableau de la page 75 du règlement. **Dispositions écrites ; e. Stationnement** énumère les règles concernant les véhicules motorisés et prévoit, par exemple au minimum

- A Montreuil : 0,65 place par logement créé
- A Bagnolet, Les Lilas, Montreuil, Pantin, Le Pré Saint Gervais et Romainville : 0,8 place par logement créé

Ces nombres qui sont donnés avec des décimales peuvent se comprendre pour des ensembles immobiliers. Par contre pour des logements individuels, ces chiffres ne peuvent s'appliquer. Ne serait-il pas préférable d'imposer un nombre entier de places par logement individuel tel que pavillon ou villa ?

Avis et commentaires d'Est Ensemble :

Concernant la demande d'avoir uniquement des chiffres entiers sur les normes de stationnement, pour répondre aux questions de projets de logement individuel, la maîtrise d'ouvrage précise que le code de l'urbanisme ne permet pas de différencier l'habitat entre le collectif et l'individuel.

Aussi, les règles sur le stationnement doivent être les mêmes, quelle que soit la forme de l'habitat.

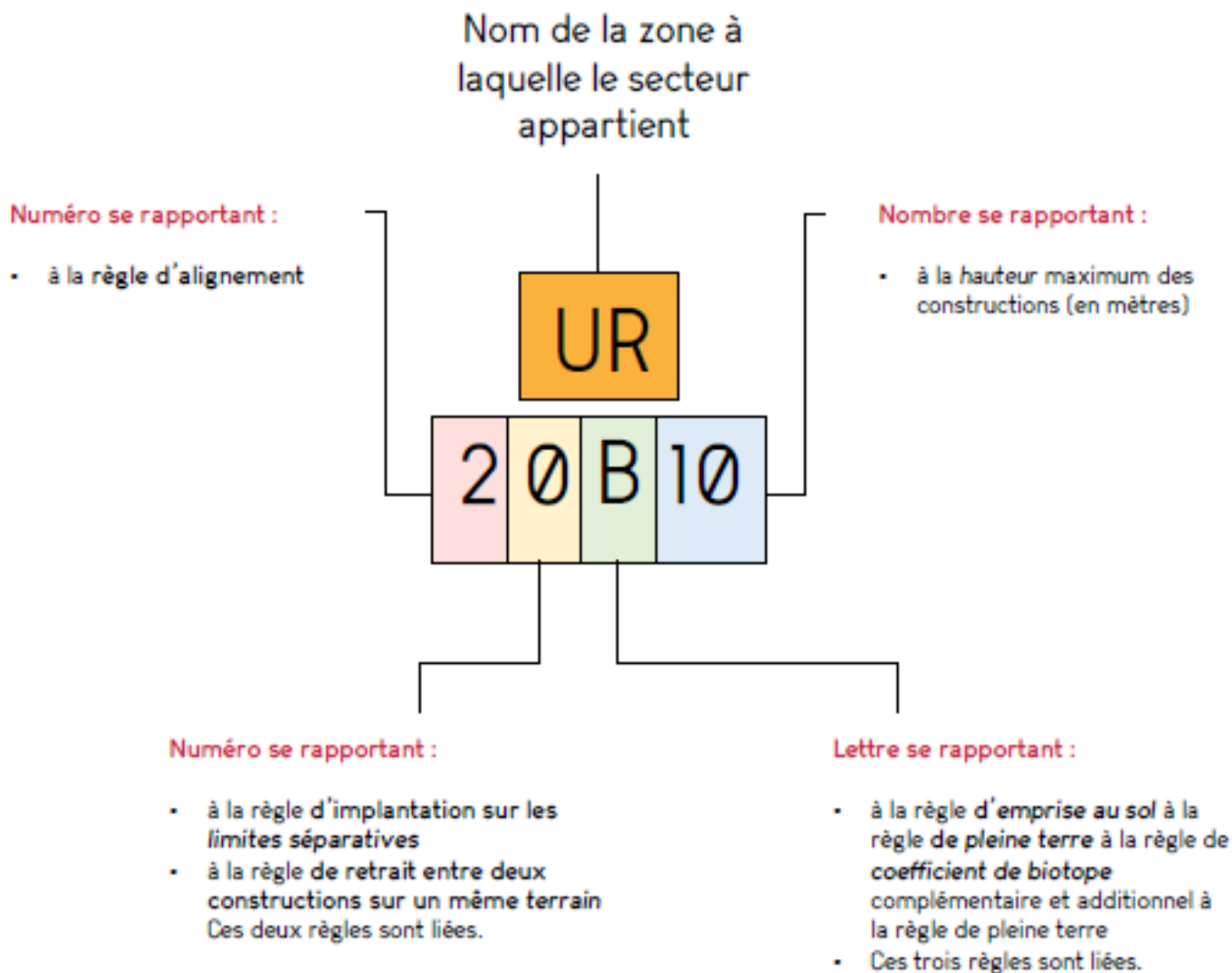
Cependant, la règle du projet de PLUi prévoit qu'en cas d'opération d'un logement, il est nécessaire d'avoir au minimum une place de stationnement, sauf dans certains cas particuliers énumérés au sein du projet de règlement.

Appréciations de la commission d'enquête :

La commission considère que les éléments de réponse apportés sont satisfaisants.

Question N° 3 :

Il est parfois difficile sur un plan de zonage de savoir précisément dans quelle zone on se situe et quel est le règlement écrit qui s'y applique car celui-ci apparaît selon le descriptif suivant donné page 11 du règlement écrit :



Est souvent trop petit et noyé au sein de la zone concernée.

Serait-il possible :

- Soit d'augmenter la taille de ces inscriptions ;
- Soit la reproduire plusieurs fois en différents points de la zone considérée.

Avis et commentaires d'Est Ensemble :

Concernant la lisibilité des noms des zones sur les plans de zonage, la maîtrise d'ouvrage propose qu'un travail spécifique soit réalisé sur ce point avant l'approbation du document, afin de garantir la bonne compréhension des plans de zonage pour tous. Ainsi, il est proposé à la fois d'agrandir le nom des zones mais également de remettre des étiquettes supplémentaires dans les parties de zones dépourvues de cette information.

Appréciations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête relève que le plan de zonage sera revu pour en améliorer la lisibilité, ce qui lui paraît tout à fait judicieux.

Question N°4 : (Question complémentaire posée par courriel le 17 décembre 2019)

Dans le règlement (IV Dispositions particulières applicables aux zones urbaines – 2 Fiche d'identité par zone – Zone UH) il est précisé que pour la destination logement il est autorisé sous la condition suivante : « A Bondy, dans la limite d'une construction à destination de logement par *terrain*. ».

Dans l'avis des communes (Remarque 34), la ville de Bondy demande la rédaction suivante : « A Bondy, est interdit en zone UH : Plus d'un bâtiment à destination d'habitation comportant un ou des logements par unité foncière ».

Est Ensemble, dans sa réponse propose que cet élément soit modifié dans le règlement, à la condition que cette exception communale puisse être justifiée solidement par la ville.

Analyse de la commission :

La notion de terrain est bien définie dans le dictionnaire du PLUi (page 43 du règlement).

A sa connaissance, le code de l'urbanisme permet de déterminer les droits à construire sur un terrain, depuis la suppression du COS, par des règles morphologiques : emprise au sol autorisée, hauteur maximale autorisée, implantation vis-à-vis des limites séparatives et distance entre deux constructions sur un même terrain, et éventuellement par des bandes de constructibilité et par l'obligation de créer des places de stationnement en fonction du nombre de logements.

En conséquence, rien n'interdit l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain, à condition qu'ils respectent les règles énoncées ci-dessus.

A priori, la commission considère que la rédaction telle qu'inscrite dans le projet de PLUi et celle proposée dans l'avis de la commune sont à minima inopportunes voire illégales.

La commission souhaite connaître la position du maître d'ouvrage sur la rédaction déjà incluse dans le projet de PLUi et sur celle proposée par la commune dans son avis.

Avis et commentaires d'Est Ensemble

Concernant cette condition particulière dans la zone UH de la commune de Bondy, la maîtrise d'ouvrage souhaite tout d'abord préciser l'objectif de cette règle, reprise du PLU de Bondy actuellement opposable. Ainsi, dans un tissu pavillonnaire que la maîtrise d'ouvrage et la ville de Bondy souhaitent préserver, en accord avec les objectifs affichés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, cette règle vise à ne pas permettre une densification trop importante sur ces secteurs, par exemple par le biais du développement de projets sous la forme de lotissements sur un même terrain.

Pour rappel, dans ces secteurs, les terrains sont le plus souvent de petite taille, et par conséquent, la cohabitation de plusieurs logements dans des bâtiments distincts sur un même terrain est souvent problématique, notamment du point de vue de la gestion du stationnement. De plus, ces secteurs sont confrontés à la transformation des annexes et abris de jardin en logements dans ces zones strictement pavillonnaire.

De plus, au-delà de ces problèmes constatés au quotidien dans la commune de Bondy (et également dans la commune de Bobigny, qui formule la même demande d'ajout de cette règle), une densification excessive du secteur risquerait de conduire à une perte des caractéristiques et qualités paysagères de ces tissus urbains et à des dysfonctionnements urbains au quotidien (capacités des réseaux, des équipements et de l'espace public). En

complément, la maîtrise d'ouvrage souhaite préciser que cette règle permet tout de même d'avoir plusieurs logements dans une même construction.

Concernant la rédaction déjà incluse dans le projet de PLUi et celle proposée par la commune dans son avis, la maîtrise d'ouvrage estime que la demande de la ville de Bondy porte essentiellement sur la formulation de la règle, et pas sur le fond de celle-ci. Ainsi, il apparaît que la remarque 34 de la ville de Bondy a pour objectif de clarifier la règle (avec un basculement d'une rédaction d'autorisation sous condition à une interdiction).

Cependant, sur le fond de la règle, la maîtrise d'ouvrage, consciente que cette règle peut présenter un caractère fragile, est actuellement en train de procéder à une expertise juridique de ce point, afin de le valider. Dans le cas où cette expertise tendrait à montrer que cette règle présente une fragilité juridique, la maîtrise d'ouvrage proposera un ajustement du règlement, afin de répondre à l'objectif fixé tout en s'assurant de la solidité juridique de cette règle. Pour cela, la maîtrise d'ouvrage s'appuiera sur les règles morphologiques citées par la commission d'enquête.

Appréciations de la commission d'enquête :

Sur la forme, tout d'abord, la commission d'enquête considère qu'une disposition reprise d'un PLU actuellement opposable, n'entraîne pas de fait qu'elle soit pertinente (ni même légale). D'ailleurs l'un des objectifs du PLUi est d'uniformiser les règles et donc de vérifier si une règle spécifique adoptée par une commune dans son PLU est nécessaire et peut ou doit être généralisée sur les autres communes ou être supprimée du PLUi.

La commission d'enquête prend note, comme le fait remarquer Est Ensemble que cette règle vise à ne pas permettre une densification trop importante sur ces secteurs. Elle considère cependant que les règles morphologiques générales prévues dans le code de l'urbanisme permettent de répondre à cet objectif.

Elle s'étonne également que cette règle n'ait pas été généralisée sur les communes ayant la même problématique, on peut citer par exemple Bobigny mais également Romainville ou Noisy-le-Sec qui possèdent toutes de larges secteurs pavillonnaires à protéger.

Concernant la transformation des annexes et abris de jardin en logements dans ces zones strictement pavillonnaire, la commission rappelle que cette transformation est soumise à autorisation d'urbanisme (Déclaration préalable à minima). Elle constate d'ailleurs que cette règle n'a aucune influence sur les transformations « sauvages et clandestines ».

Elle est consciente, comme le fait remarquer le maître d'ouvrage, que cette règle permet tout de même d'avoir plusieurs logements dans une même construction et qu'elle ne vise donc pas à lutter contre la division pavillonnaire.

Sur le fond, la commission d'enquête accueille avec satisfaction la position adoptée par la maîtrise d'ouvrage, qui est consciente que cette règle peut présenter un caractère fragile, et propose de procéder à une expertise juridique de ce point, afin de valider ou non la sécurité juridique de cette règle.



3.2.8. Thème N° 8 : Mobilité et stationnement

Peu d'observations directes concernent ce thème ; les problèmes concernant la circulation sont évoqués dans le cadre d'exposés de cas particuliers.

Ce thème comprend deux sous-thèmes :

- Mobilités et circulations douces
- La circulation et les parkings

3.2.8.1. Sous-thème relatif aux mobilités et circulations douces

3.2.8.1.1. Analyse et synthèse des observations écrites et orales relatives à ce sous-thème

Diverses observations concernent les circulations douces

Obs 2 de Mme GUENEE du registre du Pré-Saint-Gervais qui écrit « *Notre ville longe le périphérique et nous recevons quotidiennement de fines particules noires poste Nous avons besoin d'espace de respiration faisons de l'espace Busso « une Forêt » Il n'y a pas assez de liaisons douces et de transports en commun ».*

Obs 3 de M. EZAVIN à Pantin du registre de Pantin qui attire l'attention : « *sur la circulation qui va devenir intense suite aux travaux du TZEN (RN 3). La Voie de la Résistance et Avenue Anatole France à la suite, en direction du métro BOBIGNY-PANTIN-RAYMOND QUENEAU va devenir une voie de trafic intense et, compte tenu des vibrations possibles par les gros camions, nous souhaitons que cette voie se situant dans le périmètre des aléas très forts, soit classée en circulation douce ».*

Mail 1 ANONYME qui a écrit : « *: Serait-il possible d'inscrire avec précision les axes et voiries dont la piétonisation est prévue ou en développement ?*

Concernant la commune de Pantin, serait-il possible d'inscrire l'acte de piétoniser la totalité des quais de l'Ourcq et de l'Aisne ? et une échéance ».

Mail 9 de M. BOUSSELET de Montreuil, qui écrit : « *: Il me semble important que le prochain plan local d'urbanisme acte un objectif fort de réduction de la circulation motorisé, en réduisant la circulation de transit et l'offre de stationnement.*

L'espace ainsi dégagé permettra une meilleure efficacité des transports collectifs de surface (bus et tram) et surtout, pour un faible coût, un accroissement de la voirie apaisée (ou sécurisée sur les grands axes) afin d'encourager le développement de la circulation à vélo.

Les déplacements intra-urbains en véhicule particulier à moteur (VPM) se sont fortement accrus durant la seconde moitié du XXème siècle. Les VPM sont les voitures et les deux roues motorisées. Les vélos à assistance électrique ne sont pas des VPM mais des vélos ».

Mail 103 de M. VANDEWALLE valant ajout d'avis de la ville de Montreuil sur le projet de PLUi d'Est Ensemble : « *... Le PLU de Montreuil affiche une forte ambition en matière de développement des mobilités actives en particulier en précisant des règles précises en matière de stationnement pour les vélos. Le PLUi a amoindri certaines de ces règles, en contradiction avec les orientations de la ville de Montreuil en matière de développement de la pratique du vélo. Nous souhaitons que celles-ci soient rétablies à leur niveau initial ».*

Mail 107 de M. DE PELAGEY qui a écrit : « *Les mobilités douces doivent être encouragées en priorité pour inverser la tendance de l'époque du tout voiture individuelle.... Concrètement, le PLUi Est Ensemble peut imposer :*

- *Généraliser les tournes à droite et tout droit quand cela est possible ;*
- *Des parcours deux roues domicile-école/collège/lycées ;*

.... Les primes doivent s'ouvrir aux vélos sans motorisation électrique (VAE) car très énergivores et injustement privilégiés alors que les vélos non électriques par leur souplesse d'utilisation nécessitent moins d'équipements et de frais pour les contribuables ».

Une observation porte sur la place de la voiture.

Obs 7 de la Mairie de Montreuil : qui précise : « la place accordée à la voiture en ville : le passage du PLU au PLUi a amoindri les règles ; souhait qu'elles soient rétablies pour Montreuil »

3.2.8.1.2. Synthèse des éléments du dossier relatifs à ce sous-thème

Les mobilités et les infrastructures de Transport et de mobilités actives, sont traitées au **Rapport de présentation, au 1. Diagnostic. (Pages 87 à 105).**

Elles font l'objet de représentations cartographiques, commentées.

Sont successivement traités :

- ❖ Le réseau routier ;
- ❖ Le trafic routier sur les principaux axes viaires ;
- ❖ L'offre de transports actuelle et future qui liste :
 - Les transports lourds : métro, RER, Transilien et tramway
 - 3 stations du RER E (Pantin/Bondy/Noisy-le-Sec).
 - 5 lignes de métro et 10 stations
 - 3 lignes de tramway :
 - ✓ 14 stations du T1 (dont 14 à Bobigny et 2 à Noisy-le-Sec)
 - ✓ Terminus du T4 à Bondy
 - ✓ La ligne T3b.
 - Des nouvelles lignes
 - Ligne L 15 Est du Grand Paris Express.
 - Le Tzen 3
 - Le téléphérique de Romainville
 - Le T11 Express
 - Des prolongements à venir sur les lignes
 - M9 (1 station)
 - T1 (14 stations)
 - M11 (6 stations)
 - M5 (1 station à la Folie)

Cette offre est complétée par un calendrier qui séquence 3 périodes de réalisation de tous ces projets : 2020-2025, 2025-2030, après 2030

L'analyse des mobilités et des infrastructures de transport et de mobilités actives comporte également :

- ❖ Les représentations graphiques du taux d'accessibilité aux transports en commun, notamment par commune de l'EPT ;
- ❖ La répartition de l'offre en transports en commun
- ❖ Les taux d'utilisation des transports en commun, par EPT et par commune ;
- ❖ La part des déplacements en transports en commun ; les déplacements piétons ;
- ❖ L'accessibilité piétonne aux centre villes ;
- ❖ L'accessibilité aux centre villes à vélo ;
- ❖ Les aménagements cyclables
- ❖ Les déplacements domicile travail, par EPT et par commune ;
- ❖ La part modale des différents moyens de déplacement ;
- ❖ Le taux de motorisation des ménages, par EPT et par commune ;
- ❖ Les bornes de recharge pour véhicules électriques ;
- ❖ La logistique (qui concerne le nombre de mouvements hebdomadaires de livraisons ou enlèvement de marchandises).

Elles sont également traitées dans le Rapport de présentation au :

3. Justification des choix, dans le cadre des choix retenus pour l'établissement du règlement. Elles font l'objet d'un développement qui s'articule autour de deux objectifs :

- Un premier objectif est d'anticiper et donc d'intégrer l'arrivée des futurs transports structurants en articulant et coordonnant les mutations du territoire.
- Le second objectif est de définir les obligations en matière de stationnement, au regard de la proximité des communes avec Paris

3.2.8.1.3. Avis et commentaires d'Est Ensemble

Préalablement à la réponse aux trois questions posées, la maîtrise d'ouvrage souhaite préciser que le projet de PLUi a abordé toutes les questions liées aux mobilités, à la fois en ce qui concerne les grands projets de transports collectifs ainsi que les mobilités actives (piétons, cycles et autres nouveaux modes de déplacements individuels), en les intégrant tout d'abord dans le PADD, ainsi que dans les OAP thématiques, « territoires » et sectorielles communales et intercommunales.

Il faut rappeler que la thématique des mobilités est déjà traitée dans le Plan Local de Déplacements, document cadre d'Est Ensemble approuvé en Conseil Communautaire le 15 décembre 2015. Ce document est la déclinaison locale du Plan de Déplacements Urbains Ile-de-France approuvé par le Conseil Régional Ile-de-France le 19 juin 2014 et fixant les orientations en matière de mobilités sur la période 2010-2020. Le projet de PLUi doit être compatible avec ces deux documents cadres (PDU Ile-de-France et PLD Est Ensemble).

Pour rappel, le PLUi s'applique essentiellement aux autorisations d'urbanisme et n'a pas vocation à agir sur l'espace public et les grands projets de transports collectifs. Cependant, l'approche transversale et intégratrice souhaitée par les élus du territoire, afin de bien veiller à la cohérence entre les projets d'aménagement et les questions de mobilités sur le territoire, expliquent le fait que le projet de PLUi d'Est Ensemble aborde également des sujets qui vont au-delà de la simple autorisation d'urbanisme, essentiellement dans le PADD et les différents types d'OAP.

3.2.8.1.4. Appréciations de la commission d'enquête

La commission d'enquête partage le point de vue exprimé par Est Ensemble, selon lequel la thématique des mobilités et du stationnement concerne et impacte pleinement le PLUi, qui ne saurait être concerné qu'au travers de la seule et simple autorisation d'urbanisme. Comment, par exemple, le carrefour des Limites qui concerne trois communes de ce PLUi, pourrait faire l'objet d'un aménagement pour lequel, même éventuellement consultées, ces trois communes se verraient imposer une nouvelle infrastructure ne leur convenant pas ?

La commission d'enquête ne conteste naturellement pas le PDUIF lequel de niveau supérieur, s'impose aux PLU et aux PLUi, tout en remarquant qu'il concerne la période 2010-2020 en voie d'achèvement actuellement, mais considère que le PLUi a également « ... vocation à agir sur l'espace public et les grands projets de transports collectifs »

3.2.8.1.5. Questions complémentaires de la commission d'enquête

Question N°1 :

Les mobilités sont un vrai souci pour les habitants si l'on veut, par ailleurs, les décourager d'utiliser leurs voitures. Qu'est-ce que le PLUi va réellement leur proposer dès à présent en devant les échéances de réalisation des futurs transports structurants qui ne font que se décaler dans le temps ?

Les calendriers de réalisation de ces infrastructures de transport sont considérés comme trop lointains, comment peut-on les accélérer ?

Peut-on favoriser et multiplier des navettes par véhicules électriques ?

Et quelles mesures peuvent être incitatives pour le co-voiturage ?

Avis et commentaires d'Est Ensemble :

Concernant le fait de proposer dès maintenant des alternatives aux futurs projets de transports structurants sur le territoire, la maitrise d'ouvrage précise que cela ne relève pas directement du PLUi mais plutôt des autres politiques publiques portées par les différentes collectivités locales agissant sur le territoire.

Néanmoins, la maitrise d'ouvrage souhaite apporter tout de même des éléments de réponses à cette question.

Tout d'abord, concernant les transports collectifs, la maitrise d'ouvrage travaille, en partenariat avec les communes membres ainsi que le Conseil Départemental de Seine-Saint-Denis, la Région Ile-de-France et Ile-de-France Mobilités notamment, pour améliorer la desserte en transports collectifs routiers et ferrés existants, afin que ceux-ci soient adaptées et qu'il soit possible de compenser en partie le décalage de réalisation des grands projets structurants. Elle agit notamment pour compléter le réseau de bus principal par certaines navettes communales ou intercommunales, pour certaines électriques, afin d'offrir un maillage le plus pertinent possible par les transports collectifs.

De plus, la maitrise d'ouvrage sensibilise les partenaires cités précédemment, ainsi que l'Etat et la Société du Grand Paris, sur l'enjeu d'accélération de la réalisation de ces grands projets structurants, et l'OAP « Organisation urbaine, grands projets et temporalités », en indiquant des périodes de réalisation souhaitées pour les grands projets de transports collectifs, a permis de réaffirmer cela. La maitrise d'ouvrage se mobilise également pour faire pression dans les instances de décision pour ces grands projets, en rappelant l'urgence, pour ce territoire, de l'arrivée de ces projets.

Concernant les mobilités actives (piétons, cycles et autres nouvelles mobilités individuelles), la maitrise d'ouvrage s'attache à articuler les actions portées par les collectivités locales ayant la compétence « aménagement de l'espace public et des voiries » (villes et Conseil Départemental de Seine-Saint-Denis) dans une logique d'amélioration de la place des modes actifs et de rééquilibrage vis-à-vis de la place des véhicules motorisés individuels. Il est à noter que la plupart des villes, ainsi que le CD93, déploient, depuis quelques mois et quelques années, des efforts importants sur la constitution progressive d'un véritable réseau cyclable notamment avec le développement de plans vélos et de zones 30 sur plusieurs parties du territoire.

Concernant le fait de favoriser et multiplier les navettes par véhicules électriques et le co-voiturage, ces dispositifs sont en cours d'études par plusieurs partenaires et la maitrise d'ouvrage participe à ces réflexions, afin de pouvoir être un territoire pilote. Cependant, il faut rappeler que l'autorité organisatrice des transports en Ile-de-France se situe à l'échelle régionale.

Appréciations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête note bien que cette thématique ne relève pas de la seule compétence du PLUi, mais d'autres politiques publiques notamment d'Ile de France Mobilités. Cependant la maîtrise d'ouvrage précise bien l'intérêt que le PLUi attache aux mobilités actives concernant les piétons, les cyclistes et autres utilisateurs de moyens actuels individuels de déplacement.

Elle note qu'il est répondu avec le même intérêt sur le fait de favoriser et multiplier les navettes par véhicules électriques et le co-voiturage, en considérant que ces dispositifs sont en cours d'études par différents partenaires.

Enfin elle considère qu'une part plus importante relative aux circulations douces aurait pu figurer dans le rapport de présentation de ce PLUi.

Question n°2 :

Est-il possible de mettre le schéma routier (page 87 du Rapport de présentation, 1. Diagnostic ci-dessous), en pleine page pour en améliorer sa lisibilité ?

I. Diagnostic territorial

Analyse des mobilités et des infrastructures de transport et de mobilités actives

• Le réseau routier



Source : Est Ensemble ; Espace Ville

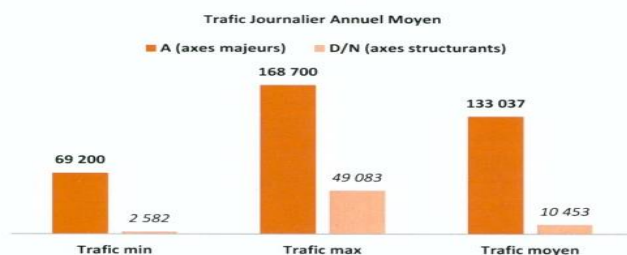
→ Le territoire est traversé par 5 radiales :

- A3
- A86
- Ex-RN2
- Ex-RN3
- Ex-RN302

→ 2 autres axes structurent le réseau viaire :

- D115
- D117

• Trafic routier sur les principaux axes viaires



Source: calcul SIG PDUiF-PLD Est Ensemble

→ Un territoire traversé qui supporte un important trafic de transit.

→ Sur les axes autoroutiers, les charges constatées dépassent les 100 000 véhicules par jour.

Avis et commentaires d'Est Ensemble :

Concernant la demande d'agrandissement d'une illustration dans le rapport de présentation, la maîtrise d'ouvrage propose de prendre en compte cette demande et de veiller à parcourir l'ensemble des documents pour s'assurer de la lisibilité de chacune des illustrations.

Appréciations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête apprécie qu'Est Ensemble prenne en compte cette demande, et s'engage à le faire pour d'autres documents qui mériteraient d'être revisités.

Question n°3 :

Les observations concernant l'usage du vélo ne sont pas nombreuses, en tout cas on s'attendait à ce qu'il en eût davantage, comment expliquer ce manque d'intérêt ? Est-il prévu des aires de stationnement pour vélos sécurisées à proximité des gares ou des stations de bus et tramways ?

Les aménagements cyclables comprennent 50 km de voies aménagées. Qu'en est-il de la sécurité des utilisateurs au niveau des insertions avec les voiries ? Quelles mesures concernant les stationnements abusifs sur ces pistes et leur utilisation par des engins motorisés non autorisés ?

Avis et commentaires d'Est Ensemble :

Concernant le faible retour concernant l'usage du vélo, la maîtrise d'ouvrage précise que ce point avait beaucoup été abordé pendant la concertation et qu'il avait été précisé que le projet de PLUi n'était pas l'outil pour agir sur l'espace public et donc sur le déploiement des réseaux cyclables et des stationnements vélos sur espace public.

Cependant, pour répondre au fait de savoir si des aménagements (aires de stationnement vélos, voies cyclables...) sont prévus sur le territoire, la maîtrise d'ouvrage rappelle que le projet de PLUi prévoit tout d'abord que pour chaque construction, des normes de stationnement vélos soient appliquées et que ces constructions prévoient donc des espaces pour cela.

De plus, dans le cadre des grands projets de transports collectifs, chaque gare fait l'objet d'un travail particulier et il est obligatoire de prévoir des stationnements vélos à proximité, que ce soit pour les nouvelles gares/stations ou pour celles que l'on rénove. Ainsi, le maillage de stationnement vélos sur le territoire s'est déjà fortement étoffé et cela va s'amplifier de manière significative dans les prochains mois et prochaines années.

De même, la maîtrise d'ouvrage précise que, même si elle n'a pas la compétence « aménagement des espaces publics et des voiries », elle travaille également sur ce sujet, avec notamment une étude en cours, qui vise à déployer progressivement dès 2020 et dans les trois prochaines années des stationnements vélos à proximité de nombreux équipements territoriaux (médiathèques, conservatoires, cinémas, piscines, maisons de l'emploi et du droit, ...).

Enfin, concernant la sécurité des cyclistes et l'articulation entre pistes/bandes cyclables et voiries, un travail est fait au cas par cas. De nombreuses villes ont développé des zones 30 (certaines ont passé l'ensemble de leur territoire en zone 30, comme Bondy et Montreuil) et des aménagements pour les vélos, et une attention particulière est portée au traitement des carrefours. La maîtrise d'ouvrage travaille à favoriser les échanges d'expériences entre les villes, certaines d'entre elles étant en pointe sur ces sujets.

Appréciations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête observe qu'Est Ensemble n'a pas la compétence pour « l'aménagement des espaces publics et des voiries », mais qu'elle souhaite cependant travailler sur ce sujet (avec notamment une étude en cours) et se rapprocher de villes, voisines ou pas, pour tirer profit de leurs retours d'expériences.



3.2.8.2. Sous-thème relatif aux circulations et parkings

3.2.8.2.1. Analyse et synthèse des observations écrites et orales relatives à ce sous-thème

Certaines observations concernent la circulation

Mail 6 de Mme LUCBERT de Pantin qui écrit : « *la rue Méhul est axe de circulation dense avec la rue Jules Auffret ou peu d'automobiliste respectent la zone 30 (caractère rectiligne de ces axes et jonctions importantes) point fortement lié au trafic routier intense sur de nombreux axes en l'absence d'alternative de transports collectifs, notamment sur les jonctions entre banlieues d'Est-Ensemble. - *ilots de chaleur l'été* : absence d'arbres de nombreuses rues aggravées par la circulation intense de certaines rues* »

Mail 9 de M. BOUSSELET de Montreuil qui écrit : « *Il me semble important que le prochain plan local d'urbanisme acte un objectif fort de réduction de la circulation motorisée, en réduisant la circulation de transit et l'offre de stationnement.*

L'espace ainsi dégagé permettra une meilleure efficacité des transports collectifs de surface (bus et tram) et surtout, pour un faible coût, un accroissement de la voirie apaisée (ou sécurisée sur les grands axes) afin d'encourager le développement de la circulation à vélo.

Les déplacements intra-urbains en véhicule particulier à moteur (VPM) se sont fortement accrus durant la seconde moitié du XXème siècle. Les VPM sont les voitures et les deux roues motorisées. Les vélos à assistance électrique ne sont pas des VPM mais des vélos.

Aujourd'hui il existe un consensus scientifique sur la nocivité et l'inefficacité d'un tel mode de transport ».

Certaines observations s'attachent au stationnement proprement dit

Mail 35 de M. et Mme VIGNEAU de Montreuil qui à propos du stationnement, ont écrit : « *Modification des règles de stationnement.*

Les éléments prévus au paragraphe III « Dispositions communes en toutes zones », III-I « Dispositions écrites », et « Stationnement » disposent que pour les centres d'hébergement (hors EHPAD) le nombre de places de stationnement pour véhicules motorisés est établi en fonction des besoins de

la construction. Pour la commune de Montreuil, cette règle déjà peu contraignante ne s'appliquerait pas, laissant la question du stationnement des centres d'hébergement sans aucune contrainte, comme c'est actuellement le cas avec les dispositions du PLU de Montreuil.

Cette absence de contrainte permet la construction d'immeubles d'hébergement pouvant accueillir plusieurs centaines de personnes sans aucun espace de parking ni de livraison favorisant les stationnements en double file sur voie publique, sur bateaux d'accès aux immeubles voisins et l'engorgement des places disponibles dans le quartier. L'exemple du transfert de l'hébergement pour travailleurs « Nouvelle

France » vers les nouveaux locaux de l'avenue Pasteur à Montreuil illustre la situation. Lors des réunions d'informations, les riverains avaient attiré l'attention des élus constatant l'absence d'espaces de stationnement dans le projet. En s'appuyant sur « une étude » auprès des occupants démontrant qu'aucun d'eux ne disposait de véhicule motorisé, la municipalité a maintenu sa position.

Depuis l'emménagement dans les locaux il y a quelques années, nous constatons que les véhicules de société (utilisés par les occupants de l'hébergement) , les véhicules personnels des occupants ou de leurs visiteurs, les camions de livraison se garent en

double file devant la résidence d'hébergement (stationnement quasi permanent connu de la municipalité) , sur les entrées de portes cochères en accentuant la saturation des places de stationnement du quartier et rendant la circulation dangereuse.

Afin de faciliter et de sécuriser le quotidien des occupants des hébergements, mais également celui de tous les utilisateurs des voies publiques, nous demandons que le règlement écrit prévoie dans son paragraphe III

« Dispositions communes en toutes zones », III-I « Dispositions écrites », et

« Stationnement » : Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction avec un minimum de 1 place pour 20 hébergements. Pour toutes les communes y compris celle de Montreuil ».

Mail 84 de M. MARIOTTI qui écrit (extraits) : *« Le problème de l'obligation de parking(s) n'est pas traité à la hauteur des carences en places de stationnement ; alors que c'est pourtant une demande récurrente dans les Conseils de quartier depuis plus de 10 ans, où on se plaint régulièrement des difficultés de stationnement et à l'évidence, ça s'aggraverait si ce nouveau PLU est adopté en l'état ... 1 parking par logement (quel que soit le secteur) me paraît un objectif qui permettrait de résorber progressivement les demandes actuelles non satisfaites (ce qui permettrait de louer la place si elle est inoccupée et de débarrasser à terme les voiries des véhicules) ».*

Cou 3 par M. le maire de Pantin, qui écrit : *« Mobilités douces : conserver le niveau d'ambition du PLU pantinois en maintenant la règle à 0,5 place de stationnement pour le logement sur l'ensemble du territoire ».*

Observation concernant l'usage de la voiture

Mail 64 de M. ANTIPHON qui écrit : *« Dans un contexte de santé publique liée à la pollution et ses nombreuses victimes, aucune avancée ne semble faite concernant la place qu'occupe la voiture en ville au détriment des transports collectifs et/ou doux et de la présence de la nature en ville ».*

3.2.8.2.2. Synthèse des éléments du dossier relatifs à ce sous-thème

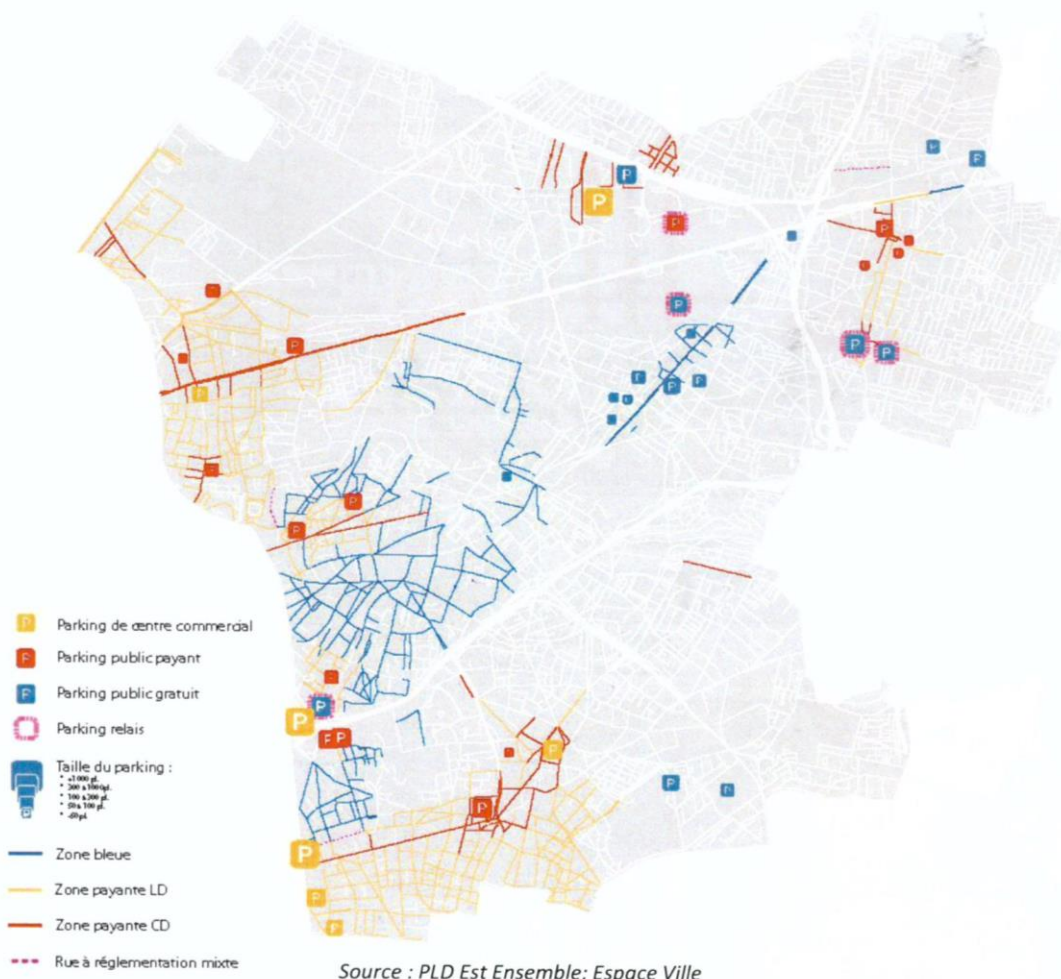
L'offre en stationnement est traitée dans le Rapport de présentation au **1. Diagnostic, pages 106 à 108**.

- Près de 11 000 places de stationnement en parkings sont concentrés dans les centres villes communaux et en limite de Paris.
- Près de 67 000 places de stationnement sont localisées en voirie.

La quasi-totalité des rues situées dans les communes limitrophes à Paris font l'objet d'un stationnement réglementé.

- Bagnole et Les lilas usent majoritairement de la zone bleue, limitant le stationnement dans le temps.
- Le pré-Saint-Gervais, le sud de Pantin et l'ouest de Montreuil préfèrent les zones payantes
- Le stationnement sur les axes principaux est possible pendant une courte durée
- En secteur résidentiel, à l'Est tolère une durée plus longue est tolérée.
- Dans l'Est du territoire, à l'exception des centres villes, le stationnement n'est pas réglementé.

- **L'offre en stationnement**



- Près de **11 000 places de stationnement en parking** sont concentrées dans les centres villes communaux et en limite de Paris. Près de **67 000 places de stationnement sont localisées en voirie**.
- **La quasi-totalité des rues situées dans les communes limitrophes à Paris font l'objet d'un stationnement réglementé.** Bagnole et Les Lilas usent majoritairement de la zone bleue, limitant le stationnement dans le temps, quand Le Pré Saint-Gervais, le Sud de Pantin et l'Ouest de Montreuil y préfèrent des zones payantes. Le stationnement sur les axes principaux est possible pendant une courte durée, et l'est sur une durée plus longue en secteur résidentiel.
- Le stationnement dans l'Est du territoire n'est pas réglementé, à l'exception des centres villes.

Au niveau du Règlement, le PLUi envisage de mettre les obligations de places de stationnement en rapport avec le taux de motorisation réel des ménages et en tenant compte des différences de desserte en transports en commun selon les parties du territoire..

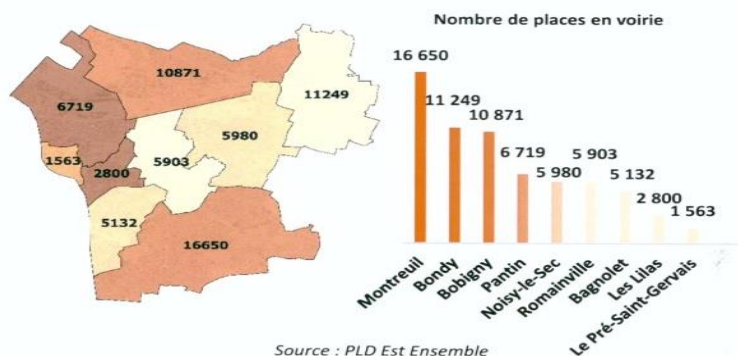
Des règles différenciées sont mises en place pour tenir compte de la proximité des communes à Paris et de leur réel niveau de connectivité à la métropole (qualité réelle du réseau de transport, capacité, fréquence et amplitude horaire des transports collectifs).

Pour les communes de Pantin, du Pré-Saint-Gervais, des Lilas, de Bagnole et de Montreuil, limitrophes de Paris, elles disposent d'un réseau de transport collectif densément maillé, les abords des gares et stations du RER (à moins de 500m), de lignes de métro existantes,, du tramway T3b pour les relier, les obligations de réalisation de places de stationnement peuvent être moins contraignantes.(pour Les Lilas et Montreuil, le prolongement en cours de la ligne 11 du métro ainsi que le tramway T1, sont pris en compte).

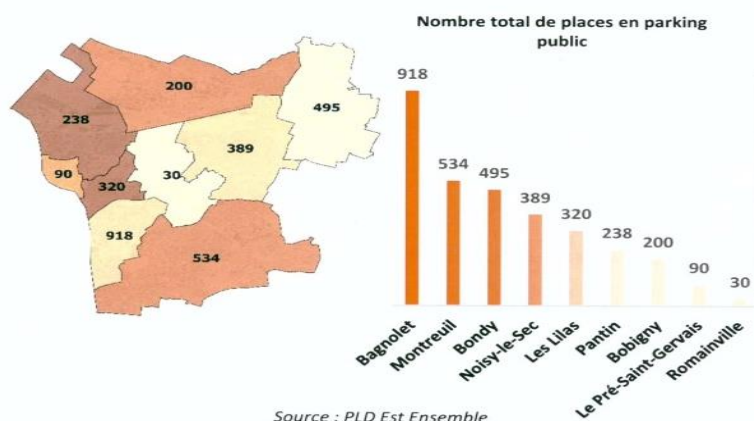
Pour les autres communes, Bobigny, Romainville, Noisy-le-Sec et Bondy, insuffisamment dotées de transport collectif, les obligations de réalisation de places de stationnement sont les mêmes sur l'ensemble de chaque commune.

Sur l'offre de stationnement : elle augmente en fonction de l'éloignement à Paris.

• **L'offre en stationnement**



→ Une offre globalement plus importante pour les communes plus éloignées de Paris.



→ Bagnolet dispose du plus grand nombre de places en parking public.

→ De grandes disparités en termes d'équipement en parking public sont à noter au sein du territoire.

Sur le stationnement vélo :

Depuis mai 2014, 14 nouvelles stations du système de vélo en libre-service (VLS) Vélib' ont été créées pour atteindre 58 stations sur 6 communes : 19 sur Montreuil et sur Pantin, 8 sur Bagnolet, 6 sur Les Lilas, 4 sur Le Pré-Saint-Gervais et 2 récentes (2018) sur Romainville.

Noisy-le-Sec et Bondy prévoient l'implantation de stations sur leurs territoires

3.2.8.2.3. Avis et commentaires d'Est Ensemble

Préalablement à la réponse aux quatre questions posées, la maîtrise d'ouvrage souhaite préciser que le projet de PLUi a abordé toutes les questions liées aux mobilités, à la fois en ce qui concerne le stationnement et les circulations, mais rappelle que la thématique des mobilités est déjà traitée dans le Plan Local de Déplacements, document cadre d'Est Ensemble approuvé en Conseil Communautaire le 15 décembre 2015. Ce document est la déclinaison locale du Plan de Déplacements Urbains Ile-de-France approuvé par le Conseil Régional Ile-de-France le 19 juin 2014 et fixant les orientations en matière de mobilités sur la période 2010-2020. Le projet de PLUi doit être compatible avec ces deux documents cadres (PDU Ile-de-France et PLD Est Ensemble).

3.2.8.2.4. Appréciations de la commission d'enquête

Il convient effectivement de se reporter aux documents qui traitent de ces questions dont le Plan Local de Déplacements (PLD), mais il aurait peut-être été utile de rappeler dans ce PLUi les principales orientations du PLD.

3.2.8.2.5. Questions complémentaires de la commission d'enquête

Question N°1 :

Pourquoi la justification des choix dans le rapport de présentation se limite-t-elle essentiellement à la prise en compte du stationnement au regard de l'arrivée de futurs transports structurants, sans insister sur son incidence sur le réseau routier tant départemental que communal ?

Avis et commentaires d'Est Ensemble :

Concernant le fait que la justification des choix dans le rapport de présentation se concentre sur l'articulation entre les normes de stationnement et l'arrivée des futurs transports collectifs structurants, cela est dû au fait qu'un PLU a vocation à définir des normes de stationnement et que, pour définir celles-ci, dans le projet de PLUi, la maîtrise d'ouvrage a souhaité articuler ces normes en fonction du niveau de desserte.

Cependant, la maîtrise d'ouvrage propose tout de même de compléter le rapport de présentation concernant l'impact de l'arrivée des grands projets de transports collectifs structurants sur le réseau routier tant départemental que communal, afin de renforcer encore l'urgente nécessité de développement de ces projets de transports collectifs.

Appréciations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête note que le facteur d'urgence est bien pris en considération par la maîtrise d'ouvrage et la nécessité de définir au PLUi les normes de stationnement dès à présent, quitte à y revenir lorsque les infrastructures telles que la ligne 15 Est du métro du Grand Paris seront sur le point d'aboutir.

Question N°2 :

L'habitat ancien entraînant l'utilisation de la voirie pour le stationnement des voitures, quelles mesures envisager pour au moins limiter ou ne pas encourager les ménages à disposer de plusieurs véhicules ? Pour les communes de Romainville et Le Pré-Saint-Gervais défavorisées en places de parking, peut-on envisager de nouveaux parkings collectifs couverts, en location ou en toute propriété

Avis et commentaires d'Est Ensemble :

Concernant la problématique du stationnement dans l'habitat ancien et de l'utilisation de la voirie pour le stationnement des voitures, cela relève davantage d'une politique publique de gestion de l'espace public que du projet de PLUi. Les règles du projet de PLUi ne peuvent agir que sur les autorisations d'urbanisme et il n'est donc pas possible d'agir sur le bâti existant, s'il ne fait pas l'objet d'évolutions.

Des politiques publiques sont en cours de réflexion à l'échelle d'Est Ensemble et de ses communes membres, par exemple par la mise en place d'une aide à l'achat d'un vélo à assistance électrique (Romainville notamment), sachant que cela peut pousser les gens à n'avoir qu'un seul véhicule. De même, la politique de réglementation du stationnement mise en place dans certaines villes permet de pousser les gens qui en ont la possibilité à ne pas stationner leur véhicule sur l'espace public, afin de permettre à ceux qui n'ont pas de stationnement dans leur logement de trouver plus facilement une place sur l'espace public.

Concernant le fait que les communes de Romainville et du Pré Saint-Gervais sont défavorisées en places de stationnement, il est à noter que pour Romainville, la maîtrise d'ouvrage propose de remettre ces chiffres à jour, car ils ont augmenté dans les dernières années. De plus, pour Romainville, les normes de stationnement, dans les secteurs les plus contraints sur l'espace public, ont été maintenues afin que les nouvelles constructions prévoient suffisamment de stationnement pour désengorger l'espace public.

Concernant la commune du Pré Saint-Gervais, la création de nouveaux parking collectifs couverts n'est pas prévu, pour plusieurs raisons :

- La proximité avec les transports collectifs existants (lignes 5 et 11 du métro et tramway T3b, réseau de bus) et à venir (TZen3)
- Les modifications de comportement observée sur la commune compte tenu de la structure urbaine de la ville, d'une prise de conscience générale, de l'arrivée d'une nouvelle population plus encline à l'usage des modes actifs et/ou transports collectifs
- La politique d'accompagnement progressif de la commune vers des modes de déplacements actifs (vélo, marche) ou encore l'autopartage
- L'existence d'un parking public en centre-ville peu fréquenté
- Le peu d'espace libre disponible à la création d'un tel équipement

Appréciations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête s'interroge sur l'efficacité réelle de mesures incitatives pour dissuader les utilisateurs du domaine public comme moyen de stationnement de leur(s) véhicule(s). Elle observe que la topographie de certaines communes (telles le Pré-Saint-Gervais ou Romainville, qui sont évoquées par la maîtrise d'ouvrage) ne favorise pas, ou n'incite pas à l'usage du vélo et de surcroît au regard de l'âge des utilisateurs ou des périodes de l'année. Elle s'interroge également sur l'altruisme des citoyens prompt à renoncer à un comportement plutôt égoïste.

Elle reconnaît la pénurie d'espace nécessaire sur le Pré-Saint-Gervais pour pouvoir réaliser un grand parking.

Par ailleurs, si un parking public en centre-ville est peu fréquenté, ne devrait-on pas s'interroger sur la signalisation et la facilité d'y accéder ?

Question N°3 :

Concernant le paiement du stationnement, chaque commune souhaite exercer ses meilleurs choix ; le choix de prestataires extérieurs complique un peu la vie des utilisateurs qui ne jonglent pas tous avec les applications permettant une gestion individuelle et rationnelle du paiement : nécessité d'indiquer l'immatriculation du véhicule, un menu déroulant parfois déroutant, une limitation de la durée de stationnement pour ne pas devoir s'acquitter de sommes importantes dès le dépassement d'un temps limité, possibilités différentes d'une commune à l'autre pour s'acquitter d'un forfait en cas de dépassement du temps... Est-ce une heureuse évolution ?

Avis et commentaires d'Est Ensemble :

Concernant la question de la réglementation du stationnement et de la mise en place de nouvelles technologies pour cela, cela relève d'une politique publique de gestion de l'espace public, de compétence communale, et ne relève pas du projet de PLUi.

Cependant, dans le Plan Local de Déplacements d'Est Ensemble, il est prévu de travailler sur une harmonisation des réglementations de stationnement, notamment sur les secteurs à la convergence de plusieurs communes. Ce travail reste aujourd'hui à mener dans les prochaines années.

Concernant la praticité des systèmes de gestion du stationnement pour les utilisateurs, la maîtrise d'ouvrage ne se prononce pas sur le fait que ce soit une heureuse évolution ou pas. Elle note que cela répond aux attentes de certaines populations mais que cela peut aussi apparaître compliquer, sur des secteurs intercommunaux, et elle intégrera cet élément dans la réflexion qu'elle mènera avec les communes sur l'harmonisation des réglementations de stationnement dans les prochaines années, en accord avec le plan d'actions du Plan Local de Déplacements.

Appréciations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête a surtout cherché à ce que les petites difficultés rencontrées notamment pour s'acquitter du stationnement, aient bien été prises en compte par le maître d'ouvrage ; elle note la bonne intention de rechercher une harmonisation des

règlementations de stationnement et souhaite que soient retenues les solutions les plus simples et intégrant une multiplication relative des horodateurs. Rappelons que lorsqu'un horodateur est en panne, le plus proche doit être « à vue » et que la nécessité d'inscrire l'immatriculation du véhicule est une difficulté dont les utilisateurs voudraient bien se passer

Question N°4 (Cf. thème n°4)

On constate une offre, en général insuffisante des arceaux vélo, notamment au niveau des différentes stations de transports collectifs (Métro, RER, gares.). Sans doute les espaces nécessaires sont souvent restreints, mais ces équipements ne sont pas très coûteux ; ne pourrait-on encourager les communes par des aides financières appropriées à faire un effort d'installations de tels équipements d'autant que dans d'autres communes extérieures à l'EPT, on voit fleurir la création de petits commerces d'entretien et de réparation de vélos près de telles stations, créateurs de quelques emplois ?

Avis et commentaires d'Est Ensemble :

Concernant le fait d'inciter les communes à développer l'offre en stationnement vélos, la maîtrise d'ouvrage précise que, même si elle n'a pas la compétence « aménagement des espaces publics et des voiries », elle travaille également sur ce sujet, avec notamment une étude en cours, qui vise à déployer progressivement dès 2020 et dans les trois prochaines années des stationnements vélos à proximité de nombreux équipements territoriaux (médiathèques, conservatoires, cinémas, piscines, maisons de l'emploi et du droit,...).

De plus, la maîtrise d'ouvrage travaille également sur la mobilisation des aides qui existent actuellement pour le financement de ce type d'équipements et souhaite accompagner les communes dans l'obtention de ces aides pour les projets communaux.

Appréciations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête note avec satisfaction la prise en compte de cette problématique concernant le stationnement des vélos près des équipements collectifs, dans un délai raisonnable, et la recherche d'aides et de financements pour les équipements souhaités.



3.2.9. Thème N° 9 : Les autres thématiques

Ce thème comprend trois sous-thèmes :

- La qualité du dossier ;
- Les risques divers (PPRN, PPRT, etc...) ;
- La consommation des espaces naturels et agricoles.

Il a fait l'objet de très peu d'observations.

3.2.9.1. Sous-thème relatif à la qualité des dossiers mis à l'enquête

3.2.9.1.1. Analyse et synthèse des observations écrites et orales relatives à ce sous-thème

Une observation signale que le dossier mis à l'enquête est incomplet :

Mail 15 de Mme COUROUAU des Lilas qui a écrit : « ...le dossier du PLUi mis en ligne sur le site d'Est Ensemble est incomplet (absence de l'avis défavorable motivé de l'ANCA).

1/ J'observe que ce doublon du PLUi incomplet est de nature à désinformer le public.

2/ les avis des Personnes Publiques Associées suivants :

-Conseil Régional

-Syndicat mixte de la Corniche des Forts

Ne sont pas joints à ce jour au dossier d'enquête publique.

3/ il serait souhaitable de lister les avis des PPA en ligne et de vérifier que l'ensemble des avis attendus est joint au dossier ».

Une autre se plaint de la difficulté de consulter le dossier d'enquête :

Mail 30 de M. (ou Mme MORIN) qui a écrit : « Je cherche à consulter le dossier d'enquête publique portant modification N° 14 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Romainville ... pouvez-vous m'indiquer l'emplacement de ce document dans le "dossier d'enquête" et s'il n'est pas accessible, le mettre à la disposition du public ?».

Une autre enfin signale la complexité du dossier d'enquête :

Obs12 de Mme CHEVANCE de Bagnolet sur le registre papier de Bagnolet qui a écrit : « gros dossier, il aurait fallu plus de réunions... »

3.2.9.1.2. Synthèse des éléments du dossier relatifs à ce sous-thème

Le dossier Est Ensemble comprenait 4332 pages et était constitué de :

- DOSSIER 1 = 1361 pages
- DOSSIER 2 = 2151 pages
- DOSSIER 3 = 36 pages
- DOSSIER 4 = 784 pages dont :
 - Ensemble des Servitudes = 81 pages
 - Annexes sanitaires communales= 32 pages
 - Annexes sanitaires Est Ensemble = 135 pages
 - Annexes informatives communales = 596 pages
 - Annexes informatives Est Ensemble = 40 pages

Par ailleurs le dossier était téléchargeable sur Internet, mais compte tenu de son volume il n'était vraiment accessible qu'aux personnes disposant d'un haut débit.

3.2.9.1.3. Avis et commentaires d'Est Ensemble

Préalablement à la réponse aux deux questions posées, la maîtrise d'ouvrage souhaite rappeler qu'au moment de l'arrêt du projet de PLUi le 28 mai 2019, étant donnée l'ampleur du dossier et au regard de la durée légale d'une enquête publique, Est Ensemble a pris la décision de mettre sur son site internet l'ensemble du dossier, à partir

de mi-juin 2019, bien en amont de l'enquête publique, qui s'est déroulée du lundi 7 octobre 2019 au jeudi 7 novembre 2019, ceci afin de faciliter l'accès à l'information des populations en vue de l'enquête publique.

De plus, dans le cadre de l'enquête publique, le dossier complet (sans aucune pièce manquante) était disponible à la fois sur le site internet d'Est Ensemble, mais également sur un site spécialisé dans la mise en ligne des documents d'enquête publique, en lien avec la mise en place du registre électronique.

Concernant la demande relative à une procédure de PLU communal antérieure au projet de PLUi (modification 14 du PLU de Romainville), il n'apparaissait pas pertinent d'ajouter ces documents et de risquer de créer de la confusion, entre les documents réellement en cours d'enquête publique et d'autres documents n'étant pas l'objet de l'enquête publique.

3.2.9.1.4. Appréciations de la commission d'enquête

Alors que le Code de l'environnement prescrit de ne mettre le dossier d'enquête en ligne que « *pendant toute la durée de l'enquête* » (Article L.123-12), Est Ensemble avait largement anticipé cette obligation en décidant de le mettre en ligne plus de 3 mois et demi avant le début de l'enquête. La commission d'enquête ne peut que saluer cette initiative qui permet au public de consulter le dossier largement en amont de l'enquête publique et partant, d'échanger ensuite, plus efficacement et sans perte de temps avec le commissaire enquêteur lors de ses permanences sans devoir « *plonger* » dans le dossier d'enquête.

3.2.9.1.5. Questions complémentaires de la commission d'enquête

Question N°1 :

Il y avait une réelle difficulté pour les membres de la commission d'enquête à renseigner le public désireux de connaître le règlement applicable à telle ou telle parcelle en fonction notamment de son adresse. Ce PLUi s'inscrivant dans l'ère du numérique, la commission d'enquête demande si Est Ensemble envisage de mettre au point un logiciel (type Géoportail, par exemple, mais spécialement adapté au PLUi d'Est Ensemble) qui après numérisation de la totalité du PLUi, permettrait, en introduisant l'adresse du bien ou en pointant la parcelle en cause, d'obtenir, par une série de menus déroulants, les dispositions réglementaires et les servitudes d'urbanisme applicables au terrain considéré ?

Avis et commentaires d'Est Ensemble :

Concernant le fait de mettre au point un logiciel (type Géoportail), spécialement adapté au PLUi, après son approbation, la maîtrise d'ouvrage confirme son intention de travailler sur ce type d'outil. Dans un premier temps, cela prendra la forme du versement des fichiers du PLUi au Géoportail de l'Urbanisme, comme le prévoit la loi, dès que le PLUi sera opposable.

De plus, dans un second temps, en même temps que le déploiement d'un Système d'Information Géographique sur le territoire, en partenariat avec l'ensemble des communes, un outil spécifique sera étudié, afin de faciliter l'accès à l'information des populations. De même, cet outil se prolongera également par la dématérialisation des autorisations d'urbanisme, dans les deux prochaines années, comme le prévoit la loi.

Appréciations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête considère, en effet, que la mise au point, en liaison avec les communes concernées, d'un outil informatique spécifique facilitant l'accès à l'information va dans le sens d'une plus grande transparence administrative et d'une meilleure efficacité à l'ère du numérique et à la généralisation d'internet au sein de chaque foyer.

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 plus alors interpellés que sur les questions n'ayant pas trouvé réponse sur internet.

Question N°2 :

Question identique pour les personnes concernées par le classement envisagé de leur patrimoine bâti ?

Avis et commentaires d'Est Ensemble :

L'outil explicité ci-dessus intégrera bien entendu la dimension « protections patrimoniales », avec un accès direct aux fiches normalisées qui seront constituées dans le cadre d'une future procédure d'évolution du PLUi.

Appréciations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête considère qu'il conviendra, en effet, 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.



3.2.9.2. Sous-thème relatif aux risques divers (PPRN, PPRT, etc...)

3.2.9.2.1. Analyse et synthèse des observations écrites et orales relatives à ce sous-thème

Une seule observation évoque cette problématique :

Observation N°12 de Mme CHEVANCE de Bagnolet qui a écrit : « il faudrait une notice sur les risques naturels ou industriels ».

3.2.9.2.2. Synthèse des éléments du dossier relatifs à ce sous-thème

Pages 112 et suivantes de l'Etat initial de l'environnement

Définition : Le PLUi doit intégrer la problématique des risques dans le processus de coordination des politiques sectorielles, en vue de déterminer les conditions permettant d'assurer la prévention de ces risques (L 101-2 du code de l'Urbanisme). Sa réalisation aboutira à une localisation pertinente des espaces intercommunaux de développement. Les Plans de Prévention des Risques (PPR) ont été institués par la loi n°87-565 du 22 juillet 1987 relative à la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs modifiée par l'article 16 de la loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement. Les PPR sont établis par l'État et ont valeur de servitude d'utilité publique après avoir été soumis à l'avis des conseils municipaux concernés, à la procédure de l'enquête publique et avoir été approuvés par arrêté préfectoral. Ils doivent être annexés aux documents d'urbanisme conformément à l'article LA.126-1 du Code de l'Urbanisme. Ces documents remplacent désormais tous les autres outils spécifiques de prévention des risques (Plan de Surface Submersible et Plan d'Exposition aux Risques). Le Plan Communal de Sauvegarde (PCS) a été institué par la loi de modernisation de la sécurité civile du 13 août 2004. Obligatoire pour toute commune soumise à un risque majeur identifié par un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé ou par un Plan Particulier d'Intervention (PPI) pour les risques technologiques, il est fortement recommandé pour toutes les autres communes et doit faire l'objet d'une révision régulière.

Selon le Dossier Départemental des Risques Majeurs de Seine-Saint-Denis (DDRM93), le territoire est concerné par les risques majeurs suivants :

- Les risques naturels : les inondations, les mouvements de terrain, les tempêtes ;
- Les risques technologiques : le risque industriel et le risque de Transport de Matières Dangereuses.

///

Est Ensemble est concerné par le risque d'inondation par ruissellement et débordement des réseaux qui est à considérer et à anticiper

///

Un risque d'inondation par débordement de cours d'eau absent

Le territoire ne présente pas de risque inondation par débordement direct et de ce fait n'est pas concerné par un Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) et ne représente pas un Territoire à Risque Important de Paris.

///

Un risque retrait et gonflement d'argiles présent sur l'ensemble du territoire

Les phénomènes de retrait-gonflement de certaines formations géologiques argileuses provoquent des tassements différentiels qui se manifestent par des désordres affectant principalement le bâti individuel. Ces phénomènes apparaissent notamment à l'occasion de période de sécheresse exceptionnelle. L'argile est un minéral qui a pour particularité d'absorber l'eau. Ainsi, son volume varie en fonction de sa teneur en eau : il gonfle lorsqu'il est à saturation, et devient dur et cassant lorsqu'il est asséché. Le sol situé sous une maison est protégé de l'évaporation en période estivale mais pas le sol aux alentours qui sera, cependant, sujet à l'évapotranspiration. Ces phénomènes de retrait et gonflement entraînent des mouvements de terrain lents, peu dangereux pour l'homme mais pouvant provoquer des dégâts importants sur les constructions.

Les communes ont des sensibilités différentes face à cet aléa. Comme l'indique la carte page suivante, le centre et le sud-est du territoire sont marqués par un risque plus élevé.

Les communes qui présentent un aléa fort sur une partie de leur territoire sont :

- Bagnolet (Malassis, le long de l'A3) ;
- Les Lilas ;
- Le Pré Saint-Gervais (secteur Fleming, Jean Jaurès, Séverine) ;
- Montreuil (les Sept chemins, la Noue) ;
- Noisy-le-Sec (Fort de Noisy, Fond d'Orval) ;
- Romainville (Ensembles des parcs en hauteur).
- Pantin.

///

Un risque encadré par des Plans de Prévention des Risques appelant à une meilleure gestion du risque mouvements de terrain

Le Plan de Prévention du Risque Mouvement de Terrain (PPRMT) est un document qui permet de tenir compte du risque mouvement de terrain dans la réglementation de l'occupation des sols. Il s'agit d'un outil réglementaire visant à limiter, dans une perspective de développement durable, les conséquences humaines, économiques et environnementales des catastrophes naturelles. Son règlement, lorsque celui-ci a été approuvé, s'impose à tout autre document d'urbanisme.

Quatre périmètres des zones de risques valant PPR

À l'échelle du département de Seine-Saint-Denis, et avant la loi du 2 février 1995 instituant les PPR (Plan de Prévention des Risques), certaines communes du département étaient déjà dotées de périmètres de risque pris par arrêté préfectoral en application de l'ancien article R. 111-3 du code de l'urbanisme. Ces périmètres de risque délimitent les zones exposées aux risques d'anciennes carrières et à la dissolution du gypse antéludien. Ainsi, 22 périmètres des zones de risques ont été approuvés par des arrêtés préfectoraux le 18 avril 1995 modifiant les arrêtés du 21 mars 1986. Chaque commune concernée par un périmètre des zones de risques dispose d'un arrêté qui s'applique sur son territoire communal. Ils ont la même valeur juridique qu'un PPR approuvé. A l'intérieur de ces zones, les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumises à des conditions spéciales, de nature à assurer la stabilité des constructions.

Sur le territoire d'Est Ensemble, ces périmètres concernent :

- Le périmètre de risque lié à la dissolution du gypse antéludien, commune de Bobigny
- Le périmètre de risque lié à la présence d'anciennes carrières et à la dissolution du gypse antéludien, commune de Noisy-le-Sec ;
- Le périmètre de risque lié à la présence d'anciennes carrières et à la dissolution du gypse antéludien, commune de Pantin ;
- Le périmètre de risque lié à la présence d'anciennes carrières, commune du Pré Saint-Gervais.

Deux PPR mouvement de terrain (PPRMT) actuellement et deux autres à venir

Par ailleurs, deux communes du territoire (Montreuil et Romainville) possèdent un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN). Un troisième PPRN, à Bagnolet, lié aux anciennes carrières (risques d'affaissements et effondrements), est en cours d'élaboration. Il a été prescrit par arrêté préfectoral n°04-1509 en date du 31 Mars 2004.

Le Plan de Prévention des Risques Mouvements de Terrain (PPRMT) de Montreuil

Approuvé le 22 avril 2011, ce document vise à :

- Constituer et afficher une connaissance du risque, afin que chaque personne concernée puisse être informée et responsabilisée ;
- Instituer une réglementation minimum mais durable afin de garantir les mesures de prévention. C'est pour cela que le PPRN institue une servitude d'utilité publique affectant l'utilisation du sol qui s'impose notamment au plan local d'urbanisme (PLU) lorsqu'il existe.

///

RISQUES TECHNOLOGIQUES

En raison de sa proximité avec l'agglomération parisienne et situé dans la petite couronne parisienne dans une zone très fortement urbanisée, le territoire d'Est Ensemble est soumis à de nombreux risques technologiques. Le DDRM 93 fait état de deux risques technologiques majeurs sur le territoire : le risque industriel et le risque de Transport de Matières Dangereuses (TMD)

3.2.9.2.3. Avis et commentaires d'Est Ensemble

Préalablement à la réponse à la question posée, la maîtrise d'ouvrage tient à signaler que des notices existent bien dans le PLUi, concernant les différents risques, ainsi que l'ensemble des servitudes. De plus, il est proposé que les éléments envoyés par les gestionnaires des servitudes dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées notamment, soient ajoutés au dossier pour le mettre à jour et le compléter sur ce point.

3.2.9.2.4. Appréciations de la commission d'enquête

La commission considère, qu'en effet, et comme Est Ensemble s'y engage, qu'il conviendra de mettre à jour et de compléter le dossier de ce PLUi sur les risques naturels et technologiques.

3.2.9.2.5. Question complémentaire de la commission d'enquête

Question N°1 :

Dans son état initial de l'environnement (résumé, ci-dessus) Est Ensemble fait état de deux PPRMT « à venir » et d'un PPRN en cours d'élaboration.

Quels secteurs du territoire d'Est Ensemble sont concernés par ces plans particuliers et où en est leur élaboration ?

Avis et commentaires d'Est Ensemble :

Concernant les deux Plans de Prévention des Risques Mouvements de Terrains en cours d'élaboration sur le territoire, deux cas sont à distinguer :

- Concernant le PPRMT lié aux anciennes carrières, portant sur les communes des Lilas, du Pré Saint-Gervais et de Pantin, celui-ci a été prescrit par arrêté préfectoral du 10 janvier 2019. L'Etat a trois ans pour élaborer ce document, ce qui implique une approbation au plus tard le 9 janvier 2022. Les informations sur cette procédure pilotée par les services de l'Etat sont disponibles sur le site internet suivant :
<http://www.seine-saint-denis.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-paysage-risques-naturels-et-technologiques-bruit-nuisances-publicite/Les-risques-naturels-et-technologiques-en-Seine-Saint-Denis/Les-projets-de-plans-de-prevention-des-risques-PPR/Les-Lilas-Pantin-Le-Pre-Saint-Gervais-mouvements-de-terrains>
- Concernant le PPRMT lié aux anciennes carrières portant sur la commune de Bagnolet, celui-ci a été prescrit par arrêté préfectoral du 31 mars 2004. A l'époque de sa prescription, la loi ne prévoyait pas de délai maximum d'élaboration du document. Aussi, à ce jour, et malgré les échanges de la maîtrise d'ouvrage avec les services de l'Etat, il n'est pas possible d'indiquer à quelle échéance sera approuvé ce document. Les informations sur cette procédure pilotée par les services de l'Etat sont disponibles sur le site internet suivant :
<http://www.seine-saint-denis.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-paysage-risques-naturels-et-technologiques-bruit-nuisances-publicite/Les-risques-naturels-et-technologiques-en-Seine-Saint-Denis/Les-projets-de-plans-de-prevention-des-risques-PPR/Bagnolet-mouvements-de-terrains>

Appréciations de la commission d'enquête :

Compte tenu des risques importants concernant les mouvements de terrains dans cette partie du territoire francilien, la commission d'enquête déplore les retards pris et/ou les délais de réalisation annoncés.

Il y a en effet urgence, comme une récente catastrophe vient de le démontrer à ce que les populations concernées soient bien prévenues des risques encourus et des précautions à prendre, ce qui ne peut se faire que par les PPRMT annexés aux documents d'urbanisme, qu'il conviendra donc, dès que possible de mettre à jour.



3.2.9.3. Sous-thème relatif à la consommation des espaces naturels et agricoles

3.2.9.3.1. Analyse et synthèse des observations écrites et orales relatives à ce sous-thème

Mail 11 de Mme COUROUAU des Lilas qui a écrit : « ... *Objet : Observations sur la consommation d'espaces naturels du PLUi d'Est Ensemble*

Vous trouverez ci-joints :

- *Un plan de zonage de la consommation des espaces naturels*
- *Un tableau récapitulatif de la consommation des espaces naturels du PLUi d'Est Ensemble*

Ces documents démontrent que le PLUi d'Est Ensemble contribue à une suppression de plus de 15 % des espaces naturels puisés principalement dans les parcs municipaux, départementaux et les parcs sportifs.

Dans le PLUi d'Est Ensemble, les cimetières passent tous en Nc permettant ainsi de dire que les espaces de nature ont augmenté.

Le PADD (p18), se donne pour objectif d'augmenter le ratio d'espaces verts à 10m²/habitant et affiche un objectif de 0 hectare de consommation d'espaces naturels, agricoles ou d'espaces verts : ces objectifs sont incompatibles et en contradiction totale avec le plan de zonage du PLUi.

Alors que :

- *Le ratio actuel est de 6 m² d'espaces verts / habitant*
- *La population d'Est Ensemble doit se densifier de 10 % à horizon 2030*
- *Les espaces naturels sont rognés de plus de 15%*

Comment Est Ensemble envisage d'atteindre les 10 m² d'espaces verts / habitant affichés dans son PADD ?».

Mail 13 de Mme GAYRAL qui a écrit : « *Je constate que le PLUi d'Est-Ensemble proposé ne répond pas au très grand problème du réchauffement climatique, à la nécessité de préserver la végétation, notamment des arbres, de préserver et développer des espaces verts dans un territoire très dense et peu verdoyant. Le territoire et ses habitant(e)s ont besoin de véritables îlots de respiration et de fraîcheur, en particulier lors des canicules, comme ils, elles ont pu l'exprimer à 73,5%, lors d'une enquête menée par Est-Ensemble, en affirmant leur besoin d'espaces de nature à proximité de leur domicile et en choisissant comme 2ème priorité l'amélioration des espaces verts après les transports.*

Dans le PADD (Plan d'aménagement de développement durable) d'Est-Ensemble, l'axe 1 « Vers une ville renaturée et de qualité pour tous » et l'axe 3 "Concevoir la ville en intégrant les enjeux du dérèglement climatique dans son aménagement (notamment en développant la désimpermeabilisations des sols et la végétalisation) doivent être respectés.

Plus précisément, le PADD se donne pour objectifs de réduire la carence en espaces verts du territoire :

- *En augmentant le ratio d'espaces verts par habitant (10 m² par habitant d'espaces verts accessibles contre 6% actuellement alors qu'il est de 15 m² en moyenne à l'échelle régionale)*
- *En ne consommant aucun hectare d'espaces naturels, agricoles ou d'espaces verts.*

Malheureusement, le PLUi d'Est-Ensemble n'est pas en accord avec ces axes et ne respecte pas ces objectifs. Il n'impose aucune mise en œuvre et ne porte aucun engagement.

Rien n'est dit sur la volonté d'atteindre les 10m² par habitant d'espaces verts.

Pire, le PLUi grignote le peu d'espaces verts résiduels sur le territoire d'Est Ensemble en ouvrant à l'urbanisation plus de 15% de ses Zones Naturelles principalement dans les parcs / parcs sportifs / zone classée Natura 2000 / espaces boisés d'axes routiers majeurs. Les seules zones naturelles créées sont des cimetières ! En effet, dans les PLU communaux en vigueur, les cimetières sont en zonage U, et déclinés selon des différentes communes en « équipement ». Dans le PLUi d'Est Ensemble, les cimetières passent tous en Nc (naturel et forestier !) permettant ainsi de dire que les espaces de nature ont augmenté !

D'un autre côté, nous avons assisté à la destruction de 4 hectares de forêt (soit environ 2 000 arbres) dans la forêt de la Corniche des forts à Romainville, ce qui est un véritable scandale. Il est nécessaire maintenant d'arrêter la destruction des espaces verts dans " l'île de loisirs" de la Corniche des Forts et donc de supprimer des emplacements réservés pour la construction d'équipements publics cette zone.

En résumé, je demande que le PLUi d'Est-Ensemble préserve et augmente les espaces verts au lieu de les rogner et qu'il respecte les objectifs du PADD énoncés ».

Mail 37 de Mme LEFEBVRE de Romainville qui écrit : « Compte tenu de l'insuffisance des espaces naturels et de la disparition des écosystèmes sur le territoire, leur protection absolue est nécessaire. La compensation, dont l'inefficacité des mécanismes est démontrée désormais ne devrait plus être envisagée, ce qui est le cas dans ce PLUi, sauf en cas de force majeure. Elle ne saurait être envisagée puis réalisée par les seuls opérateurs privés comme indiqué à de nombreuses reprises dans ce document ».*

Mail 48 de Mme COULON du Pré-Saint-Gervais qui écrit : « que le projet de PLU i ne prend pas en compte les objectifs du PADD en termes d'espaces verts et de consommation d'espaces naturels ; le stade est considéré comme espace vert alors que pelouse synthétique ; le SCOT n'est pas intégré et respecté ».

Mail 49 de Mme COUROUAU de nouveau, des Lilas qui estime : « que s'il n'y a pas création de zones AU, il y a bien consommation d'espaces naturels, avec l'ouverture à l'urbanisation de 65 hectares de zone naturelle ».

Observation N°6 de Mme VAN DEN BRINK qui écrit : « La consommation d'espaces naturels et agricoles dans le PLUi est mesurée à partir du MOS 2017. Nous lisons : « Ainsi, le PLUi n'engendre pas de consommation d'espaces naturels ou agricoles, et permet la préservation de 7,6 hectares supplémentaires d'espaces naturels, agricoles, ou d'espaces verts au sein de l'espace urbain soit une progression d'1,2% par rapport au MOS ». Nous avons essayé de comprendre ce calcul, à partir des 2 tableaux suivants ... Comparer le MOS 2017 au zonage du PLUi revient à comparer des choux-fleurs et des carottes !

Un zonage du PLUi qui affaiblit la préservation des espaces naturels et des espaces verts

Entre-les PLU communaux en vigueur et le PLUi, la différence principale concerne l'évolution du zonage. Des parcelles qui étaient en N dans les PLU passent en U dans le PLUi. Ainsi, près de 50 ha de zones N aux PLU communaux passent en UEv dans le PLUi... »

3.2.9.3.2. Synthèse des éléments du dossier relatifs à ce sous-thème

Page 5 du PADD :

Cette densité agréable doit se traduire concrètement par une exigence de qualité urbaine pour tous, mais aussi d'expérimentations architecturales et urbanistiques qui composent avec le patrimoine urbain existant Cela passe par la reconnaissance pour tous les habitants d'un « droit au beau » dans la ville et la protection et la mise en valeur des paysages et des espaces naturels

Page 32 du PADD :

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

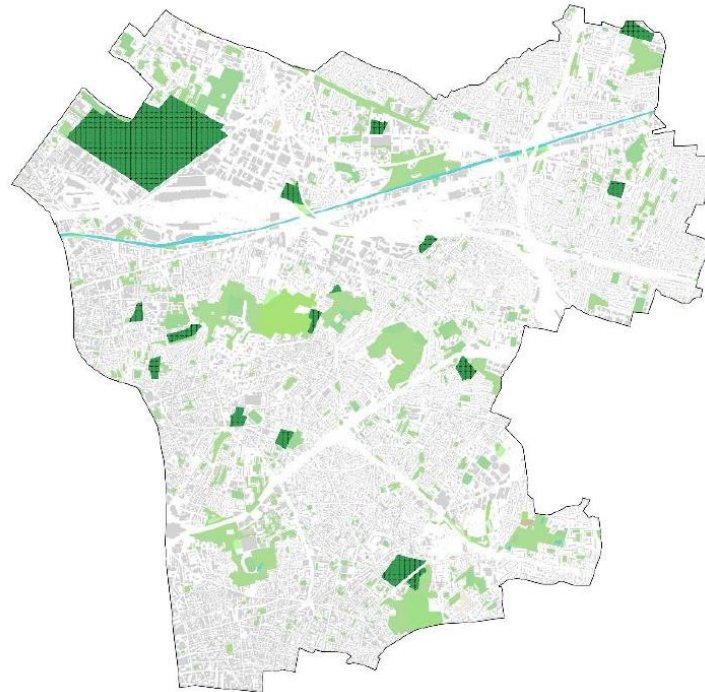
objectif de n'engendrer aucune consommation (0 hectare) d'espaces naturels, agricoles, ou d'espaces verts. Au contraire, le PLUi protège plus d'espaces végétalisés, naturels et agricoles que n'en identifiait le MOS de 2017 ce qui va dans le sens d'une renaturation du territoire.

Page 103 de 2.3 Justification choix retenus :

Dispositions répondant à la volonté de préserver et valoriser les espaces verts et naturels sur le territoire et de limiter de la consommation des espaces naturels et agricoles.

Le dispositif réglementaire du PLUi permet de limiter la consommation des espaces naturels et agricoles, et de les protéger efficacement à travers leur zonage et des outils de protection. Pour mesurer la consommation d'espaces agricoles et naturels à l'échelle du PLUi, ont été comparées les surfaces considérées comme naturelles ou agricoles au titre du Mode d'Occupation des Sols (2017) avec les surfaces des classements protecteurs au titre du PLUi.

Mode d'occupation du sol 2017 Espaces naturels et agricoles



Au total, d'après le MOS, le territoire d'Est Ensemble compte **616,3 hectares** d'espaces naturels et agricoles en 2017.

623 hectares sont protégés (hors dispositif de pleine terre) dans le cadre du PLUi.

(Rappel les jardins des secteurs d'habitat individuel n'ont pas été comptabilisés ici dans les chiffres du MOS, mais les pourcentages de pleine terre demandés sur chaque parcelle, importants sur ces secteurs, ne l'ont pas été non plus, ce qui équilibre les choses).

Ainsi, le PLUi n'engendre pas de consommation d'espaces naturels ou agricoles, et permet la préservation de 7,6 hectares supplémentaires d'espaces naturels, agricoles, ou d'espaces verts au sein de l'espace urbain soit une progression d'1,2% par rapport au MOS.

3.2.9.3.3. Avis et commentaires d'Est Ensemble

Préalablement à la réponse aux quatre questions posées, la maîtrise d'ouvrage tient à rappeler que le projet de PLUi, dans le PADD, s'est fixé pour objectif la non-consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans le temps de la réalisation de ce PLUi. Cet objectif fort et ambitieux est complété par l'objectif d'arriver à l'horizon de ce PLUi à un ratio d'espaces verts de 10 m² d'espaces verts accessibles par habitant ainsi que l'objectif qu'à l'horizon de ce PLUi, chaque habitant soit situé à moins de 15 minutes de marche d'un espace vert. Ces éléments forts engagent le territoire et, étant tous inscrits dans le PADD, offrent la garantie aux populations que les futurs projets iront dans ce sens, sur le territoire.

De plus, le fait que, pour le calcul de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur le territoire, les zonages comptabilisés comprennent à la fois les zones A, N, UEv et les espaces paysagers protégés des zones U, implique que les futures

procédures d'évolutions du PLUi ne puissent pas réduire ces protections de manière significative, ce qui est un point essentiel qui ne semble pas avoir été saisi et pris en compte dans de nombreuses observations.

Concernant le fait que le projet de PLUi s'appuie sur le Mode d'Occupation des Sols pour identifier la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, il s'avère qu'à ce jour, il n'existe pas d'autre base solide permettant ce type de calcul, et qu'un relevé de terrain n'était pas envisageable à l'échelle du territoire. De plus, le fait que le Mode d'Occupation des Sols soit un document régulièrement mis à jour permettra d'aider à l'évaluation dans le temps de l'atteinte des objectifs fixés dans le projet de PLUi.

3.2.9.3.4. Appréciations de la commission d'enquête

La commission d'enquête apprécie les objectifs ambitieux qu'Est Ensemble s'est fixé en termes d'absence de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, à savoir :

- 10m² d'espace vert par habitant
- Moins de 15 minutes de marche par habitant pour accéder à un espace vert.

Ces objectifs sont d'autant plus ambitieux qu'ils devront être corrélés à une augmentation de population découlant des prescriptions des documents d'urbanisme de niveau supérieur (SDRIF notamment) et qu'il conviendra donc non seulement de ne pas réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, mais également d'accroître ces mêmes espaces pour faire face aux besoins croissants découlant de ces accroissements de population.

Le Mode d'Occupation des Sols, qui est comme mentionné un document régulièrement mis à jour permettra de suivre en temps réel si les objectifs fixés sont respectés et d'évaluer les nouveaux besoins nécessaires.

3.2.9.3.5. Questions complémentaires de la commission d'enquête

Question N°1 :

Certaines des observations font état du classement des cimetières en zone naturelle, et plus précisément en zone naturelle cimetière (Nc) ce qui expliquerait le maintien voire l'augmentation des espaces naturels et agricoles dans ce projet de PLUi.

Or la plupart des espaces occupés par les cimetières sont constitués de tombes recouvertes de dalles et les espaces verts, au demeurant limités, sont essentiellement les allées bordant ces tombes !

Est Ensemble peut-il préciser les critères précis qu'il a retenus pour définir les zones agricoles et les zones naturelles ?

Avis et commentaires d'Est Ensemble :

Concernant le classement des cimetières en zone naturelle, et plus précisément en zone Nc, la maîtrise d'ouvrage souhaite préciser tout d'abord deux éléments :

- Dans le schéma « trame verte et bleue » approuvé en Conseil de Territoire le 21 novembre 2017, les cimetières sont identifiés comme des composantes de cette trame verte et bleue, avec un niveau différencié en fonction de leur contexte, mais ayant tous un rôle à jouer dans le futur au niveau de cette trame verte et bleue.
- Un certain nombre de cimetières du territoire étaient déjà classés en zone N : Bobigny, Bondy, Montreuil, Noisy-le-Sec pour son cimetière sud, Pantin pour le cimetière parisien, Romainville.

Ainsi, les cimetières nouvellement classés en zone N sont ceux des communes de Bagnolet, Le Pré Saint-Gervais, Les Lilas, Noisy-le-Sec pour son cimetière nord, Pantin pour son cimetière sud.

Au regard de ces éléments, et sachant l'enjeu de renforcement du rôle écologique des cimetières, souvent derniers grands espaces ouverts en milieu urbain, la maîtrise d'ouvrage s'est attachée à avoir une logique unique sur le territoire, avec un classement

en zone N, tout en identifiant bien la spécificité de ces espaces au regard des autres zones N, par un secteur Nc.

Concernant les critères précis retenus par la maîtrise d'ouvrage pour définir les zones agricoles et les zones naturelles, le premier élément structurant a été de partir des zones N et A des PLU communaux et d'en faire une analyse de la cohérence entre ce zonage et l'usage actuel de ces zones ainsi que de leur intérêt écologique et de leur rôle dans la trame verte et bleue (objectif de traduction du schéma trame verte et bleue dans le règlement et le zonage du projet de PLUi).

Ainsi, les noyaux primaires identifiés dans ce schéma ont été globalement classés en zone N, en réajustant uniquement les secteurs ayant évolué dans leurs usages par rapport à ce schéma.

Ensuite, les zones N ont donc été complétées par les cimetières, qui apparaissent dans ce schéma en noyau primaire ou secondaire ou en zone relais et qui pour certains étaient déjà classés en zone N dans les PLU communaux.

Enfin, la maîtrise d'ouvrage a souhaité ne pas affaiblir la protection des zones déjà classées en zone N dans les PLU communaux, par un maintien de celles-ci à l'identique, sauf dans les trois cas suivants :

- Si l'usage actuel était clairement contraire à l'esprit d'un classement en zone N, par exemple pour les bandes de roulement des autoroutes, et qu'il était donc plus pertinent d'adapter le zonage à la réalité (zone UEi dévolues aux infrastructures),
- Si l'usage actuel relevait d'un accompagnement d'infrastructure (route, voies ferrées ou canal), avec possibilité d'activités liées à ces infrastructures mais également fort enjeu écologique (notamment en tant que continuités écologiques), et qu'il était donc plus pertinent d'adapter le zonage à la réalité (zone UEv dévolue aux espaces verts et aux espaces de continuité écologique),
- Si le secteur était déjà fortement bâti (ou avec un projet en cours de réalisation), notamment par des équipements publics, et qu'il était donc plus pertinent d'adapter le zonage à la réalité (zone UE dévolues aux équipements).

En effet, il est important de préciser que certaines zones N des PLU communaux, instaurées à une époque où le code de l'urbanisme permettait la création de zones N avec une forte constructibilité, ne pouvaient être retranscrites à l'identique dans le projet de PLUi, ce que la maîtrise d'ouvrage estime comme une bonne chose, car l'objectif d'une zone N est bien d'être quasiment inconstructible.

Pour la définition des zones agricoles, celles-ci ont été reprises à l'identique du PLU de Montreuil, qui avait fait l'objet d'un travail précis pour délimiter la zone agricole au sein des Murs à pêches, afin de permettre la mise en place de projets d'agriculture urbaine dans ce secteur historiquement dévolu à cela.

Appréciations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête observe qu'il est peu probable, dans les années à venir, que les cimetières, classés en zone Nc connaissent de sensibles accroissements.

Or comme évoqué précédemment il conviendra, de rechercher de nouveaux espaces naturels et forestiers (en estimant que les espaces agricoles soient sanctuarisés...) pour faire face aux objectifs ambitieux que s'est fixé Est Ensemble.

Peut-être conviendrait-il d'annoncer dans le PLUi, que non seulement les espaces naturels, agricoles et forestiers seront préservés mais qu'il conviendra également de les étendre pour faire face aux objectifs fixés ?

Question N°2 :

Dans le même ordre d'idée, Est Ensemble peut-il confirmer que les autres PLUi dont il a connaissance classent les cimetières en zone naturelle ?

Avis et commentaires d'Est Ensemble :

Concernant le fait que d'autres PLU classent les cimetières en zone naturelle, la maîtrise d'ouvrage rappelle que plusieurs communes d'Est Ensemble (Bobigny, Bondy, Montreuil, Noisy-le-Sec pour son cimetière sud, Pantin pour le cimetière parisien, Romainville) étaient déjà dans ce cas dans leurs PLU communaux, d'où la proposition d'avoir une même logique sur l'ensemble du territoire. De plus, en faisant quelques recherches, la maîtrise d'ouvrage confirme que d'autres territoires ont également procédé de cette façon. Par exemple, les communes d'Arcueil et de Créteil en Ile-de-France, ainsi que les métropoles de Nantes, Metz et Rouen

Appréciations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête considère cependant que ce classement est quelque peu artificiel et peu approprié en termes « d'espaces verts » à la disposition de la population. Il conviendra donc de rechercher d'autres possibilités.

Question N°3 :

Pour pouvoir avoir une vision globale sur l'évolution des grands espaces « naturels » boisés ou non, la commission demande à Est Ensemble de lui fournir sous la forme d'un tableau récapitulatif des évolutions induites par le PLUi

Nature de la zone	Classification au MOS	Classification au PLU	Classification au PLUi
Corniche des forts			
Canal de l'Ourcq			

Exemple pour une grande installation routière à Noisy-le-Sec :

Grande Installation routière	?	Noisy : Na*	UEv
------------------------------	---	-------------	-----

Nota : * Na : Zone naturelle et forestière intégrant les infrastructures autoroutières et à leurs abords,

Avis et commentaires d'Est Ensemble :

Concernant cette identification de l'ensemble des évolutions induites par le projet de PLUi par rapport aux PLU communaux, les éléments se trouvent dans l'annexe 5.

Les justifications pour chaque cas d'évolution reprennent les éléments de réponse à la question 2, concernant les critères précis retenus pour définir les zones agricoles et les zones naturelles.

Appréciations de la commission d'enquête :

L'annexe 5 du mémoire en réponse fourni par Est Ensemble permet effectivement d'identifier l'ensemble des évolutions induites par le projet de PLUi par rapport aux PLU communaux sur les zones naturelles.

Le bilan final montre une nette évolution en ce qui concerne les surfaces gagnées.

PLU opposables	Surface
Espaces paysagers protégés (tous types confondus)	123 ha
Espaces boisés classés	22,7 ha

PLUi	Surface
Espaces paysagers protégés (tous types confondus)	201 ha
Espaces paysagers boisés	64,2 ha

Question N°4 :

Pour les espaces « naturels » des grands équipements ferroviaires et routiers en quoi est-il plus pertinent de les classer en UEv ? (Réalité du terrain, cohérence, simplification, uniformisation, meilleure protection, moindre protection, ...) ?

Avis et commentaires d'Est Ensemble :

Concernant les espaces « naturels » des grands équipements ferroviaires et routiers, la maîtrise d'ouvrage considère qu'il est plus pertinent de les classer en UEv étant donné leur configuration spatiale (souvent des espaces en longueur) et leur double fonction d'espaces d'accompagnement des infrastructures (avec la possibilité d'implanter des activités portuaires liées à ces infrastructures) mais également de continuité écologique pour relier les noyaux de biodiversité sur le territoire. De plus, concernant cette zone UEv, la maîtrise d'ouvrage propose de tenir compte de la demande du Groupe Public Ferroviaire en adaptant le règlement de la zone pour permettre l'accueil d'activités ferroviaires liées à ces infrastructures.

Ainsi, la maîtrise d'ouvrage n'a pas souhaité classer ces espaces en zone N, car cela aurait nécessité d'offrir une constructibilité trop forte (pour les locaux et installations d'accompagnement des infrastructures) à cette zone que la maîtrise d'ouvrage a au contraire préféré fortement encadrer la constructibilité de la zone N.

Appréciations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête considère également qu'effectivement un classement en zone N des grands équipements ferroviaires ne permettrait pas de faire face aux besoins pour les locaux et installations d'accompagnement des infrastructures sauf à considérer que la constructibilité de la zone N est moins encadrée.

A Nogent sur Marne le 30 décembre 2019

La commission d'enquête

Jean Pierre CHAULET : président



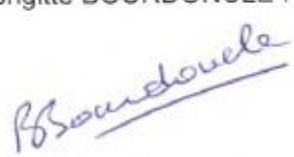
Jean-François BIECHLER : membre



Jacky HAZAN : membre



Brigitte BOURDONCLE : membre



Jean-Luc COLIN : membre





**AVIS ET CONCLUSIONS DE LA
COMMISSION D'ENQUÊTE SUR LE
PROJET DE PLUI D'EST ENSEMBLE**

4.1. Historique de l'élaboration du projet de PLUI d'Est Ensemble

Dans le cadre de la mise en place de la métropole du Grand Paris, la loi NOTRE au 1^{er} janvier 2016 a transféré la compétence relative aux PLU communaux aux Etablissements Publics Territoriaux (EPT) regroupant les communes intéressées.

L'EPT « Est Ensemble », créé par un décret du 11 décembre 2015, a succédé à la communauté d'agglomération « Est Ensemble » elle-même créée par arrêté préfectoral du 17 décembre 2009, et déjà composée des 9 communes suivantes de Seine-Saint-Denis : Bagnolet, Bobigny, Bondy, Le Pré Saint Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy le Sec, Pantin et Romainville.

Son siège est situé 100 avenue Gaston Roussel à 93232 Romainville

Ainsi, dans les conditions prévues aux articles L.141-10 à L.141-17 du code de l'urbanisme, l'EPT Est Ensemble est devenu l'autorité compétente pour élaborer de plein droit, en lieu et place des communes membres, un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI)

Les élus des communes membres ont bénéficié d'une présentation de la démarche le 10 janvier 2017

La démarche de mise en œuvre du PLUI a été présentée le 22 février 2017, au Comité des Maires mis en place dès la création de l'EPT Est Ensemble.

Le 21 juin 2017 marque un point d'étape de lancement de la procédure d'élaboration sur la structure du PADD.

Par délibération du 4 juillet 2017, le Conseil de Territoire d'Est Ensemble, a prescrit le lancement de la procédure d'élaboration de son PLUI.

Le 7 novembre 2018 ont été présentés en Conseil du Territoire, les enjeux du diagnostic et les grandes orientations du PADD.

Le 10 avril 2019 ont suivi les OAP et les grands principes du Règlement et zonages

Le 15 mai 2019, après avoir tiré le bilan de la concertation, (juillet 2017 à novembre 2018 pour le PADD, puis de décembre 2018 à mai 2019 pour les OAP, règlement et zonages), le projet de PLUI est arrêté en Conseil de territoire.

Le 16 septembre 2019 : arrêté du Président de l'EPT Est Ensemble portant ouverture de l'enquête publique du 7 octobre 2019 au 7 novembre 2019.

Concernant les travaux d'élaboration du PLUI on ne peut citer toutes les dates très nombreuses des réunions des acteurs du portage technique du projet, sinon les deux réunions plénières des PPA (une soixantaine d'organismes) les 10 octobre 2018 (sur le PADD), et le 5 avril 2019 (sur les OAP).

4.2. Les objectifs du projet de PLUI d'Est Ensemble

En conformité avec le code de l'urbanisme, le PLUI d'Est Ensemble comporte 4 documents principaux et est complété par des annexes :

- Un rapport de présentation ;
- Un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;
- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- Un règlement en deux parties : Un règlement graphique comportant notamment le plan de zonage général décliné pour les 9 communes et un règlement écrit avec une annexe patrimoniale par commune.

Le PLUI vaut également plan de zonage d'assainissement et d'eaux pluviales sur l'ensemble du territoire d'Est Ensemble.

4.2.1.1. Le rapport de présentation

Le rapport de présentation comporte quatre thématiques réparties en 4 tomes :

- « **Diagnostic** »
- « **Etat initial de l'environnement** »
- « **Justifications des choix** »
- « **Evaluation environnementale** »

Est Ensemble en tire les conclusions suivantes :

« Le territoire d'Est Ensemble a fait le choix d'élaborer un document d'urbanisme intégrant les enjeux et défis du dérèglement climatique en estimant qu'il était temps non seulement d'amorcer la transition vers la sobriété et l'autonomie énergétique du territoire, mais aussi d'anticiper les conséquences des choix du territoire en matière d'aménagement et d'intégrer les nouveaux modes de vie urbains. Au travers de son PLUi, Est Ensemble considère que la préservation de l'environnement est une ambition globale, un objectif transversal qui recoupe l'ensemble des orientations et règles d'urbanisme édictées au sein du document d'urbanisme.

Tout au long de l'élaboration du projet, Est Ensemble et les Villes ont travaillé avec Espace Ville, Biotope, les personnes publiques associées, les associations et les habitants pour éviter et réduire les incidences négatives pouvant être induite par la mise en œuvre d'un document d'urbanisme. De ce travail en résulte notamment une absence de consommation d'espaces naturels ou agricoles, le PLUi protégeant plus d'espaces que la totalité des espaces agricoles, naturels et espaces verts identifiés dans le mode d'occupation des sols 2017.

Sur l'aspect environnemental, le PLUi prévoit de nombreuses mesures destinées à renforcer la nature en ville via la préservation de l'existant mais aussi la création de nouveaux espaces verts, la désartificialisation et la dés-imperméabilisation des espaces publics et leur renaturation.

Ces mesures concourront non seulement à pérenniser et renforcer les supports d'accueil pour la nature en ville mais permettront également d'assurer les différents services écosystémiques urbains sur lesquels s'appuie Est Ensemble pour rendre son territoire plus résilient face au changement climatique : formation d'îlots de fraîcheur, captation du carbone atmosphérique, amélioration de la qualité de l'air, atténuation des nuisances sonores et amélioration du confort urbain, gestion des eaux pluviales, etc.

Toutefois, bien que l'environnement et l'adaptation du changement climatique aient orienté les choix d'Est Ensemble en matière d'urbanisation, il subsiste des incertitudes concernant notamment :






- La disponibilité future de la ressource en eau pour l'alimentation en eau potable au regard de la densité minimale d'habitants attendus à l'horizon 2030 (augmentation minimale de 15%) ;
- La capacité des réseaux d'assainissement à réceptionner et traiter les volumes supplémentaires d'eaux usées si la densité d'habitants augmente sur Est Ensemble.

En conclusion, le PLUi d'Est Ensemble devrait permettre de préserver les enjeux environnementaux de son territoire, voire à les renforcer dans certains cas malgré la présence d'incidences incertaines liées à la hausse démographique de la population.

4.2.1.2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le projet d'aménagement et de développement durable est le **document politique, stratégique, et central** du PLUi.

Pour l'avenir du territoire, le PADD s'articule autour de 3 axes de développement déclinés en 5 thématiques :

	Est Ensemble : vers une ville renaturée et de qualité pour tous	Est Ensemble : l'humain et le vivre ensemble au cœur du projet	Est Ensemble : l'héritage, la résilience et la transition écologique comme moteurs d'une évolution maîtrisée
 Populations Logements Equipements Densités	Affirmer les mixités fonctionnelles et les diversités des formes d'habitat (diversités urbaine et de l'habitat, intégration urbaine et renouvellement urbain, mixité fonctionnelle et vie urbaine)	Répondre qualitativement aux besoins des populations et favoriser leurs mixités (qualité de l'habitat, mixité sociale et générationnelle, offre en équipements, commerces et services)	Maîtriser l'évolution du territoire (encadrement des mutations urbaines, localisation des polarités et équilibre du territoire, dimension humaine et diversité urbaine) p.32
 Economie et emplois	Cultiver une identité économique équilibrée et diversifiée (rééquilibrage économique, attractivité du territoire, territoire de fabriques et besoins induits)	Rapprocher la formation et l'emploi (offre de formation, développement de l'emploi et accompagnement des entreprises)	Favoriser et initier l'innovation et l'expérimentation sur le territoire (innovation économique, innovation écologique, innovation et développement de la logistique urbaine)
 Environnement Santé Energie	Intégrer la nature en ville et la biodiversité dans la conception urbaine et l'aménagement pour renforcer la résilience du territoire (renaturation et place de l'eau en milieu urbain, place de la biodiversité en ville, continuités écologiques)	Agir pour un environnement vecteur de santé publique (amélioration du bien-être, lutte contre les nuisances et pollutions, prise en compte des risques)	Rendre le territoire résilient face au dérèglement climatique (transition énergétique et lutte contre le dérèglement climatique, prise en compte et adaptation au dérèglement climatique)
 Mobilités et coupures urbaines	Favoriser à court et moyen termes l'amélioration et la création de transports collectifs (développement des transports collectifs, renforcement de l'offre existante, conditions à l'évolution urbaine)	Développer et diversifier les moyens de se déplacer (mobilités apaisées, mobilités actives, mobilités diverses)	Réduire l'impact des coupures urbaines et améliorer les espaces déqualifiés du territoire (liens et franchissements, bassin de vie, franges et entrées du territoire)
 Paysages Patrimoine Citoyenneté	Valoriser et développer les qualités architecturales paysagères et urbaines dans les projets (qualité architecturale, paysagère et urbaine, qualité architecturale et environnementale, qualité du grand paysage)	Valoriser les pratiques et initiatives citoyennes dans les usages et l'évolution du territoire (appropriation du territoire par les populations et lien social, concertation et implication des citoyens dans l'évolution du territoire)	Valoriser le patrimoine existant et l'histoire du territoire (marqueurs historiques, patrimoine évolutif)

Le PADD est ensuite décliné d'une part dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation et d'autre part dans les deux parties du Règlement (Graphique et écrit).

4.2.1.3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Ces OAP sont classées en trois catégories : OAP « thématiques », « territoires » et « sectorielles »

4.2.1.3.1. Les OAP « thématiques »

Elles ont pour objectif de détailler les moyens de mise en œuvre des objectifs du PADD et de rendre prescriptif certains éléments des politiques publiques sectorielles et thématiques, en les spatialisant et en prenant en compte les différents contextes locaux sur Est Ensemble.

Ainsi, chacune des 5 grandes thématiques abordées dans le PADD a été précisée à travers 5 OAP thématiques. Afin de répondre à la diversité des enjeux propres à chaque thématique, 9 sujets thématiques ont été traités :



Thématique : Habitat

- **Sujet 1** : Mixité sociale et diversification de l'offre de logements
- **Sujet 2** : Qualité de l'habitat



Thématique : Economie et commerces

- **Sujet 1** : Dynamique des espaces économiques
- **Sujet 2** : Organisation de l'armature commerciale



Thématique : Environnement

- **Sujet 1** : Biodiversité, nature et eau en ville
- **Sujet 2** : Santé, risques et nuisances
- **Sujet 3** : Energie et climat



Thématique : Mobilités

- **Sujet** : Liaisons et mobilités actives



Thématique : Patrimoine et paysages

- **Sujet 1** : Protection et valorisation du patrimoine
- **Sujet 2** : Prise en compte et mise en valeur des paysages

4.2.1.3.2. Les OAP « territoires »

Au-delà de venir préciser et compléter les orientations du PADD et de les rendre opposables, elles permettent d'avoir une échelle intermédiaire entre le PADD à l'échelle d'Est Ensemble et les OAP sectorielles à l'échelle de zooms opérationnels. L'articulation entre les projets sectoriels et les grandes continuités du territoire (projets de transports, continuités écologiques...) est ainsi garantie à travers ce type d'OAP.

Est Ensemble est composé de 3 « territoires d'entraînement », issus de sa géographie et de l'histoire de son développement :

La Plaine de l'Ourcq, structurée autour de son canal, à la fois patrimoine paysager singulier et lieu de promenade, constitue une entité exceptionnelle à l'échelle du Grand Paris. Marquée par ses grandes infrastructures routières et ferrées, ses activités économiques, son histoire industrielle et son héritage patrimonial, elle connaît depuis plusieurs années une dynamique de projets parmi les plus fortes au niveau de la Métropole et cela va s'amplifier encore dans les années à venir. Le canal à grand gabarit traversant le territoire est aussi une ressource de transport fret et passagers à réinvestir.

Le Faubourg, territoire de première couronne de l'agglomération parisienne allant de Pantin à Montreuil, se caractérise par un tissu d'habitat collectif avec une forte mixité sociale et fonctionnelle et fait l'objet de changements au niveau urbain et social. Il s'est historiquement construit sur une relation ambivalente avec Paris, entre proximité et rupture urbaine, par la présence des fortifications puis du périphérique. L'activité économique, à dominante artisanale et de services, est très imbriquée dans le tissu urbain. En raison de l'histoire parfois très ancienne de l'urbanisation de ce territoire et des fortes coupures liées à la présence du périphérique et de ses portes en limite Ouest, la dynamique de mutation de la proche couronne en cours sur ce secteur doit être mise en œuvre par des projets urbains alliant la requalification des infrastructures de transport routier et l'amélioration de la qualité des espaces publics, le renouvellement urbain et la résorption de l'habitat indigne, ainsi que le maintien du rôle économique de ce territoire, en lien avec Paris.

Le Parc des Hauteurs, correspond au secteur géographique du Plateau de Romainville et ses corniches. Constitué d'un tissu urbain mixte, il se caractérise par un chapelet d'espaces verts remarquables en rebord de plateau à valoriser et des vues à 360 ° sur la métropole. Lieu d'urbanisation plus tardive, l'arrivée de transports urbains structurants comme les extensions de la Ligne 11 du métro et du tramway T1 est aujourd'hui l'occasion de mailler plus harmonieusement ce territoire pour partie enclavé, et de

proposer un modèle de développement améliorant le cadre de vie quotidien et renouant avec le grand paysage et la nature en ville.

4.2.1.3.3. Les OAP « sectorielles »

Il s'agit des orientations d'aménagement et de programmation dont l'échelle est la plus fine. Elles viennent traduire les orientations du PADD et décliner localement les orientations des OAP thématiques et Territoires.

Les OAP sectorielles visent à encadrer les projets, plus ou moins fortement en fonction de la maîtrise sur le secteur et de manière adaptée en fonction de leur niveau de maturation, sur des périmètres qui peuvent être sur une commune ou à l'intersection de plusieurs communes.

Elles ont ainsi pour rôle de fixer le parti d'aménagement sur un secteur précis et de venir compléter les dispositions règlementaires en spatialisant ou en définissant des modalités de mise en œuvre de certaines règles.

On retrouve des OAP portant sur des secteurs de reconversion, de renouvellement urbain, de revalorisation des cœurs de ville, d'aménagement autour des gares, de requalification urbaine et d'espace public, etc.

Elles sont composées de **7 OAP sectorielles intercommunales** :

Elles sont complétées par **16 OAP communales** :

4.2.1.4. Le règlement

Le règlement est divisé en une partie « graphique » et une partie « écrite ».

4.2.1.4.1. Le règlement graphique

Il comporte un plan de zonage couvrant l'ensemble du territoire d'« Est Ensemble » (Echelle 1 : 10000^{ème}) et un ou plusieurs zooms par commune (Echelles 1 : 5000^{ème}, 1 : 1 : 2000^{ème}) :
Ont été définies :

Des zones urbaines mixtes, avec un niveau de mixité différencié du plus élevé au moins élevé :

- La zone UC, qui correspond aux centralités du territoire existantes ou à créer ;
- La zone UM, qui correspond aux secteurs mixtes, située le plus souvent en transition entre les centralités et les quartiers pavillonnaires ou secteurs moins denses du territoire ;
- La zone UR, qui délimite les secteurs d'évolution, de réaménagement voire de renouvellement urbain à dominante d'habitat collectif.
- La zone UH, qui comprend les secteurs de préservation des formes urbaines existantes, qui n'ont pas vocation à évoluer vers une autre forme urbaine. Ce sont des secteurs d'apaisement.

Des zones urbaines fonctionnelles, avec des vocations spécifiques :

- La zone UA encadre les secteurs d'activités économiques du territoire. Les logements y sont interdits (en dehors de ceux liés aux activités) ;
- La zone UE regroupe les grandes emprises d'équipement du territoire. Elle comprend des sous-secteurs qui délimitent les équipements hospitaliers (UEh), les espaces verts urbains (UEv), les infrastructures (UEi).

Des zones de projet et de renouvellement urbain :

- Les zones UP encadrent les secteurs porteurs d'un projet particulier (ZAC, secteurs IMGP, etc.). La définition de cette zone permet l'écriture d'un règlement spécifique adapté à la réalisation du projet.

Les zones naturelles et agricoles :

- La zone N regroupe les grands espaces naturels du territoire ;
- La zone A correspond aux Murs à pêches à Montreuil.

Ces plans de zonage précisent également :

- Les emplacements réservés ;
- Les linéaires commerciaux à protéger ou à créer au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme ;
- Les secteurs de projets faisant l'objet d'une OAP au titre de l'article L151-6 du code de l'urbanisme ;
- La protection du patrimoine bâti, urbain et paysager (Bâti ou ensemble bâti) au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ;
- Protections paysagères et environnementales (Espace paysager protégé, espace paysager des grandes résidences et espace paysager protégé participant à la gestion de l'eau, arbre remarquable et alignement d'arbres à préserver) au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Le règlement graphique comporte également les plans, à l'échelle 1 :10000^{ème}, suivants :

- Le plan du patrimoine bâti : Sur ce plan apparaissent les éléments ou ensembles patrimoniaux ainsi que leur niveau de protection, les murs et sentes à protéger au titre des dispositions de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.
- Le plan de stationnement : Sur ce plan apparaissent les dispositions spécifiques aux règles de stationnement, en fonction notamment du niveau de desserte constaté en transport en commun.
- Le plan des périmètres de mixité sociale : Sur ce plan apparaissent les secteurs de mixité sociale institués au titre des dispositions de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme et les emplacements réservés pour la réalisation de logements sociaux au titre des dispositions de l'article L151-41 du code de l'urbanisme.

Enfin, il est complété par :

- Le plan des secteurs et des linéaires de hauteurs spécifiques : Sur ce plan à l'échelle 1/2000^{ème} apparaissent les filets de hauteurs de la ZAC Faubourg-Fraternité de Montreuil.
- Les plans des risques : Ces plans regroupent différents risques et nuisances sur certains territoires communaux qui devra par la suite être unifié à l'échelle territoriale.

4.2.1.4.2. Le règlement écrit

Ce règlement écrit est organisé en 7 parties :

- **Partie 1** : Les dispositions générales

Les dispositions générales présentent les réglementations, servitudes, dispositions, qui s'appliquent nonobstant les dispositions du PLUi. Outre les principales dispositions générales, il est rappelé que l'ensemble des servitudes qui figurent en annexe du PLUi (plan et tableau des servitudes) s'impose.

- **Partie 2** : Le dictionnaire du PLUi

Le dictionnaire du PLUi vise à faciliter l'application des règles du PLUi en définissant les éléments qui entrent dans la réglementation et en précisant les modes de calcul.

Il permet par ailleurs de limiter les différences d'instruction d'une commune à une autre en proposant un référentiel commun.

Contrairement à un lexique, le document est structuré par thématique et non par ordre alphabétique. Les définitions et les modes de calcul proposés sont ventilés dans chaque partie (emprise au sol, hauteur etc.).

- **Partie 3** : Les dispositions communes

Les dispositions communes sont des dispositions transversales qui s'appliquent quelle que soit la zone du PLUi.

Elles sont à la fois graphiques (font l'objet d'une inscription spécifique sur le plan de zonage) et écrites.

Elles abordent les questions transversales liées à l'aspect extérieur des constructions, à la nature en ville et aux performances énergétiques et environnementales des constructions et des projets, à la protection des activités commerciales, au stationnement, aux conditions de desserte des terrains etc...

- **Partie 4** : Les dispositions applicables aux zones urbaines (hors zones spécifiques de projet)

Ce sont les dispositions qui s'appliquent aux zones UC, UM, UR, UH, UA et UE du PLUi. Cette partie s'organise en deux sous parties :

- Une fiche d'identité par zone qui définit, pour chaque zone, les objectifs du dispositif réglementaire ainsi que les destinations et sous destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions.
- Des fiches d'indices pour :
 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
 - L'implantation par rapport aux limites séparatives et implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain ;
 - L'emprise au sol des constructions et la nature en ville ;
 - La hauteur des constructions.

Ce système d'indices, complétant le nom de la zone dans le document graphique, a été mis en place pour faciliter la prise en compte des spécificités des différents quartiers du territoire au sein du PLUi, sans multiplier le nombre de secteurs au sein des zones urbaines.

La dénomination de chacun des secteurs identifiés au plan de zonage est donc issue d'une combinaison de plusieurs règles, établies à partir d'une typologie de tissus urbains visant à tenir compte de la vocation dominante de chacun des secteurs et à marquer la volonté de respecter les spécificités des tissus urbains et de conforter les caractéristiques morphologiques existantes : natures, densités, hauteurs, etc.

- **Partie 5** : Les dispositions applicables aux zones de projets

Les zones de projets disposent d'un règlement spécifique qui ne répond pas au système d'indices.

Ce dispositif particulier a été mis en place afin de préserver la réalisation de projets engagés, qui demandent un règlement spécifique.

Ces zones n'ont pas vocation à être pérenne dans le temps. Une fois le projet réalisé, le PLUi sera modifié pour supprimer la zone spécifique liée au projet, et le secteur sera réintégré dans le dispositif réglementaire général.

- **Partie 6** : Les dispositions applicables aux zones naturelles

Les zones naturelles disposent également d'un règlement ad-hoc, afin de mieux prendre en compte leurs spécificités et leurs enjeux, qui diffèrent des zones urbaines.

- **Partie 7** : Les dispositions applicables aux zones agricoles

A l'instar des zones naturelles, les zones agricoles bénéficient d'un règlement particulier.

4.2.1.4.3. Les annexes au règlement écrit

Ces annexes reprennent les « volets patrimoniaux » des PLU actuels de 8 communes (Bagnolet, Bobigny où il n'y a pas de volet patrimonial, Bondy, Le Pré Saint-Gervais, Les Lilas, Noisy-le-Sec, Montreuil, Pantin) et le projet de volet patrimonial de Romainville.

4.2.1.5. Les annexes

Le PLUi comporte 37 annexes dont les thèmes sont explicités dans la partie « Composition du dossier mis à la disposition de public ».

Trois documents ayant un rapport avec l'assainissement dans la partie « 7.2 - Annexes sanitaires d'Est Ensemble », sont décrits de façon plus détaillée ci-dessous puisque le PLUi vaut zonage d'assainissement et d'eaux pluviales au niveau de l'ensemble du territoire :

4.2.1.5.1. Plan réseau assainissement Est Ensemble



4.2.1.5.2. Règlement service assainissement d'Est Ensemble

Ce règlement comporte un préambule, onze chapitres et une annexe :

Chapitre I : Dispositions générales :

Projet du règlement, définition, compatibilité du règlement, catégorie d'eaux admises au déversement, secteur du réseau en système séparatif, secteur du réseau en système unitaire, déversements interdits, autorisation de branchement et de déversement, autorisation de branchement, autorisation de déversement et convention de déversement et autres prescriptions.

Chapitre II : Engagements du service public d'assainissement :

Définition du service, organisation du service public d'assainissement et les engagements du service.

Chapitre III : Les eaux usées domestiques :

Définition des eaux usées domestiques, obligation de raccordement, cas particulier des eaux usées industrielles assimilables domestiques, redevance d'assainissement et participation pour le financement de l'assainissement collectif.

Chapitre IV : Les eaux usées industrielles :

Définition des eaux industrielles, conditions d'admissibilité au réseau d'assainissement des eaux usées industrielles, convention de déversement des eaux industrielles, prélèvement et contrôle des eaux usées industrielles, obligation de prétraitement et redevance d'assainissement applicable aux établissements industriels.

Chapitre V : Les eaux pluviales :

Définition des eaux pluviales, possibilité de raccordement, obligation de maîtrise des ruissèlements, conditions d'admissibilité des eaux pluviales au réseau d'assainissement, obligations d'entretien des ouvrages techniques et obligations financières.

Chapitre VI : Les eaux claires :

Description et définition, les eaux claires nécessitant un traitement, conditions d'admissibilité au réseau d'assainissement, déversements temporaires et obligations financières.

Chapitre VII : Branchements :

Description et propriété du branchement, modalités générales d'établissement du branchement, demande de branchement, caractéristiques techniques du branchement, frais d'établissement de branchement par le service d'assainissement, modalités particulières de réalisation de branchements, obligation de pose d'un branchement particulier à chaque immeuble, surveillance, entretien, réparations, renouvellement de la partie des branchements située sous le domaine public et conditions de suppression ou de modification d'un branchement.

Chapitre VIII : Les installations sanitaires privées :

Dispositions générales sur les installations sanitaires et privées, branchement d'installations existantes, suppression des anciennes installations, anciennes fosses, anciens cabinets d'aisance, assainissement autonome ou non collectif, indépendance des réseaux intérieurs, étanchéité des installations et protection contre le reflux des eaux usées et mise en conformité des installations intérieurs.

Chapitre IX : Contrôle des réseaux collectifs privés :

Dispositions générales pour les réseaux collectifs privés, contrôle des réseaux collectifs privés et conditions d'intégration au domaine public.

Chapitre X : Voies de recours :

Infractions et poursuites, accès aux domaines privés, mesures de sauvegarde, remise en état, recouvrement des frais et voies de recours des usagers.

Chapitre XI : Dispositions d'application :

Porté à connaissance du règlement et date d'application, modifications du règlement et clauses d'exclusions.

4.2.1.5.3. Règlement service assainissement Seine-Saint-Denis (Février 2014)

En Seine-Saint-Denis, contrairement à d'autres départements, c'est le conseil départemental qui a la compétence assainissement. Le règlement d'Est Ensemble doit être conforme avec celui du département mais peut fixer des règles plus contraignantes.

4.3. Le cadre juridique de ce projet de PLUi d'Est Ensemble

Depuis le 1er janvier 2016, en application de la loi NOTRe du 7 août 2015, la compétence relative aux plans locaux d'urbanisme a été transférée aux Etablissements publics territoriaux (EPT). A cette date, Est Ensemble est donc devenue l'autorité compétente pour élaborer « de plein droit, en lieu et place des communes membres, un plan local d'urbanisme intercommunal, dans les conditions prévues aux articles L.141-10 à L141-17 du Code de l'urbanisme » (article 59 de la loi NOTRe).

Le Conseil de Territoire de l'EPT Est Ensemble a donc prescrit, par délibération du 4 juillet 2017, le lancement de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLU i). Après les étapes prévues par la procédure (concertation, tenue d'un débat sur les orientations du PADD dans les conseils municipaux concernés...) le projet de PLU i a été arrêté par une délibération du Conseil de territoire en date du 28 mai 2019 ; il doit maintenant, avant son approbation, être soumis à enquête publique.

Cette procédure d'élaboration du PLUi est conduite selon les dispositions du Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L 134-2 à L 134-9 (partie législative, livre 1er, titre III, chapitre IV), ses articles L 151-1 et suivants (partie législative, livre 1er, titre V), et ses articles R 151-1 et suivants (partie réglementaire, livre 1er, titre V).

L'enquête publique qui s'insère dans cette procédure est définie par le Code de l'environnement, en ses articles L 123-1 et suivants (partie législative, livre 1er, titre II, chapitre III) et R 123-1 et suivants. (Partie réglementaire, livre 1er, titre II, chapitre III).

Enfin, il est à préciser que le Code général des collectivités territoriales (CGCT) précise dans ses articles L. 2224-8 à L. 2224-10 les obligations des communes en matière de délimitation des zones d'assainissement ; il indique notamment, en son article L 2224-10, que « les communes ou leurs établissements publics de coopération délimitent, après enquête publique... »

1. Les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées ;
2. Les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont tenues d'assurer le contrôle de ces installations et, si elles le décident, le traitement des matières de vidange et, à la demande des propriétaires, l'entretien et les travaux de réalisation et de réhabilitation des installations d'assainissement non collectif ;
3. Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;
4. Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Les articles L. 151-24 et R. 151-43 et R. 151-49 du Code de l'urbanisme prévoient que le règlement du PLU i peut délimiter les zones mentionnées à l'article L. 2224-10 du CGCT concernant l'assainissement et les eaux pluviales. Ainsi, le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal d'Est Ensemble prévoit d'intégrer ces dispositions, pour valoir zonages d'assainissement et d'eaux pluviales.

Le cadre juridique de la présente enquête publique est donc défini par le Code de l'urbanisme, par le Code de l'environnement en ce qui concerne l'enquête publique, et par le Code général des collectivités territoriales pour le volet zonage assainissement et eaux pluviales.

4.4. Les avis exprimés avant l'enquête publique

4.4.1. Les avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

Outre les 9 communes membres de l'EPT Est Ensemble, le dossier arrêté de ce PLUI a été envoyé en juin 2019 à 55 Personnes Publiques Associées (Cf. liste des PPA concernées, paragraphe 2.1.6 de ce rapport d'enquête).

Les PPA ont accusé réception de cet envoi entre le 14 et le 22 juin 2019.

Selon la réglementation en vigueur, les PPA disposaient de 3 mois pour faire part de leur avis sur le projet de PLUI d'Est Ensemble.

26 d'entre elles ont répondu dans le délai de 3 mois.

6 ont répondu hors délai (et leur avis est réputé favorable)

23 n'ont pas adressé de réponse à Est Ensemble.

4.4.2. L'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe)

Dans un avis MRAe n°2019-47 arrêté le 19 septembre 2019, la Mission Régionale de l'Autorité environnementale a fait part de ses observations sur le projet de PLUI d'Est Ensemble qui lui avait été envoyé.

Pour la MRAe, les principaux enjeux environnementaux à prendre en compte dans le projet de PLUI d'Est Ensemble et dans son évaluation environnementale sont :

- La préservation et le développement de la trame verte et bleue intercommunale ;
- La préservation du paysage en lien notamment avec le canal de l'Ourcq et la butte de Romainville-Montreuil (corniche des Forts et Murs à pêches) ;
- La prévention des risques naturels (inondation par ruissellement et remontées de nappe ; mouvements de terrain liés à la présence d'anciennes carrières et de poches de dissolution du gypse) et technologiques (pollution des sols,) ;
- La ressource en eau ;
- La limitation de l'exposition des habitants aux sols pollués, aux nuisances sonores et à la pollution atmosphérique ;
- L'atteinte des objectifs de réduction de la consommation de terres non encore artificialisées en Île-de-France, via la modération de la consommation de ces espaces et par la densification du tissu bâti existant.

4.4.3. Les avis des 9 communes constituant le territoire d'Est Ensemble

Les 9 communes membres de l'EPT ont rendu leur avis dans le délai de 3 mois qui leur était imparti selon le tableau suivant :

Commune	Date de réception de l'avis sur le projet de PLUI
Bagnolet	16 août 2019
Bobigny	27 août 2019
Bondy	24 juillet 2019
Le Pré Saint-Gervais	22 août 2019
Les Lilas	24 juillet 2019
Montreuil	25 juillet 2019
Noisy-le-Sec	27 août 2019
Pantin	17 septembre 2019
Romainville	26 juillet 2019

4.5. Les avis de la commission d'enquête

4.5.1. Sur les avis de la MRAe

I- Synthèse de l'avis de la MRAe :

« Le rapport de présentation du PLUI d'Est Ensemble est clair et illustré. Il contient l'ensemble des composantes d'un rapport de présentation de PLU soumis à évaluation environnementale tels que requis par le code de l'urbanisme.

Pour la MRAe, les principaux enjeux environnementaux à prendre en compte dans le projet de PLUI d'Est Ensemble et dans son évaluation environnementale sont :

- La préservation et le développement de la trame verte et bleue intercommunale ;
- La préservation du paysage en lien notamment avec le canal de l'Ourcq et la butte de Romainville-Montreuil (corniche des Forts et Murs à pêches) ;
- La prévention des risques naturels (inondation par ruissellement et remontées de nappe ; mouvements de terrain liés à la présence d'anciennes carrières et de poches de dissolution du gypse) et technologiques (pollution des sols) ;
- La ressource en eau ;
- La limitation de l'exposition des habitants aux sols pollués, aux nuisances sonores et à la pollution atmosphérique ;
- L'atteinte des objectifs de réduction de la consommation de terres non encore artificialisées en Ile-de-France, via la modération de la consommation de ces espaces et par la densification du tissu bâti existant.

Avec notamment un rythme de construction annuelle de 2 800 logements à l'horizon 2030, le PLUI porte un projet de territoire au développement intense. Néanmoins le PADD a pour objectif une préservation nette des terres non encore artificialisées, ce qui mérite d'être relevé.

Le rapport de présentation identifie globalement les principaux enjeux environnementaux.

En vue d'une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux, la MRAe formule des recommandations visant à améliorer le rapport de présentation et le projet de PLU, dont les principales sont de :

- Présenter de manière plus précise la cartographie des populations exposées à des niveaux élevés de bruit ou de pollution de l'air, intégrer le risque pour la santé lié à la pollution de l'air dans la carte de synthèse des enjeux des risques et nuisances et réexaminer autant que faire se peut, la localisation de nouveaux habitants dans les secteurs particulièrement exposés au bruit et à la pollution de l'air ;
- Compléter l'état initial se rapportant aux risques naturels de mouvements de terrain en caractérisant mieux l'aléa lié aux anciennes carrières et mettre à disposition du public le porter à connaissance de l'Etat concernant la carte des aléas « mouvements de terrains liés aux anciennes carrières » ;
- Compléter l'analyse des incidences Natura 2000 du PLUI sur les espaces classés en zone urbaine, à l'intérieur et au voisinage des deux entités Natura 2000 du Territoire ;
- Garantir la pérennité de la corniche des Forts en tant que composante de la trame verte et bleue intercommunale et élément du paysage :
 - En précisant la finalité des emplacements réservés et en analysant les impacts potentiels sur la préservation des espaces naturels et des continuités des constructions ou aménagements qui y sont permis par le règlement du PLUI ;

- *En reconsidérant l'emplacement retenu pour le centre équestre au sommet de la corniche des Forts ou à défaut, de réduire la hauteur maximale des constructions autorisées dans le STECAL N2 ;*
- *Adapter le règlement de la zone A du projet de PLUi pour éviter des constructions d'une hauteur supérieure à celle des murs à pêches ;*
- *Analyser l'impact des dispositions du règlement relatives aux hauteurs maximales des constructions des zones urbaines situées le long de ses berges ;*
- *S'assurer que les évolutions démographiques portées par le projet de PLUi sont compatibles avec la ressource en eau potable actuellement mobilisable.*

La MRAe formule d'autres recommandations dans l'avis détaillé ».

II- Recommandations de l'Ae et éléments de réponse

Dans son avis détaillé, dont les principaux points sont exposés ci-après, la MRAe formule des recommandations ; les éléments de réponse communiqués par l'EPT figurent à la suite, en italiques.

a) Analyse du rapport de présentation – Avis sur la qualité et la pertinence des informations contenues dans le rapport – Articulation avec les autres planifications

- L'étude mentionne l'existence du SAGE Croult-Enghien-Vieille-Mer, en cours d'élaboration. Dans la mesure où le PLUi devra être mis en compatibilité avec ce SAGE dans un délai de trois ans, il serait pertinent que les orientations actuellement connues de ce document soient reprises.

Eléments de réponse :

« Sur ce point, la Commission Locale de l'Eau du SAGE Croult-Enghien-Vieille-Mer, consultée dans le cadre des Personnes Publiques Associées, a rendu un avis favorable en date du 1er août 2019, soulignant que les objectifs du PLUi sont en adéquation avec la stratégie du SAGE et compatibles avec le plan d'aménagement et de gestion durable de ce dernier. Il est simplement demandé que l'objectif de désimperméabilisation demandé par le SAGE soit mieux identifié dans le PLUi, notamment au sein de certaines OAP sectorielles.

Ces éléments seront complétés, autant que possible, dans le PLUi qui sera proposé à l'approbation des élus du Conseil de Territoire. Ainsi, les orientations et dispositions du Plan d'Aménagement et de Gestion Durable présenté en enquête publique seront reprises, éventuellement actualisées suite à cette enquête publique, si la procédure d'élaboration du SAGE est suffisamment avancée au moment de l'approbation du PLUi ».

- Le PLUi (notamment le PADD) ne formalise pas l'objectif dit « facteur 4 » que lui assigne le plan d'action du PCAET, et si l'évaluation environnementale conclut sur une prise en compte effective de cet objectif par le PLUi, elle se limite à évoquer l'ambition de ce dernier de réduire les émissions ainsi que les mesures qu'il comporte à cette fin et non de les diviser par 4.

Eléments de réponse

« ...Sur le fait que le PLUi ait pour objectif l'atteinte du « facteur 4 », l'évaluation environnementale et l'ensemble des documents, dans le PLUi qui sera proposé à l'approbation des élus du Conseil de Territoire, seront complétés en ce sens.

En effet, l'ambition environnementale et énergétique du PLUi s'est traduite dans la partie réglementaire (OAP, règlement et zonage) par différents types de prescriptions, permettant d'agir sur les deux sujets prioritaires en terme d'aménagement du territoire : les consommations d'énergies liées aux mobilités (avec la volonté de développement des transports collectifs et des modes actifs pour les personnes et organisation du

transport de marchandises pour les biens) et les consommations d'énergies liées aux bâtiments (avec la volonté d'une exigence au niveau de la performance environnementale et énergétique pour les constructions nouvelles et les rénovations des constructions existantes).

b) Analyse du rapport de présentation - Avis sur la qualité et la pertinence des informations contenues dans le rapport - état initial de l'environnement

- Ce chapitre inclut un tableau synthétique par thématiques environnementales présentant les atouts/faiblesses, les tendances et les enjeux du territoire, mais il s'agit d'un tableau consacré au département de l'Eure et Loir ; cette erreur est à corriger. La synthèse relative au territoire d'Est Ensemble figure toutefois au début du document 2.4 « Evaluation environnementale ».

Eléments de réponse :

« Cette erreur matérielle sera corrigée dans le PLUi ... ».

- Le rapport de présentations fait état de la trame verte et bleue d'une part à l'échelle départementale et régionale, d'autre part au niveau intercommunal, mais les éléments retirés de ces deux approches dans le PADD et les OAP ne sont pas explicités. En termes de fonctionnalité des milieux et continuités, il convient pour la MRAe de situer le territoire d'Est Ensemble dans son contexte, entre Paris et le reste de la petite couronne, par exemple à l'aide d'une carte de synthèse. En outre, cette analyse aurait pu s'accompagner d'un focus sur les services écosystémiques de la trame verte et bleue de ce territoire largement urbanisé.

Eléments de réponse :

« ...Sur le fait de resituer le territoire d'Est Ensemble dans son contexte plus large, pour les continuités écologiques, et d'aborder la question des services écosystémiques de la trame verte et bleue d'Est Ensemble, l'état initial de l'environnement, dans le PLUi qui sera proposé à l'approbation du Conseil de Territoire, sera complété en ce sens, en fonction des données disponibles sur ces éléments. En complément, il est à noter qu'un travail spécifique a été fait, dans le cadre du travail avec les personnes publiques associées, et notamment avec les territoires limitrophes, afin de veiller à ce que les continuités écologiques identifiées sur le territoire d'Est Ensemble trouvent bien leur prolongement sur les territoires voisins, pour renforcer leur efficacité et leur pertinence ».

- Concernant le paysage, il aurait pu être intéressant d'enrichir l'analyse de l'unité paysagère de la butte de Romainville par la présentation du plan paysage du SAGE Marne Confluence, qui a défini ses propres unités paysagères sur la base différente du positionnement des territoires dans le bassin versant de la Marne. Des objectifs de qualité paysagère y ont été définis pour le secteur « Les plateaux et vallons » qui concerne notamment le sud d'Est Ensemble.

Eléments de réponse :

« Les éléments d'analyse paysagère produits dans le cadre du plan paysage du SAGE Marne Confluence seront ajoutés dans l'état initial de l'environnement, dans le PLUi qui sera proposé à l'approbation.... Cependant, il est important de noter que cela ne concerne essentiellement qu'une partie de la ville de Montreuil.

De plus, il est déjà prévu, dans le cadre d'une future modification du PLUi, de lancer une étude paysagère, en lien avec les travaux réalisés par le CAUE 93 (Atlas des Paysages), afin d'enrichir cette dimension dans l'ensemble du PLUi, et notamment dans les déclinaisons opérationnelles et réglementaires de cette dimension qualitative essentielle des espaces urbains pour atteindre un territoire de haute qualité de vie pour les habitants ».

- Risques naturels : l'état initial relatif au risque de mouvements de terrain annonce la prescription de deux plans de prévention des risques liés aux mouvements de terrain

(PPRMT) mais n'en mentionne qu'un, à Bagnolet. Il convient de mentionner également le PPRMT prescrit sur les communes de Pantin, Les Lilas et Le Pré Saint-Gervais en janvier 2019. En outre, plusieurs études d'aléas liés aux mouvements de terrain, certaines récentes, permettent d'améliorer la connaissance du risque et d'élaborer des cartes précisant le périmètre concerné et graduant l'aléa. La MRAe recommande de compléter l'état initial se rapportant aux risques naturels de mouvements de terrain en caractérisant mieux l'aléa lié aux anciennes carrières et à la dissolution du gypse (en particulier sur les communes de Bagnolet, de Pantin, des Lilas et du Pré Saint-Gervais)

Eléments de réponse :

« Concernant les risques naturels, les cartes des aléas concernant le risque de mouvements de terrain, sur les secteurs de Bagnolet et de « Pantin / Les Lilas / Le Pré Saint-Gervais », ainsi que le porter à connaissance sur ce second secteur, seront ajoutés au dossier d'enquête publique.

De plus, le rapport de présentation et le règlement, dans le PLUi qui sera proposé à l'approbation des élus du Conseil de Territoire, seront bien complétés en s'appuyant sur la recommandation de la MRAe. »

- Risques technologiques : l'état initial de l'environnement évoque la présence sur le territoire d'Est Ensemble d'installations classées pour la protection de l'environnement et des transports de matières dangereuses dont les canalisations de transport de gaz ou d'hydrocarbures. Selon des informations communiquées par la DRIEE, l'état initial mérite d'être actualisé :

- * Il n'y a plus de canalisation de transport d'hydrocarbures exploitée par TRAPIL sur le territoire d'Est Ensemble et la commune du Pré Saint-Gervais n'est plus traversée par des canalisations de transport d'hydrocarbures ;
- * La commune des Lilas est concernée par le passage de canalisation de transport de gaz (elles sont mentionnées dans le tableau des servitudes d'utilité publique figurant dans les annexes du projet de PLUi).

Eléments de réponse :

« Concernant le risque technologique, l'état initial de l'environnement, dans le PLUi qui sera proposé à l'approbation des élus du Conseil de Territoire, sera bien actualisé en intégrant les éléments fournis par la MRAe ».

- Niveaux sonores et qualité de l'air :

- * Les différents plans de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE) sont détaillés ; l'intéressante carte relative aux zonages (zones bruyantes, apaisées, calmes) du PPBE d'Est Ensemble est à exploiter pour localiser et quantifier le nombre d'habitants exposés aux nuisances sonores ferroviaires et routières ;
- * Les observations d'Airparif pour 2015 ou 2017 sont présentées ; les cartes des concentrations de polluants sur le territoire méritent d'être agrandies, et comme pour le bruit, d'être croisées avec des cartes de densité de population.

Eléments de réponse :

« Concernant les niveaux sonores et qualité de l'air, nous allons travailler dans les prochaines semaines pour tenter de croiser au mieux les cartographies réalisées sur ces thèmes avec les densités de population et faire ressortir, si possible avec les données dont nous disposons, le nombre d'habitants exposés à ces différentes nuisances et nous intégrons ces éléments dans le PLUi ...

De plus, il est déjà prévu, dans le cadre d'une future modification du PLUi, de lancer une étude sur les nuisances et pollutions, en lien avec les travaux réalisés notamment par l'Institut Paris Région (notamment dans le cadre de l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale de la Métropole du Grand Paris), afin d'enrichir la prise en compte de cette dimension dans l'ensemble du PLUi ...

Dans la même logique et afin d'agir à tous les niveaux possibles, Est Ensemble s'inscrit dans toutes les démarches prospectives visant à réfléchir à l'évolution de la configuration des autoroutes et voies rapides au sein de la MGP..., en se positionnant comme territoire d'études et d'expérimentation, afin de trouver des solutions à ces problématiques et de réduire les pollutions et nuisances à la source. En effet, Est Ensemble présente la particularité que les secteurs de cumul des nuisances présents sur le territoire sont également des secteurs dont la desserte par les transports collectifs va être fortement améliorée dans les prochaines années, avec des injonctions des partenaires pour densifier ces secteurs en accompagnement de l'arrivée des transports collectifs. Il est donc nécessaire de travailler à la fois à l'évitement, à la compensation et à la réduction de l'impact de ces nuisances sur les populations ».

- Pollution des sols : les sites identifiés à Romainville sont concernés par des servitudes d'utilité publique (SUP) liées aux sites et sols pollués. Ces SUP instituées par arrêté préfectoral en application du code de l'environnement doivent être annexées au projet de PLUi.

Eléments de réponse :

« Cette erreur matérielle sera corrigée dans le PLUi qui sera proposé à l'approbation des élus du Conseil de Territoire ».

- Carte de synthèse : La MRAe indique que les modalités d'élaboration de la carte de synthèse localisant les enjeux des risques et nuisances sont à préciser, et recommande d'y intégrer le risque pour la santé lié à la pollution de l'air.

Eléments de réponse :

« L'état initial de l'environnement, dans le PLUi..., sera bien actualisé en précisant les modalités d'élaboration de la carte de synthèse des enjeux des risques et nuisances sur le territoire et en intégrant la pollution de l'air dans cette carte de synthèse, si cela s'avère réalisable, au regard des données dont nous disposons ».

c) Analyse de la prise en compte de l'environnement – la biodiversité et la trame verte et bleue

Du fait de sa forte densité, le territoire présente actuellement un ratio moyen de 6m² d'espaces verts accessibles par habitant alors qu'il est de 15 m² en moyenne à l'échelle régionale, et que selon les orientations du SDRIF : « dans les communes comprenant des secteurs déficitaires en espaces verts, l'offre d'espaces verts publics de proximité doit être développée afin de tendre vers 10 m²/hab. ». L'objectif de 10 m² dont l'échéance reste à préciser est ambitieux, compte tenu de l'augmentation prévue de la population et des tendances antérieures, et mérite un suivi particulier.

Eléments de réponse :

« L'échéance pour atteindre l'objectif de 10 m² d'espaces verts accessibles par habitant se situe à l'horizon de la vie du PLUi, c'est-à-dire sur les 15 prochaines années environ. Un suivi sera effectivement mis en place sur ce point spécifique et le rapport de présentation sera complété en ce sens dans le PLUi... ».

De plus, la construction de la stratégie de renforcement des espaces verts accessibles aux populations et de sa déclinaison opérationnelle sera a priori l'objet d'une future modification du PLUi, en lien avec le renforcement des volets du patrimoine bâti, végétal et paysager, et de la place de l'arbre en milieu urbain sur Est Ensemble, dans les OAP et le règlement/zonage du PLUi.

- Les constructions et les défrichements sont interdits dans les espaces paysagers protégés boisés. Selon la justification des choix, ils remplacent souvent des espaces boisés classés (EBC), peu adaptés à un environnement urbain et à la gestion de ces espaces, mais présenteraient un niveau de protection du même type. La MRAe note toutefois qu'un classement en espace boisé protégé au titre de l'article L. 130-1 du code

de l'urbanisme entraîne le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement prévue par le code forestier, ce que n'entraîne pas la disposition retenue estimée plus adaptée dans le rapport.

Eléments de réponse :

« ... il faut rappeler que le défrichement est interdit, dans le règlement, sur les espaces paysagers protégés boisés. Cependant, afin de renforcer la préservation des espaces paysagers protégés boisés, la remarque de la MRAe va être étudiée avec l'ensemble des partenaires concernés, afin d'ajuster si possible les dispositions des espaces paysagers protégés boisés, dans la même logique que les EBC ».

- Dans les squares et parcs publics des secteurs classés en « espaces paysagers protégés », des aménagements ou constructions sont possibles, en lien avec le fonctionnement des services publics, l'accueil du public, les circulations douces ou les activités de loisirs de plein air. Le règlement limite ces constructions et aménagements à 30% d'emprise au sol. La MRAe observe que l'incidence de telles constructions sur la biodiversité dépend de la surface de l'unité foncière en cause, et considère qu'un plafond absolu pour l'emprise au sol de ces constructions réduirait ce risque d'impact.

Eléments de réponse :

« Afin de renforcer la préservation des espaces paysagers protégés boisés, le règlement sera complété afin d'intégrer cette remarque de la MRAe. Ainsi, un réajustement de la règle des 30% d'emprise au sol va être étudié et proposé, en fonction du contexte des différents types d'espaces paysagers protégés, afin de limiter le risque d'impact ».

- Une partie de chaque entité Natura 2000 est classée en zone urbaine. La localisation de ces espaces est difficile et leurs caractéristiques (occupation des sols) ainsi que celle des espaces voisins ne sont pas décrites. L'étude considère « qu'il est peu probable que les secteurs arborés appartenant à la ZPS et localisés dans le tissu urbain évoluent ou soient détruits (retrait de 8 m par rapport aux zones naturelles, espaces de pleine terre existants devant être préservés, compensation des arbres abattus, etc.) ». Ce risque doit pour la MRAe être caractérisé. Il serait amoindri par des dispositions particulières de protection des sols en pleine terre et de la végétation, sur ces emprises classées en ZPS ainsi que sur une zone tampon portant sur ses lisières. La MRAe recommande de compléter l'analyse des incidences Natura 2000 du PLUi sur les espaces classés en zone urbaine, à l'intérieur et au voisinage des deux entités Natura 2000 du territoire.

Eléments de réponse :

« L'évaluation environnementale et l'évaluation des incidences du PLUi sur la zone Natura 2000 vont être complétées en ce sens, dans le PLUi ...

Ainsi, les zones urbaines à l'intérieur des sites Natura 2000 correspondent à des zones UC (1,4 ha), UEi (0,1 ha), UH (0,2 ha), UR (0,1 ha) et UEv (0,8 ha). Une description du règlement sera apportée pour justifier l'incidence.

De plus, l'analyse contextualisée pourra impliquer sur certains secteurs la mise en place de dispositions particulières renforcées de protection des sols en pleine terre et de la végétation. Si tel est le cas, l'évaluation des incidences du PLUi sur la zone Natura 2000 sera complétée en fonction de cette éventuelle évolution. »

* Focus sur la corniche des forts :

Afin de garantir la pérennité de la corniche des Forts en tant que composante de la trame verte et bleue intercommunale, la MRAe recommande :

- De préciser la finalité des emplacements réservés désignés sous les appellations ERR1, ERR2, ERR3 et ERR4 ;
- D'analyser les impacts potentiels, sur la préservation des espaces naturels et des continuités de la corniche des Forts, des constructions ou aménagements qui y sont permis par le règlement du PLU ;

- De renforcer au besoin les dispositions retenues en application de l'article R. 153-23 du code de l'urbanisme sur ce secteur.

Eléments de réponse :

« La consultation des personnes publiques associées, dont le Conseil Régional Ile-de-France et le Syndicat de Gestion de l'Île de Loisirs de la Corniche des Forts font parties, devait permettre d'affiner les propositions inscrites dans le PLUi sur ce secteur. A ce jour, nous n'avons pas encore reçu les avis de ces deux institutions et nous allons donc rentrer en contact avec chacun d'eux pour préciser les points soulevés par la MRAe et trouver des réponses adéquates permettant au PLUi de garantir la pérennité de la corniche des Forts.

De plus, l'évaluation environnementale sera complétée, dans le PLUi..., afin de préciser les impacts potentiels du règlement sur la préservation des espaces naturels et des continuités de la corniche des Forts. Elle pourra notamment être complétée sur cet emplacement réservé, en particulier en fonction des caractéristiques du projet, en plus de ce qu'autorise le règlement. Et les dispositions retenues seront renforcées si ces compléments de l'évaluation environnementale laissent à penser que la protection nécessite d'être renforcée.

...Concernant la finalité des emplacements réservés...ERR1, ERR2, ERR3 et ERR4, ceux-ci sont directement repris des PLU communaux. Ils ont donc a priori vocation à être ajustés au regard de l'évolution du projet de la Région IdF sur ce secteur. »

- L'OAP mobilités comporte une articulation des dispositions de la trame verte et bleue avec les déplacements en modes actifs, avec l'objectif de participer à la mise en valeur écologique et paysagère du territoire. Le zoom spécifique sur la commune du Pré Saint-Gervais mérite d'être élargi à l'ensemble du territoire de l'EPT.

Eléments de réponse :

« Ce zoom, tiré du Plan Local d'Urbanisme du Pré Saint-Gervais, n'a pas encore été élargi à l'ensemble du territoire, étant donné la différence d'échelle entre le territoire du Pré Saint-Gervais et le territoire d'Est Ensemble. Cependant, une étude actuellement en cours sur le projet de la Promenade des Hauteurs devrait contribuer à renforcer cette dimension dans le PLUi. De même, il est prévu de renforcer les volets du patrimoine bâti, végétal et paysager, et de la place de l'arbre en milieu urbain sur Est Ensemble, dans les OAP et le règlement/zonage, et ces différents éléments feront partie d'une future modification du PLUi. »

- Enfin, les recommandations en matière de plantation de l'annexe de l'OAP environnement méritent d'être clarifiées par rapport à l'objectif de créer des espaces de nature et développées en matière de composition des sols mis en place.

Eléments de réponse :

« Il est effectivement prévu de retravailler l'articulation entre l'OAP environnement et son annexe, afin de clarifier le rôle de cette annexe, dans le PLUi qui sera proposé à l'approbation des élus du Conseil de Territoire ».

d) Analyse de la prise en compte de l'environnement – le paysage

- Sur le plan paysager, les documents du PLUi ne comportent pas d'orientations différenciant les modèles de bâti en fonction des trois « territoires d'entraînement » qui structurent le PADD. Une OAP thématique « patrimoine et paysages » définit des prescriptions ayant pour but de préserver et valoriser les « richesses » paysagères du territoire, et localise plusieurs points de vue à créer et/ou préserver, principalement le long du canal de l'Ourcq et sur la butte de Romainville-Montreuil. Cependant, ces prescriptions paysagères positives sont minorées par les dispositions réglementaires du projet de PLUi.

* Concernant la butte de Romainville-Montreuil :

Le zonage institue un secteur de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL) N2 dans le secteur du fort de la Corniche, correspondant à l'emplacement d'un futur centre équestre, composante du projet d'aménagement « ile de loisirs de la corniche des Forts ». L'emplacement est surélevé par rapport au reste de la corniche des Forts. L'analyse des incidences conclut que « l'incidence pressentie est incertaine sur l'intégration des constructions dans le paysage » mais, compte tenu de la position en surplomb de ce terrain, la possibilité d'impact paysager est estimée forte par la MRAe. Afin d'assurer la préservation des vues depuis et vers la corniche des Forts, la MRAe recommande de reconsidérer l'emplacement retenu pour le centre équestre au sommet de la corniche des Forts ou à défaut de réduire la hauteur maximale des constructions autorisées dans le STECAL N2.

Dans le secteur des murs à pêches, au sein des STECAL A1, destinés aux constructions agricoles, l'emprise au sol n'est pas limitée (cette limite va de 5 à 30 % dans le reste du site) et la hauteur des constructions autorisées peut atteindre 7 mètres, alors que les murs à pêches mesurent environ 3,5 mètres, ce qui est de nature à modifier sensiblement l'ambiance paysagère du site. La MRAe rappelle que dans la partie des murs à pêches classée au titre des sites et du paysage, toute modification des lieux est soumise à autorisation ministérielle préalable, et recommande d'adapter le règlement de la zone A pour éviter des constructions d'une hauteur supérieure à celle des murs à pêches.

* Concernant le canal de l'Ourcq :

Un enjeu paysager fort, pour la MRAe, consiste à préserver les vues sur le canal depuis les espaces arrière, la question des hauteurs des constructions est donc essentielle. Or, les hauteurs maximales autorisées sont variables (jusqu'à 40 mètres en zone UC, pas réglementées en zone UEh, ni pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif). L'analyse des incidences du PLUi sur le paysage qualifie d'ailleurs d'incidence négative l'absence d'encadrement par le règlement « quant à l'intégration dans le paysage urbain des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ». Afin de préserver les points de vue le long du canal de l'Ourcq, la MRAe recommande d'analyser l'impact des dispositions du règlement relatives aux hauteurs maximales des constructions des zones urbaines situées le long de ses berges, notamment en zones UC et UEh ; et au besoin de définir ou de réduire ces hauteurs maximales.

Eléments de réponse :

« Concernant la position du STECAL N2 prévu pour l'accueil d'un futur centre équestre, ...celui-ci se trouve dans le coteau, légèrement en surplomb de la plaine de l'Ourcq, et non pas sur les hauteurs de la butte de Romainville (le haut du plateau, vers la Mairie de Romainville, est à une hauteur moyenne de 115 mètres NGF, tandis que le site du STECAL N2... est à une hauteur de 70 mètres NGF environ. Le secteur des Bas-Pays, toujours à Romainville, en allant vers le canal de l'Ourcq, est un peu plus bas ... 60 mètres NGF en moyenne). Cependant, des échanges vont tout de même être entrepris avec les porteurs du projet (Conseil Régional Ile- de-France et Syndicat de Gestion de l'Île de Loisirs de la Corniche des Forts) afin de présenter l'avis de la MRAe et d'identifier les éventuelles marges de manœuvre pour réajuster le projet et adapter le PLUi au regard de ce projet.

Concernant le secteur des murs à pêches, il est important de rappeler que les STECAL A1 ont pour objet l'accompagnement du développement des micro fermes urbaines des murs à pêches, dans un environnement peu sécurisé, en prévoyant qu'une micro ferme puisse avoir un bâti pour assurer une présence permanente d'une personne et ainsi assurer la sécurisation de la micro ferme. Ces STECAL A1 sont limités en surface et ne représentent, au total, que 512 m², soit 0,17 % de la zone agricole dédiée aux murs à pêches, de 28 ha au total. De plus, dans la zone agricole, la hauteur autorisée est bien

limitée à la hauteur des murs à pêches et l'emprise au sol est très réduite, à 10 % et même 5 % en site classé. Concernant l'emprise au sol des STECAL, elle n'est pas réglementée car la limitation est déjà calibrée dans leur définition même : ils ont chacun une surface de 64 m². Toutes ces dispositions doivent permettre de ne pas modifier sensiblement l'ambiance paysagère des murs à pêches... Enfin, la ville de Montreuil, très sensible au respect du caractère paysager, historique et patrimonial de ce secteur de la commune, collabore de manière régulière avec l'Architecte des Bâtiments de France et l'Inspectrice des Sites, et souhaite relancer la proposition ...de faire réfléchir la Commission Départementale des Sites à la manière de définir les modalités de construction du petit bâti dans les murs à pêches.

Concernant les projets le long du canal de l'Ourcq, il est important de rappeler que l'objectif de préservation des vues sur le canal est bien inscrit dans l'Orientations d'Aménagement et de Programmation « Plaine de l'Ourcq ». De plus, ce travail s'appuie sur la charte du paysage, des usages et de l'aménagement du canal de l'Ourcq, document rédigé conjointement par Est Ensemble, le Conseil Départemental de Seine-Saint-Denis et la Mairie de Paris, appuyé par l'Atelier Parisien d'Urbanisme. Cette charte identifie trois grands objectifs : révéler les identités métropolitaines du territoire de l'Ourcq, développer l'accessibilité au canal et redynamiser l'activité économique et renouveler l'attractivité. Ainsi, la préservation des vues depuis et vers le canal est un objectif fondamental de cette charte, qui sert de base à toutes les discussions concernant les nombreux projets d'aménagement sous maîtrise publique qui bordent le canal. Ainsi, les règles du PLUi sont secondées par l'application de cette charte, permettant de répondre à la recommandation de la MRAe.

De plus... il est déjà prévu, dans le cadre d'une future modification du PLUi, de lancer une étude paysagère, en lien avec les travaux réalisés par le CAUE 93 (Atlas des Paysages), afin d'enrichir cette dimension dans l'ensemble du PLUi, et notamment dans les déclinaisons opérationnelles et réglementaires de cette dimension qualitative.... ».

e) Analyse de la prise en compte de l'environnement – Les risques naturels et technologiques

- Concernant les mouvements de terrain :

Plusieurs communes du territoire intercommunal sont concernées par des risques importants de mouvements de terrain et l'aléa est très fort dans certains secteurs. Dans sa délibération du 28 mai 2019 arrêtant le PLUi, le conseil territorial a décidé de retirer du PLU le porter à connaissance (PAC) de l'Etat concernant la carte des aléas « mouvements de terrains liés aux anciennes carrières », relative aux risques de dissolution de gypse et d'effondrements sur les communes de Pantin, Les Lilas et Le Pré Saint-Gervais, au motif qu'il « laisse encore place à interprétation ». La MRAe regrette l'absence de cette carte et recommande de mettre à disposition du public à titre d'information, lors de l'enquête publique sur le PLUi, le PAC de l'Etat concernant la carte des aléas « mouvements de terrains liés aux anciennes carrières ».

- Concernant les risques technologiques :

Le risque technologique lié à la présence de canalisations de transport de gaz est pris en compte, et les servitudes d'utilité publique afférentes sont annexées au projet de PLUi. Les contraintes d'urbanisme relatives à la présence de ces canalisations pourraient être rappelées dans le rapport de présentation du projet de PLUi afin de contribuer à une meilleure information du public et intégrées dans le règlement.

Eléments de réponse :

« Concernant les mouvements de terrain, les cartes des aléas concernant les secteurs de Bagnolet et de « Pantin / Les Lilas / Le Pré Saint-Gervais », ainsi que le porter à connaissance sur ce second secteur, seront bien ajoutés au dossier d'enquête publique.

Concernant les risques technologiques, dans le PLUI qui sera proposé à l'approbation ..., les éléments seront bien précisés dans le rapport de présentation et dans le règlement, pour contribuer à une meilleure information du public. »

f) analyse de la prise en compte prise en compte de l'environnement – La ressource en eau et l'assainissement :

- Concernant l'alimentation en eau potable :

Le rapport de présentation du PLUI ne précise pas explicitement si les ressources en eau actuellement mobilisables sont compatibles avec les évolutions démographiques envisagées (+ 61000 habitants environ) ou s'il serait nécessaire de mobiliser d'autres ressources, et si oui lesquelles avec quelles incidences environnementales. La MRAe recommande de s'assurer que les évolutions démographiques portées par le projet de PLUI sont compatibles avec la ressource en eau potable mobilisable.

- Concernant l'assainissement :

Dans l'OAP environnement l'infiltration des eaux pluviales est prescrite sur tout le territoire alors que du gypse est fréquemment présent dans le sous-sol. Une déclinaison de cette orientation paraît nécessaire en fonction de l'épaisseur de la couverture du gypse.

Une attention particulière doit être portée au secteur du Morillon à Montreuil, l'un des rares secteurs en assainissement séparatif du territoire. Des flux importants d'eaux usées non traitées arrivent dans la Marne du fait de rejets d'eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales. Il fait l'objet d'une OAP sectorielle et a été retenu parmi les quartiers du nouveau programme de rénovation urbaine. Cette OAP mérite d'être complétée par un objectif de mise en conformité du réseau d'assainissement (en lien avec le projet de rénovation urbaine et avec l'encadrement de l'évolution urbaine des quartiers pavillonnaires).

Eléments de réponse :

« Concernant les ressources en eau disponibles au vu des évolutions démographiques envisagées : le Syndicat des eaux d'Ile-de-France (SEDIF), qui assure la production et la distribution d'eau potable pour les 9 communes d'Est Ensemble, a été sollicité pour avis sur le PLUI et a répondu par un courrier daté du 31/08/2019. Celui-ci précise que l'eau distribuée vient en totalité de l'usine de traitement de Neuilly-sur-Marne / Noisy-le-Grand..., que pour les 9 communes du Territoire le réseau primaire du SEDIF a actuellement une capacité suffisante pour couvrir les besoins et que les renforcements des réseaux secondaires et tertiaires se feront au fur et à mesure du développement des programmes de construction. Le SEDIF n'exprime aucune alerte quant à l'insuffisance de sa capacité de production au vu du développement démographique envisagé par le PLUI d'Est Ensemble.

Concernant l'assainissement, il sera effectivement précisé dans l'OAP environnement que l'infiltration des eaux pluviales doit être envisagée en tenant compte des contraintes du sous-sol (notamment vis-à-vis de la présence de gypse).

Le secteur en assainissement séparatif Le Morillon à Montreuil fait effectivement l'objet d'un programme de mise en conformité des branchements et des réseaux. Cet objectif sera bien inscrit au sein de l'OAP sectorielle Morillon. »

g) Analyse de la prise en compte de l'environnement – Les nuisances sonores, la qualité de l'air et la pollution des sols

- Concernant les nuisances sonores et qualité de l'air :

* Le PADD a pour objectif de lutter contre les nuisances sonores et de promouvoir une meilleure qualité de l'air en intensifiant le développement urbain à proximité des transports en commun – ce qui rendit l'usage de la voiture –, et avec diverses mesures (instauration de zones calmes, usage de véhicules à faible nuisance, etc.) reprises dans l'OAP « environnement ». Il est prévu que les secteurs de cumul des nuisances fassent

l'objet d'études plus approfondies dans le domaine de la santé lors d'opérations d'aménagement. Cette orientation mérite d'être précisée : secteurs en cause, distances des sources de bruit, moyens pour réduire la pollution de l'air ... La MRAe recommande de réexaminer, autant que faire se peut, la localisation de nouveaux habitants dans les secteurs particulièrement exposés au bruit et à la pollution de l'air, dont notamment ceux de Gabriel Péri à Noisy-le-Sec, du pont de Bondy, du faubourg Fraternité-Couture.

* Les OAP « environnement » et « habitat » comportent des orientations pertinentes en faveur de la transition écologique : utilisation de matériaux biosourcés, organisation architecturale permettant de tirer parti de l'ensoleillement, développement d'espaces à usage commun (buanderie, ateliers, etc.). Ces bonnes pratiques en matière de développement durable, qui portent essentiellement sur les secteurs d'habitat, pourraient être entendues aux autres secteurs, notamment de bureaux ou lors de la restructuration de locaux commerciaux.

- Concernant la pollution des sols :

Le site de « la Folie », futur pôle multimodal de transports, regroupant également des équipements et services à rayonnement métropolitain localisé sur les communes de Bobigny, Noisy-le-Sec et Romainville, aux sols fortement pollués, fait l'objet d'une OAP sectorielle. La MRAe recommande que l'OAP sectorielle de la Folie comporte une orientation relative au traitement de la pollution des sols.

Éléments de réponse :

« Concernant les nuisances sonores et qualité de l'air... nous allons travailler dans les prochaines semaines pour renforcer l'état initial sur ces problématiques, notamment avec pour objectif de faire ressortir le nombre d'habitants exposés à ces différentes nuisances... nous allons essayer de renforcer les mesures présentes dans l'OAP « environnement » sur ce point, en prenant en compte l'état d'avancement de la réflexion sur ces sujets jusqu'à maintenant insuffisamment pris en compte ... au sein de la Métropole du Grand Paris et de la Région Ile-de-France.

De plus, il est déjà prévu, dans le cadre d'une future modification du PLUi, de lancer une étude sur les nuisances et pollutions, en lien avec les travaux réalisés notamment par l'Institut Paris Région ... afin d'enrichir la prise en compte de cette dimension dans l'ensemble du PLUi, et de travailler à la déclinaison de celle-ci dans les projets. Dans la même logique et afin d'agir à tous les niveaux possibles, Est Ensemble s'inscrit dans toutes les démarches prospectives visant à réfléchir à l'évolution de la configuration des autoroutes et voies rapides au sein de la Métropole du Grand Paris et participe activement à ces travaux, en se positionnant comme territoire d'études et d'expérimentation, afin de trouver des solutions à ces problématiques et de réduire les pollutions et nuisances à la source.

En effet, Est Ensemble présente la particularité que les secteurs de cumul des nuisances ... sont également des secteurs dont la desserte par les transports collectifs va être fortement améliorée dans les prochaines années, avec des injonctions des partenaires pour densifier ces secteurs en accompagnement de l'arrivée des transports collectifs. Il est donc nécessaire de travailler à la fois à l'évitement, à la compensation et à la réduction de l'impact de ces nuisances...

Concernant l'ambition environnementale et énergétique pour les locaux commerciaux et de bureaux, il est à noter que les prescriptions inscrites dans le règlement ne s'appliquent pas uniquement aux logements et qu'il est donc recherché une performance énergétique des nouveaux bâtiments et des bâtiments rénovés, y compris pour les bureaux et les locaux commerciaux.

Concernant la pollution des sols, cette erreur matérielle sera corrigée dans le PLUi qui sera proposé à l'approbation des élus du Conseil de Territoire. »

h) Analyse de la prise en compte de l'environnement – La contribution du PLUi d'Est Ensemble à l'atteinte des objectifs de réduction de la consommation de terres non encore artificialisées en Ile-de-France

Le PADD du projet de PLUI a pour objectif « de n'engendrer aucune consommation d'espaces naturels, agricoles ou d'espaces verts. Au contraire, le PLUI protège plus d'espaces végétalisés, naturels, agricoles que n'en identifiait le MOS de 2017, ce qui va dans le sens d'une renaturation du territoire ». En effet, selon le rapport de présentation, le territoire d'Est Ensemble comporte 616,3 hectares d'espaces naturels et agricoles, et la surface totale des zones naturelles N, agricoles A et des espaces paysagers protégés en zone U est de 623,9 hectares « soit 1,2 % de plus que la totalité des espaces naturels, agricoles et des espaces verts identifiés au MOS 2017 ». La MRAe relève toutefois que cette comparaison porte sur des objets différents, certains secteurs des zones N et A peuvent être artificialisés (centre équestre, accueil des gens du voyage, bâtiments agricoles) et le contour des zones englobent les emprises des infrastructures voisines. Pour la MRAe, la traduction de cet objectif de réduction de la consommation d'espaces lors de l'application des dispositions opposables du PLUI mérite un dispositif renforcé de suivi.

Eléments de réponse :

« Concernant l'objectif de non-consommation d'espaces naturels, agricoles ou d'espaces verts, il est important de préciser que les STECAL dans les zones N et A ont été déduits des espaces considérés comme non artificialisés, étant entendu, comme l'indique la MRAe, que ces parties des zones N et A peuvent être, au moins en partie, artificialisées. Concernant les infrastructures voisines des zones protégées, le PLUI s'est dans un premier temps attaché à ne plus mettre de zones N sur les autoroutes et voies rapides, considérant que ce classement n'était clairement pas adapté. Cependant, la remarque de la MRAe concernant le fait que les franges des zones dites protégées (N, A et UEv) pouvaient intégrer des petites parties d'infrastructures, étant donné que les limites des zones se trouvent le plus souvent au niveau des axes des voiries, ce point va être expertisé afin d'affiner encore le calcul des zones du PLUI véritablement protectrices. De plus, comme demandé par la Commission Interdépartementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, un travail va être entrepris avec les villes concernées pour veiller à ce que les zones UEv soient les plus protectrices possibles, de même que les espaces paysagers protégés, avec des ajustements contextualisés en fonction des situations.

Enfin, un suivi sera effectivement mis en place sur ce point spécifique et le rapport de présentation sera complété en ce sens dans le PLUI... ».

III-Avis de la commission d'enquête

La commission d'enquête observe tout d'abord que le maître d'ouvrage a apporté des éléments de réponse à l'ensemble des remarques et recommandations émises par l'Ae ; les réponses lui paraissent globalement satisfaisantes.

On peut ainsi relever :

- L'engagement de procéder à la *correction d'erreurs matérielles* (carte de synthèse par thématiques environnementales), ou *d'oublis* (SUP liées aux sites et sols pollués dans la commune de Romainville) ;
- L'engagement d'apporter au projet de PLUI des *compléments, précisions ou actualisations* :

On relève, notamment, que l'état initial de l'environnement sera revu et actualisé sur les sujets des continuités écologiques (trame verte et bleue), des nuisances sonores et de la qualité de l'air ; il sera également complété avec les éléments d'analyse paysagère tirés du plan paysage du SAGE Marne Confluence, et les cartes des aléas sur le risque de mouvements de terrain ; et actualisé sur le sujet des risques technologiques liés aux transports de gaz ou d'hydrocarbures.

Il ressort également que d'autres compléments seront apportés au dossier de PLUI, en particulier sur le suivi de l'objectif des 10 m² d'espace vert/habitant (dont l'échéance est

précisée : 15 ans), sur les incidences du PLUI sur les zones Natura 2000, sur les impacts potentiels du règlement sur la préservation de la corniche des Forts, ou encore l'ajout dans l'OAP sectorielle de la Folie de l'axe pollution des sols.

Il est aussi prévu d'apporter dans le dossier certaines précisions, notamment sur les modalités d'élaboration de la carte de synthèse des risques et nuisances, avec intégration du risque pour la santé liée à la pollution, sur l'infiltration des eaux pluviales (contraintes liées au gypse), ou encore sur la mise en conformité du réseau d'assainissement dans le secteur Morillon à Montreuil. Il est enfin prévu de retravailler l'articulation entre l'OAP environnement et son annexe.

Sur d'autres points, l'EPT se déclare *disposé à étudier les suggestions d'évolution* des documents du PLUI, et à les mettre en œuvre si cela apparaît possible ; c'est le cas de l'articulation avec le SAGE Croult-Enghien-Vieille-Mer, en cours d'élaboration, si la procédure de ce dernier est assez avancée ; ou de l'exploitation des cartographies en matière de nuisances sonores et de qualité de l'air, afin de mieux identifier les enjeux ; par ailleurs, il est annoncé que la question des nuisances sonores et atmosphériques sera retravaillée, dans l'objectif de faire ressortir le nombre d'habitants exposés à ces nuisances ; il est également envisagé des ajustements des règles d'emprise au sol pour les espaces paysagers protégés boisés.

On note par ailleurs qu'Est Ensemble se déclare prêt à examiner, en liaison avec le conseil régional et le syndicat de gestion de la corniche des Forts, la pérennité de la corniche, et le sujet du centre équestre.

La réponse de l'EPT apporte également des *précisions sur la prise en compte de certains enjeux* : ainsi, il est expliqué que l'objectif d'atteinte du « facteur 4 » a été pris en compte dans les OAP, le règlement et le zonage, par des prescriptions en matière de déplacements et de performance énergétique des bâtiments, qui sont deux sujets prioritaires en ce domaine des réductions des consommations énergétiques ; et confirmé que les objectifs de performance énergétique s'appliquent non seulement au secteur de l'habitat mais aussi aux bureaux et locaux commerciaux.

Sur certains des sujets abordés par l'Ae, le maître d'ouvrage signale que *des études seront conduites* dans le futur (telle qu'une étude paysagère, en lien avec le CAUE, ou bien des études complémentaires sur les pollutions et nuisances) et précise que dans le cadre d'une future modification du PLUI, il y aura renforcement des volets patrimoine bâti, végétal et paysager, et place de l'arbre en milieu urbain.

Enfin, l'EPT procède à des *explications* pour justifier les choix effectués : sur les hauteurs maximales dans le secteur des murs à pêches ; sur le sujet des vues sur le canal de l'Ourcq (avec l'évocation de la charte permettant de remplir les objectifs de protection) ; il confirme l'absence de problème sur l'alimentation en eau potable ; et rappelle que le défrichement en espace paysager protégé est interdit dans le règlement.

4.5.2. Sur les avis des PPA

Dans cette partie, l'examen de la commission se limitera aux avis défavorables ou favorables avec réserves. Cependant, certaines observations ou demandes qui semblent importantes à la commission seront également examinées.

4.5.2.1. Etat : avis favorable avec réserves

Réserve 1 : Les règles relatives à l'aspect extérieur des bâtiments pour la commune de Pantin où les dispositifs dérogatoires aux règles de mixité fonctionnelle et sociale, d'alignement et de hauteur nécessitent, a minima, d'être justifiées dans le rapport de présentation et doivent, en tout état de cause, être limitées.

D'autant que le système d'indice retenu dans le règlement de votre PLUI permet déjà d'adapter largement les principales dispositions réglementaires aux spécificités locales. La coexistence de ce système d'indices aux multiples combinaisons potentielles

associées aux trop nombreuses dispositions particulières communales, en particulier pour la commune de Pantin, ne renvoie pas à votre volonté intercommunale pourtant affichée d'unifier, sur un territoire commun, les règles applicables en matière d'aménagement du territoire.

IL convient de retirer du règlement du PLUi toutes les dispositions particulières communales non justifiées dans le rapport de présentation.

Avis et commentaires d'Est Ensemble :

Il est proposé qu'un travail de relecture d'ensemble du dispositif réglementaire du PLUi soit réalisé (pour vérifier les dispositions communales ne nécessitant pas d'être maintenues dans le PLUi) et qu'un travail de justification soit réalisé, dans le rapport de présentation, pour toutes celles qui sont maintenues.

Appréciations de la commission d'enquête

La commission d'enquête a une position proche de celle de l'Etat. En effet, elle considère que le système d'indice retenu dans le règlement permet déjà d'adapter largement les principales dispositions réglementaires du PLUi aux spécificités locales.

Elle pense que les dispositifs dérogatoires et/ou complémentaires proposés dans le règlement pour certaines communes ne sont pas suffisamment justifiés et qu'elles permettent simplement de contenter chaque municipalité afin d'être au plus proche de leur PLU communal.

Elle note que cette pratique se confirme dans les réponses d'Est Ensemble aux avis des communes (Justification de la demande par la commune : « Disposition déjà en place avec le PLU, à maintenir avec le PLUi » et réponse quasi systématique de la maîtrise d'ouvrage : « Il est proposé que cet élément soit modifié dans le règlement » ou « Il est proposé que cet élément soit modifié dans le règlement, à la condition que cette exception communale puisse être justifiée solidement par la ville »).

Elle note également que ce principe peut conduire à intégrer au PLUi des dispositions spécifiques à une commune inopportunes voire illégales, comme le montre l'exemple suivant :

« Dans le règlement (IV Dispositions particulières applicables aux zones urbaines – 2 Fiche d'identité par zone – Zone UH) il est précisé que pour la destination logement il est autorisé sous la condition suivante : « A Bondy, dans la limite d'une construction à destination de logement par *terrain*. ».

Dans l'avis des communes, la ville de Bondy demande de modifier cette rédaction pour lire « A Bondy, la construction de plus d'une construction à destination de logement par unité foncière est interdite. ».

Pourtant, les droits à construire sur un terrain ou une unité foncière sont, depuis la suppression du COS, déterminés par l'emprise au sol autorisée, par la hauteur maximale autorisée, par l'implantation vis-à-vis des limites séparatives et par la distance entre deux constructions sur un même terrain et éventuellement par des bandes de constructibilité et le nombre de places de stationnement nécessaires.

Cette disposition introduite dans le règlement pour la commune de Bondy semble a priori inopportune voire illégale. ».

En conclusion, la commission d'enquête pense que toutes les dispositions particulières communales, examinées au préalable avec un regard critique, doivent ensuite être justifiées précisément dans le rapport de présentation.

Réserve 2 :

Le projet de PLUi prévoit des orientations « complémentaires » ou « substitutives » aux dispositions réglementaires.

Ce dispositif est manifestement illégal, les orientations d'aménagement et de

programmation ayant vocation à fixer des orientations (L. 151-7 et suivants du code de l'urbanisme) et le règlement à fixer les règles (L. 151-8 du code de l'urbanisme).

Je souhaite vous alerter au sujet des règles édictées dans le PLUI arrêté et portant articulation des dispositions des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) avec le règlement. En effet, vous énoncez à plusieurs reprises dans le document le caractère substitutif des orientations des OAP par rapport aux dispositions réglementaires, dans le cas de règles contradictoires entre les deux documents. Or, cette interprétation est contraire au 3 de l'article R.151-2 du code de l'urbanisme.

Je vous demande de garantir la bonne complémentarité des orientations prévues dans les OAP avec les dispositions réglementaires pour assurer la cohérence des objectifs fixés par votre PADD.

Avis et commentaires d'Est Ensemble :

Il est proposé que ce point du PLUI soit corrigé, afin de ne plus avoir d'ambiguïté sur le rôle de chaque élément réglementaire du PLUI.

Ainsi, à chaque fois que des indications dans les OAP sont plus permissives que la règle de base du règlement, il est proposé que la rédaction soit reprise afin de faire apparaître cette exception en renvoyant directement à la règle correspondante, dans l'OAP.

Appréciations de la commission d'enquête

La commission d'enquête considère, comme il semble que toutes les OAP sectorielles soient couvertes par une zone de projet (UP), qu'il est plus pertinent de rendre le règlement plus permissif. Par exemple pour la hauteur maximale autorisée dans le règlement inscrire la hauteur maximale prévue dans l'OAP.

En effet comme un projet doit être compatible avec l'OAP et notamment son plan masse : les hauteurs réelles du projet sur chaque îlot seront compatibles avec celles prévues par le plan masse de l'OAP, même si le règlement ouvre la possibilité pour des hauteurs supérieures.

Réserve 3 :

Des périmètres de risques liés aux anciennes carrières et/ou à la dissolution du gypse ont été définis sur 4 des 9 communes du territoire au titre de l'ancien article R. 111-3 du code de l'urbanisme. Il s'agit de Bobigny, du Pré-Saint-Gervais, de Noisy-le-Sec et de Pantin. Ces périmètres de risques de mouvements de terrain liés aux cavités souterraines (anciennes carrières ou poches de dissolution du gypse) valent plans de prévention des risques approuvés, et constituent ainsi des servitudes d'utilité publique en application de l'article L.562-4 du code de l'environnement. Au-delà de leur intégration à l'annexe dédiée, le PLUI doit rappeler ces spécificités liées à la construction dans ces périmètres.

En effet, dans ces zones, les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumises à des conditions spéciales, de nature à assurer la stabilité des constructions. Le pétitionnaire sera tenu de se conformer, préalablement à toute nouvelle construction ou extension de bâtiment existant, aux conditions spéciales prescrites dans l'arrêté de permis de construire délivré par l'autorité compétente après consultation par celle-ci de l'inspection générale des carrières (ou autre organisme compétent).

Le projet de PLUI d'Est Ensemble ne reprend pas les préconisations du PAC, ni la carte des aléas. Pour garantir la sécurité publique, je vous demande de les retranscrire dans le règlement du PLUI pour toutes les zones en aléas très fort du territoire (y compris pour les territoires situés hors du périmètre du PPRMT en cours d'élaboration). Ces dispositions pourront faire l'objet d'adaptations après approbation du PPRMT.

Retranscrire exhaustivement dans le règlement du PLUI les dispositions du porter-à-connaissance du 25 janvier 2018 relatif au risque de mouvements de terrain

De plus, un plan de prévention des risques de mouvements de terrain (PPRMT) liés aux

anciennes carrières a été prescrit par arrêté préfectoral le 10 janvier 2019 sur les communes de Pantin, Les Lilas et Le Pré-Saint-Gervais. Préalablement à cette prescription, un porter-à-connaissance (PAC) a été transmis aux collectivités concernées le 25 janvier 2018. Ce PAC contient notamment la carte d'aléas liés aux anciennes carrières et invite les communes à mettre en œuvre des recommandations en termes d'urbanisme et d'information préventive (interdiction des constructions nouvelles hors ZAC et quartier politique de la ville dans les zones d'aléas très fort, réalisation d'études géotechniques dans les autres zones d'aléas, etc.).

Avis et commentaires d'Est Ensemble :

Suite à la réserve de l'Etat, ce point est actuellement en discussion entre les communes concernées sur le territoire, afin de savoir si les prescriptions inscrites dans le PAC en date du 25 janvier 2018 seront ajoutées dans le règlement, pour les villes de Pantin, du Pré Saint-Gervais et des Lilas et également sur la commune de Bagnolet, comme demandé dans l'avis de l'Etat.

Dans le cas où la décision serait de ne pas reprendre ces éléments pour toutes les communes dans le PLUi, il est proposé qu'une explication spécifique soit apportée sur ce point au Préfet.

Appréciations de la commission d'enquête

La commission d'enquête considère, quelle que soit la suite donnée à cette réserve, qu'il appartiendra au maître d'ouvrage de rappeler au préfet les engagements de l'Etat en matière de rédaction des plans de prévention des risques de mouvements de terrain (PPRMT) sur le territoire dont certains ont déjà dépassé leur date d'approbation prévue.

Réserve 4 :

À titre liminaire, je note la présence dans les documents graphiques réglementaires de deux cartes spécifiques pour les communes de Montreuil et Les Lilas faisant apparaître les secteurs prévus par les dispositions des articles R.151-31 et R.151-34 du code de l'urbanisme, relatifs à l'interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

D'autres communes d'Est Ensemble sont également concernées par ces dispositions. Les documents graphiques devront donc être complétés.

Avis et commentaires d'Est Ensemble :

Sous réserve de la récupération des données des servitudes auprès de l'Etat, il est proposé que la carte soit réalisée et annexée au PLUi.

Appréciations de la commission d'enquête

La commission d'enquête considère que la réponse apportée par Est Ensemble est satisfaisante.

Réserve 5 :

La justification par commune de l'atteinte des objectifs de 15 % de densification de la densité humaine et des espaces d'habitat : Le zonage ne traduit pas partout, dans le PLUi arrêté, l'ambition « d'intensification du développement urbain à proximité des transports structurants » fixée par le PADD.

En effet, les quartiers de gare du GPE sont en majeure partie couverts par des zonages qui tendent plutôt à figer l'existant (notamment près des futures gares de Bondy et de Bobigny-Drancy) et de façon assez limitée par des zonages qui permettent ou préfigurent la mutation des quartiers.

Les échéances décalées entre la date d'entrée en vigueur du PLUi et la mise en service des futures gares du GPE peuvent expliquer cet écart (cf. OAP « organisation urbaine, grands projets et temporalités »), et il faut noter que certains secteurs à proximité mais non directement dans les quartiers de gare sont ouverts à la densification dans le PLUi

(ZAC de la Plaine de l'Ourcq par exemple).

Toutefois, le PADD pourrait utilement prévoir une clause de revoyure à quatre ou cinq ans sur le devenir des quartiers de gare du GPE, ce qui permettrait d'ajuster le PLUi par le biais de procédures de modifications pour y intégrer des objectifs majorés.

Avis et commentaires d'Est Ensemble :

Concernant la justification de l'atteinte, pour chaque commune, des objectifs de 15% de densification de la densité humaine et des espaces d'habitat, il est proposé que ce point soit complété dans le rapport de présentation. Cependant, il est important de noter que certaines communes sont déjà très denses sur le territoire (par exemple, en 2016, Le Pré Saint-Gervais était la troisième commune la plus dense de France et Les Lilas la huitième).

Aussi, dans une logique de planification à l'échelle intercommunale, l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble souhaiterait que soit développé une approche intercommunale de cette question, dans le futur Schéma de Cohérence Territoriale de la Métropole du Grand Paris ainsi que dans le futur Schéma Directeur Régional Ile-de-France.

De plus, concernant la traduction de l'ambition d'intensification du développement urbain à proximité des transports structurants (objectif du PADD), l'OAP "organisation urbaine, grands projets et temporalités" identifie déjà des secteurs de densification autour des futures gares, en fonction de leur date prévisionnelle de mise en service. En fonction de l'arrivée effective des projets de transports collectifs sur le territoire, celle-ci pourra être ajustée et complétée, sachant que ces objectifs de densification autour des gares sont bien identifiés et cartographiés dans le PADD.

Cependant, il est proposé que soit tout de même ajouté, dans l'OAP "organisation urbaine, grands projets et temporalités", le fait que celle-ci sera mise à jour en fonction de l'avancement réel des projets de transports collectifs.

Appréciations de la commission d'enquête

La commission d'enquête adhère totalement à la proposition d'Est Ensemble qui vise à ce que soit développée une approche intercommunale concernant les objectifs de 15% de densification de la densité humaine et des espaces d'habitat, dans le futur Schéma de Cohérence Territoriale de la Métropole du Grand Paris ainsi que dans le futur Schéma Directeur Régional Ile-de-France.

La commission considère cependant que la réponse apportée par Est Ensemble au préfet n'est pas totalement complète. En effet, il ne répond pas précisément à la problématique liée à la densification à proximité des futures gares du Grand Paris Express qui sont actuellement entourées de quartiers pavillonnaires comme à Bondy notamment. Sauf à pratiquer une densification douce par des constructions en second rang, la densification à proximité des futures gares et la protection des quartiers pavillonnaires et des cœurs d'îlot paraissent antinomiques.

Réserve 6 :

La prise en compte des mises en compatibilités des documents d'urbanisme nécessaires à la réalisation des lignes et stations du Grand Paris Express.

Pour les zones concernées, le règlement du PLUi ne reprend pas spécifiquement les dispositions des mises en compatibilité exemptant des règles d'urbanisme les infrastructures de la ligne 15 Est.

Le PLUi prévoit uniquement des exemptions génériques pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Certaines règles relatives à la destination des constructions, à l'emprise au sol des constructions, à la nature en ville et au stationnement, notamment, ne sont pas compatibles avec la ligne 15 Est.

Je vous demande donc de veiller à la prise en compte exhaustive des mises en compatibilité de la ligne 15 Est, seule à même de lever toutes les difficultés de réalisation de cette ligne au regard des règles d'urbanisme.

Avis et commentaires d'Est Ensemble :

Il est proposé que ces éléments soient modifiés dans les documents du PLUi, en l'appliquant à l'ensemble des projets de transports collectifs souterrains.

Concernant l'exonération des règles de nature en ville, il est proposé que soit tout de même précisé que cette adaptation de la règle pour faciliter l'arrivée des grands projets de transports souterrains doit être accompagnée d'une attention particulière pour le traitement paysager des espaces publics à proximité immédiate de ces gares, dans le cadre des comités de pôles.

Appréciations de la commission d'enquête

La commission d'enquête trouve pertinente les propositions faites par la maîtrise d'ouvrage concernant la prise en compte des mises en compatibilité des documents d'urbanisme effectuées lors de la déclaration d'utilité publique.

Pour les autres demandes de la Société du Grand Paris qui n'entrent pas dans le cadre de la mise en compatibilité des documents d'urbanisme inclus dans la DUP de la ligne 15 et donc ne sont pas obligatoires, la commission préconise qu'Est Ensemble examine au cas par cas l'intérêt de chacune d'elle en coopération avec la SGP.

Réserve 7 :

La réalisation de l'inventaire des capacités de mutualisation des places de stationnement prévu à l'article L.151-4 du code de l'urbanisme.

Avis et commentaires d'Est Ensemble :

Suite à la réserve de l'Etat, il est proposé que ces éléments soient ajoutés dans le rapport de présentation du PLUi.

Appréciations de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend note de la position d'Est Ensemble.

Réserve 8 :

La prise en compte des stations de transports en commun structurants des communes de cœur de métropole (au sens du PDUiF) pour le calcul des normes de stationnement des bureaux.

Avis et commentaires d'Est Ensemble :

Suite à la réserve de l'Etat, il est proposé que ces éléments soient modifiés dans le PLUi.

Appréciations de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend note de la position d'Est Ensemble qui permettra également de donner satisfaction à la commune de Bobigny concernant le futur pôle de La Folie (T11 Express et Tzen 3) qu'il y ait ou non une nouvelle station de métro de la ligne 5.

Réserve 9 :

Concernant le développement de l'offre de logement social en priorité en dehors des quartiers prioritaires de la ville (QPV), je regrette fortement que l'OAP habitat ne rappelle pas cette orientation majeure. Des secteurs de mixité sociale ont été définis en application de l'article L. 151-15 du code de l'urbanisme sur plusieurs communes, ainsi que des emplacements réservés pour du logement social. Or, il apparaît que notamment un secteur de mixité sociale à Montreuil est situé en QPV où toute dérogation est impossible.

Avis et commentaires d'Est Ensemble :

Suite à la réserve de l'Etat, il est proposé que ces éléments soient modifiés dans le PLUi.

Dans l'OAP Habitat, il est proposé qu'un paragraphe soit ajouté concernant le développement de l'offre de logement social en priorité en dehors des quartiers prioritaires de la ville (QPV). Cependant, la maîtrise d'ouvrage souhaite compléter cela avec le fait qu'en accord avec les services de l'Etat et l'ANRU, la production de logements sociaux est possible dans certains périmètres QPV et PRU, sous condition et en fonction de la dynamique de diversification de l'offre de logements (circulaire de la Direction Habitat, Urbanisme et Paysages et négociation au cas par cas dans les PRU).

De plus, concernant la demande de déplacement des secteurs de mixité sociale en dehors des périmètres des quartiers prioritaires de la ville, ce point est actuellement à l'étude, afin de vérifier que cela n'implique pas de conséquences négatives sur ces quartiers et que cela est bien en accord avec les discussions déjà en cours avec l'Etat au cas par cas sur le territoire d'Est Ensemble.

Appréciations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête note avec intérêts les éléments fournis par le maître d'ouvrage. Elle pense cependant que les secteurs de mixité sociale, sauf cas particulier issu des négociations en cours, soient placés prioritairement en dehors des quartiers prioritaires de la ville (QPV) et notamment dans les quartiers largement déficitaires en logements sociaux.

4.5.2.2. Inspection Générale des Carrières : avis défavorable

Cet avis est motivé par des demandes d'ajouts ou de corrections.

Avis et commentaires d'Est Ensemble :

Suite à cet avis défavorable les corrections, ajouts et précisions demandées seront intégrés au PLUI.

Appréciations de la commission d'enquête :

La commission prend acte de l'intégration dans le PLUI de toutes les demandes formulées par l'IGC.

4.5.2.3. SNCF : non renseigné

Le PLUI prévoit un classement en zone UEv, relative aux espaces verts urbains, de terrains du Groupe Public Ferroviaire (G.P.F.).

Une telle zone, où sont interdits les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, pourrait compromettre l'activité ferroviaire. Nous demandons la suppression de cette zone au sein de nos emprises et un classement global des emprises ferroviaires en UEi.

Au même titre, dans la commune de Bobigny, le PLU prévoit une protection au titre de l'article LI 51-23 du Code de l'urbanisme, pour les espaces paysagers. Une telle protection n'est pas adaptée à l'activité ferroviaire. Nous demandons la suppression de cette protection sur l'ensemble de la zone UEi du PLUI.

Enfin, à Noisy-le-Sec, à l'est du technicentre, une partie du foncier ferroviaire est classé en zone UC. Ce classement devra se limiter aux emprises de la phase 2A du projet de cession en cours de discussion avec la collectivité, conformément au schéma ci-dessous. Le reste du foncier devra conserver un zonage ferroviaire UEi.

Avis et commentaires d'Est Ensemble :

Il est proposé que le règlement de la zone UEv soit réajusté, afin de ne pas être bloquant avec l'exploitation pour le Groupe Public Ferroviaire, tout en indiquant que les aménagements de ces espaces nécessiteront d'intégrer la dimension écologique dans les projets. En effet, les espaces ferroviaires jouent également un rôle dans les continuités écologiques et la mise en œuvre de la trame verte et bleue du territoire.

Concernant les demandes plus précises sur la commune de Bobigny, il est proposé que ces protections soient maintenues et puissent être ajustées à la marge, au regard d'un

éventuel projet. Mais l'objectif est bien de maintenir le caractère boisé des talus et d'assurer une meilleure intégration des voies ferrées dans la ville.

Concernant le point sur Noisy-le-Sec, il est proposé qu'il soit corrigé dans le zonage du PLUi.

Appréciations de la commission d'enquête :

La commission prend acte des propositions du maître d'ouvrage.

Elle considère cependant que la position d'Est Ensemble semble être à géométrie variable sur les « espaces verts » situés sur le domaine ferroviaire. En effet d'une part il fait la démonstration qu'il est pertinent pour protéger les espaces verts présents sur les emprises SNCF de les classer en zone UEv puisqu'il n'est pas intéressant de les maintenir en zone N spécifique comme à Noisy-le-Sec, ni de les laisser en zone urbaine ferroviaire UF comme à Bondy et d'autre part il est prêt à largement autoriser des souplesses au zonage UEv diminuant la protection de ces espaces.

Enfin, elle ne comprend pas vraiment la position de SNCF Réseau qui d'un côté demande le classement en zone UC d'une partie du domaine ferroviaire notamment dans le cadre de l'OAP « Gare de Pantin » et d'un autre coté affirme que le classement en zone UEv est incompatible avec les besoins de l'activité ferroviaire.

4.5.3. Sur les avis des communes

Les avis des 9 communes membres peuvent être résumés comme suit :

4.5.3.1. Commune de Bagnolet

Avis du maire (16/08/2019)

- Le maire met l'accent sur certaines priorités :
 - La réservation d'au moins 35% de la surface du terrain à des dispositifs de nature en ville pour tous les nouveaux programmes.
 - L'obligation de réaliser 35% de logements sociaux pour chacune des opérations du territoire.
 - La possibilité de faire évoluer le dispositif de linéaires commerciaux en linéaires actifs.
 - La présence du service public sur le territoire municipal.
- Les **103** remarques de la commune se répartissent ainsi :
 - 17 sur les OAP thématiques
 - 2 sur les OAP territoires
 - 5 sur les OAP sectorielles
 - 1 sur l'OAP environnement
 - 61 sur le règlement
 - 2 sur l'annexe patrimoine
 - 10 sur le plan de zonage
 - 1 sur la liste des emplacements réservés
 - 1 sur le plan de mixité sociale
 - 1 sur le PPCDA et sursis à statuer
 - 1 sur le tableau des servitudes
 - 1 sur les annexes sanitaires

4.5.3.2. Commune de Bobigny

Avis du maire (27/08/2019)

- Le maire qui est également le président d'Est Ensemble se félicite du travail accompli relatif à la l'élaboration du PLUi dans un cadre collaboratif avec un calendrier serré. Les remarques effectuées portent sur des erreurs matérielles, sur des reformulations. Une remarque de fond concerne tout le territoire et est relative à l'établissement d'un périmètre de 500m autour des gares actuelles et futures du métro afin que les règles

de stationnement soient allégées.

La commune souhaite qu'un outil soit mis en place pour permettre d'indiquer facilement aux porteurs de projet les parties du PLUi qu'ils doivent consulter pour s'y conformer.

- Les **176** remarques de la commune se répartissent ainsi :
 - 7 sur l'OAP thématique habitat
 - 5 sur l'OAP thématique économie et commerce
 - 7 sur l'OAP thématique environnement
 - 3 sur l'OAP thématique mobilités
 - 3 sur l'OAP thématique patrimoine et paysage
 - 3 sur l'OAP territoires Plaine de l'Ourcq
 - 4 sur l'OAP sectorielle Pont de Bondy
 - 1 sur l'OAP sectorielle Raymond Queneau
 - 2 sur l'OAP sectorielle Hyper centre de Bobigny
 - 72 sur le règlement
 - 61 sur le plan de zonage
 - 1 sur le plan de stationnement
 - 7 sur les annexes

4.5.3.3. Commune de Bondy

Avis du maire (24/07/2019)

- Le maire souligne quelques points fondamentaux :
 - L'OAP sectorielle du Pont de Bondy permettant d'inclure notamment le chemin de Groslay
 - Les prescriptions en matière de hauteur des constructions affirmées dans les OAP sectorielles doivent prévaloir sur les règlements de zone
 - Les OAP sectorielles permettent une cohérence d'action au niveau du territoire en prêtant une plus grande attention à l'environnement et au développement durable
 - Le plan du patrimoine architectural, urbain et paysager du PLU de Bondy a été repris.
 - Le règlement nouveau est plus accessible
- Les **63** remarques de la commune se répartissent ainsi :
 - 16 sur le plan de zonage
 - 1 sur la liste des emplacements réservés
 - 1 sur l'état initial environnement
 - 37 sur le règlement
 - 8 sur l'OAP sectorielles

4.5.3.4. Commune du Pré-Saint-Gervais

Avis du maire (22/08/2019)

- Le maire rappelle que les remarques de la commune résultent d'une analyse comparative entre les deux PLU celui de la commune et le PLUi, Il indique que des écarts parfois substantiels ont été trouvés. Il donne un avis favorable sous réserve que les écarts signifiés dans les remarques soient pris en compte.
- Les **32** remarques de la commune se répartissent ainsi :
 - 23 sur le règlement
 - 3 sur le plan de zonage
 - 3 sur des annexes
 - 1 sur l'OAP sectorielles
 - 2 sur l'OAP sectorielles

4.5.3.5. Commune des Lilas

Avis du maire (24/07/2019)

- Le maire qui est aussi le vice-président d'Est Ensemble rappelle que les observations

de la ville sont essentiellement liées :

- Au maintien des orientations urbaines et des dispositifs réglementaires issus de la révision du PLU communal approuvé le 20 novembre 2018
- A la connaissance du territoire et du contexte local
- A l'expérience de la mise en œuvre des règles d'urbanisme
- Par ailleurs des commentaires ont été apportés sur les thématiques :
 - Orientation d'aménagement et de programmation,
 - Règlement pièces écrites
 - Plan de zonage documents graphiques
 - Risques liés aux anciennes carrières

Les **262** remarques de la commune se répartissent ainsi :

- 21 sur l'OAP thématiques
- 5 sur l'OAP territoires
- 1 sur l'OAP sectorielles
- 1 sur l'OAP environnement
- 197 sur le règlement
- 7 sur l'annexe patrimoine
- 28 sur le plan de zonage
- 2 sur le plan de masse

4.5.3.6. Commune de Montreuil

Avis du maire (25/07/2019)

- Le maire souligne que le projet de PLUi prend bien en compte les différentes propositions et respecte la trajectoire que s'était donné la ville.
Il attire l'attention sur l'OAP Environnement qui mériterait d'être reformulée et précisée afin d'être plus en cohérence avec les autres OAP.
Il fait remarquer que l'emprise au sol pour les EPP est de 30%, et qu'elle devrait être diminuée.
Il rappelle que le PLU de Montreuil est très volontaire sur la place accordée à la voiture en ville et sur le développement des mobilités actives.
- Les remarques nombreuses ont été apportées sur les thématiques sans numérotations :
 - OAP Organisation urbaine, grands projet et temporalités
 - OAP Activités (5)
 - OAP Qualité de l'Habitat (commentaire)
 - OAP Environnement (10)
 - OAP Sectorielles Bas Montreuil, Le Morillon, Murs de Pêches, (5)
 - Règlement avec nombreux détails (38)
 - Annexe Thématique Environnement (1)

4.5.3.7. Commune de Noisy-le-Sec

Avis du maire (27/08/2019)

- Le Maire indique tout d'abord qu'il se félicite de l'intégration dans le PLUi d'un certain nombre de thématiques présentes dans le PLU de la ville, approuvé en 2012.
Bien que donnant un avis favorable, il émet certaines observations :
 - L'examen de chaque ilot amène à demander certains ajustements de règlements et de zonage pour être en cohérence avec les projets en cours sur la commune. (Annexe 1 de l'avis)
 - Le langage commun du PLUi ne permet pas toujours de prendre en compte les spécificités des tissus noiséens, en particulier la ZAC du quartier durable de la Plaine de l'Ourcq (Annexe 2 de l'avis)
 - Certaines de ses observations permettront aussi une mise en œuvre plus pertinente de projets ambitieux comme la future piscine olympique Noisy/Bondy

ou les deux projets « Inventons la Métropole du Grand Paris »

- Les **72** remarques qui figurent sur l'annexe 1 se répartissent ainsi :
 - 1 sur l'ensemble des pièces du PLUI
 - 1 sur les pièces administratives
 - 2 sur le diagnostic
 - 1 sur les OAP thématiques, territoires et sectorielles
 - 3 sur l'OAP sectorielles
 - 26 sur le règlement
 - 28 sur le plan de zonage
 - 1 sur la liste des emplacements
 - 1 sur la liste des annexes
 - 3 sur le plan de servitudes
 - 5 sur des annexes informatives

4.5.3.8. Commune de Romainville

Avis du maire (26/07/2019)

- Le maire après avoir salué le travail effectué de concert fait part de quelques observations :
 - Romainville dans son ambition environnementale en matière d'espace vert sur les terrains en particulier dans le tissu pavillonnaire demande que l'emprise au sol maximale soit réduite de 60% à 40% de la superficie des parcelles, et l'exigence de pleine terre passerait de 15% à 40%.
 - La mise en place de nouveaux EPP dans les cœurs d'îlots participe aussi à cet effort de renaturation.
 - Les règlements de stationnement doivent être précisés pour les secteurs de projets (voir annexe de l'avis)
 - La charte promoteur devrait être annexée aux documents du PLUI.
 - De façon plus générale une demande de souplesse relative aux règles communes d'urbanisme pour pouvoir s'adapter aux spécificités locales ; exemple les parcelles en lanières sur la commune.

Les **77** remarques se répartissent ainsi :

- 1 sur l'ensemble des pièces du PLUI
- 5 sur le diagnostic
- 2 sur le PADD
- 3 sur l'OAP thématiques
- 1 sur l'OAP sectorielles
- 33 sur le règlement
- 4 sur l'annexe patrimoniale
- 14 sur le plan de zonage
- 3 sur le plan de zonage et le plan patrimoine
- 5 sur les servitudes
- 6 sur des annexes informatives

4.5.3.9. Commune de Pantin

Avis du maire (17/09/2019)

- Le maire entend que les ambitions du PLU 6 actuellement en vigueur en matière environnementale, qualité urbaine, habitabilité des constructions ou encore développement durable soient entièrement reprises voire amplifiées dans le PLUI. Pas d'observation sur le PADD, mais des précisions sur les OAP, et le règlement. Les modifications demandées adressent les thématiques :
 - Matériaux biosourcés, mobilités douces, exemplarité insertion environnementale, lutte contre la densification, logements sociaux, qualité de l'habitat.
 - Pour ce qui est des pièces graphiques les modifications concernent :

- La valorisation du patrimoine, l'insertion urbaine, la promotion du développement du commerce, la protection des espaces paysagers.

Les **240** remarques sont sur le « Règlement/Dispositions Générales »
(Sans classement par thématique)

Avis de la commission d'enquête :

Les 9 communes membres de l'EPT ont souligné l'état d'esprit ouvert et concerté dans lequel s'est déroulé le travail d'élaboration du PLUI en liaison étroite avec chacune des communes et la qualité selon elles du rendu final présenté, au vu des délais très contraints qui ont conditionné l'exercice.

Elles ont, au final, toutes rendu un avis favorable sous réserve de la prise en compte des différents points cités précédemment et qui ont fait, pour la plupart, l'objet de plans ou de tableaux détaillés joints à leur avis.

4.5.4. Sur l'ensemble des observations recueillies au cours de l'enquête

200 observations ont été recueillies au cours de cette enquête sur les registres papier mis en place dans chacune des 9 communes du territoire et au siège de l'enquête, par voie électronique (registre ou adresse courriel) ou par voie postale à l'attention du président de la commission d'enquête au siège de l'enquête.

Toutes ces observations, quel que soit leur mode d'acheminement, ont été dépouillées par la commission d'enquête selon des thèmes arrêtés préalablement et communiqués à Est Ensemble dans le procès-verbal de la commission d'enquête.

Dans son mémoire en réponse Est Ensemble a tenu à répondre, de façon parfois détaillée, à chacune de ces observations.

Ces réponses font l'objet de deux annexes jointes qui font partie intégrante de ce rapport :

- **Annexe 1** : Tableau des observations et courriers recueillis dans les registres papier mis en place dans les 9 communes membres de l'EPT et au siège de l'EPT ;
- **Annexe 2** : Tableau des observations déposées sur le registre dématérialisé mis en place pour cette enquête.

Compte tenu du nombre d'observations reçues (200), la commission d'enquête tient à souligner le travail effectué par Est Ensemble, permettant, dans un louable souci de démocratie participative et de transparence, d'apporter, une réponse précise à chacune des observations déposées.

Parallèlement, la commission d'enquête qui n'avait pas, selon une jurisprudence constante, à répondre à chacune des observations (Cf. Conseil d'Etat N°283016 du 25 avril 2007 : « *qu'il en résulte que, si le président de la commission d'enquête ou le commissaire enquêteur n'a pas à répondre à chacune des observations présentées lors de l'enquête, il doit indiquer, au moins sommairement, en donnant son avis personnel, les raisons qui déterminent le sens de cet avis* » ou CAA de Nantes N°18NT02362 du 21 octobre 2019 : « *Si ces dispositions n'imposent pas au commissaire enquêteur de répondre à chacune des observations présentées lors de l'enquête publique, elles l'obligent à indiquer, au moins sommairement, en donnant son avis personnel, les raisons qui déterminent le sens de cet avis* »), avait fait le choix de classer ces observations par thèmes, ce qui est également admis par la jurisprudence (Cf. CAA de Bordeaux N°06BX01509 du 8 septembre 2008 : « *Considérant que le rapport du commissaire enquêteur peut effectuer une synthèse des observations recueillies, en présentant celles-ci de façon thématique* » ou CAA de Versailles N°06VE00236 du 17 juillet 2008 : « (...) *Considérant qu'il ressort des pièces du dossier, d'une part, que le commissaire enquêteur*

a examiné l'ensemble des observations formulées au cours de l'enquête, en les regroupant par thèmes, et a répondu aux préoccupations qui avaient été exprimées par le public en préconisant d'ailleurs des adaptations pour tenir compte de certaines de ces observations (...) »).

Ces thèmes (9 thèmes et 18 sous-thèmes) ont été joints au procès-verbal de synthèse de la commission d'enquête accompagnés initialement de 58 questions, complétées ultérieurement par 1 question supplémentaire envoyée par courriel.

Dans son mémoire en réponse, Est Ensemble a répondu à ces 9 thèmes, et 18 sous-thèmes ainsi qu'aux 59 questions posées dont l'ensemble a été intégré dans la 3^{ème} partie de ce rapport, accompagné des appréciations de la commission d'enquête sur chacun des points abordés.

La synthèse des appréciations de la commission d'enquête sur chacun des 9 thèmes, 18 sous thèmes et questions est exposée dans le paragraphe ci-après.

4.5.5. Sur chacun des thèmes recueillis par la commission d'enquête

4.5.5.1. Sur la concertation avant l'enquête et la publicité au cours de l'enquête

4.5.5.1.1. S'agissant de la concertation menée avant l'enquête

La commission d'enquête, eu égard au bilan de la concertation et aux compléments apportés ci-avant par Est Ensemble observe que cette concertation menée sur temps relativement limité (moins de 2 années) a réuni un nombre non négligeable de participants sur des supports de participation très variés (registres, réunions publiques, ateliers, cafés, petit déjeuner...).

Elle estime donc qu'Est Ensemble a déployé tous moyens nécessaires pour permettre au public de participer dans les meilleures conditions à l'élaboration de ce PLUI.

S'agissant cependant du problème des emplacements réservés et même si la loi ne fait pas obligation d'en informer préalablement les intéressés et parce que les conséquences sont importantes pour le propriétaire du terrain grevé par cette servitude, il est regrettable que ce propriétaire ne la découvre qu'au moment de l'enquête publique.

Le problème est différent pour les protections patrimoniales où quatre réunions publiques spécifiquement orientées vers les propriétaires des parcelles concernées par ces protections ont été organisées entre le 16 janvier et le 29 janvier 2018 avec des courriers nominatifs préalablement envoyés au public visé.

4.5.5.1.2. S'agissant de la publicité de l'enquête

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 bien 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.

La réalité de ces affichages a été attestée par des certificats d'affichage fournis par les maires à la demande d'Est Ensemble (Article 5 de l'arrêté d'organisation de l'enquête).

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.

Enfin, Est Ensemble a fait état des multiples supports utilisés tant par Est Ensemble que par les communes membres de l'EPT pour faire connaître l'enquête publique et joint à cet effet les supports papier ou les liens des articles publiés sur les sites internet de ces communes.

Il apparaît donc clairement qu'outre la publicité réglementaire de nombreux moyens complémentaires de publicité, dont, il convient de le souligner, les réseaux sociaux ont

été utilisés pour mieux faire connaître cette enquête et les possibilités offertes d'y participer.

4.5.5.2. Sur le patrimoine bâti et paysager

4.5.5.2.1. S'agissant du patrimoine bâti

La commission d'enquête a bien pris en compte dans sa réflexion, la méthode retenue par Est Ensemble pour intégrer les volets patrimoniaux des huit communes en ayant adopté un et les explications fournies.

Elle s'interroge, cependant, sur 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 modification du PLUi.

Elle note les modifications suivantes aux volets patrimoniaux communaux :

- Ajout de six ensembles urbains remarquables et d'une cinquantaine éléments protégés, concernant essentiellement des bâtiments publics et des ensembles de logements sociaux à Bagnolet et ajout uniquement d'éléments repérés à Noisy-le-Sec ;
- Extensions (quelques) sur des éléments partiellement protégés qui le deviennent entièrement à Noisy-le-Sec et à Pantin ;
- Suppressions (quelques d'éléments protégés) à Pantin.

La commission d'enquête adhère à la proposition d'Est Ensemble de consolider dans un premier temps ce travail d'intégration dans le PLUi, avant son approbation.

En revanche, compte tenu de la dilution de l'information pour les propriétaires concernés dans le projet de PLUi, elle considère que l'ajout de nouveaux bâtiments remarquables à protéger et/ou l'extension de ceux déjà protégés à ce titre, ne peut se faire qu'avec l'accord des propriétaires.

Elle pense qu'à défaut d'accord, ces bâtiments ou extensions ne devraient être classés au maximum que comme « représentatifs ».

En effet, ce classement n'implique aucune contrainte pour les propriétaires et ne font l'objet que d'une attention particulière par les services instructeurs en matière du droit des sols et des propriétaires en cas de projet sur ce bâtiment. Cette première liste constituera une base de travail à l'étude menée de manière globale lors d'une modification ultérieure.

Par ailleurs, la commission d'enquête adhère aux propositions présentées par Est Ensemble en matière de méthodologie envisagée pour le repérage et l'analyse du patrimoine bâti, et de concertation. Elle réaffirme qu'elle attache une grande importance à ce que cette concertation soit la plus large possible et comporte notamment tous les propriétaires des futurs bâtiments protégés.

Sur un autre plan, si la commission d'enquête comprend les motivations qui ont conduit Est Ensemble à intégrer dans son PLUi, le volet patrimonial non adopté pour Romainville, et notamment le besoin de prendre en compte le travail préparatoire important mené par la commune, en partenariat avec l'Atelier Parisien d'Urbanisme, puis avec une architecte spécialisée dans ces questions, dans une logique d'inventaire du territoire, en revanche, elle considère que les documents du projet de PLUi, notamment les justifications des choix retenus, ne montrent pas clairement en quoi le volet patrimonial pour Romainville du PLUi est différent de celui présenté lors de la modification 14 du PLU de la commune.

En conséquence, la commission d'enquête doute du bienfondé de l'intégration en l'état du volet patrimonial de la commune de Romainville.

A contrario, il lui semble pertinent de repérer les bâtiments intéressants d'un point de vue patrimonial sur Romainville et notamment ceux issus du travail préparatoire de la commune.

Elle pense que ceux -ci pourraient être protégés au titre de bâtiment « représentatif ». C'est pourquoi, la commission propose d'intégrer le volet patrimonial pour Romainville en classant tous les bâtiments comme « représentatifs ». Ces deux classements, plus contraignants pour leurs propriétaires, pourront être envisagés lors d'une modification ultérieure du PLUI (Modification 1 ou 2 du PLUI, en 2020 ou 2021) comme évoquée par le maître d'ouvrage.

La commission d'enquête adhère à l'idée d'un recalibrage de la forme des fiches patrimoniales par commune, en vue de ne faire que référence aux classifications du PLUI, mais elle s'interroge sur la cohérence entre le classement « patrimoine représentatif » et les obligations imposées, dans certaines communes, sur les éléments à protéger et considère que ces éléments pourraient être donnés à titre purement informatif.

4.5.5.2.2. S'agissant du patrimoine paysager

La commission d'enquête note que la charte du canal de l'Ourcq préconise une amélioration de la visibilité du canal de l'Ourcq comme un élément fort du paysage par la création de percées visuelles depuis et vers le canal et l'élargissement des berges du canal mais également par l'édification de repères visuels jalonnant le canal.

Elle considère que le pôle multimodal constitué par la gare emblématique du Grand Paris Express « Pont de Bondy » mérite largement d'être associée à un de ces repères visuels jalonnant le canal et s'interroge néanmoins sur la nécessité de construire deux tours à moins de 200 mètres l'une de l'autre pour créer un repère visuel.

Elle s'inquiète également du risque de prolifération de telles tours le long du canal de l'Ourcq pouvant à terme avoir une incidence négative sur le grand paysage.

S'agissant de la charte de l'arbre, la commission d'enquête adhère d'une part au fait que les différentes chartes de l'arbres soient citées et que leur qualité soit ainsi reconnue dans l'OAP « Patrimoine et paysages » et d'autre part qu'elles soient versées au PLUI en tant qu'annexes informatives et elle se félicite également de l'engagement pris par le maître d'ouvrage à faire partager par les communes qui s'en sont dotées, leur expérience dans la mise en œuvre de celle-ci avec les communes qui n'en sont pas dotées. Elle ne peut que souhaiter que cet échange conduise à la rédaction d'une charte de l'arbre au niveau d'Est Ensemble et adhère pleinement à la position volontariste du maître d'ouvrage qui vise à clarifier davantage le principe de respect de la logique ERC (éviter/réduire/compenser) pour tous les arbres du territoire.

Elle trouve également pertinent d'intégrer, dans le règlement du PLUI, un rappel de l'article L.350-3 du code de l'environnement qui vise à protéger les allées et alignements d'arbres bordant les voies de communication, afin de réaffirmer clairement l'importance de ce point.

S'agissant de la création d'une forêt urbaine sur la friche « Busso » au Pré-Saint-Gervais, la commission d'enquête regrette que la création d'une forêt urbaine sur ce site n'apparaisse pas envisageable car elle considère que cette création aurait été une expérience nouvelle, innovante et intéressante pour la requalification de friches industrielles.

Elle comprend cependant que la requalification prévue apportera une importante contribution au processus de renouvellement urbain qui vise notamment, à assurer un parcours résidentiel à tous les gervaisiens, à garantir une mixité fonctionnelle et à améliorer le cadre de vie des habitants et des usagers.

Elle note que les projets proposés par les opérateurs comportent des parts importantes de pleine terre (40 à 60 %) et contribuent à la revégétalisation de la commune du Pré Saint-Gervais largement carencée en espaces verts et suggère que soient privilégiés les projets intégrant des concentrations d'espaces verts.

Enfin, la commission d'enquête est satisfaite des réajustements à la marges des espaces paysagers protégés proposés par le maître d'ouvrage dans les annexes 2 et 3 de son mémoire en réponse. Elle s'interroge sur la possibilité de généraliser ces ajustements pour les parcelles présentant les mêmes caractéristiques mais n'ayant pas fait l'objet d'observations dans le cadre de l'enquête.

4.5.5.3. Sur les orientations d'aménagement et de programmation

4.5.5.3.1. S'agissant des généralités sur les OAP

La commission d'enquête note que les OAP thématiques sont la déclinaison des 5 grandes thématiques abordées dans le PADD en se fixant deux objectifs :

- Offrir une vision d'ensemble du territoire pour chaque thématique qui à l'issue de ce premier travail pourra être consolidée dans le cadre des futures procédures d'évolution du PLUi ;
- Rendre les orientations stratégiques opposables aux tiers.

La commission d'enquête note également que les OAP « territoires » permettent une approche transversale des thématiques en s'appuyant sur les trois entités majeures qui structurent le territoire : la Plaine de l'Ourcq, le Faubourg et le Parc des Hauteurs.

Elle constate aussi que les OAP sectorielles intercommunales et communales sont des OAP opérationnelles comme celles créées dans les PLU communaux.

Elle trouve également judicieux de préciser la hiérarchisation des OAP par l'ajout de paragraphes spécifiques dans les documents concernés

Elle considère donc que ces différents outils permettent avec une approche qualitative et complètent l'approche majoritairement quantitative du règlement/zonage.

4.5.5.3.2. S'agissant des OAP Thématiques

La commission d'enquête observe que le maître d'ouvrage a bien intégré la problématique de la cohérence entre les OAP et les ZAC et le fait que certaines dispositions des OAP notamment thématiques doivent être ajustées pour assurer l'équilibre économique de certaines ZAC

La commission d'enquête apprécie le souhait d'Est Ensemble de ne pas différencier la qualité de l'habitat entre le logement social et les autres types de logements. Elle note également l'engagement de la maîtrise d'ouvrage de corriger cette différence de traitement qu'elle décrit comme une erreur matérielle.

Enfin la commission d'enquête approuve la proposition du maître d'ouvrage de renommer l'annexe de l'OAP « Environnement » en « Guide des bonnes pratiques environnementales » et de le renvoyer dans les annexes informatives. Elle considère que cela permettra de lui donner un rôle informatif conforme au souhait initial de la maîtrise d'ouvrage.

4.5.5.3.3. S'agissant des OAP Territoires

La commission d'enquête a bien noté que l'objectif, pour ces OAP, est d'avoir une vision stratégique et transversale du développement de chacun de ces territoires, en étant plus précis que les OAP thématiques et en ayant la vertu de couvrir l'ensemble du territoire intercommunal avec des orientations transversales, sachant que les OAP sectorielles ne couvrent pas, elles, l'ensemble du territoire. Elle observe que ces OAP « territoires » s'inscrivent dans la dynamique d'urbanisme de projet avec la volonté d'offrir les outils nécessaires à la discussion avec les pétitionnaires

4.5.5.3.4. S'agissant des OAP Sectorielles ou Intercommunales

Comme évoqué précédemment, la commission d'enquête ne peut que regretter que le projet de « Forêt urbaine » ou de « Cité-forêt » sur l'îlot « Busso » ne puisse aboutir. En effet, cette nouvelle approche environnementale « plus verte » aurait pu être un projet pilote concernant la requalification des friches industrielles polluées ou non.

En revanche, la commission d'enquête ne peut qu'être satisfaite de l'accueil favorable du maître d'ouvrage vis-à-vis du principe d'OAP sectorielle de type « secteur d'aménagement ». De plus, elle constate que la maîtrise d'ouvrage n'exclut pas d'utiliser ce dispositif, souple et intéressant, notamment dans les futurs secteurs ANRU.

4.5.5.4. Sur la densification, l'habitat et le logement social

4.5.5.4.1. S'agissant de la densification urbaine

La commission d'enquête considère que les éléments présentés par Est Ensemble tendent à indiquer que dans le cadre des concertations amont avec le public et lors de la phase de coproduction avec les communes du territoire que les attentes exprimées ont été analysées collectivement. Les décisions qui ont consisté à privilégier les aspects paysagers par rapport aux aspects densifications ont été arrêtées et validées avec les communes concernées au final et devraient être représentatives des attentes des populations du territoire d'Est Ensemble

S'agissant d'un projet de densification en zone pavillonnaire (Arcade) et à proximité d'un moyen de transport collectif, la commission d'enquête considère que la position d'EST Ensemble en accord avec la commune de Romainville relative à la possibilité de densification en cas de projet commun « Groupe Arcade et propriétaires mitoyens » n'est pas bloquée à condition de ne pas déroger aux règles de zonage du PLUi sur les parcelles concernées, mais cela risque de mettre à mal le projet de densification lié à la construction d'un immeuble à vocation sociale tel qu'évoqué au cours de l'enquête par les protagonistes et ce à proximité d'une nouvelle bouche de métro.

4.5.5.4.2. S'agissant de l'habitat et du logement social

La commission d'enquête considère que pour une cible de logements sociaux du PLH, comprise entre 25% et 30% environ, les objectifs définis par Est Ensemble tiennent compte de l'existant en la matière pour chaque commune.

La commission d'enquête considère qu'Est Ensemble ayant indiqué s'être mis en conformité avec le PLH et à terme le PMHH qui sont opposables et garants d'une bonne harmonisation des taux de logement sociaux au sein du territoire, il aurait été certainement utile de préciser en quoi les objectifs du PLH garantissent cette harmonisation entre les communes, pour illustration un extrait du PLH.

La commission d'enquête considère enfin que l'engagement d'Est Ensemble qui a approuvé le PLH (programme local de l'habitat) le 13 décembre 2016 doit permettre de planifier l'évolution de l'habitat dans le cadre des objectifs de 2800 logements/an en cohérence avec les résultats de l'étude d'impact qui intègre la voirie des transports et l'environnement.

4.5.5.5. Sur la protection des espaces boisés et paysagers

4.5.5.5.1. S'agissant des cœurs d'îlots et lisières de jardins (CIL)

Est Ensemble rappelle utilement la bonne intégration de la thématique « Protection des espaces boisés et paysagers » par des déclinaisons « environnement, santé, énergie » et « paysages, patrimoine, citoyenneté » dans diverses OAP du projet de PLUi, les grands axes du PADD et au travers du règlement.

La commission d'enquête relève avec intérêt l'attention ainsi portée par l'EPT à tous les volets concernant le maintien et le développement des espaces verts dans le contexte très urbanisé de son territoire.

Les 9 communes concernées ont fait l'apport au PLUI de leurs divers espaces paysagers protégés boisés, mares et zones humides et espaces cultivés ou jardins partagés. Les communes ont également supprimé certains emplacements réservés au profit de nouveaux espaces de respiration (ou en ont créé de nouveaux à cet effet), ou intégré des parcelles privées, selon leurs possibilités respectives. Les tableaux joints ci-avant synthétisent leurs diverses actions avec intérêt.

La commission d'enquête regrette cependant que les habitants concernés par de nouveaux espaces paysagers protégés ou emplacements réservés n'aient pas été contactés ou tout du moins informés préalablement, notamment pendant la phase de concertation, de l'instauration de ceux-ci, même si la loi ne l'imposait pas.

La commission d'enquête ayant fait remarquer à Est Ensemble que l'aspect faune et flore lui paraissait insuffisamment développé, Est Ensemble lui a répondu qu'il était conscient d'une certaine faiblesse dans le traitement de la biodiversité, avec, cependant, une bonne prise en compte transversale dans la thématique « environnement / santé / énergie » et qu'il s'engageait à enrichir le rapport de présentation.

La commission d'enquête souligne donc qu'il est effectivement utile de conforter cette dimension environnementale, en tenant compte davantage des remarques des PPA.

4.5.5.5.2. S'agissant des espaces boisés classés (EBC) et des Espaces Paysagers Protégés (EPP)

Est Ensemble ayant affirmé qu'il privilégiait les EPP plutôt que des EBC dans la mesure où les premiers permettent une gestion « à la commune » autorisant une meilleure évaluation « au cas par cas » lors des demandes de coupes et d'abattages d'arbres, la commission d'enquête adhère à cette démarche et notamment à la démarche consistant à réajuster à la marge certains EPP le justifiant.

La commission d'enquête note également que dans de nombreux PLU hors territoire de l'EPT, les constructions de second rang sont souvent interdites. D'ailleurs sur les parcelles longues et étroites telles celles qui existent, par exemple à Romainville, cela est rarement possible compte tenu de la largeur nécessaire à la voie d'accès et eu égard à la règle des 50 mètres permettant l'accès des pompiers. A défaut de les interdire, la commission d'enquête adhère à la souplesse que souhaite se laisser l'EPT en se dotant des deux outils qu'elle indique.

4.5.5.6. Sur le zonage, le règlement graphique et les emplacements réservés

4.5.5.6.1. S'agissant des changements de zonage

La commission d'enquête relève qu'Est Ensemble a examiné l'ensemble des demandes relatives au zonage projeté, et a apporté, à chacune des observations recueillies, des réponses précises et argumentées.

En réponse aux demandes de modification du zonage projeté émanant de personnes privées, le maître d'ouvrage a répondu le plus souvent négativement, en raison :

- De la cohérence avec le bâti existant sur la parcelle ou aux alentours ;
- Du souci de préservation du tissu pavillonnaire ;
- Du nécessaire encadrement de la constructibilité ;
- Ou de la protection de secteurs d'activités économiques.

Quelques souhaits ponctuels ont été pris en compte, correspondant à la correction d'erreurs matérielles, ou à des ajustements mineurs, ou encore à des demandes allant dans le sens des orientations générales définies dans le projet de PLUI.

Par ailleurs, pour certaines observations demandant des explications, des précisions ont été apportées, afin de faciliter la compréhension du plan de zonage.

A contrario, les demandes d'évolution du plan de zonage portées par les communes membres de l'EPT ont été prises en compte ; il en est de même pour les quelques demandes d'adaptation des documents graphiques, qu'elles proviennent des communes ou qu'elles aient été formulées par des particuliers, ces dernières demandes ont été prises en considération lorsqu'il s'agit de rectification d'erreur matérielle, de mise à jour des documents, ou encore d'ajustement également proposé par une commune.

S'agissant de la sauvegarde et de la réhabilitation des espaces commerciaux en centre-ville, les éléments de réponse transmis par l'EPT, notamment sur la mise en place dans le projet de PLUi d'outils règlementaires destinés à favoriser le dynamisme commercial en centre-ville, en compléments des actions communales puisque la compétence en ce domaine appartient pour l'essentiel aux communes, paraissent satisfaisants à la commission d'enquête ; elle note en outre avec intérêt les projets évoqués d'études sur le sujet plus large des rez-de-chaussée actifs, et de développement de nouveaux outils en ce domaine .

S'agissant plus précisément des demandes individuelles de changements de zonage, la maîtrise d'ouvrage indique que de manière générale, en dehors des demandes formulées par les villes dans le cadre de leur avis et sur lesquelles la maîtrise d'ouvrage propose de répondre de manière générale positivement (sous réserve que cela s'inscrive dans l'économie générale du PADD) et de quelques cas exceptionnels concernant un propriétaire visiblement lésé par rapport aux personnes dans la même situation que lui à proximité immédiate, elle ne souhaite pas répondre positivement aux demandes d'évolutions de zonage favorisant une augmentation de la constructibilité par rapport au projet de PLUi, au détriment le plus souvent de la dimension paysagère et environnementale, ceci étant à ce jour contraire à l'objectif d'évolution maîtrisée et qualitative du territoire, présent dans l'ensemble du PADD.

Si la commission adhère à cette démarche, elle souhaite cependant que pour les dérogations exceptionnelles accordées à certaines demandes formulées pendant cette enquête, la même dérogation soit accordée à des propriétaires dans des situations analogues formulant des demandes ultérieurement après l'adoption de ce PLUi.

4.5.5.6.2. S'agissant des emplacements réservés

S'agissant des observations recueillies pendant l'enquête sur le sujet des emplacements réservés, la plupart des modifications demandées par les communes ont reçu une suite favorable.

Pour les emplacements réservés dans la corniche des Forts pour lesquels il est précisé qu'il s'agit de la reprise intégrale des dispositions du PLU en vigueur, la Région Ile-de-France qui en est bénéficiaire n'a pas souhaité, au titre des PPA faire part de son sentiment sur ce point dans les 3 mois de sa saisine et est donc, au titre de la réglementation en vigueur, réputé avoir donné un avis favorable confortant les dispositions actuelles. La commission d'enquête considère donc que des évolutions portant sur ces emplacements réservés ne peuvent donc être opérées en l'absence de réponse de ce bénéficiaire.

S'agissant de la numérotation, des emplacements réservés, la commission d'enquête observe que la même numérotation peut s'appliquer à des emplacements réservés situés dans des communes différentes, induisant un risque de confusion.

Elle souhaiterait donc une numérotation globale PLUi certes indépendante des communes mais évitant toute confusion.

4.5.5.7. Sur le règlement écrit

La commission d'enquête relève que le maître d'ouvrage a pris soin de répondre en détail à toutes les questions, parfois très précises, relatives à ce thème, et qu'il a notamment apporté, lorsque cela était demandé, des explications sur le contenu des règles, afin de préciser ou de confirmer leur bonne application.

La commission d'enquête constate que les demandes d'évolution des règles ont reçu, pour une bonne partie d'entre elles, des réponses négatives ; elle apprécie que ces réponses aient été argumentées et justifiées, notamment par la nécessaire prise en compte des enjeux environnementaux, le souci de l'encadrement de la constructibilité, ou encore celui de la cohérence avec le tissu urbain existant.

Quelques demandes ont reçu, en tout ou partie, des réponses favorables : c'est notamment le cas lorsqu'il s'agit de corriger une erreur matérielle, de clarifier une règle imprécise, de corriger une incohérence, ou encore d'améliorer les objectifs de nature environnementale ; c'est enfin le cas pour des ajustements demandés dans le cadre des opérations d'aménagement (ZAC) en cours, afin d'en faciliter la réalisation ; ces ajustements apparaissent effectivement judicieux à la commission.

La commission d'enquête relève par ailleurs que plusieurs interrogations posées lors de cette enquête seront examinées dans le cadre de modifications ultérieures du PLUi (par exemple, l'ajustement des règles en cas de réhabilitation lourde, ou l'ajout de précisions dans les règles d'implantation pour éviter les murs-pignons), ce qui permettra leur intégration dans le futur, si elles sont estimées pertinentes.

Les évolutions souhaitées par les communes ont fait l'objet d'un examen détaillé en liaison avec ces dernières, et de réponses dans une autre annexe.

La commission d'enquête estime donc que le maître d'ouvrage a apporté des réponses satisfaisantes sur ce thème

La commission d'enquête note également :

- Qu'un travail sera mené pour améliorer la lisibilité des schémas du règlement, et faciliter leur compréhension par les porteurs de projet et les services instructeurs ;
- Que le plan de zonage sera revu pour en améliorer la lisibilité,

Sur la forme, tout d'abord, la commission d'enquête considère qu'une disposition reprise d'un PLU actuellement opposable, n'entraîne pas de fait qu'elle soit pertinente (ni même légale).

D'ailleurs l'un des objectifs du PLUi est d'uniformiser les règles et donc de vérifier si une règle spécifique adoptée par une commune dans son PLU est nécessaire et peut ou doit être généralisée sur les autres communes ou être supprimée du PLUi.

La commission d'enquête prend note, comme le fait remarquer Est Ensemble que cette règle vise à ne pas permettre une densification trop importante sur ces secteurs. Elle considère cependant que les règles morphologiques générales prévues dans le code de l'urbanisme permettent de répondre à cet objectif.

Elle s'étonne également que cette règle n'ait pas été généralisée sur les communes ayant la même problématique, on peut citer par exemple Bobigny mais également Romainville ou Noisy-le-Sec qui possèdent toutes de larges secteurs pavillonnaires à protéger.

Concernant la transformation des annexes et abris de jardin en logements dans ces zones strictement pavillonnaire, la commission rappelle que cette transformation est soumise à autorisation d'urbanisme (déclaration préalable à minima). Elle constate d'ailleurs que cette règle n'a aucune influence sur les transformations « sauvages et clandestines ».

Elle est consciente, comme le fait remarquer le maître d'ouvrage, que cette règle permet tout de même d'avoir plusieurs logements dans une même construction et qu'elle ne vise donc pas à lutter contre la division pavillonnaire.

Sur le fond, la commission d'enquête accueille avec satisfaction la position adoptée par la maîtrise d'ouvrage, qui est consciente que cette règle peut présenter un caractère fragile, et propose de procéder à une expertise juridique de ce point, afin de valider ou non sa sécurité juridique.

4.5.5.8. Sur la mobilité et le stationnement

4.5.5.8.1. S'agissant des mobilités et circulations douces

La commission d'enquête partage le point de vue exprimé par Est Ensemble, selon lequel la thématique des mobilités et du stationnement concerne et impacte pleinement le PLUi, qui ne saurait être concerné qu'au travers de la seule et simple autorisation d'urbanisme. La commission d'enquête ne conteste naturellement pas le PDUiF de niveau supérieur, s'impose aux PLU et aux PLUi, tout en remarquant qu'il concerne la période 2010-2020 en voie d'achèvement actuellement, mais considère que le PLUi a également « ... vocation à agir sur l'espace public et les grands projets de transports collectifs »

S'agissant du recours à d'autres moyens de transport que la voiture, la commission d'enquête note bien que cette thématique ne relève pas de la seule compétence du PLUi, mais d'autres politiques publiques notamment d'Ile de France Mobilités. Cependant la maîtrise d'ouvrage précise bien l'intérêt que le PLUi attache aux mobilités actives concernant les piétons, les cyclistes et autres utilisateurs de moyens actuels individuels de déplacement.

Elle note qu'il est répondu avec le même intérêt sur le fait de favoriser et multiplier les navettes par véhicules électriques et le co-voiturage, en considérant que ces dispositifs sont en cours d'études par différents partenaires et considère qu'une part plus importante relative aux circulations douces aurait pu figurer dans le rapport de présentation de ce PLUi.

Enfin, la commission d'enquête observe qu'Est Ensemble n'a pas la compétence pour « l'aménagement des espaces publics et des voiries », mais qu'elle souhaite cependant travailler sur ce sujet (avec notamment une étude en cours) et se rapprocher de villes, voisines ou pas, pour tirer profit de leurs retours d'expériences.

4.5.5.8.2. S'agissant des circulations et parkings

La commission d'enquête note que le facteur d'urgence est bien pris en considération par la maîtrise d'ouvrage et la nécessité de définir au PLUi les normes de stationnement dès à présent, quitte à y revenir lorsque les infrastructures telles que la ligne 15 Est du métro du Grand Paris seront sur le point d'aboutir.

La commission d'enquête s'interroge sur l'efficacité réelle de mesures incitatives pour dissuader les utilisateurs du domaine public comme moyen de stationnement de leur(s) véhicule(s). Elle observe que la topographie de certaines communes (telles le Pré-Saint-Gervais ou Romainville, qui sont évoquées par la maîtrise d'ouvrage) ne favorise pas, ou n'incite pas à l'usage du vélo et de surcroît au regard de l'âge des utilisateurs ou des périodes de l'année. Elle s'interroge également sur l'altruisme des citoyens prompt à renoncer à un comportement plutôt égoïste.

Elle reconnaît la pénurie d'espace nécessaire sur le Pré-Saint-Gervais pour pouvoir réaliser un grand parking.

La commission d'enquête note la bonne intention de rechercher une harmonisation des réglementations de stationnement et souhaite que soient retenues les solutions les plus simples et intégrant une multiplication relative des horodateurs

La commission d'enquête note avec satisfaction la prise en compte de la problématique

concernant le stationnement des vélos près des équipements collectifs, dans un délai raisonnable, et la recherche d'aides et de financements pour les équipements souhaités.

4.5.5.9. Sur les autres thèmes retenus par la commission d'enquête

4.5.5.9.1. S'agissant de la qualité des dossiers mis à l'enquête

La commission d'enquête a apprécié l'initiative prise par Est Ensemble de permettre au public de consulter le dossier largement en amont de l'enquête publique et partant, d'échanger ensuite, plus efficacement et sans perte de temps avec le commissaire enquêteur lors de ses permanences sans devoir « plonger » dans le dossier d'enquête.

Par ailleurs la commission d'enquête considère que la mise au point, en liaison avec les communes concernées, d'un outil informatique spécifique facilitant l'accès à l'information va dans le sens d'une plus grande transparence administrative et d'une meilleure efficacité à l'ère du numérique et à la généralisation d'internet au sein de chaque foyer, car 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.

4.5.5.9.2. S'agissant des risques divers : PPRN, PPRT, etc.

Compte tenu des risques importants concernant les mouvements de terrains dans cette partie du territoire francilien, la commission d'enquête déplore les retards pris et/ou les délais de réalisation annoncés.

Elle considère donc, comme Est Ensemble s'y engage, qu'il conviendra de mettre à jour et de compléter le dossier de ce PLUi sur les risques naturels et technologiques et comme une récente catastrophe vient de le démontrer il faudra que les populations concernées soient bien prévenues des risques encourus et des précautions à prendre, ce qui ne peut se faire que par les PPRMT annexés aux documents d'urbanisme dont ma mise à jour dépend des services de l'Etat.

4.5.5.9.3. S'agissant de la consommation des espaces naturels et agricoles

La commission d'enquête apprécie les objectifs ambitieux qu'Est Ensemble s'est fixé en termes d'absence de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, à savoir :

- 10m² d'espace vert par habitant
- Moins de 15 minutes de marche par habitant pour accéder à un espace vert.

Ces objectifs sont d'autant plus ambitieux qu'ils devront être corrélés à une augmentation de population découlant des prescriptions des documents d'urbanisme de niveau supérieur (SDRIF notamment) et qu'il conviendra donc non seulement de ne pas réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, mais également d'accroître ces mêmes espaces pour faire face aux besoins croissants découlant de ces accroissements de population.

Le Mode d'Occupation des Sols, qui est comme mentionné un document régulièrement mis à jour devrait permettre de suivre en temps réel si les objectifs fixés sont respectés et d'évaluer les nouveaux besoins nécessaires.

4.6. Avis sur le déroulement de l'enquête

A l'issue d'une enquête publique ayant duré 32 jours, il apparaît :

- Que la publicité par affichage a été faite dans les délais dans les 9 communes du territoire d'Est Ensemble ainsi qu'au siège de l'enquête et maintenue pendant toute

la durée de l'enquête ;

- Que les publications légales dans les journaux ont été faites dans 2 journaux paraissant dans le département de la Seine-Saint-Denis, plus de 15 jours avant le début de l'enquête et répétées dans ces mêmes journaux dans les 8 premiers jours de l'enquête ;
- Qu'un dossier papier **complet** relatif à ce projet de PLUI a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête dans les mairies des 9 communes membres d'Est Ensemble ainsi qu'au siège de l'enquête ;
- Que ce même dossier complet était consultable en ligne sous forme de fichiers électroniques téléchargeables sur deux sites internet dédiés ;
- Que dans les 9 communes d'Est Ensemble et au siège de l'enquête les pièces du dossier étaient également consultables sur un poste informatique ;
- Que des registres d'enquête papier étaient également mis à la disposition du public dans les mairies de chacune des 9 communes d'Est Ensemble et au siège de l'enquête ;
- Que le public pouvait rédiger ses observations sur les registres papier précités, les envoyer à l'adresse courriel mentionnée dans l'arrêté, les déposer sur le registre électronique mis en place pour cette enquête ou les expédier par courrier postal au président de la commission d'enquête ;
- Que les membres de la commission d'enquête ont pu tenir sans difficulté les 29 permanences prévues dans l'arrêté d'organisation de l'enquête ;
- Que la réunion publique prévue le 24 octobre 2019 dans l'arrêté d'organisation de l'enquête s'est déroulée sans incident et en présence d'une soixantaine de personnes ;
- Que tous les termes de l'arrêté du président de l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble ayant organisé cette enquête publique ont donc été respectés ;
- Que le public a moyennement participé à cette enquête puisque pour une population de plus de 408 000 habitants, seulement 200 observations ont été recueillies dans les registres papier mis à la disposition du public, par voie électronique et par courrier, à l'issue de l'enquête ;
- Qu'à la suite au procès-verbal de synthèse établi par la commission d'enquête, Est Ensemble a fourni un mémoire en réponse particulièrement détaillé ayant permis à la commission d'enquête de rédiger le présent rapport.

4.7. Conclusions de la commission sur le projet de PLUI d'Est Ensemble

La commission d'enquête :

Reconnait :

- Que cet Etablissement Public Territorial Est Ensemble est de constitution récente (1^{er} janvier 2016), mais qu'il succède à une communauté d'agglomération du même nom créée en 2010 et qui avait le même territoire ;
- Que la concertation menée sur un temps relativement limité (une année) a fait l'objet de très nombreuses rencontres et d'échanges approfondis ;

- Que les communes qui composent ce territoire avaient par ailleurs l'habitude de travailler ensemble, ce qui explique l'avis unanimement favorable donnée par chacune des communes membres, sous réserve des divers points ou remarques dont elles ont demandé la prise en compte ;

Considère :

- Que la prise en compte des points et remarques évoqués précédemment devrait être relativement aisée en dépassant les clivages habituels et pouvoir construire ensemble le territoire de demain ;
- Qu'il faudra cependant également tenir compte des particularités locales afin que chacune des communes constituant Est Ensemble puisse reconnaître dans ce projet de PLUI un développement adapté aux besoins et aux attentes de leurs concitoyens ;
- Que compte tenu parfois de l'importance de certains changements apparus par rapport aux contenus des documents qui existaient dans les documents d'urbanisme des 9 communes de ce territoire, il conviendra de réétudier certaines demandes d'évolution de zonage tout en assurant certes la préservation de la biodiversité et du cadre de vie naturel, mais en faisant preuve parfois de souplesse et en ne réduisant pas la constructibilité de certains secteurs qui disposaient auparavant de droits étendus en la matière.

Regrette :

- Que le projet d'une « forêt urbaine » porté par des habitants du Pré-Saint-Gervais ne puisse aboutir car cette création aurait été une expérience nouvelle, innovante et intéressante pour la requalification de friches industrielles ;
- Que ne soient pas généralisés les ajustements des espaces paysagers protégés limitant l'emprise au sol des constructions sur la partie restante ;
- Qu'Est Ensemble n'ait fourni qu'une réponse partielle à la question posée concernant les moyens légaux ou réglementaires empêchant que des locaux d'activités, créés dans le cadre d'une OAP ne puissent pas être transformés en logements par un permis de construire (PC) modificatif ultérieur.

Et, en conséquence, la commission d'enquête préconise pour ce projet les 21 recommandations suivantes :

(Les recommandations correspondent à des préconisations vivement souhaitées, la commission d'enquête demande donc qu'Est Ensemble les prenne en considération)

Recommandation 1 :

La commission d'enquête **recommande** que les ajouts dans le PLUI de nouveaux bâtiments, en complément de ceux déjà inscrits dans les volets patrimoniaux communaux adoptés, se limitent au niveau de protection « représentatif » sauf accord explicite du ou des propriétaires pour un niveau de protection supérieur.

Recommandation 2 :

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 partenaires dont les compétences sont unanimement reconnues (Conseil Départemental de Seine-Saint-Denis, Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de Seine-Saint-Denis, Architectes des Bâtiments de France, notamment...). Cet inventaire devra, par ailleurs, être le fruit d'une large concertation et les propriétaires devront avoir été informés de cette démarche.

Recommandation 3 :

La commission d'enquête **recommande** que la forme des fiches patrimoniales établies par commune ne fasse, comme proposé par Est-Ensemble, référence qu'aux classifications du PLUi, et que pour le classement du patrimoine dit « représentatif » les éléments intéressants justifiant la protection, soient donnés à titre purement informatif.

Recommandation 4 :

La commission d'enquête **recommande** qu'Est Ensemble veille expressément à ce que les dispositions du règlement, sous couvert d'édification de repères visuels, n'aboutissent pas le long du canal de l'Ourcq, à la multiplication de tours disparates sur un même espace.

Recommandation 5 :

La commission d'enquête **recommande**, ainsi que le propose Est Ensemble que les différentes chartes de l'arbre soient citées dans l'OAP « Patrimoine et paysages » et qu'elles soient versées au PLUi en tant qu'annexes informatives.

Recommandation 6 :

Afin de mieux respecter le principe de la logique ERC (éviter/réduire/compenser), la commission d'enquête **recommande**, comme proposé par Est Ensemble, d'intégrer au règlement le rappel des dispositions de l'article L.350-3 du code de l'environnement visant à protéger les allées et alignements d'arbres bordant les voies de communication et de réajuster la rédaction des règles concernant les arbres sur le territoire (au-delà des seuls arbres d'alignement),

Recommandation 7 :

Afin de clarifier la règle et pour éviter toute ambiguïté, la commission d'enquête **recommande**, ainsi que le propose le maître d'ouvrage, de réajuster la règle inscrite dans le projet de PLUi : « *les projets doivent être conformes au règlement, sauf en ce qui concerne les orientations dont le contenu est contraire à celui fixé par les dispositions réglementaires* », en indiquant clairement, dans chaque partie du règlement, les OAP sectorielles (et les citer) dérogeant à la règle générale inscrite dans le règlement/zonage, et en reportant également cette mention dans l'OAP concernée.

Recommandation 8 :

Les OAP dites « Thématiques », sans être contradictoires, peuvent être parfois difficilement applicables simultanément ; aussi la commission **recommande** de clarifier autant que faire se peut leur hiérarchisation.

Recommandation 9 :

Afin d'assurer le maintien des équilibres économiques des ZAC et la faisabilité des projets, et comme l'évoque le maître d'ouvrage, la commission d'enquête **recommande** de réajuster les dispositions inscrites dans les documents du PLUi dont certaines ambiguïtés pourraient poser problème.

Recommandation 10 :

Tout en renommant l'annexe de l'OAP « Environnement » en « Guide des bonnes pratiques environnementales et en le renvoyant aux annexes informatives comme proposé par le maître d'ouvrage, la commission d'enquête **recommande** également qu'à chaque évolution du PLUI ce nouveau guide soit évalué, amendé et complété, autant que nécessaire.

Recommandation 11 :

Si l'expertise juridique menée par le maître d'ouvrage démontrait la fragilité juridique de la mesure visant à interdire sur une même unité foncière (ou terrain) l'édification de plus d'une construction à destination de logement, la commission **recommande** de la retirer

du PLUi et d'examiner si les dispositions inscrites dans le PLUi ne répondent pas déjà à l'objectif recherché et/ou de réajuster le règlement avant adoption définitive.

Recommandation 12 :

S'agissant de la biodiversité et comme s'y est engagé Est Ensemble, la commission d'enquête **recommande** que le rapport de présentation soit complété en tenant compte notamment des remarques formulées sur ce sujet par les Personnes Publiques Associées.

Recommandation 13 :

Concernant les espaces boisés, la commission d'enquête **recommande**, que le PLUi, privilégie le choix de les classer en Espaces Paysagers Protégés boisés (EPP) plutôt qu'en Espaces Boisés Classés (EBC), car ces derniers ne semblent pas adaptés aux caractéristiques des espaces boisés actuels sur le territoire de l'EPT pour deux raisons auxquelles la commission d'enquête adhère :

- Les EPP en qualité d'espaces boisés urbains, jouent un rôle social essentiel (lieux de promenade notamment) ;
- Ce sont les communes qui accordent au cas par cas les demandes d'autorisation préalables de défrichements (lesquels sont strictement interdits dans les EBC) ou de coupes et/ou d'abattages d'arbres.

Recommandation 14 :

La commission d'enquête **recommande** à Est Ensemble :

- De participer activement avec ses communes membres à l'amélioration des transports routiers et ferrés en complément des autres collectivités ou acteurs chargés de réaliser les grands projets structurants attendus ;
- D'offrir, compte tenu de l'insuffisance actuelle des moyens collectifs de déplacement, un maillage pertinent, complétant le réseau de bus actuel, par des navettes communales et inter communales, privilégiant le mode électrique ;
- D'encourager le co-voiturage par des incitations appropriées ;
- De coordonner et de sécuriser les différentes actions menées par les communes membres en faveur des mobilités actives individuelles (piétons, cycles, trottinettes et/ou autres moyens se développant actuellement) ;
- D'ajouter à la représentation des aménagements cyclables (Rapport de présentation 2.2 page 202) une carte des cheminements pédestres, actuels et envisagés.

Recommandation 15 :

Même si Est Ensemble ne possède pas en propre la compétence « aménagement des espaces publics et des voiries », la commission d'enquête **recommande** qu'Est Ensemble participe activement au développement de l'usage du vélo et l'encourage à étudier tous les moyens visant au déploiement de stationnements vélos adaptés non seulement sur les lieux d'équipements structurants (gares) mais également à proximité de tous les espaces de rassemblements collectifs (cinémas, piscines, médiathèques, etc...)

Recommandation 16 :

Les PPRMT étant des documents annexés aux PLU et PLUi et s'imposant à eux, et compte tenu des risques spécifiques existant sur certaines parties de son territoire, il conviendra qu'Est Ensemble **demande** que la préfecture de Seine-Saint-Denis finalise dans les meilleurs délais les deux PPRMT en cours d'élaboration pour le département.

Recommandation 17 :

Compte tenu des objectifs ambitieux qu'Est Ensemble s'est fixés : 10 m² d'espaces verts par habitant à moins de 15 mn de marche et compte tenu de l'accroissement de

population lié à la construction sur 15 ans de 2800 logements par an (Contrat de Développement Territorial – CDT – signé en février 2014 par Est Ensemble), il sera indispensable non seulement de **préserv**er les espaces verts existants mais également de les **étendre** voire d'en créer pour répondre aux objectifs fixés. Par ailleurs Est Ensemble devra s'engager à **évaluer** périodiquement si les objectifs fixés sont respectés.

Recommandation 18 :

La commission d'enquête **recommande** à Est Ensemble de vérifier que les motifs ayant justifié des réponses positives aux changements de zonage sollicités ne s'appliquent pas à d'autres cas similaires (mais non signalés par les intervenants à cette enquête) ; si de telles situations étaient repérées, il conviendrait d'y apporter les mêmes modifications.

Recommandation 19 :

Ayant relevé que le maître d'ouvrage, dans ses réponses aux observations du public, se proposait de revoir certains points, tels que l'amélioration de la présentation des tableaux de destination des sols et des schémas du règlement écrit, et la reprise des plans de zonage pour un repérage plus aisé des différentes zones ; la commission d'enquête lui **recommande** de mettre en œuvre ces mesures, qui permettront d'améliorer la clarté et la lisibilité de ces documents à caractère réglementaire.

Recommandation 20 :

La commission d'enquête **recommande** que le fascicule élaboré par Est Ensemble pour l'enquête publique, intitulé « Système d'indices », présentant et explicitant le système mis en œuvre dans le règlement écrit et constituant un outil pratique pour en faciliter la lecture, soit annexé au dit règlement.

Recommandation 21 :

La commission d'enquête considère que la position d'EST Ensemble en accord avec la commune de Romainville relative à la possibilité de densification en cas de projet commun « Arcade et propriétaires mitoyens » n'est pas bloquée à condition de ne pas déroger aux règles de zonage du PLUi sur les parcelles concernées.

La commission d'enquête a conscience de l'intérêt qu'il y a de conserver et de préserver la richesse du tissu pavillonnaire et en particulier de la nécessité de garantir des espaces paysagers protecteurs de l'environnement.

Elle considère cependant qu'il est utile d'examiner au niveau du territoire de l'EPT (à l'aune du cas d'espèce précité), si les orientations du SDRIF, en particulier la potentialité d'accentuer le développement de l'habitat collectif et social dans un rayon de ;

- 1000 m pour une gare ferroviaire existante ou à venir ou une station de métro ;
- 500 m pour une station de transport collectif en site propre (Tram - Tzen).

pourront être garanties compte tenu des règlements des zones proches des gares tel qu'ils sont définis dans le PLUi.

EN CONCLUSION, la commission d'enquête, à L'UNANIMITE, donne un AVIS FAVORABLE au projet de **Plan Local d'Urbanisme intercommunal** (valant zonages « assainissement » et « eaux pluviales ») présenté par l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble sous les 2 réserves suivantes :

RESERVES :

(Si les réserves ne sont pas levées par Est Ensemble, l'avis est réputé défavorable).

Réserve 1 :

La commission d'enquête ne souhaite pas que le volet patrimonial de la commune de Romainville dans sa version présentée à l'enquête publique soit adopté, mais préconise d'inclure pour Romainville un volet patrimonial uniquement constitué par la liste des bâtiments définie par la commune et revisitée par Est Ensemble, associée au seul niveau

de protection « représentatif » quel que soit leur niveau de protection actuellement proposé.

Réserve 2 :

Les principes de numérotation des emplacements réservés, tels qu'ils figurent sur les documents graphiques et dans le tableau général (document 6.15) n'apparaissent pas clairement, plusieurs emplacements pouvant être désignés par la même référence (par exemple, ERC1) ; de plus le passage à une logique intercommunale ne transparaît pas dans cette numérotation. La commission d'enquête demande donc expressément que la numérotation des emplacements réservés soit revue, pour davantage de clarté dans le repérage, et une meilleure prise en compte du passage en PLUi.

A Nogent sur Marne le 30 décembre 2019

La commission d'enquête

Jean Pierre CHAULET : président



Jean-François BIECHLER : membre



Jacky HAZAN : membre



Brigitte BOURDONCLE : membre



Jean-Luc COLIN : membre

