

A) Rapport d'enquête publique

1-Généralités

1.1 Objet de l'enquête

La 1^{ère} modification du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Bobigny a été décidée dans le cadre de la compétence transférée à l'Etablissement public territorial (EPT) Est Ensemble dans le domaine de la gestion du Plan local d'urbanisme de Bobigny.

L'enquête publique préalable à la 1^{ère} modification du PLU de Bobigny a pour objet de :

- mettre en place un ajustement du dispositif réglementaire en zone UD pour une meilleure préservation de l'identité des quartiers pavillonnaires de la commune ;
- modifier le périmètre de zonage sur certains secteurs pour garantir une cohérence et une transition entre les formes urbaines ;
- d'ajuster l'écriture réglementaire ;
- mettre en compatibilité et à jour le document d'urbanisme.

1.2 Cadre juridique

Cette modification est conforme au code de l'urbanisme et notamment de ses articles L.153-31 à 153-48, R 153-20 et R. 153-21.

Elle fait suite à la délibération du Conseil de territoire de l'EPT Est Ensemble en date du 26 septembre 2016 approuvant le Plan local d'urbanisme de la commune de Bobigny.

La modification n°1 du PLU de Bobigny a été prescrite par arrêté n° 2019-408 du Président de l'EPT "Est Ensemble" en date du 19 mars 2019.

Pour mener à bien cette enquête publique, monsieur Francis Polizzi, Premier vice-président du Tribunal administratif de Montreuil, par décision n° E19000013/93 du 26 avril 2019, a nommé monsieur Michel Gauthier en qualité de commissaire enquêteur.

Par ailleurs, depuis la création de la métropole du Grand Paris, la compétence relative à l'élaboration et à la gestion des PLU ont été confiées aux EPT couvrant le territoire de la Métropole. En ce qui concerne le PLU de Bobigny c'est l'EPT Est Ensemble qui en a la charge.

Un arrêté n°2019-654 du 15 mai 2019 le Président de l'EPT Est Ensemble a prescrit l'ouverture d'une enquête publique et les termes de son organisation portant sur la 1^{ère} modification du PLU de la commune de Bobigny, membre de l'Etablissement public territorial.

1.3 Le contexte et les principaux textes de référence

1.3.1 Le contexte

a) Sociologie et habitat.

La population de Bobigny a dépassé les 50 000 habitants en 2016.

Le Plan Local de l'Habitat intercommunal fixé par Est-Ensemble doit apporter une offre supplémentaire de logements permettant de porter la population à 54300 habitants en 2020 et 57500 habitants en 2025.

La population actuelle est jeune et présente une dynamique démographique qui s'affirme peu du fait de phénomènes migratoires depuis Paris qui ne compensent pas les départs vers la grande couronne.

Certains quartiers connaissent une plus forte croissance : c'est le cas du centre-ville et du tissu pavillonnaire du quartier Edouard Vaillant.

La population présente des revenus modestes et le parc de logements présente une part importante de logements sociaux (60% des logements) et peu de locatif privé.

Le territoire compte également un tissu pavillonnaire hétéroclite du point de sa qualité qui représente, dans certains espaces, des caractéristiques patrimoniales intéressantes et d'autres, parfois des problématiques de précarité du bâti, énergétique.

En matière d'aménagement, la commune vise à mettre en place une diversification des typologies de logement à travers la requalification dans le diffus, les programmes de renouvellement urbain et les projets d'ensemble d'aménagement comme ceux prévus en cœur de ville ou sur la Zone d'aménagement concertée (ZAC) "Eco cité-canal de l'Ourcq".

b) Transports et déplacements

Le territoire communal est largement connecté à son environnement avec la présence de l'A3 et de l'A86 à proximité immédiate. Il constitue grâce à ces connexions aux grands axes routiers une porte d'entrée sur la métropole et sur la Seine-Saint-Denis. Il est également raccroché à Paris via un accès direct par le métro ligne 5.

Les programmes des projets de transports en commun structurants du Grand Paris Express et du Train tram express nord vont améliorer massivement l'accessibilité de la ville avec l'implantation de 3 nouvelles gares, le renforcement du pôle transports en centre-ville et la création d'un transport en commun en site propre sur la rue de Paris (ex RN3).

La bonne intégration des gares dans la ville est pour le futur un enjeu essentiel d'aménagement tant pour le développement de la nouvelle offre de transports que pour la qualification du tissu urbain.

c) Emploi et économie

Le taux d'emploi est important sur la commune. Il s'explique du fait du poids des emplois publics lié au statut de ville préfecture et de son tissu industriel. Cette situation bien qu'avantageuse, présente un déséquilibre entre les différentes catégories socio-professionnelles avec une part importante d'emplois administratifs qualifiés entraînant des migrations pendulaires marquées. Cette forte présence de l'économie publique augmente régulièrement depuis 1990 et fragilise la situation économique globale de la ville.

Ainsi, seulement 23% des actifs travaillent sur la ville alors que 14000 actifs sur 18000 ont une activité à l'extérieur.

La requalification des zones d'activité (comme celle des Vignes) et le projet mixte développé dans le cadre de la ZAC Ecocit2 est un levier pour encourager le développement de l'emploi.

1.3.2 Les principaux textes supra-communaux

Le projet de modification du PLU de Bobigny tient compte de Plan local de l'habitat intercommunal (PLHI) adopté par l'EPT Est Ensemble.

Cette 1^{ère} modification reste conforme au contenu du PLU de Bobigny existant adopté par délibération du Conseil de territoire de l'EPT Est Ensemble le 26 septembre 2016. Plus globalement, cette 1^{ère} modification notamment aux différents textes supra-communaux tels que le SDRIF, la loi ALUR.

Il convient de souligner que les modifications proposées n'ont pas pour conséquence :

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

2- Présentation des modifications apportées au PLU de Bobigny.

2.1 Ajustement du dispositif réglementaire en zone UD pour une meilleure préservation de l'identité des quartiers pavillonnaires.

La 1^{ère} modification du PLU vise en premier lieu à conforter l'axe 3 du PADD du PLU intitulé "Bobigny ville à vivre" qui propose en particulier : "de maintenir les tissus pavillonnaires de qualité constituant un ensemble homogène tout en adaptant le bâti à différents objectifs déclinés dans le règlement de la zone UD dédiée aux zones pavillonnaires."

Après deux années de pratique du présent PLU on constate que le règlement de la zone UD ne permet de garantir ni un habitat individuel ni le maintien de jardins dans le pavillonnaire. En effet, la hauteur des constructions à R+2+attique ou comble et la constructibilité

autorisée sur une bande de 25 mètres par rapport à la rue (emprise publique) permettent la réalisation de constructions neuves ou d'extension totalisant jusqu'à une dizaine de logements. Les places de stationnement adéquates sont positionnées alors sur les jardins, entraînant en grande partie leur imperméabilisation.

En conséquence, afin de répondre aux objectifs du PADD, il est proposé plusieurs modifications au règlement de la zone UD, à savoir :

Modification de l'article UD6 :

L'article UD6 porte sur l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies.

Il est proposé d'ajouter deux conditions à l'extension des conditions existantes avant l'approbation du présent PLU :

-à condition que soit respecté l'alignement et que les extensions éventuelles respectent une distance minimum par rapport aux voies au moins égale à celle de la construction existante,

-à condition que l'extension soit nécessaire pour améliorer l'habitat insalubre, qu'aucune autre solution ne soit possible et que l'extension ne conduise pas à la création d'un logement supplémentaire.

Modification de l'article UD7 :

L'article UD7 porte sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Afin de renforcer le caractère individuel de l'habitat il est proposé d'ajouter 2 conditions aux extensions des constructions existantes avant l'approbation du PLU :

-l'extension est nécessaire pour améliorer un habitat insalubre, aucune autre solution n'étant possible et l'extension ne conduit pas à la création de logements supplémentaires ;

-la transformation d'annexes (abris de jardin, garage, etc.) en habitation n'est pas autorisée.

Il est également proposé d'ajouter un sous article intitulé "7.2.1 constructions de fond de parcelle" précisant :

-En limite de fond de parcelle, seules seront autorisées les constructions annexes.

Modification de l'article UD8

L'article UD8 porte sur l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété. Afin de renforcer le caractère individuel des constructions il est proposé d'ajouter une précision :

-Toute construction indépendante du volume principal, soumise à permis de construire ou à une déclaration de travaux (les garages, les abris de jardin, les serres bâties, les locaux abritant des installations techniques des piscines, les ateliers ou locaux professionnels admis

par l'article 2 et sous réserve qu'ils répondent à l'ensemble des articles de la zone..) est considéré comme une construction annexe.

Modification de l'article UD10

L'article UD10 porte sur la hauteur maximale des constructions. Concernant l'extension des constructions existantes et avant l'approbation du PLU, il est proposé de baisser la hauteur maximale autorisée.

Actuellement, dans une bande de 25 mètres à partir de l'alignement (actuel ou futur) la hauteur des constructions est limitée à 9 mètres à l'égout du toit et 11,50 mètres au faitage ou à l'acrotère et ne peut excéder 3 niveaux composés de R+2+comble ou attique. Il est proposé :

-de limiter la hauteur à 8,50 mètres à l'égout du toit et 11 mètres au faitage ou à l'acrotère, et de limiter les niveaux à R+1+comble ou attique.

-La hauteur des constructions annexes est limitée à 1 niveau et à 3,50 mètres sous réserve du respect de l'article 7.

Dans le sous-article 10.2.1 dispositions particulières, il est indiqué que la surélévation des constructions existantes avant l'approbation du PLU ne répondant pas aux dispositions générales n'est possible que sous réserve qu'elle ne dépasse pas le plus haut point du bâtiment existant (10.2.5) IL est proposé d'ajouter :

-et sous réserve qu'elle n'aboutisse pas à la création de logements supplémentaires.

Modification de l'article UD11

L'article UD11 porte sur l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords. Afin de préserver les caractéristiques de l'habitat pavillonnaire il est proposé de n'autoriser les toitures terrasses qu'à condition :

-qu'elles ne représentent pas plus de 40% de l'emprise au sol de la construction, le reste de la toiture devant être composée d'un ou plusieurs éléments dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.

Modification de l'article UD12

L'article UD12 porte sur les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement. Afin de faciliter la localisation des besoins en stationnement, sur une parcelle privée, il est proposé d'apporter des précisions sur la nature des aires de retournement :

-les dimensions des zones de manœuvre ou aires de retournement dépendent du nombre de places de stationnement ;

-les zones de manœuvre ou aires de retournement doivent permettre le retournement du ou des véhicules de manière à permettre le retournement du ou des véhicules de manière à permettre un accès et une sortie en marche avant.

Modification de l'article UD13

L'article UD13 porte sur les espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations. Dans les dispositions générales (article 13.1) il est précisé d'apporter une contrainte sur la surface de pleine terre qui passerait de 40% à 30% et de préciser que "l'evergreen" n'est pas considéré comme de la pleine terre. La rédaction de la mesure proposée est la suivante :

-Au moins 30% de la superficie de l'unité foncière doivent être en pleine terre. Les dalles ou pavés engazonnés ne sont pas considérés comme de la pleine terre.

2.2 Modification de périmètres du zonage pour garantir une cohérence et une transition entre les formes urbaines.

2.2.1 Reclassement en zone UBa des secteurs UBc délimités par les voies Stalingrad-Bonne Nouvelle-Maurice Bureau-Bellevue.

Justification : Cette modification a pour objectif de constituer un front urbain alors que la zone UBc est composée de collectifs avec espaces libres ayant pour vocation à être conservés et valorisés. Depuis l'approbation du PLU, les abords de la rue de Stalingrad ont commencé leur transformation en "front urbain" qu'il convient de compléter sur le secteur des rues susnommées.

2.2.2 Reclassement en zone UBa des secteurs UBb délimités par les voies Paul Vaillant Couturier entre Estienne d'Orves et Auguste Delaune.

Justification : Cette proposition de reclassement en zone UBA de deux secteurs UBb dans les voies susnommées pour compléter le front urbain déjà constitué de part et d'autre de la rue Julie-Victoire Daubié en portant de construire jusqu'à 7 niveaux au lieu de 5 actuellement.

2.2.3 Reclassement en zone UBa du secteur UCa situé entre l'avenue Aragon, rive Ouest, entre la place Normandie-Niemen et la rue Danielle Casanova.

Justification : Le secteur qu'il est proposé de modifier (UCa vers UBa) est composé de petits collectifs à hauteur limitée permettant la constitution d'un front urbain au bord des grands axes. En effet, ce secteur est au contact d'immeubles de grande hauteur situés à Drancy à proximité immédiate de la zone UBa correspondant mieux aux enjeux de formation d'un front urbain et d'une entrée de ville.

2.2.4 Reclassement en zone UCb de parcelles situées en zone UD aux abords du rond-point Pierre Sépard et de l'avenue Paul Vaillant Couturier et de la rue Suzanne.

Justification : Sur ce secteur, il est proposé un reclassement en zone UCb ce qui permet, aux abords du rond-point et de l'entrée de ville, une certaine densité sans heurter le secteur pavillonnaire voisin et ainsi assurer une transition entre les formes urbaines, comme indiqué dans le PADD.

2.3 Ajustement de l'écriture règlementaire.

A l'épreuve de la gestion des autorisations d'urbanisme il apparaît que certains termes de la réglementation gagneraient à être précisés.

Ainsi, Zone UEa article 6 du règlement, au sous-article 6.1 il est proposé : "Les construction nouvelles peuvent être implantées à l'alignement des voies publiques (actuelles ou futures) ou en recul. "

Il est envisagé la même modification au sous-article 6.1 de la zone UBa.

2.4 mise en compatibilité et mise à jour de document d'urbanisme.

Lors de l'approbation du PLU en septembre 2016, la ligne 15 du métro du réseau de transport de Grand Paris n'avait pas fait l'objet d'une DUP. Depuis l'arrêté a été pris ainsi qu'un arrêté inter-préfectoral qu'il convient d'intégrer aux annexes portant sur des servitudes d'utilité publique du PLU

2.5 Modification des périmètres communaux de la taxe d'aménagement majorée suite à la décision du Conseil municipal du 20 septembre 2018.

Il s'agit en l'occurrence de prendre acte de la suppression de certains périmètres concernant la taxe d'aménagement majorée pour en instaurer de nouveaux qui figurent dans les annexes du PLU à titre indicatif.

3-Modalités d'organisation et déroulement de l'enquête

3.1 Modalités d'organisation de l'enquête

3.1.1 Désignation du commissaire enquêteur

Par décision n° E 19000013/93, monsieur Francis Polizzi Premier vice-président du tribunal administratif de Montreuil, a désigné monsieur Michel Gauthier en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique ayant pour objet la 1^{ère} modification du PLU de la commune de Bobigny (93000).

3.1.2 Délibération du Conseil communautaire "Est-Ensemble"

C'est par arrêté n°2019-408 du 19 mars 2019 que le Conseil communautaire d'Est Ensemble a prescrit la procédure de la 1^{ère} modification du PLU de Bobigny.

3.1.3 Arrêté du Président de l'Établissement territorial Est Ensemble

Par arrêté n° 2019-654 du 15 mai 2019, le président de l'Établissement public territorial Est Ensemble a prescrit l'ouverture de l'enquête publique portant sur la 1^{ère} modification du PLU de la commune de Bobigny.

Cette modification a pour objet :

- l'ajustement de l'écriture des articles 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13 du règlement de la zone UD afin d'affirmer la vocation d'habitat individuel de type pavillonnaire identifiée dans la PLU ;
- le reclassement en zone UBa de secteurs situés en zones UBc, UBb, UCa ;
- le reclassement en zone UCb de parcelles situées en zone UD ;
- L'ajustement de l'écriture de l'article 6 du règlement ;
- La mise à jour des annexes du PLU pour intégrer la modification de la DUP de la ligne 15 Est du métro Grand Paris Express et pour annexer les périmètres de la taxe d'aménagement majorée.

Cet arrêté précise les modalités de l'enquête publique dont les principales, en conformité avec la loi stipulent :

- L'enquête publique concernant la 1^{ère} modification du PLU de Bobigny se déroulera du 3 juin 2019 au 4 juillet 2019, soit pendant une durée de 32 jours consécutifs.
- Un avis sera publié au moins 15 jours avant le début de l'enquête et rappelé dans les 8 premiers jours de celle-ci dans deux journaux régionaux ou locaux.
- Cet avis sera également affiché quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci au siège du territoire d'Est Ensemble, à la mairie de Bobigny et sur tous les panneaux administratifs de la commune.
- Le dossier d'enquête publique et le registre d'enquête sur lequel le public peut consigner ses observations seront tenus à disposition pendant toute la durée de l'enquête à la mairie annexe de Bobigny, 9-19 rue du Chemin vert.
- Le public pourra adresser par écrit ses observations au commissaire enquêteur à l'hôtel de ville de Bobigny 31 avenue du Président Allende.
- Les pièces du dossier pourront également être consultées en ligne aux adresses www.bobigny.fr et www.est.ensemble.fr et sur un poste informatique mis à disposition à l'hôtel de ville de Bobigny.
- Les observations et propositions peuvent aussi être adressées au commissaire enquêteur par voie électronique à l'adresse suivante : www.bobigny.fr

Enquête publique n° E19000013/93

- Les permanences se tiendront à l'hôtel de ville de Bobigny aux jours et heures indiquées ci-dessous :
 - le lundi 3 juin 2019 de 9 heures à 12 heures ;
 - le mardi 12 juin 2019 de 14 heures à 17 heures ;
 - le samedi 12 juin 2019 de 9 heures à 12 heures ;
 - le Vendredi 5 juillet 2019 de 14 heures à 17 heures.

- Le commissaire enquêteur disposera d'un délai de 30 jours à compter de la date de clôture de l'enquête pour remettre son rapport.

3.2 Déroulement de l'enquête publique

3.2.1 Composition du dossier d'enquête

3.2.1.1 Pièces administratives

01-Arrêté n° 2019-408 du Président de l'EPT portant prescription de la modification n°1 du PLU de Bobigny

02-Arrêté n°2019-654 portant prescription d'ouverture de l'enquête publique portant sur le dossier de modification du PLU sur le dossier de modification N°1 du PLU de la commune de Bobigny

3.2.1.2 Ensemble des autres pièces constituant le dossier d'enquête

01-Règlement

02-Règlement modifié

03 Plan zonage

04 Plan zonage modifié

05 Arrêté inter-préfectoral n°2018-1438 du 20 juin 2018 portant modification de la DUP relative aux travaux nécessaires à la réalisation de Ligne 15 du réseau de transport public du Grand Paris et portant mise en compatibilité du PLU de Bobigny.

06 Délibération du Conseil municipal de Bobigny supprimant les secteurs existants et instituant le taux maximum de 20% de la taxe d'aménagement dans de nouveaux secteurs identifiés et délimités dans des annexes.

3.2.2 Publicité de l'enquête et participation du public.

A) Conformément à l'article 123-9 du code de l'environnement, j'ai informé, par courrier en date du 11 juin 2019, monsieur le Président de l'EPT Est Ensemble de ma décision en tant que commissaire enquêteur de prolonger jusqu'au 5 juillet 2019, soit de 24 heures, la durée de l'enquête publique portant sur la 1^{ère} modification du PLU de Bobigny.

Cette décision est motivée par le fait que l'arrêté n°2019-654 du 15 mai 2019, portant sur l'ouverture de cette procédure, était entaché d'une erreur matériel annonçant la clôture de l'enquête pour le 4 juillet 2019 alors qu'une permanence était annoncée pour le 5 juillet de 14 heures à 17 heures. Soit le lendemain de la fin annoncée de l'enquête.

Cette anomalie a été portée sur tous les supports d'information de publicité concernant l'enquête

J'ai demandé à monsieur le Président de l'EPT est Ensemble de bien vouloir mettre en place un "avis de prolongation d'enquête portant sur la 1^{ère} modification du PLU de Bobigny" évoquant les motifs de sa mise en place.

J'ai pu constater que cet avis de prolongation a fait l'objet d'un affichage en mairie, sur l'ensemble des panneaux d'affichage de la commune et a été intégré sur les sites internet de la commune de Bobigny et de l'EPT Est-Ensemble.

Monsieur Francis Polizzi, Premier Vice-président du Tribunal administratif de Montreuil, a été informé, par courrier du 11 juin 2019, de ma décision et de son motif.

B) Eléments de Publicité

L'avis d'enquête de l'Etablissement public territorial Est Ensemble a fait l'objet d'un affichage à compter du 17 mai 2019 Jusqu'au 5 juillet inclus à la mairie de Bobigny et sur les 20 panneaux implantés en bordure des voies de la commune et au siège de l'EPT Est Ensemble à Romainville.

L'avis d'enquête a fait l'objet a fait l'objet d'une publication sur les sites internet de la ville de Bobigny et d'Est Ensemble durant la période susvisée.

Ces affichages ont intégré la prolongation de l'enquête jusqu'au 5 juillet 2019.

L'avis a également fait l'objet d'une parution dans des journaux d'annonces légales : une première fois dans le journal "Aujourd'hui-Le Parisien" du 16 mai 2019 et le journal " les Echos d'Ile-de-France" du 17 mai 2019 et une seconde fois dans "les Echos d'Ile-de-France" du 7 juin 2019 et "Aujourd'hui-Le Parisien" du 8 juin 2019.

Ces informations sont reprises dans les certificats d'affichage et de parution annexés à ce rapport

C) Participation du public

Malgré l'information déployée, aucune participation du public n'a été enregistrée pendant toute la durée de l'enquête, soit en utilisant le registre d'enquête ou le site électronique www.bobigny.fr, soit en adressant un courrier au commissaire enquêteur.

Seul un architecte est passé, à titre professionnel, pensant pouvoir consulter le projet de PLUI et la place faite aux zones destinées aux entreprises. Je l'ai informé que le projet de PLUI devrait être soumis à enquête publique avant la fin de l'année. Il a pris bonne note de cette perspective.

3.2.3 Entretiens avec les représentants de l'autorité organisatrice de la modification du PLU

Des échanges ont eu lieu, par échanges téléphoniques et courriels, pendant toute la durée de l'enquête, avec monsieur Roberto Peli, responsable du service urbanisme de Bobigny, représentant l'EPT Est Ensemble.

Ces relations de travail ont permis de mettre en place et d'assurer le suivi dans de bonnes conditions l'enquête publique portant sur la 1^{ère} modification du PLU de Bobigny.

- **Réunion de travail préparatoire du 21 mai 2019.**

Une rencontre a été organisée le mardi 21 mai 2019 à laquelle participait monsieur Augusto Peli chargé de l'organisation de l'enquête pour l'EPT Est Ensemble.

A cette occasion, comme commissaire enquêteur, j'ai pu m'entretenir sur le contenu, la composition du dossier, ainsi que de la mise en place de l'enquête publique.

J'ai pu également constater les mesures envisagées pour accueillir le public, notamment lors de la tenue des permanences. Les conditions prévues se sont avérées être de bonne qualité grâce à la mise à disposition d'un bureau confortable permettant d'assurer la confidentialité nécessaire ainsi que l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Lors de cette réunion j'ai pu prendre connaissance du dossier, puis procéder à l'émargement et à la cotation des pièces le constituant.

- **Réunion du 9 juillet 2019 pour la remise du PV de synthèse des remarques.**

J'ai remis et commenté mon PV de synthèse lors d'une entrevue avec madame Eisenbarth, directrice de l'urbanisme de la ville de Bobigny, représentante de l'EPT Est-Ensemble.

J'ai pu à cette occasion l'informer de la non-participation du public à l'enquête. Cet état de fait mérite une analyse particulière qui est abordée dans mes conclusions.

3.2.4 Visite sur le terrain.

En tant que commissaire enquêteur j'ai pu me rendre sur le terrain le jeudi 23 mai 2019 après-midi.

A cette occasion j'ai pu constater l'importance des zones pavillonnaire, comme forme de bâti historique de Bobigny, composées de différents types de maisons formant un tissu urbain qui a évolué de façon inégale au fil du temps et des générations de propriétaires.

Ce que j'ai observé justifie la nécessité de mettre en place une meilleure préservation de ces quartiers représentatifs d'une forme d'habitat marquante dans l'histoire et le paysage de la banlieue.

De même, je me suis rendu sur les sites où sont prévues des modifications de périmètre de zonage pour garantir une cohérence et une transition entre les formes urbaines. C'est le cas des abords de la rue de Stalingrad et de part et d'autre de la rue Julie-Victoire Daubié pour renforcer les fronts urbains sur ces deux sites.

De même je suis allé sur le site de la place "Normandie-Niemen" où est prévu, en limite de Drancy et en entrée de ville de Bobigny, la constitution d'un front urbain le long d'axes routiers marquants.

3.2.5 Déroulement des permanences

Les quatre permanences telles que prévues dans l'arrêté de monsieur le Président de l'EPT Est Ensemble se sont déroulées dans de bonnes conditions aux dates et horaires prévues.

Il faut noter que la commune de Bobigny avait mis à la disposition, pour la durée de l'enquête, un bureau à proximité de l'accueil de l'hôtel de ville offrant ainsi un accès facile y compris aux personnes à mobilité réduite.

4-Analyses des observations :

4.1 Observations émises par le public.

Aucune observation de la population n'a été enregistrée pendant toute la durée de l'enquête et sur les différents supports mis à disposition (registre d'enquête, adresse électronique dédiée, courriers, permanences...)

Le commissaire enquêteur a fait état de ce manque de participation dans son procès-verbal de synthèse remis le 9 juillet 2019 à la directrice de l'urbanisme de Bobigny, représentante en la circonstance de l'EPT Est Ensemble."

4.2 Avis émis par des Personnes publiques

Deux avis ont été reçus lors de cette enquête :

- 1) **La présidente de la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Seine-Saint-Denis** a émis un avis favorable sur la modification n°1 du PLU de Bobigny.

La CCI "soutient ces mesures de préservation de la zone pavillonnaire et salue particulièrement l'interdiction de transformation d'un bâtiment annexe (type garage ou abri de jardin) en logement".

A cette occasion, elle a précisé que : "la CCI Seine-Saint-Denis est favorable au travail entrepris sur les franges urbaines, il est important de garder une harmonie dans l'espace urbain tout en veillant à la réalisation de la densification attendue par l'Etat".

- 2) **Le président du Syndicat des eaux d'Ile-de-France (SEDIF)** a émis également un avis n'appelant pas d'observations particulières

Cependant compte-tenu des constructions et aménagements projetés, il attire l'attention : "sur le fait que l'adaptation du réseau public de distribution d'eau pourrait être nécessaire, afin d'ajuster sa capacité aux besoins des usagers et d'assurer la défense incendie."

5-Conclusion et clôture de l'enquête publique

En conclusion, cette enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions, sans incident particulier, hormis la décision de la prolonger d'une journée dans les conditions explicitées précédemment au point A de l'article 3.2.3 de ce rapport.

La procédure a bénéficié d'une attention particulière de toutes les parties concernées dont l'EPT "Est-Ensemble", les services municipaux de la commune de Bobigny, en premier lieu le service de l'urbanisme représentant de l'EPT "est Ensemble".

L'enquête a été close par mes soins le vendredi 5 juillet 2019 à 17h30.

Saint-Denis, le

Michel Gauthier

Commissaire enquêteur

B) Conclusions et avis du commissaire enquêteur portant sur la 1^{ère} modification du PLU de la commune de Bobigny (93000)

B) Conclusions et avis du commissaire enquêteur

1) Sur la forme de l'enquête

L'enquête publique de 33 jours concernant la 1^{ère} modification du PLU de Bobigny (93000) s'est déroulée du 3 juin 2019 au 5 juillet 2019 inclus, et qui est arrivée à son terme, a été décidée par arrêté n°2019-654 du 15 mai 2019 du Président de l'Etablissement public territorial (EPT) Est Ensemble dans le cadre de la gestion du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Bobigny (93000).

Cette décision a pour objet :

-L'ajustement de l'écriture des articles 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13 du règlement de la zone UD afin d'affirmer la vocation d'habitat individuel de type pavillonnaire identifiée dans le PLU ;

-Le reclassement en zone UBa de secteurs UBc, UBb, UCa ;

-Le reclassement en zone UCb de parcelles situées en zone UD ;

-L'ajustement de l'écriture de l'article 6 du règlement ;

-La mise à jour des annexes du PLU pour intégrer la modification de la DUP de la ligne 15 du métro Grand Paris Express et pour annexer les nouveaux périmètres de la taxe d'aménagement majorée.

Cette modification est conforme au code de l'urbanisme et notamment de ses articles L.153-31 à L.153-48, R.153-20 et R.153-21

Cette 1^{ère} modification du PLU de Bobigny est tout à fait cohérente avec le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU en vigueur.

L'avis que je suis amené à formuler concernant cette modification s'appuie sur l'étude du dossier soumis à enquête publique.

Je me suis fait préciser son contenu par le représentant de l'Etablissement public territorial Est Ensemble lors des différents échanges préparatoires et lors de la réunion organisée à cet effet.

Je me suis rendu sur place pour apprécier les aspects urbains du projet soumis à enquête public.

J'ai pris bonne note des avis favorables du Syndicat des Eaux D'Ile-de-France (SEDIF) et de la CCCI de la Seine-Saint-Denis.

Les conditions de préparation et de déroulement de l'enquête ont été mise en place dans de bonnes conditions.

J'ai cependant constaté que l'arrêté du Président de l'EPT Est Ensemble n°2019-654 du 15 mai 2019 était entaché d'une erreur matérielle car annonçant la clôture de l'enquête pour le 4 juillet 2019 alors qu'une permanence était prévue dans le même document pour le 5 juillet 2019.

Dans ces conditions, conformément à l'article 123-8 du code de l'environnement, j'ai décidé une prolongation de 24 heures de l'enquête et j'ai demandé au Président de l'EPT de mettre en place un "avis de prolongation de l'enquête" et de l'apposer sur tous les panneaux administratifs, les sites internet de la ville et de l'EPT Est Ensemble.

Monsieur Francis Polizzi, 1^{er} Vice-président du TA de Montreuil a été informé de ma décision et de son motif par courrier.

L'avis d'enquête de l'Etablissement public territorial est Ensemble a fait l'objet d'un affichage sur les panneaux administratifs de la commune de Bobigny qui a été maintenu pendant toute la durée de l'enquête en intégrant "l'avis de prolongation de l'enquête" cité précédemment.

Cette affichage a également été effectif en mairie de Bobigny et au siège de l'EPT à Romainville.

L'avis d'enquête a fait l'objet d'une publication dans deux journaux diffusés dans le département : une première fois dans "Aujourd'hui-Le Parisien" du 16 mai 2019 et "Les Echos d'Ile-de-France" du 17 mai 2019 et une seconde fois dans les "Les Echos d'Ile-de-France" du 7 juin 2019 et "Aujourd'hui-Le parisien" du 8 juin 2019.

Il a été présent pendant toute la durée de l'enquête sur les sites internet de la ville de Bobigny et de l'EPT Est Ensemble.

En plus de l'information, un site électronique dédié a été s'ajoutant au registre d'enquête, aux 4 permanences du commissaire enquêteur et à la possibilité de lui écrire directement. Autant d'opportunités offertes au public pour participer.

Malgré les moyens mis en œuvre il a fallu constater qu'aucune observation de la population n'a été enregistrée pendant toute la durée de l'enquête sur aucun des moyens proposés

Le commissaire enquêteur a fait état de ce manque de participation dans son procès-verbal de synthèse remis le 9 juillet 2019 à madame la directrice de l'urbanisme de Bobigny, représentante de l'EPT Est Ensemble.

Cette enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions et sans incident.

2) Sur le fond de l'enquête

Cette première modification du PLU de Bobigny propose de mettre en place des dispositions conformes avec le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU, approuvé le 26 septembre 2016, par délibération de l'EPT Est Ensemble.

Il convient de souligner que les modifications proposées n'ont pas pour conséquence de réduire un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière ; de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance ; la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels ou de permettre une évolution de nature à induire des graves risques de nuisances.

Cette modification reste donc conforme au PLU qui a pris en compte les différentes dispositions des différents textes supra-communaux tels le SRIF, la loi ALUR.

Présentation des modifications apportées :

A) La première modification du PLU vise à mettre en place un ajustement du dispositif réglementaire pour une meilleure préservation de l'identité des quartiers pavillonnaires de la commune. Les articles 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13 du règlement de la zone UD sont concernés.

Après deux années de de pratique du PLU il a été constaté que le règlement, tel qu'il est mis en place, ne permet ni de garantir un habitat individuel en pavillon ni de maintenir des jardins du fait de la construction de petits immeubles consommateurs d'espaces verts. Des mesures de préservation s'imposaient donc.

C'est le sens de cette 1^{ère} modification du PLU de Bobigny qui prévoit :

L'article UD6 porte sur l'implantation des extensions des constructions, qui doit respecter une distance minimale par rapport aux emprises publique et aux voies et que l'extension soit nécessaire pour améliorer un habitat insalubre sans créer un logement supplémentaire.

L'article UD7 reprend l'idée que l'extension ne conduit pas à la création de logements supplémentaires et en fond de parcelle seules les annexes seront autorisées.

L'article UD8 précise la définition des annexes qui doivent être indépendantes du volume principal.

L'article UD10 vise à diminuer la hauteur du bâti en la limitant la hauteur à 8,50 mètres à l'égout du toit et 11 m. au faitage ou à l'acrotère et de baisser le niveau à R+1+comble ou attique.

Il est proposé de limiter la hauteur des constructions annexes à un niveau et 3,50 mètres.

Il est ajouté que surélévation de constructions existantes ne doit pas aboutir à la construction d'un logement supplémentaire.

L'article UD11 prévoit de n'autoriser les toitures terrasses qu'à condition qu'elles ne représentent pas plus de 40% de l'emprise au sol de la construction ; le reste de la toiture devra avoir une pente comprise entre 35° et 45°.

L'article UD12 apporte des précisions sur les zones de manœuvres et des aires de retournement qui doivent permettre un accès et une sortie du terrain en marche avant.

L'article UD13 propose d'apporter une contrainte sur la surface en pleine terre dont la présence est fixée à au moins 30% de la superficie de l'unité foncière. Les dalles ou pavés engazonnés ne sont pas considérés comme de la pleine terre.

Au total, les mesures préconisées visent à conforter les zones pavillonnaires de la commune, la réhabilitation de l'habitat insalubre.

Je formule la recommandation que la hauteur des bâtiments annexes (appentis divers, garage) proposée à 3,50 mètres, ce qui me semble être excessif, soit réévaluée à la baisse afin d'empêcher la réalisation de logements.

Il convient de noter que l'objectif est de préserver 75% du tissu pavillonnaire donc de permettre une mutation de 25% de ce type de bâti.

J'attire l'attention sur l'importance de maintenir au maximum ce patrimoine qui apporte des espaces de respiration (jardins, arbres, plantations) et de perméabilité du sol (plein terre). Les zones pavillonnaires sont indispensables pour projeter la collectivité dans une perspective de développement durable.

Enfin, un effort est consenti dans la précision de définition de la contrainte en matière d'espaces de pleine terre qui sont fixés à 30% de la surface de la parcelle en excluant tout recours à des dalles ou pavés engazonnés.

B) Modification du périmètre de zonage pour garantir une cohérence et une transition entre les formes urbaines.

Il s'agit de garantir une cohérence entre les formes urbaines.

Reclassement en zone UBa des UBc délimités par les voies Stalingrad, Bonne Nouvelle, Maurice Bureau, Bellevue. Il s'agit de conforter les abords de la rue Stalingrad qui ont commencé leur transformation en "front urbain" qu'il convient de compléter.

Reclassement en zone UBa des secteurs UBb délimités par les voies Paul Vaillant Couturier-Estienne d'Orves, et Auguste Delaune. Il s'agit là aussi de compléter le front urbain déjà constitué de part et d'autre de la rue Julie-Victoire Daubié en permettant une certaine densification.

Reclassement en zone UBa du secteur UCa situé avenue Louis Aragon, entre la place Normandie-Niemen et la rue Danielle Canasova. A proximité de l'entrée de la ville, il s'agit de répondre mieux aux enjeux de formation d'un front de ville.

Reclassement en zone UCb des parcelles situées en zone UD aux abords du rond-point Pierre-Sémard à l'angle de l'avenue Paul Vaillant Couturier. Le rond-point est considéré comme entrée de ville donc d'avoir une certaine densité sans heurter le secteur pavillonnaire voisin donc d'assurer une transition entre les formes urbaines.

Ces reclassements visent à mettre en place des aménagements urbains sur des sites marquants de la commune notamment en entrée de ville.

C) Ajustement de l'écriture réglementaire

Il s'agit juste, sans en changer le fond, de clarifier et de préciser certains termes du règlement afin de mieux répondre aux besoins des usagers lors de leur demande d'autorisation d'urbanisme.

D) Mise à jour et mise en compatibilité et mise à jour du document d'urbanisme

Déclaration d'utilité publique de la ligne 15 Est du métro du Grand Paris Express "Saint-Denis Pleyel / Champigny Centre". L'arrêté de la DUP pour cette infrastructure a été pris le 13 février 2017, ainsi qu'un arrêté inter-préfectoral en date du 20 juin 2018 portant modification de la DUP relative aux travaux nécessaires à la réalisation de la ligne 15 Est du réseau de transport du Grand Paris. Il convient d'intégrer le dernier arrêté en vigueur aux annexes portant sur les servitudes d'utilité publique du PLU.

E) Modification des périmètres de taxe d'aménagement majorée.

Le Conseil municipal du 26 septembre 2019 a modifié les périmètres de la taxe d'aménagement majorée supprimant certains périmètres et en instituant d'autres qu'il est proposé de faire figurer dans les annexes.

Conclusions du commissaire enquêteur :

Au terme de cette enquête et après avoir analysé l'ensemble des facteurs concernant la 1^{ère} modification du PLU de Bobigny, je considère qu'elle apporte des modifications qui visent à préserver le tissu pavillonnaire très présent à Bobigny.

Alors que la collectivité en charge du PLU prévoit de conserver 75% du tissu pavillonnaire je pense qu'il convient de continuer à porter attention à ce type d'habitat pour la valeur patrimoniale qu'il représente ; le cadre de vie qu'il offre en matière de logement et ses apports en espaces de respiration (jardins, arbres, plantations) à un moment où les questions de développement durable deviennent prégnantes.

Concernant le secteur pavillonnaire, **je recommande** de revoir à la baisse la hauteur proposée à 3,50 mètres des annexes bâties. Cette perspective paraît être excessive et pourrait avoir comme conséquence de voir ces volumes transformés en logements.

Enfin, je considère comme opportune la proposition de prévoir une certaine densification du bâti de front de ville dans des secteurs d'entrée de Bobigny, des carrefours majeurs ou des sites en cours d'urbanisation.

D'un point de vue administratif, la 1^{ère} modification du PLU de Bobigny s'inscrit dans le cadre du respect des textes supra-communaux et est conforme au PADD du PLU

8888

Compte-tenu de ce qui précède et de ma recommandation, je donne **un avis favorable sans réserve** au contenu de la 1^{ère} modification du PLU de Bobigny, présentée par l'Etablissement public territorial Est Ensemble.

Saint-Denis le, 2/9 / 2019
Gauthier

Michel

Commissaire enquêteur

-