

ENQUÊTE PUBLIQUE

JANVIER – FEVRIER 2024

RAPPORT

**Modification N°4 du PLUI
de l'Établissement Public Territorial
« Plaine Commune »**



Aubervilliers | La Courneuve | Épinay-sur-Seine
L'Île-Saint-Denis | Pierrefitte-sur-Seine | Saint-Ouen-sur-Seine
Saint-Denis | Stains | Villetaneuse

Commissaire enquêteur : M. Bertrand CHANTALAT

SOMMAIRE

| | |
|---|-----------|
| ABREVIATIONS/ACRONYMES | 4 |
| RAPPORT D'ENQUÊTE | 5 |
| 1. GENERALITES..... | 5 |
| 1.1. Objet de l'enquête | 5 |
| 1.2. Cadre juridique | 5 |
| 1.2.1. Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) | 5 |
| 1.2.2. Code de L'Urbanisme..... | 5 |
| 1.3. Maître d'ouvrage | 8 |
| 1.4. Nature et caractéristiques du projet | 9 |
| 1.5. Décision au cas par cas de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe IDF) | 9 |
| 1.6. Prise en compte des documents « cadre », des schémas et des règlements en vigueur | 10 |
| 1.7. Composition du dossier mis à la disposition du public | 10 |
| 2. L'ENQUETE PUBLIQUE | 12 |
| 2.1. Désignation du commissaire enquêteur | 12 |
| 2.2. Préparation, organisation et déroulement de l'enquête | 12 |
| 2.2.1. Réunions avec l'Autorité Organisatrice de l'Enquête, également Maître d'Ouvrage (Plaine Commune)..... | 12 |
| 2.2.2. Organisation de l'enquête | 13 |
| 2.2.2.1. <i>Durée de l'enquête publique</i> | 13 |
| 2.2.2.2. <i>Autorité organisatrice de l'enquête</i> | 13 |
| 2.2.2.3. <i>Lieux d'enquête</i> | 14 |
| 2.2.2.4. <i>Recueil des observations et propositions du public - Permanences du commissaire enquêteur</i> | 15 |
| 2.2.2.5. <i>Voie dématérialisée</i> | 16 |
| 2.2.3. Publicité de l'arrêté d'enquête | 16 |
| 2.2.4. Déroulement de l'enquête et incidents éventuels relevés..... | 16 |
| 2.2.4.1. <i>Déroulement de l'enquête par voie dématérialisée</i> | 16 |
| 2.2.4.2. <i>Déroulement des permanences</i> | 17 |
| 2.2.4.3. <i>Incidents éventuels relevés</i> | 25 |
| 2.2.5. Clôture de l'enquête et transfert des registres d'enquête | 25 |
| 2.3. Notification du procès-verbal de synthèse dressé par le commissaire enquêteur au maître d'ouvrage et réponse de ce dernier | 26 |
| 3. ANALYSE DES OBSERVATIONS REÇUES, QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ET REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE 27 | |
| 3.1. Observations du public | 27 |
| 3.1.1. Lisibilité du dossier - Confusion avec la prochaine révision du PLUI..... | 27 |
| 3.1.2. Traitement des Espaces Verts à Protéger (EVP)..... | 34 |
| 3.1.3. Traitement des quartiers pavillonnaires | 36 |
| 3.1.4. Remarques du SYCTOM et de la Ville de Paris | 40 |
| 3.1.5. Remarques de la Société ADOMA..... | 44 |
| 3.1.6. Remarques de la Société de la Tour Eiffel et de la Commune d'Aubervilliers | 45 |
| 3.1.7. Remarques de l'établissement Plaine Commune Développement | 46 |
| 3.1.8. Autres remarques et questions du public..... | 48 |
| 3.2. Remarques et questions émises par les Personnes Publiques Associées | 64 |
| 3.2.1. Deux remarques émanent de la Préfecture de Seine Saint-Denis et plus particulièrement de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement, de l'Aménagement et des Transports d'Ile-de-France – Unité Départementale de Seine-Saint-Denis..... | 64 |
| 3.2.2. Remarque de l'EPT « Est-Ensemble »..... | 70 |
| 3.2.3. Remarque de la Métropole du Grand Paris | 71 |

| | | |
|--------|--|----|
| 3.2.4. | Remarque de RTE – Réseau de Transport d'Electricité | 71 |
| 3.2.5. | Remarque du SEDIF | 76 |
| 3.2.6. | Remarque de la Société des Grands Projets (SGP) - anciennement Société du Grand Paris) | 77 |
| 3.2.7. | Remarque de la Ville de Stains | 79 |
| 3.3. | Remarques et questions complémentaires du commissaire enquêteur | 80 |
| 3.3.1. | Sujet 1 : Publicité de l'enquête par les communes | 80 |
| 3.3.2. | Sujet 2 : Résilience du territoire de Plaine Commune face au dérèglement climatique | 80 |

ABREVIATIONS/ACRONYMES

Abréviations/Acronymes

EPT : Établissement Public Territorial.

MRAe : Mission Régionale d’Autorité environnementale.

MO : Maître d’Ouvrage.

NPNRU : Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain.

OAP : Orientation d’Aménagement et de Programmation.

PADD : Projet d’Aménagement et de Développement Durable.

PAGD : Plan d’Aménagement et de Gestion Durable.

PAPAG : Périmètre d’Attente de Projet d’Aménagement Global.

PLU : Plan Local d’Urbanisme.

PLUI : Plan Local d’Urbanisme intercommunal.

PPA : Personnes Publiques Associées.

RAPPORT D'ENQUÊTE

1. Généralités

1.1. Objet de l'enquête

Demande formulée par l'Établissement Public Territorial (EPT) « Plaine Commune » (Maître d'Ouvrage) en vue de la modification N°4 de son PLUI.

L'EPT « Plaine Commune » est, pour cette enquête, également l'Autorité Organisatrice de l'Enquête (AOE).

A l'issue de l'enquête publique, la modification N°4 du PLUI, éventuellement modifiée en fonction des observations du public et de l'avis du commissaire enquêteur, devra être adoptée par l'organe délibératif du territoire (Conseil territorial). Après cette adoption, le PLUI ainsi modifié deviendra alors opposable.

1.2. Cadre juridique

1.2.1. Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT)

L'article L 5219-5 Il dispose que « *L'établissement public territorial élabore de plein droit, en lieu et place des communes membres, un plan local d'urbanisme intercommunal, dans les conditions prévues aux articles L. 134-1 à L. 134-9 du code de l'urbanisme.* »

1.2.2. Code de L'Urbanisme

Les articles L 134-1 à 134-9 indiquent :

- « *L134-1 : Le projet d'aménagement stratégique du schéma de cohérence territoriale tient lieu de projet métropolitain, au sens de l'article L. 5219-1 du code général des collectivités territoriales.*

Il comporte, en annexe, un diagnostic général, social, économique et environnemental du territoire métropolitain, des orientations stratégiques pour le développement de la métropole ainsi que des domaines d'intervention prioritaires.

Les annexes du schéma de cohérence territoriale de la métropole du Grand Paris comprennent également un cahier de recommandations pour l'élaboration des plans locaux d'urbanisme intercommunaux portant sur la présentation du règlement, l'identification des catégories de zonage, les règles d'urbanisme et les documents graphiques.

Le plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement est compatible avec le schéma de cohérence territoriale.

Les établissements publics territoriaux sont associés, dans les conditions prévues aux articles L. 132-7 et L. 132-8 du présent code, à l'élaboration du schéma de cohérence territoriale de la métropole du Grand Paris.

Conformément à l'article 7 de l'ordonnance n° 2020-744 du 17 juin 2020, ces dispositions entrent en vigueur le 1er avril 2021.

Conformément à l'article 7 de l'ordonnance n° 2020-745 du 17 juin 2020, ces dispositions sont applicables aux schémas de cohérence territoriale, aux plans locaux d'urbanisme, aux documents en tenant lieu et aux cartes communales dont l'élaboration ou la révision est engagée à compter du 1er avril 2021.

- *L134-2 : Les établissements publics territoriaux mentionnés à l'article L. 5219-2 du code général des collectivités territoriales élaborent un plan local d'urbanisme intercommunal, couvrant l'intégralité de leur territoire, dans les conditions prévues aux chapitres I à III du titre III et au titre V, sous réserve de la présente section. Le conseil de la métropole du Grand Paris est associé à la procédure d'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal des établissements publics territoriaux, dans les conditions prévues aux articles L. 132-7 et L. 132-8. Les plans locaux d'urbanisme intercommunaux ne peuvent pas tenir lieu de programme local de l'habitat, au sens de l'article L. 151-44.*
- *L134-3 : Les plans locaux d'urbanisme intercommunaux sont compatibles avec le schéma de cohérence territoriale élaboré par la métropole du Grand Paris et le plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement.*
- *L134-4 : Le conseil de territoire arrête les modalités de la collaboration avec les communes concernées, après avoir réuni l'ensemble des maires de ces communes.*
- *L134-5 : Le plan local d'urbanisme intercommunal peut comporter des plans de secteur qui couvrent chacun l'intégralité du territoire d'une ou de plusieurs communes membres de l'établissement public territorial et qui précisent les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que le règlement spécifiques à ce secteur. Une ou plusieurs communes membres d'un établissement public territorial peuvent demander à être couvertes par un plan de secteur. Après un débat au sein du conseil de territoire, l'établissement délibère sur l'opportunité d'élaborer ce plan.*
- *L134-6 : Le projet de plan local d'urbanisme intercommunal arrêté par le conseil de territoire est transmis, pour avis, au conseil de la métropole du Grand Paris.*
- *L134-7 : Le conseil de territoire soumet, pour avis, aux communes du territoire le projet de plan local d'urbanisme arrêté. Lorsqu'une commune d'un territoire de la métropole émet un avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation ou sur les dispositions du règlement du projet de plan local d'urbanisme intercommunal arrêté qui la concernent directement, le conseil de territoire délibère à nouveau et arrête le projet de plan local d'urbanisme intercommunal concerné à la majorité des deux tiers des suffrages exprimés.*
- *L134-8 : A l'issue de l'enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, les avis joints au dossier, les observations du public et le rapport du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête sont présentés par le conseil de territoire aux maires des communes concernées.*

- *L134-9 : Le conseil de territoire peut décider, après accord de la commune concernée, d'achever toute procédure d'élaboration ou d'évolution d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu engagée avant la date de sa création et encore en cours à cette même date. »*

Les articles L 153-36 à 153-41 indiquent quant à eux :

- *« L 153-36 : Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.*
- *L 153-37 : La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.*
- *L 153-38 : Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.*
- *L 153-39 : Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié. Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.*
- *L 153-40 : Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.*
- *L 153-40-1 : A la demande de la commune ou du groupement de communes compétent, lors de la notification du projet de modification dans les conditions prévues à l'article L. 153-40, le représentant de l'Etat lui adresse, s'il y a lieu, sa position en ce qui concerne :*
 - *1° Le cas échéant, la sincérité de l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers réalisée au titre du diagnostic du rapport de présentation prévu à l'article L. 151-4 ;*
 - *2° Le cas échéant, la cohérence avec le diagnostic mentionné au 1° du présent article des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain*

contenus dans le projet d'aménagement et de développement durables en application de l'article L. 151-5.

- *L 153-41 : Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*
 - *1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
 - *2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
 - *3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
 - *4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »*

1.3. Maître d'ouvrage

L'EPT « Plaine Commune » est une intercommunalité qui regroupe, au nord de la capitale, neuf villes de Seine-Saint-Denis : Aubervilliers, La Courneuve, Epinay-sur-Seine, L'Île-Saint-Denis, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Ouen-sur-Seine, Saint-Denis, Stains et Villetaneuse, figurées sur la carte ci-dessous.



Né le 1er janvier 2016, Plaine Commune forme l'un des 12 territoires autour desquels s'articule la Métropole du Grand Paris créée par la loi NOTRe du

7 août 2015 (Loi portant sur la Nouvelle Organisation Territoriale de la République) et la loi MAPTAM du 27 janvier 2014 (Loi sur la Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d’Affirmation des Métropoles). Son statut juridique est celui d’Établissement Public Territorial (EPT).

Le territoire de Plaine Commune se déploie à la limite nord de Paris, en Seine-Saint-Denis, avec une population riche d'une très grande diversité, une forte activité économique, un réseau de transports dense, d'importantes voies d'eau (la Seine, le Canal St-Denis) et deux parcs départementaux.

Le territoire, dont la surface correspond à la moitié de celle de Paris, comprend 450 000 habitants et héberge 207 000 emplois. Il présente aussi un taux de chômage élevé et une population parmi les plus précaires du pays.

Plaine Commune, c'est aussi la population la plus jeune de l'Île-de-France, deux universités (45 000 étudiants), ainsi que le Campus Condorcet.

Depuis la fin des années 90, le territoire est en plein renouvellement, sur un plan économique, urbain (mobilité comprise), social, culturel et environnemental.

Au titre de sa compétence Sur le Plan Local d’Urbanisme Intercommunal, il assure les responsabilités de Maître d’Ouvrage dans ce projet. Son siège social est situé à Saint Denis, au 21, avenue Jules RIMET.

Les principaux contacts à l'EPT, pour ce dossier, sont Madame Eva CORDESSE, secondée par Madame Albane SUQUET et Monsieur Jefferson RANSON, au sein de la Direction de l’Urbanisme Réglementaire.

1.4. Nature et caractéristiques du projet

La modification n°4 du PLUI de Plaine Commune, objet de cette procédure, vise à apporter les évolutions nécessaires à la poursuite des objectifs du PADD et au développement des projets urbains, notamment dans les NPNRU ainsi qu'à clarifier la rédaction de certaines règles et à corriger des erreurs matérielles.

Les grandes évolutions du PLUI seront, quant à elles, prises en compte dans la révision n°1 prescrite par le Conseil de Territoire de l'EPT le 14 février 2023. Cette révision fera l'objet d'une procédure ultérieure et distincte du présent projet.

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

La MRAe a été consultée par l'EPT préalablement au lancement de l'enquête et a émis deux avis successifs :

- Avis MRAE N° 2023-053 du 25/05/2023
- Avis MRAE N° 2023-109 du 06/09/2023

Ces deux avis ont permis au maître d'ouvrage d'ajuster son projet et d'en ôter les éléments qui auraient nécessité une évaluation environnementale.

Au vu de l'ensemble de ces éléments, la modification N°4 du PLUI telle que projetée n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de la directive européenne N°2001/42/CE du 27/06/2001 et n'est par conséquent pas soumise à évaluation environnementale.

1.6. Prise en compte des documents « cadre », des schémas et des règlements en vigueur

Le PLUI est articulé avec d'autres dispositions :

- Règlement national d'urbanisme (RNU)
- Servitudes d'utilité publique (SUP)
- Plan de prévention des risques d'inondation (PPRI)
- Règlements sur les nuisances sonores
- Textes sur les risques technologiques (autres que les servitudes d'utilité publique)
- Respect des sites NATURA 2000
- Règlement sanitaire départemental

1.7. Composition du dossier mis à la disposition du public

Le dossier a été mis à la disposition du public, au siège de l'enquête soit dans les locaux administratifs de l'EPT « Plaine Commune » et dans les 9 communes du territoire (Aubervilliers, La Courneuve, Epinay-sur-Seine, L'Île-Saint-Denis, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Ouen-sur-Seine, Saint-Denis, Stains et Villetaneuse) désignées comme lieux d'enquête, mais également sur le site internet dédié <https://www.registre-numerique.fr/modification4-PLUI-plaine-commune>.

Il se compose des documents suivants :

- Arrêté prescrivant la modification n°4 du PLUI
- Avis de la MRAe n° AKIF-2023-053 du 25 mai 2023 concluant à la dispense partielle d'évaluation environnementale de la modification n°4 du PLUI après examen au cas par cas,
- Avis de la MRAe n° AKIF-2023-109 du 6 septembre 2023 concluant à la dispense partielle d'évaluation environnementale de la modification n°4 du PLUI après examen au cas par cas,
- Arrêté modifiant l'arrêté prescrivant la modification n°4 du PLUI
- Délibération portant décision de ne pas réaliser d'évaluation environnementale dans le cadre de la modification n°4 du PLUI
- Courriers de notification aux personnes publiques associées
- Avis des personnes publiques associées
- Courrier de demande de désignation d'un commissaire enquêteur
- Décision du TA de Montreuil de désignation d'un commissaire enquêteur
- Arrêté d'ouverture d'enquête publique de la modification n°4 du PLUI
- Avis d'enquête publique
- Publicité de l'avis d'enquête publique dans les journaux « Le Parisien » et « Libération »

- Parution des Avis d'enquête sur les sites internet de l'EPT et de ses 9 communes
- Affichage des Avis d'enquête réalisés au siège de l'EPT, dans les mairies, au Service Territorial de l'Urbanisme Réglementaire Nord et dans la ZAC des Docks de Saint-Ouen
- NOTICE incluant :
 - Notice explicative
 - Carte des modifications
- REGLEMENT ECRIT incluant :
 - Règlement écrit partie 1 : définitions et dispositions générales
 - Règlement écrit partie 2 : règlement des zones
 - Règlements des zones UP – zones de projet :
 - Règlement zone UP - Zones de projet intercommunales (ZAC des Tartres)
 - Règlement zone UP - Aubervilliers
 - Règlement zone UP - Épinay-sur-Seine
 - Règlement zone UP - L'Île-Saint-Denis
 - Règlement zone UP - La Courneuve
 - Règlement zone UP - Pierrefitte-sur-Seine
 - Règlement zone UP - Saint-Denis
 - Règlement zone UP - Saint-Ouen-sur-Seine
 - Règlement zone UP – Stains
 - Règlement zone UP – Villetaneuse
 - Règlement écrit partie 4 : Listes des emplacements réservés, servitudes de localisation et périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)
- REGLEMENT GRAPHIQUE Avant et Après modifications :
 - Plan de zonage de synthèse
 - Plan de zonage détaillé – Aubervilliers
 - Plan de zonage détaillé - Épinay-sur-Seine
 - Plan de zonage détaillé - L'Île-Saint-Denis
 - Plan de zonage détaillé - La Courneuve (nord)
 - Plan de zonage détaillé - La Courneuve (sud)
 - Plan de zonage détaillé - Pierrefitte-sur-Seine
 - Plan de zonage détaillé - Saint-Denis (nord)
 - Plan de zonage détaillé - Saint-Denis (sud)
 - Plan de zonage détaillé - Saint-Ouen-sur-Seine

- Plan de zonage détaillé – Stains
- Plan de zonage détaillé – Villetaneuse
- Plan des secteurs de servitude de taille minimale des logements
- OAP :
 - OAP n°11 - La Courneuve – Six Routes – Schramm
 - OAP n°18 - Pierrefitte-sur-Seine – Jules Vallès
 - OAP n°22 - Saint-Denis – Pleyel
 - OAP n°27 - Saint-Ouen-sur-Seine – Docks de Saint-Ouen

2. L'enquête publique

2.1. Désignation du commissaire enquêteur

Par lettre du 14 novembre 2023, le président de l'EPT « Plaine Commune » demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la modification N°4 du PLUI du territoire.

Par décision n° E23000021/93 du 28 novembre 2023, le premier vice-président du tribunal administratif de Montreuil a désigné M. Bertrand CHANTALAT commissaire enquêteur et M. Jean-Paul MONAURY commissaire enquêteur suppléant.

2.2. Préparation, organisation et déroulement de l'enquête

2.2.1. Réunions avec l'Autorité Organisatrice de l'Enquête, également Maître d'Ouvrage (Plaine Commune)

Réunion du mardi 5 décembre 2023

Une première réunion de travail a été organisée au siège administratif de l'EPT « Plaine Commune », avenue Jules RIMET à Saint-Denis.

Le commissaire enquêteur et son suppléant ont rencontré à cette occasion leurs interlocuteurs de l'EPT :

- Madame CORDESSE, responsable de la Mission Ressources et Appui juridique, secondée par :
 - Madame Albane SUQUET,
 - Monsieur Jefferson RANSON.

Cette réunion avait pour objet de présenter le projet, son contexte et son historique, et de définir les modalités pratiques de l'enquête publique.

- Le siège de l'enquête a été fixé au siège administratif de l'EPT « Plaine Commune » - 21, avenue Jules RIMET à Saint-Denis ;
- Onze lieux d'enquête ont été définis, (un par commune du territoire, plus un au Service Territorial de l'Urbanisme Réglementaire de Pierrefitte-sur-Seine et un au siège de l'EPT à Saint-Denis) ;
- Les lieux de permanences du commissaire enquêteur ont été définis au siège de l'EPT et en mairies de Saint-Ouen-sur-Seine, Stains, La Courneuve et Epinay-sur-Seine ;

- En application du Code de l'Environnement, une tablette informatique sera mise à la disposition du public dans les lieux d'enquête ;
- L'Autorité Organisatrice prendra un prestataire pour cette enquête (Publilégal) ;
- Concernant la publicité de l'enquête, il a été décidé que l'avis d'enquête serait publié sur le site internet de l'Autorité Organisatrice (<https://plainecommune.fr>) ainsi que sur les sites internet des 9 communes de l'EPT.

Réunion du mardi 19 décembre 2023

Une deuxième réunion de travail a été organisée au siège administratif de l'EPT « Plaine Commune », afin que le commissaire enquêteur puisse signer et parapher les onze registres d'enquête et les remettre au Maître d'Ouvrage, organisateur de l'enquête.

Le commissaire enquêteur a également pu récupérer à cette occasion des impressions des plans de chaque commune au format A0 afin d'en faciliter la lisibilité.

Autres opérations préalables

Diffusion des dossiers d'enquête version papier : Les dossiers d'enquête « papier » ont été reprographiés et diffusés dans tous les lieux d'enquête courant janvier 2024.

Mise en ligne des dossiers et des registres d'enquête au format électronique : Publilégal a fait le nécessaire pour la création du site internet et a également bien adressé en temps et heure les liens et mots de passe utiles au commissaire enquêteur pour lui permettre d'accéder au site de gestion du registre dématérialisé.

2.2.2. Organisation de l'enquête

Conformément aux dispositions des articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants du code de l'environnement, l'arrêté N°23/248 du 18 décembre 2023 du président de l'EPT « Plaine Commune » ordonne l'ouverture d'une enquête publique portant sur la modification N°4 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de l'EPT « Plaine Commune ». Cet arrêté précise les points suivants :

2.2.2.1. Durée de l'enquête publique

L'enquête publique se déroulera du mardi 23 janvier au jeudi 29 février 2024 inclus, soit pendant 38 jours consécutifs.

2.2.2.2. Autorité organisatrice de l'enquête

L'autorité responsable de cette procédure est l'EPT « Plaine Commune », représenté par son Président, Monsieur Mathieu HANOTIN.

Cette enquête est préalable à l'approbation de la modification N°4 du PLUI, éventuellement modifiée à la suite des conclusions de l'enquête publique, sur lesquelles le Conseil de territoire sera amené à délibérer.

Le siège de l'enquête est fixé dans les bureaux administratifs de Plaine Commune, avenue Jules RIMET à Saint-Denis.

2.2.2.3. Lieux d'enquête

Pendant toute la durée de l'enquête, un dossier en format papier, comprenant les documents figurant au sommaire du § 1.7 et un registre d'enquête coté et paraphé par le commissaire enquêteur public seront déposés dans les locaux du territoire, siège de l'enquête, et dans les mairies du territoire désignées comme lieux d'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture au public. Les adresses ainsi que les horaires d'ouverture sont mentionnés ci-dessous :

PLAINE COMMUNE

Bureaux administratifs de Plaine Commune – 21, avenue Jules RIMET – Saint-Denis – Du lundi au vendredi : de 9h à 12h00 et de 13h30 à 17h30

AUBERVILLIERS

Direction de l'Urbanisme – 120bis, rue Henri BARBUSSE – 93300 AUBERVILLIERS – Les lundi, mardi, jeudi et vendredi de 8h45 à 12h30 et de 13h15 à 17h et le mercredi de 9h à 12h30 et de 13h15 à 17h.

Hôtel de Ville – 2, rue de la Commune de Paris – 93300 AUBERVILLIERS – le samedi de 8h30 à 12h30.

EPINAY-SUR-SEINE

Hôtel de Ville – 1-3, rue Quétigny – 93800 EPINAY-SUR-SEINE - Les lundi, mercredi, jeudi et vendredi de 8h30 à 12h et de 13h15 à 17h30, le mardi de 9h15 à 12h et de 13h15 à 17h30 et le samedi de 9h à 12h.

LA COURNEUVE

Pôle administratif Mécano – 58, avenue Gabriel PERI / 3, mail de l'égalité – 93120 LA COURNEUVE - les lundi, mercredi, jeudi et vendredi de 8h45 à 12h et de 13h30 à 16h45 au Service Territorial de l'Urbanisme Réglementaire et le samedi de 8h30 à 12h à l'accueil du Pôle Administratif Mécano.

L'ILE-SAINT-DENIS

Hôtel de Ville provisoire – 2bis, quai de la Marine - 93450 L'ILE SAINT-DENIS – du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30 et le samedi de 9h à 12h.

Service Territorial de l'Urbanisme Réglementaire - Secteur Nord

1-3 rue d'Amiens – 93380 PIERREFITTE-SUR-SEINE - du lundi au vendredi de 8h30 à 12h.

PIERREFITTE-SUR-SEINE

Hôtel de Ville - 2, place de la Libération - 93380 PIERREFITTE-SUR-SEINE - le lundi, mardi, mercredi et vendredi de 8h30 à 11h45 et de 13h30 à 17h15, le jeudi de 13h30 à 17h15 et le samedi de 8h30 à 11h45.

STAINS

Hôtel de Ville - 6 avenue Paul Vaillant-Couturier - 93240 STAINS - les lundi, mercredi, jeudi et vendredi de 8h45 à 12h15 et de 13h30 à 17h15, le mardi de 13h30 à 17h15 et le samedi de 8h45 à 11h45.

VILLETANEUSE

Hôtel de Ville - 1 Place de l'Hôtel de Ville, 93430 VILLETANEUSE - les lundi, mardi, mercredi et vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h, le jeudi de 13h30 à 17h et le samedi de 9h à 12h.

SAINT-DENIS

Service Territorial de l'Urbanisme Réglementaire - Immeuble Saint-Jean - 6 rue de Strasbourg (2ème étage, bureau d'accueil) 93200 SAINT-DENIS - les lundi,

mardi, mercredi et vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h et le jeudi de 8h30 à 12h00.

Hôtel de Ville - Place Victor Hugo - 93200 SAINT-DENIS - le samedi de 8h30 à 12h.

SAINT-OUEN-SUR-SEINE

Centre Administratif Fernand Lefort - 6 place de la république - 93400 SAINT-OUEN-SUR-SEINE - du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30 au 3ème étage et le samedi de 9h à 11h30 au rez-de-chaussée.

2.2.2.4. Recueil des observations et propositions du public - Permanences du commissaire enquêteur

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations durant l'enquête :

- sur les registres d'enquête disponibles aux adresses, jours et horaires mentionnés ci-dessus ;
- ou les adresser par écrit à l'adresse suivante : Le commissaire enquêteur – Enquête publique de la modification n°4 du PLUI / Etablissement Public Territorial Plaine Commune – 21 avenue Jules Rimet – 93218 SAINT-DENIS CEDEX ;
- ou les adresser par mail à l'adresse suivante : modification4-PLUI-plaine-commune@mail.registre-numerique.fr ; ce avant la clôture de l'enquête.

Des tablettes numériques seront également mises à disposition du public au siège de l'EPT « Plaine Commune », dans chacune des 9 communes membres et au Service Territorial de l'Urbanisme Règlementaire – Secteur Nord, sur lesquelles le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations. Ces tablettes numériques seront disponibles à compter du 23/01/2024 à 9h00 et jusqu'au 29/02/2024 à 17h00 inclus dans les lieux et aux jours et horaires listés ci-dessus.

Le commissaire enquêteur recevra au siège de Plaine Commune (siège de l'enquête) ainsi qu'en mairies de Stains, de La Courneuve, de Saint-Ouen-sur-Seine et d'Epina-sur-Seine aux jours et heures suivants :

- Siège de l'EPT « Plaine Commune » : 21 avenue Jules Rimet – 93200 SAINT-DENIS, le mardi 23 janvier 2024 de 9h00 à 12h00 – Salle Les Tartres 3ème étage ;
- Ville de La Courneuve : Service Territorial de l'Urbanisme Règlementaire - Pôle administratif Mécano - 58 avenue Gabriel Péri / 3 mail de l'Egalité - 93120 LA COURNEUVE, le mercredi 31 janvier 2024 de 14h00 à 17h00 - bureau 1.15 - 1er étage ;
- Ville de Stains : Hôtel de Ville - 6 avenue Paul Vaillant-Couturier - 93240 STAINS, le samedi 3 février 2024 de 9h00 à 12h00 – Salle des Commissions ;
- Ville de Saint-Ouen-sur-Seine :: Centre Administratif Fernand Lefort - 6 place de la république - 93400 SAINT-OUEN-SUR-SEINE, le samedi 17 février 2024 de 8h30 à 11h30 – Salon du gouverneur rez-de-chaussée ;
- Ville d'Epina-sur-Seine : Hôtel de Ville - 1-3 rue Quétigny - 93800 EPINAY-SUR-SEINE, le mercredi 21 février 2024 de 14h00 à 17h00 – Salle du Conseil Municipal ;

- Siège de l'EPT « Plaine Commune » : 21 avenue Jules Rimet – 93200 SAINT-DENIS, le jeudi 29 février 2024 de 14h00 à 17h00 – Salle de L'Ile 3ème étage.

2.2.2.5. Voie dématérialisée

Le registre dématérialisé d'enquête publique ainsi que l'intégralité du dossier d'enquête publique seront également disponibles sur le site internet de l'EPT « Plaine Commune » et à l'adresse suivante <https://www.registre-numerique.fr/modification4-PLUI-plaine-commune>, pendant la durée de l'enquête publique du 23/01/2024 à 9h00 et jusqu'au 29/02/2024 à 17h00 inclus. Les observations, propositions et contre-propositions faites dans les registres papier et par écrit y seront versées.

Le dossier d'enquête publique est communicable à toute personne à sa demande et à ses frais, à compter de l'ouverture de l'enquête publique et jusqu'à son terme. La demande doit être formulée par écrit auprès du Président de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune – Direction de l'urbanisme réglementaire – 21 avenue Jules Rimet – 93200 SAINT-DENIS.

A l'issue de l'enquête, le public pourra consulter pendant un an le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur au siège de Plaine Commune (sur rendez-vous), sur le site internet de l'EPT « Plaine Commune » et à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/modification4-PLUI-plaine-commune>.

2.2.3. **Publicité de l'arrêté d'enquête**

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

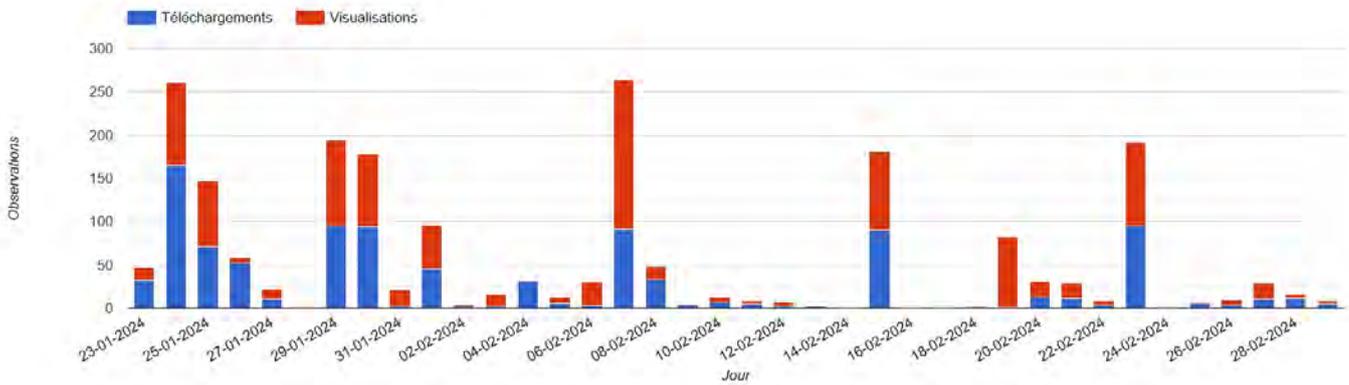
- Un avis a été publié quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, par voie d'affiches au siège de l'enquête et en mairies et sur les lieux habituels d'affichage des 9 communes du territoire.
- Cet avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête a été publié, en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux locaux ou régionaux :
 - Libération des 3 janvier et 24 janvier 2024 ;
 - Le Parisien (Edition 93) des 3 janvier et 24 janvier 2024.
- Cet avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête a été publié, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, sur le site de l'autorité organisatrice de l'enquête soit sur le site de l'Établissement Public Territorial « Plaine Commune » (<https://plainecommune.fr/>).

2.2.4. **Déroulement de l'enquête et incidents éventuels relevés**

2.2.4.1. Déroulement de l'enquête par voie dématérialisée

La fréquentation du site internet dédié (<https://www.registre-numerique.fr/modification4-PLUI-plaine-commune>) est significative, avec un nombre de visiteurs uniques (Adresse IP différentes) égal à 202, pour 363 visites.

Plus de 1000 documents ont été téléchargés et consultés durant l'enquête (cf. les graphiques ci-dessous).



La majorité des remarques (71%) est parvenue via le registre dématérialisé, mais un nombre significatif (20%) a aussi été déposé sur les registres papier.

Provenance des contributions



2.2.4.2. Déroulement des permanences

Établissement Public Territorial « Plaine Commune »

Mesures de publicité légale par affichage

Lors des différentes visites dans les locaux de Plaine Commune à Saint-Denis, le commissaire enquêteur a bien pu constater la présence d'une affiche annonçant l'enquête publique sur les vitres du siège administratif de l'EPT.



Mesures de publicité légale sur le site internet

Le commissaire enquêteur a également pu constater la mise en ligne des informations concernant l'enquête publique sur le site internet dédié de Plaine Commune : <https://plainecommune.fr/PLUI/> (cf. la copie d'écran ci-dessous).

Les enquêtes publiques en cours

Il va être procédé à une enquête publique portant sur la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'Établissement Public Territorial (EPT) Plaine Commune pour une durée de 38 jours consécutifs à compter du 23/01/2024 à 9h00 et jusqu'au 29/02/2024 à 17h00 inclus.

La modification n°4 du PLUI vise à apporter les évolutions nécessaires à la poursuite des objectifs du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et au développement des projets urbains, notamment dans les NPNRU ainsi qu'à clarifier la rédaction de certaines règles et à corriger des erreurs matérielles.

[Avis d'enquête à télécharger](#)

L'ensemble des modifications sont présentées dans le dossier d'enquête publique. Ce dossier est consultable :

- Sur le site Internet de l'EPT Plaine Commune via l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/modification4-plui-plaine-commune>
- Siège de l'EPT Plaine Commune : 21 avenue Jules Rimet – 93 200 SAINT-DENIS – du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h30 ;
- Ville d'Aubervilliers :
 - Direction de l'Urbanisme - 120 bis rue Henri Barbusse – 93 300 AUBERVILLIERS – le lundi, mardi, jeudi et vendredi de 8h45 à 12h30 et de 13h15 à 17h15 et le mercredi de 9h à 12h30 et de 13h15 à 17h15 ;
 - Hôtel de Ville - 2 rue de la Commune de Paris - 93300 AUBERVILLIERS – le samedi de 8h30 à 12h30 ;
- Ville d'Epinay-sur-Seine : Hôtel de Ville - 1-3 rue Quétingny - 93800 EPINAY-SUR-SEINE, le lundi, mercredi, jeudi et vendredi de 8h30 à 12h et de 13h15 à 17h30, le mardi de 9h15 à 12h et de 13h15 à 17h30 et le samedi de 9h à 12h ;
- Ville de La Courneuve : Pôle administratif Mécano - 58 avenue Gabriel Péri / 3 mail de l'Égalité - 93120 LA COURNEUVE, le lundi, mercredi, jeudi et vendredi de 8h45 à 12h00 et de 13h30 à 16h45 au Service Territorial de l'Urbanisme Réglementaire et le samedi de 8h30 à 12h à l'accueil du Pôle administratif Mécano ;
- Ville de L'Île-Saint-Denis : Hôtel de Ville provisoire - 2 bis quai de la Marine - 93450 ÎLE-SAINT-DENIS, du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30 et le samedi de 9h à 12h ;
- Service Territorial de l'Urbanisme Réglementaire - Secteur Nord : 1-3 rue d'Amiens – 93380 PIERREFITTE-SUR-SEINE, du lundi au vendredi de 8h30 à 12h ;
- Ville de Pierrefitte-sur-Seine : Hôtel de Ville - 2, place de la Libération - 93380 PIERREFITTE-SUR-SEINE, le lundi, mardi, mercredi et vendredi de 8h30 à 11h45 et de 13h30 à 17h15, le jeudi de 13h30 à 17h15 et le samedi de 8h30 à 11h45 ;
- Ville de Stains : Hôtel de Ville - 6 avenue Paul Vaillant-Couturier - 93240 STAINS, le lundi, mercredi, jeudi et vendredi de 8h45 à 12h15 et de 13h30 à 17h15, le mardi de 13h30 à 17h15 et le samedi de 8h45 à 11h45 ;
- Ville de Villeurbanne : Hôtel de Ville - 1 Place de l'Hôtel de Ville, 93430 VILLETANEUSE, le lundi, mardi, mercredi et vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00, le jeudi de 13h30 à 17h00 et le samedi de 9h00 à 12h00 ;
- Ville de Saint-Denis :
 - Service Territorial de l'Urbanisme Réglementaire - Immeuble Saint-Jean - 6 rue de Strasbourg (2ème étage, bureau d'accueil) 93200 SAINT-DENIS, le lundi, mardi, mercredi et vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00 et le jeudi de 8h30 à 12h00 ;
 - Hôtel de Ville - Place Victor Hugo - 93200 SAINT-DENIS, le samedi de 8h30 à 12h00 ;
 - Ville de Saint-Ouen-sur-Seine : Centre Administratif Fernand Lefort - 6 place de la République - 93400 SAINT-OUEN-SUR-SEINE, du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30 au 3ème étage et le samedi de 9h00 à 11h30 au rez-de-chaussée

Le commissaire enquêteur recevra le public au siège de Plaine Commune (siège de l'enquête) ainsi qu'en mairie de Stains, de La Courneuve, de Saint-Ouen-sur-Seine et d'Epinay-sur-Seine aux jours et heures suivants :

- Siège de l'EPT Plaine Commune : 21 avenue Jules Rimet – 93 200 SAINT-DENIS, le mardi 23 janvier 2024, de 9h00 à 12h00 – Salle Les Tartres 3ème étage ;
- Ville de La Courneuve : Service Territorial de l'Urbanisme Réglementaire - Pôle administratif Mécano - 58 avenue Gabriel Péri / 3 mail de l'Égalité - 93120 LA COURNEUVE, le mercredi 31 janvier 2024 de 14h00 à 17h00 - bureau 115 - 1er étage ;
- Ville de Stains : Hôtel de Ville - 6 avenue Paul Vaillant-Couturier - 93240 STAINS, le samedi 3 février 2024 de 9h00 à 12h00 – Salle des Commissions ;
- Ville de Saint-Ouen-sur-Seine : Centre Administratif Fernand Lefort - 6 place de la République - 93400 SAINT-OUEN-SUR-SEINE, le samedi 17 février 2024 de 8h30 à 11h30 – Salon du gouverneur rez-de-chaussée ;
- Ville d'Epinay-sur-Seine : Hôtel de Ville - 1-3 rue Quétingny - 93800 EPINAY-SUR-SEINE, le mercredi 21 février 2024 de 14h00 à 17h00 – Salle du Conseil Municipal ;
- Siège de l'EPT Plaine Commune : 21 avenue Jules Rimet – 93 200 SAINT-DENIS, le jeudi 29 février 2024 de 14h00 à 17h00 – Salle de L'Île 3ème étage.

Permanences

Les permanences ont été effectuées, au siège de l'enquête, dans les bureaux administratifs de Plaine Commune – 21, avenue Jules RIMET à Saint-Denis, dans une salle de réunion, accessible aux personnes à mobilité réduite et pouvant assurer la confidentialité des échanges.

Durant les deux permanences des mardi 23 janvier et jeudi 29 février 2024, **cinq personnes** se sont présentées lors de la première (dont 2 ont déposé des remarques ou observations sur le registre d'enquête), et **quatre** au cours de la seconde, donnant lieu à 4 remarques supplémentaires sur les registres.

Accès au dossier papier et au dossier dématérialisé

L'accès au dossier, hors permanence, a pu être assuré sur le site tout au long de l'enquête dans une salle dédiée au rez de chaussée de l'immeuble. Une tablette informatique était également mise à la disposition du public.

Rencontres avec les élus et/ou les services

Le commissaire enquêteur n'a rencontré aucun élu de l'EPT. En revanche le personnel d'accueil de l'immeuble du siège était bien prévenu de la tenue des permanences.

Commune de La Courneuve

Mesures de publicité légale par affichage

Le commissaire enquêteur a bien pu constater l'affichage annonçant l'enquête publique sur le panneau d'affichage municipal situé à l'entrée de la mairie, ainsi que sur la porte du bureau du Service Urbanisme au 1^{er} étage dédié à la réception du public (cf. photographie ci-dessous).



Mesures de publicité sur le site internet

Le site internet de la commune (<https://lacourneuve.fr/les-enquetes-publiques#anc-re-avis-denquete-publique-modification-4-du-PLUI>) mentionnait bien également l'enquête publique en cours (cf. la copie d'écran ci-dessous).

Avis d'enquête publique modification 4 du PLUI

« Il va être procédé à une enquête publique portant sur la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Plaine Commune pour une durée de 38 jours consécutifs à compter du 23/01/2024 à 9h00 et jusqu'au 29/02/2024 à 17h00 inclus.

Cette modification du PLUI vise à apporter les évolutions nécessaires à la poursuite des objectifs du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et au développement des projets urbains, notamment dans les NPNRU ainsi qu'à clarifier la rédaction de certaines règles et à corriger des erreurs matérielles.

L'ensemble des modifications sont présentées dans le dossier d'enquête publique. Ce dossier est consultable :

- Sur le **site internet de l'EPT Plaine Commune** via l'adresse suivante
- **Siège de l'EPT Plaine Commune** : 21 avenue Jules Rimet - 93 200 SAINT-DENIS - du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h30 ;
- **Ville d'Aubervilliers** : Direction de l'Urbanisme - 120 bis rue Henri Barbusse - 93 300 AUBERVILLIERS - le lundi, mardi, jeudi et vendredi de 8h45 à 12h30 et de 13h15 à 17h et le mercredi de 9h à 12h30 et de 13h15 à 17h ;
- **Hôtel de Ville** - 2 rue de la Commune de Paris - 93300 AUBERVILLIERS - le samedi de 8h30 à 12h30 ;
- **Ville d'Epina-sur-Seine** - Hôtel de Ville - 1-3 rue Quéigny - 93800 EPINAY-SUR-SEINE, le lundi, mercredi, jeudi et vendredi de 8h30 à 12h et de 13h15 à 17h30, le mardi de 9h15 à 12h et de 13h15 à 17h30 et le samedi de 9h à 12h ;
- **Ville de La Courneuve** : Pôle administratif Mécano - 58 avenue Gabriel Péri / 3 mail de l'Egalité - 93120 LA COURNEUVE, le lundi, mercredi, jeudi et vendredi de 8h45 à 12h00 et de 13h30 à 16h45 au Service Territorial de l'Urbanisme Réglementaire et le samedi de 8h30 à 12h à l'accueil du Pôle administratif Mécano ;
- **Ville de L'Île-Saint-Denis** : Hôtel de Ville provisoire - 2 bis quai de la Marine - 93450 ÎLE-SAINT-DENIS, du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30 et le samedi de 9h à 12h ;
- **Service Territorial de l'Urbanisme Réglementaire** - Secteur Nord - 1-3 rue d'Amiens - 93380 PIERREFITTE-SUR-SEINE, du lundi au vendredi de 8h30 à 12h ;
- **Ville de Pierrefitte-sur-Seine** : Hôtel de Ville - 2, place de la Libération - 93380 PIERREFITTE-SUR-SEINE, le lundi, mardi, mercredi et vendredi de 8h30 à 11h45 et de 13h30 à 17h15, le jeudi de 13h30 à 17h15 et le samedi de 8h30 à 11h45 ;
- **Ville de Stains** : Hôtel de Ville - 6 avenue Paul Vaillant-Couturier - 93240 STAINS, le lundi, mercredi, jeudi et vendredi de 8h45 à 12h15 et de 13h30 à 17h15, le mardi de 13h30 à 17h15 et le samedi de 8h45 à 11h45 ;
- **Ville de Villetaneuse** : Hôtel de Ville - 1 Place de l'Hôtel de Ville, 93430 VILLETANEUSE, le lundi, mardi, mercredi et vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00, le jeudi de 13h30 à 17h00 et le samedi de 9h00 à 12h00 ;
- **Ville de Saint-Denis** : Service Territorial de l'Urbanisme Réglementaire - Immeuble Saint-Jean - 6 rue de Strasbourg (2^{ème} étage, bureau d'accueil) 93200 SAINT-DENIS, le lundi, mardi, mercredi et vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00 et le jeudi de 8h30 à 12h00 ;
- **Hôtel de Ville** - Place Victor Hugo - 93200 SAINT-DENIS, le samedi de 8h30 à 12h00 ;
- **Ville de Saint-Ouen-sur-Seine** : Centre Administratif Fernand Lefort - 6 place de la République - 93400 SAINT-OUEN-SUR-SEINE, du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30 au 3^{ème} étage et le samedi de 9h00 à 11h30 au rez-de-chaussée

Le commissaire enquêteur recevra le public au siège de Plaine Commune (siège de l'enquête) ainsi qu'en mairie de Stains, de La Courneuve, de Saint-Ouen-sur-Seine et d'Epina-sur-Seine aux jours et heures suivants :

- **Siège de l'EPT Plaine Commune** : 21 avenue Jules Rimet - 93 200 SAINT-DENIS, le mardi 23 janvier 2024 de 9h00 à 12h00 - Salle Les Tartres 3^{ème} étage ;
- **Ville de La Courneuve** : Service Territorial de l'Urbanisme Réglementaire - Pôle administratif Mécano - 58 avenue Gabriel Péri / 3 mail de l'Egalité - 93120 LA COURNEUVE, le mercredi 31 janvier 2024 de 14h00 à 17h00 - bureau 115 - 1^{er} étage ;
- **Ville de Stains** : Hôtel de Ville - 6 avenue Paul Vaillant-Couturier - 93240 STAINS, le samedi 3 février 2024 de 9h00 à 12h00 - Salle des Commissions ;
- **Ville de Saint-Ouen-sur-Seine** : Centre Administratif Fernand Lefort - 6 place de la République - 93400 SAINT-OUEN-SUR-SEINE, le samedi 17 février 2024 de 8h30 à 11h30 - Salon du gouverneur rez-de-chaussée ;
- **Ville d'Epina-sur-Seine** : Hôtel de Ville - 1-3 rue Quéigny - 93800 EPINAY-SUR-SEINE, le mercredi 21 février 2024 de 14h00 à 17h00 - Salle du Conseil Municipal ;

Permanence

La permanence du commissaire enquêteur s'est déroulée le mercredi 31 janvier 2024, dans un des bureaux du Service Urbanisme de la mairie, accessible aux personnes à mobilité réduite et pouvant assurer la confidentialité des échanges.

Au cours de cette permanence, aucune personne ne s'est présentée, mais une représentante de la Société de la Tour Eiffel a appelé le commissaire enquêteur au téléphone, à propos d'un projet d'installation d'un établissement d'enseignement à Aubervilliers, a priori incompatible avec le règlement de PLUI tel qu'il est proposé à l'enquête. Il a alors été convenu que cette personne, outre le fait qu'elle déposerait une remarque sur le registre dématérialisé, viendrait rencontrer le commissaire enquêteur lors de sa permanence à l'EPT le 29 février (cf. § ci-avant).

Accès au dossier papier et au dossier dématérialisé

Hors permanences, l'accès au dossier papier et au registre pouvait se faire dans un bureau prévu à cet effet en mairie. Une tablette informatique était également mise à la disposition du public.

Rencontres avec les élus et/ou les services

Le commissaire enquêteur n'a rencontré aucun élu de la commune. En revanche le personnel d'accueil et du service Urbanisme de la mairie était bien prévenu de la tenue de la permanence.

Commune de Stains

Mesures de publicité légale par affichage

Le commissaire enquêteur a bien pu constater l'affichage annonçant l'enquête publique sur le panneau d'affichage municipal situé à l'entrée de la mairie.

Permanence

La permanence du commissaire enquêteur s'est déroulée le samedi 3 février 2024, dans une salle de réunion de la mairie, accessible aux personnes à mobilité réduite et pouvant assurer la confidentialité des échanges.

Au cours de cette permanence, **trois personnes** se sont présentées, dont deux ont déposé chacune une observation sur le registre d'enquête.

Mesures de publicité sur le site internet

Le site internet de la commune (<https://www.stains.fr/>) mentionnait bien également l'enquête publique en cours (cf. la copie d'écran ci-dessous).

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE
 Portant sur la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Plaine
 23 Jan 2024
 29 Fév 2024

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE PORTANT SUR LA MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI) DE L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL (EPT)

IL VA ÊTRE PROCÉDÉ À UNE ENQUÊTE PUBLIQUE PORTANT SUR LA MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL (EPT) PLAINE COMMUNE À COMPTER DU 23/01/2024 À 9H00 ET JUSQU'AU 29/02/2024 À 17H00 INCLUS.

La modification n°4 du PLUI vise à apporter les évolutions nécessaires à la poursuite des objectifs du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et au développement des projets urbains, notamment dans les NPBRI ainsi qu'à clarifier la répartition de certaines règles et à corriger des erreurs matérielles.

Le dossier d'enquête publique sera notamment consultable sur le site internet de l'EPT Plaine Commune via l'adresse suivante : <https://www.reunion-runesion.fr/modification-plui-plaine-commune> et à l'adresse de la Ville de Stains : 6 avenue Paul Vallières-Cochardier - 92240 STAINS, le lundi, mercredi, jeudi et vendredi de 9h45 à 12h15 et de 13h30 à 17h15, le mardi de 12h30 à 17h15 et le samedi de 9h45 à 13h15. Le Commissaire enquêteur recevra le public à l'Hôtel de Ville de Stains le samedi 3 février 2024 de 9h00 à 12h00.

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le territoire de la Plaine Commune est composé de 19 communes : ANTONY, BOULAZAC, CHARENTON-LE-PONT, COGNAC, EVRY-COURCOURT, GUILLEVILLETTES, L'HERAULT, LEVALLOIS-PERRET, NOGENT-SUR-MARNE, PANTIN, PIERREFITTE-SUR-SEINE, SAINT-DENIS, SAINT-LEGER-VALENTIN, STAINS, STAS, VILLETROFF, VILLY-LE-DUC, VILLY-LE-MONASTÈRE, VILLY-LE-SEC, VILLY-LE-VIEUX, VILLY-LEZ-TOURNAI.

Accès au dossier papier et au dossier dématérialisé

Hors permanences, l'accès au dossier papier et au registre pouvait se faire dans une salle dédiée de la mairie. Une tablette informatique était également mise à la disposition du public.

Rencontres avec les élus et/ou les services

Le commissaire enquêteur n'a rencontré aucun élu de la commune. En revanche le personnel d'accueil et du service Urbanisme de la mairie était bien prévenu de la tenue de la permanence.

Commune de Saint-Ouen-sur-Seine

Mesures de publicité légale par affichage

Lors de la permanence tenue sur la commune, le commissaire enquêteur a bien pu constater la présence d'une affiche annonçant l'ouverture de l'enquête sur les panneaux d'affichages du centre administratif.

Mesures de publicité sur internet

L'enquête publique en cours était bien mentionnée sur le site internet de la ville : <https://www.saint-ouen.fr/actualites/13-actualites/1866-enquete-publique-sur-le-plan-local-d-urbanisme-intercommunal-PLUI-donnez-votre-avis.html> (cf. copie d'écran ci-dessous).

The screenshot shows the website for Saint-Ouen-sur-Seine. At the top, there is a navigation bar with the city name and logo. Below it, a breadcrumb trail indicates the user is in 'Actualités'. A sidebar on the left lists 'Accès rapides' with links to 'Actualités', 'Photos', 'Publications', 'Travaux', 'Vidéos', and 'Enquêtes publiques et consultations'. The main content area features a 'Actualités' section with a large image of the city skyline. Below this, a news item is titled 'Enquête publique sur le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) : Donnez votre avis', dated 'Le 27 décembre 2023'. The article text states: '[ENQUÊTE] Participez à une enquête publique sur le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Plaine Commune du 23 janvier au 29 février 2024.' It further explains that the inquiry concerns the modification of the intercommunal urban plan (PLUI) and provides details on the public consultation period (January 23 to February 29, 2024) and the location of the inquiry (Centre Administratif Fernand Lefort - CASO). A navigation bar at the bottom of the page includes tabs for 'SERVICES & INFOS PRATIQUES', 'ACTUALITÉS', 'MUNICIPALITÉ', and 'JE PARTICIPE !'. A search icon is also present.

Permanence

La permanence s'est tenue comme prévu le 17 février 2024 au rez de chaussée du centre administratif de la ville, dans une salle de réunion accessible aux personnes à mobilité réduite et pouvant assurer la confidentialité des échanges.

Durant cette permanence, aucune personne ne s'est présentée pour consulter le dossier et rencontrer le commissaire enquêteur. Une observation figure toutefois sur le registre papier de la commune, provenant d'un habitant qui souhaiterait légèrement agrandir son habitation, alors que son terrain est considéré en espace vert à protéger.

Accès au dossier papier et au dossier dématérialisé

L'accès, hors permanence, au dossier papier et au registre pouvait se faire au centre administratif de la commune, où une tablette informatique était mise également à la disposition du public.

Rencontres avec les élus et/ou les services

Le commissaire enquêteur n'a rencontré aucun élu de la commune. En revanche le personnel d'accueil et du centre administratif était bien prévenu de la tenue de la permanence.

Commune d'Epinay-sur-Seine

Mesures de publicité légale par affichage

Lors de la permanence tenue sur la commune, le commissaire enquêteur a bien pu constater la présence d'une affiche annonçant l'ouverture de l'enquête sur les vitres de la mairie (cf. photos ci-dessous).



Mesures de publicité sur internet

L'enquête publique en cours était bien mentionnée sur le site internet de la ville : <https://www.epinay-sur-seine.fr/vivre/se-loger/modification-n4-du-PLUI-avis-denquete/> (cf. la copie d'écran ci-dessous).

Retour > > > Vivre > Se loger > Modification n°4 du PLUI - avis d'enquête

MODIFICATION N°4 DU PLUI – AVIS D'ENQUÊTE



Il va être procédé à une enquête publique portant sur la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Plaine Commune pour une durée de 38 jours consécutifs à compter du 23/01/2024 à 9h00 et jusqu'au 29/02/2024 à 17h00 inclus.

La modification n°4 du PLUI vise à apporter les évolutions nécessaires à la poursuite des objectifs du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et au développement des projets urbains, notamment dans les NPNRU ainsi qu'à clarifier la rédaction de certaines règles et à corriger des erreurs matérielles.

L'ensemble des modifications sont présentées dans le dossier d'enquête publique. [Ce dossier est consultable :](#)

- Sur le site internet de l'EPT Plaine Commune via l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/modification4-plui-plaine-commune>
- Siège de l'EPT Plaine Commune : 21 avenue Jules Rimet - 93 200 SAINT-DENIS - du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h30 ;
- Ville d'Aubervilliers :

- Direction de l'Urbanisme - 120 bis rue Henri Barbusse - 93 300 AUBERVILLIERS - le lundi, mardi, jeudi et vendredi de 8h45 à 12h30 et de 13h15 à 17h et le mercredi de 9h à 12h30 et de 13h15 à 17h ;
- Hôtel de Ville - 2 rue de la Commune de Paris - 93300 AUBERVILLIERS - le samedi de 8h30 à 12h30 ;

- Ville d'Épinay-sur-Seine : Hôtel de Ville - 1-3 rue Quétigny - 93800 EPINAY-SUR-SEINE, le lundi, mercredi, jeudi et vendredi de 8h30 à 12h et de 13h15 à 17h30, le mardi de 9h15 à 12h et de 13h15 à 17h30 et le samedi de 9h à 12h ;
- Ville de La Courneuve : Pôle administratif Mécano - 58 avenue Gabriel Péri / 3 mail de l'Égalité - 93120 LA COURNEUVE, le lundi, mercredi, jeudi et vendredi de 8h45 à 12h00 et de 13h30 à 16h45 au Service Territorial de l'Urbanisme Réglementaire et le samedi de 8h30 à 12h à l'accueil du Pôle administratif Mécano ;
- Ville de L'Île-Saint-Denis : Hôtel de Ville provisoire - 2 bis quai de la Marine - 93450 ÎLE-SAINT-DENIS, du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30 et le samedi de 9h à 12h ;
- Service Territorial de l'Urbanisme Réglementaire - Secteur Nord : 1-3 rue d'Amlens - 93380 PIERREFITTE-SUR-SEINE, du lundi au vendredi de 8h30 à 12h ;
- Ville de Pierrefitte-sur-Seine : Hôtel de Ville - 2, place de la Libération - 93380 PIERREFITTE-SUR-SEINE, le lundi, mardi, mercredi et vendredi de 8h30 à 11h45 et de 13h30 à 17h15, le jeudi de 13h30 à 17h15 et le samedi de 8h30 à 11h45 ;
- Ville de Stains : Hôtel de Ville - 6 avenue Paul Vaillant-Couturier - 93240 STAINS, le lundi, mercredi, jeudi et vendredi de 8h45 à 12h15 et de 13h30 à 17h15, le mardi de 13h30 à 17h15 et le samedi de 8h45 à 11h45 ;
- Ville de Villetaneuse : Hôtel de Ville - 1 Place de l'Hôtel de Ville, 93430 VILLETANEUSE, le lundi, mardi, mercredi et vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00, le jeudi de 13h30 à 17h00 et le samedi de 9h00 à 12h00 ;
- Ville de Saint-Denis :

- Service Territorial de l'Urbanisme Réglementaire - Immeuble Saint-Jean - 6 rue de Strasbourg (2ème étage, bureau d'accueil) 93200 SAINT-DENIS, le lundi, mardi, mercredi et vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00 et le jeudi de 8h30 à 12h00 ;
- Hôtel de Ville - Place Victor Hugo - 93200 SAINT-DENIS, le samedi de 8h30 à 12h00 ;

- Ville de Saint-Ouen-sur-Seine : Centre Administratif Fernand Lefort - 6 place de la République - 93400 SAINT-OUEN-SUR-SEINE, du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30 au 3ème étage et le samedi de 9h00 à 11h30 au rez-de-chaussée

Le commissaire enquêteur recevra le public, au siège de Plaine Commune (siège de l'enquête) ainsi qu'en mairie de Stains, de La Courneuve, de Saint-Ouen-sur-Seine et d'Épinay-sur-Seine aux jours et heures suivants :

- Siège de l'EPT Plaine Commune : 21 avenue Jules Rimet - 93 200 SAINT-DENIS, le mardi 23 janvier 2024 de 9h00 à 12h00 - Salle Les Tartres - 3ème étage ;
- Ville de La Courneuve : Service Territorial de l'Urbanisme Réglementaire - Pôle administratif Mécano - 58 avenue Gabriel Péri / 3 mail de l'Égalité - 93120 LA COURNEUVE, le mercredi 31 janvier 2024 de 14h00 à 17h00 - bureau 115 - 1er étage ;
- Ville de Stains : Hôtel de Ville - 6 avenue Paul Vaillant-Couturier - 93240 STAINS, le samedi 3 février 2024 de 9h00 à 12h00 - Salle des Commissions ;

ÉPINAY-SUR-SEINE

DÉMARCHES EN LIGNE | VIVRE | BRANDIR | DOUBLER / SORTIR | SIMPLIFIER | TRAVAILLER | DÉCOUVRIR

- Siège de l'EPT Plaine Commune : 21 avenue Jules Rimet - 93 200 SAINT-DENIS, le jeudi 29 février 2024 de 14h00 à 17h00 - Salle de L'Île 3ème étage

[Documents à télécharger :](#)

- [Avis d'enquête publique](#)

Permanence

La permanence s'est tenue comme prévu le 21 février, en salle du conseil, au rez de chaussée de la mairie, accessible aux personnes à mobilité réduite et pouvant assurer la confidentialité des échanges.

Durant cette permanence, **deux personnes** se sont présentées pour consulter le dossier et rencontrer le commissaire enquêteur.

La première, représentant la société ADOMA, propriétaire d'un foyer de travailleurs migrants sur la commune de Saint-Denis, qui souhaiterait édifier en lieu et place une résidence sociale constituée de logements type T1 ou T2, mais dont le projet serait incompatible avec le règlement du PLUI tel que proposé à l'enquête. Pour mémoire, ADOMA a déposé une remarque en ce sens sur le registre dématérialisé.

La seconde, venue pour signaler que sur deux terrains jouxtant son jardin et celui de certains de ses voisins, deux entreprises n'ont pas hésité à détruire des espaces verts à protéger en dépit du règlement du PLUI et qui souhaiterait que Plaine Commune se joigne à la procédure qu'elle et ses voisins ont intentée suite à ces faits.

Ces personnes ont également déposé chacune une remarque sur le registre papier.

Accès au dossier papier et au dossier dématérialisé

Hors permanences, l'accès au dossier papier et au registre pouvait se faire dans un bureau prévu à cet effet en mairie. Une tablette informatique était également mise à la disposition du public.

Rencontres avec les élus et/ou les services

Le commissaire enquêteur n'a rencontré aucun élu de la commune. En revanche le personnel d'accueil et du centre administratif était bien prévenu de la tenue de la permanence.

2.2.4.3. Incidents éventuels relevés

Aucun incident notable n'a été relevé durant l'enquête, affectant le bon déroulement de celle-ci.

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

L'enquête publique a été close le jeudi 29 février à 17h00.

Les dossiers d'enquête ont été clos par le commissaire enquêteur lors de leur remise par l'EPT « Plaine Commune » au cours de la réunion du 20 mars 2024, durant laquelle le commissaire enquêteur a remis à l'EPT son PV de synthèse des remarques et observations (cf. § 2.3 ci-après).

Registres « papier » :

Le registre d'enquête de l'**EPT Plaine Commune** (Siège de l'enquête) contient six observations et aucun courrier n'y est annexé ;

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

Le registre d'enquête d'**Epina y sur Seine** contient trois observations et aucun courrier n'y est annexé ;

Le registre d'enquête de **L'Île Saint Denis** ne contient aucune observation et aucun courrier n'y est annexé ;

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

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

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

Le registre d'enquête de **Saint-Ouen sur Seine** contient une observation et aucun courrier n'y est annexé ;

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

Le registre d'enquête du **Service Territorial de l'Urbanisme Réglementaire – Secteur Nord** ne contient aucune observation et aucun courrier n'y est annexé ;

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

Registre dématérialisé

Le registre dématérialisé accessible sur le site <https://www.registre-numerique.fr/modification4-PLUI-plaine-commune>, comprenant les courriels adressés à l'adresse mail dédiée modification4-PLUI-plaine-commune@mail.registre-numerique.fr a été clos le jeudi 29 février 2024 à 17h00 et contient **45 (quarante-cinq)** observations.

Courriers reçus séparément

Deux courriers ont été reçus le 29 février (jour de clôture de l'enquête publique) au siège de l'EPT et ont pu être pris en compte par le commissaire enquêteur dans son procès-verbal de synthèse.

2.3. Notification du procès-verbal de synthèse dressé par le commissaire enquêteur au maître d'ouvrage et réponse de ce dernier

Le procès-verbal de synthèse a été finalisé par le commissaire enquêteur le 18 mars 2024 et remis en mains propres le 20 mars à Mme CORDESSE, représentant le Maître d'Ouvrage, lors d'une réunion dans les locaux administratifs de l'EPT, où il a été rappelé que l'EPT disposait de 15 jours pour produire un éventuel mémoire en réponse.

L'EPT a par la suite adressé un courrier au commissaire enquêteur l'informant que, compte tenu du nombre et de la teneur des remarques et questions figurant au PV de synthèse, il ne pourrait respecter ce délai de 15 jours.

Le mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage est parvenu par mail au commissaire enquêteur le 14 mai 2024 (mémoire en réponse reproduit dans les réponses de l'EPT figurant ci-dessous).

3. Analyse des observations reçues, questions du commissaire enquêteur et réponses du Maître d'Ouvrage

3.1. Observations du public

3.1.1. Lisibilité du dossier - Confusion avec la prochaine révision du PLUI

Plusieurs personnes et PPA ont évoqué durant l'enquête le manque d'accessibilité et de lisibilité du dossier pour le grand public, ainsi que la concomitance de la modification N°4 avec la révision déjà lancée du PLUI. Les **questions numérotées 2, 3, 12, 13, 17, 20, 28, 29 et 30** du registre dématérialisé en témoignent.

Force est en effet de constater que :

- La densité des informations contenues dans les pièces écrites du dossier et décrivant les multiples modifications apportées au PLUI était d'un abord ardu,
- Les cartes au format A3 disponibles sur les lieux d'enquête dans le dossier papier étaient à une échelle bien trop réduite pour qu'on y distingue clairement les rues, seul élément permettant à tout un chacun de se localiser aisément sur un plan,
- Même si des tablettes informatiques pouvaient être mises à disposition du public, cette mise à disposition n'était pas systématique sur les sites d'enquête dans lesquels s'est rendu le commissaire enquêteur durant ses permanences. La seule façon de pouvoir accéder à des plans à échelle lisible était donc d'ouvrir le dossier dématérialisé sur un écran d'ordinateur personnel permettant de zoomer sur les plans,
- La prochaine révision du PLUI fera l'objet d'une nouvelle procédure avec enquête publique distincte ultérieure, mais a déjà donné lieu à des réunions publiques et à la diffusion de plaquettes d'information. A noter que ces plaquettes ont pu être parfois présentées au public avec le dossier d'enquête de la présente modification lors de certaines permanences du commissaire enquêteur, alimentant ainsi la confusion entre la présente modification et la prochaine révision.

Ces faits n'ont clairement pas aidé à la compréhension et à l'appropriation du dossier par le public et ont donc pu laisser penser dans l'esprit de certaines personnes que la modification en cours n'est qu'une première étape destinée à « *préparer le terrain* », en instaurant dès à présent de nouvelles orientations du PLUI, en contournant la nécessité d'une étude environnementale.

Il en résulte pour le public une impression désagréable et dommageable de « *manque de transparence ou de démocratie* », d'un « *processus collaboratif très insatisfaisant* », voire de « *volonté de lui cacher des choses* », parfois explicitement transcrite sur les registres et clairement verbalisée auprès du commissaire enquêteur durant ses permanences.

Questions du commissaire enquêteur :

Q1 : *L'EPT a-t-il une explication à formuler sur cette observation et notamment sur le fait que cette modification N°4 du PLUI soit perçue comme un moyen d'introduire des mesures qui auraient pu et dû l'être à l'occasion de la prochaine révision ?* **Question corollaire :** *Pourquoi mener cette modification aujourd'hui, alors qu'une révision est en préparation pour les prochains mois ?*

Réponse du Maitre d'Ouvrage :

Les procédures dites de « modification » et de « révision » du PLUi sont deux procédures distinctes qui ont des objets différents.

La procédure dite de « révision » d'un PLUi s'impose notamment lorsque le projet a pour objet de modifier les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), ou de réduire une protection édictée. La révision d'un PLUi s'inscrit donc dans une évolution d'une plus grande ampleur qu'une modification, et a notamment pour objet de réécrire le projet de territoire.

La procédure dite de « modification » permet, quant à elle, de faire évoluer le PLUi sans modifier les orientations définies dans le PADD. Il ne s'agit donc pas ici de modifier les grandes orientations du PLUi ni de réécrire le projet de territoire, mais de faire évoluer le PLUi et de clarifier son application afin de ne pas figer le développement de projets sur le territoire.

La révision n°1 du PLUi, prescrite par délibération du 14 février 2023, a ainsi pour objet de transcrire le nouveau projet de territoire dans le PADD et d'adapter les outils réglementaires qui en découlent.

Les objectifs de la révision du PLUi sont les suivants :

- *« Diversifier l'offre de locaux pour l'activité économique en mettant fin à la production massive de bureaux, en promouvant la qualité urbaine des zones économiques, en développant les activités répondant à la demande d'emploi local et répondant aux besoins locaux (par exemple : offre de loisirs, tourisme, culture, diversification de l'offre commerciale, de l'offre de santé, de l'offre alimentaire, etc.) ;*
- *Développer un urbanisme favorable à la santé dans toutes ses composantes : promotion d'un urbanisme tenant compte de la qualité de l'air, des sols et des ambiances sonores ; développement de la qualité des espaces publics (pacifiés, déminéralisés et végétalisés, refuges en cas de crise climatique), apaisement des déplacements, ...*
- *Développer des centralités accessibles aux piétons réunissant l'ensemble des aménités fondamentales (services publics, équipements scolaires et culturels, offre de santé, offre commerciale diversifiée, alimentation en circuit court, espaces verts et lieux de respiration) ;*
- *Constituer des quartiers sobres énergétiquement et en consommation des ressources ;*
- *Inscrire le développement du territoire dans l'objectif de neutralité carbone à horizon 2050, avec des objectifs précis en termes de qualité de l'air, de santé environnementale, de transition énergétique, d'économie circulaire qu'il faudra réaffirmer ;*
- *Développer / conforter la trame verte et bleue (création de nouveaux noyaux de biodiversité, de renaturation) ;*
- *Garantir un espace public de qualité, sans discontinuités, éclairé, plus inclusif ;*
- *Intensifier les efforts de la fabrique de la ville sur les espaces de rencontre et de croisements : centres-villes, quartiers de gare, coutures intercommunales ;*

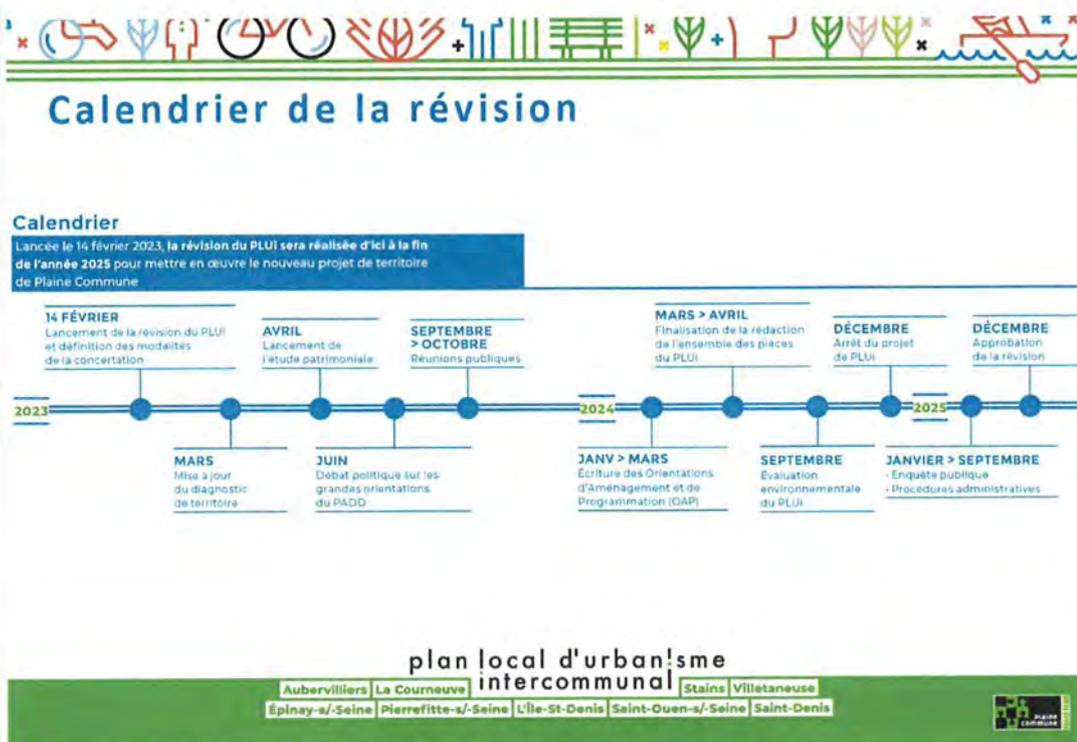
- *Mettre en valeur les atouts parfois méconnus du territoire : grands paysages (Seine, canal, grands parcs), pépites patrimoniales ;*
- *Mettre en œuvre les grands objectifs du Plan Local de l'Habitat de Plaine Commune approuvé par le Conseil de territoire les 20 septembre 2016 et 28 juin 2022 et notamment ses volets habitat indigne et accession sociale ;*
- *Mettre en œuvre des grandes opérations d'aménagement publiques en cours ou à venir, notamment les quartiers NPNRU, les quartiers Pleyel et Confluence, le secteur de la Briche, le secteur Jules Vallès, l'ensemble de la plaine de Saint Denis en lien avec Paris et le Nord du territoire de Plaine Commune, les projets dans le parc départemental Georges Valbon.*

La modification n°4 du PLUI n'a, quant à elle, pas pour objet de transcrire un nouveau projet de territoire mais d'apporter les évolutions nécessaires à la poursuite des objectifs du PADD et au développement des projets urbains, notamment dans les NPNRU, ainsi qu'à clarifier la rédaction de certaines règles et à corriger des erreurs matérielles.

Ces deux procédures ont donc des objets bien distincts.

Par ailleurs, la temporalité de ces deux procédures est également différente. Une procédure de modification a une durée d'environ un an, tandis qu'une procédure de révision est bien plus longue (environ trois ans). Le calendrier prévisionnel de la révision n°1 prévoit une approbation d'ici la fin de l'année 2025. Cette différence de temporalité explique le lancement d'une modification qui vise à faire évoluer certaines règles ne remettant pas en cause les orientations du PADD sans attendre la révision, afin de ne pas paralyser le développement de projets sur le territoire.

Lors des différentes réunions publiques dans le cadre de la concertation sur le projet de révision, le public a bien été informé du calendrier prévisionnel de la révision et de ses différentes étapes :



Extrait du Powerpoint présenté en réunion publique :
[https://plainecommune.fr/fileadmin/user_upload/Portail Plaine Commune/1 L institution/Projets de territoire/R%C3%A9vision PLUI/Support de pr%C3%A9sentation - R%C3%A9union publique R%C3%A9vision PLUI.pdf](https://plainecommune.fr/fileadmin/user_upload/Portail_Plaire_Commune/1_L_institution/Projets_de_territoire/R%C3%A9vision_PLUI/Support_de_pr%C3%A9sentation_-_R%C3%A9union_publicque_R%C3%A9vision_PLUI.pdf)

Ce calendrier met ici bien en évidence que la procédure de révision est à l'étape de concertation avec le public. L'enquête publique quant à elle se déroulera vers le mois de juin 2025, pour une approbation de la révision en décembre 2025.

Ces deux procédures n'ont donc pas la même temporalité. Intégrer l'ensemble des évolutions dans la procédure de révision aurait eu pour effet de figer le développement des projets sur le territoire jusqu'à la fin de l'année 2025. Or, comme développé ci-dessus, les évolutions prévues dans la modification n°4 n'ont pas pour effet de modifier les orientations du PADD et n'ont pas pour objet de réécrire le projet de territoire, de sorte que pour ces évolutions, une révision du PLUi n'était pas nécessaire.

Enfin, le public a bien été informé du déroulement de ces deux procédures et de l'objet de l'enquête publique.

En premier lieu, la notice de présentation de la modification n°4, insérée dans le dossier d'enquête, a bien distingué ces deux procédures :

« Autres procédures d'évolution en cours

Par arrêté n°2022-1195 du 19 mai 2022, le Préfet de la Seine-Saint-Denis a précisé les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation relative à la procédure de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Plaine Commune pour le projet d'extension des Archives Nationales de Pierrefitte-sur-Seine en application de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme.

Par délibération n°CT-23/3168 du 14 février 2023, le Conseil de Territoire de l'EPT Plaine Commune a prescrit la révision du PLUi et arrêté les modalités de collaboration et de concertation avec les communes membres et le public.

La modification n°4 du PLU

La modification n°4 du PLUi de Plaine Commune, objet de cette procédure, vise à apporter les évolutions nécessaires à la poursuite des objectifs du PADD et au développement des projets urbains, notamment dans les NPNRU ainsi qu'à clarifier la rédaction de certaines règles et à corriger des erreurs matérielles.

Les grandes évolutions du PLUi seront, quant à elles, prises en compte dans la révision n°1 prescrite par le Conseil de Territoire de l'EPT le 14 février 2023. Cette révision fera l'objet d'une procédure de mise à jour de l'évaluation environnementale du document d'urbanisme. ».

Le public était donc bien informé de l'existence de ces deux procédures.

En second lieu, l'enquête publique sur la modification n°4 du PLUi a fait l'objet d'une communication et information au public via plusieurs procédés :

- Deux parutions presses dans les Journaux Libération et Le Parisien, le 3 janvier 2024, puis deux rappels dans ces mêmes journaux le 24 janvier 2024 ;
- L'avis d'enquête publique a également été publié sur les sites internet de chaque ville, sur celui de l'EPT Plaine Commune ainsi que sur le site internet dédié à la procédure (pièces n°13 du dossier d'enquête) ;
- L'avis a également fait l'objet d'un affichage au siège de chaque ville, sur l'ensemble de leurs panneaux administratifs, dans le bâtiment du Service Territorial de l'Urbanisme Règlementaire – Secteur Nord, ainsi qu'au siège de Plaine Commune, comme en témoignent les certificats d'affichage produit dans le dossier d'enquête (pièces n°14).

L'ensemble de ces mesures d'affichage mentionnent bien l'objet de l'enquête, à savoir le projet de modification n°4 du PLUi. L'ensemble des informations sur le déroulement de l'enquête et l'objet de la modification n°4 figuraient bien dans cet avis.

Par conséquent, au regard de l'ensemble des procédés d'information du public sur l'ensemble du territoire, le public était bien informé de l'existence de cette enquête publique et que son objet concernait uniquement la modification n°4 du PLUi.

La procédure de révision a, quant à elle, fait l'objet d'une communication propre et spécifique, distincte de celle de la modification n°4 du PLUi, à savoir notamment :

- Création d'une page dédiée à la révision sur le site internet de l'EPT, informant sur le contenu et l'avancée de la procédure ;
- Organisation d'une exposition au siège de l'EPT Plaine Commune et dans certaines Villes du Territoire sur les grandes phases de la révision ;
- Organisation de réunions publiques sur la procédure de révision, et communication par voie d'affichage dans l'ensemble des mairies du Territoire et au siège de l'EPT Plaine Commune ;
- Distribution de flyers ;
- Rédaction et diffusion du « Journal du PLUi » consacré à la révision du PLUi ;
- Création d'une adresse mail dédiée à la révision permettant au public de formuler des observations.

Le public était donc bien informé de la tenue de ces deux procédures et de leurs objets distincts.

Par ailleurs, la procédure de modification n°4 n'a nullement eu pour effet de soustraire des projets à la réalisation d'une évaluation environnementale.

Une procédure de « modification » d'un PLUi doit faire l'objet d'une évaluation environnementale s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé par l'autorité environnementale, que la modification est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement (article R. 104-12 du Code de l'urbanisme).

Ainsi, c'est à l'autorité environnementale de donner son avis sur la nécessité de réaliser ou non une évaluation environnementale, dans le cadre d'un examen au cas par cas.

Le projet de modification n°4 du PLUi a bien respecté cette procédure en saisissant l'Autorité environnementale le 28 mars 2023 pour un avis conforme.

Dans son avis n° MRAe AKIF-2023-053 du 25/05/2023, l'Autorité environnementale a considéré que :

« La modification n° 4 du plan local d'urbanisme de Plaine Commune, telle que présentée dans le dossier transmis à l'Autorité environnementale, n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, à l'exception des évolutions suivantes :

1- la modification du plan de zonage du quartier NPNRU La Prêtresse (Stains),

2- le changement de zonage de UP02a (destiné à l'accueil d'activités économiques) en UP02c (à vocation mixte) pour permettre la construction de logements,

3- l'évolution du zonage de l'îlot Duclos situé à Saint-Denis, ancien site industriel, reclassé de la zone UA (activités économiques) en zone UMD (urbaine mixte dense).

L'évaluation environnementale nécessaire sur les points 1,2 et 3 concerne notamment l'analyse des impacts du projet de PLUi sur la santé des habitants et usagers actuels et futurs, en raison de leur exposition potentielle aux pollutions générées par le trafic routier et ferroviaire, ou à celles liées à la présence éventuelle de sols pollués, ces impacts rendant nécessaire de définir, en tant que de besoin des mesures pour les éviter ou les réduire à des niveaux acceptables.

Par conséquent, alors que les autres en sont dispensées, ces trois évolutions du PLUi doivent donner lieu à évaluation environnementale par l'Établissement public territorial de Plaine Commune, sauf à ce que celui-ci représente un dossier démontrant la prise en compte adaptée de leurs impacts potentiels sur la santé des habitants et usagers concernés pour tendre sérieusement vers les objectifs visés par l'OMS ; ».

Ainsi, l'Autorité environnementale a bien considéré que le projet de modification n°4 du PLUi n'était pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ni sur la santé humaine et ne nécessitait donc pas la réalisation d'une évaluation environnementale, à l'exception des trois évolutions listées ci-dessus.

Suite à cet avis, l'EPT Plaine Commune a saisi une seconde fois l'Autorité environnementale en développant les incidences sur l'environnement et la santé humaine de l'instauration d'un périmètre de hauteur plafond sur le secteur du quartier NPNRU la Prêtresse à Stains. En revanche, les deux autres évolutions, portant sur les changements de zonage le long de l'avenue Victor Hugo à Aubervilliers et sur l'îlot Duclos à Saint-Denis, ont été retirés de la procédure de modification n°4.

Dans son deuxième avis n° MRAe AKIF-2023-109 du 06/09/2023, l'autorité environnementale a considéré que :

« La modification n° 4 du plan local d'urbanisme intercommunal de Plaine Commune telle qu'elle résulte du dossier transmis à l'Autorité environnementale le 7 juillet 2023 ne nécessite pas d'être soumise à évaluation environnementale à l'exception des évolutions visant à instaurer des nouveaux périmètres de hauteur plafond au sein du secteur quartier NPNRU de La Prêtresse à Stains. ».

Afin de prendre en compte les deux avis de l'Autorité environnementale, ces trois évolutions soumises à évaluation environnementale ont été retirées de la procédure de modification n°4 du PLUi par l'arrêté n°23/218 du 26 septembre 2023 du Président de l'EPT Plaine Commune.

Le reste des évolutions prévues par la modification a, quant à lui, été dispensé d'évaluation environnementale par l'Autorité environnementale.

C'est pourquoi, dans sa délibération n°CT-23/3412 du 17 octobre 2023, le Conseil de Territoire a décidé de ne pas réaliser d'évaluation environnementale, conformément à l'avis de l'autorité environnementale.

Enfin, ce projet de modification a pour objet d'apporter de plus grandes protections, notamment à travers les évolutions suivantes :

- Modification du plan de zonage UMD (urbaine mixte dense) vers le zonage Nj (dédié aux jardins partagés, familiaux ou ouvriers) au 4 rue Claude Guinot (parcelle AQ0246), à Saint-Ouen-sur-Seine. Cette modification a pour objet de pérenniser des jardins partagés à Saint-Ouen-Sur-Seine.
- Création d'un emplacement réservé pour l'agrandissement du Square Guy Moquet au 113-115 avenue Paul Vaillant Couturier à La Courneuve ;

- Création d'un emplacement réservé pour l'agrandissement du parc de la Liberté et des jardins familiaux rue de l'Abreuvoir à La Courneuve ;
- Changement de zonage de UM / UC vers UH rue Saint-Gratien et avenue d'Enghien, à Epinay-sur-Seine. Ces évolutions réglementaires permettent de pérenniser le tissu pavillonnaire existant.

Commentaires / Appréciations du commissaire enquêteur :

Bien que la concomitance de la présente modification N°4 avec la future révision du PLUI ait pu provoquer un certain trouble dans l'esprit du public, les arguments explicatifs de l'EPT justifient bien la demande de modification objet de l'enquête, distincte de la future procédure de révision du PLUI.

Q2 : *Quelles mesures compte prendre l'EPT pour rendre plus transparente et accessible la procédure, ainsi que la lisibilité du dossier d'enquête de la prochaine révision du PLUI ?*

Réponse du Maitre d'Ouvrage :

Le PLUi est un document d'urbanisme complexe, par sa nature et les textes légaux le régissant, composé de documents techniques dont la vulgarisation peut être difficile. Il s'agit avant tout de documents destinés à permettre l'instruction des demandes d'utilisation des sols.

Dans le cadre de l'enquête publique sur la modification n°4, une notice explicative a bien été intégrée au dossier d'enquête. Dans un souci de clarté et de synthèse, l'ensemble des modifications envisagées ont été classées dans un tableau. Pour chaque modification, étaient bien indiqués :

- L'objet de la modification ;
- La pièce du PLUi modifiée, à laquelle le public pouvait se référer dans les sous-dossiers ;
- La disposition ou le zonage avant et après modification : les modifications apportées étaient soit rédigées en rouge soit entourées en rouge, afin de permettre au public de bien les identifier ;
- Les justifications de chaque modification ;
- Les villes concernées par la modification.

De surcroît, pour les modifications graphiques, était annexée à cette notice une carte globale du territoire de l'EPT Plaine Commune sur laquelle étaient identifiés les secteurs faisant l'objet d'une modification. Ces secteurs étaient numérotés à la fois dans la notice et sur l'annexe.

En parallèle de ces notices, le dossier d'enquête publique comportait des sous-dossiers dans lesquels étaient mis à disposition l'ensemble des documents du PLUi avant et après modification :

- Règlement écrit avant et après modification ;
- Règlement graphique avant et après modification ;
- Orientation d'aménagement et de programmation avant et après modification.

Au regard de l'ensemble de ces documents, l'ensemble des éléments nécessaires pour déterminer les modifications envisagées et leur localisation était bien mis à la disposition du public.

S'agissant plus spécifiquement des plans, plusieurs procédés ont été mis à la disposition du public pour déterminer la localisation des projets :

- La notice explicative comportait des plans zoomés avant/après sur lesquels les modifications étaient entourées en rouge ;

- Sur cette même notice étaient précisées les parcelles concernées par référence au cadastre. Le public pouvait donc connaître avec précision les parcelles concernées ;
- La carte annexée à la notice explicative faisait bien figurer les secteurs soumis à modification, de sorte que le public pouvait déterminer les secteurs faisant ou non l'objet de modification ;
- L'entièreté des plans modifiés étaient produit dans le sous-dossier « Règlement graphique » avec une version avant et après modification. Ces plans étaient fournis au format A3 dans les dossiers papier et étaient également disponibles sur le registre dématérialisé, permettant au public de zoomer sur les plans. Des tablettes numériques étaient également mises à disposition dans l'ensemble des villes et au siège de l'EPT Plaine Commune, permettant à tous de consulter ces plans en format numérique.

Les plans de zonage comportaient également les noms des rues permettant au public de se repérer. Ces noms de rue étaient visibles sur les plans mis à disposition sur le registre dématérialisé, en zoomant sur un secteur défini. De plus, d'autres outils mis en place à l'échelle nationale permettent de vérifier les dispositions applicables et en vigueur à une adresse donnée, via le Géoportail de l'urbanisme (<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>). Via ce procédé, le public pouvait donc identifier les règles actuellement applicables à une adresse donnée, et les comparer avec les modifications envisagées dans le dossier d'enquête publique.

Au regard de la diversité des moyens mis à disposition, le public pouvait donc bien identifier les secteurs soumis à modification.

Enfin, aucune des observations déposées lors de l'enquête publique n'ont fait part d'une demande de renseignement auprès de l'EPT, concernant la localisation des modifications.

Néanmoins, des pistes d'amélioration pour la compréhension et la lisibilité des documents sont toujours possibles. Ainsi, dans le cadre des futures enquêtes publiques, les points suivants pourraient être améliorés :

- Fournir des plans dans un format plus grand ;
- Fournir un plan d'ensemble du territoire où figurent seulement les noms des rues.

Commentaires / Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur adhère pleinement aux pistes d'améliorations proposées par l'EPT (fourniture de plans à une échelle plus grande et sur lesquels figurent les noms de rues) pour la prochaine enquête publique relative à la révision du PLUI, qui ne manquera certainement pas de susciter un vif intérêt de la part du public et de certaines associations. Force est en effet de constater que l'utilisation de services tels que Géoportail n'est pas systématique dans le grand public et que les tablettes proposées sur les lieux d'enquête n'ont été que très peu utilisées, voire pas du tout.

3.1.2. Traitement des Espaces Verts à Protéger (EVP)

La remarque N°6 émane d'un habitant de la rue Marcel Bourdarias à St Ouen, qui souhaiterait pouvoir légèrement agrandir son habitation, en y créant une petite extension d'une vingtaine de m², prise sur son jardin invisible depuis la rue, alors que celui-ci est classé en EVP.

Question du commissaire enquêteur :

Q3 : Que propose l'EPT pour traiter cette demande ?

Réponse du Maitre d'Ouvrage :

Les espaces végétalisés à préserver (EVP) sont définis à l'article 3.5 de la Partie 1 du règlement Ecrit du PLUI. Ils sont délimités sur les plans de zonage détaillés afin que leur intégrité soit préservée. Ils sont entretenus et mis en valeur par un traitement paysager de qualité et sont végétalisés dans une composition paysagère comprenant différentes strates végétales.

L'instauration d'un EVP sur un terrain constitue ainsi une protection des espaces végétalisés. Or, la réduction d'une protection édictée en raison de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ne peut faire l'objet que d'une procédure dite de « révision » du PLUI et non d'une procédure dite de « modification » du PLUI, conformément à l'article L. 153-31 du code de l'Urbanisme.

Il n'est donc pas possible de réduire cette protection par le biais de la procédure de modification n°4 du PLUI. La modification de cet EVP pourra être réétudiée dans le cadre de la révision.

Commentaires / Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur ne peut que prendre acte de cette réponse, mais suggère que l'EPT prenne contact avec la personne concernée par cette demande afin d'examiner avec elle les moyens d'y répondre, en tout ou partie, lors de la future révision du PLUI.

La remarque N°15 émane d'une habitante au niveau du 93, rue de la Division Leclerc à Villetaneuse, présidente de l'association Cadre de Vie et fait pour sa part état de la destruction d'un merlon de terre végétalisé, localisé au fond de son jardin et créé par la commune pour faire écran, identifié EVP au PLUI, à laquelle n'ont pas hésité à procéder plusieurs industriels de Villetaneuse, sans aucune autorisation et malgré les plaintes des riverains, restées sans suite à ce jour. Cette remarque N°15 a de plus été confirmée par cette habitante, via un courrier complémentaire adressé au commissaire enquêteur et reçu le 29 février (jour de la clôture de l'enquête) au siège de l'EPT.

Question du commissaire enquêteur :

Q4 : *Qu'envisage de faire l'EPT face à cette situation ?*

Réponse du Maitre d'Ouvrage :

Le PLUI a notamment pour objet de régir l'utilisation des sols, notamment par la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions. Il s'agit d'un document réglementaire, destiné à permettre l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme et à vérifier leur conformité au règlement d'urbanisme. En revanche, le PLUI n'est pas créateur de projets. Les projets doivent être portés par des pétitionnaires, dans le respect du PLUI, et doivent faire l'objet, le cas échéant, d'une autorisation d'urbanisme. L'instruction et la délivrance des autorisations d'urbanisme relèvent de la compétence des maires des villes (article L. 422-1 du code de l'urbanisme). De même, les infractions sont constatées par des agents commissionnés par le maire et assermentés, et les sanctions administratives relèvent de la compétence du maire (article L. 481-1 du code de l'urbanisme).

En premier lieu, l'observation n°15 ainsi que le courrier de l'habitante mentionnent qu'une plainte a été déposée auprès du Tribunal de grande instance de Bobigny et que la ville de Villetaneuse s'est constituée partie civile. Une procédure pénale est donc bien déjà en cours.

En second lieu, l'infraction mentionnée dans l'observation et le courrier ne concerne pas la procédure de modification n°4 du PLUI portée par l'EPT Plaine Commune. Néanmoins, l'EPT Plaine Commune, en sa compétence d'autorité chargée de l'évolution du PLUI, a bien entendu protégé ces espaces végétalisés en instituant et en conservant les espaces végétalisés à préserver (EVP), qui figurent sur le plan ci-dessous en pointillés verts sur les parcelles bordant l'avenue de la Division Leclerc à Villetaneuse en limite des zones UH et UA.



Extrait du plan de zonage du PLUI

Commentaires / Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur accepte les arguments juridiques de l'EPT, mais regrette que la procédure lancée par la commune de Villetaneuse pour faire respecter le règlement du PLUI ne semble apparemment pas pouvoir obtenir l'appui de l'EPT pour avancer davantage.

3.1.3. Traitement des quartiers pavillonnaires

Cette question a été soulevée dans les **remarques numérotées 18, 27, 31, 32, 33 et 45**, où il est fait mention des quartiers pavillonnaires présents sur le territoire de Plaine Commune.

Ces remarques ont pour point commun d'évoquer le futur de ces quartiers, avec toutefois des positions différentes.

Certains évoquent le besoin de « densifier le tissu urbain » et constatent « la contradiction flagrante entre cet objectif qu'il n'est pas besoin de préciser et la conjonction de règles qui s'y opposent », en citant pêle-mêle « la bande constructibilité de 20 mètres en zone pavillonnaire [...] précisément conçue pour rendre impossible la construction en fond de parcelle, même en respectant les règles de distances entre bâtiments », « le règlement [qui] interdit la création de nouvelles voies privées, dont la largeur en outre est fixée à une dimension

très supérieure à la Loi commune », ou « la hauteur autorisée limitée à R+1 [qui] a réduit les hauteurs autorisées précédemment (11 mètres) qui permettaient 3 ou 4 niveaux habitables ». Pour ces personnes, « les zones pavillonnaires, qu'elles soient contiguës ou incluses dans les NPRU, qu'elles soient desservies par un réseau ferré (train ou tram) à moins d'un quart d'heure de marche (+/- 1 km), sont enserrées dans un carcan de règles multiples, interdisant toutes évolutions sensibles, toutes densifications à taille humaine, même modestes et contrôlées. Souvent les droits à construire "historiques" ont été fortement bridés ou gelés, en contradiction frontale avec la demande solvable des populations et la rentabilisation des investissements collectifs de transport lourd, notamment. »

Il ressort de ces observations le sentiment que « ce faisceau réglementaire est conçu pour interdire la valorisation des bâtiments et parcelles existants par les propriétaires individuels ou familiaux, [...] entretient un préjudice économique qui ne cesse de s'aggraver au profit de grands opérateurs sociaux (ou non) seuls à même de négocier avec l'administration » et « permet tous les abus au profit de l'administration », [qui] « se réserve le privilège d'aménager à sa guise avec les opérateurs de son choix », ou encore que « les administrations municipales ou intercommunales y ont organisé une réserve foncière au profit exclusif de leurs projets de toutes natures. »

A l'opposé, d'autres personnes évoquent « la question de la préservation des zones pavillonnaires de l'ensemble du territoire [qui] représentent pour nos villes une richesse patrimoniale importante avec leurs cours et leurs jardins intérieurs qui sont autant de petits espaces verts non ou peu répertoriés » et tiennent à « souligner l'importance cruciale de reclasser [certains secteurs] en zone UH afin de protéger [leur] quartier contre les pressions indésirables des promoteurs immobiliers [...], comme en témoignent les multiples démarchages intrusifs dont [ils sont] victimes [par des] promoteurs de tous poils [...] à l'affût de l'achat de pavillons, avec des méthodes très discutables pour ne pas dire « mafieuses », dans le but de construire des immeubles d'habitation d'au moins 4 étages. ». Pour ces personnes, « la préservation des zones pavillonnaires sur l'ensemble du territoire de Plaine Commune doit être un réel engagement de la collectivité territoriale pour toute la richesse que ces zones apportent à leurs habitants, patrimoine, économie directe, espaces de respirations, etc. ». « Dans des villes extrêmement carencées en espaces verts, ces constructions de logements à la place de pavillons qui n'ont rien d'insalubres devraient faire l'objet d'une interdiction formelle de permis de construire. »

Question du commissaire enquêteur :

Q5 : *Quelles réponses l'EPT propose d'apporter à ces remarques contradictoires et quels sont ses objectifs en matière de devenir des quartiers pavillonnaires ?*

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Le plan de zonage du PLUI a pour objet notamment d'identifier à la fois des quartiers pouvant accueillir une densité plus importante d'habitation, dans l'objectif de répondre à la demande de logement, et à la fois de préserver des poches d'habitat pavillonnaire, permettant d'offrir aux habitants des types d'habitats variés et adaptés à différents schémas familiaux / de vie.

L'habitat plus dense, correspondant à des zonages type UM (urbaine mixte) ou UMD (urbaine mixte dense), permet de produire des quartiers plus denses et mixtes, à proximité notamment de pôles de transport en commun et d'espaces publics structurants. Cela a également pour effet d'animer les centres-villes en créant une vie de quartier et de réduire la dépendance à la voiture en permettant d'habiter à une distance raisonnable des commerces de proximité.

Concernant les hauteurs définies par le règlement de ces zones, les gabarits maximaux sont réglementés en fonction du contexte : largeur de la voie, distance par rapport aux limites des terrains voisins, etc. De fait, le règlement permet d'assurer aux projets une intégration urbaine sensible par rapport au voisinage. De plus, la règle de la "bande de constructibilité", évoquée dans les remarques comme étant une contrainte dans la zone UH (zone dédiée à l'habitat pavillonnaire) s'applique également dans les zones UM et UMD.

Il est de plus à noter que les zones dites UM ou UMD, comme toutes les zones, disposent de règles de nature en ville qui fixent une surface minimum d'espaces végétalisés et de pleine terre. Cette règle a pour objectif de conserver les cœurs d'ilots végétalisés et de favoriser les continuités végétales entre les terrains :

- En rendant impossible les constructions implantées en limites séparatives en fond de parcelle et en augmentant les distances minimales réglementaires des constructions vis-à-vis des terrains voisins ;
- En diminuant les hauteurs maximales (par exemple, s'il est possible de monter jusqu'à R+4 face à la rue, il n'est possible de monter que jusqu'à R+2 en fond de terrain).

Cette règle favorise donc la nature en ville, permettant à la fois de favoriser la biodiversité et de rafraîchir la ville, permettant d'adapter celle-ci aux périodes de fortes chaleurs amenées à augmenter, dues au réchauffement climatique.

Concernant les remarques émises sur le règlement de la zone UH, correspondant à l'habitat pavillonnaire :

La création d'une voie privée n'est pas interdite dans le cadre du PLUI, et peut déclencher une bande de constructibilité sous certaines conditions définies à l'article 2.1.1 des dispositions générales :

- Qu'elles soient créées dans le cadre d'une opération de construction, d'aménagement ou de divisions, et présentent une largeur d'au moins 8 mètres et un linéaire supérieur à 30 mètres et desservent au moins 3 constructions indépendantes dans leur fonctionnement.

Concernant les hauteurs, la limite à R+1 + attique ou combles permet d'éviter la création de petits immeubles collectifs, qui ne font pas l'objet de la zone d'habitat pavillonnaire.

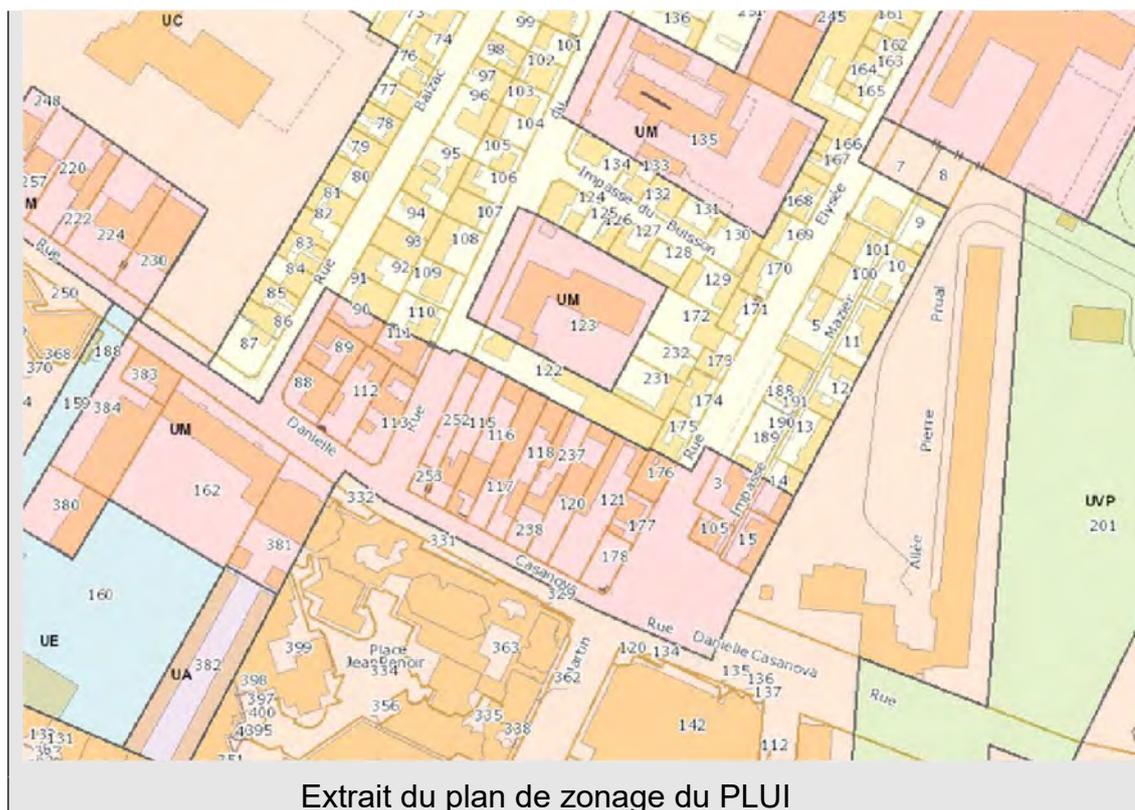
Concernant le plan de zonage, les quartiers situés en zone UH ont pour but de permettre une offre de logement adaptée à différents modèles familiaux et de conserver des quartiers d'habitat individuel existants faisant partie du patrimoine du territoire. Ces zonages sont définis de manière cohérente par rapport au déjà-là.

Le règlement écrit et les plans de zonage du PLUI permettent donc bien de répondre à la demande de logements, en identifiant des quartiers pouvant accueillir une densité plus importante d'habitation, tout en préservant des poches d'habitat pavillonnaire.

Par ailleurs, l'observation n°18 mentionne l'inscription de périmètres de hauteur plafond rue Jean Jaurès, à Stains. Cette modification n'est plus souhaitée par la ville de Stains (délibération du Conseil Municipal du 8 février 2024), tel que précisé dans la réponse à la question n°40. En effet, la ville considère qu'en limitant les possibilités de mutation, il y a un risque de déqualification du foncier. De plus, elle constate une dégradation en cours et les périmètres ne permettent pas de réaliser une opération de remembrement viable économiquement.

L'observation n°27 concerne quant à elle le prolongement d'une hauteur à l'alignement sur le lot Ferry, à La Courneuve. Le lot Ferry appartient à la concession des Quatre Routes, il s'agit d'un dernier lot prévu dans cette concession d'aménagement. Ce secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP n° 10). Le lot Ferry donne directement sur l'avenue Paul Vaillant Couturier dont l'un des objectifs est de renforcer le rayonnement du secteur et la réalisation des projets urbains dont le Lot Ferry. Le prolongement de la règle graphique sur la rue Marcelin Berthelot a pour objectif la réalisation de ce projet. La règle graphique de hauteur à l'alignement à 22m permet de réaliser plus de niveaux que ce qui est autorisé en zone UP31 (R+5) tout en limitant la hauteur de la future construction à 22 m maximum par rapport à ce qui est autorisé en zone UP 31 (31 m).

Enfin, l'observation n°45 porte sur une demande de modification de zonage de parcelles de la zone UM vers la zone UH le long des rues Élisée Reclus, Buisson et Balzac, à Aubervilliers. Les parcelles ne sont pas clairement identifiées dans l'observation mais nous pouvons supposer qu'il s'agit des parcelles figurant dans le plan ci-dessous. Le classement de ces parcelles en zone UH sera réétudié dans le cadre de la révision.



Commentaires / Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur adhère à cette réponse de l'EPT, visant à préserver certains quartiers pavillonnaires, mais aussi à permettre la construction d'habitats collectifs de taille raisonnable et adaptée à leur contexte dans certains autres.

3.1.4. Remarques du SYCTOM et de la Ville de Paris

Les remarques numérotées **1, 35, 37, 41, 42, 43**, ainsi que la contribution du SYCTOM au registre papier, déposée le 29/02/2024 au siège de l'EPT, accompagnée de deux photographies, relèvent l'incompatibilité du projet de servitude de localisation dénommé SLCO184, concernant le projet du prolongement de la rue des Docks depuis le Boulevard Victor Hugo jusqu'à la RD.1, avec les nécessités de service et de sécurité liées à la présence de l'usine d'incinération d'ordures ménagères située quai de Seine à St-Ouen, ainsi qu'avec le projet de garage à bennes, porté par la Ville de Paris, sur son terrain situé au 17/41 Quai de Seine à Saint-Ouen.

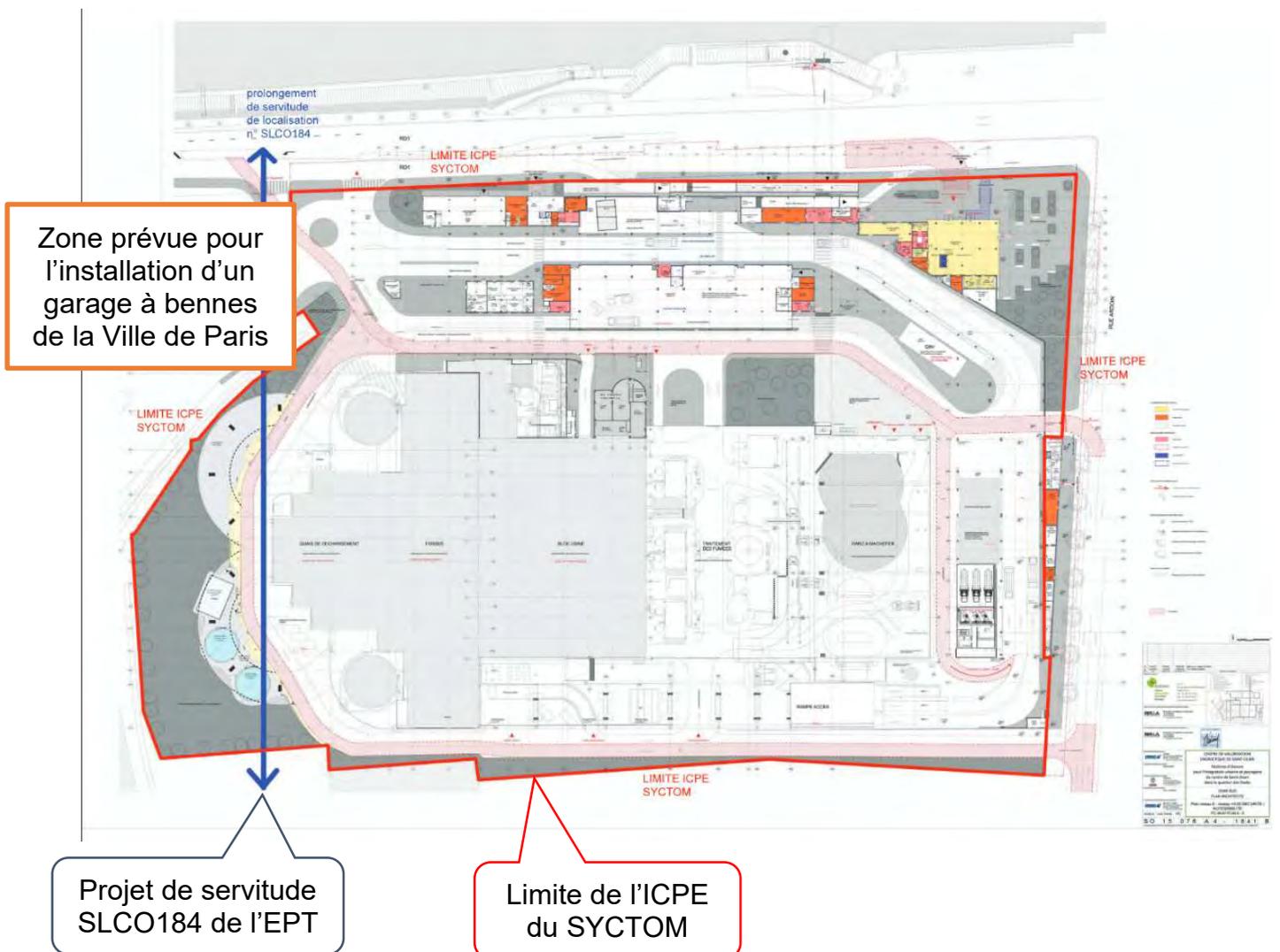
Cette servitude de prolongement de la rue des docks jusqu'à la RD1 créerait en effet la possibilité d'une potentielle voirie traversant une zone hautement dangereuse au sein de l'emprise des terrains de l'usine du SYCTOM, actuellement titulaire de la servitude SLYC195 (Servitude de Localisation SYCTom 195), en méconnaissance des protections nécessaires à proximité de cette usine classée ICPE.

Seraient notamment impactées :

- Les voies pompiers de l'usine,
- Des voiries indispensables à l'approvisionnement de l'usine en réactifs et les équipements de pesée associés,

- Des voiries indispensables à l'évacuation des sous-produits de l'usine et à leur pesée,
- Les accès aux cuves d'eau déminéralisée nécessaires à la production de vapeur,
- Les accès à la fonction de rechargement des ordures ménagères en gros porteurs indispensables à la régulation du niveau des ordures ménagères en fosse,
- Les accès aux zones d'ateliers de maintenance du centre et circulations associées,
- Les zones dédiées au stockage de matériels permettant à l'exploitant du site de stocker tous les matériaux pour les gros travaux lors d'arrêts de maintenance du centre,
- La zone de rétention prévue au permis de construire N° PC 093 07 017 17 A 0009 déposé le 24/03/2017 au titre du respect du PPRI de la Seine.

Le plan ci-dessous illustre l'incompatibilité entre ce projet de servitude SLCO184 d'une part, le projet de garage à bennes de la Ville de Paris et la présence de l'usine du SYCTOM d'autre part.



Question du commissaire enquêteur :

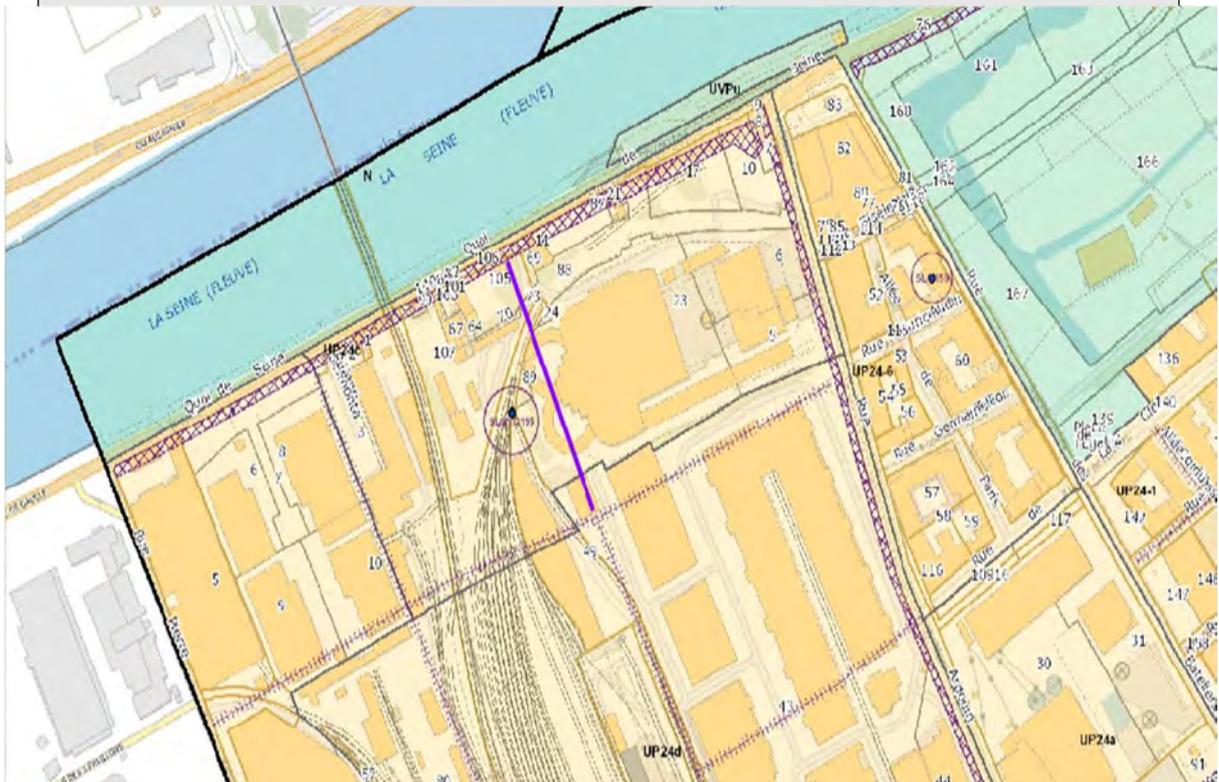
Q6 : Quelles sont les propositions de l'EPT pour résoudre cette incompatibilité entre le projet de servitude SLCO184, la présence de l'usine du SYCTOM de St-Ouen et le projet connexe de garage à bennes de la Ville de Paris ?

Réponse du Maitre d'Ouvrage :

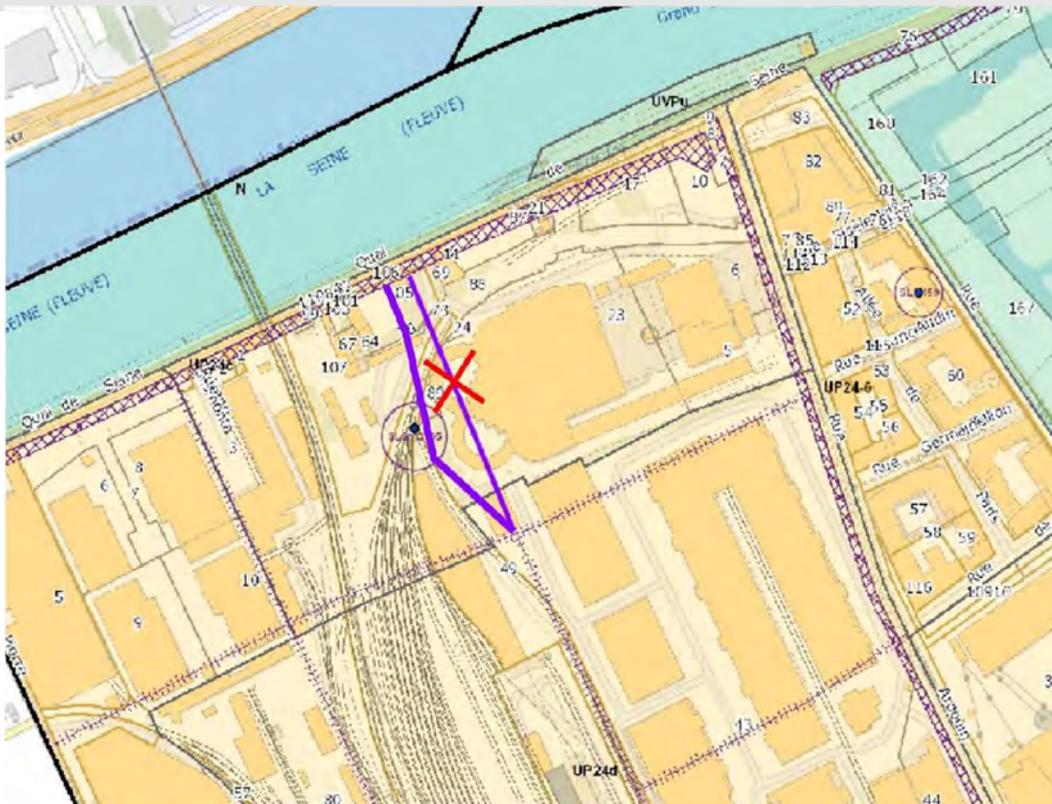
La Métropole du Grand Paris a déclaré d'intérêt métropolitain l'opération d'aménagement de la ZAC des Docks en 2017. Le cœur de cette ZAC est relativement enclavé, et le prolongement de l'actuelle rue des Docks permettrait de décharger la rue Arduin de ses flux logistiques et de désenclaver le cœur du quartier pour les piétons et cyclistes vers la Seine. Ainsi, la présente servitude de localisation pour le prolongement de la rue des Docks s'inscrit dans la stricte continuité de la servitude de localisation SLCO0184 qui aboutit à ce jour en impasse.

Le tracé initialement projeté du prolongement de la servitude de localisation SLCO184 sera modifié afin de ne plus être en incompatibilité avec la présence de l'usine du SYCTOM et le futur garage à benne de la Ville de Paris.

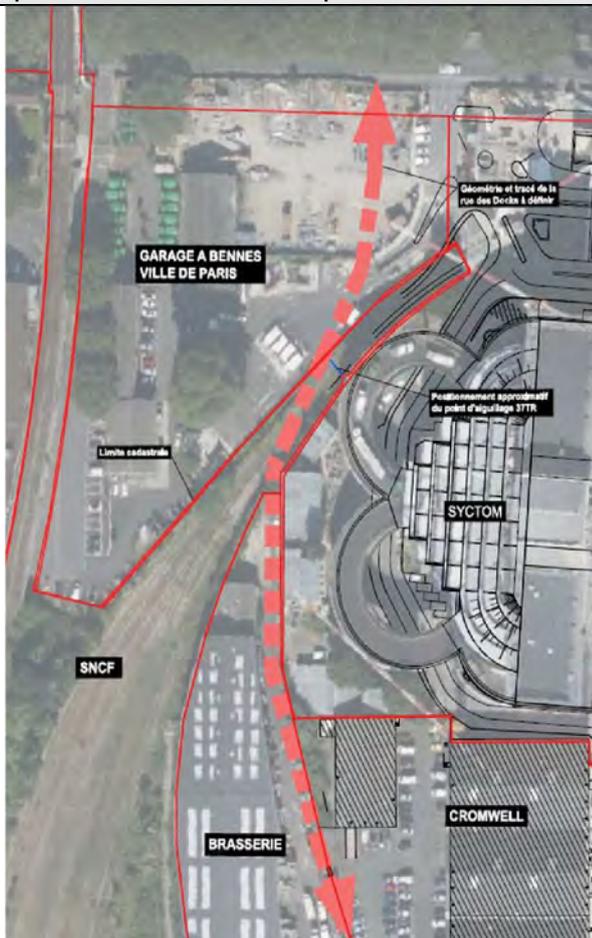
Prolongement de la SLCO184 pré-enquête publique :



Prolongement de la SLCO184 post-enquête publique :



Principe de tracé schématique de la nouvelle voie :



Commentaires / Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur approuve cette modification de la servitude SLCO184, désormais sortie du périmètre de l'ICPE du SYCTOM. L'EPT devra toutefois bien veiller à ce que les travaux de réalisation du prolongement de la rue des Docks jusqu'à la Seine n'interfèrent qu'au strict minimum avec le fonctionnement de l'usine d'incinération, notamment dans la circulation des nombreux camions qui y entrent et en sortent au quotidien.

3.1.5. Remarques de la Société ADOMA

Les remarques numérotées 10, 14, 36 et 38 émanent de la société ADOMA et soulèvent la question de la compatibilité avec le PLUI d'un projet de construction d'une nouvelle résidence sociale aux standards actuels, rue David Siqueros à St Denis, en lieu et place d'une tour de 13 étages, actuel foyer pour travailleurs migrants, devenu obsolète.

Ce projet de nouvelle résidence sociale (bâtiment en R+3) empièterait partiellement sur l'EVP situé en fond de parcelle, mais restituerait au final une surface désartificialisée au moins équivalente une fois la tour de 13 étages et les parkings attenants démolis. Par ailleurs, ce projet nécessiterait la construction d'un bâtiment R+1+comble sur la rue, dans une zone actuellement classée UH, donc incompatible avec cette construction. A noter toutefois que ce bâtiment sur rue :

- Serait accolé dans sa partie ouest (en R+2) à une construction voisine existante déjà en R+2,
- Ne comporterait qu'un seul étage dans sa partie la plus à l'est.

Les vues ci-dessous illustrent l'aspect final du projet.



ADOMA souhaiterait donc :

- D'une part, pouvoir déroger ponctuellement à la perte partielle d'un EVP, en la compensant par la création d'une surface supérieure de nouveaux espaces verts sur leur parcelle,
- D'autre part, que les parcelles numérotées H68 à H72 sur la rue soient reclassées en zone UM, au lieu de UH comme c'est actuellement le cas.

Question du commissaire enquêteur :

Q7 : *Quelle réponse l'EPT souhaite-t-il apporter à cette requête d'ADOMA ?*

Réponse du Maitre d'Ouvrage :

La proposition d'ADOMA de modifier la zone pour les deux parcelles H0068 et H072 de la zone UH vers la UM permettrait de réaliser une résidence sociale de 150 chambres. En effet, la résidence existante (tour de 13 étages) est vétuste et les chambres ne correspondent plus au standard actuel. L'objectif du projet est de proposer une diversité de typologie du studio au T1 bis afin de pouvoir accueillir des publics variés (famille, couple, famille monoparentale, ...). De plus, le projet s'inscrit dans un objectif global d'ADOMA, la requalification de son offre sur le territoire afin de répondre à un besoin important de places d'hébergement, d'autres projets sont aussi à l'étude.

L'EPT est donc favorable à la demande d'ADOMA.

Commentaires / Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur approuve la position de l'EPT, visant à permettre le projet qualitatif d'ADOMA.

3.1.6. Remarques de la Société de la Tour Eiffel et de la Commune d'Aubervilliers

Les remarques numérotées 4, 5 et 7 émanent de la Société de la Tour Eiffel (STE), propriétaire de trois parcelles situées entre les numéros 143 et 153 avenue Jean Jaurès à Aubervilliers, cadastrées section AT N°s 38, 41 et 42 et situées en zone UE du PLUI.

La STE ambitionne de construire un établissement d'enseignement au fond d'une de ses parcelles, actuellement utilisée en parking, au droit du N°18, rue de la Motte.

Cet établissement privé sous contrat et gratuit serait géré et financé par la Fondation Jeannine Manuel et aurait pour vocation d'accueillir des élèves issus de quartiers défavorisés, allant de la petite section de maternelle jusqu'au CM2. La STE en financerait la construction, avec l'ambition de pouvoir ouvrir cette école à la rentrée de septembre 2025.

Il se trouve que le classement UE des terrains de la STE interdit d'y construire un établissement d'enseignement et qu'il faudrait que ceux-ci soient inclus à une zone UEe pour permettre cette construction.

La remarque N°16 du registre dématérialisé, émise par la Commune d'Aubervilliers accueille favorablement et appuie cette demande de la STE.

Question du commissaire enquêteur :

Q8 : *Quelle réponse l'EPT souhaite-t-il apporter à ces requêtes de la STE et de la Commune d'Aubervilliers ?*

Réponse du Maitre d'Ouvrage :

L'EPT est favorable à la modification de zonage demandée par la STE sur les parcelles AT0038, AT 0041 et AT0042 de la zone UE vers la zone UEe, afin de permettre la réalisation d'une école. Cette école sera composée de 16 classes de la maternelle à l'élémentaire, d'une salle d'art et de musique, d'un laboratoire polyvalent. Au total, l'école s'étend sur 2500 m² de surface de plancher. De plus, le secteur va accueillir d'ici quelques années des habitants supplémentaires notamment avec les opérations d'aménagement du NPNRU Emile-Dubois Maladrerie et du Fort d'Aubervilliers. Cette augmentation de la population génère de fait un besoin en école supplémentaire.

Commentaires / Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur approuve la position de l'EPT, visant à permettre la construction de l'établissement scolaire projeté par la STE.

3.1.7. Remarques de l'établissement Plaine Commune Développement

La remarque N°44 émane de l'établissement Plaine Commune Développement (SPL) et concerne la ZAC des Tartres, dont cet établissement est l'aménageur.

Selon SPL, le plan guide de cette opération et ses dispositions architecturales et urbaines, validés par la collectivité en 2019, seraient en contradiction avec le projet de PLUI tel que présenté. Cette ZAC était initialement soumise et conforme aux règlements des trois PLU des communes sur lesquelles elle s'implante (Stains, Pierrefitte-sur-Seine et Saint-Denis). La présente modification du PLUI, ayant notamment pour objet d'uniformiser le zonage et de simplifier la lecture du règlement applicable, introduit des incompatibilités avec le règlement de la ZAC, détaillées par la SPL dans sa requête.

La SPL demande donc des modifications du projet de PLUI, afin de permettre la réalisation de la ZAC des Tartres conformément au plan guide validé.

Question du commissaire enquêteur :

Q9 : *Quelle réponse l'EPT souhaite-t-il apporter à la requête de Plaine Commune Développement concernant la ZAC des Tartres ?*

Réponse du Maitre d'Ouvrage :

Un des objectifs de la modification n°4 est la simplification de la règle de la zone UP 20. En effet, la ZAC des Tartres étant intercommunale, les règlements des zones de projet sont hérités des trois PLU des villes de Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis et Stains. Un travail a été réalisé afin d'harmoniser le règlement écrit pour une meilleure compréhension des règles à l'échelle de l'ensemble de la ZAC. Des échanges ont lieu entre la SPL Plaine Commune Développement et l'EPT Plaine Commune afin de permettre la réalisation du plan guide qui a été validé. Certains points vont être intégrés à la modification

n°4 du PLUI, d'autres points seront travaillés dans le cadre de la révision (en cours).

Voici la liste des demandes qu'il est proposé d'intégrer dans la modification n°4 du PLUI :

- Remarque sur le lexique : intégration des nouvelles définitions, sans ajouter un nombre de niveaux qui sera indiqué dans la règle :

« Le retrait est la distance, mesurée horizontalement et perpendiculairement, en tout point de la façade de la construction, séparant celle-ci de la limite séparative latérale et de fond de parcelle. Ce retrait peut être total ou partiel. »

- Remarque sur le Chapitre 2 – article 2.1.3 Saillies : il est proposé de clarifier la règle sur les saillies afin d'autoriser des saillies de 40 centimètres au R+1, puis de 1,20 m au R+2 et enfin de 1,50 m au R+3,

« Des saillies d'une profondeur maximale de 40 centimètres sont autorisées dès le 2ème niveau (R+1).

Des saillies d'une profondeur maximale d'1,20 m pourront être autorisées à partir du troisième niveau (R+2) dès lors qu'elles surplombent une emprise publique non circulable par des véhicules motorisés, et jouent un rôle important dans la qualité d'usage, sous réserve de l'accord du gestionnaire de voirie ou d'emprise publique.*

Des saillies d'une profondeur maximale d'1,50 m sont autorisées à partir du 4ème niveau* (R+3) à condition que le trottoir* fasse au moins 1,5 m de largeur et sous réserve de l'accord du gestionnaire de voirie. »*

- Remarque sur le Chapitre 2 – article 2.2.1 Règle générale : La réécriture de la règle concernant les limites avec la zone N et A n'est pas prise en compte, la proposition de la SPL ne correspondant pas à une formulation réglementaire. Pour le reste des propositions sur le retrait de limites séparatives partiel, voici la rédaction de la règle à la suite du retour de la SPL :

« Le retrait est dit partiel lorsqu'il concerne au maximum les 3 niveaux supérieurs de la façade. Le retrait est autorisé à 3 mètres sous plusieurs conditions :

- *l'ouverture de baie ne constituant pas l'éclaircissement premier des pièces principales,*
- *il contribue à la qualité du projet urbain, la qualité de vie des habitants et à l'épannelage des constructions. »*

- Remarque sur le Chapitre 3 – article 3.1 Principes généraux et définitions : suppression de la mention du terme « *stockage enterré* »,
- Remarque sur le Chapitre 4 – article 4.10 Constructions annexes et locaux techniques en toiture : la mention « *au plan de toutes les façades* » est bien intégrée dans l'article.
- Remarque sur le Chapitre 5 – article 5.2 Stationnement : La demande de la SPL de revenir aux normes de stationnement des véhicules motorisés de la zone UP20b avant la modification n°4 du PLUI

(0,7 place / logement privé et 0,5 / logement social) et d'intégrer le BRS dans le logement social sera bien intégrée dans la modification. En effet, les ratios propres à la zone UP20 sont cohérents avec le projet de la ZAC des Tartres d'un point de vue urbain, paysager et environnemental.

Voici la liste des remarques qui ne sont pas intégrées :

- Chapitre 1 – article 1.2 Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol soumises à conditions : la mention des « zones d'activités économiques » est bien intégrée. En revanche, la mention sur la visibilité depuis tout point de l'espace public n'est pas intégrée car trop restrictive. La mention d'origine est conservée : *“Elles sont de préférence invisibles depuis l'espace public.”*
- Chapitre 2 – article 2.5.1 règle générale : les modifications demandées par la SPL impliquent d'augmenter de deux niveaux les hauteurs sur une partie de la ZAC. Cette augmentation semble trop importante et n'a pas été présentée ni à l'Autorité environnementale ni à l'enquête publique. La hauteur maximale des constructions pourra être réétudiée dans le cadre de la révision du PLUI.
- Chapitre 5 - Stationnement des deux-roues non motorisés : L'article L. 152-6-1 du code de l'urbanisme permet de compenser la réalisation d'une aire de stationnement pour véhicule motorisé par la création d'espaces de stationnement sécurisé d'au moins six vélos. Cette possibilité de compensation se cumule avec les obligations de stationnement des deux roues non-motorisés prévues dans le règlement du PLUI. Il n'est pas envisagé de supprimer ce cumul et de réduire les obligations de stationnement des deux roues non motorisées.
- Remarque sur le Chapitre 4 – article 4.3 Rythme : La demande de la SPL de maintenir la disposition permettant d'augmenter la hauteur maximale autorisée de 6 mètres pour favoriser le rythme et la rupture architecturale n'est pas intégrée. Cette augmentation semble trop importante et n'a pas été présentée ni à l'Autorité environnementale ni à l'enquête publique.

Commentaires / Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur approuve le fait qu'un dialogue ait pu s'instaurer entre l'EPT et Plaine Commune Développement afin d'aboutir à un compromis sur l'harmonisation du règlement de la ZAC des Tartres avec la modification du PLUI. Il note également que la future révision du PLUI pourra être l'occasion d'inclure des demandes propres à la ZAC des Tartres qui ne pouvaient l'être dans la modification en cours.

3.1.8. Autres remarques et questions du public

Les remarques numérotées 8, 9, 11, 19, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 34, 39 et 40 ne peuvent être regroupées par thème et sont donc traitées séparément et individuellement ci-dessous.

La remarque N°8 provient d'un habitant de Stains, demandant la création d'un accès direct aux quais du RER D en gare de Pierrefitte-Stains, depuis le pont-

route croisant les voies au-dessus des quais, qui éviterait ainsi pour les piétons usagers du RER d'avoir à faire un long détour par la gare routière.

Question du commissaire enquêteur :

Q10 : *Quelle suite l'EPT envisage-t-il de donner à cette requête ?*

Réponse du Maitre d'Ouvrage :

Le PLUI a notamment pour objet de régir l'utilisation des sols, notamment par la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions. Il s'agit d'un document règlementaire, destiné à permettre l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme et à vérifier leur conformité au règlement. En revanche, le PLUI n'est pas à l'origine des projets, et n'a pas pour objet la création d'accès direct aux quais du RER. Ce projet doit être porté par la SNCF, en tant que propriétaire de l'infrastructure, dans le respect du PLUI.

Commentaires / Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur accepte l'argumentation juridique de l'EPT et regrette que cette demande du public ne puisse apparemment pas être portée par Plaine Commune.

La remarque N°9 provient d'une habitante de Stains, évoquant plusieurs points :

- la toxicité supposée des matériaux employés pour réaliser l'isolation de façade des bâtiments de la zone de la prêtresse,
- l'utilisation d'espèces toxiques (troènes, orangers du Mexique ...) dans le renouvellement des haies,
- la présence de nombreux déchets nuisibles (polystyrène notamment) pour les oiseaux à proximité des zones en travaux près du parc Georges Valbon.

Question du commissaire enquêteur :

Q11 : *Quelle suite l'EPT envisage-t-il de donner à ces questions ?*

Réponse du Maitre d'Ouvrage :

L'article 4.2.6 de la Partie 1 du règlement écrit du PLUI est relatif aux matériaux et couleurs des façades des constructions. Il prévoit :

« D'une part, le choix des matériaux utilisés en façade des constructions* s'effectue, quant à leur aspect et leur texture, au regard de leur qualité et de leur capacité à conserver une stabilité et un aspect satisfaisant dans le temps (pierre, béton, bois, métal, briques).*

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (tels que briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre) est interdit, y compris sur les pignons.*

La conception du projet privilégie le recours à des matériaux ou dispositifs liés à la mise en œuvre d'une démarche environnementale et d'éco-conception (matériaux naturels, issus du réemploi, recyclables, renouvelables ou biosourcés).

D'autre part, ce choix s'effectue en tenant compte de l'écriture architecturale de la construction et de celle des constructions* voisines. Toutefois, la*

recherche d'une cohérence d'ensemble ne doit pas nécessairement conduire à uniformiser le traitement des façades.

Le choix des couleurs est effectué dans le respect de l'ambiance chromatique locale afin que la construction s'insère de façon harmonieuse dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine.*

Pour répondre à l'objectif d'une architecture bioclimatique, les façades de couleur sombre sont évitées au sud pour ne pas renforcer l'effet d'ilot de chaleur urbain. Les façades à fort albédo sont privilégiées (couleurs claires).*

En cas de rez-de-chaussée surélevé, le soubassement est traité avec la même qualité que le reste de la façade et en harmonie avec celle-ci. »*

Par conséquent, le PLUI n'impose ni n'interdit un matériau particulier en façade des constructions.

Les éventuelles irrégularités concernant les matériaux et les végétaux d'une construction déterminée ne concernent pas la procédure de modification n°4 du PLUI portée par l'EPT Plaine Commune.

Enfin, la gestion du chantier ne relève pas davantage de l'objet de la modification n°4 du PLUI.

Commentaires / Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur accepte l'argumentation juridique de l'EPT et note que les matériaux à utiliser en façades doivent bien privilégier une démarche écoresponsable de la part des constructeurs.

La remarque N°11 provient d'une habitante d'Epinay, qui souhaiterait que soient installés davantage de sculptures, fontaines, bassins et cascades dans le parc d'Orgemont.

Question du commissaire enquêteur :

Q12 : *Quelle suite l'EPT envisage-t-il de donner à cette demande ?*

Réponse du Maitre d'Ouvrage :

Le PLUI a notamment pour objet de régir l'utilisation des sols, notamment par la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions. Il s'agit d'un document réglementaire, destiné à permettre l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme et à vérifier leur conformité au règlement. En revanche, le PLUI n'est pas à l'origine des projets et n'a pas pour objet la création de sculptures, fontaines, bassins ou cascades sur le territoire. Ces projets devront être portés par les pétitionnaires publics ou privés dans le respect du PLUI.

Commentaires / Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note et approuve l'argumentation juridique de l'EPT.

La remarque N°19 évoque plusieurs modifications d'emplacements réservés et périmètres d'attente de projets :

- A Aubervilliers, au pont de Stains en bordure du canal, il est évoqué la création d'une servitude pour la réalisation d'une médiathèque, à une échéance indéterminée. Le public souhaiterait savoir si cette servitude aurait pour vocation à accueillir une nouvelle médiathèque ou la remplaçante de l'actuelle médiathèque située en centre-ville. En ce cas, la nouvelle médiathèque « centrale » se trouverait excentrée par rapport à l'actuelle, alors qu'un autre site mieux situé aurait pu accueillir un tel équipement.

Question du commissaire enquêteur :

Q13 : *La servitude envisagée à Aubervilliers a-t-elle vocation à accueillir une médiathèque supplémentaire ou à remplacer l'actuelle médiathèque située en centre-ville ? En ce cas, pourquoi n'est-il pas prévu d'installer celle-ci à proximité de son emplacement actuel ?*

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Par courrier du 09/02/2024, la Maire d'Aubervilliers a affirmé son souhait de voir la médiathèque centrale s'implanter ailleurs que sur les parcelles visées par la servitude de localisation. L'EPT propose donc de supprimer la servitude de localisation pour la réalisation de la médiathèque.

Commentaires / Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur approuve cette réponse de l'EPT, en ligne avec la position de la commune d'Aubervilliers.

- A Epinay, un emplacement réservé à la création d'un parking pour le pôle musical d'Orgemont serait supprimé.

Question du commissaire enquêteur :

Q14 : *Qu'est-il prévu d'installer à cet emplacement ? Les usagers du pôle musical disposeront-ils de places de parking ?*

Réponse du Maître d'Ouvrage :

La ville d'Epinay-sur-Seine a acquis la parcelle AB0037 faisant l'objet de l'ERC051, en 2019, pour la « création d'un accès parking pour le Pôle Musical d'Orgemont ». Dans le cadre du projet NPNRU d'Orgemont, il est prévu à terme de prolonger le parc central jusqu'au pôle musical, et d'y aménager une esplanade avec des espaces verts et des stationnements.

Commentaires / Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note et approuve cette réponse, qui clarifie la question des futurs emplacements de stationnement à proximité de l'école de musique d'Epinay.

- A La Courneuve, deux emplacements seraient réservés dans le PLUI pour l'agrandissement du Parc de la Liberté et du Square Guy Moquet « sous réserve de l'approbation de la ville ».

Question du commissaire enquêteur :

Q15 : Pourquoi mentionner cette réserve, puisque les modifications portées au PLUI sont censées résulter des besoins de régularisation exprimés par chaque ville du territoire ?

Réponse du Maitre d'Ouvrage :

La modification n°4 du PLUI a notamment pour objet la création de deux emplacements réservés sur le territoire de La Courneuve :

- Création d'un emplacement réservé au bénéfice de la ville de La Courneuve pour agrandir le parc de la Liberté et les jardins familiaux rue de l'Abreuvoir à La Courneuve ;
- Création d'un emplacement réservé au bénéfice de Plaine Commune pour l'agrandissement du square Guy Moquet au 113-115 avenue Paul Vaillant Couturier.

Un emplacement réservé est une servitude permettant à son bénéficiaire d'anticiper l'acquisition d'un terrain en vue d'un projet précis (article L. 151-41 du code de l'urbanisme). Cet emplacement réservé a pour effet d'empêcher toute possibilité de construction sur le terrain dont l'objet ne serait pas conforme à la destination de cet emplacement réservé. En contrepartie, le propriétaire du terrain bénéficie d'un droit de délaissement, lui permettant d'exiger du bénéficiaire de l'emplacement réservé qu'il procède à l'acquisition du terrain.

L'instauration d'un emplacement réservé au bénéfice de la ville de La Courneuve crée donc des obligations à sa charge. Par conséquent, au regard des obligations qui incombent au bénéficiaire d'un emplacement réservé, l'EPT Plaine Commune a entendu demander l'accord de la ville de La Courneuve pour la création de l'emplacement réservé à son bénéfice, pour l'agrandissement du parc de la Liberté et des jardins familiaux.

Par une délibération n°8 du 29 février 2024, le Conseil municipal de la ville de La Courneuve a donné son accord pour la création de l'emplacement réservé, à son bénéfice, pour l'agrandissement du parc de la liberté et des jardins familiaux rue de l'Abreuvoir.

La présente modification a également pour objet la création d'un emplacement réservé au bénéfice de l'EPT Plaine Commune pour l'agrandissement du square Guy Moquet au 113-115 avenue Paul Vaillant Couturier. Cette fois, l'emplacement réservé est créé au bénéfice de l'EPT Plaine Commune et non au bénéfice de la ville de La Courneuve. La notice explicative comprend ici une erreur de rédaction en ce qu'elle indique que la création de cet emplacement réservé serait réalisée sous réserve de l'approbation de la Ville. En effet, la Ville n'étant pas bénéficiaire de cet emplacement réservé, l'EPT Plaine Commune n'entendait pas demander l'accord de la ville, les obligations résultants de celui-ci n'incombant qu'à l'EPT Plaine Commune. Il s'agit donc ici d'une simple erreur de rédaction.

Cette erreur de rédaction sera donc corrigée dans la notice explicative qui sera, au terme de la procédure de modification n°4, ajoutée au rapport de présentation dans le tome « Justifications des choix » du PLUI. En tout état de cause, la Ville de la Courneuve, dans sa délibération n°8 du Conseil municipal du 29 février 2024, a donné un avis favorable sur l'ensemble du projet de

modification n°4 du PLUI (article 1er), ce qui inclut, par conséquent, la création de cet emplacement réservé au bénéfice de l'EPT Plaine Commune.

Commentaires / Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note et approuve cette réponse, indiquant que la commune de La Courneuve donne son accord à la création des emplacements réservés indiqués et que l'EPT corrigera l'erreur matérielle figurant à la notice explicative du PLUI modifié.

- A Pierrefitte, l'emplacement réservé ERC 102, initialement destiné à un parking et à la relocalisation de la gare, serait remplacé par un pôle gare incluant un commerce et des bureaux.

Question du commissaire enquêteur :

Q16 : *Comment l'EPT prévoit-il de répondre au besoin de parkings pour les usagers de la gare, des commerces et des bureaux ? Sera-t-il prévu en sous-sol dans la construction du pôle gare ?*

Réponse du Maitre d'Ouvrage :

Le projet de pôle gare Pierrefitte-Stains est toujours en cours d'étude. Il s'agit d'un projet de réaménagement du pôle gare existant pour améliorer le confort des usagers de la gare. Les enjeux du projet sont les suivants : améliorer les liaisons piétonnes, valoriser les portes d'entrée de la ville et du pôle gare, prendre en compte les cycles, offrir une meilleure lisibilité de lignes de bus. Le nouveau bâtiment pour les voyageurs comprend un espace pour les voyageurs, des cellules commerciales et des espaces de stationnement vélos sécurisés (environ 300 emplacements prévus). Le projet prévoit aussi un réaménagement de la gare routière qui sera étendue. Concernant les stationnements pour les véhicules motorisés, à proximité immédiate de la gare, il existe déjà deux parkings : un parking côté Pierrefitte d'environ 140 places et un parking côté Stains d'environ 150 places.

Commentaires / Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note que le projet de pôle gare de Pierrefitte – Stains n'est pas abouti et recommande que celui-ci soit mené avec la plus large consultation possible de ses usagers.

La remarque N°21 évoque le § 2.5.7 des règles graphiques (pages 71-72 du règlement-partie 1), dans lequel apparaît un paragraphe « *Périmètre d'emprise au sol maximale* ». Il s'agirait ici de favoriser l'implantation de locaux commerciaux ou artisanaux en centre-ville ou dans les quartiers faisant l'objet d'opérations de NPNRU. Pour cela, la règle autoriserait une emprise à 100% au sol de la construction hors locaux techniques.

Question du commissaire enquêteur :

Q17 : *A part le logement liés aux commerces ou à l'activité artisanale quels sont les autres locaux envisagés dans cette emprise au sol à 100% ?*

Réponse du Maitre d'Ouvrage :

Cette modification est liée au NPNRU Cordon-Lamotte et Vieux-Saint-Ouen, opération qui a été travaillée avec les services de l'Etat. L'objet de cette nouvelle règle graphique est de permettre la création de surfaces

commerciales avec une surface suffisamment importante afin d'offrir une réelle offre alimentaire de proximité pour les habitants, permettant de réduire la dépendance à la voiture.

Le NPNRU Cordon-Lamotte / Vieux Saint-Ouen a la particularité de prendre place dans un centre-ville disposant d'un tissu parcellaire complexe, dont la forme des terrains ne permet pas toujours de répondre à l'ensemble des problématiques d'une opération, notamment une surface commerciale minimum pour que celle-ci soit viable. Ce nouvel outil graphique a donc comme utilité de pouvoir, de manière ponctuelle et dans le cadre d'opérations d'aménagement précises, s'abroger des règles d'espaces libres et de pleine terre, en faveur du commerce de proximité dans un milieu urbain dense.

En compensation, il sera demandé aux opérateurs de planter davantage en toiture terrasse que ce que le règlement de zone demande. Concernant la programmation des niveaux supérieurs, celle-ci sera précisée dans le cadre du permis de construire, dans le respect des destinations de construction autorisées au sein du règlement de zone UMD.

Commentaires / Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur approuve cette réponse de l'EPT, visant à améliorer l'offre de commerces de proximité dans les quartiers concernés.

Le même § 2.5.7 indique plus loin que « les toitures-terrasses des constructions doivent être végétalisées sur 100% de la surface de la toiture (hors édicules techniques, espaces de circulation nécessaires pour l'entretien, terrasses privatives attenantes à des logements ou espaces extérieur pour d'autres programmes) ».

Question du commissaire enquêteur :

Q18 : *Quels sont les espaces extérieurs pour d'autres programmes qui peuvent être trouvés en toiture terrasse ?*

Réponse du Maitre d'Ouvrage :

Les espaces extérieurs d'autres programmes qui constituent une exception à la végétalisation de la toiture à 100% correspondent aux éventuelles espaces de terrasses non végétalisés qui facilitent l'accès aux espaces végétalisés en toiture depuis les ouvertures de la construction.

Commentaires / Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur approuve cette réponse de l'EPT.

La remarque N°22 évoque le point n°15, page 49 de la notice explicative, reproduite ci-dessous, qui mentionne « sous réserve de l'approbation de la ville ».

| | | | | |
|---|---|--|--|--|
| <p>Création d'un emplacement réservé au bénéfice de la Ville pour agrandir le parc de la Liberté et les jardins familiaux rue de l'Abreuvoir à La Courmeuve</p> | <p>4-1-4 Liste des ER, SL et PAPAG 4.2.2 Plan de zonage</p> <p style="text-align: center;">15</p> |  | <p>La création d'un emplacement réservé vise à conforter l'espace vert existant, le parc de la Liberté et les jardins familiaux (sous réserve de l'approbation de la ville).</p> | <p style="text-align: right;">La Courmeuve</p> |
|---|---|--|--|--|

Question du commissaire enquêteur :

Q19 : *Au cas où la ville n'approuverait pas cette modification, l'EPT serait-il contraint de recourir à une nouvelle modification n°5 du PLUI ?*

Réponse du Maitre d'Ouvrage :

L'EPT a apporté des précisions dans sa réponse à la question n°15. Au regard des obligations qui incombent au bénéficiaire d'un emplacement réservé, l'EPT a entendu demander l'accord de la Ville de La Courneuve, pour la création d'un emplacement réservé à son bénéfice pour l'agrandissement du parc de la Liberté et des jardins familiaux rue de l'Abreuvoir à La Courneuve.

Par une délibération n°8 du 29 février 2024, le Conseil municipal de la Ville de La Courneuve a donné son accord pour la création de l'emplacement réservé, à son bénéfice, pour l'agrandissement du parc de la liberté et des jardins familiaux rue de l'abreuvoir (article 2 de la délibération).

Par conséquent, suite à l'accord de la Ville, la création de cet emplacement réservé est maintenue dans le projet de modification n°4 du PLUI.

Commentaires / Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur approuve cette réponse de l'EPT, comme déjà fait à la question N°15.

La remarque N°23 évoque les lieux de culte, introduits comme catégorie à part entière dans les définitions et sous-destinations des équipements d'intérêt collectif.

Question du commissaire enquêteur :

Q20 : *Dans quelle définition retrouve-t-on les locaux d'activités annexes accompagnant souvent les lieux de culte ?*

Réponse du Maitre d'Ouvrage :

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal (article R. 151-29 du code de l'urbanisme).

Le guide sur les dispositions opposables du PLU, du Ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, de mars 2020, définit dans son lexique national d'urbanisme la notion de « local accessoire » :

« Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale. »

Si le local rentre dans la définition du local accessoire, il aura la même sous-destination que la construction principale, à savoir « lieux de culte » de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Si le local ne rentre pas dans la définition du local accessoire, il conviendra d'apprécier au cas par cas, en fonction de la nature du local, à quelles sous-destination et destination il se rattache.

Commentaires / Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur approuve cette réponse de l'EPT, qui clarifie la destination des locaux d'activités annexes aux lieux de culte.

Les remarques N°24 et 39 (dans sa première partie) évoquent l'ajout d'une règle sur la profondeur des saillies et balcons, figurant à la page 31 de la notice explicative, reproduite ci-dessous.

| | | | | | |
|---|---|--|--|--|-------------------|
| Ajout d'une règle sur la profondeur minimum des saillies et des balcons à partir du R+2 | 4.1.1 Partie 1 : Définitions et dispositions générales applicables à toutes les zones | <p><u>2.1.2 Alignement</u></p> <p><i>Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, des éléments de composition de la façade* ou des dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur ou de protection contre le rayonnement solaire sont admis au-delà de la limite de l'alignement*, sur une profondeur maximale de 0,20 mètre.</i></p> <p><i>Toutes les autres saillies* sont autorisées à partir du niveau* du rez-de-chaussée sur une profondeur de 0,40 mètres, et à partir du niveau* R+3 sur une profondeur de 1,50 mètre, sous condition de l'accord du gestionnaire de la voirie.</i></p> <p><u>4.2.5 Balcons et loggias</u></p> <p><i>Afin de favoriser les usages et le confort des usagers, les balcons* et loggias* bénéficient d'une profondeur minimale de 1 mètre, sauf contraintes techniques et fonctionnelles</i></p> | <p><u>2.1.2 Alignement</u></p> <p><i>Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, des éléments de composition de la façade* ou des dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur ou de protection contre le rayonnement solaire sont admis au-delà de la limite de l'alignement*, sur une profondeur maximale de 0,20 mètre.</i></p> <p><i>Toutes les autres saillies* sont autorisées à partir du niveau* du rez-de-chaussée sur une profondeur de 0,40 mètres, à partir du R+2 sur 0,80 mètres, et à partir du niveau R+3 sur une profondeur de 1,50 mètre, sous condition de l'accord du gestionnaire de la voirie.</i></p> <p><u>4.2.5 Balcons et loggias</u></p> <p><i>« Afin de favoriser les usages et le confort des usagers, les balcons* et loggias* bénéficient d'une profondeur minimale de 1 mètre, sauf contraintes techniques et fonctionnelles. Néanmoins, en R+2, les balcons bénéficient d'une profondeur de 0,80 mètre maximum.</i></p> | <p>Dans le PLUi actuel, les saillies en dessous du R+3 sont limitées à 0,40 mètres.</p> <p>La modification de la règle permettra la création de balcons d'une profondeur de 0,80 mètres en surplomb de l'espace public à partir du R+2, notamment pour des opérations de réhabilitation de bâtiments existants alignés à l'espace public, en centre-ville et / ou dans les quartiers en renouvellement urbain.</p> | Toutes les villes |
|---|---|--|--|--|-------------------|

Ces remarques considèrent que cette règle n'est pas pertinente et devrait être retirée, 80 cm de profondeur ne permettant pas d'y installer une table et une chaise (« à la rigueur un balai et un vélo »). Cette disposition apparaît comme une mesure purement esthétique, de peu d'utilité, et qui n'apporterait qu'un confort visuel. De plus, la question du respect de l'architecture des immeubles existants serait posée, d'autant plus dans des rues souvent étroites où le vis-à-vis entre les immeubles est important.

En tous cas, le caractère d'urgence qui justifierait d'une inscription dans la présente modification du PLUI n'apparaît pas, alors qu'une révision est en préparation.

Question du commissaire enquêteur :

Q21 : Quelle réponse l'EPT apporte-t-il à ces questionnements ?

Réponse du Maître d'Ouvrage :

L'article 2.1.2 a pour objet de définir les saillies autorisées en surplomb de l'espace public, dans le cas d'une construction située à l'alignement avec la rue. Préalablement à la modification n°4, il n'était pas possible d'aménager de balcons / saillies plus profondes que 40 centimètres avant le R+3, où une profondeur de 1.50 mètres est autorisée. Cette règle a pour but initial d'éviter l'aménagement de balcons profonds aux étages les plus bas, afin d'éviter un impact visuel trop important pour les piétons et pour des questions de sécurité.

Dans le cadre d'une opération de construction neuve implantée à l'alignement avec l'espace public, il est donc naturellement privilégié d'aménager des « loggias » aux premiers étages, afin de permettre la création d'un espace extérieur tout en évitant d'être en surplomb de l'espace public, et de dégrader la rue.

Toutefois, dans le cadre de la rénovation d'un bâtiment de logement existant, il n'est pas toujours possible d'aménager une loggia. Cela est particulièrement le cas dans les ensembles de logements sociaux d'après-guerre, où les bâtiments sont peu épais. « Reculer » la façade afin de créer une loggia viendrait à réduire considérablement la surface habitable du logement. Dans ce cas, seul l'ajout d'un balcon en façade (et donc en surplomb de l'espace

public) permet d'offrir un espace extérieur aux habitants, ce qui n'est pas possible avec la règle actuelle pour les habitants des premiers et deuxièmes étages.

Ainsi, la modification de cette règle au sein du PLUI a été écrite dans le but de tendre à rejoindre les ambitions des documents cadres de Plaine Commune (notamment la Convention Qualité Construction Neuve) qui visent à offrir un espace extérieur pour tous les logements. Si la profondeur de 0.80 mètre ne permet pas un aussi grand confort qu'un espace extérieur de 1.5 mètre, celle-ci permet tout de même d'y installer une table extérieure pour deux personnes de 0.6*0.6 mètre afin d'y déjeuner à deux, d'agrandir visuellement le logement, d'y installer des plantes, etc. De fait, cette règle a été définie comme un compromis permettant d'offrir plus d'espaces extérieurs aux habitants des opérations de logement, tout en limitant l'impact visuel depuis la rue.

Commentaires / Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur approuve cette réponse de l'EPT, visant à apporter la possibilité de création d'espaces extérieurs sur des appartements d'immeubles anciens, alignés avec l'espace public et en rénovation.

Les remarques N°25 et 26 évoquent :

- La modification du plan de zonage UE en UGg, qui permettrait la création d'un pôle gare Pierrefitte-Stains, incluant un commerce et des bureaux dans le cadre du Grand Paris Express,
- Le passage de zone UC à zone UM du quartier du Clos Saint-Lazare à Stains, qui permettrait de réaliser un programme mixte (logements et activités) dans le cadre de l'évolution du projet NPNRU sur l'avenue de Stalingrad.

Ces deux remarques considèrent que ces modifications constitueraient une densification de la ville au détriment des espaces de respiration, ne relèveraient donc pas d'une simple modification et devraient donc être retirées et inscrites dans la discussion qui aura lieu lors de la révision du PLUI.

Question du commissaire enquêteur :

Q22 : *Quelle réponse l'EPT apporte-t-il à cette remarque ?*

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Conformément à l'article L. 153-36 du Code de l'urbanisme, une modification du PLUI est possible lorsque l'évolution envisagée ne rentre pas dans le cadre d'une révision, à savoir lorsque :

- Elle ne change pas les orientations définies par le PADD ;
- Elle ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Elle ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- Elle n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la

commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;

- Elle ne crée pas d'orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Ici, les zones UE et UC modifiées ne constituent pas des protections spécifiques au titre du PLUI. Dès lors, leur modification respectivement en zone UGg et UM n'ont pas pour effet de réduire une protection édictée par le PLUI. De plus, ces modifications ne changent pas les orientations définies par le PADD ni ne réduisent un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, qui sont spécifiquement déterminés dans le PLUI. Par conséquent, ces évolutions ne sont pas soumises à la procédure de révision, et peuvent donc bien faire l'objet de la présente modification.

De plus, ces changements de zonage n'augmentent pas la densité. Par exemple dans les deux cas, la hauteur maximale autorisée est réduite. Les ratios d'espaces libres sont eux aussi équivalents. Ces changements de zonage ne sont pas faits dans un but d'augmenter la densité mais pour correspondre aux projets développés. En effet, pour le pôle gare de Pierrefitte-sur-Seine, le projet ne prévoit plus la création de bureaux et donc la zone UE n'a plus d'utilité. Le projet convient mieux à la zone UGg qui est dédiée aux gares. Pour le changement de zonage sur le quartier du Clos Saint Lazare à Stains, le passage de la zone UC (Habitat collectif) à UM (Mixte) permet de mieux correspondre au projet de mixité développé (habitat et cité artisanale).

Commentaires / Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur approuve cette réponse de l'EPT.

La remarque N°34, reproduite ci-dessous, évoque de manière très détaillée la situation actuelle et le devenir du Centre-Ville de Saint-Denis.

« L'un des objectifs de la Modification n°4 est le développement à leur terme des projets NPNRU, par référence au PLUI existant (de 2020).

En effet le programme d'aménagement a été profondément modifié, sans concertation, depuis sa validation et sa mise en œuvre entraîne une conséquence majeure : la suppression de la desserte en bus (3 bus les 153, 239 et 253 et 6 stations Basilique, Marché, Franklin, Place de la Résistance, Médiathèque, Place Lanne).

Cela a pour conséquence le ré-enclavement des 3 quartiers en NPNRU (Sausaie-Floréal-Courtille, Franc-Moisin, Centre-Ville) et aggrave la coupure avec la Plaine, dont les habitant.es, comme celles et ceux de tous ces quartiers, ne disposent que de bus comme transport en commun pour se déplacer, et particulièrement que de ces bus-là. L'accès au Centre-Ville n'est plus desservi directement, et implique désormais des ruptures de charge, des temps de marche non négligeables, pour rejoindre d'autres modes de transport par ailleurs surchargés, des temps d'attente démultipliés et donc des trajets rendus fatigants et des temps de trajets souvent doublés.

La nécessité d'adapter les aménagements urbains au réchauffement climatique est partagée par tous et toutes. Mais en l'occurrence cet aménagement n'est en phase ni avec l'orientation de désenclavement des quartiers, socle du

NPNRU, ni avec les contraintes environnementales puisqu'un mode de transport en commun de proximité inter-quartiers est de fait restreint dans ses usages.

Pour rester dans le seul cadre du PADD en cours - Orientation 4 : un territoire accessible et praticable pour une mobilité durable, avec parmi les mesures "compléter et améliorer l'offre de transports en commun ; Orientation 5 : un territoire dynamique affirmant la droit à la centralité -- et en contradiction avec 2 OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) du PLUI en cours : Orientation sectorielle n°20 Grand Centre-Ville, et Orientation thématique Grands axes et urbanisme de liaison.

En réalité cet aménagement, tel que modifié, met en œuvre un projet dont les conséquences sur la vie des habitant.es n'ont pas été prises en compte. Ce projet oppose vie quotidienne des habitant.es et attractivité touristique, mais aussi environnement et vie quotidienne alors que ces 2 dimensions de la vie sont intimement liées (voir définition de référence de la notion d'environnement dans le document MRAE). D'ailleurs le résultat est déjà, puisque la mise en œuvre est engagée depuis l'été 2023, un retour à la voiture et pour nombre d'habitants des quartiers un abandon progressif du Centre-Ville de Saint-Denis.

En réalité c'est la nouvelle orientation (celle qui doit faire l'objet de la révision) qui se met en place silencieusement, sans aucune concertation ni enquête publique, ni évaluation environnementale, d'un territoire qui se détourne de ses habitants pour se mettre au service d'une attractivité économique basée sur le tourisme.

Les habitant.es, elles et eux veulent des arbres et des bus !

De plus un Centre-Ville n'est pas un quartier comme les autres, son fonctionnement concerne à la fois les gens qui l'habitent directement mais aussi celles et ceux qui habitent la ville entière.

En conséquence je souhaite que la modification de programme du Centre-Ville (modification des voiries et suppression du passage des bus réguliers et directs) soit ajoutée à la liste des modifications de cette Modification n°4 et donc soumise à l'enquête publique.

Pourquoi l'aménagement du Centre-Ville de Saint-Denis ne figure-t-il pas dans cette modification qui consiste à régulariser pour ne pas bloquer les projets en cours ? »

Question du commissaire enquêteur :

Q23 : *Quelle réponses l'EPT apporte-t-il à ces remarques et questions ?*

Réponse du Maitre d'Ouvrage :

Le projet d'aménagement durable en question est un projet de rénovation urbaine validé par l'ANRU, le centre-ville de Saint-Denis étant le premier quartier dionysien en politique de la ville (QPV). Sur la partie des espaces publics en complément des interventions massives sur l'habitat (parc social et parc privé dégradé), le projet prévoit la requalification par Plaine Commune de 40 000m² d'espaces publics avec un axe fort de végétalisation, de rafraichissement et de qualité des cheminements et de cadre de vie pour les habitants notamment les piétons et les cyclistes.

Le projet de NPNRU centre-ville de Saint-Denis est conforme au PLUI et ne nécessite pas d'évolutions réglementaires du PLUI. En conséquence, aucune modification du règlement sur ce secteur n'est prévue dans la modification n°4 du PLUI. Cette observation ne concerne donc pas l'objet de la présente modification.

Commentaires / Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de cette réponse de l'EPT, selon laquelle le centre-ville de Saint-Denis n'est pas concerné par la présente modification du PLUI.

La remarque N°39 rejoint dans sa première partie la remarque N°24 évoquée plus haut, mais également les meublés de tourisme, pour lesquels il est proposé de remplacer les termes « changement de destination » par « changement d'usage ». La crainte exprimée par cette remarque du public est que cela risque d'aboutir à une moindre maîtrise par la collectivité de la spéculation sur les logements, dans un contexte de montée des prix de l'immobilier, sur fond de manque de logements aux loyers accessibles. De plus, quelle serait l'urgence impliquant d'intégrer cette mesure à la présente modification N°4 alors qu'il est indiqué qu'une étude plus fine est en cours ?

Question du commissaire enquêteur :

Q24 : *Quelle réponses l'EPT apporte-t-il à ces remarques et questions ?*

Réponse du Maitre d'Ouvrage :

La présente modification n'a pas pour objet de remplacer les termes « changement de destination » par « changement d'usage ». Il s'agit de deux notions différentes définies respectivement par le Code de l'urbanisme et par le Code de l'habitation.

Le projet de modification n°4 prévoit que les meublés qui relevaient jusqu'alors de la destination « commerces et activités de services » relèvent désormais de la destination « habitation » et de sa sous- destination « logement ». Actuellement, la personne souhaitant exploiter un meublé de tourisme doit solliciter une demande de changement de destination par l'intermédiaire d'une autorisation d'urbanisme. Pour instruire la demande de changement de destination, l'autorité responsable de la délivrance des autorisations d'urbanisme doit motiver sa décision en se fondant sur l'absence de conformité du projet aux dispositions législatives et réglementaires (notamment au PLUI).

Le fait de demander un changement de destination ne permet pas de différencier la personne souhaitant mettre en location meublée touristique sa résidence principale de manière exceptionnelle (par exemple, lorsqu'il part en vacances) et qui par conséquent n'impacte pas le nombre de logements puisque l'immeuble demeure sa résidence principale, de l'investisseur qui achètera des logements avec pour unique but de créer des meublés de tourisme et qui provoque l'augmentation des loyers et la perte de logement à tarif accessible pointée dans l'observation.

En revanche, les dernières évolutions législatives ont fait de la réglementation du changement d'usage, l'outil privilégié d'encadrement des meublés de tourisme et cela se confirme par le projet de loi transpartisane actuellement en

première lecture au parlement qui a pour but de venir améliorer l'efficacité de l'encadrement des meublés par le règlement de changement d'usage.

En effet, l'encadrement par le changement d'usage des meublés de tourisme présente plusieurs avantages :

- Il n'impacte pas les personnes qui souhaitent de manière exceptionnelle mettre en location meublée de tourisme leur résidence principale et qui n'engendrent pas de perte nette de logement puisque le meublé demeure la résidence principale de ce dernier.
- Il permet de soumettre la possibilité de création de meublés de tourisme à des critères qualitatifs en imposant un Contrat de Performance Energétique minimum, ou l'absence d'insalubrité, afin que les propriétaires de ces logements ne puissent pas contourner l'interdiction de location de leurs logements par leur mise en location meublée touristique.
- Il permet également de soumettre toute création de meublé à une obligation de compensation des meublés imposant la création de logements de qualité équivalente à ceux supprimés du fait de la création du meublé. Cela permettant d'aboutir à une absence de perte nette de logement à la fois en termes de qualité que de quantité.

L'instauration du règlement de changement d'usage est également un prérequis nécessaire à l'adoption par les villes du numéro d'enregistrement qui permettra de demander d'interroger les plateformes proposant à la location les meublés de tourisme afin de s'assurer de l'exactitude des informations présentes dans la demande de changement d'usage et de la légalité des meublés de tourisme disponibles sur le territoire.

Pour toutes ces raisons, le changement d'usage est aujourd'hui le meilleur instrument d'encadrement des meublés de tourisme et de plus en plus de villes recourent à cet outil (Paris, Lyon, Lille, Versailles, Toulouse, etc.)

Commentaires / Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note des évolutions législatives en cours sur le changement d'usage, et considère que celles-ci sont de nature à mieux encadrer la création de meublés de tourisme, notamment dans les communes où le parc de logements décents à louer pourrait se restreindre à cause de la multiplication des créations de meublés de tourisme.

La remarque N°40 évoque le projet de servitude de localisation SLPC 125 pour permettre le franchissement sous l'A86, qui passerait en plein milieu du « Campus Rimbaud » au nord de la ZAC Pleyel, avenue du Président Wilson à Saint-Denis.

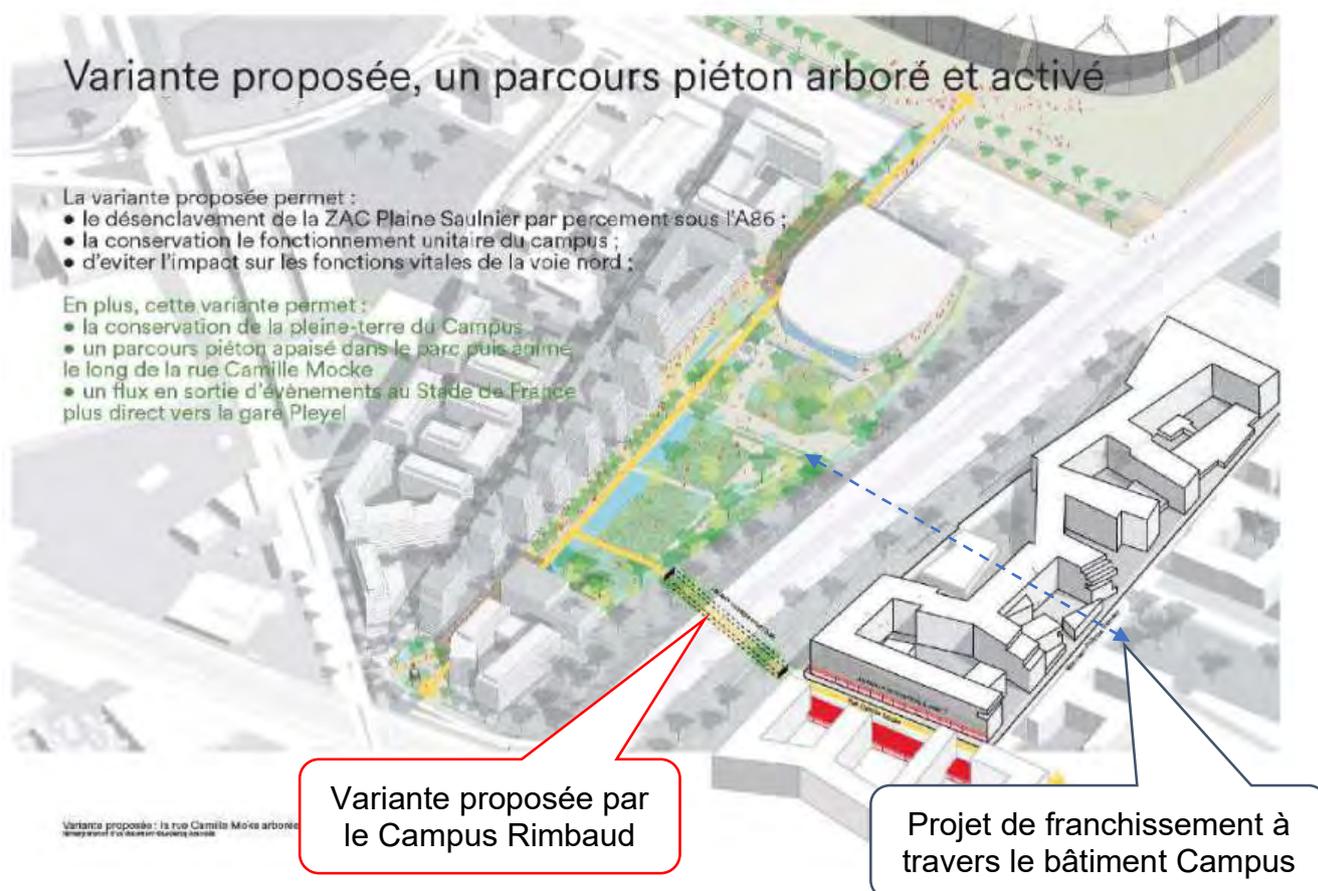
Ce campus accueille des entreprises et des institutionnels et fonctionne actuellement en site fermé et sécurisé. Il n'y a aucun accès direct au public extérieur au site et des gardiens sont présents au niveau de chaque accès pour vérifier l'identité des personnes entrant sur le site.

Le tracé du projet de servitude en question couperait le Campus en deux et imposerait de revoir l'intégralité de la sûreté et de la sécurité du site fonctionnant sans fréquentation externe, nécessitant :

- de revoir toute l'organisation du site et d'installer des accès différents pour le personnel du Campus et de multiplier les postes de contrôle de sécurité (6 postes au lieu de 2 pour sécuriser la voie nord),
- des démolitions de constructions existantes pour permettre ce franchissement à cet endroit,
- d'acquérir un espace important appartenant à la SCI, ce qui porterait également une atteinte excessive à son droit de propriété.

De plus, une conduite de gaz d'un diamètre de 40 cm alimentant le nord de Paris et essentielle au réseau de chaleur urbain alimentant la ZAC du Landy-Pleyel passerait précisément sous le tracé envisagé sur le Campus. C'est pour cela qu'au sein du Campus, un bâtiment-pont a été construit afin d'éviter la conduite de gaz. L'implantation d'un passage piétons à cet endroit comporterait des risques évidents pour la sécurité publique justifiant qu'un autre tracé soit retenu.

C'est pourquoi cette remarque propose que le tracé pressenti pour cette servitude soit supprimé ou a minima qu'il soit déplacé à un autre endroit, en empruntant par exemple un tracé passant par la rue Camille Moke, qui permettrait d'établir tout aussi aisément que prévu un passage pour les piétons en sortie du Stade de France vers la gare St Denis-Pleyel (cf. croquis ci-dessous).



Question du commissaire enquêteur :

Q25 : *Quelle réponses l'EPT apporte-t-il à cette remarque et cette proposition ?*

Réponse du Maitre d'Ouvrage :

Cette servitude de localisation pour voirie n'a pas vocation à être modifiée dans le cadre de la modification n°4. En revanche, cette éventualité peut être étudiée dans le cadre de la révision.

Commentaires / Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de cette réponse, et engage l'EPT à réétudier le tracé de la servitude SLPC125 en bonne concertation avec les propriétaires et usagers des terrains concernés du « Campus Raimbaud », dans le cadre de la révision à venir.

Une dernière remarque figure sur le registre papier déposé au siège de l'EPT et n'a pas été reproduite sur le registre dématérialisé. Elle concerne la plainte d'une riveraine, demeurant 30, avenue Jean Jaurès à Villetaneuse. Cette personne a constaté le déplacement très récent d'un feu tricolore devant son habitation, qui l'empêche désormais d'entrer et sortir en toute sécurité sa voiture de son pavillon, alors que l'emplacement précédent de ce feu (quelques dizaines de mètres plus loin) ne présentait aucune gêne ni danger. Il est donc demandé aux services compétents de replacer le feu tricolore en question à son emplacement initial.

Question du commissaire enquêteur :

Q26 : *Quelle réponses l'EPT peut-il apporter à cette requête ?*

Réponse du Maitre d'Ouvrage :

La compétence relative à l'installation des feux de signalisation sur la voirie est bien distincte de la compétence en matière d'évolution d'un Plan Local d'Urbanisme. Cette observation ne concerne donc pas l'objet de la modification n°4 du PLUI.

Commentaires / Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de cette réponse et demande à l'EPT de transmettre la remarque de la personne concernée aux services compétents en vue d'un examen de la question.

3.2. Remarques et questions émises par les Personnes Publiques Associées

3.2.1. Deux remarques émanent de la Préfecture de Seine Saint-Denis et plus particulièrement de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement, de l'Aménagement et des Transports d'Ile-de-France – Unité Départementale de Seine-Saint-Denis.

La première de ces remarques porte sur le futur Campus Hospitalo-Universitaire Grand Paris Nord (CHU-GPN), dont les études de conception amèneraient des évolutions nécessitant des adaptations mineures du texte du Tome 4 « règlement du secteur *UGchu* » de façon à le rendre conforme, telles que libellé ci-dessous :

TOME 4 REGLEMENTS ECRITS ET GRAPHIQUES

4.1.2 REGLEMENT DES ZONES

ZONE UG

CHAPITRE 4 QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

4.2 Qualité et aspect des constructions

« Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones (Partie 1 du règlement, section 4.2)

Toutefois :

- Les dispositions relatives à la rupture architecturale prévues au § 4.2.1 de la partie 1 du règlement ne sont pas applicables.*
- Dans le secteur UGg et UGchu les dispositions relatives au recul des édifices et équipements techniques par rapport au nu général de la façade, prévues au § 4.2.2 de la partie 1 du règlement, ne sont pas applicables. Ces édifices et équipements techniques font l'objet d'un traitement architectural de qualité afin d'assurer leur bonne intégration à la construction,*
- Dans le secteur UGchu, les dispositions relatives aux garde-corps et acrotères prévues au § 4.2.2 de la partie 1 du règlement ne sont pas applicables. La hauteur totale de l'acrotère (partie maçonnée et garde-corps) n'excède pas 2,10m et la hauteur de la partie maçonnée de l'acrotère n'excède pas 0,80m.*

Question du commissaire enquêteur :

Q27 : *Quelle réponses l'EPT peut-il apporter à cette proposition ?*

Réponse du Maitre d'Ouvrage :

La demande du Préfet de la Seine-Saint-Denis vise à modifier les règles relatives aux garde-corps et acrotères dans la zone UGchu, pour le projet du Campus hospitalo-universitaire Grand Paris Nord (CHUGPN) à Saint-Ouen-sur-Seine.

Il s'agit d'une modification mineure tant par son objet (relatif aux garde-corps et acrotères) que par son champ d'application (elle ne s'appliquera que dans le secteur dédié au CHUGPN, à savoir le secteur UGchu).

L'EPT Plaine Commune est donc favorable à cette demande de modification.

Commentaires / Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de cette réponse de l'EPT et en approuve les termes.

La seconde de ces remarques attire l'attention de l'EPT Plaine Commune sur l'absence de certains éléments dans la présente modification du PLUI et de justifications de certaines dispositions, qui pourraient le fragiliser juridiquement :

- **Plan de prévention des risques naturels et technologiques.**

La DRIEAT regrette que la présente modification n'intègre pas dans le règlement graphique les secteurs où les constructions et installations sont soumises à des conditions spécifiques du fait de risques naturels, technologiques, de pollution ou de nuisances (R.151-34 du Code de l'Urbanisme).

Question du commissaire enquêteur :

Q28 : *Quelle réponses l'EPT peut-il apporter à cette remarque ?*

Réponse du Maitre d'Ouvrage :

L'EPT Plaine Commune travaille actuellement, dans le cadre de la révision, sur la réalisation d'une carte spécifique des secteurs où les constructions et installations sont soumises à des conditions spécifiques du fait de risques naturels, technologiques, de pollution ou de nuisances. Ces éléments seront donc bien intégrés à l'issue de la procédure de révision, qui est en cours.

Commentaires / Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de cette réponse et en approuve les termes.

- **Périmètre d'attente de projet d'aménagement global.**

La présente modification du PLUI instaure un PAPAG sur 5000m² de foncier à Stains afin de « permettre la réflexion nécessaire à un projet d'aménagement global pouvant accueillir de l'habitat et du commerce et revaloriser l'entrée de ville ». La DRIEAT rappelle que l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme indique que la mobilisation de cette dérogation doit s'accompagner d'une « justification particulière » dans le rapport de présentation du PLUI et d'une définition, dans le règlement, du seuil au-delà duquel sont interdites les constructions ou installations et souligne que ces éléments ne figurent pas au dossier de la présente modification du PLUI.

Question du commissaire enquêteur :

Q29 : *Quelle réponses l'EPT peut-il apporter à cette remarque ?*

Réponse du Maitre d'Ouvrage :

La ville de Stains, dans sa délibération du 8 février 2024, a souhaité en tant que PPA la suppression du PAPAG sur ce secteur. En effet, la ville a engagé un travail avec le principal propriétaire du secteur ainsi qu'un promoteur pour développer un projet immobilier en correspondance avec l'OAP sectorielle n°32 – Avenue Stalingrad. L'EPT Plaine Commune est favorable à la demande de la Ville de Stains et retire l'instauration de ce PAPAG des évolutions de la modification n°4 du PLUI.

Commentaires / Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de cette réponse et en approuve les termes.

• **Plan de zonage – Epinay-Sur-Seine**

Sur cette commune, avenue d'Enghien, la présente modification conduirait à changer les zonages UC et UM vers un zonage UH, dans le but de pérenniser du tissu pavillonnaire existant. La DRIEAT souligne que ces changements de zonage ne concerneraient tout au plus qu'une à deux parcelles, ce qui conduirait au mitage des zones UC et UM et attire l'attention de Plaine Commune sur le fait que cette évolution serait contradictoire avec les objectifs de production de logements et pourrait s'apparenter à de l'urbanisme à la parcelle. Ce choix serait justifié par la nécessité de préserver les bâtiments existants. S'il s'avère que la qualité du patrimoine bâti de ces maisons est avérée et constitutif du motif de la modification de zonage, leur inscription dans le patrimoine bâti du règlement du PLUI (pièce 4.1.3) serait un moyen beaucoup plus adapté à cette fin.

Question du commissaire enquêteur :

Q30 : *Quelle réponses l'EPT peut-il apporter à cette remarque ?*

Réponse du Maitre d'Ouvrage :

Prises individuellement, ces constructions ne disposent pas d'éléments architecturaux ou constructifs remarquables qui justifieraient l'inscription de ces maisons au sein du patrimoine bâti du règlement. Cependant, l'avenue d'Enghien a la particularité d'être constituée de maisons individuelles et d'habitats collectifs d'après-guerre. La présente modification a pour objet de conserver ce paysage particulier.

De plus, les parcelles :

- H00123 et H00124 se situent en vis-à-vis d'une zone UH importante de l'autre côté de la voie d'Enghien. Ce changement de zonage reste donc cohérent vis-à-vis du plan global.
- H0050 et H0013 restent proches de zones UH, et sont de plus très étroites (13 mètres d'épaisseur). De fait, il serait obligatoire de procéder à la démolition des constructions existantes et, une fois déduites les surfaces de circulation verticales, le nombre de logements constructibles ne serait que très limité.

Commentaires / Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de cette réponse et en approuve les termes.

• **Plan de zonage – Saint-Ouen-Sur-Seine**

Dans cette commune, la création d'un périmètre d'emprise au sol de 100% pour l'installation de commerces et/ou d'artisanat dans les deux quartiers NPNRU du Vieux Saint Ouen et Cordon Lamotte serait de nature à réduire la capacité de résilience du territoire (par une moindre capacité d'infiltration des eaux et la contribution au phénomène d'ilôt de chaleur), malgré la végétalisation des toitures proposée. La DRIEAT souligne que le SCOT métropolitain approuvé l'été dernier prescrit de

renforcer la pleine terre dans les secteurs les plus fortement imperméabilisés pour tendre vers un minimum de 30% de pleine terre. Si certains espaces de pleine terre ne peuvent être préservés, ils doivent faire l'objet de compensation, suivant la règle du Plan Climat Air Energie Métropolitain. A sa suite, le SCOT précise que les PLUI devront mobiliser les outils permettant de compenser les surfaces nouvellement imperméabilisées à hauteur de 150%, à l'échelle du bassin versant, lorsque cela est possible. C'est pourquoi la DRIEAT attire l'attention de Plaine Commune sur l'introduction de cette dérogation avec un périmètre d'emprise au sol de 100% qui diverge des orientations de documents planificateurs de niveau supérieur, d'autant que les projets que le PLUI permettraient ainsi pourraient ne pas être autorisés au titre de la Loi sur l'Eau, en application du SAGE Croult-Enghien-Vieille-Mer. Au cas où les enjeux du projet NPNRU ne pouvaient être conciliés avec l'enjeu de désimpermeabilisation, la DRIEAT encourage Plaine Commune à préciser dans le PLUI les règles de compensation en termes de désimpermeabilisation.

Question du commissaire enquêteur :

Q31 : *Quelle réponses l'EPT peut-il apporter à cette remarque ?*

Réponse du Maitre d'Ouvrage :

Les règles de l'article 6.2.3 des dispositions générales du PLUI "La gestion des eaux pluviales" continueront de s'appliquer dans le cadre de l'instruction des permis de construire, même en cas d'emprise au sol de 100%.

Commentaires / Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de cette réponse mais attire toutefois l'attention de l'EPT sur les réserves que pourraient soulever des emprises au sol de 100% lors de l'instruction de futurs permis de construire.

- Modification de la règle de hauteur en zone UCa – Epinay-Sur-Seine**
 Cette modification de règle de hauteur dans les secteurs de La Source des Presles et d'Orgement à Epinay autoriserait jusqu'à 1 niveau supplémentaire, justifié par l'installation de commerces en Rez de Chaussée, lesquels bénéficieraient d'une hauteur sous plafond de 4 mètres, en cohérence avec les prescriptions de l'OAP Commerce et Artisanat. La DRIEAT souligne que si cette règle vise à produire des projets architecturaux et urbains aptes à accueillir de nouvelles activités dans ces quartiers NPNRU, il serait utile de préciser à l'intérieur de ces larges périmètres quels sont les axes, linéaires ou carrefours qui seront privilégiés pour accueillir ces RDC actifs de manière à leur donner plus de visibilité et ainsi les rendre plus attractifs.

Question du commissaire enquêteur :

Q32 : *Quelle réponses l'EPT peut-il apporter à cette remarque ?*

Réponse du Maitre d'Ouvrage :

Aujourd'hui, la partie 2.5 Hauteur des constructions du règlement de la zone UCa dispose de 2 éléments qui règlementent les hauteurs de manière cumulative :

- Un nombre de niveaux maximum,

- Une hauteur maximale de la construction (jusqu'au point le plus haut, soit le haut de l'acrotère dans le cas d'une toiture-terrasse ou le faîtage dans le cas de toitures en pentes).

Deux options sont possibles aujourd'hui au sein du règlement, dans le but de diversifier les épannelages :

- R+4+Attique, avec une hauteur maximum de 18 mètres.
- R+4+Emergence R+6, avec une hauteur maximum de 21 mètres.

La modification de la règle ne fait évoluer que les hauteurs maximums, et non le nombre de niveaux autorisés qui restera le même (R+6 maximum, sous certaines conditions). Il ne sera donc pas possible de créer de niveaux supplémentaires, hors mezzanine, dont la hauteur maximum sous plafond est limitée à < 1.80 mètres : au-dessus, celles-ci sont comptées comme des niveaux.

L'augmentation de la hauteur maximum a pour objet non seulement de faciliter la réalisation de rez-de-chaussée commerciaux, mais également de favoriser une hauteur sous plafond de 2.7 mètres au sein des logements, dans le but de rejoindre les ambitions des documents cadres de Plaine Commune (notamment la Convention Qualité Construction Neuve).

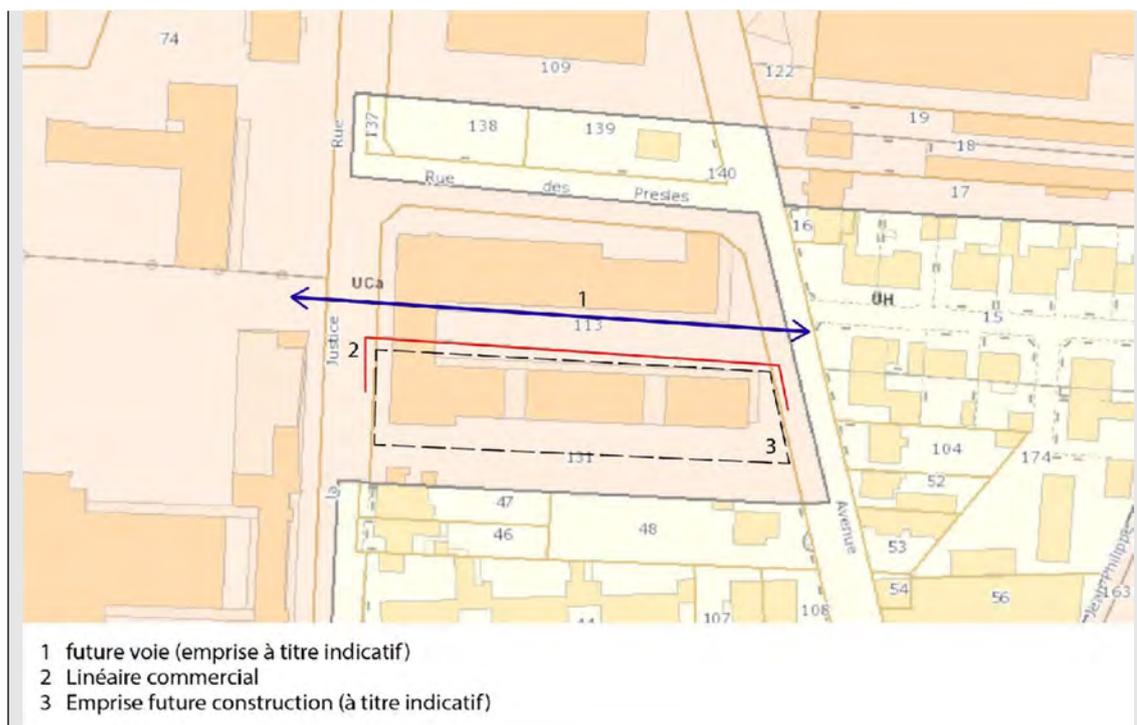
En effet, dans le cas d'un bâtiment R+4+A avec une hauteur maximum de 18 mètres, et sans même la réalisation de rez-de-chaussée commercial :

- 6 niveaux *2.7 mètres (hauteur de dalle à dalle permettant d'assurer une hauteur sous plafond de 2.5 mètres) + 1 mètre (hauteur de l'acrotère, dans le cas d'une toiture terrasse) = 17.2 mètres (hauteur maximum aujourd'hui : 18 mètres).
- 6 niveaux *3 mètres (hauteur de dalle à dalle permettant d'assurer une hauteur sous plafond de 2.7 mètres) + 1 mètre (acrotère) = 19 mètres, soit un dépassement de **1 mètre de la hauteur maximum**.

De fait, les hauteurs maximums sont aujourd'hui très contraignantes, même dans le cas où la construction n'accueillerait pas de rez-de-chaussée commercial. De plus, elle favorise grandement la construction de toiture-terrasse par rapport à des toitures en pente, puisqu'il est plus contraignant d'atteindre le nombre de niveaux maximum tout en respectant la hauteur maximum prise au faîtage.

Concernant les linéaires commerciaux qui pourraient être intégrés au sein du plan de zonage détaillé :

Les constructions devant accueillir ces linéaires commerciaux sont encore à l'étape d'étude, et n'apparaissent donc pas aujourd'hui sur le plan de zonage graphique. De même, une voie (non existante aujourd'hui) doit être créée pour desservir les constructions. Le dessin de ces linéaires commerciaux ne serait donc pas justifié à ce jour. En revanche, ceux-ci pourraient en effet être intégrés lors d'une prochaine modification du règlement, lorsque les projets seront construits et repérés.



Commentaires / Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur est satisfait de cette réponse de l'EPT.

- **Déplacement d'une servitude de localisation pour voirie dans le NPNRU de Villetaneuse**

La DRIEAT alerte sur le fait qu'il conviendrait de vérifier l'exactitude de cet emplacement réservé avec le projet NPNRU Saint-Leu-Langevin et de veiller à intégrer le projet retenu selon l'avancée des discussions entre les parties prenantes.

Question du commissaire enquêteur :

Q33 : Quelle réponses l'EPT peut-il apporter à cette remarque ?

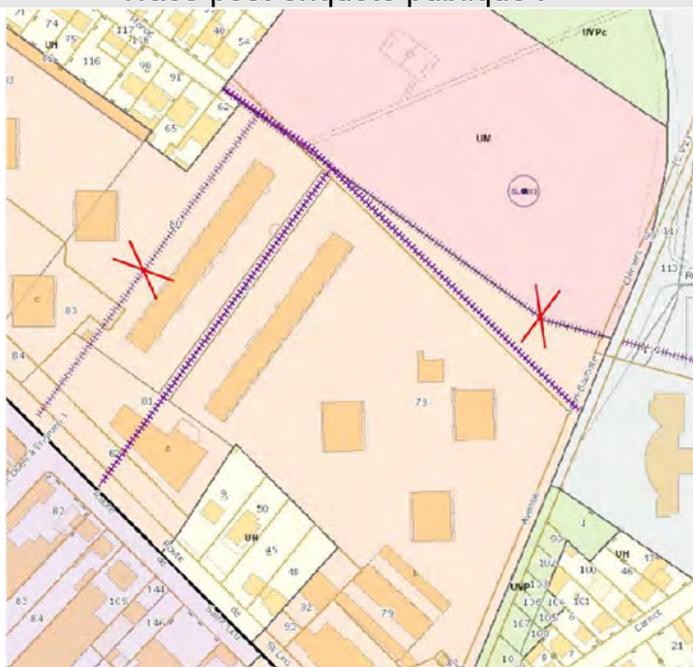
Réponse du Maitre d'Ouvrage :

Le projet de la maison de la santé a été retravaillé afin de prendre en compte les enjeux environnementaux et écologiques du terrain. La future voie correspondant à la SLPC209 a notamment été déplacée afin de conserver des continuités végétales. De fait, l'emplacement de la SLPC209 sera mis à jour dans le cadre de la modification n°4.

Tracé pré-enquête publique :



Tracé post-enquête publique :



Commentaires / Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de cette réponse et en approuve les termes.

- **Liabilité des plans de zonage de la notice explicative**

La DRIEAT souligne elle aussi que la lecture des modifications des zones, telle que proposée dans la notice explicative, pourrait être améliorée et qu'il s'avère que la localisation rapide des sites ou parcelles concernées est difficile.

Question du commissaire enquêteur :

Q34 : *Quelle réponses et voies d'amélioration l'EPT peut-il apporter à cette remarque ?*

Réponse du Maître d'Ouvrage :

L'EPT Plaine Commune se rapporte à sa réponse à la question n°2 sur la lisibilité des documents.

Commentaires / Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur est satisfait de cette réponse.

3.2.2. Remarque de l'EPT « Est-Ensemble »

Est Ensemble souligne que la présente modification présentée par Plaine Commune est en cohérence avec ses propres objectifs et note que les grandes évolutions du PLUI de Plaine Commune seront prises en compte dans la révision N°1, en cours de préparation. Est Ensemble propose en outre de poursuivre le travail collaboratif avec Plaine Commune sur les grands projets qui concernent leurs deux territoires, notamment les NPNRU, la réalisation de la ligne N°15 du Grand Paris Express, l'amélioration de l'insertion urbaine des autoroutes en milieu urbain dense ainsi que le développement des continuités

de la trame verte et bleue et du réseau pour les modes actifs entre leurs territoires.

Question du commissaire enquêteur :

Q35 : *Quelle suite Plaine Commune souhaite-t-il donner à cette remarque ?*

Réponse du Maitre d'Ouvrage :

L'EPT Plaine Commune souhaite également poursuivre le travail collaboratif mené avec l'EPT Est Ensemble sur les grands projets qui concernent leurs deux territoires.

Commentaires / Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur est satisfait de cette réponse.

3.2.3. Remarque de la Métropole du Grand Paris

La Métropole émet un avis favorable à la présente modification, accompagné d'une recommandation concernant l'OAP N°27 intégrant l'opération d'intérêt métropolitain de la ZAC des Docks à Saint-Ouen. Le projet de nouvelle servitude de localisation du prolongement de la rue des Docks, prévu à la présente modification, devrait être intégré dans l'OAP de la ZAC des Docks dans un souci de mise en cohérence des documents.

Question du commissaire enquêteur :

Q36 : *Quelle suite Plaine Commune souhaite-t-il donner à cette suggestion, sachant que cette question a également fait l'objet de remarques du SYCTOM et de la Ville de Paris dans le registre dématérialisé (voir la Question N°6 plus haut) ?*

Réponse du Maitre d'Ouvrage :

L'EPT Plaine Commune propose de modifier le tracé initialement projeté du prolongement de la servitude de localisation SLCO184, afin de ne plus être en incompatibilité avec la présence de l'usine du SYCTOM et le futur garage à benne de la Ville de Paris. Cette modification du tracé est précisée dans la réponse à la question n°6.

Le prolongement de la servitude de localisation SLCO184 sera intégré dans l'OAP n°27 - Docks de Saint- Ouen.

Commentaires / Appréciations du commissaire enquêteur :

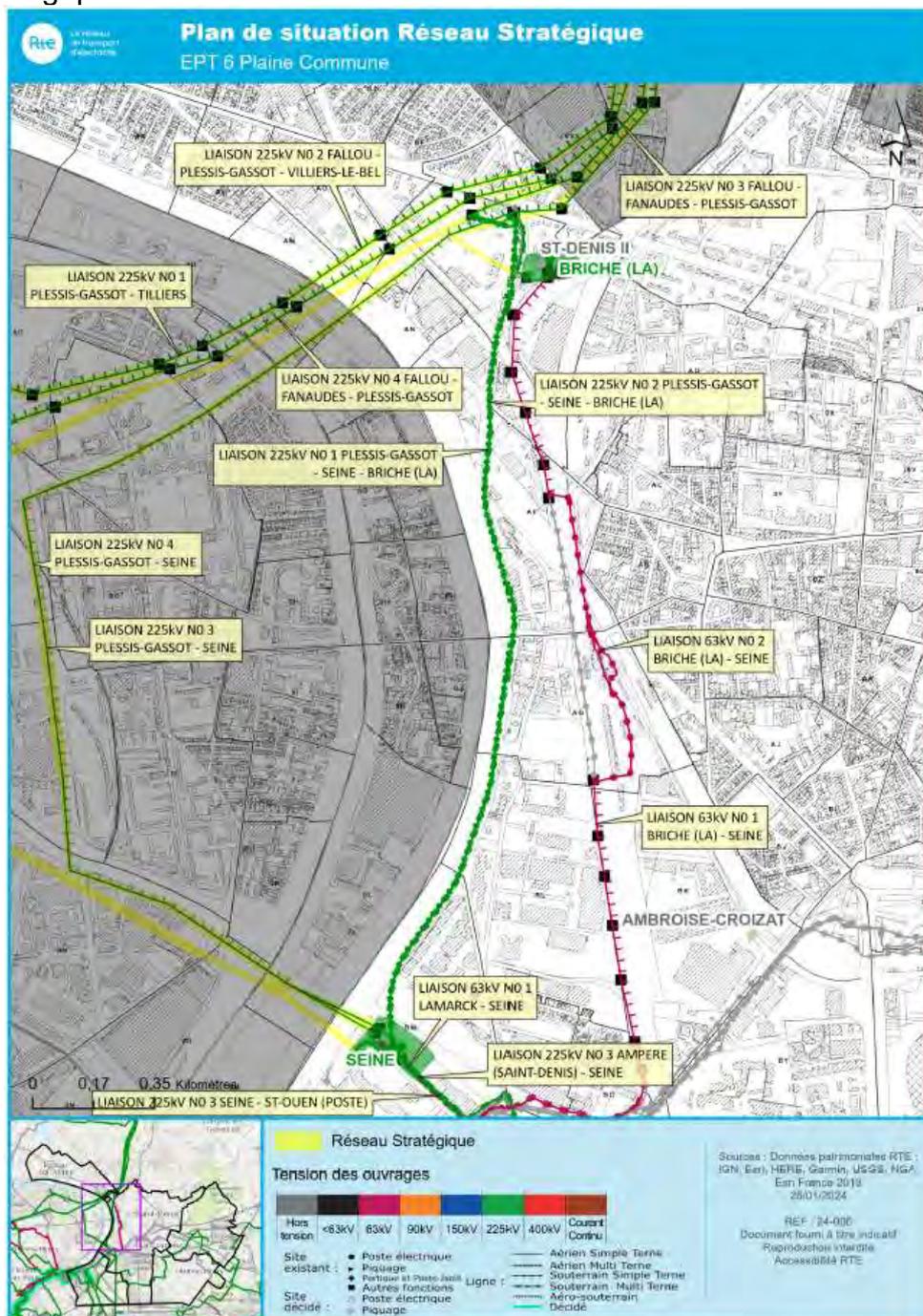
Le commissaire enquêteur est satisfait de cette réponse.

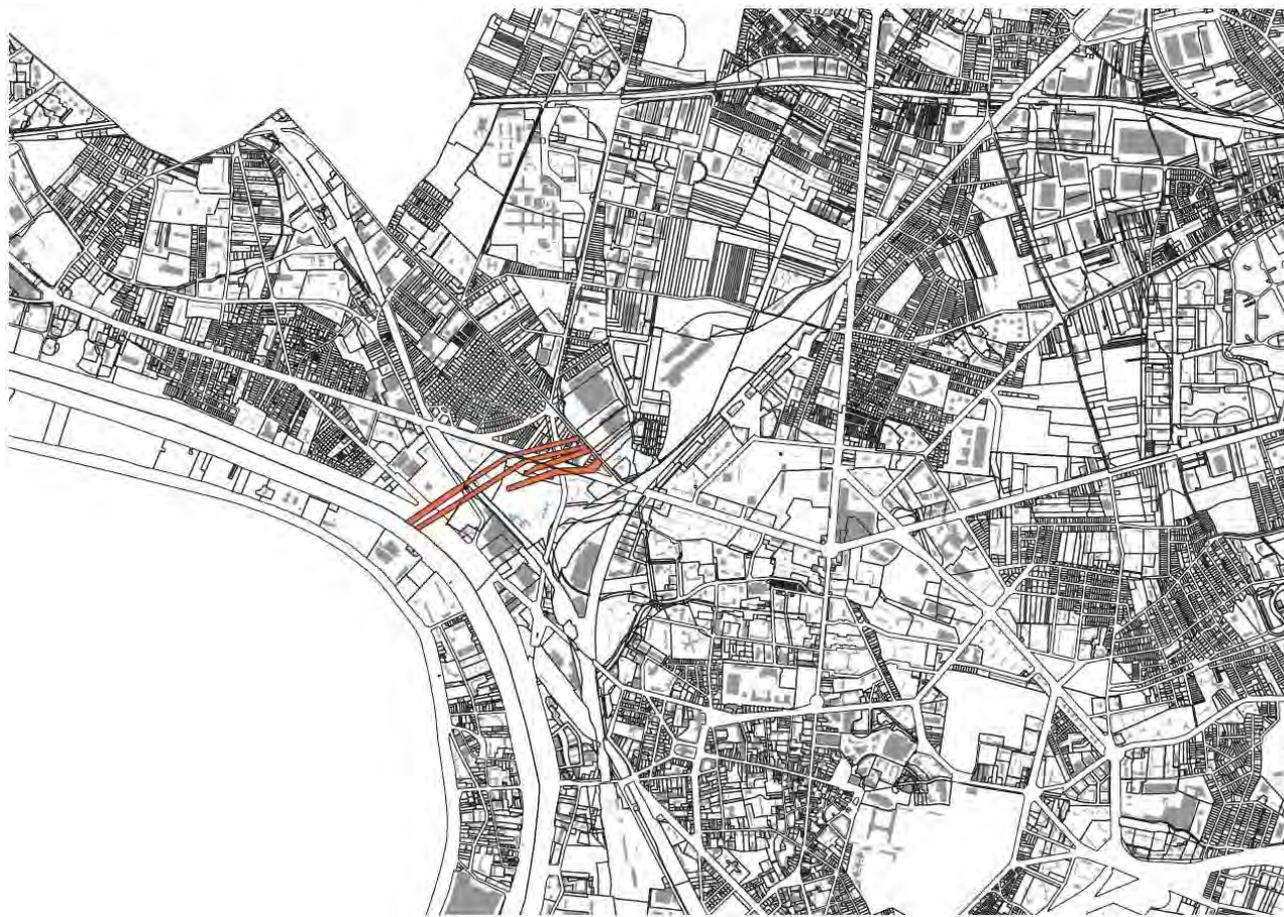
3.2.4. Remarque de RTE – Réseau de Transport d'Electricité

Le territoire de Plaine Commune est traversé par des ouvrages à haute et très haute tension (>50 000 volts) du Réseau Public de Transport d'Électricité, dont certains sont stratégiques et identifiés dans le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF). Ces lignes sont indispensables à la garantie de l'alimentation électrique de la région parisienne et joueront ce rôle de manière durable.

Les terrains d'emprise qui y sont affectés doivent donc être conservés à ces usages et il est nécessaire de pérenniser un voisinage compatible avec leur bon fonctionnement, ainsi que le maintien d'un accès facile à ces infrastructures pour leur maintenance, réparation et réhabilitation. Il est donc essentiel d'instaurer de façon systématique dans les PLU des secteurs dédiés aux couloirs de passage des lignes stratégiques afin de fixer des dispositions permettant de pérenniser un voisinage compatible. Cela passe par **l'interdiction d'implanter toute nouvelle construction ou d'aménager une aire d'accueil des gens du voyage et, pour les constructions déjà édifiées et susceptibles d'être modifiées, autoriser uniquement les travaux d'adaptation, de réfection ou d'extension qui garantissent l'intégrité des lignes existantes.**

Les cartes ci-dessous permettent de situer les couloirs de passage des lignes stratégiques.





L'étude des documents mis à l'enquête amène donc RTE à formuler quelques demandes d'adaptation pour rendre compatibles l'existence de ses ouvrages publics de transport électrique et le document d'urbanisme.

RTE doit en effet pouvoir effectuer les opérations de maintenance et les réparations nécessaires à l'entretien et au bon fonctionnement de ses ouvrages (élagage, mise en peinture, changement de chaîne d'isolateurs, remplacement d'un support en cas d'avarie, ...). Dans ce but, RTE attire l'attention de Plaine Commune sur les éléments suivants :

1/ Le report des servitudes d'utilité publique (servitudes I4)

En application des articles L. 151-43 et L. 152-7 du Code de l'urbanisme, RTE demande l'insertion en annexe au PLU des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, que constituent ses ouvrages électriques (servitudes I4), afin que celles-ci puissent être opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

Pour information, l'emplacement de ces ouvrages est disponible sur le site de l'Open Data de Réseaux Energies : <https://opendata.reseaux-energies.fr/pages/accueil/>.

Par ailleurs, conformément aux articles L. 133-1 à L. 133-5 du Code de l'urbanisme, un Portail national de l'urbanisme au sein duquel seront insérées les servitudes d'utilités publiques affectant l'utilisation du sol existe, sur le site du géoportail qui sera alimenté au fil de l'eau par tous les acteurs bénéficiant de telles servitudes.

1.1. Le plan des servitudes :

Les cartes ci-dessus permettent de situer les ouvrages de RTE sur le territoire de Plaine Commune.

1.2. Liste des servitudes :

Compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence des ouvrages de RTE (sécurité et opposabilité), *il convient de mettre à jour leurs appellations complètes et leurs niveaux de tension dans la liste des servitudes I4 (cf. liste ci-dessous, permettant de compléter ou corriger la liste mentionnée au PLUI)*, ainsi que les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance, dont les adresses figurent ci-dessous :

RTE – Groupe Maintenance Réseaux Nord-Ouest

14 avenue des Louvresses – 92230 GENNEVILLIERS

Tel. 01 82 64 36 00

RTE – Groupe Maintenance Réseaux Est

66 avenue Anatole France – BP44 – 94401 VITRY SUR SEINE

Cedex

Tel. 01 45 73 36 00

Pour toute demande de coupe et d'abattage d'arbres ou de taillis,
Pour toute demande de certificat d'urbanisme, d'autorisation de lotir et de permis de construire, situés dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des ouvrages concernés.

| NOM COMMUNE | Appellation n°1 | Terrain d'exploitation | GMR |
|----------------------|---|------------------------|-------------------------|
| Aubervilliers | RES. LIAISON 225kV N°1 COURNEUVE (LA) - SEINE | | 0 CM-NTR GMR NORD OUEST |
| Aubervilliers | LIAISON 225kV N°1 Avenir-COURNEUVE (LA) | | 6 CM-NTR GMR EST |
| Aubervilliers | LIAISON 225kV N°1 AUBERVILLIERS - COURNEUVE (LA) | | 6 CM-NTR GMR EST |
| Aubervilliers | LIAISON 225kV N°1 AUBERVILLIERS - SEINE | | 6 CM-NTR GMR NORD OUEST |
| Épinay-sur-Seine | LIAISON 225kV N°2 BRICHE (LA) - PLESSIS-GASSOT - SEINE | | 0 |
| Épinay-sur-Seine | LIAISON 225kV N°2 PLESSIS-GASSOT - SEINE - BRICHE (LA) | | 6 CM-NTR GMR NORD OUEST |
| Épinay-sur-Seine | LIAISON 225kV N°1 PLESSIS-GASSOT - SEINE - BRICHE (LA) | | 6 CM-NTR GMR NORD OUEST |
| Épinay-sur-Seine | LIAISON 225kV N°2 FALLOU - PLESSIS-GASSOT - VILLIERS-LE-BEL | | 6 CM-NTR GMR NORD OUEST |
| Épinay-sur-Seine | LIAISON 225kV N°1 PLESSIS-GASSOT - TILLIERS | | 6 CM-NTR GMR NORD OUEST |
| Épinay-sur-Seine | LIAISON 225kV N°3 PLESSIS-GASSOT - SEINE | | 6 CM-NTR GMR NORD OUEST |
| Épinay-sur-Seine | LIAISON 225kV N°4 PLESSIS-GASSOT - SEINE | | 6 CM-NTR GMR NORD OUEST |
| Épinay-sur-Seine | LIAISON 225kV N°4 FALLOU - FANAUDES - PLESSIS-GASSOT | | 6 CM-NTR GMR NORD OUEST |
| Épinay-sur-Seine | LIAISON 225kV N°3 FALLOU - FANAUDES - PLESSIS-GASSOT | | 6 CM-NTR GMR NORD OUEST |
| La Courneuve | RES. LIAISON 225kV N°1 BOURGET (LE) - COURNEUVE (LA) | | 0 CM-NTR GMR EST |
| La Courneuve | RES. LIAISON 225kV N°1 AMPERE(SAINT-DENIS) - COURNEUVE (LA) | | 0 CM-NTR GMR NORD OUEST |
| La Courneuve | LIAISON 225kV N°1 Avenir - BOURGET (LE) | | 0 CM-NTR GMR EST |
| La Courneuve | LIAISON 225kV N°1 CHABROL - COURNEUVE (LA) | | 6 CM-NTR GMR EST |
| Saint-Denis | RES. LIAISON 63kV N°1 AMPERE(SAINT-DENIS)-BRICHE (LA) | | 0 CM-NTR GMR NORD OUEST |
| Saint-Denis | RES. LIAISON 63kV N°1 AMPERE (SAINT-DENIS) - TURGOT | | 0 CM-NTR GMR NORD OUEST |
| Saint-Denis | RES. LIAISON 63kV N°2 AMPERE (SAINT-DENIS) - VASSOU | | 0 CM-NTR GMR NORD OUEST |
| Saint-Denis | RES. LIAISON 63kV N°1 AMPERE(SAINT-DENIS) - FORT DE L'EST | | 0 CM-NTR GMR NORD OUEST |
| Saint-Denis | RES. LIAISON 63kV N°6 AMPERE (SAINT-DENIS) - ST-OUEN (POSTE) | | 0 CM-NTR GMR NORD OUEST |
| Saint-Denis | RES. LIAISON 63kV N°2 AMPERE (SAINT-DENIS) - SEINE | | 0 CM-NTR GMR NORD OUEST |
| Saint-Denis | LIAISON 63kV N°1 AMPERE (SAINT-DENIS) - SEINE | | 0 CM-NTR GMR NORD OUEST |
| Saint-Denis | RES. LIAISON 225kV N°2 AMPERE(SAINT-DENIS) - REVEST | | 0 CM-NTR GMR NORD OUEST |
| Saint-Denis | RES. LIAISON 63kV N°1 AMPERE(SAINT-DENIS)-LAMARCK | | 0 |
| Saint-Denis | RES. LIAISON 225kV N°1 AMPERE (SAINT-DENIS) - ST-OUEN (POSTE) | | 0 CM-NTR GMR NORD OUEST |
| Saint-Denis | RES. LIAISON 63kV N°2 AMPERE (SAINT-DENIS) - AMPERE (ANCIEN POSTE 63kV) | | 0 CM-NTR GMR NORD OUEST |
| Saint-Denis | RES. LIAISON 225kV N°1 AMPERE(SAINT-DENIS) - CAULAINCOURT | | 0 CM-NTR GMR NORD OUEST |
| Saint-Denis | LIAISON 225kV N°4 PLESSIS-GASSOT - SEINE - BRICHE (LA) | | 0 |
| Saint-Denis | RES. LIAISON 63kV N°2 AMPERE (SAINT-DENIS) - ST-OUEN (CENTRALE) | | 0 CM-NTR GMR NORD OUEST |
| Saint-Denis | RES. LIAISON 225kV N°1 AMPERE(SAINT-DENIS) - PLESSIS-GASSOT | | 0 CM-NTR GMR NORD OUEST |
| Saint-Denis | RES. LIAISON 63kV N°2 AMPERE(SAINT-DENIS)-BRICHE (LA) | | 0 CM-NTR GMR NORD OUEST |
| Saint-Denis | RES. LIAISON 63kV N°1 AMPERE (SAINT-DENIS) - ST-OUEN (CENTRALE) | | 0 CM-NTR GMR NORD OUEST |
| Saint-Denis | RES. LIAISON 63kV N°1 AMPERE (SAINT-DENIS) - VASSOU | | 0 CM-NTR GMR NORD OUEST |
| Saint-Denis | RES. LIAISON 63kV N°1 AMPERE (SAINT-DENIS) - AMPERE (ANCIEN POSTE 63kV) | | 0 CM-NTR GMR NORD OUEST |
| Saint-Denis | RES. LIAISON 225kV N°3 AMPERE(SAINT-DENIS) - PLESSIS-GASSOT | | 0 CM-NTR GMR NORD OUEST |
| Saint-Denis | RES. LIAISON 225kV N°1 AMPERE(SAINT-DENIS) - REVEST | | 0 CM-NTR GMR NORD OUEST |
| Saint-Denis | LIAISON 63kV N°2 BRICHE (LA) - SEINE | | 3 CM-NTR GMR NORD OUEST |
| Saint-Denis | LIAISON 63kV N°1 BRICHE (LA) - SEINE | | 3 CM-NTR GMR NORD OUEST |
| Saint-Denis | LIAISON 63kV N°1 LAMARCK - SEINE | | 3 CM-NTR GMR NORD OUEST |
| Saint-Denis | LIAISON 225kV N°3 AMPERE (SAINT-DENIS) - SEINE | | 6 CM-NTR GMR NORD OUEST |
| Saint-Denis | LIAISON 225kV N°1 SEINE - ST-OUEN (POSTE) | | 6 CM-NTR GMR NORD OUEST |
| Saint-Denis | LIAISON 225kV N°1 REVEST - SEINE | | 6 CM-NTR GMR NORD OUEST |
| Saint-Denis | LIAISON 225kV N°2 SEINE - ST-OUEN (POSTE) | | 6 CM-NTR GMR NORD OUEST |
| Saint-Denis | LIAISON 225kV N°3 SEINE - ST-OUEN (POSTE) | | 6 CM-NTR GMR NORD OUEST |
| Saint-Denis | LIAISON 225kV N°1 CAULAINCOURT - SEINE | | 6 CM-NTR GMR NORD OUEST |
| Saint-Denis | LIAISON 225kV N°2 AMPERE (SAINT-DENIS) - SEINE | | 6 CM-NTR GMR NORD OUEST |
| Saint-Denis | LIAISON 225kV N°2 REVEST - SEINE | | 6 CM-NTR GMR NORD OUEST |
| Saint-Denis | LIAISON 225kV N°1 AMPERE (SAINT-DENIS) - SEINE | | 6 CM-NTR GMR NORD OUEST |
| Saint-Ouen-sur-Seine | RES. LIAISON 225kV N°1 ST-OUEN (CENTRALE) - ST-OUEN (POSTE) | | 0 CM-NTR GMR NORD OUEST |
| Saint-Ouen-sur-Seine | RES. LIAISON 225kV N°2 ST-OUEN (CENTRALE) - ST-OUEN (POSTE) | | 0 CM-NTR GMR NORD OUEST |
| Saint-Ouen-sur-Seine | LIAISON 63kV N°1 LAMARCK-NOVION | | 0 CM-NTR GMR NORD OUEST |
| Saint-Ouen-sur-Seine | RES. LIAISON 63kV N°1 NOVIION - ST-OUEN (POSTE) | | 0 CM-NTR GMR NORD OUEST |
| Saint-Ouen-sur-Seine | LIAISON 225kV N°1 ST-OUEN (POSTE) - TURGOT | | 6 CM-NTR GMR NORD OUEST |
| Saint-Ouen-sur-Seine | LIAISON 225kV N°1 BATELIERS-ST-OUEN (POSTE) | | 6 CM-NTR GMR NORD OUEST |
| Saint-Ouen-sur-Seine | LIAISON 225kV N°1 NOVIION - ST-OUEN (POSTE) | | 6 CM-NTR GMR NORD OUEST |
| Saint-Ouen-sur-Seine | LIAISON 225kV N°1 NEY-ST-OUEN (POSTE) | | 6 CM-NTR GMR NORD OUEST |
| Saint-Ouen-sur-Seine | LIAISON 225kV N°2 NEY - ST-OUEN (POSTE) | | 6 CM-NTR GMR NORD OUEST |
| Saint-Ouen-sur-Seine | LIAISON 225kV N°1 ORNAND-ST-OUEN (POSTE) | | 6 CM-NTR GMR NORD OUEST |

2/ Le document graphique du PLUI

2.1. OAP

Certains ouvrages du réseau public de transport d'électricité sont situés en partie dans les orientations d'aménagements et de programmation (OAP). RTE attire donc l'attention de Plaine Commune sur la présence de ses à proximité des secteurs :

- **Six routes – Schramm à la Courneuve**
- **Pleyel à Saint-Denis**
- **Des docks à Saint-Ouen-sur-Seine**

2.2. Emplacement réservé

Plusieurs ouvrages du réseau public de transport d'électricité se situent à proximité d'emplacements réservés. RTE attire donc l'attention de Plaine Commune sur le fait que les travaux envisagés sur ces emplacements devront tenir compte de la présence de ses ouvrages électriques. En effet, tous les travaux situés à proximité d'un

ouvrage de transport électrique nécessitent des précautions particulières.

RTE souligne à cet égard qu'il est important qu'il puisse être consulté pour toute demande d'autorisation d'urbanisme, afin qu'il s'assure de la compatibilité des projets de construction avec la présence de ses ouvrages, au regard des prescriptions fixées par l'arrêté interministériel fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique.

RTE rappelle en outre que toute personne qui envisage de réaliser une construction au voisinage d'un ouvrage doit, après consultation du guichet unique (www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr), se conformer aux procédures de déclaration de projet de travaux (DT) et de déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT) fixées par les articles R.554-1 et suivants du Code de l'Environnement.

Question du commissaire enquêteur :

Q37 : *Quelles suites Plaine Commune souhaite-t-il donner à cette remarque ?*

Réponse du Maître d'Ouvrage :

L'EPT Plaine Commune prend bien en compte l'avis de RTE et notamment sa demande de mettre à jour les servitudes d'utilité publique que constituent les ouvrages électriques, en annexe du PLUI.

La bonne prise en compte de cette demande nécessite des échanges supplémentaires avec RTE. Par conséquent, l'EPT Plaine Commune souhaite procéder à la mise à jour de cette annexe dans le cadre de la révision du PLUI.

Commentaires / Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de cette réponse, et engage fortement l'EPT à mener tous les échanges indispensables à la préservation des informations relatives aux couloirs de lignes électriques stratégiques de RTE sur son territoire.

3.2.5. Remarque du SEDIF

Le SEDIF est propriétaire et exploitant, d'une part d'un réseau de canalisations enterrées, et d'autre part d'un certain nombre de sites en surface, tant administratifs que techniques, où ces canalisations convergent, réparties sur l'ensemble des communes de l'EPT et destinés à transporter, distribuer et traiter l'eau nécessaire aux consommations domestiques ou à l'extinction des incendies.

A propos de la modification du PLUI soumis à la présente enquête, le SEDIF réitère ses demandes d'information des 19 juin 2019 et 23 novembre 2021 concernant le tracé de voie ou de chemin à créer, modifier ou préserver sur la rue Marcel Sembat à Villeteuse, indiqué sur le plan de zonage, afin de s'assurer qu'il n'empiètera pas sur son terrain qui est déjà exigü. La même demande est également exprimée pour la partie nord de la parcelle du SEDIF au N°25, rue de la Butte Pinson à Pierrefitte-Sur-Seine.

Concernant la gestion alternative des eaux de PLUIe, cette question est abordée au paragraphe 6.2.3.3 du règlement écrit, partie 1 du PLUI, et le SEDIF souhaite que le texte ci-dessous soit ajouté à ce paragraphe :

« La récupération et l'utilisation des eaux pluviales ainsi que des eaux de toutes autres origines doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière, notamment :

- *L'arrêté du 21/08/2008, relatif à la récupération des eaux de PLUIe et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17/12/2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de PLUIe, et la circulaire du 09/11/2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement puits et forages des ouvrages de récupération des eaux de PLUIe ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17/12/2008,*
- *Les dispositions du règlement de service du Syndicat des Eaux d'Ile de France en vigueur. »*

Concernant les projets de construction et d'aménagement, le SEDIF attire l'attention de Plaine Commune sur le fait que toute nouvelle urbanisation ou toute opération de voirie pourrait nécessiter l'adaptation (renforcement ou extension) du réseau public de distribution d'eau afin d'en ajuster la capacité aux besoins des usagers et/ou de la défense incendie.

Il conviendrait donc que les communes prennent en compte les dispositions relatives aux participations à la réalisation d'équipements publics exigibles à l'occasion de la délivrance d'autorisations d'occupation du sol prévues par les articles L332-6 à L332-14 du Code de l'Urbanisme, visant à leur donner les moyens de financer lesdites infrastructures.

Question du commissaire enquêteur :

Q38 : *Quelles suites Plaine Commune souhaite-t-il donner à ces remarques ?*

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Le règlement du Chapitre 6 de la Partie 1 – Dispositions Générales du Règlement écrit du PLUI, et notamment le paragraphe 6.2.3.3 relatif aux eaux pluviales, est en cours de modification dans la révision du PLUI. L'intégration des propositions du SEDIF est donc étudiée dans le cadre de la révision du PLUI.

Commentaires / Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur est satisfait de cette réponse de l'EPT.

3.2.6. Remarque de la Société des Grands Projets (SGP) - anciennement Société du Grand Paris)

Le territoire de Plaine Commune est concerné par le projet du réseau de transport Grand Paris Express et la SGP souhaiterait lui faire part des remarques suivantes :

Compatibilité du règlement du PLUI avec les gares du Grand Paris Express.

L'article 2.1.2 de la Partie 1 du règlement, ainsi que les dispositions en Partie 2 des zones concernées ne seraient pas adaptées à la réalisation des gares du réseau du Grand Paris Express. Ces articles, dans leur version modifiée par le projet soumis à la présente enquête publique, interdiraient, au-delà de la limite de l'alignement, les saillies d'une profondeur supérieure à 0,40m entre le RdC et le R+2 et de 0,80m à partir du R+3, dans la limite de la largeur du trottoir ou du mail en l'absence de trottoir. Les gares ayant pour vocation à être bordées par des voiries ou places publiques, ces règles seraient donc inadaptées à ce type de constructions puisqu'elles limiteraient grandement la possibilité de réaliser des saillies, notamment la gare de Saint-Denis-Pleyel, telle qu'autorisée par son Permis de Construire et dont le projet architectural a été défini en accord avec les acteurs locaux.

La SGP souhaiterait donc que soit introduit le texte suivant à l'article 2.1.1 du règlement de la zone UG et à l'article 2.1 du règlement de la zone UP38 :

« Par dérogation à l'article 2.1.2 du règlement, la profondeur des saillies des constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris n'est pas réglementée, mais déterminée en accord avec le gestionnaire de voirie. »

Alternativement, le paragraphe modifié à l'article 2.1.2 de la Partie 1 du règlement pourrait être complété par le nouveau paragraphe ci-dessous :

« Toutefois, la profondeur des saillies des constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris n'est pas réglementée, mais déterminée en accord avec le gestionnaire de voirie. Par dérogation à l'article 0.4.1 de la partie 1 du présent règlement, les dispositions du présent paragraphe se substituent aux dispositions particulières prévues en Partie 2, si elles sont en contradiction avec ces dernières. »

Incertitudes sur les règles de compensation par arbre abattu.

La SGP souhaiterait que Plaine Commune opère une modification de l'article 3.5.3 de la Partie 1 du règlement, afin de lever une incertitude quant aux règles de compensation par arbre équivalent dans le cas d'abattage d'arbres remarquables et d'alignement. En effet, en l'état de la rédaction de cette disposition, il subsiste une ambiguïté sur le point de savoir si doivent prévaloir les règles prévues à l'article 3.5.3 ou celles prévues à l'article 3.2.3.

La SGP souhaiterait donc faire évoluer le point 3.5.3 comme suit :

« Leur abattage fait l'objet d'une déclaration préalable, sauf pour les cas prévus par le Code de l'Urbanisme, à savoir la dangerosité de l'arbre ou son mauvais état phytosanitaire (article R 421-23-2). Il doit être compensé par la plantation d'un arbre équivalent, tel que défini à l'article 3.2.2 de la Partie 1 du présent règlement. »

Question du commissaire enquêteur :

Q39 : *Quelles suites Plaine Commune souhaite-t-il donner à ces remarques et suggestions ?*

Réponse du Maitre d'Ouvrage :

La demande de la SGP concernant les articles 2.1.1 de la zone UGg et 2.1 de la zone UP38 relève d'une modification mineure permettant de réaliser des saillies en surplomb de l'espace public dans le cadre de gares ferroviaires. De fait, cette demande sera intégrée au sein de la zone UGg (correspondant à la réalisation des gares et notamment celle de Saint-Denis Pleyel) et au sein de la zone UP38 (zone de projet du secteur Pleyel, limitrophe avec la zone UGg de la gare Saint-Denis-Pleyel).

Concernant la règle de compensation des arbres abattus, il n'est pas envisagé de faire évoluer ces dispositions dans le cadre de la modification n°4 du PLUI. Le volet "Nature en Ville" sera réétudié dans le cadre de la révision du PLUI.

Commentaires / Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur est satisfait de cette réponse.

3.2.7. Remarque de la Ville de Stains

La commune émet un avis favorable au projet de modification du PLUI tel que présenté à l'enquête, assorti de la demande de prise en compte des quelques observations ci-dessous :

- Extension de l'emplacement réservé ERC242 aux parcelles TO234, TO235, TO278, TO279, TO280, TO189 et TO270 afin de permettre la création d'un quatrième collège sur la commune,
- Retrait de l'inscription de périmètre de hauteur plafond à R+2+A en zone UM, rue Jean JAURES sur les parcelles AO206, AO219, AO220, AO222, AO223, AO240, AO241, AO242, AO494, AO797, AO798, AO841, AO842, CO504, CO620, CO621, CO685, CO761, CO762, CO270, CO272, CO273, CO313, CO753, CO754, BO191, BO1921, BO475, BO6154, BO616, BO723, BO724, DO001, DO002, DO003, DO033, DO034, BO384, BO385, BO386, BO407, BO408, BO420, BO438, BO530, BO702, BO704, BO726, BO751 et BO752,
- Maintien de la hauteur à l'alignement de 13m rue Louis MARTEAU,
- Retrait du PAPAG, initialement demandé par la commune, sur les parcelles suivantes de l'OAP Stalingrad : RO084, RO071, RO078, RO040, RO083, RO041, RO105 et RO124,
- Changement de zonage de la frange sud du quartier du Clos St-Lazare : passage de zone UC à zone UMd pour permettre la réalisation d'un programme mixte (logements et activités) dans le cadre de l'évolution du projet NPNRU sur l'avenue de Stalingrad sur les parcelles O0212, O0561, O0556, O0558, O0590, O0560, O0555, O0553, O0557, O0551, O0554, O0559 et O0552

Question du commissaire enquêteur :

Q40 : *Quelles suites Plaine Commune souhaite-t-il donner à ces remarques et suggestions ?*

Réponse du Maitre d'Ouvrage :

La Ville de Stains a émis un avis favorable sur une évolution prévue dans la modification n°4 du PLUI, à savoir la création de l'emplacement réservé ERC242 afin de permettre la création d'un quatrième collège sur la commune. Cette évolution sera bien maintenue dans le projet de modification n°4 du PLUI.

La Ville de Stains a également formulé quatre demandes. L'EPT est favorable à trois de ces demandes :

- le PAPAG sera supprimé car la ville nous a indiqué qu'un travail était en cours avec le principal propriétaire foncier et un promoteur pour un projet immobilier correspondant à l'OAP sectorielle (OAP n°32 - Avenue Stalingrad).
- les périmètres de hauteur-plafond à R+2+A sur la rue Jean Jaurès seront aussi supprimés car la ville ne souhaite pas les maintenir en raison du risque de déqualification du foncier et de dégradation en cours, les périmètres ne permettant pas de réaliser une opération de remembrement viable économiquement.
- Suite à la suppression des périmètres de hauteur plafond à R+2+A sur la rue Jean Jaurès, les règles graphiques préexistantes sont conservées, à savoir le maintien de la hauteur à l'alignement de 13m rue Louis Marteau.

Pour la dernière demande de la ville concernant le changement de zonage de la frange sud du quartier du Clos St-Lazare de la zone UC à la zone UMD, cette demande ne sera pas retenue. La modification n°4 du PLUI prévoit un changement de zonage sur ce secteur de UC à UM, afin de conserver un zonage cohérent sur cette portion de l'avenue Stalingrad à Stains au regard des autres zones UM à proximité immédiate. Le passage en UMD pourra être étudié dans le cadre de la révision en cours.

Commentaires / Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de cette réponse et en approuve les termes, il engage l'EPT à poursuivre les discussions avec la commune dans le cadre de la révision en cours du PLUI.

3.3. Remarques et questions complémentaires du commissaire enquêteur

3.3.1. Sujet 1 : Publicité de l'enquête par les communes

Durant l'enquête publique, le commissaire enquêteur a constaté que toutes les communes de l'EPT avaient relayé l'information sur la tenue de l'enquête sur leur site internet.

Remarque du commissaire enquêteur :

Bien que n'étant pas requise par l'arrêté d'ouverture d'enquête du président de l'Établissement Public Territorial « Plaine Commune », cette pratique est vertueuse, puisque le public a plus tendance à visiter le site internet de sa commune que celui de l'EPT. *Elle devra être encouragée lors des futures enquêtes publiques diligentées par Plaine Commune.*

3.3.2. Sujet 2 : Résilience du territoire de Plaine Commune face au dérèglement climatique

Il apparaît à la lecture des documents écrits mis à l'enquête pour cette modification du PLUI qu'il n'est nulle part fait mention du dérèglement climatique mondial et de ses conséquences, notamment en matière d'urbanisme et d'occupation des sols.

Question du commissaire enquêteur :

Q41 : L'EPT a-t-il une explication à fournir pour justifier cette absence ?

Réponse du Maître d'Ouvrage :

La Révision du PLUI a pour objet de réécrire le projet de Territoire et plusieurs de ses objectifs visent à lutter contre le dérèglement climatique, à savoir :

- « *Développer un urbanisme favorable à la santé dans toutes ses composantes : promotion d'un urbanisme tenant compte de la qualité de l'air, des sols et des ambiances sonores ; développement de la qualité des espaces publics (pacifiés, déminéralisés et végétalisés, refuges en cas de crise climatique), apaisement des déplacements, ...*
- *Développer des centralités accessibles aux piétons réunissant l'ensemble des aménités fondamentales (services publics, équipements scolaires et culturels, offre de santé, offre commerciale diversifiée, alimentation en circuit court, espaces verts et lieux de respiration) ;*
- *Constituer des quartiers sobres énergétiquement et en consommation des ressources ;*
- *Inscrire le développement du territoire dans l'objectif de neutralité carbone à horizon 2050, avec des objectifs précis en termes de qualité de l'air, de santé environnementale, de transition énergétique, d'économie circulaire qu'il faudra réaffirmer ;*
- *Développer / conforter la trame verte et bleue (création de nouveaux noyaux de biodiversité, de renaturation) ;*
- *Mettre en valeur les atouts parfois méconnus du territoire : grands paysages (Seine, canal, grands parcs), pépites patrimoniales ;*
- *Mettre en œuvre les grands objectifs du Plan Local de l'Habitat de Plaine Commune approuvé par le Conseil de territoire les 20 septembre 2016 et 28 juin 2022 et notamment ses volets habitat indigne et accession sociale ; » (extrait de la délibération n°CT-23/3168 du Conseil de Territoire du 14 février 2023).*

A ce titre, lors des réunions publiques dans le cadre de la concertation sur la révision, il a été présenté au public la volonté de créer de nouvelles orientations d'aménagement et de programmation portant notamment sur :

- La Trame verte et bleue et continuités écologiques ;
- La santé environnementale (portant notamment sur la pollution de l'air, la pollution sonore, la pollution des sols et les risques naturels et technologiques) ;
- Le paysage ;
- La réhabilitation et la construction neuve.

La révision permettant de modifier les orientations du PADD et de réécrire le projet de territoire, les évolutions relatives à la lutte contre le dérèglement climatique sont principalement prévues dans cette procédure.

Néanmoins, bien que la lutte contre le dérèglement climatique ne soit pas expressément mentionnée dans le dossier d'enquête publique de la

modification n°4 du PLUI, plusieurs évolutions proposées tendent vers cet objectif à savoir :

- Modification du plan de zonage UMD (urbaine mixte dense) vers le zonage Nj (dédié aux jardins partagés, familiaux ou ouvriers) au 4 rue Claude Guinot (parcelle AQ0246), à Saint- Ouen-sur-Seine. Cette modification a pour objet de pérenniser des jardins partagés à Saint-Ouen-Sur-Seine ;
- Création d'un emplacement réservé pour l'agrandissement du Square Guy Moquet au 113-115 avenue Paul Vaillant Couturier à La Courneuve ;
- Création d'un emplacement réservé pour l'agrandissement du parc de la Liberté et les jardins familiaux rue de l'abreuvoir à La Courneuve.

Commentaires / Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de cette réponse, et recommande que la résilience du territoire de l'EPT face au dérèglement climatique en cours fasse pleinement partie des préoccupations prises en compte dans la prochaine révision du PLUI.

Le commissaire enquêteur,

B. CHANTALAT

Bertrand CHANTALAT