

# RAPPORT D'ENQUÊTE

---

ENQUÊTE PUBLIQUE  
relative au projet de  
modification n°2 du PLUi  
d'EST ENSEMBLE

Du 20 février 2023 au 22 mars 2023

---

Commissaire enquêteur  
Ménil DECIMUS

Dossier n°E22000025 /93



## SOMMAIRE

ABREVIATIONS/ACRONYMES .....	4
1. GÉNÉRALITÉS.....	5
1.1. Objet de l'ENQUÊTE.....	5
1.2. Cadre juridique de l'ENQUÊTE.....	5
<b>1.2.1. Code de l'urbanisme.....</b>	<b>5</b>
<b>1.2.2. Code de l'environnement .....</b>	<b>5</b>
<b>1.2.3. Arrêté d'ouverture d'enquête.....</b>	<b>6</b>
1.3. MAÎTRE d'ouvrage .....	6
1.4. Présentation du territoire d'Est Ensemble .....	6
1.5. Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) d'Est Ensemble.....	7
1.6. Siège de l'ENQUÊTE .....	7
1.7. Choix de la PROCÉDURE .....	8
1.8. Objectifs du projet de modification 2 du PLUi .....	8
1.9. Présentation des principales modifications .....	9
<b>1.9.1. Principales modifications par axe.....</b>	<b>9</b>
<b>1.9.2. Modifications par ville.....</b>	<b>19</b>
1.10. Evaluation environnementale.....	23
1.11. Concertation PRÉALABLE .....	24
1.12. Composition du dossier mis à la disposition du public.....	25
<b>1.12.1. Dossier initial .....</b>	<b>25</b>
<b>1.12.2. Documents intégrés en cours d'enquête .....</b>	<b>28</b>
1.13. Approbation de la modification 2 .....	28
2. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE .....	28
2.1. GÉNÉRALITÉS .....	28
2.2. Désignation du commissaire ENQUÊTEUR .....	29
2.3. PRÉPARATION de l'ENQUÊTE.....	29
<b>2.3.1. Réunions préparatoires avec Est Ensemble .....</b>	<b>29</b>
<b>2.3.2. Visites sur site .....</b>	<b>30</b>
2.4. DURÉE de l'ENQUÊTE.....	31
2.5. Permanences .....	31

2.5.1.	<b>Généralités</b> .....	<b>31</b>
2.5.2.	<b>Comptes rendus des permanences</b> .....	<b>32</b>
2.6.	<b>PUBLICITÉ DE L'ENQUÊTE</b> .....	<b>50</b>
2.6.1.	<b>Affichage administratif</b> .....	<b>50</b>
2.6.2.	<b>Presse écrite</b> .....	<b>50</b>
2.6.3.	<b>Numérique</b> .....	<b>51</b>
2.6.4.	<b>Journaux municipaux</b> .....	<b>51</b>
2.6.5.	<b>Certificats et liste des points d'affichage</b> .....	<b>51</b>
2.7.	<b>Mise À disposition du dossier</b> .....	<b>53</b>
2.7.1.	<b>Le dossier papier</b> .....	<b>53</b>
2.7.2.	<b>Le dossier numérique</b> .....	<b>53</b>
2.8.	<b>Tenue des registres et participation du public</b> .....	<b>54</b>
2.8.1.	<b>Registres papiers</b> .....	<b>54</b>
2.8.2.	<b>Registre dématérialisé</b> .....	<b>55</b>
2.8.3.	<b>Courrier postal</b> .....	<b>55</b>
2.8.4.	<b>Courriel</b> .....	<b>56</b>
2.9.	<b>RÉUNIONS et visites en COURS d'ENQUÊTE</b> .....	<b>56</b>
2.9.1.	<b>Réunions en cours d'enquête</b> .....	<b>56</b>
2.9.2.	<b>Visites de sites en cours d'enquête</b> .....	<b>57</b>
2.10.	<b>RÉUNIONS APRÈS LA FIN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE</b> .....	<b>58</b>
2.11.	<b>Incidents RELEVÉS au cours de l'ENQUÊTE</b> .....	<b>59</b>
2.12.	<b>CLÔTURE de l'ENQUÊTE et transfert des registres d'ENQUÊTE</b> .....	<b>59</b>

## ANNEXE

Procès-Verbal de synthèse et Procès-verbal de synthèse complémentaire

## ABREVIATIONS/ACRONYMES

AOE : Autorité Organisatrice de l'Enquête

EPT : Établissement Public Territorial

MO : Maître d'Ouvrage

CE : Commissaire Enquêteur

ZAC : Zone d'Aménagement Concerté

PAPAG : Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global

ER : Emplacement Réservé

SL : Servitude de Localisation

RD : Registre Dématérialisé

RP : Registre Papier

PV : Procès-verbal

EPP : Espace Paysager Protégé

PPA : Personne Publique Associée

## 1. GÉNÉRALITÉS

### 1.1. OBJET DE L'ENQUÊTE

Une demande a été formulée au tribunal administratif de Montreuil, par l'Établissement Public Territorial Est Ensemble (Maître d'Ouvrage) en vue de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) sur l'ensemble du territoire.

Cette enquête est préalable à l'approbation de la modification n°2 du PLUi, éventuellement modifiée à la suite des observations du public, de l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et des conclusions du commissaire enquêteur, sur laquelle l'organe délibérant du territoire (le Conseil de territoire) sera consulté.

### 1.2. CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUÊTE

La présente enquête publique s'inscrit dans le cadre législatif et réglementaire applicable.

#### 1.2.1. Code de l'urbanisme

Le code de l'urbanisme précise dans ses articles L153-31 à L153-36 notamment quelle procédure doit être choisie. En effet, l'article L 153-31 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un PLUi doit faire l'objet d'une révision lorsque la commune envisage :

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

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

#### 1.2.2. Code de l'environnement

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

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

### 1.2.3. Arrêté d'ouverture d'enquête

La procédure de modification n°2 du PLUi d'Est Ensemble est régie par l'arrêté d'ouverture d'enquête n° 2023-22 du 31 janvier 2023 signé par Le Président de l'établissement public territorial Est Ensemble, Monsieur Patrice BESSAC.

Cet arrêté prévoyait la réalisation de l'enquête publique du lundi 20 février 2023 au mercredi 22 mars inclus, soit pour une durée totale de 31 jours consécutifs.

## 1.3. MAÎTRE D'OUVRAGE

La procédure de modification n°2 du PLUi est menée par l'établissement public territorial Est Ensemble sous l'autorité de Monsieur Le Président de l'établissement public territorial Est Ensemble, Monsieur Patrice BESSAC.

L'Établissement Public Territorial Est Ensemble est également l'Autorité Organisatrice de l'Enquête (AOE).

## 1.4. PRESENTATION DU TERRITOIRE D'EST ENSEMBLE

Situé dans le département de Seine-Saint-Denis au nord-est de Paris, l'établissement public territorial Est Ensemble est né le 1<sup>er</sup> janvier 2016. Il est l'un des douze territoires de la Métropole du Grand Paris. Il regroupe neuf communes pour une superficie d'environ 40 km<sup>2</sup> et accueille environ 436 000 habitants :

- ❑ Bagnole (38 500 habitants),
- ❑ Bobigny (55 000 habitants),
- ❑ Bondy (53 000 habitants),
- ❑ Le Pré-Saint-Gervais (17 500 habitants),
- ❑ Les Lilas (23 500 habitants),
- ❑ Montreuil (111 500 habitants),
- ❑ Noisy-le-Sec (45 000 habitants),
- ❑ Pantin (60 500habitants),
- ❑ Romainville (31 500 habitants).

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

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

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

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

### 1.5. LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi) D'EST ENSEMBLE

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

Le PLUi a fait l'objet d'une seconde procédure d'évolution par la modification 1 pour laquelle l'enquête publique s'est déroulée au 1<sup>er</sup> trimestre 2022 et qui a été approuvée le 24 mai 2022.

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

### 1.6. SIEGE DE L'ENQUÊTE

Le siège de la présente enquête publique est fixé au siège de l'établissement public territorial Est Ensemble soit au : 100 Avenue Gaston Roussel, 93230 Romainville

## 1.7. CHOIX DE LA PROCÉDURE

Compte tenu des objectifs poursuivis rappelés ci-dessus et de la nature des modifications souhaitées par Est Ensemble dans le cadre de la modification 2 de son PLUi, l'EPT a fait le choix d'une procédure de modification de droit commun.

Comme le précise l'article L 153-41 du code de l'urbanisme, la procédure de modification de droit commun est soumise « à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'EPCI lorsqu'elle a pour effet :

- ❑ 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 ;
- ❑ Soit de diminuer ses possibilités de construire ;
- ❑ Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ».

Il convient de préciser que le recours à la procédure de modification de droit commun est strictement encadré dans la mesure où les modifications apportées ne doivent pas avoir pour effet de modifier l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme et notamment elle ne peut avoir pour effet de :

- ❑ Changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- ❑ Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ❑ Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- ❑ Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser ;
- ❑ Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concertée.

Le présent projet de modification 2 du PLUi d'Est Ensemble est donc soumis à enquête publique, dans le cadre de la procédure de modification de droit commun prévue aux articles L.153-41 à L.153-44 du code de l'urbanisme et l'ensemble des évolutions soumises au sein de cette enquête sont analysées par le commissaire enquêteur au regard de cette procédure.

## 1.8. OBJECTIFS DU PROJET DE MODIFICATION 2 DU PLUI

Au sein du rapport de présentation (notice), l'EPT Est Ensemble indique que les grands objectifs portés par la modification 2 du PLUi sont les suivants :

- ❑ **Répondre au défi climatique** : renaturer la ville et l'adapter au dérèglement climatique ;

- ❑ **Poursuivre la transition énergétique** : favoriser les énergies renouvelables et aller vers un territoire économe en énergie ;
- ❑ **Habiter Est Ensemble** : garantir des logements accessibles pour tous ;
- ❑ **Maintenir le dynamisme économique** : soutenir l'activité économique en harmonie avec l'environnement urbain ;
- ❑ **Préserver la cohérence urbaine** : réfléchir aux formes des bâtiments et à leur insertion dans l'environnement urbain existant ;
- ❑ **Mettre en œuvre les projets urbains** : Accompagner les projets du territoire en cohérence avec la stratégie de développement d'Est Ensemble.

La mise en œuvre de ces objectifs se traduit par :

- **Des modifications à l'échelle du Territoire** : il s'agit d'évolution de dispositifs généraux s'appliquant à la totalité du territoire d'Est Ensemble ;
- **Des ajustements au cas par cas pour chaque ville** : ces ajustements ne concernant qu'une commune ou parties de communes, liés à la prise en compte d'un contexte particulier ;

## 1.9. PRESENTATION DES PRINCIPALES MODIFICATIONS

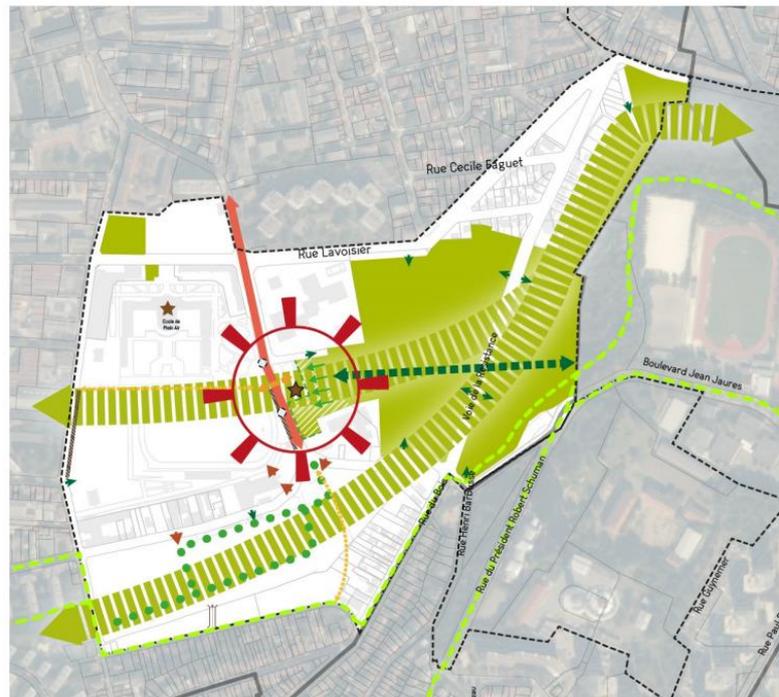
### 1.9.1. Principales modifications par axe

#### AXE 1 : REpondre au défi climatique

- Complément de la définition des arbres : introduction de la notion d'arbre à petit développement ou arbuste ;
- Complément de la définition des espaces paysagers protégés ;
- Amélioration des règles portant sur les arbres et leur compensation ;
- Protection des alignements d'arbres le long du canal de l'Ourcq ;
- Protection de nouveaux arbres sur le domaine public et protection de nouveaux alignements d'arbres à Romainville ;
- Renforcement de la protection de l'Espace Paysager Protégé du Clos à Pêche à Bagnolet ;
- Classement de la partie Nord-Est du site de l'IRD de Bondy en zone UEv ;
- Actualisation des îlots de chaleur urbain ;
- Modification des règles d'emprise au sol des extensions autorisées sur Est Ensemble ainsi que plus spécifiquement aux Lilas ;
- Modification de l'indice d'implantation en limites séparatives en zone d'activités économiques UA à Noisy-le-Sec ;
- Création d'un espace paysager protégé dans le Parc Lucie Aubrac aux Lilas ;

- Création d'espaces paysagers protégés à Montreuil ;
- Mise à jour du tracé de la promenade des hauteurs ;
- Site de l'IRD – création d'un emplacement réservé pour la création d'une allée centrale publique piétonne d'accès au Parc de Bondy ;
- Création d'emplacements réservés au profit des communes de Bondy et Noisy-le-Sec, destinés à l'élargissement des berges depuis le bord du canal de l'Ourcq ;
- Actualisation de l'OAP sectorielle intercommunale Raymond Queneau ;
- Création d'une OAP « la Folie » à Pantin ;

Proposition de modification en modification 2 :



## Création d'une OAP « la Folie »

## Légende de l'OAP La Folie :

 <b>Environnement Santé Energie</b>	 <b>Patrimoine:</b>	 <b>Mobilités Coupsures urbaines</b>
<p><b>Trame verte :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Pérenniser et conforter le caractère naturel et paysager des parcs et squares existants</li> <li> Favoriser l'extension potentielle du parc Henri Barbusse</li> <li> Conforter une continuité écologique dans le cadre de la Promenade des Hauteurs</li> <li> Séquence alternative de la Promenade des hauteurs</li> <li> Végétalisation du cimetière</li> <li> Tracé de la Promenade des hauteurs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li> Elément de patrimoine architectural à protéger ou valoriser</li> <li> Réhabilitation du bâtiment</li> </ul> <p><b>Paysages</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Créer des percées visuelles</li> <li> Traitement des façades</li> </ul>	<p><b>Polarités :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> La Folie, nouvelle polarité du quartier à créer</li> </ul> <p><b>Desserte et liaisons :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Création d'une entrée majestueuse autour de la Folie, en miroir d'une nouvelle entrée du stade</li> <li> Création de venelles piétonnes paysagères permettant notamment de limiter les nuisances sonores en travaillant le déploiement de modes actifs.</li> <li> Requalification de la rue Charles Auray</li> <li> Proposer de nouvelles conditions d'accès multimodales à la Folie</li> <li> Ouvertures à créer pour améliorer l'accessibilité aux parcs et équipements du secteur</li> <li> Entrées existantes du parc et du pôle sportif à requalifier</li> </ul>

- Création d'un emplacement réservé dans le centre-ville de Romainville (ERRo11) pour la création d'un jardin public ;
- Elargissement des exceptions dans la comptabilisation de superficies comprenant une hauteur de terre végétale de moins de 30 cm dans le coefficient de biotope par surface (CBS) ;
- Augmentation du pourcentage exigible de pleine terre de l'indice P ;
- Création d'un emplacement réservé ayant pour objet la création d'un espace vert au bénéfice de la commune de Pantin ;
- Ajout d'orientations relatives aux conditions de plantation des arbres afin de garantir leur pérennité à Pantin.

## AXE 2 : POURSUIVRE LA TRANSITION ENERGETIQUE

- Modification du règlement écrit afin de permettre la prise en compte de l'application de la RE2020 dans les exigences de performance énergétique des constructions sur Est Ensemble ;

- Modification du règlement écrit afin de permettre l'exclusion des isolations thermiques par l'extérieur en toiture dans la limite de 30 cm, pour les constructions existantes, du calcul de la hauteur ;
- Mise à jour de la carte des réseaux de chaleur.

#### AXE 3 : HABITER EST ENSEMBLE

- Modification de la définition du logement social sur Est Ensemble ;
- Interdiction des places de stationnement mécanisées sur Est Ensemble, exception faite de la ville du Pré Saint-Gervais.

#### AXE 4 : MAINTENIR LE DYNAMISME ECONOMIQUE

- Interdiction de la destination et sous destination « Industrie » en zone UM sur le territoire du Pré Saint-Gervais ;
- Classement du site de l'IRD en zone UA à Bondy ;
- Modification des destinations autorisées ou interdites sur un linéaire commercial sur le territoire d'Est Ensemble ;
- Modification de la règle de hauteur des rez-de-chaussée commerciaux sur le territoire d'Est Ensemble ;
- Modification de l'ensemble des linéaires commerciaux au Pré Saint-Gervais ;
- Évolution des linéaires de mixité fonctionnelle de la Place des Commerces à Romainville ;
- Création des linéaires commerciaux complémentaires côté rue de la République à Romainville.

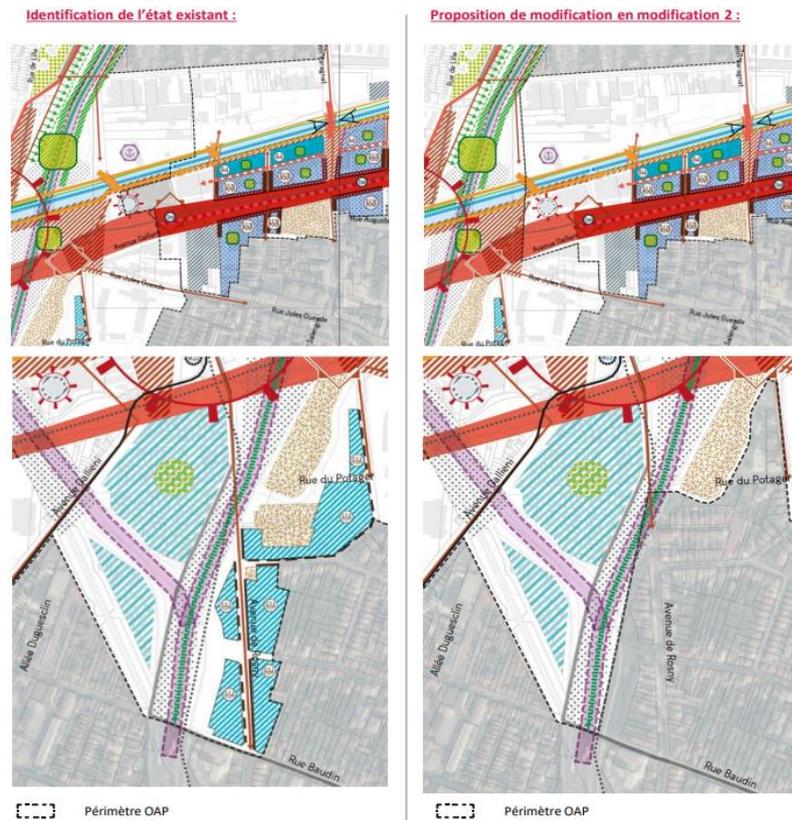
#### AXE 5 : PRESERVER LA COHERENCE URBAINE

- Modification des règles pour une construction mitoyenne à un bâtiment remarquable d'intérêt patrimonial ou située dans un ensemble urbain remarquable à caractère patrimonial sur le territoire d'Est Ensemble ;
- Ajustement de la règle de gabarit à Pantin ;
- Création ou prolongement de filets de hauteur à Montreuil (Rue Jean Lolive et sur la place du Général de Gaulle / Rues Rochebrune et Mirabeau / Rues Pierre de Montreuil et Monmousseau / rue Pierre Marceau et rue Raspail) ;
- Modification de la hauteur sur l'ensemble des secteurs en zone mixte UM de Noisy-le-Sec : 24L16 -> 24L13 ;
- Redéfinition des voies et emprises publiques pour la ville de Noisy-le-Sec ;

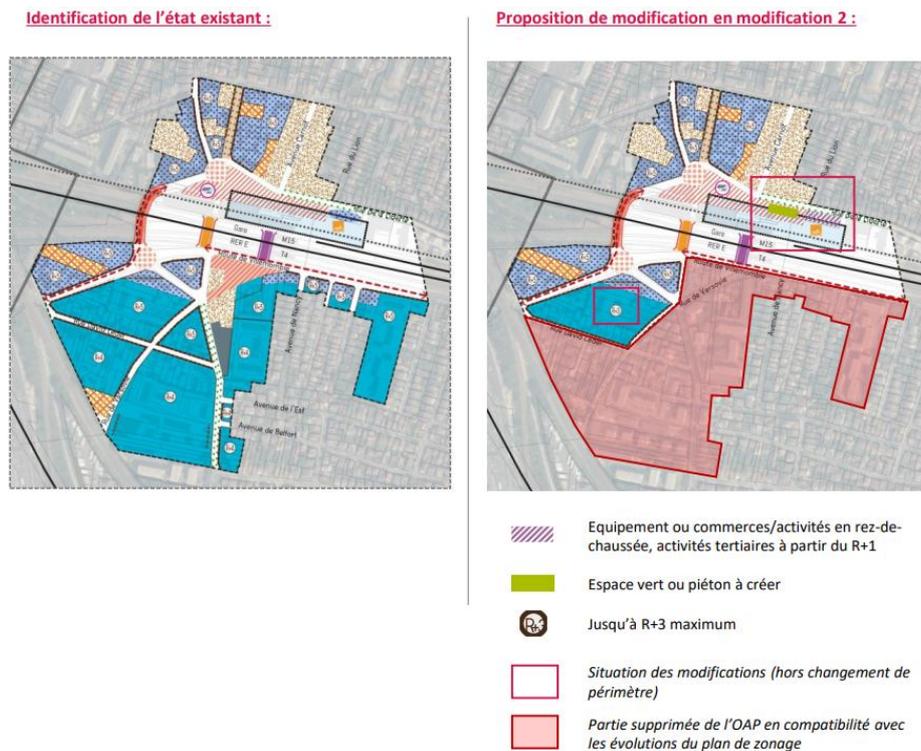
- Création d'un linéaire imposant l'alignement sur la parcelle H83 – 5 rue Gabrielle Josserand avec le bâtiment présent sur la parcelle H19 – 68 avenue Edouard Vaillant à Pantin ;
- Mise en cohérence de l'OAP Canal/Avenue Gallieni avec le règlement, notamment sur les questions d'alignement sur les perpendiculaires de l'avenue Gallieni à Bondy ;
- Création de nouveaux indices « S » « T » et « U » afin de renforcer la protection de certains secteurs pavillonnaires ;
- Modification des règles de façade pour les opérations de plus de 3 logements au sein de la zone UH sur tout le territoire d'Est Ensemble ;
- Introduction de l'indice « S » pour les zones pavillonnaires (UH) de la ville de Bagnolet ;
- Modification des règles afin de limiter la densification du Secteur Les Coutures à Bagnolet.
- Modifications de zonage à Bobigny (Allée de Bellevue / Rue M. Bureau / Rue d'Anjou Carency / Rue Alcide Vellard / Avenue Paul Vaillant Couturier) ;
- Modifications de zonage à Bondy ;
- Modification du plan de zonage à Montreuil : de nombreux changements sont demandés ;
- Changement de l'indice d'emprise au sol pour les zones pavillonnaires (UH) de Noisy-le-Sec : passage de l'indice F à l'indice M ;
- Changement de l'indice d'emprise au sol pour les zones pavillonnaires (UH) de Romainville : passage de l'indice E à l'indice T ;
- Modification des destinations autorisées en zone UA, UC et UM sur le territoire du Pré Saint-Gervais ;
- Interdiction de la sous-destination hébergement au sein de la zone UE des Lilas et de Pantin ;
- Modifications de zonage à Pantin ;

#### AXE 6 : METTRE EN ŒUVRE LES PROJETS URBAINS

- Ajustement des périmètres des OAP Pont de Bondy et Canal/Avenue Gallieni ;



- Actualisation de la carte de l'OAP Gare de Bondy en fonction de l'évolution des projets ;



- Modification de zonage au 80 avenue Jean Jaurès afin de permettre une opération mixte prévoyant du logement à Pantin ;
- Modification de l’OAP « Prolongement ligne 11 » ;

**Identification de l'état existant :**



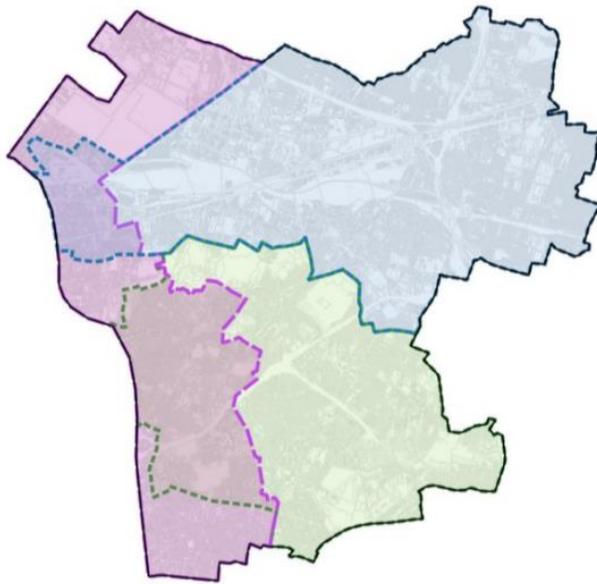
**Proposition de modification en modification 2 :**



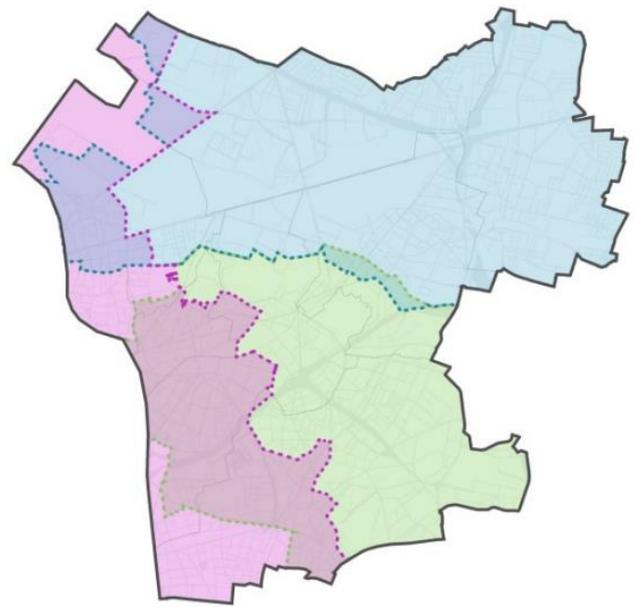
**Nouveaux éléments de légende et éléments de légende complétés :**

<p><b>Populations Logements Equipements Densités</b></p> <p> Préservier et revitaliser les caractéristiques des tissus pavillonnaires par le maintien de la végétalisation, la préservation des jardins privés ou partagés.</p> <p> Favoriser un projet d'intérêt collectif répondant aux échelles locales et/ou métropolitaine</p>	<p><b>Environnement Santé Energie</b></p> <p> Végétaliser les cœurs d'îlots</p> <p> Connecter les cœurs d'îlots entre eux</p> <p> Végétaliser les espaces publics par un renforcement des surfaces de pleine-terre, ceci afin d'en améliorer les fonctionnalités écologiques</p>	<p><b>Paysages Patrimoine Citoyenneté</b></p> <p><b>Patrimoine :</b></p> <p> Bâti existant à préserver et à valoriser pour sa qualité architecturale</p> <p><b>Forme urbaine :</b></p> <p> Bâti existant à préserver et à améliorer pour son rôle urbain et identitaire avec la possibilité de surélever et/ou d'extension</p> <p> Hauteur des constructions entre R+3 et R+4 <i>(Les règles concernant les hauteurs inscrites dans l'OAP permettent de déroger, sur ce secteur, aux règles des hauteurs définies dans le règlement et le zonage)</i></p> <p><b>Paysage :</b></p> <p> Cônes de vue à préserver ou à créer ; créer des effets belvédères</p>
<p><b>Economie Emplois commerces</b></p> <p> Maintenir des RDC actifs et à vocation commerciale</p>	<p><b>Mobilités Coupures urbaines</b></p> <p> Requalifier les espaces publics et ordonner les mobilités au profit des modes actifs</p> <p> Sente verte à créer</p>	

- Modification des limites entre les trois territoires d’entraînement (Plaine de l’Ourcq, Faubourg, Parc des Hauteurs) ;

**Identification de l'état existant :****Légende**

-  Plaine de l'Ourcq
-  Faubourg
-  Parc des Hauteurs

**Proposition de modification en modification 2 :**

- Modification du zonage du quartier les Equerres à Bobigny ;
- Ajuster les règles d'emprise au sol en Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) pour les constructions dont le rez-de-chaussée est occupé entièrement par la sous-destination Artisanat et commerce de détail et/ou de la destination Equipements d'intérêt collectif et services publics.
- Suppression d'une partie des servitudes de localisation SLpa3 et SLpa4, ayant pour objet la création d'un espace vert et d'un équipement scolaire au bénéfice de la commune de Patin ;
- Modification de règles dans la ZAC de l'Horloge (UPRo3) ;
- Création d'un Périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) aux abords du futur tramway T1 pour une emprise totale de 49.55 hectares.

**Identification de l'état existant :****Proposition de modification en modification 2 :**

Ce PAPAG interdit toute nouvelle construction ou extension de constructions existantes dans la limite de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher et est instauré pour une durée de 5 ans.

- Création de l'OAP Lucie Aubrac afin d'accompagner le projet de réaménagement aux abords du Parc Lucie Aubrac

Proposition de modification en modification 2 :



**Populations  
Logements  
Equipements  
Densités**

**Densités / Projets :**

Apporter une attention particulière à l'insertion dans le tissu existant. Les constructions devront s'adapter aux nuisances et risques potentiellement présents dans le secteur.

**1 Ilot Piattino :**

Développer un programme de logements libres d'une hauteur maximum de 13 mètres et R+3

**2 Ilot Romainville :**

Développer un programme de logements en accession sociale d'une hauteur maximum de 13 mètres et R+3

**3 Ilot Centre :**

Développer un programme de logements locatifs sociaux d'une hauteur maximum de 13 mètres et R+3

100 % minimum de logements sociaux dans l'opération (en locatif ou accession sociale)

C Réaliser une crèche à rez-de-chaussée d'une superficie minimale de 300 m².

L Créer des locaux associatifs (dont café associatif) à rez-de-chaussée et dans le pavillon existant d'une superficie minimum de 400 m²



**Paysage  
Patrimoine  
Citoyenneté**

**Patrimoine:**

★ Pavillon existant à réhabiliter

**Paysages**

Créer une porosité visuelle vers le parc **Lucie Aubrac** depuis la rue Romain Rolland

19m R+5  
Filet de hauteur autorisant une hauteur jusqu'à 19 mètres et R+5 sous la forme d'un épannelage dans la continuité du bâtiment mitoyen le plus proche

16m R+4  
Filet de hauteur autorisant une hauteur jusqu'à 16 mètres et R+4 sous la forme d'un épannelage dans la continuité du bâtiment mitoyen le plus proche

Principe d'accroche au bâtiment mitoyen



**Mobilités  
Coupsures urbaines**

**Stationnement :**

Principe de localisation des places de stationnement pour les ilots Piattino et Romainville.

**Desserte et liaisons :**

Créer une zone d'attente ouverte sur le parc et une zone de livraison.



**Environnement  
Santé  
Energie**

**Trame verte :**

Pérenniser et conforter le caractère naturel et paysager du parc **Lucie Aubrac**

Conserver la glycine

Etendre le parc **Lucie Aubrac** sur le site du service municipal des espaces verts : les espaces verts devront participer à améliorer les fonctionnalités écologiques du parc **Lucie Aubrac**

**1 Ilot Piattino :**

Extension du parc minimum de 200 m² pouvant accueillir un jardin pour la crèche

**2 Ilot Romainville :**

Extension du parc minimum de 150 m² pouvant accueillir une terrasse couverte pour un café associatif

**3 Ilot Centre :**

Extension du parc minimum de 100 m²

- Création de secteurs de plan masse à Pantin (6 rue Méhul et 7 rue Gambetta / 28 rue Hoche)
- Création d'un secteur à plans masse au 27 rue André Joineau au Pré Saint-Gervais ;
- Changement de zonage des parcelles C n°90-91 (27 rue André Joineau) de UA vers UM ;
- Création d'emplacements réservés à Bobigny ;
- Création d'emplacements réservés à Montreuil ;
- Modification et suppression de servitudes de localisation à Pantin ;
- Création et modification d'emplacements réservés à Romainville

#### AXE 7 : AMELIORER L'APPLICABILITE DU PLUI

- Corrections d'erreurs matérielles
- Suppression et alignement de linéaire de commerces et d'activités de services à créer aux 3-5-7 rue Danton, 6-8 rue Danton et 9-8 rue Danton à Pantin ;
- Précision de la définition sur les limites séparatives avec l'ajout d'un schéma ;
- Retranscription du jugement du tribunal administratif de Montreuil du 7 octobre 2021 ;
- Modifications de règlement écrit à l'échelle d'Est Ensemble ;

#### 1.9.2. Modifications par ville

Le tableau suivant, intégré au dossier d'enquête, regroupe l'ensemble des modifications classées par ville.

N° demande	N° page Rapport de Présentation	Portée de l'évolution	Précision de l'évolution
3	p. 111	Bagnolet	Changement des coefficients d'emprise au sol des constructions et de nature en ville avec l'utilisation de l'indice S en zone UH à Bagnolet
4	p. 114	Bagnolet	Renforcement de la préservation du tissu urbain actuel en limitant la densification du Secteur Les Coutures
5	p. 115	Bagnolet	Renforcement de la préservation du tissu urbain actuel en limitant la densification du Secteur Les Coutures
7	p. 22	Bagnolet	Renforcement de la protection de l'Espace Paysager Protégé du Clos à Pêche
359	p. 203	Bagnolet	Ajustement de zonage
360	p. 147	Bagnolet	Changement de zonage des parcelles cadastrées section AE n 83 à 87 et n 93 du zonage d'activités économiques UA à zone d'habitat pavillonnaire UH
2	p. 103	Bagnolet (cf n°419)	Définition d'une largeur de voie minimale déterminant la constructibilité des terrains
419	p. 103	Bagnolet les Lilas Pantin	Définition d'une largeur de voie minimale déterminant la constructibilité des terrains
423	p. 196	Bobigny	Suppression d'une disposition particulière
36	p. 204	Bobigny	Suppression du linéaire actif à créer le long de l'avenue Edouard Vaillant
37	p. 116	Bobigny	Modification indice zone pour allée de Bellevue redécoupage de la zone UC vers une zone UR de transition Modification zonage extrémité rue M Bureau
379 - 380	p. 116	Bobigny	Modification indice zone pour allée de Bellevue redécoupage de la zone UC vers une zone UR de transition Modification zonage extrémité rue M Bureau
384	p. 117	Bobigny	Modification zonage secteur rue d'Anjou Carency
385	p. 118	Bobigny	Modification zonage rue Alcide Vellard avenue Paul Vaillant Couturier
33	p. 155	Bobigny	Modification du zonage du quartier des Esqueres
47	p. 184	Bobigny	Création d'un emplacement réservé à l'angle des rues Etoile Champignoles sur la commune de Bobigny
A	p. 185	Bobigny	Création d'un emplacement réservé pour l'élargissement de la rue Pablo Picasso, sur la commune de Bobigny
297	p. 77	Bondy	Classement du site de l'IRD en zone UA
74	p. 107	Bondy	Mise en cohérence de l'OAP Canal/Avenue Gallieni avec le règlement, notamment sur les questions d'alignement sur les perpendiculaires de l'avenue Gallieni

285	p. 119	Bondy	Route de Villemomble passer les deux zonages de centralités UC à mixtes UM 68 D 13 et zones pavillonnaires UH 88 E 10
287	p. 120	Bondy	Passer la zone de centralité UC de l'avenue de Rosny en zones mixte (UM 68 D 13
288/283	p. 121	Bondy	Passer en zonage d'habitat pavillonnaire UH (anciennement mixte UM) sur l'avenue Carnot, l'avenue de la République et la cours de la République
289	p. 122	Bondy	Les rues Blanqui/Edouard Vaillant et Barbusse sont en zonage mixte ( également à proximité des zones de grandes résidences ( passer en zonage d'habitat pavillonnaire (
290	p. 123	Bondy	Rues Jules Auffret et rue des Cinq Ormes passer du zonage mixte UM en habitat pavillonnaire UH
291	p. 124	Bondy	Evolution de zonage rue Baudin Passage de la zone de centralité UC en zone d'habitat pavillonnaire UH
292	p. 125	Bondy	Evolution de zonage rue Georges Elie Passage de la centralité UC en mixte UM
293	p. 151	Bondy	Actualisation de la carte de l'OAP Gare de Bondy en fonction de l'évolution des projets
294	p. 126	Bondy	Evolution de zonage sud Gare passe de la zone mixte ( à la zone d'habitat pavillonnaire ( et passage de la zone de centralité ( à la zone de mixité ( et adaptation du périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Gare de Bondy)
59	p. 23	Bondy	Classement de la partie Nord Est du site de l'IRD en zone Uev
70	p. 24	Bondy	Classement du Nord Est du rond point du verger en zone Uev
58	p. 50	Bondy	Site de l'IRD création d'un emplacement réservé pour la création d'une allée centrale publique piétonne d'accès au Parc de Bondy
339	p. 151	Bondy	Actualisation de la carte de l'OAP Gare de Bondy en fonction de l'évolution des projets
286	p. 149	Bondy	Ajustement des périmètres des OAP Pont de Bondy et Canal/Avenue Gallieni
13 199 280	p. 102	Est Ensemble	Mieux encadrer les éléments non compris dans le calcul de la hauteur
136	p. 211	Est Ensemble	Destination et sous destinations
237	p. 212-213	Est Ensemble	Informations relatives aux aléas de retrait gonflement des terrains argileux
372	p. 220	Est Ensemble	Mise à jour des annexes informatives communales en intégrant aux annexes les documents
109	p. 78	Est Ensemble	Précision de la règle de long des linéaires de commerce et d'activité de service
126	p. 79	Est Ensemble	Précision des destinations autorisées ou interdite sur un linéaire commercial

134	p. 221	Est Ensemble	Implantation par rapport aux limites séparatives
135	p. 210	Est Ensemble	Emprise au sol des constructions
141	p. 223	Est Ensemble	Implantation par rapport aux voies
143	p. 222	Est Ensemble	Implantation par rapport aux limites séparatives
223	p. 228	Est Ensemble	Alignements/implantation
422	p. 109	Est Ensemble	Renforcer la protection de certains secteurs pavillonnaires
30	p. 99	Est Ensemble	Précision de la disposition sur le dernier niveau
49	p. 85	Est Ensemble	Précision sur la règle de hauteur pour le retour de constructions à l'angle de deux voies
50	p. 85	Est Ensemble	Précision sur la règle de hauteur pour le retour de constructions à l'angle de deux voies
104	p. 72	Est Ensemble	Assurer la qualité des logements à rez de chaussée
108	p. 55 (RGM)	Est Ensemble	
110	p. 74	Est Ensemble	Précision concernant les obligations liées au premier plancher de logement
111	p. 72	Est Ensemble	Assurer la qualité des logements à rez de chaussée
139	p. 80	Est Ensemble	Hauteur des rez de chaussée commerciaux
149	p. 227	Est Ensemble	Emprise au sol des constructions indice b 4
150	p. 227	Est Ensemble	Emprise au sol des constructions indice b 4
193	p. 198	Est Ensemble	Correction d'une erreur matérielle
180	p. 69	Est Ensemble	Précision de la définition du logement social
363	p. 201	Est Ensemble	Correction d'une erreur matérielle
103	p. 210 (n°35)	Est Ensemble	Emprise au sol des constructions
53	p. 209	Est Ensemble	Précision de la définition sur les limites séparatives avec l'ajout d'un schéma
151	p. 212	Est Ensemble	Informations relatives aux aléas de retrait gonflement des terrains argileux
152	p. 213	Est Ensemble	Informations relatives aux aléas de retrait gonflement des terrains argileux
240	p. 199	Est Ensemble	Correction d'une erreur matérielle
302 et 305	p. 234	Est Ensemble	Homogénéisation de la légende du plan de zonage
416	p. 229	Est Ensemble	Mise en oeuvre de diverses corrections matérielles améliorant la lisibilité du document
6	p. 62	Est Ensemble	Ajout d'orientations relatives aux conditions de plantation des arbres afin de garantir leur pérennité
32/170	p. 9	Est Ensemble	Compléments de la définition des arbres
342	p. 25	Est Ensemble	Actualisation des îlots de chaleur urbains (
275	p. 13	Est Ensemble	Amélioration des règles portant sur les arbres et leur compensation
102	p. 26	Est Ensemble	Emprise au sol des extensions autorisées
98	p. 67	Est Ensemble	Mise à jour de la carte des réseaux de chaleur

260	p. 64	Est Ensemble	Prise en compte de l'application de la RE 2020 dans les exigences de performance énergétique des constructions
421	p. 66	Est Ensemble	Exclusion des isolations thermiques par l'extérieur en toiture dans la limite de 30 cm pour les constructions existantes du calcul de la hauteur
89	p. 154	Est Ensemble	Modification des limites entre les trois territoires d'entraînement
107 et 263	p. 73	Est Ensemble	Interdire le recours aux places de stationnement mécanisées
B	p. 158	Est Ensemble	Permettre le projet pôle Gare à Noisy le Sec
279	p. 209 (n°53)	Est ensemble	Précision de la définition sur les limites séparatives avec l'ajout d'un schéma
221	p. 89	Est Ensemble (Pantin)	Construction mitoyenne à un bâtiment remarquable d'intérêt patrimonial ou située dans un ensemble urbain remarquable à caractère patrimonial
1	p. 71	Est Ensemble (Bagnolet)	Affiner la distinction par quartier relative à l'obligation de réaliser des logements sociaux
347	p. 110	Est Ensemble (Le Pré Saint-Gervais)	Revoir la profondeur de la bande principale en indice R
147	p. 224	Est Ensemble (Les Lilas)	Emprise au sol des constructions indice N
148	p. 225	Est Ensemble (Les Lilas)	Emprise au sol des constructions indice N
220	p. 86	Est Ensemble (Pantin)	Construction mitoyenne à un bâtiment remarquable d'intérêt patrimonial ou située dans un ensemble urbain remarquable à caractère patrimonial
242	p. 200	Est Ensemble (Pantin)	Correction d'une erreur matérielle
230	p. 160	Est Ensemble (Pantin)	Ajuster les règles d'emprise au sol en Zones d'Aménagement Concerté ( pour les constructions dont le rez de chaussée est occupé entièrement par la sous destination Artisanat et commerce de détail et/ou de la destination Equipements d'intérêt collectif et services publics
377	p. 81	Le Pré Saint-Gervais	Modification de l'ensemble des linéaires commerciaux
428 - 415	p. 180	Le Pré Saint-Gervais	linéaire où le logement est autorisé à RDC
344	p. 205	Le Pré Saint-Gervais	Harmonisation du repérage patrimonial (bâtiment du 4 rue de Stalingrad)
349 et 355	p. 181	Le Pré Saint-Gervais	Retrait des parcelles C n 90 91 27 rue André Joineau de la zone UA
350	p. 180	Le Pré Saint-Gervais	Rectification d'une incohérence dans une zone d'activité économique (
351	p. 182	Le Pré Saint-Gervais	Création d'un secteur à plan masse au 27 rue André Joineau
353	p. 76	Le Pré Saint-Gervais	Création d'un emplacement réservé pour l'aménagement d'une voie piétonne
424	p. 219	Les Lilas	Précision concernant les activités autorisées en zone UM sur le territoire du Pré Saint Gervais
161	p. 232	Les Lilas	Réduction de la zone UPLI 1
162	p. 27	Les Lilas	Modification du mode de calcul pour la répartition par type de logements par rapport au nombre total de logements locatifs sociaux
423	p. 29	Les Lilas	Emprise au sol des extensions autorisées
			Création d'un espace paysager protégé dans le Parc Lucie Aubrac

157	p. 169 et p. 171	Les Lilas	Permettre la réalisation du projet Lucie Aubrac
313	p. 206	Montreuil	Correction d'une erreur matérielle concernant les périmètres d'un rayon de 500 mètres autour des gares dans le sud ouest de Montreuil (gares de Vincennes)
324	p. 186	Montreuil	Modification de l'emplacement réservé situé dans la rue Emile Beauflis
390	p. 156	Montreuil	Création d'un Périmètre d'attente de projet d'aménagement global ( aux abords du futur tramway T 1
409	p. 127 à 137	Montreuil	Modification du plan de zonage
278	p. 46	Montreuil	Création d'un espace paysager protégé 118 rue Nungesser
391	p.30	Montreuil	Création d'un espace paysager protégé 11 rue Beaumarchais
392	p. 31	Montreuil	Création d'un espace paysager protégé Halle Dufriche
393	p. 32	Montreuil	Création d'un espace paysager protégé 118 rue du Président Salvador Allende
394	p. 33	Montreuil	Création d'un espace paysager protégé résidentiel au 28 38 rue du Sergent Bobillot
395	p.34	Montreuil	Création d'un espace paysager protégé résidentiel au niveau de la Grande prairie Romain Rolland
396	p. 35	Montreuil	Création d'un espace paysager protégé résidentiel dans l'îlot de la rue de la Beaune
397	p. 36	Montreuil	Création d'un espace paysager protégé résidentiel dans l'îlot formé par la rue Eugène Varlin, la rue Gaston Lauriau et la rue de Vitry
398	p. 37	Montreuil	Création d'un espace paysager protégé résidentiel dans la Cité Jean Moulin Condorcet
399	p. 38	Montreuil	Création d'un espace paysager protégé résidentiel au 230 boulevard de la Boissière
400	p. 39	Montreuil	Création d'un espace paysager protégé résidentiel dans la cité de l'Espoir
401	p.40	Montreuil	Création d'un espace paysager protégé résidentiel au 33 rue Lenain de Tillemont
402	p. 41	Montreuil	Création d'un espace paysager protégé résidentiel au 67 avenue du Colonel Fabien
403	p. 42	Montreuil	Création d'un espace paysager protégé résidentiel au 11 rue des Ruffins
404	p. 43	Montreuil	Création d'un espace paysager protégé résidentiel au 22 28 avenue Jean Moulin
405	p. 44	Montreuil	Création d'un espace paysager protégé résidentiel au 23 25 avenue du Colonel Fabien
406	p. 45	Montreuil	Création d'un espace paysager protégé résidentiel rue Dunant

388	p. 152	Montreuil	Modification de l'OAP « Prolongement ligne 11 » dans le sens d'une meilleure préservation des tissus de faubourg du secteur Boissière-Aristide Briand
407	p. 187	Montreuil	Création d'un emplacement réservé au 238 240 boulevard Théophile Sueur
408	p. 188	Montreuil	Création d'un emplacement réservé au 1 avenue Gabriel Péri
410	p. 94	Montreuil	Création de filets de hauteur dans la rue Jean Lolive et sur la place du Général de Gaulle
411	p. 95	Montreuil	Création de filets de hauteur dans les rues Rochebrune et Mirabeau
412	p. 96	Montreuil	Création d'un filet de hauteur sur les rues Pierre de Montreuil et Monmousseau
191	p. 197	Montreuil	Correction d'une erreur matérielle
361	p.28	Noisy-le-Sec	Modification de l'indice d'implantation en limites séparatives en zone d'activités économiques UA
362	p. 101	Noisy-le-Sec	Reprise des dispositions similaires à celles de la commune des Lilas concernant les cheminées, les antennes et les panneaux solaires
197	p. 98	Noisy-le-Sec	Modifier la hauteur sur l'ensemble des secteurs en zone mixte UM 24 L 16 24 L 13
84	p. 208	Noisy-le-Sec	Complément de la légende de l'OAP Plaine Ouest
198	p. 104	Noisy-le-Sec	Dictionnaire du PLUi définition des voies et emprises publiques
200	p. 138	Noisy-le-Sec	Modification de l'indice d'emprise au sol en zone UH
226	p. 207	Pantin	Suppression du linéaire de commerces et d'activités de services à créer (filet orange continu) sur la rue Danton, en dehors des angles de rue Soit sur les parcelles 09 O 10 O 113 O 114 et O 47 3 5 7 rue Danton et 6 8 rue Danton
227	p.207	Pantin	Alignement du linéaire de commerces et d'activités de services à créer (filet orange continu) présent sur le mail de la Blanchisserie avec le filet de hauteur notamment au droit de la parcelle O 9 8 rue Danton
228	p. 159	Pantin	Ajustement d'un linéaire de commerces et d'activités de services à créer au 48 50 rue Cartier Bresson
246	p. 146	Pantin	Classement du Centre national de la danse ( situé au 1 7 rue Victor Hugo, dans la zone réservée aux équipements
229	p. 105	Pantin	Création d'un linéaire imposant l'alignement sur la parcelle H83 – 5 rue Gabrielle Jossierand avec le bâtiment présent sur la parcelle H19 – 68 avenue Edouard Vaillant
245	p. 92	Pantin	Ajustement de la règle de gabarit
255	p. 93	Pantin	Limiter le nombre de niveaux sur le quai de l'Aisne à R+ 5 (indices b 3 et b 6
256	p. 93	Pantin	Limiter le nombre de niveaux sur le quai de l'Aisne à R+ 5 (indices b 3 et b 6

375	p. 70	Pantin	Création de l'emplacement réservé pour le logement ELPa18
222	p. 60	Pantin	Augmentation du pourcentage exigible de pleine terre de l'indice P
210	p. 189	Pantin	Suppression de la servitude de localisation SLPa 10 ayant pour objet la création d'un espace vert au bénéfice de la commune de Pantin
211	p. 191	Pantin	Création d'un emplacement réservé et de secteurs de plan masse
203	p. 175	Pantin	Création d'un secteur d'implantation spécifique, d'une bande principale graphique et d'un secteur de hauteur plafond
209	p. 177	Pantin	Création de secteurs de plan masse
212	p. 178	Pantin	Création d'un plan masse au 6 rue Méhul et 7 rue Gambetta
215	p. 190	Pantin	Modification de l'objet de la SLPa 7 (équipement culturel) sur la parcelle R 42 (ajout de la création d'un espace vert), sur la commune de Pantin
232	p. 161	Pantin	Modification du zonage Uei 91 Anr ( au zonage UC 00 Pb 3 ( au sein de la ZAC Ecoquartier
233	p. 162	Pantin	Suppression d'une partie des servitudes de localisation SLpa 3 et SLpa 4 ayant pour objet la création d'un espace vert et d'un équipement scolaire au bénéfice de la commune,
234	p. 139	Pantin	Modification du zonage de la parcelle H 64 40 42 rue Denis Papin pour le passer du zonage Uei 91 Anr ( au zonage UC 00 Pb 3 ( en articulation avec les formes urbaines autorisées le long de la rue Denis Papin
235	p. 279	Pantin	Création d'un plan masse au 28 rue Hoche
238	p. 150	Pantin	Modification de zonage au 80 avenue Jean Jaurès afin de permettre une opération mixte prévoyant du logement.
247	p. 55	Pantin	Création d'une OAP « la Folie »
341	p. 174	Pantin	Création d'un linéaire de filet de hauteur maximale autorisée de R+ 7 et 26 mètres
374	p. 163	Pantin	Modification de la volumétrie alternative du plan des volumes alternatifs (Plan 6 9 e), à l'angle des rues Jules Auffret et Kléber
216	p. 59	Pantin - Noisy-Le-Sec	Comptabilisation de superficies comprenant une hauteur de terre végétale de moins dans 30 cm dans le coefficient de biotope par surface (
373	p. 144	Pantin les Lilas	Interdiction de la sous destination hébergement au sein de la zone UE des Lilas et de Pantin
61	p. 49	Parc des Hauteurs	Mise à jour du tracé de la promenade des hauteurs
418	p. 233	Plaine de l'Ourcq	Créer un linéaire spécifique pour identifier le canal de l'Ourcq
86	p. 53	Plaine de l'Ourcq	Création d'emplacements réservés au profit des communes de Bondy et Noisy le Sec, destinés à l'élargissement des berges depuis le bord du canal de l'Ourcq
88	p. 14	Plaine de l'Ourcq	Protéger les alignements d'arbres le long du canal de l'Ourcq

96	p. 54	Plaine de l'Ourcq	Actualisation de l'OAP sectorielle intercommunale Raymond Queneau
92	p. 149	Plaine de l'Ourcq	Ajustement des périmètres des OAP Pont de Bondy et Canal/Avenue Gallieni
93	p. 231	Plaine de l'Ourcq	Actualisation de l'OAP sectorielle intercommunale Pont de Bondy en lien avec la réalisation de la passerelle Romy Schneider
369	p. 83	Romainville	Création des linéaires commerciaux complémentaires côté rue de la République
370	p. 82	Romainville	Évolution des linéaires de mixité fonctionnelle de la Place des Commerces
365	p.106	Romainville	Modifier l'indice d'implantation par rapport à la voie en zone UC
426	p. 202	Romainville	Correction d'une erreur matérielle
271	p. 141	Romainville	Changement des indices d'emprise au sol et de nature en ville en zone d'habitat pavillonnaire UH (indice E à T)
366	p.18	Romainville	Protection de nouveaux alignements d'arbres
266	p. 193	Romainville	Modification de l'emplacement réservé pour voirie du quartier Gagarine (ERRo 1 sur la commune de Romainville
268	p. 164	Romainville	Modification de règles dans la ZAC de l'Horloge (UPRo 3 en fonction de l'avancée des études
367	p. 58	Romainville	Création d'un emplacement réservé dans le centre ville (ERRo 11 pour la création d'un jardin public
368	p. 194	Romainville	Modification d'emplacement réservé existant rue Paul De Kock par un changement de sa destination, sur la commune de Romainville
429	p. 58	Romainville (n°368)	Création d'un emplacement réservé dans le centre ville (ERRo 11 pour la création d'un jardin public
106	p. 214 à 218	Romainville, Montreuil, Bobigny, Bondy, Noisy-le-Sec	Retranscription du jugement TA sur élaboration PLUi

## 1.10. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'établissement public territorial Est-Ensemble, tenant compte du nombre de modifications intégrées au projet ainsi que de l'impact potentiel sur les espaces naturels, a fait le choix, dès l'élaboration, de soumettre le projet de modification 2 du PLUi à une évaluation environnementale. Il n'y a donc par eu de saisine de l'autorité environnementale ni d'étude au cas par cas de cette dernière.

Une évaluation environnementale a donc été menée et rendue au mois de novembre 2022. Cette évaluation est intégrée au dossier d'enquête.

Le contenu de cette évaluation environnementale est en accord avec les exigences de l'article R104-18 du Code de l'urbanisme.

### 1.11. CONCERTATION PRÉALABLE

Le maître d'ouvrage ayant fait le choix de soumettre la modification n°2 du PLUi à une évaluation environnementale, une concertation préalable s'imposait dans le respect des dispositions de l'article L121-15-1 du code de l'environnement.

Cette concertation s'est déroulée du 9 mai 2022 au 4 juillet 2022 inclus.

Au sein de son mémoire en réponse, l'EPT Est Ensemble indique que les objectifs de la concertation étaient de permettre aux habitants, aux associations locales et à toute autre personne concernée par le projet :

- de prendre connaissance des modifications qu'il est projeté d'apporter au PLUi,
- de donner un avis à un stade précoce de la procédure sur les évolutions envisagées, et le cas échéant de formuler ses observations ou propositions sur les évolutions à venir.

Le public a été informé par un avis indiquant les dates de début et de fin de la concertation, rappelant son objet et précisant les modalités pratiques par :

- voie d'affichage à l'Hôtel de Territoire et dans les services concernés des 9 communes membres ;
- voie dématérialisée sur une page du site internet d'Est Ensemble ;
- voie de publication dans la presse locale, l'édition du Parisien Seine-Saint-Denis, en date du 10 mai 2022 ;
- d'autres supports d'information, notamment à l'échelle des communes comme les journaux municipaux ou les sites internet des villes.

Les personnes intéressées pouvaient communiquer leurs observations :

- sur le registre papier tenu à la disposition du public à l'hôtel de Territoire, Direction de l'Aménagement et des Déplacements (4eme étage), 100 avenue Gaston Roussel 93232 Cedex Romainville ;
- par voie postale à l'adresse suivante : Etablissement Public Territorial Est Ensemble – Direction de l'Aménagement et des Déplacements – Pôle Planification 100 avenue Gaston Roussel, 93 232 Cedex Romainville ;
- par messagerie électronique à l'adresse suivante : [plui@est-ensemble.fr](mailto:plui@est-ensemble.fr).

Une réunion publique s'est également tenue le lundi 27 juin 2022 à 18h30 à l'Hôtel de Territoire au 100 avenue Gaston Roussel à Romainville en présence de vingt-huit (28) personnes.

Quatorze (14) contributions ont été reçues sur l'adresse mail dédiée et aucune contribution sur le registre papier.

Le bilan de cette concertation a été tiré par la délibération du 27 septembre 2022 et intégré au dossier d'enquête de la modification 2 du PLUi.

## 1.12. COMPOSITION DU DOSSIER MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC

### 1.12.1. Dossier initial

Le dossier mis à la disposition du public était composé de 5 tomes. Il regroupait l'ensemble des pièces suivantes :

#### **Tome 0 : Pièces Administratives**

- ❑ Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- ❑ Plaquette Présentation contenu PADD
- ❑ Plaquette de Présentation PLUi
- ❑ Guide d'utilisation du PLUi
- ❑ Dossier de concertation
- ❑ Avis d'enquête publique (affiche jaune)
- ❑ Délibération de lancement de la modification n°2 en date du 29 mars 2022
- ❑ Délibération tirant le bilan de la concertation et son annexe en date du 27 septembre 2022
- ❑ Arrêté de prescription de l'enquête publique en date du 31 janvier 2023
- ❑ Annonces légales parues dans le Parisien et les Echos
- ❑ Avis de l'Autorité environnementale (MRAE) en date du 16 février 2023
- ❑ Avis PPA reçus dans le cadre de la procédure (SAGE Croult Enghien Vieille Mer, Veolia IDF, Etat, CCI93, Sequano, Ville de Bobigny (2 avis), Ville de Romainville, Ile de France Mobilité, Ville des Lilas, Département du Val de Marne, Chambre d'agriculture régionale, SYCTOM, GRT Gaz, Syndicat des eaux d'Ile de France, Ville de Montreuil, Ville de Noisy-leSec, Ville de Pantin)

#### **Tome 1 : Rapport de présentation - Evaluation Environnementale**

- ❑ 1.1 Rapport de Présentation et justifications des choix retenus
- ❑ Index Evolutions par villes
- ❑ Tableau références évolutions et pages du rapport de présentation
- ❑ 1.2 Evaluation Environnementale
- ❑ 1.2.1 Evaluation Environnementale M2
- ❑ 1.2.2 Etat initial de l'Environnement M2

- ❑ 1.2.3 Annexe n°1 Tableau de l'analyse des incidences

### **Tome 2 : Orientation d'Aménagement et de programmation**

- ❑ 4.1 OAP Thématiques
- ❑ 4.2 OAP Territoires
- ❑ 4.3 OAP sectorielles

### **Tome 3 : Règlement**

- ❑ 5.1 Règlement M2

### **Tome 4 : Plan de zonage, documents graphiques**

- ❑ 6.1 Plan de zonage Est Ensemble
- ❑ 6.2 Plan de zonage Bagnolet
- ❑ 6.3 Plan de zonage Bobigny
  - ❑ 6.3.a Plan de zonage Bobigny Nord-Ouest
  - ❑ 6.3.b Plan de zonage Bobigny Est
  - ❑ 6.3.c Plan de zonage Bobigny Sud
- ❑ 6.4 Plan de zonage Bondy
  - ❑ 6.4.a Plan de zonage Bondy Nord
  - ❑ 6.4.b Plan de zonage Bondy Sud
- ❑ 6.5 Plan de zonage le Pré Saint-Gervais
  - ❑ 6.5.a Le Pré Saint-Gervais Secteur de plan masse
- ❑ 6.6 Plan de zonage Les Lilas
- ❑ 6.7 Plan de zonage Montreuil
  - ❑ 6.7.a Plan de zonage Bas Montreuil
  - ❑ 6.7.b Plan de zonage Beaumonts
  - ❑ 6.7.c Plan de zonage Murs à Pêches
  - ❑ 6.7.d Plan de zonage Hauts Montreuil
  - ❑ 6.7.e Plan de zonage Villiers La Noue
  - ❑ 6.7.f Plan Montreuil : Hauteurs spécifiques
- ❑ 6.8 Plan de zonage Noisy-le-Sec
  - ❑ 6.8.a Plan de zonage Noisy-le-Sec Nord
  - ❑ 6.8.b Plan de zonage Noisy-le-Sec Sud

### **Tome 4 : Plan de zonage, documents graphiques (suite)**

- ❑ 6.9 Plan de zonage Pantin
  - ❑ 6.9.a Plan de zonage Pantin Nord
  - ❑ 6.9.b Plan de zonage Pantin Sud
  - ❑ 6.9.d Pantin plan secteurs à typologie de logements spécifiques
  - ❑ 6.9.e Pantin Volumes alternatifs
  - ❑ 6.9.i Secteur de Plan masse : Gambetta

- ❑ 6.9.j Secteur de Plan masse : Jules Auffret
- ❑ 6.9.k Secteur de Plan masse : rue Hoche
- ❑ 6.10 Plan de zonage Romainville
- ❑ 6.10.a Plan de zonage Romainville Nord
- ❑ 6.10.b Plan de zonage Romainville Sud
- ❑ 6.11 Plan Est Ensemble Patrimoine
- ❑ 6.12 Plan Est Ensemble Mixité sociale
- ❑ 6.13 Plan Est Ensemble Stationnement
- ❑ 6.14 Plan Est Ensemble OAP
- ❑ 6.15 Liste des emplacements réservés
- ❑ 6.16 Atlas des emplacements réservés

### **Tome 5 : Plan de zonage communaux PLUi opposable**

- ❑ 6.1 Plan de zonage Est Ensemble
- ❑ 6.2 Plan de zonage Bagnolet
- ❑ 6.3 Plan de zonage Bobigny
- ❑ 6.3.a Plan de zonage Bobigny Nord-Ouest
- ❑ 6.3.b Plan de zonage Bobigny Est
- ❑ 6.3.c Plan de zonage Bobigny Sud
- ❑ 6.4 Plan de zonage Bondy
- ❑ 6.4.a Plan de zonage Bondy Nord
- ❑ 6.4.b Plan de zonage Bondy Sud
- ❑ 6.5 Plan de zonage le Pré Saint-Gervais
- ❑ 6.6 Plan de zonage Les Lilas
- ❑ 6.7 Plan de zonage Montreuil
- ❑ 6.7.a Plan de zonage Bas Montreuil
- ❑ 6.7.b Plan de zonage Beaumonts
- ❑ 6.7.c Plan de zonage Murs à Pêches
- ❑ 6.7.d Plan de zonage Hauts Montreuil
- ❑ 6.7.e Plan de zonage Villiers La Noue
- ❑ 6.8 Plan de zonage Noisy-le-Sec
- ❑ 6.8.a Plan de zonage Noisy-le-Sec Nord
- ❑ 6.8.b Plan de zonage Noisy-le-Sec Sud
- ❑ 6.9 Plan de zonage Pantin
- ❑ 6.9.a Plan de zonage Pantin Nord
- ❑ 6.9.b Plan de zonage Pantin Sud
- ❑ 6.10 Plan de zonage Romainville
- ❑ 6.10.a Plan de zonage Romainville Nord
- ❑ 6.10.b Plan de zonage Romainville Sud

### 1.12.2. Documents intégrés en cours d'enquête

Afin de permettre une meilleure appropriation du dossier soumis à enquête et à la demande du commissaire enquêteur, les documents suivants ont été rajoutés au dossier :

- ❑ Sommaire
- ❑ Tableau de référence page : ce tableau permet d'identifier les modifications demandées au sein du projet par ville du territoire

De plus, d'autres documents ont été rajoutés au dossier en cours d'enquête. Il s'agit de :

- ❑ Avis des PPA parvenus en cours d'enquête (Ville de Bondy ; Enedis)
- ❑ Mémoire en réponse du maître d'ouvrage à l'avis de l'autorité environnementale

Les éléments ont été intégrés aux 10 dossiers papiers ainsi qu'au dossier numérique.

## 1.13. APPROBATION DE LA MODIFICATION 2

À l'issue de l'enquête publique, le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du conseil de territoire de l'établissement public territorial Est Ensemble.

## 2. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

### 2.1. GÉNÉRALITÉS

Le dossier de modification n°2 concernant les neuf communes qui composent l'établissement public territorial, l'enquête publique a donc été organisée sur la totalité du territoire de celui-ci.

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs, ainsi que les avis émis par les personnes publiques associées ont été soumis à enquête publique pendant un délai de 31 jours au siège de l'établissement public territorial Est Ensemble, ainsi que dans les mairies des 9 communes membres concernées, aux jours et horaires habituels d'ouverture au public, ainsi que sur le site internet de l'établissement public territorial et celui des 9 communes. Un dossier numérique a également été mis en ligne à la disposition du public.

Dix (10) registres papiers permettant au public de consigner ses observations pendant toute la durée de l'enquête publique seront ouverts au siège de l'établissement public territorial Est Ensemble, ainsi que dans les mairies des communes membres.

## 2.2. DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Par décision n° E22000025 /93 en date du 28 décembre 2022, le Tribunal Administratif de Montreuil m'a désigné, M. MÉRIL DECIMUS, en qualité de commissaire enquêteur pour la présente enquête publique relative à la modification n°2 du plan local d'urbanisme intercommunale (PLUi) de l'EPT Est Ensemble.

## 2.3. PRÉPARATION DE L'ENQUÊTE

### 2.3.1. Réunions préparatoires avec Est Ensemble

En amont de l'enquête publiques plusieurs réunions préparatoires ont eu lieu entre le commissaire enquêteur et le maître d'ouvrage, l'EPT Est Ensemble.

Les comptes-rendus exhaustifs de ces rencontres se trouvent en pièces jointes au présent rapport d'enquête. Une synthèse succincte est ici présentée.

#### □ Réunion du 13 janvier 2023

##### **Présents pour Est-Ensemble**

Mme Sarah KHIREDINNE : Responsable pôle planification, stratégie foncière et déplacements (Visio)

Mme Laura ESTEVE : Chargée de mission planification et études urbaines – Parc des Hauteurs (Visio)

Mme Elise HUET : Chargée de mission planification et études urbaines - Plaine de L'Ourcq

M. Yannick DUTERTE : Chargé de mission planification et études urbaines - Territoire du Faubourg

M. Charles OTT : Chef de projet RPLi et co-pilote procédures PLUi

Mme Claire CUDENNEC : Cheffe de projet procédure PLUi et coordination et appui à l'instruction

##### **Commissaire enquêteur**

M. MÉRIL DECIMUS

Cette réunion a été l'occasion d'une prise de contact entre le commissaire enquêteur et le pôle planification, stratégie foncière et déplacements de l'EPT Est Ensemble, en charge de l'organisation de l'enquête publique.

Après une présentation du territoire d'Est Ensemble, les représentants de l'EPT ont présenté au commissaire enquêteur les objectifs de la modification 2 ainsi que les grandes évolutions portées par le projet.

Par ailleurs, les modalités d'organisation de l'enquête ont été discutées. Le commissaire enquêteur a notamment demandé que soit complété le dossier soumis à enquête et que lui soient transmis un certain nombre de documents complémentaires.

Le compte rendu de cette rencontre est annexé au présent rapport.

□ Réunion du 08 février 2023

**Présents pour Est-Ensemble**

Mme Sarah KHIRIDINNE : Responsable pôle planification, stratégie foncière et déplacements

Mme Laura ESTEVE : Chargée de mission planification et études urbaines – Parc des Hauteurs

Mme Elise HUET : Chargée de mission planification et études urbaines - Plaine de L'Ourcq

M. Yannick DUTERTE : Chargé de mission planification et études urbaines - Territoire du Faubourg

M. Charles OTT : Chef de projet RPLi et co-pilote procédures PLUi

Mme Claire CUDENNEC : Cheffe de projet procédure PLUi et coordination et appui à l'instruction

**Commissaire enquêteur**

M. Mériil DECIMUS

Les points suivants ont été abordés lors de cette réunion :

- Point sur l'organisation de l'enquête (affichage réglementaire, certificat d'affichage, parution au sein de la presse régionale) ;
- Adresse mail dédiée ;
- Registre dématérialisé ;
- Point sur les avis PPA reçus ;
- Cotation et paraphe des 10 registres papiers ;
- Paraphe du dossier d'enquête.

A l'issue de cette rencontre, le commissaire enquêteur a notamment paraphé les dix registres papiers d'enquête.

**2.3.2. Visites sur site**

Une visite du site de la ZAC de l'horloge et plus précisément du site « Biocitech » a été organisée le 8 février à l'issue de la réunion entre le maître d'ouvrage et le commissaire enquêteur.

Un historique ainsi que les grandes lignes des aménagement prévus ont été abordés.

Le commissaire enquêteur a notamment pu constater que le site « Biocitech » était aujourd'hui à l'état de friche et que la ZAC de l'horloge était un secteur en pleine mutation soumis à de nombreux travaux.

## 2.4. DURÉE DE L'ENQUÊTE

La présente enquête publique relative au projet de modification 2 du PLUi d'Est Ensemble, s'est déroulée du lundi 20 février au mercredi 22 mars 2023, soit sur une durée totale de 31 jours consécutifs.

## 2.5. PERMANENCES

### 2.5.1. Généralités

Il s'est tenu 13 permanences du 20 février au 22 mars, conformément à l'arrêté d'enquête et à l'avis d'enquête publique.

Les permanences se sont déroulées aux dates et lieux repris au sein du tableau à suivre.

### Tableau récapitulatif des permanences tenues

Lieu de permanence	Date de permanence	Horaires de la permanence	Nombre de visiteurs	Nombre d'observations
Ville des Lilas	Lundi 20 février 2023	14h – 17h	1	1
Ville de Bondy	Mercredi 22 février 2023	14h – 17h	4	3
Ville de Noisy-le-Sec	Samedi 25 février 2023	9h – 12h15	6	5
Ville de Bobigny	Lundi 27 février 2023	14h – 17h	1	1
Ville de Romainville	Mercredi 1 <sup>er</sup> mars 2023	14h – 17h	2	2
Ville de Montreuil	Samedi 4 mars 2023	9h – 12h	6	3
EPT Est Ensemble	Lundi 6 mars 2023	14h – 17h30	2	1
Ville de Bagnolet	Mercredi 8 mars 2023	14h – 17h	2	2
Ville du Pré Saint-Gervais	Samedi 11 mars 2023	9h – 11h45	3	2
Ville de Bondy	Lundi 13 mars 2023	14h – 17h	6	1
Ville de Pantin	Mercredi 15 mars 2023	14h30 – 17h30	0	0
Ville de Montreuil	Samedi 18 mars	9h – 12h30	15	1
EPT Est Ensemble	Mercredi 22 mars	14h – 17h	4	2
<b>Total</b>	<b>13 permanences</b>		<b>52 visiteurs</b>	<b>24 observations</b>

Source : Comptes-rendus de permanences

Les conditions de réalisation des permanences étaient bonnes.

Dans la majorité des villes, un bureau permettant la confidentialité des échanges a été mis à disposition du commissaire enquêteur. Seule la permanence de la ville du Pré Saint-Gervais s'est tenue au sein d'un guichet d'accueil ouvert.

## 2.5.2. Comptes rendus des permanences

Après chaque permanence, le commissaire enquêteur a établi un compte rendu de permanence. Il y est ici fait une synthèse non exhaustive.

L'ensemble des comptes-rendus se trouvent en pièces jointes au présent rapport d'enquête.

### PERMANENCE N°1 : VILLE DES LILAS

✚ Date de la permanence : Lundi 20 février 2023

✚ Lieu de tenue de la permanence

Le lieu de la permanence était identique au lieu indiqué au sein de l'arrêté : « *Direction Générale des Services Techniques – 196 Rue de Paris 93260 Les Lilas* ».

Un espace permettant la confidentialité des échanges a été mis à disposition au rez-de-chaussée.

Un agent d'accueil permettait de diriger le public.

✚ Visites et observations

Lors de cette permanence, le commissaire enquêteur a reçu un visiteur qui a déposé une observation au sein du registre papier.

✚ Dossier mis à disposition du public

Lors de cette permanence, le commissaire enquêteur a pu constater que le dossier était complet.

Le dossier ainsi que le registre papier étaient mis à disposition du public, sur demande, à l'accueil de la direction.

✚ Affichage

Lors de cette permanence, le commissaire enquêteur a pu constater l'affichage de l'avis d'enquête sur la porte d'entrée de la direction ainsi qu'à l'intérieur du service.



Affichage porte extérieure Direction Générale des Services Techniques – Les Lilas

 Numérique

Le commissaire enquêteur a pu constater que l'information relative à l'enquête publique était bien disponible sur le site internet de la ville.

## PERMANENCE N°2 : VILLE DE BONDY

Date de la permanence : Mercredi 22 février 2023

 Lieu de tenue de la permanence

Le lieu de la permanence était identique au lieu indiqué au sein de l'arrêté : « *Hôtel de Ville de Bondy, Esplanade Claude Fuzier* ».

Un espace permettant la confidentialité des échanges a été mis à disposition au sein du service de l'urbanisme.

Un agent d'accueil permettait de diriger le public.

 Visites et observations

Lors de cette permanence, le commissaire enquêteur a reçu quatre visiteurs qui ont versé trois observations au registre papier.

 Dossier mis à disposition du public

Lors de cette permanence, le commissaire enquêteur a pu constater que le dossier était complet.

Le dossier ainsi que le registre papier étaient mis à disposition du public, sur demande, à l'accueil du service de l'urbanisme.

En complément du dossier papier, le dossier numérique ainsi que les observations du registre dématérialisé étaient accessibles via une tablette numérique connectée.

 Affichage

Lors de cette permanence, le commissaire enquêteur a constaté l'affichage de l'avis d'enquête à plusieurs endroits uniquement à l'intérieur de l'hôtel de ville.



Hôtel de ville de Bondy

#### ✚ Numérique

Le commissaire enquêteur n'a pas pu constater la mise à disposition de l'information relative à l'enquête publique sur le site internet de la ville. Il l'a fait remarquer au service de l'urbanisme.

### PERMANENCE N°3 : VILLE DE NOISY-LE-SEC

Date de la permanence : Samedi 25 février 2023

#### ✚ Lieu de tenue de la permanence

Le lieu de la permanence était identique au lieu indiqué au sein de l'arrêté : « Hôtel de Ville de Noisy-Le-Sec, Place du Maréchal Foch ».

Un bureau permettant le respect de la confidentialité des échanges a été mis à disposition au rez-de-chaussée.

Des agents d'accueil permettaient de diriger le public et réguler le flux.

#### ✚ Visites et observations

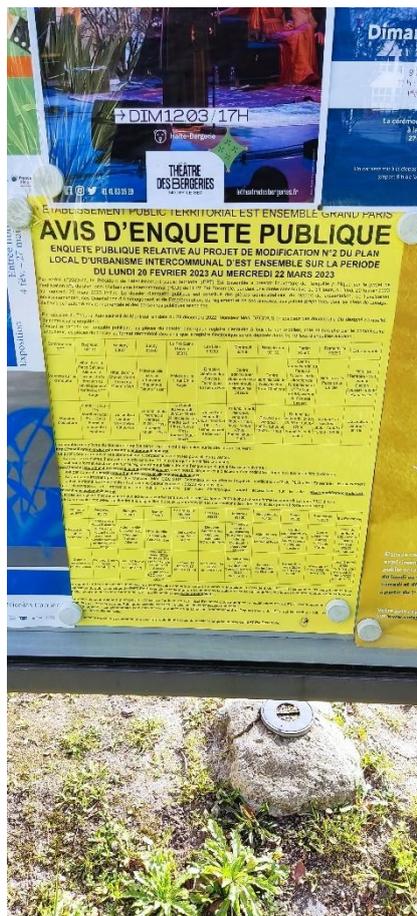
Lors de cette permanence, le commissaire enquêteur a reçu six visiteurs qui ont versé cinq observations au registre papier.

### ✚ Dossier mis à disposition du public

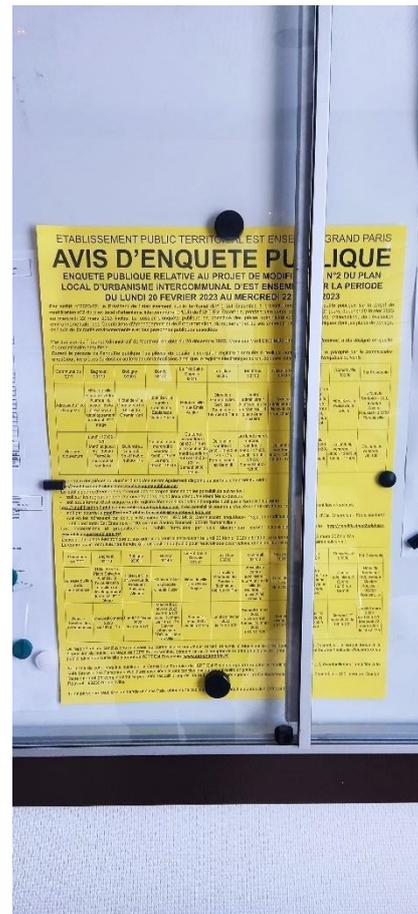
Lors de cette permanence, le commissaire enquêteur a pu constater que les plans de zonage de la ville de Noisy-le-Sec (NLS n°6.8 / NLS Nord n° 6.8.a / NLS Sud n°6.8.b) étaient manquants au dossier soumis à enquête.

### ✚ Affichage

Lors de cette permanence, le commissaire enquêteur a pu constater la présence de l'avis d'enquête dans le hall de l'hôtel de ville ainsi que sur un panneau d'affichage administratif à proximité de l'hôtel de ville.



Panneau d'affichage extérieur – Noisy-le-Sec



Hall de l'hôtel de ville de Noisy-le-Sec

### ✚ Numérique

Le commissaire enquêteur a pu constater que l'information relative à l'enquête publique était bien disponible sur le site internet de la ville.

## PERMANENCE N°4 : VILLE DE BOBIGNY

Date de la permanence : Lundi 27 février 2023

35

Commissaire enquêteur : M. Mériel DECIMUS

#### ✚ Lieu de tenue de la permanence

Le lieu de la permanence était identique au lieu indiqué au sein de l'arrêté : « *Hôtel de Ville de Bobigny, 31 Avenue du Président Salvador Allende* ».

Un bureau permettant le respect de la confidentialité des échanges a été mis à disposition.

Des agents d'accueil permettaient de diriger le public.



Bureau mis à disposition

#### ✚ Visites et observations

Lors de cette permanence, le commissaire enquêteur a reçu un visiteur qui a déposé une observation au sein du registre papier.

#### ✚ Dossier mis à disposition du public

Lors de cette permanence, le commissaire enquêteur a pu constater que les pièces suivantes étaient manquantes au dossier soumis à enquête :

- Arrêté d'enquête publique
- Avis d'enquête publique
- Tableau de référence pages

#### ✚ Affichage

Lors de cette permanence, le commissaire enquêteur a pu constater l'affichage de l'avis d'enquête sur les panneaux administratifs à proximité de l'hôtel de ville ainsi que dans le hall de l'hôtel de ville.



Panneau d'affichage extérieur - Bobigny

#### ✚ Numérique

Le commissaire enquêteur a pu constater que l'information relative à l'enquête publique était bien disponible sur le site internet de la ville.

### PERMANENCE N°5 : VILLE DE ROMAINVILLE

Date de la permanence : Mercredi 1<sup>er</sup> mars 2023

#### ✚ Lieu de tenue de la permanence

Le lieu de la permanence était identique au lieu indiqué au sein de l'arrêté : « *Centre administratif, 13-15 Rue Carnot à Romainville* ».

Un espace permettant le respect de la confidentialité des échanges a été mis à disposition.  
Un agent d'accueil permettait de diriger le public.

#### ✚ Visites et observations

Lors de cette permanence, le commissaire enquêteur a reçu deux visiteurs qui ont versé deux observations au registre papier.

#### ✚ Dossier mis à disposition du public

Lors de cette permanence, le commissaire enquêteur a pu constater que le dossier était complet.

#### ✚ Affichage

Lors de cette permanence, le commissaire enquêteur a uniquement pu constater l'affichage de l'avis d'enquête sur la porte extérieure du centre administratif.



Porte extérieure du centre administratif - Romainville

#### Numérique

Le commissaire enquêteur a pu constater que l'information relative à l'enquête publique était bien disponible sur le site internet de la ville.

### PERMANENCE N°6 : VILLE DE MONTREUIL

Date de la permanence : Samedi 04 mars 2023

#### Lieu de tenue de la permanence

Le lieu de la permanence était identique au lieu indiqué au sein de l'arrêté : « *Centre administratif Tour Altaïs, 1 place Aimé Césaire - 93100 Montreuil* ».

Un bureau permettant le respect de la confidentialité des échanges a été mis à disposition au rez-de-chaussée.

Des agents d'accueil permettaient de diriger le public.



*Bureau mis à disposition*

#### Visites et observations

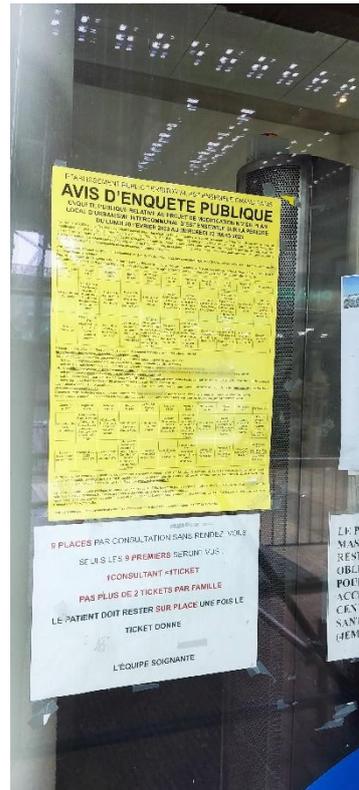
Lors de cette permanence, le commissaire enquêteur a reçu six visiteurs qui ont versé trois observations au registre papier.

#### Dossier mis à disposition du public

Lors de cette permanence, le commissaire enquêteur a pu constater que le dossier était complet.

#### Affichage

Lors de cette permanence, le commissaire enquêteur a pu constater l'affichage de l'avis d'enquête sur la façade extérieure du centre administratif.



Façade extérieure du centre administratif Altaïs - Montreuil

#### Numérique

Le commissaire enquêteur a pu constater que l'information relative à l'enquête publique était bien disponible sur le site internet de la ville.

### PERMANENCE N°7 : EPT EST ENSEMBLE

Date de la permanence : Lundi 06 mars 2023

#### Lieu de tenue de la permanence

Le lieu de la permanence était identique au lieu indiqué au sein de l'arrêté : « *Siège de l'EPT Est Ensemble, 100 Avenue Gaston Roussel à Romainville* ».

Un bureau permettant le respect de la confidentialité des échanges a été mis à disposition au 1<sup>er</sup> étage. Un agent d'accueil au rez-de-chaussée permettait d'indiquer au public le lieu de tenue de la permanence.

Un affichage a été mis en place au 1<sup>er</sup> étage afin de guider le public.

#### Visites et observations

Lors de cette permanence, le commissaire enquêteur a reçu deux visiteurs. Une seule observation a été versée au registre papier.

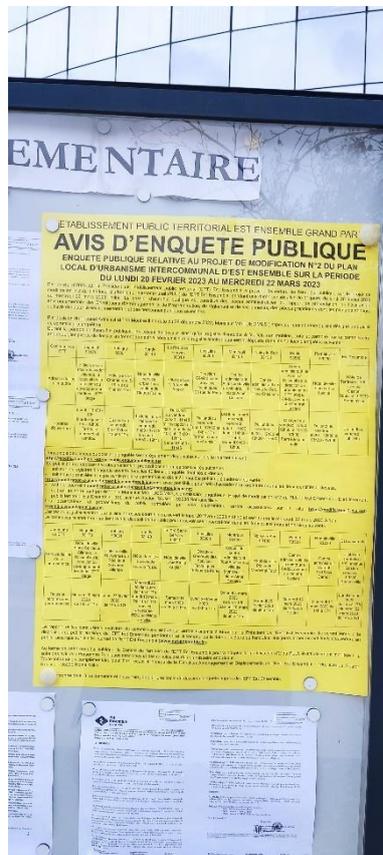
### ✚ Dossier mis à disposition du public

Lors de cette permanence, le commissaire enquêteur a pu constater que le dossier était complet. Le dossier ainsi que le registre papier étaient mis à disposition du public à l'accueil de l'Hôtel de Territoire.

En complément du dossier papier, le dossier numérique ainsi que les observations du registre dématérialisé étaient accessibles via une tablette numérique connectée.

### ✚ Affichage

Lors de cette permanence, le commissaire enquêteur a pu constater l'affichage de l'avis d'enquête sur le panneau administratif devant le siège de l'EPT.



Panneau d'affichage devant siège EPT

### ✚ Numérique

Le commissaire enquêteur a pu constater que l'information relative à l'enquête publique était bien disponible sur le site internet de la ville.

## PERMANENCE N°8 : VILLE DE BAGNOLET

Date de la permanence : Mercredi 08 mars 2023

#### ✚ Lieu de tenue de la permanence

Le lieu de la permanence était identique au lieu indiqué au sein de l'arrêté : « *Hôtel de ville – Direction du développement territorial - Place Salvador Allende à Bagnolet* ».

Un bureau permettant le respect de la confidentialité des échanges a été mis à disposition à la direction du développement territorial au 6<sup>ème</sup> étage.

Un agent d'accueil permettait de diriger le public.



*Bureau mis à disposition - Bagnolet*

#### ✚ Visites et observations

Lors de cette permanence, le commissaire enquêteur a reçu deux visiteurs qui ont versé deux observations au sein du registre papier.

#### ✚ Dossier mis à disposition du public

Lors de cette permanence, le commissaire enquêteur a pu constater que le dossier était complet.

En complément du dossier papier, le dossier numérique ainsi que les observations du registre dématérialisé étaient accessibles via une tablette numérique connectée.

La tenue et l'organisation du dossier papier était très satisfaisante (classement par tome avec sommaire pour chaque tome).

#### ✚ Affichage

Lors de cette permanence, le commissaire enquêteur a pu constater l'affichage de l'avis d'enquête sur la façade extérieure de l'hôtel de ville au rez-de-chaussée ainsi qu'à plusieurs endroits à la direction du développement territorial au 6<sup>ème</sup> étage.



Façade de l'hôtel de ville – Bagnolet



Direction du développement territorial – Bagnolet

#### ✚ Numérique

Le commissaire enquêteur a pu constater que l'information relative à l'enquête publique était bien disponible sur le site internet de la ville.

### PERMANENCE N°9 : VILLE DU PRE SAINT-GERVAIS

Date de la permanence : Samedi 11 mars 2023

#### ✚ Lieu de tenue de la permanence

Le lieu de la permanence était identique au lieu indiqué au sein de l'arrêté : « *Hôtel de Ville – 1, rue Emile Augier 93310 Le Pré-Saint-Gervais* ».

Un guichet a été mis à disposition du commissaire enquêteur au niveau de l'accueil des usagers. Ce guichet ne permettait pas le respect de la confidentialité des échanges.

Un agent d'accueil permettait de diriger le public.

#### ✚ Visites et observations

Lors de cette permanence, le commissaire enquêteur a reçu trois visiteurs qui ont versé deux observations au registre papier.

#### Dossier mis à disposition du public

Lors de cette permanence, le commissaire enquêteur a pu constater que le dossier était complet. En complément du dossier papier, le commissaire enquêteur a constaté qu'un accès au dossier ainsi qu'au registre dématérialisé était possible sur le lieu de la permanence. En complément du dossier papier, le dossier numérique ainsi que les observations du registre dématérialisé étaient accessibles via une tablette numérique connectée.

#### Affichage

Lors de cette permanence, le commissaire enquêteur a pu constater l'affichage de l'avis d'enquête sur un panneau administratif devant l'hôtel de ville.

#### Numérique

Le commissaire enquêteur a pu constater que l'information relative à l'enquête publique était bien disponible sur le site internet de la ville.

### Observation du CE

*Les riverains se sont présentés à l'hôtel de ville en fin de permanence. Le Commissaire enquêteur a donc prolongé la permanence de 15 minutes afin de répondre aux questions des personnes présentes.*

## PERMANENCE N°10 : VILLE DE BONDY

Date de la permanence : Lundi 13 mars 2023

#### Lieu de tenue de la permanence

Le lieu de la permanence était identique au lieu indiqué au sein de l'arrêté : « *Hôtel de Ville de Bondy, Esplanade Claude Fuzier* ».

Un espace permettant la confidentialité des échanges a été mis à disposition au sein du service de l'urbanisme.

Un agent d'accueil permettait de diriger le public.

#### Visites et observations

Lors de cette permanence, le commissaire enquêteur a reçu six visiteurs. Une seule observation a été versée au registre papier.

#### Dossier mis à disposition du public

Lors de cette permanence, le commissaire enquêteur a pu constater que le dossier était complet. Le dossier ainsi que le registre papier étaient mis à disposition du public, sur demande, à l'accueil du service de l'urbanisme.

En complément du dossier papier, le dossier numérique ainsi que les observations du registre dématérialisé étaient accessibles via une tablette numérique connectée.

#### ✚ Affichage

Lors de cette permanence, le commissaire enquêteur a constaté l'affichage de l'avis d'enquête à plusieurs endroits uniquement à l'intérieur de l'hôtel de ville.



Hôtel de ville de Bondy

#### ✚ Numérique

Le commissaire enquêteur a pu constater que l'information relative à l'enquête publique était bien disponible sur le site internet de la ville.

### PERMANENCE N°11 : VILLE DE PANTIN

Date de la permanence : Mercredi 15 mars 2023

#### ✚ Lieu de tenue de la permanence

Le lieu de la permanence était identique au lieu indiqué au sein de l'arrêté : « *Centre administratif, 84-88 Avenue du Général Leclerc, 93500 PANTIN* ».

Un bureau permettant le respect de la confidentialité des échanges a été mis à disposition à la direction du développement territorial au 3<sup>ème</sup> étage.

#### ✚ Visites et observations

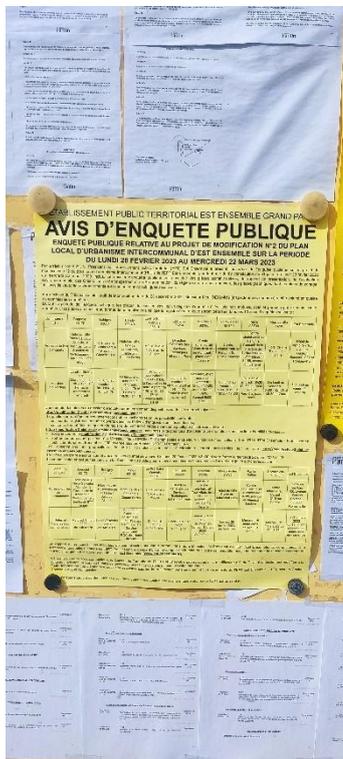
Lors de cette permanence, le commissaire enquêteur n'a reçu aucun visiteur. Aucune observation n'a été versée au registre papier.

#### ✚ Dossier mis à disposition du public

Lors de cette permanence, le commissaire enquêteur a pu constater que le dossier était complet. Le dossier ainsi que le registre papier étaient mis à disposition du public à la direction de l'urbanisme au 3<sup>ème</sup> étage.

#### ✚ Affichage

Lors de cette permanence, le commissaire enquêteur a pu constater l'affichage de l'avis d'enquête sur la porte d'entrée de la direction ainsi qu'à l'intérieur du service.



Direction développement territorial – Pantin



Porte d'entrée Direction du développement territorial - Pantin

#### ✚ Numérique

Le commissaire enquêteur a pu constater que l'information relative à l'enquête publique était bien disponible sur le site internet de la ville.

## PERMANENCE N°12 : VILLE DE MONTREUIL

Date de la permanence : Samedi 18 mars 2023

#### ✚ Lieu de tenue de la permanence

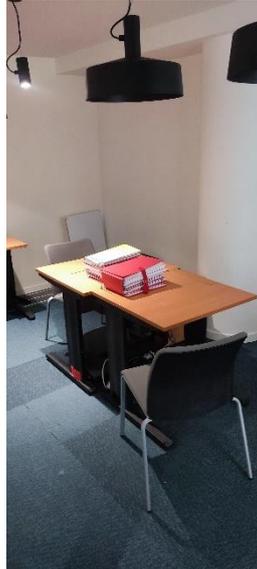
46

Commissaire enquêteur : M. Mériel DECIMUS

Le lieu de la permanence était identique au lieu indiqué au sein de l'arrêté : « *Centre administratif, Tours Altaïs, 1 place Aimé Césaire - 93100 Montreuil* ».

Un bureau permettant le respect de la confidentialité des échanges a été mis à disposition.

Des agents d'accueil permettaient de diriger le public.



*Bureau mis à disposition- Montreuil*

#### Visites et observations

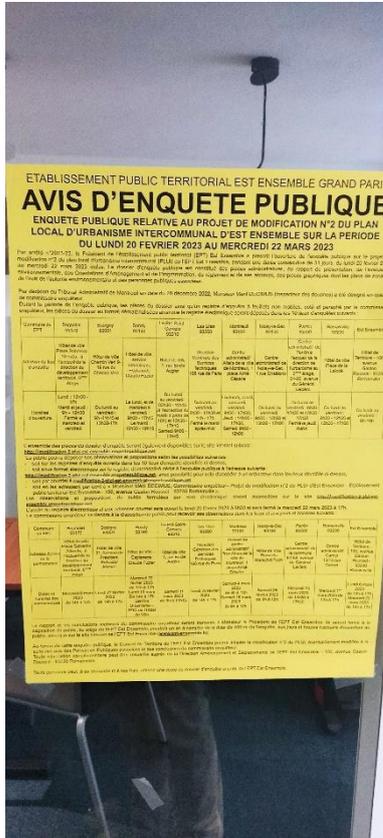
Lors de cette permanence, le commissaire enquêteur a reçu quinze visiteurs. Une seule observation a été versée au registre papier.

#### Dossier mis à disposition du public

Lors de cette permanence, le commissaire enquêteur a pu constater que le dossier était complet.

#### Affichage

En plus de l’affichage intérieur, lors de cette permanence le commissaire enquêteur a pu constater l’affichage de l’avis d’enquête sur la façade extérieure du centre administratif, sur un panneau à proximité de l’hôtel de ville ainsi que sur un panneau administratif rencontré par le commissaire enquêteur sur son trajet à l’entrée de la ville de Montreuil.



Centre administratif Tour Altais – Montreuil



Panneau d’affichage administratif – Montreuil

**+** Numérique

Le commissaire enquêteur a pu constater que l’information relative à l’enquête publique était bien disponible sur le site internet de la ville.

Observation du CE

*Un nombre important de riverains s’est présenté à cette dernière permanence de la ville de Montreuil. Le Commissaire enquêteur a donc prolongé la permanence de 30 minutes afin de pouvoir répondre aux questions des personnes présentes.*

**PERMANENCE N°13 : EPT EST ENSEMBLE**

Date de la permanence : Mardi 22 mars 2023

#### ✚ Lieu de tenue de la permanence

Le lieu de la permanence était identique au lieu indiqué au sein de l'arrêté : « *Siège de l'EPT Est Ensemble, 100 Avenue Gaston Roussel à Romainville* ».

Un bureau permettant le respect de la confidentialité des échanges a été mis à disposition.

Un agent d'accueil permettait de diriger le public.

Un affichage a été mis en place au rez-de-chaussée ainsi qu'à l'étage afin de guider le public

#### ✚ Visites et observations

Lors de cette permanence, le commissaire enquêteur a reçu quatre visiteurs. Deux observations ont été versées au registre papier.

#### ✚ Dossier mis à disposition du public

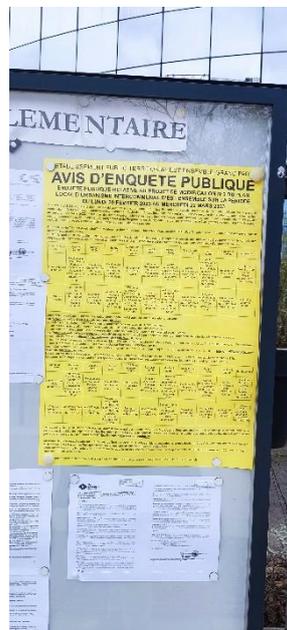
Lors de cette permanence, le commissaire enquêteur a pu constater que le dossier était complet.

Le dossier ainsi que le registre papier étaient mis à disposition du public à l'accueil de l'Hôtel de Territoire.

En complément du dossier papier, le dossier numérique ainsi que les observations du registre dématérialisé étaient accessibles via une tablette numérique connectée.

#### ✚ Affichage

Lors de cette permanence, le commissaire enquêteur a pu constater l'affichage de l'avis d'enquête sur la porte d'entrée de la direction ainsi qu'à l'intérieur du service.



Panneau administratif devant siège de l'EPT Est Ensemble

#### ✚ Numérique

Le commissaire enquêteur a pu constater que l'information relative à l'enquête publique était bien disponible sur le site internet de la ville.

## 2.6. PUBLICITÉ DE L'ENQUÊTE

### 2.6.1. Affichage administratif

L'arrêté d'ouverture d'enquête prévoyait que l'avis d'ouverture d'enquête soit « affiché quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute sa durée au siège de l'EPT Est Ensemble, en mairies et sur les panneaux administratifs des neuf villes membres de l'EPT ».

Le commissaire enquêteur n'a pas vocation à vérifier personnellement et en se déplaçant, l'ensemble des points d'affichage du territoire. Il s'appuie essentiellement sur les engagements des villes ainsi que sur les certificats d'affichage transmis qui seront développés au point « 2.6.5. ».

Pour autant, à l'occasion de ses permanences, le commissaire enquêteur a pu apprécier la présence de l'avis d'enquête sur les lieux de permanences ainsi que sur les panneaux d'affichage à proximité immédiate des lieux de permanences.

Ces éléments ont été présentés au sein de la partie « 2.5.2. » relative aux comptes rendus de permanences.

### 2.6.2. Presse écrite

Un avis d'enquête publique faisant connaître l'ouverture de l'enquête a été publié quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans les deux journaux régionaux repris ci-dessous.

#### **1<sup>ères</sup> parutions**

- ❑ Le Parisien Seine-Saint-Denis du vendredi 3 février 2023 ;
- ❑ Les Echos des vendredi 3 et samedi 4 février 2023 ;

#### **2<sup>èmes</sup> parutions**

- ❑ Le Parisien Seine-Saint-Denis du lundi 20 février 2023 ;
- ❑ Les Echos du mercredi 22 février 2023 ;

Les délais de quinze jours au moins avant le début de l'enquête et de huit jours à partir du démarrage de celle-ci, prévus dans l'arrêté d'ouverture d'enquête, ont donc bien été respectés.

### 2.6.3. Numérique

L'arrêté d'ouverture d'enquête prévoyait la publication en ligne de l'avis d'enquête sur le site internet de l'EPT Est Ensemble.

A la demande du commissaire enquêteur, l'avis d'enquête publique a également fait l'objet d'une publication en ligne sur l'ensemble des sites internet des villes membres d'Est Ensemble.

Un tableau reprend au sein de la partie « 2.6.5. » du présent rapport, l'ensemble de la communication effectuée par Est Ensemble et les villes membres dont le commissaire enquêteur a eu connaissance au cours de l'enquête publique.

### 2.6.4. Journaux municipaux

Lors de la réunion préalable du 13 janvier 2023 avec l'EPT Est Ensemble, le commissaire enquêteur a sollicité que communication de l'avis d'enquête publique soit faite au travers des journaux communaux, pour les parutions de février et mars 2023. Compte tenu des délais, l'EPT a indiqué qu'il ne serait pas toujours possible d'effectuer cette communication pour les éditions du mois de février à contrario de celles du mois de mars.

Le tableau présenté au point suivant liste l'ensemble des parutions au sein des journaux municipaux dont le commissaire enquêteur a eu connaissance.

#### **Observation du CE**

*La communication au sein des journaux municipaux n'est pas imposée par le code de l'urbanisme ni celui de l'environnement. Le commissaire enquêteur remercie donc l'EPT ainsi que les villes membres ayant fait le nécessaire pour les publications effectuées.*

*Le commissaire enquêteur aurait néanmoins apprécié qu'une visibilité plus importante soit accordée à l'enquête publique au travers d'encarts plus visible au sein des journaux municipaux à l'instars de ce qui a été effectué par la ville de Montreuil dans son édition du 10 mars 2023.*

### 2.6.5. Certificats et liste des points d'affichage

La production de certificats d'affichage n'était pas imposée par le code de l'urbanisme dans le cadre de cette enquête. Néanmoins, la production de ces certificats a été prévue au sein de l'arrêté n°2023-22 du 31 janvier 2023 régissant la présente enquête publique.

Les certificats d'affichage des neuf villes membres ont donc été transmis au commissaire enquêteur en pièce jointe au mémoire en réponse du maître d'ouvrage, le 24 avril 2023. Le certificat d'affichage de l'EPT Est Ensemble a lui été transmis au commissaire enquêteur à la date du 3 mai 2023.

Par ailleurs, en amont du début de l'enquête, le commissaire enquêteur a émis la demande que soit produite la liste des points d'affichage par chacune des villes du territoire ainsi que par l'EPT Est Ensemble. Le commissaire enquêteur constate qu'à l'issue de l'enquête, les villes de Bagnole, Bobigny, Bondy et Les Lilas n'ont pas répondu favorablement à cette demande en ne transmettant pas la liste des panneaux administratifs ayant fait l'objet de l'affichage réglementaire.

Le commissaire enquêteur regrette l'absence de certaines listes des points d'affichage car il considère que cela est de nature à améliorer la transparence vis-à-vis de la procédure d'enquête publique et ainsi restaurer la confiance du public envers les collectivités dans la mise en œuvre des procédures d'évolution du PLUi.

L'ensemble de la communication effectuée par l'EPT Est Ensemble ainsi que les villes membres, hors presse écrite, est listée au sein du tableau qui suit. Ce tableau est basé sur les informations transmises par le maître d'ouvrage ainsi que sur certaines constatations effectuées par le commissaire enquêteur.

Collectivité	Certificat d'affichage	Liste des points d'affichage	Site Internet	Journal municipal	Autre
Bagnole	Du 03/02/2023 au 22/03/2023	NC	03/02/2023	Oui	NC
Bobigny	Du 01/02/2023 au 22/03/2023	NC	Oui	16/02/2023 & 16/03/2023	NC
Bondy	Du 01/02/2023 au 23/03/2023	NC		NC	NC
Le Pré Saint-Gervais	Du 03/02/2023 au 22/03/2023	Transmis	30/01/2023	Oui	Panneaux lumineux
Les Lilas	Du 20/02/2023 au 22/03/2023	NC	Oui	Février 2023	Facebook
Montreuil	Du 13/02/2023 au 22/03/2023	Transmis	09/02/2023	16/02/2023 & 10/03/2023	Facebook
Noisy-le-Sec	Transmis	Transmis	Oui	NC	NC
Pantin	Du 02/02/2023 au 02/04/2023	Transmis	20/02/2023	NC	NC
Romainville	A partir du 03/02/2023	Transmis	Oui	Février 2023	NC
Etablissement Public Territorial Est Ensemble	Du 01/02/23 au 31/03/2023	Transmis	06/02/2023	NC	Twitter Facebook

## 2.7. MISE À DISPOSITION DU DOSSIER

### 2.7.1. Le dossier papier

Dix dossiers papiers ont été mis à la disposition du public au siège de l'EPT Est Ensemble ainsi qu'au sein des neuf villes du territoire.

Les dossiers papiers étaient accessibles aux lieux, jours et horaires indiqués au sein de d'arrêté d'ouverture d'enquête et repris au sein du tableau présenté dans la partie « 2.8.1.» du présent rapport.

### 2.7.2. Le dossier numérique

Un dossier numérique a été mis à la disposition du public à l'adresse électronique suivante :

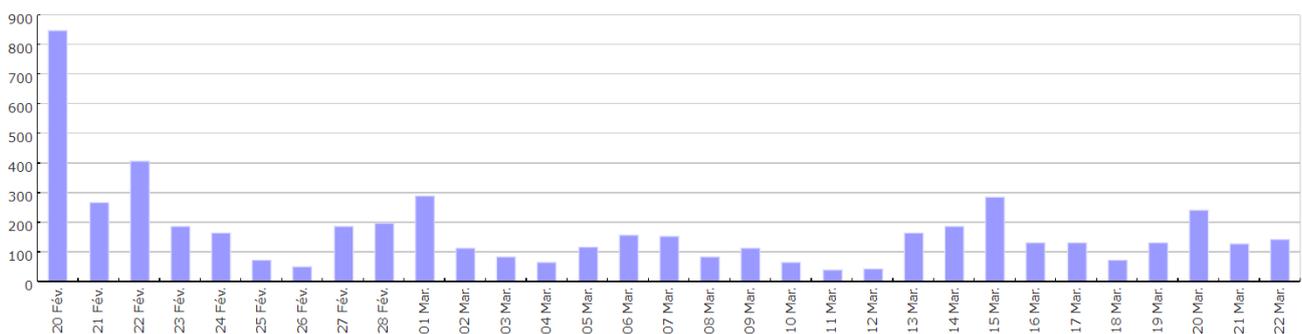
**<http://modification-2-plui-est-ensemble.enquetepublique.net>**

Ce dossier est resté accessible au public du lundi 20 février 9h00 au mercredi 22 mars 17h.

En date du 22 mars à 17h, date de clôture de l'enquête, les chiffres de consultation du dossier papier étaient :

-  Nombre de nouveaux visiteurs (visiteurs uniques) : 1 543
-  Nombre total de téléchargements des pièces du dossier : 5 297

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



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

Page "accueil"	2716
Page "Informations"	370
Page "Dossier"	7538
Page "Consulter les observations"	3406
Page "Déposer une observation"	705
Page "Scan des registres papier"	0

## 2.8. TENUE DES REGISTRES ET PARTICIPATION DU PUBLIC

### 2.8.1. Registres papiers

Dix registres papiers permettant au public de consigner ses observations pendant toute la durée de l'enquête publique, ont été mis à la disposition du public au siège de l'établissement public territorial Est Ensemble ainsi qu'au sein de chacune des villes du territoire.

Les registres papiers, accompagnés des dossiers papiers, ont été tenus à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête aux lieux, jours et heures suivants :

Dénomination et adresse du lieu	Horaires d'ouverture du lieu	Nombre de contributions au registre papier
Bagnolet Hôtel de Ville (Direction du Développement Territorial - 6ème étage) - Place Salvador Allende - 93170 Bagnolet	Lundi : 13h30 - 17h Mardi et jeudi : 9h – 12h30 Fermé le mercredi et vendredi	2
Bobigny Hôtel de Ville – Chemin Vert 9-19 rue du Chemin Vert- 93000 Bobigny	Lundi - mardi - mercredi - jeudi - vendredi : 9h - 11h45 et 13h30 - 17h	1
Bondy Hôtel de Ville - Esplanade Claude Fuzier - 93140 Bondy	Lundi – et Mercredi à vendredi : 9h - 17h15 Mardi : 10h30 - 19h15	4
Le Pré Saint-Gervais Hôtel de ville – 1 rue Emile Augier - 93310 Le Pré Saint-Gervais	Lundi - mercredi - jeudi - vendredi : 8h30 - 11h45 et 13h30 - 17h15 Mardi : 10h - 11h45 et 13h30 - 17h15 Samedi : 9h - 11h45	4
Les Lilas Bâtiment de la Direction Générale des Services Techniques - 196 rue de Paris - 93260 Les Lilas	Du lundi au vendredi : 8h30 - 12h30 et 14h - 17h Fermé le mardi après-midi	1

Dénomination et adresse du lieu	Horaires d'ouverture du lieu	Nombre de contributions au registre papier
Montreuil Centre Administratif - Tour Altais - 1, place Aimé Césaire 93100 Montreuil	Lundi - mardi - mercredi -vendredi : 9h - 17h Jeudi : 14h - 17 h Samedi : 9h - 12h	5
Noisy-le-Sec Centre Administratif, 1 rue de Châlons, 93130 Noisy-le-Sec	Du lundi au vendredi : 9h - 12h30 et 13h30 - 17h	5
Pantin Centre administratif de la commune accueil DDUD - 84-88 avenue du général Leclerc - 93500 Pantin	Du lundi au vendredi : 8h30-12h30 et 13h30- 17h30 Fermé le jeudi matin	0
Romainville Hôtel de Ville - Place de la laïcité - 93230 Romainville	Lundi - Mardi - Mercredi - Jeudi - Vendredi : 8h30 - 12h et 13h30 - 17h	2
Etablissement Public Territorial Est Ensemble Grand Paris 100, avenue Gaston Roussel - 93230 Romainville	Du Lundi au vendredi : 8h00-17h	4

Au total, au cours de l'enquête publique 28 observations ont été recueillies au sein des registres papiers.

### 2.8.2. Registre dématérialisé

Un registre dématérialisé a été mis à disposition du public afin qu'il puisse y consigner ses observations.

Il était accessible à l'adresse suivante : <http://modification-2-plui-est-ensemble.enquetepublique.net>

Le registre dématérialisé est resté ouvert du lundi 20 février 9h au mercredi 22 mars 17h.

En date du 22 mars à 17h, date de clôture de l'enquête, le registre dématérialisé faisait état de la participation suivante du public à la présente enquête :

 Nombre d'observations au registre dématérialisé : 122

 Nombre de nouveaux visiteurs (visiteurs uniques) : 1 543

### 2.8.3. Courrier postal

Les observations pouvaient également être adressées par courrier au commissaire enquêteur à l'adresse suivante :

55

Commissaire enquêteur : M. Ménil DECIMUS

Monsieur Méril DECIMUS, Commissaire enquêteur  
Projet de modification n°2 du PLUi d'Est Ensemble  
Etablissement public territorial Est Ensemble  
100 avenue Gaston Roussel  
93230 Romainville.

#### 2.8.4. Courriel

Enfin, une adresse électronique dédiée à cette procédure de modification a été mise à disposition du public pour la transmission de ses observations par voie dématérialisée pendant toute la durée de l'enquête.

L'adresse mail réservée était la suivante :

**[modification-2-plui-est-ensemble@enquetepublique.net](mailto:modification-2-plui-est-ensemble@enquetepublique.net)**

Les observations transmises par courriel étaient directement intégrées au registre dématérialisé.

## 2.9. RÉUNIONS ET VISITES EN COURS D'ENQUÊTE

### 2.9.1. Réunions en cours d'enquête

Compte tenu du nombre et de l'importance des modifications sur la ville de Montreuil portées par la modification n°2 du PLUi, deux réunions, la première en présentiel et la seconde en visioconférence ont été organisées avec cette collectivité.

#### ❑ Réunion du 14 mars 2023 – Mairie de Montreuil

L'objectif de cette rencontre était de permettre au commissaire enquêteur de mieux appréhender les enjeux de la modifications 2 du PLUi pour la ville de Montreuil. D'autre part, certains sujets plus précis ont été abordés.

Les personnes présentes à cette rencontre étaient :

M. Guy LE CHEQUER - Adjoint au Maire Chargé de l'urbanisme de la ville de Montreuil

Mme Audrey GUINET - Chargée de mission

M. Méril DECIMUS - Commissaire enquêteur

Les sujets évoqués ont été les suivants :

- Contexte et enjeux de la modification n° 2 du PLUi pour la ville de Montreuil ;
- Modifications de zonage ;
- Modification de l'OAP « Prolongement ligne 11 » ;

- Création d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG), aux abords du futur tramway T1 ;
- Quartier Nungesser/Coli/Brix/Pivoine : EPP sur parcelle 201 et PC n° 93048 ; Prise en compte des nuisances des riverains (relogement temporaire des Roms sur parcelle agricole ; Atelier de menuiserie au 50 rue Coli).

Cette rencontre a été l'occasion d'une prise de contact avec l'adjoint au Maire chargé de l'urbanisme qui a présenté au commissaire enquêteur les grandes lignes de la politique environnementale et d'aménagement du territoire voulue par la majorité en place.

Lors de cette rencontre, la ville a par ailleurs réaffirmé son souhait de voir renforcer la protection de ses espaces naturels et notamment des sites historiques des murs à pêches.

La question de la mise en place de PAPAG sur la ville a également longuement été discutée et une réunion complémentaire sur le sujet a alors été décidée.

Le compte rendu de cette rencontre est annexé au présent rapport.

#### □ Réunion du 20 mars 2023 – Visioconférence

Suite à la réunion du 14 mars avec l'élue à l'urbanisme et sur proposition de ce dernier, une seconde réunion a été organisée en visioconférence. Cette rencontre avait pour objet la présentation de l'étude urbaine justifiant selon la ville et le maître d'ouvrage la mise en place des PAPAG Mo1 et Mo2.

Les personnes présentes à cette réunion en visioconférence étaient :

M. Guy LE CHEQUER - Adjoint au Maire Chargé de l'urbanisme de la ville de Montreuil

Mme Sarah KHIREDINNE : Responsable pôle planification, stratégie foncière et déplacements

Mme Laura ESTEVE : Chargée de mission planification et études urbaines – Parc des Hauteurs

Mme Caroline MASLAK : Directrice de l'urbanisme et de l'habitat à la ville de Montreuil

Mme Marie FORTANET – Architecte urbaniste du Haut Montreuil

Cette réunion a permis au commissaire enquêteur de visualiser le tracé du futur tramway ainsi que l'aménagement de l'espace public envisagés par la ville et l'EPT tout le long de ce tracé. Le commissaire enquêteur précise que de nombreuses créations d'espaces naturels lui ont été présentées à ce stade du projet.

#### 2.9.2. Visites de sites en cours d'enquête

Le commissaire enquêteur a effectué une visite de site au sein du quartier « Nungesser/Coli/Brix/Pivoine » à Montreuil le samedi 11 mars 2023.

Cette visite a été effectuée en compagnie de riverains qui s'étaient présentés à la permanence de Montreuil du samedi 4 mars.

Lors de cette visite, le commissaire enquêteur a pu visualiser l'environnement ainsi que le cadre de vie relativement dégradé des habitants de ce quartier du fait de nuisances environnementales (nuisances sonore, pollution...). Le commissaire enquêteur a également pu visualiser la parcelle n° CK201 au 58 rue Nungesser faisant l'objet de la mise en place d'un espace paysager protégé au sein de la modification n°2 du PLUi.

## 2.10. RÉUNIONS APRÈS LA FIN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Deux rencontres ont été organisées avec le maître d'ouvrage l'EPT Ensemble, après la fin de l'enquête publique.

### □ Le 22 mars 2023 au siège de l'EPT Est Ensemble

Lors de cette réunion, organisées juste après la fin de l'enquête, le maître d'ouvrage ainsi que le commissaire enquêteur ont pu :

- Faire un premier point sur le déroulement de l'enquête publique ;
- Convenir des modalités de transmission des registres papiers au commissaire enquêteur ;
- Convenir d'un calendrier de fin d'enquête.

Cette rencontre a débuté à 17h30 et a pris fin à 19h.

### □ Le 3 avril 2023 au siège de l'EPT Est Ensemble

Cette rencontre s'est déroulée dans le cadre de la remise du procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur au maître d'ouvrage.

Les personnes présentes pour l'EPT Est Ensemble étaient :

M. Antoine SOULIER THOMAZEAU : Directeur de l'aménagement et des déplacements

Mme Sarah KHIRIDINE : Responsable pôle planification, stratégie foncière et déplacements

Mme Laura ESTEVE : Chargée de mission planification et études urbaines – Parc des Hauteurs

M. Yannick DUTERTE : Chargé de mission planification et études urbaines - Territoire du Faubourg

M. Charles OTT : Chef de projet RPLi et co-pilote procédures PLUi

Mme Claire CUDENNEC : Cheffe de projet procédure PLUi et coordination et appui à l'instruction

Après un rappel du cadre général suivi d'une présentation de la structure du procès-verbal de synthèse, le commissaire enquêteur a passé en revue les thématiques regroupant les observations du public ainsi que les questions posées au maître d'ouvrage.

Cette réunion a par ailleurs été l'occasion d'expliciter certains attendus du mémoire en réponse du maître d'ouvrage.

### 2.11. INCIDENTS RELEVÉS AU COURS DE L'ENQUÊTE

L'unique incident relevé au cours de l'enquête par le commissaire enquêteur est l'absence du dossier papier des plans de zonage (NLS n°6.8 / NLS Nord n° 6.8.a / NLS Sud n°6.8.b) constatée lors de la permanence à Noisy-le-Sec du samedi 25 février 2023.

Cette absence a été sans conséquence réelle pour le bon déroulement de l'enquête publique, car le commissaire enquêteur a pu renseigner le public à l'aide des plans numériques disponibles sur son ordinateur portable personnel. Les plans ont été réintégrés au dossier papier de la ville de Noisy-le-Sec, selon les informations données par l'EPT Est Ensemble, le lundi 27 février.

### 2.12. CLÔTURE DE L'ENQUÊTE

L'EPT Est Ensemble a fait parvenir les dix registres d'enquête au domicile du commissaire enquêteur le vendredi 24 mars 2023. Les dix registres papiers accompagnés du dossier d'enquête ont été remis en main propre au commissaire enquêteur et ont été clôturés à cette date par ce dernier.

Le PV de synthèse a été transmis au maître d'ouvrage le lundi 3 avril 2023.

Le mémoire en réponse du maître d'ouvrage a été réceptionné par le commissaire enquêteur le lundi 24 avril 2023.

Le PV de synthèse complémentaire a été transmis au maître d'ouvrage le mardi 2 mai 2023.

Le mémoire en réponse complémentaire du maître d'ouvrage a été réceptionné par le commissaire enquêteur le jeudi 4 mai 2023.

Le présent rapport d'enquête accompagné des conclusions motivées du commissaire enquêteur et du procès-verbal de synthèse sont adressés à l'EPT Est Ensemble à la date du 5 mai 2023.

**Fait à Villepinte, le 05 mai 2023**

Le commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Mériil DECIMUS', written over a horizontal line.

M. Mériil DECIMUS

# CONCLUSIONS MOTIVEES

---

ENQUÊTE PUBLIQUE  
relative au projet de  
modification n°2 du PLUi  
d'EST ENSEMBLE

Du 20 février 2023 au 22 mars 2023

---

Commissaire enquêteur  
Ménil DECIMUS

Dossier n°E22000025 /93



## SOMMAIRE

ABREVIATIONS/ACRONYMES .....	4
1. PRÉSENTATION DU PROJET.....	5
1.1. Objet de l'enquête.....	5
1.2. Cadre juridique de l'enquête.....	5
<b>1.2.1. Code de l'urbanisme.....</b>	<b>5</b>
<b>1.2.2. Code de l'environnement .....</b>	<b>6</b>
<b>1.2.3. Arrêté d'ouverture d'enquête.....</b>	<b>6</b>
1.3. Maître d'ouvrage et siège de l'enquête .....	6
1.4. Présentation du territoire d'Est Ensemble .....	6
1.5. Objectifs du projet de modification 2 du PLUi .....	7
1.6. Présentation des principales modifications .....	8
<b>1.6.1. Principales modifications par axe.....</b>	<b>8</b>
<b>1.6.2. Modifications par ville .....</b>	<b>18</b>
2. CONCLUSIONS MOTIVÉES .....	22
2.1. Sur le choix de la procédure .....	22
2.2. Sur la concertation préalable .....	23
2.3. Sur le déroulement de l'enquête.....	24
2.4. Sur la conformité avec les autres documents d'urbanisme .....	25
2.5. Sur le dossier soumis À ENQUÊTE .....	27
<b>2.5.1. Composition du dossier .....</b>	<b>27</b>
<b>2.5.2. Qualité et accessibilité du dossier .....</b>	<b>27</b>
<b>2.5.3. Qualité de la notice .....</b>	<b>29</b>
2.6. Sur l'information du public.....	30
<b>2.6.1. Respect des obligations légales.....</b>	<b>30</b>
<b>2.6.2. Autres publicités .....</b>	<b>31</b>
2.7. Sur la participation du public.....	31
2.8. Sur la consultation et les avis en retour des PPA .....	32
2.9. Sur les évolutions demandées.....	33
<b>2.9.1. Création d'OAP sectorielles .....</b>	<b>33</b>
<b>2.9.2. Création de PAPAG à Montreuil .....</b>	<b>34</b>
<b>2.9.3. Protection de l'environnement /Création d'espaces verts.....</b>	<b>35</b>

---

2.9.4.	Espaces paysagers protégés .....	37
2.9.5.	Modification du règlement écrit .....	38
2.9.6.	Modification de zonage et d'indice .....	38
2.9.7.	Modifications des parcelles C n°90 et 91 de la rue André Joineau au Pré Saint-Gervais .....	40
2.9.8.	ZAC de l'horloge .....	41
2.9.9.	Harmonisation des règles d'urbanisme .....	41
3.	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR .....	42

## ABREVIATIONS/ACRONYMES

AOE : Autorité Organisatrice de l'Enquête

EPT : Établissement Public Territorial

MO : Maître d'Ouvrage

CE : Commissaire Enquêteur

ZAC : Zone d'Aménagement Concerté

PAPAG : Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global

ER : Emplacement Réserve

SL : Servitude de Localisation

RD : Registre Dématérialisé

RP : Registre Papier

PV : Procès-verbal

EPP : Espace Paysager Protégé

PPA : Personne Publique Associée

## 1. PRÉSENTATION DU PROJET

### 1.1. OBJET DE L'ENQUÊTE

L'établissement public territorial (EPT) Est Ensemble a approuvé son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) le 4 février 2020.

Celui-ci a fait l'objet d'une procédure de modification simplifiée approuvée le 29 juin 2021.

Le PLUi a ensuite fait l'objet d'une seconde procédure d'évolution par une modification de droit commun (modification 1) pour laquelle l'enquête publique s'est déroulée au 1<sup>er</sup> trimestre 2022 et qui a été approuvée le 24 mai 2022.

L'EPT souhaite de nouveau faire évoluer son PLUi pour prendre en compte les demandes émanant tant d'Est Ensemble que des neuf communes qui le composent.

Une demande a été formulée au tribunal administratif de Montreuil, par l'Établissement Public Territorial Est Ensemble (Maître d'Ouvrage et Autorité Organisatrice de l'enquête) en vue de l'ouverture d'une enquête publique portant sur la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) sur l'ensemble du territoire.

Cette enquête est préalable à l'approbation de la modification n°2 du PLUi, éventuellement modifiée à la suite des observations du public, de l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et des conclusions du commissaire enquêteur, sur laquelle l'organe délibérant du territoire (le Conseil de territoire) sera consulté.

### 1.2. CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUÊTE

La présente enquête publique s'inscrit dans le cadre législatif et réglementaire applicable.

#### 1.2.1. Code de l'urbanisme

Le code de l'urbanisme précise dans ses articles L153-31 à L153-36 notamment quelle procédure doit être choisie. En effet, l'article L 153-31 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un PLUi doit faire l'objet d'une révision lorsque la commune envisage :

- Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (le PADD) ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

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

#### 1.2.2. Code de l'environnement

Pour les modalités de l'enquête publique, il convient d'appliquer les articles L 123-1 à L123-18 et articles R 123-1 à R 123-27 et notamment dans ce cas les dispositions de l'article R123-9 qui prévoit que : « La durée de l'enquête publique est fixée par l'autorité compétente chargée de l'ouvrir et de l'organiser. Elle ne peut être inférieure à trente jours pour les projets, plans et programmes faisant l'objet d'une évaluation environnementale. (...) ».

#### 1.2.3. Arrêté d'ouverture d'enquête

La procédure de modification n°2 du PLUi d'Est Ensemble est régie par l'arrêté d'ouverture d'enquête n° 2023-22 du 31 janvier 2023 signé par Le Président de l'établissement public territorial Est Ensemble, Monsieur Patrice BESSAC.

Cet arrêté prévoyait la réalisation de l'enquête publique du lundi 20 février 2023 au mercredi 22 mars inclus, soit pour une durée totale de 31 jours consécutifs.

### 1.3. MAÎTRE D'OUVRAGE ET SIÈGE DE L'ENQUÊTE

La procédure de modification n°2 du PLUi est menée par l'établissement public territorial Est Ensemble sous l'autorité de Monsieur Le Président de l'établissement public territorial Est Ensemble, Monsieur Patrice BESSAC.

L'Établissement Public Territorial Est Ensemble est également l'Autorité Organisatrice de l'Enquête (AOE).

Le siège de la présente enquête publique est fixé au siège de l'établissement public territorial Est Ensemble soit au : 100 Avenue Gaston Roussel, 93230 Romainville.

### 1.4. PRESENTATION DU TERRITOIRE D'EST ENSEMBLE

Situé dans le département de Seine-Saint-Denis au nord-est de Paris, l'établissement public territorial Est Ensemble est né le 1<sup>er</sup> janvier 2016. Il est l'un des douze territoires de la Métropole du Grand Paris.

Il regroupe neuf communes pour une superficie d'environ 40 km<sup>2</sup> et accueille environ 436 000 habitants :

- ❑ Bagnole (38 500 habitants),
- ❑ Bobigny (55 000 habitants),
- ❑ Bondy (53 000 habitants),
- ❑ Le Pré-Saint-Gervais (17 500 habitants),
- ❑ Les Lilas (23 500 habitants),
- ❑ Montreuil (111 500 habitants),
- ❑ Noisy-le-Sec (45 000 habitants),
- ❑ Pantin (60 500habitants),
- ❑ Romainville (31 500 habitants).

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

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

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

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

## 1.5. OBJECTIFS DU PROJET DE MODIFICATION 2 DU PLUI

Au sein du rapport de présentation (notice), l'EPT Est Ensemble indique que les grands objectifs portés par la modification 2 du PLUi sont :

- ❑ **Répondre au défi climatique** : renaturer la ville et l'adapter au dérèglement climatique ;
- ❑ **Poursuivre la transition énergétique** : favoriser les énergies renouvelables et aller vers un territoire économe en énergie ;
- ❑ **Habiter Est Ensemble** : garantir des logements accessibles pour tous ;
- ❑ **Maintenir le dynamisme économique** : soutenir l'activité économique en harmonie avec l'environnement urbain ;
- ❑ **Préserver la cohérence urbaine** : réfléchir aux formes des bâtiments et à leur insertion dans l'environnement urbain existant ;
- ❑ **Mettre en œuvre les projets urbains** : Accompagner les projets du territoire en cohérence avec la stratégie de développement d'Est Ensemble.

La mise en œuvre de ces objectifs se traduit par :

- **Des modifications à l'échelle du Territoire** : il s'agit d'évolution de dispositifs généraux s'appliquant à la totalité du territoire d'Est Ensemble ;
- **Des ajustements au cas par cas pour chaque ville** : ces ajustements ne concernant qu'une commune ou parties de communes, liés à la prise en compte d'un contexte particulier.

## 1.6. PRESENTATION DES PRINCIPALES MODIFICATIONS

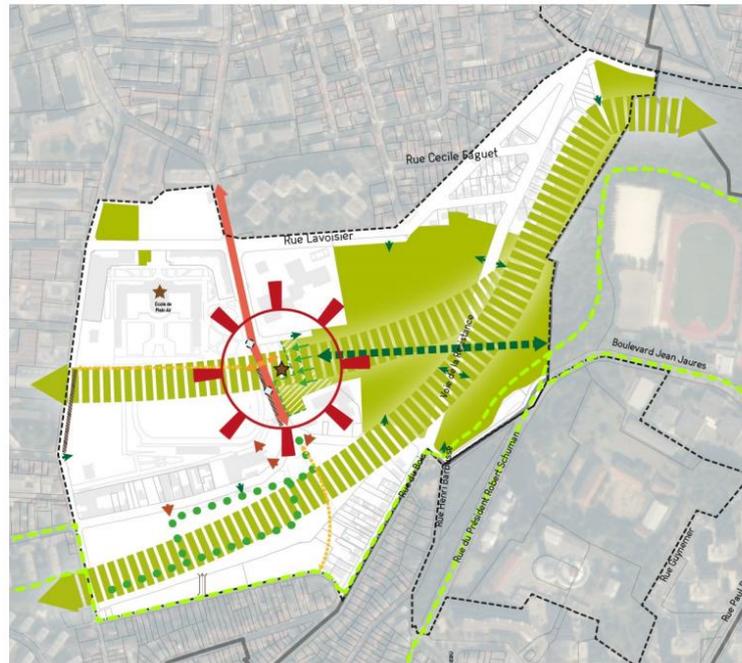
### 1.6.1. Principales modifications par axe

#### AXE 1 : REpondre au défi climatique

- Complément de la définition des arbres : introduction de la notion d'arbre à petit développement ou arbuste ;
- Complément de la définition des espaces paysagers protégés ;
- Amélioration des règles portant sur les arbres et leur compensation ;
- Protection des alignements d'arbres le long du canal de l'Ourcq ;
- Protection de nouveaux arbres sur le domaine public et protection de nouveaux alignements d'arbres à Romainville ;
- Renforcement de la protection de l'Espace Paysager Protégé du Clos à Pêche à Bagnolet ;
- Classement de la partie Nord-Est du site de l'IRD de Bondy en zone UEv ;
- Actualisation des îlots de chaleur urbain ;
- Modification des règles d'emprise au sol des extensions autorisées sur Est Ensemble ainsi que plus spécifiquement aux Lilas ;
- Modification de l'indice d'implantation en limites séparatives en zone d'activités économiques UA à Noisy-le-Sec ;
- Création d'un espace paysager protégé dans le Parc Lucie Aubrac aux Lilas ;

- Création d'espaces paysagers protégés à Montreuil ;
- Mise à jour du tracé de la promenade des hauteurs ;
- Site de l'IRD – création d'un emplacement réservé pour la création d'une allée centrale publique piétonne d'accès au Parc de Bondy ;
- Création d'emplacements réservés au profit des communes de Bondy et Noisy-le-Sec, destinés à l'élargissement des berges depuis le bord du canal de l'Ourcq ;
- Actualisation de l'OAP sectorielle intercommunale Raymond Queneau ;
- Création d'une OAP communale « la Folie » à Pantin ;

Proposition de modification en modification 2 :



## Création d'une OAP « la Folie »

## Légende de l'OAP La Folie :



- Création d'un emplacement réservé dans le centre-ville de Romainville (ERRo11) pour la création d'un jardin public ;
- Elargissement des exceptions dans la comptabilisation de superficies comprenant une hauteur de terre végétale de moins de 30 cm dans le coefficient de biotope par surface (CBS) ;
- Augmentation du pourcentage exigible de pleine terre de l'indice P ;
- Création d'un emplacement réservé ayant pour objet la création d'un espace vert au bénéfice de la commune de Pantin ;
- Ajout d'orientations relatives aux conditions de plantation des arbres afin de garantir leur pérennité à Pantin.

## AXE 2 : POURSUIVRE LA TRANSITION ENERGETIQUE

- Modification du règlement écrit afin de permettre la prise en compte de l'application de la RE2020 dans les exigences de performance énergétique des constructions sur Est Ensemble ;
- Modification du règlement écrit afin de permettre l'exclusion des isolations thermiques par l'extérieur en toiture dans la limite de 30 cm, pour les constructions existantes, du calcul de la hauteur ;
- Mise à jour de la carte des réseaux de chaleur.

**AXE 3 : HABITER EST ENSEMBLE**

- Modification de la définition du logement social sur Est Ensemble ;
- Interdiction des places de stationnement mécanisées sur Est Ensemble, exception faite de la ville du Pré Saint-Gervais.

**AXE 4 : MAINTENIR LE DYNAMISME ECONOMIQUE**

- Interdiction de la destination et sous destination « Industrie » en zone UM sur le territoire du Pré Saint-Gervais ;
- Classement du site de l'IRD en zone UA à Bondy ;
- Modification des destinations autorisées ou interdites sur un linéaire commercial sur le territoire d'Est Ensemble ;
- Modification de la règle de hauteur des rez-de-chaussée commerciaux sur le territoire d'Est Ensemble ;
- Modification de l'ensemble des linéaires commerciaux au Pré Saint-Gervais ;
- Évolution des linéaires de mixité fonctionnelle de la Place des Commerces à Romainville ;
- Création des linéaires commerciaux complémentaires côté rue de la République à Romainville.

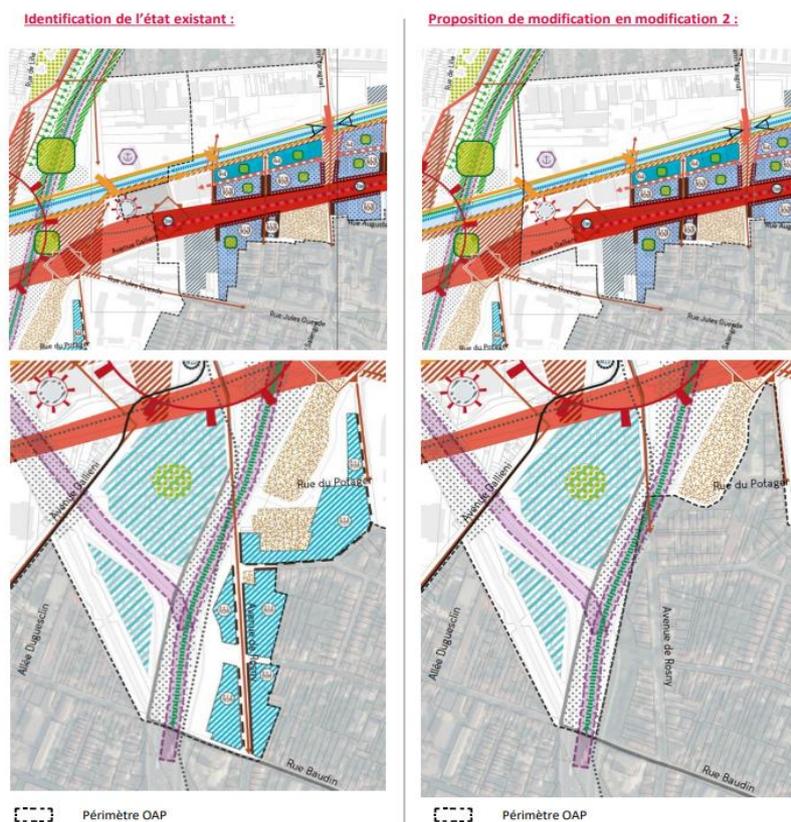
**AXE 5 : PRESERVER LA COHERENCE URBAINE**

- Modification des règles pour une construction mitoyenne à un bâtiment remarquable d'intérêt patrimonial ou située dans un ensemble urbain remarquable à caractère patrimonial sur le territoire d'Est Ensemble ;
- Ajustement de la règle de gabarit à Pantin ;
- Création ou prolongement de filets de hauteur à Montreuil (Rue Jean Lolive et sur la place du Général de Gaulle / Rues Rochebrune et Mirabeau / Rues Pierre de Montreuil et Monmousseau / rue Pierre Marceau et rue Raspail) ;
- Modification de la hauteur sur l'ensemble des secteurs en zone mixte UM de Noisy-le-Sec : 24L16 -> 24L13 ;
- Redéfinition des voies et emprises publiques pour la ville de Noisy-le-Sec ;
- Création d'un linéaire imposant l'alignement sur la parcelle H83 – 5 rue Gabrielle Josserand avec le bâtiment présent sur la parcelle H19 – 68 avenue Edouard Vaillant à Pantin ;
- Mise en cohérence de l'OAP Canal/Avenue Gallieni avec le règlement, notamment sur les questions d'alignement sur les perpendiculaires de l'avenue Gallieni à Bondy ;

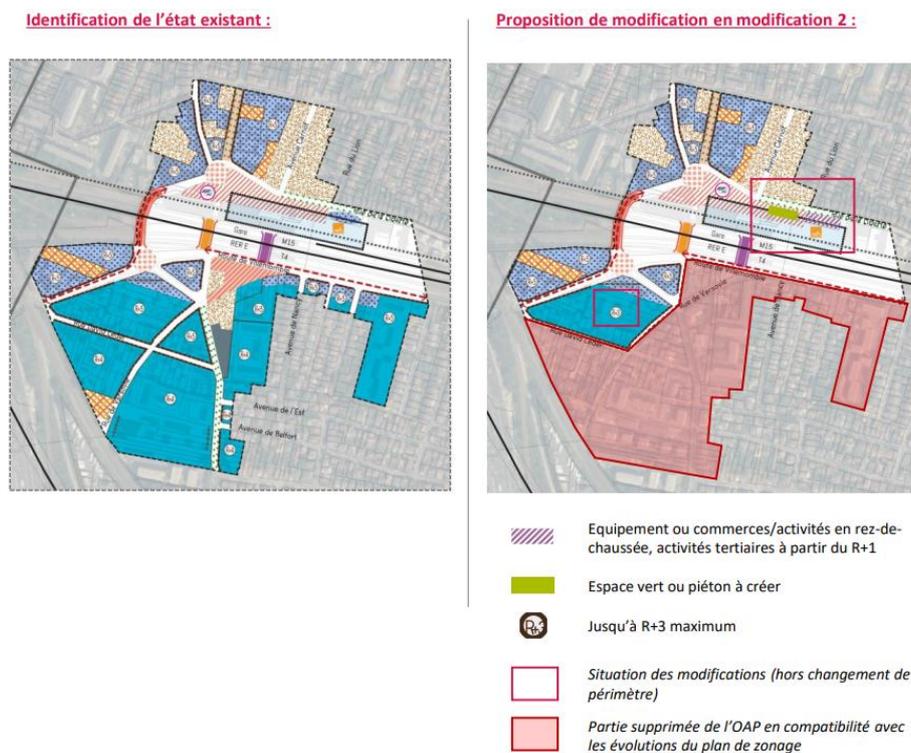
- Création de nouveaux indices « S » « T » et « U » afin de renforcer la protection de certains secteurs pavillonnaires ;
- Modification des règles de façade pour les opérations de plus de 3 logements au sein de la zone UH sur tout le territoire d'Est Ensemble ;
- Introduction de l'indice « S » pour les zones pavillonnaires (UH) de la ville de Bagnolet ;
- Modification des règles afin de limiter la densification du Secteur Les Coutures à Bagnolet.
- Modifications de zonage à Bobigny (Allée de Bellevue / Rue M. Bureau / Rue d'Anjou Carency / Rue Alcide Vellard / Avenue Paul Vaillant Couturier) ;
- Modifications de zonage à Bondy ;
- Modification du plan de zonage à Montreuil : de nombreux changements sont demandés ;
- Changement de l'indice d'emprise au sol pour les zones pavillonnaires (UH) de Noisy-le-Sec : passage de l'indice F à l'indice M ;
- Changement de l'indice d'emprise au sol pour les zones pavillonnaires (UH) de Romainville : passage de l'indice E à l'indice T ;
- Modification des destinations autorisées en zone UA, UC et UM sur le territoire du Pré Saint-Gervais ;
- Interdiction de la sous-destination hébergement au sein de la zone UE des Lilas et de Pantin ;
- Modifications de zonage à Pantin ;

#### AXE 6 : METTRE EN ŒUVRE LES PROJETS URBAINS

- Ajustement des périmètres des OAP Pont de Bondy et Canal/Avenue Gallieni ;



- Actualisation de la carte de l'OAP Gare de Bondy en fonction de l'évolution des projets ;



- Modification de zonage au 80 avenue Jean Jaurès afin de permettre une opération mixte prévoyant du logement à Pantin ;
- Modification de l’OAP « Prolongement ligne 11 » ;

**Identification de l'état existant :**



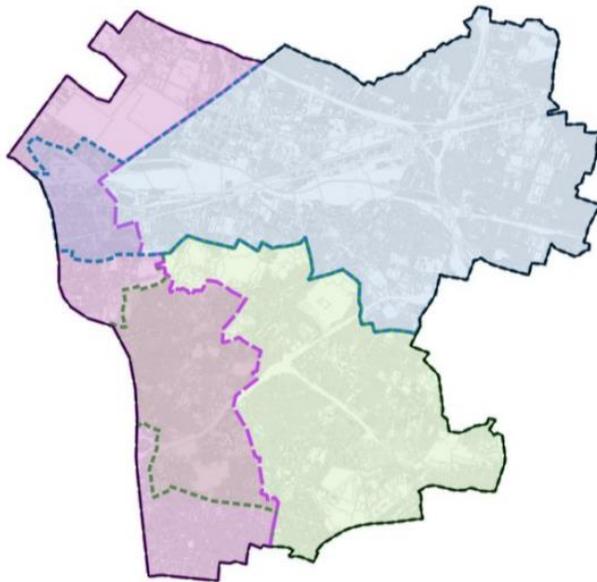
**Proposition de modification en modification 2 :**



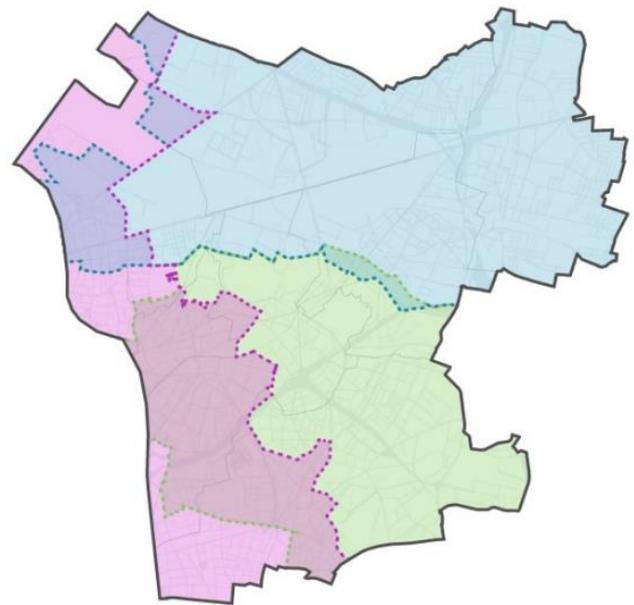
**Nouveaux éléments de légende et éléments de légende complétés :**

<p><b>Populations</b> Logements Equipements Densités</p> <hr/> <p> Préserver et revitaliser les caractéristiques des tissus pavillonnaires par le maintien de la végétalisation, la préservation des jardins privés ou partagés.</p> <p> Favoriser un projet d'intérêt collectif répondant aux échelles locales et/ou métropolitaine</p>	<p><b>Environnement</b> Santé Energie</p> <hr/> <p> Végétaliser les cœurs d'îlots</p> <p> Connecter les cœurs d'îlots entre eux</p> <p> Végétaliser les espaces publics par un renforcement des surfaces de pleine-terre, ceci afin d'en améliorer les fonctionnalités écologiques</p>	<p><b>Paysages</b> Patrimoine Citoyenneté</p> <hr/> <p><b>Patrimoine :</b></p> <p> Bâti existant à préserver et à valoriser pour sa qualité architecturale</p> <p><b>Forme urbaine :</b></p> <p> Bâti existant à préserver et à améliorer pour son rôle urbain et identitaire avec la possibilité de surélever et/ou d'extension</p> <p> Hauteur des constructions entre R+3 et R+4 <i>(Les règles concernant les hauteurs inscrites dans l'OAP permettent de déroger, sur ce secteur, aux règles des hauteurs définies dans le règlement et le zonage)</i></p> <p><b>Paysage :</b></p> <p> Cônes de vue à préserver ou à créer ; créer des effets belvédères</p>
<p><b>Economie</b> Emplois commerces</p> <hr/> <p> Maintenir des RDC actifs et à vocation commerciale</p>	<p><b>Mobilités</b> Coupures urbaines</p> <hr/> <p> Requalifier les espaces publics et ordonner les mobilités au profit des modes actifs</p> <p> Sente verte à créer</p>	

- Modification des limites entre les trois territoires d’entraînement (Plaine de l’Ourcq, Faubourg, Parc des Hauteurs) ;

**Identification de l'état existant :****Légende**

-  Plaine de l'Ourcq
-  Faubourg
-  Parc des Hauteurs

**Proposition de modification en modification 2 :**

- Modification du zonage du quartier les Equerres à Bobigny ;
- Ajustement des règles d'emprise au sol en Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) pour les constructions dont le rez-de-chaussée est occupé entièrement par la sous-destination Artisanat et commerce de détail et/ou de la destination Equipements d'intérêt collectif et services publics.
- Suppression d'une partie des servitudes de localisation SLpa3 et SLpa4, ayant pour objet la création d'un espace vert et d'un équipement scolaire au bénéfice de la commune de Patin ;
- Modification de règles dans la ZAC de l'Horloge (UPRo3) ;
- Création d'un Périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) aux abords du futur tramway T1 pour une emprise totale de 49.55 hectares.

**Identification de l'état existant :****Proposition de modification en modification 2 :**

Ce PAPAG interdit toute nouvelle construction ou extension de constructions existantes dans la limite de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher et est instauré pour une durée de 5 ans.

- Création de l'OAP Lucie Aubrac afin d'accompagner le projet de réaménagement aux abords du Parc Lucie Aubrac

Proposition de modification en modification 2 :



**Populations  
Logements  
Equipements  
Densités**

**Densités / Projets :**

Apporter une attention particulière à l'insertion dans le tissu existant. Les constructions devront s'adapter aux nuisances et risques potentiellement présents dans le secteur.

**1 Ilot Piattino :**

Développer un programme de logements libres d'une hauteur maximum de 13 mètres et R+3

**2 Ilot Romainville :**

Développer un programme de logements en accession sociale d'une hauteur maximum de 13 mètres et R+3

**3 Ilot Centre :**

Développer un programme de logements locatifs sociaux d'une hauteur maximum de 13 mètres et R+3

100 % minimum de logements sociaux dans l'opération (en locatif ou accession sociale)

C Réaliser une crèche à rez-de-chaussée d'une superficie minimale de 300 m².

L Créer des locaux associatifs (dont café associatif) à rez-de-chaussée et dans le pavillon existant d'une superficie minimum de 400 m²



**Paysage  
Patrimoine  
Citoyenneté**

**Patrimoine:**

★ Pavillon existant à réhabiliter

**Paysages**

Créer une porosité visuelle vers le parc **Lucie Aubrac** depuis la rue Romain Rolland

19m R+5  
Filet de hauteur autorisant une hauteur jusqu'à 19 mètres et R+5 sous la forme d'un épannelage dans la continuité du bâtiment mitoyen le plus proche

16m R+4  
Filet de hauteur autorisant une hauteur jusqu'à 16 mètres et R+4 sous la forme d'un épannelage dans la continuité du bâtiment mitoyen le plus proche

Principe d'accroche au bâtiment mitoyen



**Mobilités  
Coupsures urbaines**

**Stationnement :**

Principe de localisation des places de stationnement pour les ilots Piattino et Romainville.

**Desserte et liaisons :**

Créer une zone d'attente ouverte sur le parc et une zone de livraison.



**Environnement  
Santé  
Energie**

**Trame verte :**

Pérenniser et conforter le caractère naturel et paysager du parc **Lucie Aubrac**

Conserver la glycine

Etendre le parc **Lucie Aubrac** sur le site du service municipal des espaces verts : les espaces verts devront participer à améliorer les fonctionnalités écologiques du parc **Lucie Aubrac**

**1 Ilot Piattino :**

Extension du parc minimum de 200 m² pouvant accueillir un jardin pour la crèche

**2 Ilot Romainville :**

Extension du parc minimum de 150 m² pouvant accueillir une terrasse couverte pour un café associatif

**3 Ilot Centre :**

Extension du parc minimum de 100 m²

- Création de secteurs de plan masse à Pantin (6 rue Méhul et 7 rue Gambetta / 28 rue Hoche)
- Création d'un secteur à plans masse au 27 rue André Joineau au Pré Saint-Gervais ;
- Changement de zonage des parcelles C n°90-91 (27 rue André Joineau) de UA vers UM ;
- Création d'emplacements réservés à Bobigny ;
- Création d'emplacements réservés à Montreuil ;
- Modification et suppression de servitudes de localisation à Pantin ;
- Création et modification d'emplacements réservés à Romainville

#### AXE 7 : AMELIORER L'APPLICABILITE DU PLUI

- Corrections d'erreurs matérielles
- Suppression et alignement de linéaire de commerces et d'activités de services à créer aux 3-5-7 rue Danton, 6-8 rue Danton et 9-8 rue Danton à Pantin ;
- Précision de la définition sur les limites séparatives avec l'ajout d'un schéma ;
- Retranscription du jugement du tribunal administratif de Montreuil du 7 octobre 2021 ;
- Modifications de règlement écrit à l'échelle d'Est Ensemble ;

#### 1.6.2. Modifications par ville

Le tableau suivant, intégré au dossier d'enquête, regroupe l'ensemble des modifications classées par ville.

N° demande	N° page Rapport de Présentation	Portée de l'évolution	Précision de l'évolution
3	p. 111	Bagnolet	Changement des coefficients d'emprise au sol des constructions et de nature en ville avec l'utilisation de l'indice S en zone UH à Bagnolet
4	p. 114	Bagnolet	Renforcement de la préservation du tissu urbain actuel en limitant la densification du Secteur Les Coutures
5	p. 115	Bagnolet	Renforcement de la préservation du tissu urbain actuel en limitant la densification du Secteur Les Coutures
7	p. 22	Bagnolet	Renforcement de la protection de l'Espace Paysager Protégé du Clos à Pêche
359	p. 203	Bagnolet	Ajustement de zonage
360	p. 147	Bagnolet	Changement de zonage des parcelles cadastrées section AE n 83 à 87 et n 93 du zonage d'activités économiques UA à zone d'habitat pavillonnaire UH
2	p. 103	Bagnolet (cf n°419)	Définition d'une largeur de voie minimale déterminant la constructibilité des terrains
419	p. 103	Bagnolet les Lilas Pantin	Définition d'une largeur de voie minimale déterminant la constructibilité des terrains
423	p. 196	Bobigny	Suppression d'une disposition particulière
36	p. 204	Bobigny	Suppression du linéaire actif à créer le long de l'avenue Edouard Vaillant
37	p. 116	Bobigny	Modification indice zone pour allée de Bellevue redécoupage de la zone UC vers une zone UR de transition Modification zonage extrémité rue M Bureau
379 - 380	p. 116	Bobigny	Modification indice zone pour allée de Bellevue redécoupage de la zone UC vers une zone UR de transition Modification zonage extrémité rue M Bureau
384	p. 117	Bobigny	Modification zonage secteur rue d'Anjou Carency
385	p. 118	Bobigny	Modification zonage rue Alcide Vellard avenue Paul Vaillant Couturier
33	p. 155	Bobigny	Modification du zonage du quartier des Equerres
47	p. 184	Bobigny	Création d'un emplacement réservé à l'angle des rues Etoile Champignoies sur la commune de Bobigny
A	p. 185	Bobigny	Création d'un emplacement réservé pour l'élargissement de la rue Pablo Picasso, sur la commune de Bobigny
297	p. 77	Bondy	Classement du site de l'IRD en zone UA
74	p. 107	Bondy	Mise en cohérence de l'OAP Canal/Avenue Gallieni avec le règlement, notamment sur les questions d'alignement sur les perpendiculaires de l'avenue Gallieni

285	p. 119	Bondy	Route de Villemomble passer les deux zonages de centralités UC à mixtes UM 68 D 13 et zones pavillonnaires UH 88 E 10
287	p. 120	Bondy	Passer la zone de centralité UC de l'avenue de Rosny en zones mixte (UM 68 D 13
288/283	p. 121	Bondy	Passer en zonage d'habitat pavillonnaire UH (anciennement mixte UM) sur l'avenue Carnot, l'avenue de la République et la cours de la République
289	p. 122	Bondy	Les rues Blanqui/Edouard Vaillant et Barbusse sont en zonage mixte ( également à proximité des zones de grandes résidences ( passer en zonage d'habitat pavillonnaire (
290	p. 123	Bondy	Rues Jules Auffret et rue des Cinq Ormes passer du zonage mixte UM en habitat pavillonnaire UH
291	p. 124	Bondy	Evolution de zonage rue Baudin Passage de la zone de centralité UC en zone d'habitat pavillonnaire UH
292	p. 125	Bondy	Evolution de zonage rue Georges Elie Passage de la centralité UC en mixte UM
293	p. 151	Bondy	Actualisation de la carte de l'OAP Gare de Bondy en fonction de l'évolution des projets
294	p. 126	Bondy	Evolution de zonage sud Gare passe de la zone mixte ( à la zone d'habitat pavillonnaire ( et passage de la zone de centralité ( à la zone de mixité ( et adaptation du périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Gare de Bondy)
59	p. 23	Bondy	Classement de la partie Nord Est du site de l'IRD en zone Uev
70	p. 24	Bondy	Classement du Nord Est du rond point du verger en zone Uev
58	p. 50	Bondy	Site de l'IRD création d'un emplacement réservé pour la création d'une allée centrale publique piétonne d'accès au Parc de Bondy
339	p. 151	Bondy	Actualisation de la carte de l'OAP Gare de Bondy en fonction de l'évolution des projets
286	p. 149	Bondy	Ajustement des périmètres des OAP Pont de Bondy et Canal/Avenue Gallieni
13 199 280	p. 102	Est Ensemble	Mieux encadrer les éléments non compris dans le calcul de la hauteur
136	p. 211	Est Ensemble	Destination et sous destinations
237	p. 212-213	Est Ensemble	Informations relatives aux aléas de retrait gonflement des terrains argileux
372	p. 220	Est Ensemble	Mise à jour des annexes informatives communales en intégrant aux annexes les documents
109	p. 78	Est Ensemble	Précision de la règle de long des linéaires de commerce et d'activité de service
126	p. 79	Est Ensemble	Précision des destinations autorisées ou interdite sur un linéaire commercial

134	p. 221	Est Ensemble	Implantation par rapport aux limites séparatives
135	p. 210	Est Ensemble	Emprise au sol des constructions
141	p. 223	Est Ensemble	Implantation par rapport aux voies
143	p. 222	Est Ensemble	Implantation par rapport aux limites séparatives
223	p. 228	Est Ensemble	Alignements/implantation
422	p. 109	Est Ensemble	Renforcer la protection de certains secteurs pavillonnaires
30	p. 99	Est Ensemble	Précision de la disposition sur le dernier niveau
49	p. 85	Est Ensemble	Précision sur la règle de hauteur pour le retour de constructions à l'angle de deux voies
50	p. 85	Est Ensemble	Précision sur la règle de hauteur pour le retour de constructions à l'angle de deux voies
104	p. 72	Est Ensemble	Assurer la qualité des logements à rez de chaussée
108	p. 55 (RGMT)	Est Ensemble	
110	p. 74	Est Ensemble	Précision concernant les obligations liées au premier plancher de logement
111	p. 72	Est Ensemble	Assurer la qualité des logements à rez de chaussée
139	p. 80	Est Ensemble	Hauteur des rez de chaussée commerciaux
149	p. 227	Est Ensemble	Emprise au sol des constructions indice b 4
150	p. 227	Est Ensemble	Emprise au sol des constructions indice b 4
193	p. 198	Est Ensemble	Correction d'une erreur matérielle
180	p. 69	Est Ensemble	Précision de la définition du logement social
363	p. 201	Est Ensemble	Correction d'une erreur matérielle
103	p. 210 (n°35)	Est Ensemble	Emprise au sol des constructions
53	p. 209	Est Ensemble	Précision de la définition sur les limites séparatives avec l'ajout d'un schéma
151	p. 212	Est Ensemble	Informations relatives aux aléas de retrait gonflement des terrains argileux
152	p. 213	Est Ensemble	Informations relatives aux aléas de retrait gonflement des terrains argileux
240	p. 199	Est Ensemble	Correction d'une erreur matérielle
302 et 305	p. 234	Est Ensemble	Homogénéisation de la légende du plan de zonage
416	p. 229	Est Ensemble	Mise en oeuvre de diverses corrections matérielles améliorant la lisibilité du document
6	p. 62	Est Ensemble	Ajout d'orientations relatives aux conditions de plantation des arbres afin de garantir leur pérennité
32/170	p. 9	Est Ensemble	Compléments de la définition des arbres
342	p. 25	Est Ensemble	Actualisation des îlots de chaleur urbains (
275	p. 13	Est Ensemble	Amélioration des règles portant sur les arbres et leur compensation
102	p. 26	Est Ensemble	Emprise au sol des extensions autorisées
98	p. 67	Est Ensemble	Mise à jour de la carte des réseaux de chaleur

260	p. 64	Est Ensemble	Prise en compte de l'application de la RE 2020 dans les exigences de performance énergétique des constructions
421	p. 66	Est Ensemble	Exclusion des isolations thermiques par l'extérieur en toiture dans la limite de 30 cm pour les constructions existantes du calcul de la hauteur
89	p. 154	Est Ensemble	Modification des limites entre les trois territoires d'entraînement
107 et 263	p. 73	Est Ensemble	Interdire le recours aux places de stationnement mécanisées
B	p. 158	Est Ensemble	Permettre le projet pôle Gare à Noisy le Sec
279	p. 209 (n°53)	Est ensemble	Précision de la définition sur les limites séparatives avec l'ajout d'un schéma
221	p. 89	Est Ensemble ( Pantin)	Construction mitoyenne à un bâtiment remarquable d'intérêt patrimonial ou située dans un ensemble urbain remarquable à caractère patrimonial
1	p. 71	Est Ensemble (Bagnolet)	Affiner la distinction par quartier relative à l'obligation de réaliser des logements sociaux
347	p. 110	Est Ensemble (Le Pré Saint-Gervais)	Revoir la profondeur de la bande principale en indice R
147	p. 224	Est Ensemble (Les Lilas)	Emprise au sol des constructions indice N
148	p. 225	Est Ensemble (Les Lilas)	Emprise au sol des constructions indice N
220	p. 86	Est Ensemble (Pantin)	Construction mitoyenne à un bâtiment remarquable d'intérêt patrimonial ou située dans un ensemble urbain remarquable à caractère patrimonial
242	p. 200	Est Ensemble (Pantin)	Correction d'une erreur matérielle
230	p. 160	Est Ensemble (Pantin)	Ajuster les règles d'emprise au sol en Zones d'Aménagement Concerté ( pour les constructions dont le rez de chaussée est occupé entièrement par la sous destination Artisanat et commerce de détail et/ou de la destination Equipements d'intérêt collectif et services publics
377	p. 81	Le Pré Saint-Gervais	Modification de l'ensemble des linéaires commerciaux
428 - 415	p. 180	Le Pré Saint-Gervais	linéaire où le logement est autorisé à RDC
344	p. 205	Le Pré Saint-Gervais	Harmonisation du repérage patrimonial (bâtiment du 4 rue de Stalingrad)
349 et 355	p. 181	Le Pré Saint-Gervais	Retrait des parcelles C n 90 91 27 rue André Joineau de la zone UA Rectification d'une incohérence dans une zone d'activité économique (
350	p. 180	Le Pré Saint-Gervais	Création d'un secteur à plan masse au 27 rue André Joineau
351	p. 182	Le Pré Saint-Gervais	Création d'un emplacement réservé pour l'aménagement d'une voie piétonne
353	p. 76	Le Pré Saint-Gervais	Précision concernant les activités autorisées en zone UM sur le territoire du Pré Saint Gervais
424	p. 219	Les Lilas	Réduction de la zone UPLI 1
161	p. 232	Les Lilas	Modification du mode de calcul pour la répartition par type de logements par rapport au nombre total de logements locatifs sociaux
162	p. 27	Les Lilas	Emprise au sol des extensions autorisées
423	p. 29	Les Lilas	Création d'un espace paysager protégé dans le Parc Lucie Aubrac

157	p. 169 et p. 171	Les Lilas	Permettre la réalisation du projet Lucie Aubrac
313	p. 206	Montreuil	Correction d'une erreur matérielle concernant les périmètres d'un rayon de 500 mètres autour des gares dans le sud ouest de Montreuil (gares de Vincennes)
324	p. 186	Montreuil	Modification de l'emplacement réservé situé dans la rue Emile Beauvils
390	p. 156	Montreuil	Création d'un Périmètre d'attente de projet d'aménagement global ( aux abords du futur tramway T 1
409	p. 127 à 137	Montreuil	Modification du plan de zonage
278	p. 46	Montreuil	Création d'un espace paysager protégé 118 rue Nungesser
391	p.30	Montreuil	Création d'un espace paysager protégé 11 rue Beaumarchais
392	p. 31	Montreuil	Création d'un espace paysager protégé Halle Dufriche
393	p. 32	Montreuil	Création d'un espace paysager protégé 118 rue du Président Salvador Allende
394	p. 33	Montreuil	Création d'un espace paysager protégé résidentiel au 28 38 rue du Sergent Bobillot
395	p.34	Montreuil	Création d'un espace paysager protégé résidentiel au niveau de la Grande prairie Romain Rolland
396	p. 35	Montreuil	Création d'un espace paysager protégé résidentiel dans l'îlot de la rue de la Beaune
397	p. 36	Montreuil	Création d'un espace paysager protégé résidentiel dans l'îlot formé par la rue Eugène Varlin, la rue Gaston Lauriau et la rue de Vitry
398	p. 37	Montreuil	Création d'un espace paysager protégé résidentiel dans la Cité Jean Moulin Condorcet
399	p. 38	Montreuil	Création d'un espace paysager protégé résidentiel au 230 boulevard de la Boissière
400	p. 39	Montreuil	Création d'un espace paysager protégé résidentiel dans la cité de l'Espoir
401	p.40	Montreuil	Création d'un espace paysager protégé résidentiel au 33 rue Lenain de Tillemont
402	p. 41	Montreuil	Création d'un espace paysager protégé résidentiel au 67 avenue du Colonel Fabien
403	p. 42	Montreuil	Création d'un espace paysager protégé résidentiel au 11 rue des Ruffins
404	p. 43	Montreuil	Création d'un espace paysager protégé résidentiel au 22 28 avenue Jean Moulin
405	p. 44	Montreuil	Création d'un espace paysager protégé résidentiel au 23 25 avenue du Colonel Fabien
406	p. 45	Montreuil	Création d'un espace paysager protégé résidentiel rue Dunant

388	p. 152	Montreuil	Modification de l'OAP « Prolongement ligne 11 » dans le sens d'une meilleure préservation des tissus de faubourg du secteur Boissière-Aristide Briand
407	p. 187	Montreuil	Création d'un emplacement réservé au 238 240 boulevard Théophile Sueur
408	p. 188	Montreuil	Création d'un emplacement réservé au 1 avenue Gabriel Péri
410	p. 94	Montreuil	Création de filets de hauteur dans la rue Jean Lolive et sur la place du Général de Gaulle
411	p. 95	Montreuil	Création de filets de hauteur dans les rues Rochebrune et Mirabeau
412	p. 96	Montreuil	Création d'un filet de hauteur sur les rues Pierre de Montreuil et Monmousseau
191	p. 197	Montreuil	Correction d'une erreur matérielle
361	p.28	Noisy-le-Sec	Modification de l'indice d'implantation en limites séparatives en zone d'activités économiques UA
362	p. 101	Noisy-le-Sec	Reprise des dispositions similaires à celles de la commune des Lilas concernant les cheminées, les antennes et les panneaux solaires
197	p. 98	Noisy-le-Sec	Modifier la hauteur sur l'ensemble des secteurs en zone mixte UM 24 L 16 24 L 13
84	p. 208	Noisy-le-Sec	Complément de la légende de l'OAP Plaine Ouest
198	p. 104	Noisy-le-Sec	Dictionnaire du PLUI définition des voies et emprises publiques
200	p. 138	Noisy-le-Sec	Modification de l'indice d'emprise au sol en zone UH
226	p. 207	Pantin	Suppression du linéaire de commerces et d'activités de services à créer (filet orange continu) sur la rue Danton, en dehors des angles de rue Soit sur les parcelles O9 O 10 O 113 O 114 et O 47 3 5 7 rue Danton et 6 8 rue Danton
227	p.207	Pantin	Alignement du linéaire de commerces et d'activités de services à créer (filet orange continu) présent sur le mail de la Blanchisserie avec le filet de hauteur notamment au droit de la parcelle O 9 8 rue Danton
228	p. 159	Pantin	Ajustement d'un linéaire de commerces et d'activités de services à créer au 48 50 rue Cartier Bresson
246	p. 146	Pantin	Classement du Centre national de la danse (situé au 1 7 rue Victor Hugo, dans la zone réservée aux équipements
229	p. 105	Pantin	Création d'un linéaire imposant l'alignement sur la parcelle H83 – 5 rue Gabrielle Josserand avec le bâtiment présent sur la parcelle H19 – 68 avenue Edouard Vaillant
245	p. 92	Pantin	Ajustement de la règle de gabarit
255	p. 93	Pantin	Limiter le nombre de niveaux sur le quai de l'Aisne à R+ 5 (indices b 3 et b 6
256	p. 93	Pantin	Limiter le nombre de niveaux sur le quai de l'Aisne à R+ 5 (indices b 3 et b 6

375	p. 70	Pantin	Création de l'emplacement réservé pour le logement ELPa18
222	p. 60	Pantin	Augmentation du pourcentage exigible de pleine terre de l'indice P
210	p. 189	Pantin	Suppression de la servitude de localisation SLPa 10 ayant pour objet la création d'un espace vert au bénéfice de la commune de Pantin
211	p. 191	Pantin	Création d'un emplacement réservé et de secteurs de plan masse
203	p. 175	Pantin	Création d'un secteur d'implantation spécifique, d'une bande principale graphique et d'un secteur de hauteur plafond
209	p. 177	Pantin	Création de secteurs de plan masse
212	p. 178	Pantin	Création d'un plan masse au 6 rue Méhul et 7 rue Gambetta
215	p. 190	Pantin	Modification de l'objet de la SLPa 7 (équipement culturel) sur la parcelle R 42 (ajout de la création d'un espace vert), sur la commune de Pantin
232	p. 161	Pantin	Modification du zonage Uei 91 Anr ( au zonage UC 00 Pb 3 ( au sein de la ZAC Ecoquartier
233	p. 162	Pantin	Suppression d'une partie des servitudes de localisation SLpa 3 et SLpa 4 ayant pour objet la création d'un espace vert et d'un équipement scolaire au bénéfice de la commune,
234	p. 139	Pantin	Modification du zonage de la parcelle H 64 40 42 rue Denis Papin pour le passer du zonage Uei 91 Anr ( au zonage UC 00 Pb 3 ( en articulation avec les formes urbaines autorisées le long de la rue Denis Papin
235	p. 279	Pantin	Création d'un plan masse au 28 rue Hoche
238	p 150	Pantin	Modification de zonage au 80 avenue Jean Jaurès afin de permettre une opération mixte prévoyant du logement.
247	p. 55	Pantin	Création d'une OAP « la Folie »
341	p. 174	Pantin	Création d'un linéaire de filet de hauteur maximale autorisée de R+ 7 et 26 mètres
374	p. 163	Pantin	Modification de la volumétrie alternative du plan des volumes alternatifs (Plan 6 9 e), à l'angle des rues Jules Auffret et Kléber
216	p. 59	Pantin - Noisy-Le-Sec	Comptabilisation de superficies comprenant une hauteur de terre végétale de moins dans 30 cm dans le coefficient de biotope par surface (
373	p. 144	Pantin les Lilas	Interdiction de la sous destination hébergement au sein de la zone UE des Lilas et de Pantin
61	p. 49	Parc des Hauteurs	Mise à jour du tracé de la promenade des hauteurs
418	p. 233	Plaine de l'Ourcq	Créer un linéaire spécifique pour identifier le canal de l'Ourcq
86	p. 53	Plaine de l'Ourcq	Création d'emplacements réservés au profit des communes de Bondy et Noisy le Sec, destinés à l'élargissement des berges depuis le bord du canal de l'Ourcq
88	p. 14	Plaine de l'Ourcq	Protéger les alignements d'arbres le long du canal de l'Ourcq

96	p. 54	Plaine de l'Ourcq	Actualisation de l'OAP sectorielle intercommunale Raymond Queneau
92	p. 149	Plaine de l'Ourcq	Ajustement des périmètres des OAP Pont de Bondy et Canal/Avenue Gallieni
93	p. 231	Plaine de l'Ourcq	Actualisation de l'OAP sectorielle intercommunale Pont de Bondy en lien avec la réalisation de la passerelle Romy Schneider
369	p. 83	Romainville	Création des linéaires commerciaux complémentaires côté rue de la République
370	p. 82	Romainville	Évolution des linéaires de mixité fonctionnelle de la Place des Commerces
365	p.106	Romainville	Modifier l'indice d'implantation par rapport à la voie en zone UC
426	p. 202	Romainville	Correction d'une erreur matérielle
271	p. 141	Romainville	Changement des indices d'emprise au sol et de nature en ville en zone d'habitat pavillonnaire UH (indice E à T)
366	p.18	Romainville	Protection de nouveaux alignements d'arbres
266	p. 193	Romainville	Modification de l'emplacement réservé pour voirie du quartier Gagarine (ERRo 1 sur la commune de Romainville)
268	p. 164	Romainville	Modification de règles dans la ZAC de l'Horloge (UPRo 3 en fonction de l'avancée des études)
367	p. 58	Romainville	Création d'un emplacement réservé dans le centre ville (ERRo 11 pour la création d'un jardin public)
368	p. 194	Romainville	Modification d'emplacement réservé existant rue Paul De Kock par un changement de sa destination, sur la commune de Romainville
429	p. 58	Romainville (n°368)	Création d'un emplacement réservé dans le centre ville (ERRo 11 pour la création d'un jardin public)
106	p. 214 à 218	Romainville, Montreuil, Bobigny, Bondy, Noisy-le-Sec	Retranscription du jugement TA sur élaboration PLUi

## 2. CONCLUSIONS MOTIVÉES

Après avoir examiné et analysé notamment toutes les observations du public, l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe IDF), les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et enfin pris en compte les observations et réponses de l'Établissement Public Territorial Est Ensemble dans son mémoire en réponse et son mémoire complémentaire, le commissaire enquêteur en tire les conclusions motivées suivantes.

### 2.1. SUR LE CHOIX DE LA PROCEDURE

Le choix de la procédure est fixé par le Code de l'Urbanisme.

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

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

Dans les autres cas, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification en application des dispositions de l'article L 153-36 lorsque l'établissement public de coopération intercommunale

(EPCI) envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Au sein du projet soumis à enquête et de son évaluation environnementale, le commissaire enquêteur n'a pas constaté d'évolution des orientations du PADD ni de réduction d'espaces boisés classés, de zones agricoles ou de zones naturelles et forestières.

Le projet ne semble pas non plus réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. Les ajustements du dispositif réglementaire sur ces points ont tendance à renforcer les protections existantes dans le PLUi visant à protéger et valoriser les éléments naturels, de paysage et de patrimoine bâti.

### **Conclusion du commissaire enquêteur**

***Le commissaire enquêteur juge la procédure choisie comme conforme aux exigences du code de l'urbanisme et plus particulièrement aux dispositions des articles L 153-31 et L 153-36 de ce code.***

## 2.2. SUR LA CONCERTATION PRÉALABLE

Le maître d'ouvrage ayant fait le choix de soumettre la modification 2 du PLUi à une évaluation environnementale, une concertation préalable s'imposait dans le respect des dispositions de l'article L121-15-1 du code de l'environnement.

Cette concertation s'est déroulée du 9 mai 2022 au 4 juillet 2022 inclus.

Au sein de son mémoire en réponse, l'EPT Est Ensemble indique que les objectifs de la concertation étaient de permettre aux habitants, aux associations locales et à toute autre personne concernée par le projet :

- de prendre connaissance des modifications qu'il est projeté d'apporter au PLUi,
- de donner un avis à un stade précoce de la procédure sur les évolutions envisagées, et le cas échéant de formuler ses observations ou propositions sur les évolutions à venir.

Le public a été informé par un avis indiquant les dates de début et de fin de la concertation, rappelant son objet et précisant les modalités pratiques par :

- voie d'affichage à l'Hôtel de Territoire et dans les services concernés des 9 communes membres ;
- voie dématérialisée sur une page du site internet d'Est Ensemble ;
- voie de publication dans la presse locale, l'édition du Parisien Seine-Saint-Denis, en date du 10 mai 2022 ;
- d'autres supports d'information, notamment à l'échelle des communes comme les journaux municipaux ou les sites internet des villes.

Les personnes intéressées pouvaient communiquer leurs observations :

- sur le registre papier tenu à la disposition du public à l'hôtel de Territoire, Direction de l'Aménagement et des Déplacements (4eme étage), 100 avenue Gaston Roussel 93232 Cedex Romainville ;
- par voie postale à l'adresse suivante : Etablissement Public Territorial Est Ensemble – Direction de l'Aménagement et des Déplacements – Pôle Planification 100 avenue Gaston Roussel, 93 232 Cedex Romainville ;
- par messagerie électronique à l'adresse suivante : [plui@est-ensemble.fr](mailto:plui@est-ensemble.fr).

Une réunion publique s'est également tenue le lundi 27 juin 2022 à 18h30 à l'Hôtel de Territoire au 100 avenue Gaston Roussel à Romainville en présence de vingt-huit (28) personnes. Certaines contributions du public relèvent que la date de cette réunion publique a été modifiée à plusieurs reprises ne permettant pas à certains habitants d'y participer.

Quatorze (14) contributions ont été reçues sur l'adresse mail dédiée et aucune contribution sur le registre papier.

Le bilan de cette concertation a été tiré par la délibération du 27 septembre 2022 et intégré au dossier d'enquête de la modification 2 du PLUi.

#### **Conclusion du commissaire enquêteur**

***Le commissaire enquêteur salue l'organisation d'une concertation préalable ainsi que d'une réunion publique par l'EPT Est Ensemble. Le commissaire enquêteur regrette néanmoins que le dossier soumis au public se limite à une présentation synthétique des grands axes et considère que les informations transmises au public se doivent d'être plus précises et détaillées.***

#### **Recommandation du commissaire enquêteur**

***Le commissaire enquêteur recommande à l'EPT Est Ensemble pour les prochaines procédures d'évolution du PLUi, d'étoffer avec des éléments plus factuels et précis ses dossiers de concertations préalables.***

### 2.3. SUR LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Le dossier d'enquête accompagné d'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, ont été mis à la disposition du public dans les locaux administratifs de l'Établissement Public Territorial Est Ensemble (siège de l'enquête) à Romainville et dans les 9 communes du territoire (lieux d'enquête), pendant toute la durée de l'enquête soit du lundi 20 février 2023 au mercredi 22 mars 2023. Ils étaient consultables aux horaires habituels d'ouverture des services repris au sein de l'arrêté ainsi que l'avis d'enquête.

Les courriers destinés au commissaire enquêteur pouvaient être adressés au siège de l'enquête. Le commissaire enquêteur a assuré un total de 13 permanences dans les locaux administratifs de l'Établissement Public Territorial Est Ensemble, ainsi que dans les 9 communes du territoire. Durant ces permanences, le commissaire enquêteur a rencontré environ cinquante-deux (52) personnes intéressées par la modification n°2 du PLUi d'Est Ensemble.

L'ensemble du dossier a été accessible sur internet sur un site dédié (<http://modification-2-plui-est-ensemble.enquetepublique.net>) et a permis de recueillir les observations en ligne de façon électronique grâce à un registre dématérialisé et une adresse mail dédiée ([modification-2-plui-est-ensemble@enquetepublique.net](mailto:modification-2-plui-est-ensemble@enquetepublique.net)).

Les registres d'enquête papier contiennent vingt-huit (28) observations dont un courrier papier transmis par voie postale.

Le registre dématérialisé contient cent vingt-deux (122) observations.

En complément, il convient de noter la fréquentation du site dédié à l'enquête publique, avec 1543 visiteurs uniques et 5297 téléchargements de documents. Le commissaire enquêteur constate une participation du public sensiblement équivalente à celle constatée lors de l'enquête publique relative à la modification 1 du PLUi.

Aucun incident notable n'est survenu durant l'enquête. Le seul incident à souligner est l'absence des plans de zonage de la ville de Noisy-le-Sec au sein du dossier papier lors de la permanence du samedi 25 février. Cette absence a été sans conséquence réelle pour le bon déroulement de l'enquête publique, car le commissaire enquêteur a pu renseigner le public à l'aide des plans numériques disponibles sur son ordinateur portable personnel. Les plans ont été réintégrés au dossier papier de la ville de Noisy-le-Sec, selon les informations données par l'EPT Est Ensemble, le lundi 27 février.

#### **Conclusion du commissaire enquêteur**

***Le commissaire enquêteur considère le déroulement de l'enquête publique comme satisfaisant. Les contributions du public ont principalement été transmises par voie dématérialisée.***

## 2.4. SUR LA CONFORMITÉ AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME

Toute évolution du PLUi se doit d'être en cohérence avec les autres plan et programmes de rang supérieur.

L'EPT expose au sein de son rapport de présentation (notice) que :

- ❑ La modification n°2 du PLUi d'Est Ensemble s'inscrit dans une recherche de l'atteinte des objectifs définis par les documents supra-communaux que représentent notamment le SDRIF et le SRHH ;
- ❑ Le PLUi d'Est Ensemble s'inscrit ainsi dans un rapport de compatibilité avec les orientations réglementaires définies par le SDRIF approuvé en 2013 ;
- ❑ La modification n°2 permet notamment de traduire le plus qualitativement un certain nombre d'orientations, dont celles relatives à la nature en ville (développement et maillages des espaces ouverts, réservoirs de biodiversité et corridors écologiques...), aux équipements (développement des réseaux de chaleur, services urbains...), aux infrastructures de transports (limitation des fractures urbaines, développement des modes actifs et de la multimodalité...), à l'activité (logistique, maintien du tissu d'activités...) ou encore à l'urbanisme (densification préférentielle en zone urbaine dense, ...).
- ❑ Le PLUi s'inscrit également dans l'objectif prescrit par le SDRIF d'atteindre une augmentation minimale de 15 % de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat à l'horizon 2030, dans les quartiers à densifier à proximité des gares ;
- ❑ 20 176 logements au total, soit 3 363 logements par an ont été construits sur la période 2016-2021, ce qui correspond à un résultat supérieur aux objectifs du PLH (2 800 logements par an) ;
- ❑ Selon le bilan établi par les services de l'Etat, le territoire a rempli à hauteur de 160% les objectifs de construction neuve pour les années 2016-2020 fixés par le SRHH ;
- ❑ 21 420 logements sont prévus pour la période 2022-2027, dont 60% livrés dans les deux prochaines années, soit 3 540 logements « prévus » par an ;
- ❑ Les évolutions proposées visent ainsi un meilleur contrôle de la qualité urbaine de la densification en cours et une affirmation des fonctionnalités urbaines des quartiers dans le respect de l'esprit de la règle édictée par le SDRIF qui prône une approche prioritaire et qualitative de la densification.

Par ailleurs des données précises ont été transmises au commissaire enquêteur quant à l'atteinte des objectifs de construction de logement.

### **Conclusion du commissaire enquêteur**

***Le commissaire enquêteur n'a pas relevé d'incompatibilités avec les autres documents d'urbanisme.***

***Le commissaire enquêteur a bien conscience que certains objectifs et certaines problématiques sont parfois difficilement conciliables. D'un côté, le PADD fixe notamment de nombreux objectifs en matière de protection des espaces verts, et des zones pavillonnaires, tandis que le SDRIF et le SRHH fixent par exemple des objectifs de plusieurs milliers de nouveaux logements à créer par an, ce qui implique une plus grande densification urbaine. Sur la construction de nouveaux logements, l'EPT a démontré que ses objectifs 2020 ont été largement dépassés et que ceux de 2027 seront atteints au regard du nombre de permis de construire déjà délivrés ainsi que de nouveaux projets à venir.***

## 2.5. SUR LE DOSSIER SOUMIS À ENQUÊTE

### 2.5.1. Composition du dossier

La composition précise du dossier d'enquête à l'ouverture de l'enquête a été détaillée plus avant par le commissaire enquêteur dans son rapport.

En résumé, le dossier d'enquête soumis au public se compose :

- ✚ D'un registre papier ;
- ✚ De l'arrêté d'ouverture d'enquête ;
- ✚ De l'avis de l'autorité environnementale ;
- ✚ Des avis des PPA ;
- ✚ D'une notice explicative (rapport de présentation) d'environ 234 pages ;
- ✚ Des documents écrits faisant l'objet de modifications (1250 pages environ) ;
- ✚ Des OAP Sectorielles, thématiques et territoire ;
- ✚ De plans globaux et détaillés avant et après modifications (63 plans).

Ce dossier a été complété en cours d'enquête par le mémoire en réponse à l'avis de l'autorité environnementale, rédigé par l'EPT Est Ensemble et intégré au dossier à la date du 8 mars 2023.

Les avis des PPA reçus en cours d'enquête ont également été intégrés au dossier dématérialisé ainsi qu'aux dossiers papiers.

### **Conclusion du commissaire enquêteur**

***Le commissaire enquêteur considère que le dossier soumis à enquête publique était suffisamment complet et conforme à la législation en vigueur.***

### 2.5.2. Qualité et accessibilité du dossier

Le dossier regroupe un ensemble de documents, règlements et plans qui sont soumis à modification. Ce dossier est de par sa nature, volumineux et technique compte tenu du nombre d'évolutions et de villes concernées.

Plusieurs observations du public ont fait remarquer qu'il était difficile de s'approprier l'ensemble des modifications portées par le projet de modification n°2 du PLUi.

Questionné par le commissaire enquêteur, l'EPT Est Ensemble indique ceci au sein de son mémoire en réponse :

« Dans le cadre de la Modification n°2, plusieurs initiatives ont été prises pour aller dans le sens d'une simplification et d'une territorialisation dans le document et lors de l'enquête publique :

- Mise à disposition lors de l'enquête publique des documents de communication (fascicules) expliquant de manière pédagogique le PLUi et ses principaux documents :
  - La plaquette de présentation du PLUi qui offre une vision synthétique des chiffres clés du territoire, du fonctionnement du PLUi et des pièces qui le composent : Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP), Règlement et Zonage.
  - Le guide d'utilisation qui permet d'appréhender le PLUi et de cibler les règles applicables à chaque terrain et comment elles s'articulent.
- Passage d'une méthode de présentation par ville à une approche thématique dans le Rapport de présentation
- Ajout des plans avant/après et d'éléments graphique permettant de bien comprendre les évolutions inhérentes à la M2 au sein du Rapport de présentation ».

Lors des réunions préparatoires au démarrage de l'enquête, le commissaire enquêteur a demandé à Est Ensemble de rajouter au dossier un tableau de synthèse des modifications par ville afin de faciliter l'appropriation des modifications demandées pour les habitants du territoire. Ce tableau a bien été produit et intégré au dossier d'enquête.

Le commissaire enquêteur a pu apprécier à l'occasion de ses permanences, l'utilité de ce tableau qui aurait gagné à être mieux identifié au sein du dossier.

Par ailleurs afin d'améliorer l'accessibilité du dossier pour les prochaines évolutions des documents d'urbanisme, Est Ensemble indique au sein de son mémoire en réponse :

« La modification n°3 qui devrait se dérouler en 2023 et 2024 sera l'occasion d'aller encore plus loin dans cette ambition de simplification et de lisibilité du document :

- Elaboration d'un tableau de synthèse qui permette de situer les évolutions par communes
- Travail de suppression/ fusion/ diminution des exceptions communales apparaissant dans le Règlement
- Il est également envisagé d'élaborer un document de communication sur la procédure d'évolution (M3) qui sera mis à disposition et diffusé largement lors de l'enquête publique qui regrouperait les raisons de la procédure d'évolution, ainsi qu'un guide de lecture des évolutions pièce par pièce ».

### **Conclusion du commissaire enquêteur**

***Le commissaire enquêteur confirme que le dossier de la modification 2 est technique et volumineux mais admet néanmoins qu'une simplification s'avère difficile dès lors que de nombreuses évolutions sont portées par un projet de modification de PLUi. Il souligne néanmoins la volonté affichée de l'EPT pour améliorer l'accessibilité du dossier.***

***Concernant l'élaboration du tableau de synthèse, le commissaire enquêteur se félicite du choix fait par l'EPT d'intégrer celui-ci à la modification n°3 d'autant que cela répond à une demande de sa part.***

***Le commissaire enquêteur salue également la proposition faite par l'EPT d'élaborer un document de communication sur la procédure d'évolution de la modification n°3 intégrant un guide de lecture des évolutions pièce par pièce et lui recommande donc d'y donner suite.***

***Enfin, concernant le travail de diminution des exceptions communales, ce point fera l'objet d'un traitement plus avant au sein de ces conclusions motivées.***

### 2.5.3. Qualité de la notice

La notice proposée compte 234 pages.

La notice est organisée par thématique selon les 7 axes suivants :

- ❑ Répondre au défi climatique ;
- ❑ Poursuivre la transition énergétique ;
- ❑ Habiter Est Ensemble ;
- ❑ Maintenir le dynamisme économique ;
- ❑ Préserver la cohérence urbaine ;
- ❑ Mettre en œuvre les projets urbains ;
- ❑ Améliorer l'applicabilité du PLUi

La notice est composée d'explications écrites et graphiques.

Les extraits de plans et graphiques, avant et après modification, sont suffisamment lisibles.

Une justification est fournie pour la majorité des demandes, néanmoins la totalité des modifications ne sont pas reprises au sein de la notice.

Lors des échanges préalables à l'enquête publique, Est Ensemble a indiqué au commissaire enquêteur avoir choisi une présentation par axe thématique plutôt que par ville afin de penser l'évolution du PLUi en territoire. Si le commissaire enquêteur soutien l'approche de l'EPT de penser « territoire », il relève tout de même que le public cherche en priorité à connaître les modifications à venir pour sa ville, son quartier, sa rue. Aussi, une présentation complémentaire et synthétique par ville du territoire apparaît comme opportune.

#### **Conclusion du commissaire enquêteur**

***Le commissaire enquêteur juge la notice comme suffisamment lisible d'autant qu'elle a été complétée à sa demande par un tableau synthétique présentant les demandes d'évolution par ville du territoire. Le CE regrette néanmoins que l'ensemble des demandes de modifications ne soient pas reprises au sein de la notice, notamment en ce qui concerne les évolutions du règlement écrit.***

## 2.6. SUR L'INFORMATION DU PUBLIC

### 2.6.1. Respect des obligations légales

L'arrêté d'ouverture d'enquête prévoyait :

- Un affichage de l'avis d'enquête ainsi que de l'arrêté d'ouverture quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, au siège de l'EPT Est Ensemble, en mairies et sur les panneaux administratifs des neuf villes membres de l'EPT.

Des certificats d'affichages ont été transmis par le maître d'ouvrage pour l'EPT Est Ensemble ainsi que pour les neuf villes du territoire. De plus, le commissaire enquêteur a pu constater la présence de l'affichage administratif à l'occasion de ses permanences, à proximité de l'ensemble des mairies, exception faite de celle de Bondy où l'affichage n'a pu être identifié qu'à l'intérieur de l'hôtel de ville, ainsi qu'à proximité du siège de l'EPT Est Ensemble.

- Un avis au public faisant connaître l'ouverture d'enquête publié au sein de deux journaux régionaux diffusés dans la Seine-Saint-Denis, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci.

Le commissaire enquêteur a pu constater la publication effective de l'avis d'enquête au sein des deux journaux régionaux suivants aux dates indiquées :

#### **1<sup>ères</sup> parutions**

- Le Parisien Seine-Saint-Denis du vendredi 3 février 2023 ;
- Les Echos des vendredi 3 et samedi 4 février 2023 ;

#### **2<sup>èmes</sup> parutions**

- Le Parisien Seine-Saint-Denis du lundi 20 février 2023 ;
- Les Echos du mercredi 22 février 2023 ;

- La publication en ligne de l'avis d'enquête sur le site internet de l'EPT Est Ensemble.

Le commissaire enquêteur a pu constater en cours d'enquête, la présence de l'avis d'enquête sur le site internet de l'EPT Est Ensemble.

- La justification des mesures de publicité par la rédaction de certificats d'affichage par l'EPT Est Ensemble ainsi que par les neuf villes membres.

L'ensemble des certificats d'affichages des villes membres ont été transmis au commissaire enquêteur en pièces jointes au mémoire en réponse du maître d'ouvrage, le 24 avril 2023, parfois accompagnés de la liste des points d'affichage au sein des villes. Le certificat d'affichage de l'EPT Est Ensemble a lui été transmis au commissaire enquêteur en date du 03 mai 2023.

### **Conclusion du commissaire enquêteur**

***Le commissaire enquêteur considère que les formalités de publicité légale ont été correctement effectuées sur le territoire d'Est Ensemble et répondent aux exigences imposées par le code de l'environnement.***

#### 2.6.2. Autres publicités

En complément de la publicité légale, les moyens de communication suivants ont également été mis en œuvre par l'EPT Est Ensemble et certaines villes du territoire :

- Publication au sein des journaux municipaux ;
- Publication Facebook ;
- Publication Twitter ;
- Panneaux lumineux.

Des justificatifs ont été transmis et annexés au rapport d'enquête.

### **Conclusion du commissaire enquêteur**

***Le commissaire enquêteur remercie l'EPT Est Ensemble ainsi que les villes membres ayant utilisé de moyens de communication complémentaires non imposés par la réglementation. Ces moyens de communication participent grandement à la bonne information du public. Le commissaire enquêteur regrette néanmoins que l'implication n'ait pas été la même pour toutes les villes.***

***Le commissaire enquêteur aurait par exemple apprécié qu'une visibilité plus importante soit accordée à l'enquête publique au travers d'encarts plus visible au sein des journaux municipaux.***

### **Recommandation du commissaire enquêteur**

***Le commissaire enquêteur recommande à l'EPT Est Ensemble de communiquer de manière systématique au travers des journaux municipaux, sur les enquêtes publiques ayant comme objet un projet d'évolution de son PLUi. Le commissaire enquêteur a en effet pu constater l'effet de ces publications sur l'affluence aux permanences des villes ayant utilisé de ce moyen de communication.***

## 2.7. SUR LA PARTICIPATION DU PUBLIC

Les données chiffrées détaillées sur la participation du public ont été exposées dans le rapport du commissaire enquêteur.

En résumé, la participation du public se décompose comme suit :

- Au registre dématérialisé

Nombre d'observations : 122 ;

Nombre de nouveaux visiteurs (visiteurs uniques) : 1 543 ;

Nombre total de téléchargements des pièces du dossier : 5 297 ;

- Aux 10 registres papiers

Sur ces dix registres papiers, il a pu être constaté que vingt-huit observations ont été inscrites par le public parfois accompagnées de pièces-jointes et qu'un seul courrier y a été annexé.

- Par courrier

Un courrier postal a été transmis au commissaire enquêteur en cours d'enquête.

### **Conclusion du commissaire enquêteur**

***Le commissaire enquêteur ne peut que constater le faible niveau de contribution du public au sein des registres papiers. Le public qui s'est déplacé lors des permanences souhaitait majoritairement s'entretenir avec le commissaire enquêteur sur des problématiques pour lesquelles des observations ont été versées au registre dématérialisé en amont ou en aval de ces entretiens.***

***Le commissaire enquêteur a pu néanmoins constater un niveau de contribution du public bien plus important par le biais du registre dématérialisé (observations, consultations du dossier, téléchargements de documents, ...).***

## **2.8. SUR LA CONSULTATION ET LES AVIS EN RETOUR DES PPA**

Les personnes publiques associées (PPA) mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme ont été consultées dans les délais.

61 PPA ont été notifiées du projet de modification n°2 du PLUi le 10 novembre 2022. Au 22 mars 2023, date de fin de l'enquête publique, 20 avis PPA ont été reçus.

Il ressort de l'analyse des retours, que l'avis global des PPA est favorable à la modification n°2 du PLUi envisagée mais que ces avis sont le plus souvent assortis de nombreuses demandes d'évolutions complémentaires, notamment exprimées par les villes membres d'Est Ensemble.

Les modifications souhaitées sont de diverses natures (corrections d'erreurs matérielles, demandes de dérogation, clarification de règles, modification d'ER, ...). Certaines d'entre elles sont en lien direct avec les sujets de la modification n°2, pour d'autres, il est moins évident d'en tirer la même conclusion.

Par ailleurs et conformément à l'article R 123-3 du code de l'urbanisme, les avis des PPA non formulés dans un délai de trois mois sont réputés favorables.

### **Conclusion du commissaire enquêteur**

***Le commissaire enquêteur considère que les modalités de consultation des PPA répondent aux exigences de la réglementation.***

***Parmi les demandes formulées par les PPA, certaines sont en lien direct avec la modification n°2 tandis que d'autres n'entrent pas dans le champ de l'enquête car ne traitant pas d'un sujet soumis à modification au sein de cette procédure.***

***Le commissaire enquêteur rappelle que seules les demandes qui entrent dans le champ de l'enquête peuvent être intégrées au dossier finalisé et proposées à l'approbation.***

## 2.9. SUR LES ÉVOLUTIONS DEMANDÉES

La majorité des avis du commissaire enquêteur ont été explicités au sein du procès-verbal de synthèse suite à la réception du mémoire en réponse et du mémoire en réponse complémentaire du maître d'ouvrage. Seuls certains points nécessitant un traitement particulier sont repris ci-après.

### 2.9.1. Création d'OAP sectorielles

#### OAP COMMUNALE PARC LUCIE AUBRAC

Au sein du rapport de présentation (notice) cette création est justifiée comme devant permettre d'accompagner le projet de réaménagement aux abords du Parc Lucie Aubrac, situé en centre-ville de la commune des Lilas. Ce projet comprend notamment :

- L'extension du parc Aubrac ;
- Le relogement d'associations ;
- Le relogement d'une crèche parentale ;
- La réalisation d'un habitat mixte ;
- La création d'un café associatif.

La création de cet OAP est adossée à une modification de zonage ainsi qu'à la création d'une nouvelle zone de projet UPLi4. L'EPT indique également que ce projet a vu le jour dans le cadre d'une concertation avec les habitants.

#### **Conclusion du commissaire enquêteur**

***Le commissaire enquêteur considère que la création de l'OAP communal « Parc Lucie Aubrac » concourt à l'atteinte des objectifs du PADD et peut donc être intégrée à la modification n°2.***

#### OAP COMMUNALE LA FOLIE À PANTIN

La création de l'OAP permet un accompagnement du projet de réaménagement sur le secteur de la Folie, pour y conforter sa fonction de polarité de quartier.

Les grands objectifs de la création de cette OAP peuvent être résumés de la manière suivante :

- 1) Faire de la Folie un lieu de destination ;
- 2) Connecter la Folie à la Promenade des hauteurs et au tissu des parcs existants ;
- 3) Tirer profit de la topographie pour inscrire la Folie dans le paysage urbain ;

### **Conclusion du commissaire enquêteur**

***Le commissaire enquêteur considère que la création de cette OAP ne contrevient pas aux objectifs du PADD et peut donc être intégrée à cette modification n°2.***

### **Recommandation**

***Le commissaire enquêteur remarque qu'une OAP intercommunale « La Folie » existe déjà au sein du PLUi. Afin de réduire les risques de confusions pour le public, le commissaire enquêteur recommande à Est Ensemble de repenser le nom donné à cette nouvelle OAP communale « La Folie ».***

#### 2.9.2. Création de PAPAG à Montreuil

Le PAPAG est une servitude d'inconstructibilité temporaire de 5 ans maximum permettant de maîtriser l'évolution d'un territoire et de geler la constructibilité d'un secteur dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement global.

Les PAPAG Mo1 et Mo2 introduits par la monture initiale du PLUi approuvé en 2020 ont été annulés par décision du tribunal administratif de Montreuil en date du 7 octobre 2021. A ce titre, depuis cette date, les propriétaires ne sont plus soumis à des restrictions de constructibilité dans la mesure où les PAPAG ne sont plus opposables. Au sein du dossier d'enquête une erreur matérielle a pourtant été relevée car ces PAPAG apparaissaient toujours au sein des cartes de zonage opposables. Pour autant, la ville de Montreuil a indiqué au commissaire enquêteur lors de la réunion du 14 mars 2023 qu'il s'agissait bien d'une erreur matérielle, confirmée par l'EPT Ensemble au sein de son mémoire en réponse.

Au sein de la procédure de modification n°2, l'EPT Est Ensemble et la ville de Montreuil sollicitent la mise en place de trois nouveaux PAPAG Mo1, Mo2 et Mo3 le long du prolongement du tramway T1.

Le maître d'ouvrage justifie cette demande par son besoin de maîtriser les mutations du secteur soumis à une forte pression foncière en raison de l'arrivée du prolongement du tramway T1, afin d'éviter le développement d'opérations non maîtrisées en particulier au regard du retard lié aux travaux de ce nouveau tramway. Est Ensemble indique également qu'une étude urbaine concertée sur les abords du prolongement du tramway à l'échelle des villes de Noisy-le-Sec, Romainville et Montreuil a été lancée en 2021. Le commissaire enquêteur a pu consulter une partie des conclusions de cette étude urbaine dont une présentation lui a été faite lors de la réunion du 14 mars 2023. Cette étude urbaine entre dans sa phase de finalisation et devrait aboutir à une retranscription au sein de la modification n°3 annoncée pour 2025.

Enfin, l'EPT indique au sein de son mémoire en réponse que ce projet a fait l'objet d'un travail collaboratif avec les habitants avec 10 temps de concertation « habitant » organisés (randos, ateliers, forum), 3 cartes interactives mise à disposition des habitants pour pouvoir déposer des contributions (au total, 505 contributions dont 350 en phase diagnostic et 155 en phase de scénarisation) et une adresse mail ainsi qu'une page internet dédiée ont été créées sur laquelle les comptes-rendus des réunions et supports de présentation sont encore disponibles (<https://www.est-ensemble.fr/etudeT1>).

### **Conclusion du commissaire enquêteur**

***Le commissaire enquêteur comprend le besoin de maîtrise évoqué par la ville et Est Ensemble sur les installations et aménagements urbains le long du tracé du tramway T1. Le périmètre des PAPAG Mo1 et Mo2 semble pourtant aller bien au-delà de l'emprise nécessaire à l'aménagement de l'espace public. Néanmoins, la ville et Est Ensemble se sont engagés au sein du mémoire en réponse ainsi que lors de la réunion de présentation de l'étude urbaine, à effectuer la levée de ces PAPAG au sein de la modification n°3 dans le cadre de la traduction réglementaire du projet en 2025.***

#### 2.9.3. Protection de l'environnement /Création d'espaces verts

Durant l'enquête publique, le commissaire enquêteur a perçu une attente forte des habitants du territoire pour la sauvegarde et la préservation des espaces naturels encore présents sur le territoire ainsi que pour la renaturation de parcelles aujourd'hui artificialisées. Ainsi des sujets particuliers sont ressortis de la participation du public.

#### PRESERVATION DES MURS À PÊCHES DE MONTREUIL

De nombreuses contributions du public traitent de ce sujet sur la ville de Montreuil.

Certains habitants ont fait part de leur inquiétude quant à la préservation de ces sites, notamment en ce qui concerne les terrains agricoles historiques des murs à pêches, présentant un intérêt écologique et patrimonial certain pour le territoire.

D'autres sites ont fait l'objet de plusieurs observations. C'est notamment le cas de la parcelle CK201 située au 58 rue Nungesser et pour laquelle un classement en EPP est sollicité au sein de ce projet de modification. Le commissaire enquêteur note que cette demande de classement entre en contradiction avec un permis de construire accordé il y a peu sur cette même parcelle. Pour autant au sein du mémoire en réponse du maître d'ouvrage, la ville de Montreuil a réaffirmé sa volonté de voir préserver ce site à l'instar des autres murs à pêche de la ville.

### **Recommandation**

***Le commissaire enquêteur recommande à l'EPT Est Ensemble d'édicter une protection pour l'ensemble des murs à pêches n'en bénéficiant pas à ce jour.***

## SUIVI DE LA COMPENSATION DES ARBRES

La compensation des arbres permise dans le cadre des permis de construire accordés est un dispositif visant à soutenir la biodiversité tout en offrant des possibilités de construction. Le commissaire enquêteur relève que ce dispositif est renforcé au sein de la modification n°2, notamment par l'introduction de la notion d'arbre à moyen développement, la prise en compte des essences des arbres replantés ainsi que par l'ajout d'un tableau sur les espaces nécessaires au développement des arbres au sein de l'OAP Environnement.

Néanmoins, afin que ce dispositif soit efficace et atteigne son objectif, le commissaire enquêteur considère que l'EPT Est Ensemble doit à minima se doter d'un outil de suivi performant du développement des arbres replantés en compensation des arbres abattus. Le retour d'expérience au niveau national montre en effet qu'une part non négligeable d'arbres replantés lors de ce type d'opération connaît un développement limité et finit par mourir.

De plus, les arbres replantés venant en compensation d'arbres âgés de plusieurs dizaines voire centaines d'années, il apparaît d'autant plus important de s'assurer que ces arbres atteignent des niveaux de développement permettant de tendre au maximum vers un bilan écologique positive. Des dispositions réglementaires plus contraignantes envers les porteurs de projets pourraient par exemple être étudiées afin qu'un entretien soit assuré par ces derniers durant un certain laps de temps après la finalisation de l'opération.

### **Recommandation**

***Le commissaire enquêteur considère que l'entretien et le suivi du développement des arbres est une priorité afin de permettre d'atteindre les objectifs fixés de préservation de la nature et recommande vivement à l'EPT Est Ensemble de se doter au plus vite d'un dispositif permettant le suivi du développement des arbres plantés dans le cadre de la compensation.***

## CARTOGRAPHIE DES ESPACES VERTS NON PROTÉGÉS

Certaines contributions du public soulignent l'absence d'un outil de suivi efficace des espaces verts sur le territoire. L'autorité environnementale au sein de son avis recommande également de compléter le dispositif par l'introduction d'un indicateur relatif au suivi des espaces non artificialisés

Au sein de son mémoire en réponse, l'EPT Est Ensemble indique que la cartographie des espaces verts existants et non protégés par le PLUi sera ajoutée dans l'état initial de l'environnement.

### **Recommandation**

***Le commissaire enquêteur recommande que la cartographie des espaces verts non protégés soit intégrée au projet final et portée à la connaissance du public et que cette cartographie soit incorporée à l'état initial de l'environnement afin d'être suivie dans le cadre des évolutions futures du PLUi.***

#### 2.9.4. Espaces paysagers protégés

Une vingtaine de nouveaux espaces paysagers protégés sont introduits par la modification n°2, principalement sur la ville de Montreuil. Les contributions reçues sur ce sujet au cours de l'enquête montrent que les habitants sont globalement favorables à la création d'EPP sur les espaces publics mais également sur certaines parcelles privées. Plusieurs demandes d'extensions ont d'ailleurs été versées aux registres d'enquête.

Au sein des contributions du public, une proposition de mise en place d'une liste des EPP avec adresse des parcelles concernées et superficie, à l'image de ce qui est fait pour les emplacements réservés, a été faite. L'EPT Est Ensemble a indiqué, au sein de son mémoire en réponse, que cette liste pourrait être réalisée dans le cadre de la prochaine modification du PLUi.

Le commissaire enquêteur partage l'avis du public sur la mise en place d'une liste des EPP et salue en ce sens la réponse faite par l'EPT de réalisation de ce listing dans le cadre de la modification n°3 à venir.

#### **Observation du commissaire enquêteur**

***Lors des discussions préalables à l'enquête publique, le commissaire enquêteur a demandé à Est Ensemble qu'une communication ciblée (courrier individuel, tract dans les boîtes aux lettres, mail ect.) soit effectuée en direction des propriétaires faisant l'objet de la création d'un EPP, notamment par la ville de Montreuil concernée par la grande majorité de création d'EPP de ce projet. Cette communication ciblée n'a pas été validée par la ville, lui préférant une publication générale dans son journal municipal au sein duquel le commissaire enquêteur a obtenu que soit intégrée, à minima, une cartographie des EPP créés et existants sur la ville. Il est tout de même à souligner la double page réservée à cette publication.***

***Le commissaire enquêteur rappelle que si la mise en place des EPP contribue à la préservation des espaces naturels, elle engendre également des contraintes importantes pour les propriétaires. Le commissaire enquêteur considère donc que la création de tout nouvel EPP doit s'accompagner d'une information préalable individuelle aux propriétaires concernés. En parallèle, un travail fin d'identification des parcelles, de leur composition et des propriétaires est absolument nécessaire.***

#### **Recommandation**

***Le commissaire enquêteur recommande la création et l'intégration au sein du PLUi, d'un document de suivi des EPP à l'image de la pièce « 6.15 Liste des emplacements réservés et des PAPAG » et ceci dès la procédure de modification n°3 à venir.***

***Le commissaire enquêteur recommande également à l'EPT Est Ensemble de transmettre une notification individuelle à chaque propriétaire concerné par la création d'un EPP.***

### 2.9.5. Modification du règlement écrit

Diverses modifications du règlement écrit sont introduites au sein de la modification n°2. Hormis sur les évolutions liées au quartier de la gare de Bondy qui seront évoquées ci-après ainsi qu'au quartier des Quatre-Chemins à Pantin, le public s'est peu exprimé sur ces modifications.

### 2.9.6. Modification de zonage et d'indice

De nombreuses modifications de zonage sont intégrées à la modification n°2. Par ailleurs de nouveaux indices d'emprise au sol sont créés.

De manière globale, ces modifications tendent à l'apaisement de la constructibilité par la réduction globale des droits à construire.

#### VILLE DE ROMAINVILLE

Un nouvel indice d'emprise au sol est instauré pour certaines zones pavillonnaires de Romainville. Ce nouvel indice « T » lui-même créé dans le cadre de la présente procédure de modification vient réduire sensiblement les possibilités de construction sur les parcelles de plus de 250m<sup>2</sup>.

De nombreuses contributions du public, notamment de riverains du quartier Grand Champ concerné par ce changement, ont été versées aux registres d'enquête. Certaines demandes vont dans le sens de la préservation de cette zone pavillonnaire et de la réduction de la constructibilité tandis que d'autres sollicitent un passage en zone UM et une augmentation des droits à construire.

Après analyse des réponses transmises par l'EPT Est Ensemble et la ville de Romainville au sein du mémoire en réponse du maître d'ouvrage, le commissaire enquêteur retient que l'objectif de cette modification est d'entraver la mutation de l'habitat pavillonnaire de ce secteur par le remembrement de plusieurs parcelles permettant l'émergence de projets d'habitats collectifs. Pour autant, l'EPT indique avoir conscience que certaines résidences historiques ou certains secteurs d'activités disposent d'un zonage non cohérent qu'il pourrait être pertinent de faire évoluer dans le cadre de la prochaine procédure d'évolution du PLUi.

#### VILLE DE BONDY

##### Quartier gare de Bondy

Des modifications de zonage interviennent principalement sur le périmètre du quartier de la gare de Bondy (passage de UC à UM et de UM à UH en fonction des secteurs). Ces modifications vont dans le sens d'un apaisement de la constructibilité.

Plusieurs contributions de riverains et de collectifs de riverains ont été versées aux registres d'enquête. Ces contributions sollicitent en majorité que le tissu pavillonnaire de ce quartier, caractérisé par des constructions en pierre meulière et présentant des caractéristiques patrimoniales, soit protégé.

### **Conclusion du commissaire enquêteur**

***Le commissaire enquêteur rappelle ici que des objectifs de densification à proximité des gares ont été fixés par les documents supra communaux et qu'il convient donc de les respecter. Ceci étant dit, l'EPT indique dans son mémoire en réponse être à la recherche d'une certaine cohérence urbaine au sein de ce quartier ayant subi de fortes mutations ces dernières années d'autant plus que les projets d'arrivée de nouveaux transports en commun connaissent d'importants retards.***

#### Institut de recherche et de développement (IRD)

Un changement de zonage du site de l'IRD est intégré au projet de modification 2. L'EPT indique au sein de son mémoire en réponse que « le passage en Zone d'activité (UA) de la parcelle de l'Institut de recherche et de développement (IRD) a été fait pour maintenir la vocation économique, en tout cas d'activités y compris d'intérêt collectif. » L'EPT rajoute par ailleurs que « La ville et Est Ensemble tiennent à protéger la valeur naturelle et écologique de ce site emblématique ».

### **Conclusion du commissaire enquêteur**

***Le commissaire enquêteur se félicite de la volonté affichée par la ville de Bondy et Est Ensemble de préserver le site de l'IRD et de lancer prochainement une étude urbaine afin de pouvoir préciser le devenir du site en lien avec les quartiers du nord de Bondy et du parc du bois de Bondy. Le commissaire enquêteur recommande que les associations et habitants du territoire soient associés.***

## VILLE DE MONTREUIL

La ville de Montreuil est concernée par de nombreuses demandes de modification de zonage et d'indices. De manière générale, les changements demandés tendent à un apaisement de la constructibilité sur la ville.

### **Conclusion du commissaire enquêteur**

***Considérant que les objectifs de construction de logements ont été largement atteint par la ville de Montreuil et que ces modifications de zonage semblent en cohérence avec le tissu urbain, le commissaire enquêteur se prononce de manière favorable pour ces changements de zonage.***

### 2.9.7. Modifications des parcelles C n°90 et 91 de la rue André Joineau au Pré Saint-Gervais

Trois grandes évolutions sont demandées pour les parcelles C n°90 et 91 du 27 rue André Joineau, à savoir :

- La création de l'emplacement réservé ERLe5 pour la création d'une voie piétonne ;
- Le retrait des parcelles du zonage UA pour une intégration en zonage UM ;
- La création d'un secteur à plan masse ;

Ces modifications s'inscrivent dans un projet global visant à créer une voie piétonne transversale ouverte au public entre les rues Baudin et André Joineau et à requalifier des parcelles aujourd'hui imperméabilisées sur l'emprise d'un ancien garage. L'EPT indique que la création de cette nouvelle voie crée une bande de constructibilité principale et qu'aussi, afin de permettre une maîtrise des constructions possibles sur ces parcelles, un secteur à plan de masse est proposé au sein de la modification n°2 du PLUi.

Au sein de son procès-verbal de synthèse, le commissaire enquêteur a questionné l'EPT sur les évolutions proposées et leur adéquation avec le PADD. L'EPT, au sein de son mémoire en réponse, a détaillé les objectifs du PADD avec lesquels le projet semble être en adéquation.

De très nombreuses observations d'habitants du Pré Saint-Gervais et plus particulièrement du quartier concerné ont été versées aux registres d'enquête. Il ressort de l'analyse de ces observations une très forte opposition et une incompréhension des objectifs et surtout de la nécessité de ce projet. Par ailleurs, l'EPT a confirmé qu'aucune concertation n'avait eu lieu avec les riverains. Le commissaire enquêteur rappelle que la concertation n'est pas obligatoire mais regrette fortement que les habitants du territoire n'aient pas été associés à la construction de ce projet.

Par ailleurs, la ville du Pré Saint-Gervais, de par son passé industriel est aujourd'hui fortement imperméabilisée. Le ratio moyen d'espace vert s'y établit aux alentours de 0.5 m<sup>2</sup> par habitant selon les données portées à la connaissance du commissaire enquêteur. L'EPT répond à cela que d'une part la renaturation d'espaces publics serait en cours et que, d'autre part, il existerait des espaces naturels (parcs et jardins de la ville de Pantin et de Paris) à moins de 10 minutes à pied des limites administratives de la commune.

#### **Conclusions du commissaire enquêteur**

***Le commissaire enquêteur, bien qu'ayant pris en compte les arguments avancés par l'EPT Est Ensemble, ne comprend pas pourquoi la création d'une voie piétonne au sein de ce quartier apparaît comme une priorité pour la ville du Pré Saint-Gervais d'autant que cela semble en contradiction avec les nombreuses contributions des habitants de ce quartier. La forte opposition relevée au sein des observations du public, démontre que ce projet d'ampleur à l'échelle de la ville a été décidé sans aucune concertation avec les riverains, ce qui a par ailleurs été confirmé par l'EPT Est Ensemble. Le***

*commissaire enquêteur regrette que cela n'ait pas été le cas car un projet ayant un tel impact au centre-ville devrait, selon le commissaire enquêteur, bénéficier d'échanges conséquents avec les habitants.*

*La ville du Pré Saint-Gervais est aujourd'hui fortement artificialisée. Le projet proposé comprend la création d'espaces naturels notamment par la création d'une nouvelle voie piétonne qui sera végétalisée, la création de jardins privés et la mise en place de toitures végétalisées. Si la création de ces espaces apparaît comme positive au commissaire enquêteur, le manque criant de biodiversité sur la ville devrait pousser la collectivité à une ambition plus grande dans la renaturation des espaces et la désartificialisation des sols. Le commissaire enquêteur estime que la création d'un emplacement réservé pour espace vert serait bien plus adéquate sur ces parcelles et répondrait à l'attente forte des habitants de ce territoire.*

#### 2.9.8. ZAC de l'horloge

L'aménagement de la ZAC de l'horloge est un projet d'importance pour le territoire par l'installation prévue d'activités de recherche et de développement à haute valeur ajoutée.

Sur le site dit « Biocitech », notamment, des demandes d'adaptation du PLUi sont sollicitées par l'opérateur propriétaire du site. Des réponses sont apportées par l'EPT Est Ensemble au sein de son mémoire en réponse et ne seront pas reprises au sein de cette partie.

#### **Conclusions du commissaire enquêteur**

***Le commissaire enquêteur s'est prononcé de manière favorable à la mise en œuvre des évolutions acceptées par Est Ensemble au sein de la modification n°2 dans la mesure où :***

- ***ce projet structurant s'inscrit en adéquation avec le dossier de réalisation de ZAC de l'Horloge ;***
- ***ces demandes entrent dans le champ de la modification n°2 ;***
- ***ces demandes ne portent pas atteinte à l'économie générale de la modification n°2 ;***

#### 2.9.9. Harmonisation des règles d'urbanisme

De nombreuses règles d'exception existent encore au sein du PLUi d'Est Ensemble. D'ailleurs, au sein de la modification n°2 de nouvelles règles particulières sont introduites pour un certain nombre de villes.

S'il est admissible que les singularités des villes soient respectées, le commissaire enquêteur rappelle que l'objectif du législateur par la mise en place de plans d'urbanismes locaux intercommunaux était notamment de permettre de tendre vers une harmonisation des règles d'urbanisme sur un même territoire, ceci afin de renforcer une vision stratégique globale ainsi qu'un développement coordonné.

#### **Recommandation**

**Aussi, le commissaire enquêteur recommande vivement à l'EPT Est Ensemble de tendre dès la modification n°3 du PLUi à une harmonisation des règles d'urbanisme pour les villes membres.**

### 3. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Au regard de mes conclusions motivées et en préalable à mon avis formel, je souhaite attirer l'attention de l'Établissement Public Territorial Est Ensemble sur certains points qui sans en faire des réserves, mériteraient d'être pris en compte dans la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Établissement Public Territorial « Est Ensemble », avant son approbation.

#### **Recommandation 1 sur le dossier de la concertation préalable**

Je recommande à l'EPT Est Ensemble, pour les prochaines procédures d'évolution du PLUi, d'étoffer ses dossiers de concertations soumis au public avec des éléments plus factuels et précis sur les évolutions à venir.

#### **Recommandation 2 sur le dossier soumis à enquête**

- Je recommande à Est Ensemble d'inclure systématiquement au sein de ses dossiers, un document de synthèse des évolutions portées par ville et renvoyant à la notice pour les justifications, à l'image de celui ayant été produit lors de cette enquête publique.
- Je recommande également que soit élaboré, comme proposé par l'EPT, un document de communication pour chaque procédure d'évolution du PLUi ainsi qu'un guide de lecture des évolutions pièce par pièce.
- Enfin, je recommande qu'à l'occasion de la prochaine procédure d'évolution du PLUi, le ratio d'espace vert par habitant et par ville ainsi que son évolution, soit mis à la disposition du public et intégré au dossier d'enquête.

#### **Recommandation 3 sur la publicité autour de l'enquête publique**

Je recommande à l'EPT Est Ensemble de communiquer de manière systématique au travers des journaux municipaux, sur les enquêtes publiques ayant comme objet un projet d'évolution de son PLUi, et de prévoir ce type de communication au sein de ses arrêtés d'ouverture d'enquêtes.

#### **Recommandation 4 sur la participation des habitants**

Je recommande que les associations du territoire qui œuvrent sur le sujet soient intégrées à un processus de co-construction permettant de faire émerger des dispositifs visant à la simplification et à une meilleure appropriation du PLUi par les habitants du territoire.

#### **Recommandation 5 sur la mise en place de secteurs de hauteur plafond**

Afin d'améliorer l'accessibilité et la compréhension des documents d'urbanisme, je recommande que soit listé au sein d'un document unique, l'ensemble des secteurs de hauteur plafond reprenant les

hauteurs maximales autorisées, dans la mesure où ces hauteurs plafond sont des dérogations aux règles existantes au sein des zones concernées.

### **Recommandation 6 sur la prise en compte des nuisances sonores**

Je recommande à l'EPT de renforcer son dispositif ERC par la mise en place de relevés de décibels avant, pendant et après travaux aux abords des sites réservés pour la construction de logements.

### **Recommandation 7 sur la création de l'OAP communale « La Folie »**

Une OAP intercommunale « La Folie » existe déjà au sein du PLUi. Afin de réduire les risques de confusions pour le public, je recommande à Est Ensemble de repenser le nom donné à cette nouvelle OAP communale « La Folie ».

### **Recommandation 8 sur les murs à pêches de Montreuil**

Le commissaire enquêteur recommande à l'EPT Est Ensemble d'édicter une protection pour l'ensemble des murs à pêche de Montreuil n'en bénéficiant pas à ce jour.

### **Recommandation 9 sur la protection des espaces naturels**

Je recommande que la cartographie des espaces verts non protégés soit intégrée au projet final et portée à la connaissance du public et que cette cartographie soit incorporée à l'état initial de l'environnement comme indicateur de suivi dans le cadre des évolutions futures du PLUi.

### **Recommandation 10 sur la compensation des arbres**

Je considère que l'entretien et le suivi du développement des arbres est une priorité afin de permettre d'atteindre les objectifs fixés de préservation de la nature et recommande vivement à l'EPT Est Ensemble de se doter au plus vite d'un dispositif permettant le suivi du développement des arbres plantés dans le cadre de la compensation.

### **Recommandation 11 sur la création d'espaces paysagers protégés**

Je recommande la création et l'intégration au sein du PLUi, d'un document de suivi des EPP à l'image de la pièce « 6.15 Liste des emplacements réservés et des PAPAG » et ceci dès la procédure de modification n°3 à venir.

Je recommande également à l'EPT Est Ensemble de transmettre une notification individuelle à chaque propriétaire concerné par la création d'un EPP.

### **Recommandation 12 sur l'harmonisation des règles d'urbanisme**

Je recommande vivement à l'EPT Est Ensemble de tendre, dès la modification n°3 du PLUi, vers une harmonisation des règles d'urbanisme sur le territoire par une réduction significative des dispositions spécifiques des villes membres.

**Avis du commissaire enquêteur**

En conclusion, j'émet un **avis FAVORABLE** à la demande formulée par l'Établissement Public Territorial Est Ensemble en vue de modifier son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (modification n°2), assorti des quatre (4) réserves suivantes.

(NB : Si les réserves ne sont pas levées par Est Ensemble, l'avis est réputé défavorable).

**Réserve n°1 : Sur le dossier d'enquête**

Est Ensemble doit intégrer au dossier final avant sa mise à l'approbation, les documents complémentaires repris au sein du procès-verbal de synthèse et sur lesquels le commissaire enquêteur a formulé un avis, et effectuer la rectification des erreurs matérielles relevées et confirmées dans le cadre du mémoire en réponse et du mémoire en réponse complémentaire.

**Réserve n°2 : sur les modifications de la rue André Joineau au Pré Saint-Gervais**

Le projet proposé sur les parcelles C 90 et 91 doit être revu en concertation avec les habitants du territoire. De ce fait :

- L'emplacement réservé ERLe5 doit être supprimé du règlement graphique ainsi que de la liste des emplacements réservés ;
- La modification de zonage doit être annulée ;
- Le secteur à plan masse doit être supprimé du règlement graphique.

**Réserve n°3 : sur la modification de la destination de l'ERRo9**

Le commissaire enquêteur se positionne défavorablement vis-à-vis de cette demande de changement de destination de l'ERRo9, dans la mesure où aucun autre emplacement n'a encore été arrêté et communiqué au public. Le commissaire enquêteur demande donc à ce que ce changement de destination soit reporté et proposé au sein de la modification n°3, en aval de la réunion publique présentant les évolutions de la ZAC de l'Horloge annoncée par l'EPT.

**Réserve n°4 : sur les avis des PPA**

Seules les demandes des PPA en lien direct avec la modification n°2 et qui entrent dans le champ de l'enquête, sur lesquelles le commissaire enquêteur s'est positionné au sein du procès-verbal de synthèse, doivent être intégrées au dossier finalisé et proposées à l'approbation.

Fait à Villepinte, le 05 mai 2023

Le commissaire enquêteur



M. Mériil DECIMUS