

ENQUETE PUBLIQUE préalable à la modification n°15 du PLU de Romainville (93)

Enquête publique du 8 avril au 10 mai 2019 inclus

RAPPORT CONCLUSIONS MOTIVEEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

FRANÇOIS NAU, COMMISSAIRE ENQUETEUR

LE RAPPORT D'ENQUETE COMPREND LES TOMES SUIVANTS :

TOME 1 :
RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR et ANNEXES

TOME 2 :
CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Table des matières

CHAPITRE I : GENERALITES	8
1.1- <i>L'objet de l'enquête publique</i>	8
1.2- <i>Le cadre réglementaire de l'enquête publique</i>	8
1.3- <i>Le Plan Local d'Urbanisme de Romainville</i>	8
1.4- <i>La zone d'aménagement concerté (ZAC) de l'Horloge</i>	9
CHAPITRE II : PRESENTATION DU PROJET	10
2.1- <i>Le projet de modification n° 15 du PLU</i>	10
2.2- <i>Les modifications n° 1 et 2 concernant la ZAC de l'Horloge</i>	13
2.3 <i>Modification n°3 : Adaptations règlementaires sur le secteur UGc dans le quartier des Grands Champs</i>	17
2.4 <i>Modification n°4 : Mise à jour des emplacements réservés au bénéfice du Département de la Seine-Saint-Denis</i>	18
CHAPITRE III : ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE	19
3.1- <i>Désignation du commissaire enquêteur</i>	19
3.2- <i>La préparation de l'enquête</i>	19
3.2.1- <i>La visite des sites concernés par le projet</i>	19
3.2.2- <i>La réunion de présentation du projet</i>	19
3.2.3- <i>Les contacts préalables</i>	19
3.3- <i>L'arrêté d'organisation de l'enquête</i>	19
3.4- <i>La durée de l'enquête publique</i>	19
3.5- <i>Le dossier d'enquête</i>	20
3.5.1- <i>La composition du dossier d'enquête</i>	20
3.5.2- <i>La consultation du dossier d'enquête</i>	20
3.6- <i>Le dépôt des observations et propositions du public</i>	20
3.7- <i>Les permanences</i>	20
3.7.1 <i>L'organisation des permanences</i>	20
3.7.2 <i>Les dates des permanences</i>	21
CHAPITRE IV : DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE	21
4.1- <i>L'information du public relative à l'enquête publique</i>	21
4.1.1- <i>Les mesures de publicité légales</i>	21
4.1.2- <i>Les mesures d'information complémentaires</i>	21
4.1.3 - <i>Le dossier d'enquête</i>	21
4.2- <i>Le déroulement des permanences</i>	22
4.3- <i>La participation du public</i>	22
4.4- <i>La clôture de l'enquête</i>	22
4.5- <i>Le recueil des registres d'enquête</i>	22

<i>4.6- Les commentaires du commissaire enquêteur sur le déroulement de l'enquête</i>	22
4.6.1- Au niveau de l'information	22
4.6.2- Au niveau des moyens d'expression et de participation	22
4.6.3- Au niveau du dossier d'enquête	23
4.6.4- Au niveau des lieux d'enquête	23
4.6.5- le climat de l'enquête	23
4.6.6- La participation du public	23
<i>4.7- Le procès-verbal de synthèse</i>	23
<i>4.8- Le mémoire en réponse de la Mairie de Romainville</i>	23
<i>5.1 L'observation du public</i>	24
<i>5.2 Les questions complémentaires du commissaire enquêteur</i>	24
5.2.1 La question générale de l'espace public, des déplacements et des mobilités	24
5.2.2 La question de l'aménagement de la ZAC de l'Horloge	29
5.2.3 La question de l'aménagement des abords et de la desserte des ilots FAREVA et BIOCITECH dans la ZAC de l'Horloge	31
ANNEXES	34
ANNEXE 1 Le Procès-verbal de synthèse des observations du public	34
<i>1 - Les enseignements de l'enquête</i>	34
<i>2 – L'information et la participation du public</i>	34
<i>3- L'observation du public</i>	35
<i>4- Les questions complémentaires du commissaire enquêteur</i>	35
4.1 La question générale de l'espace public, des déplacements et des mobilités	35
4.1 La question de l'aménagement de la ZAC de l'Horloge	36
4.2 La question de l'aménagement des abords et de la desserte des ilots FAREVA et BIOCITECH dans la ZAC de l'Horloge	37
ANNEXE 2 : le mémoire en réponse du maitre d'ouvrage	38
<i>1 - Les enseignements de l'enquête</i>	38
<i>2 – L'information et la participation du public</i>	38
<i>3- L'observation du public</i>	39
<i>4- Les questions complémentaires du commissaire enquêteur</i>	39
4.1 La question générale de l'espace public, des déplacements et des mobilités	39
<i>Question n° 1</i>	39
4.2 La question de l'aménagement de la ZAC de l'Horloge	43
<i>Question n°2</i>	44
<i>Question n°3</i>	45
4.3 La question de l'aménagement des abords et de la desserte des ilots FAREVA et BIOCITECH dans la ZAC de l'Horloge	45
<i>Question n° 4</i>	46

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	49
1- <i>L'objet de l'enquête et son contexte</i>	50
2- <i>Le projet de modification n°15 du PLU de Romainville</i>	50
3- <i>L'enquête publique et l'expression du public</i>	51
4- <i>Les conclusions motivées du commissaire enquêteur</i>	52
4.1- Les modifications n° 1 et 2	52
4.2- Les modifications n° 3, 4 et 5	53
4.3- La question de l'incidence des modifications successives du PLU sur l'évolution de la ville et notamment sur les déplacements	53
4.4 La question de l'aménagement des espaces publics de la ZAC	54
5- <i>L'avis du commissaire enquêteur</i>	55

LISTE DES SIGLES UTILISES DANS LE RAPPORT D'ENQUETE

ADEME	Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie
Ae	Autorité environnementale
AEV	Agence des espaces verts
AFB	Agence Française de la Biodiversité
ARS	Agence Régionale de Santé
CGEDD	Conseil général de l'environnement et du développement durable
CODERST	Conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques
CPER	Contrat de projet Etat-Région
CRIdF	Conseil régional d'Ile-de-France
DDT	Direction Départementale des Territoires
DIG	Déclaration d'intérêt général
DRIEA	Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement
DRIEE	Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie
DUP	Déclaration d'utilité publique
EE	Evaluation environnementale
ENS	Espace naturel sensible
EPT	Etablissement Public Territorial
ER	Emplacement réservé
IAU IDF	Institut d'aménagement et d'urbanisme d'Ile-de-France
ICPE	Installation classée pour la protection de l'environnement
INRA	Institut national de la recherche agronomique
OIN	Opération d'intérêt national
OMS	Organisation mondiale de la santé
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PDIPR	Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée
PDUIF	Plan de déplacements urbains de l'Ile-de-France
PEB	Plan d'exposition au bruit
PGRI	Plan de gestion des risques d'inondation
PLD	Plan Local de Déplacements
PLH	Plan Local de l'Habitat
PLU	Plan local d'urbanisme
PPC	Paris Petite Couronne
PPRN	Plan de prévention des risques naturels
PPRI	Plan de prévention des risques d'inondations
PPRT	Plan de prévention des risques technologiques
PRIF	Périmètre régional d'intervention foncière
PRS	Plan régional de la santé
SAGE	Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SCOT	Schéma de cohérence territoriale
SDAGE	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
SDRIF	Schéma directeur de la région d'Ile-de-France
SRCE	Schéma régional de cohérence écologique
ZAC	Zone d'Aménagement Concerté
ZNIEFF	Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique

LISTE DES ANNEXES ET DES PIECES JOINTES

Annexes

N°1	Procès-verbal de synthèse des observations du 17 mai 2019
N°2	Mémoire en réponse de la Mairie de Romainville du 31 mai 2019

Liste des pièces jointes

Pièce 1	Décision de M. le Président du Tribunal Administratif de Montreuil du 26 février 2019, désignant le commissaire enquêteur, chargé de conduire l'enquête publique relative à la modification n°15 du PLU de Romainville (93)
Pièce 2	Arrêté du 13 mars 2019 de M. le Président de l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble prescrivant l'ouverture de l'enquête publique du 8 avril au 10 mai inclus, relative à la modification n°15 du PLU de Romainville (93)
Pièce 3	Premières insertions dans les journaux de l'avis d'enquête
Pièce 4	Secondes insertions dans les journaux de l'avis d'enquête

CHAPITRE I : GENERALITES

1.1- L'objet de l'enquête publique

L'objet de la présente enquête publique est le projet de modification n°15 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Romainville (93).

Cette modification du PLU porte sur certains zonages concernant la ZAC de l'Horloge, le règlement d'un secteur de projet dans le quartier des Grands Champs, et la suppression d'emplacements réservés au bénéfice du Département de Seine-Saint-Denis pour des aménagements de voirie.

Ce projet est porté par la Mairie de Romainville et l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble.

L'autorité organisatrice de l'enquête est le Président de l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble.

1.2- Le cadre réglementaire de l'enquête publique

Au 1^{er} janvier 2010, les villes de Bagnolet, Bobigny, Bondy, Les Lilas, Le Pré Saint-Gervais, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin et Romainville ont constitué ensemble la deuxième plus grande communauté d'agglomération d'Ile-de-France, sous le nom d'Est Ensemble.

Établissement public territorial de la Métropole du Grand Paris depuis le 1er janvier 2016, Est Ensemble est une intercommunalité composée de ces 9 communes.

La loi dite « NOTRe » du 7 août 2015 a prévu le transfert de la compétence relative aux plans locaux d'urbanisme aux Établissements Publics Territoriaux (EPT) au 1er janvier 2016. Actuellement, Est Ensemble est ainsi l'autorité compétente pour ce qui concerne les révisions et les modifications des Plans locaux d'urbanisme initiées par les Villes avant cette date.

Il n'existe pas de SCOT sur le territoire de la commune.

Lors de son approbation, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) sur le territoire d'Est Ensemble remplacera les Plans Locaux d'Urbanisme des communes.

Le conseil communautaire d'Est Ensemble a approuvé le Plan Local de Déplacements (PLD) de son territoire le 15 décembre 2015.

1.3- Le Plan Local d'Urbanisme de Romainville

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Romainville a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 25 mars 2009.

Le PADD du PLU de Romainville prévoit la stabilisation de sa population, l'amélioration de son attractivité tout en préservant son identité de village et en améliorant la qualité environnementale de l'espace public et cadre de vie. Parallèlement au désenclavement de la commune par la création de nouvelles dessertes en transport collectif (extensions de la ligne de métro n°11 et de la ligne de tramway n°1), le développement de l'espace public prendra en compte l'organisation de la hiérarchie des voies, l'aménagement des cheminements existants pour favoriser les déplacements des piétons.

Treize modifications ainsi qu'une révision simplifiée ont depuis été approuvées par le Conseil Municipal de Romainville, et, depuis le 1^{er} janvier 2016 par le Conseil de Territoire de l'Etablissement Public d'Est Ensemble.

La modification n°14 du PLU, portant sur la mise en place d'un PLU patrimonial, n'a pas été approuvée.

S'agissant d'un document évolutif, le PLU doit s'adapter aux modifications des textes législatifs et réglementaires, ainsi qu'aux projets d'aménagements et de constructions que souhaitent développer la Ville et l'Etablissement Public Territorial afin de mettre en œuvre leur projet de territoire et de répondre aux objectifs locaux de développement urbain.

1.4- La zone d'aménagement concerté (ZAC) de l'Horloge

Dans le secteur des Bas-Pays, la ZAC de l'Horloge a été créée en 2008, sur un périmètre de 51 hectares, pour accompagner la transformation d'un secteur monofonctionnel d'activités industrielles sur le déclin et dévalorisé, en un tissu urbain mixte et attractif d'un point de vue urbain, environnemental et social. Le développement de logements et d'activités doit respecter une mixité entre activité économique, habitat, équipements et espaces publics et rapprocher les zones d'habitat des zones d'activités et d'emploi.

Ce secteur est bien desservi par les voies de circulation et la station de métro de la ligne 5 Bobigny-Pantin-Raymond Queneau. Plusieurs projets structurants de transports sont prévus à proximité, avec notamment le réaménagement de l'ex-RN3 accompagné de la création d'un Bus à Haut Niveau de Service (BHNS « TZen3 »). Le futur Tram 11 express passera par la gare multimodale « Bobigny- La Folie ». Une nouvelle station de la ligne 5 du métro est à l'étude, ainsi qu'un projet d'un métro-câble, reliant le pôle de la Folie aux Lilas.

La ZAC de l'Horloge est identifiée comme un secteur de développement dans lequel une action volontariste, au moyen d'incitations réglementaires, est envisagée pour accompagner sa mutation. Elle prévoit la réalisation de projets dans ce sens à proximité de l'avenue Gaston Roussel.

La commune de Romainville a confié la réalisation de la ZAC à la société SEQUANO AMENAGEMENT en 2008. La concession d'aménagement a été transférée à l'EPT Est Ensemble en 2013.



La programmation de la ZAC prévoit à terme la réalisation d'environ 120 000 m² de bureaux, 73 000 m² de logements et 40 000 m² d'activités.

Les premiers programmes sont actuellement en cours de réalisation avec la livraison d'un ensemble de logements sur le lot A1, et la réalisation en cours de travaux d'un complexe commercial et hôtelier qui sera achevé au deuxième semestre 2019, le « Village des Marques », sur le lot A4. Un permis de construire a été délivré en 2018 sur le secteur de la Forêt tertiaire, pour une opération mixte de 50 000 m² de bureaux et de 70 logements.

Sur le secteur Jean-Jacques Rousseau, un projet d'ensemble pour les lots D1 à D3 et le lot C3 voisin, a été conçu avec une dominante de logements ainsi que des commerces en pied d'immeuble, des locaux d'activité et des espaces dédiées à des galeries d'art. Ce projet prévoit un front bâti le long des rues Gaston Roussel et Jean-Jacques Rousseau, avec des perméabilités traversantes entre ces deux voies pour ouvrir des perspectives visuelles depuis l'espace public. Une esplanade située entre les lots D1 et D2 permettra de rejoindre depuis l'avenue Gaston Roussel la future fondation d'art contemporain et sa Place des arts, implantée sur les anciennes parcelles industrielles. Des cœurs d'ilots végétalisés viendront agrémente ces percées visuelles et apporter de la fraîcheur à l'ensemble bâti. Cette présence végétale sera renforcée par la présence de nombreuses toitures végétalisées, contribuant ainsi à lutter contre les effets des ilots de chaleur urbains et d'offrir un support de la biodiversité.

Plusieurs autorisations d'urbanisme ont été délivrées courant 2018 pour la réalisation d'un pôle d'entreprises de 10 000 m² (lot C1), la réhabilitation d'un site industriel en une fondation d'art contemporain à rayonnement métropolitain (Fondation FIMINCO), ainsi que des programmes mixtes d'habitat et d'activités à rez-de-chaussée le long de la rue de la Commune de Paris (lot C3). Le lot C2, faisant l'angle entre la rue de la Commune de Paris et l'avenue de Metz, a été sélectionné en 2017 pour accueillir un projet dans le cadre de l'appel à projet « Inventons la Métropole » sur un programme mixte d'activité, de résidence étudiante et d'une exploitation maraîchère en toiture.

Des permis de construire sont en phase d'instruction (lot D3), ou des permis en cours de conception pour des opérations mixtes habitat/activités (lots D1 et D2).

Le permis de construire du lot D3 fait l'objet d'une mise à disposition du public parallèlement à la présente enquête publique.

CHAPITRE II : PRESENTATION DU PROJET

2.1- Le projet de modification n° 15 du PLU

La présente procédure de modification n°15 du PLU de Romainville est régie par les articles L. 153-36 et suivants du Code de l'urbanisme. La procédure de modification est utilisée car les modifications envisagées n'imposent pas une révision selon l'article L. 153-31 du Code de l'urbanisme.

Le projet de modification du PLU est déclaré comme étant compatible avec le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF).

L'objectif fixé par le SDRIF de construction de 70 000 logements neufs par an pour la région Ile-de-France, se décline à l'échelle de l'intercommunalité à 2 800 logements neufs dans le Contrat de Développement Territorial (CDT) et le Plan Local de l'Habitat (PLH).

Le SDRIF prévoit pour le territoire de Romainville plusieurs secteurs à fort potentiel de densification, dont fait partie le quartier des Bas-Pays et la ZAC de l'Horloge.

La commune accompagne les porteurs de projets, notamment dans le cadre des requalifications urbaines et des projets de constructions pour contribuer aux objectifs et aux orientations du SDRIF.

Les opérations projetées dans le cadre de la présente modification du PLU de Romainville s'inscrivent dans ce sens.

Le projet de modification du PLU est compatible avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU. Il répond aux orientations du PADD en matière de logements, en contribuant à « adapter et maîtriser l'offre en logements », et à « identifier et structurer les secteurs potentiels de développement de l'habitat, notamment en lien avec les grands projets et avec les axes majeurs définis par le plan de déplacements. » (Orientation n°6).

Ce projet de modification du PLU n'a pas d'incidence sur un site Natura 2000 et n'est pas susceptible d'avoir des effets notables sur l'environnement ; il n'est donc pas soumis à une évaluation environnementale au titre de l'article L 104-1 du Code de l'urbanisme.

Les évolutions proposées dans le cadre de cette procédure concernent uniquement des zones urbaines existantes. Elles ont pour principal objectif de permettre le renouvellement urbain de secteurs de projets en mutation. Les effets de cette modification sont circonscrits au territoire communal.

Le projet de modification n°15 porte sur plusieurs adaptations du zonage et du règlement pour permettre la réalisation de projets dans plusieurs secteurs de la commune.

Il comprend les modifications numérotées 1 à 5 présentées ci-après.

Modifications n°1 et n°2

Dans la ZAC de l'Horloge, l'évolution du zonage sur deux secteurs (FAREVA et BIOCITECH) est envisagée pour accompagner leur mutation.

Il s'agit :

- Pour le premier secteur, de la reconversion d'un ancien site industriel en un pôle culturel mixte pouvant accueillir une diversité de fonctions urbaines (activité, loisirs, logements) ;
- Pour le deuxième secteur, de l'ouverture à une programmation d'activités plus diversifiée sur des terrains aujourd'hui dédiés aux activités de biotechnologie, biopharmacie et chimie.

Modification n°3

Dans le quartier des Grands Champs, le projet de réhabilitation de la Cité des Mares, îlot d'habitat social appartenant à la Ville, connaît une avancée opérationnelle avec l'approfondissement des études sur le projet. Un secteur particulier a été créé lors d'une précédente modification du PLU adoptée en juillet 2017. Une clarification des dispositions réglementaires adoptées à cette occasion s'avère nécessaire pour respecter l'esprit du projet envisagé.

Modification n°4

Deux emplacements réservés au bénéfice du Département de la Seine-Saint-Denis, pour le premier des aménagements de voirie liés aux travaux du Tramway T1 et pour le deuxième de l'élargissement projeté d'une partie de la route de Montreuil, ne sont plus nécessaires pour la réalisation de ces projets. Il est donc proposé, après délibérations prises au préalable par les instances compétentes du Département, de supprimer ces emplacements réservés du PLU.

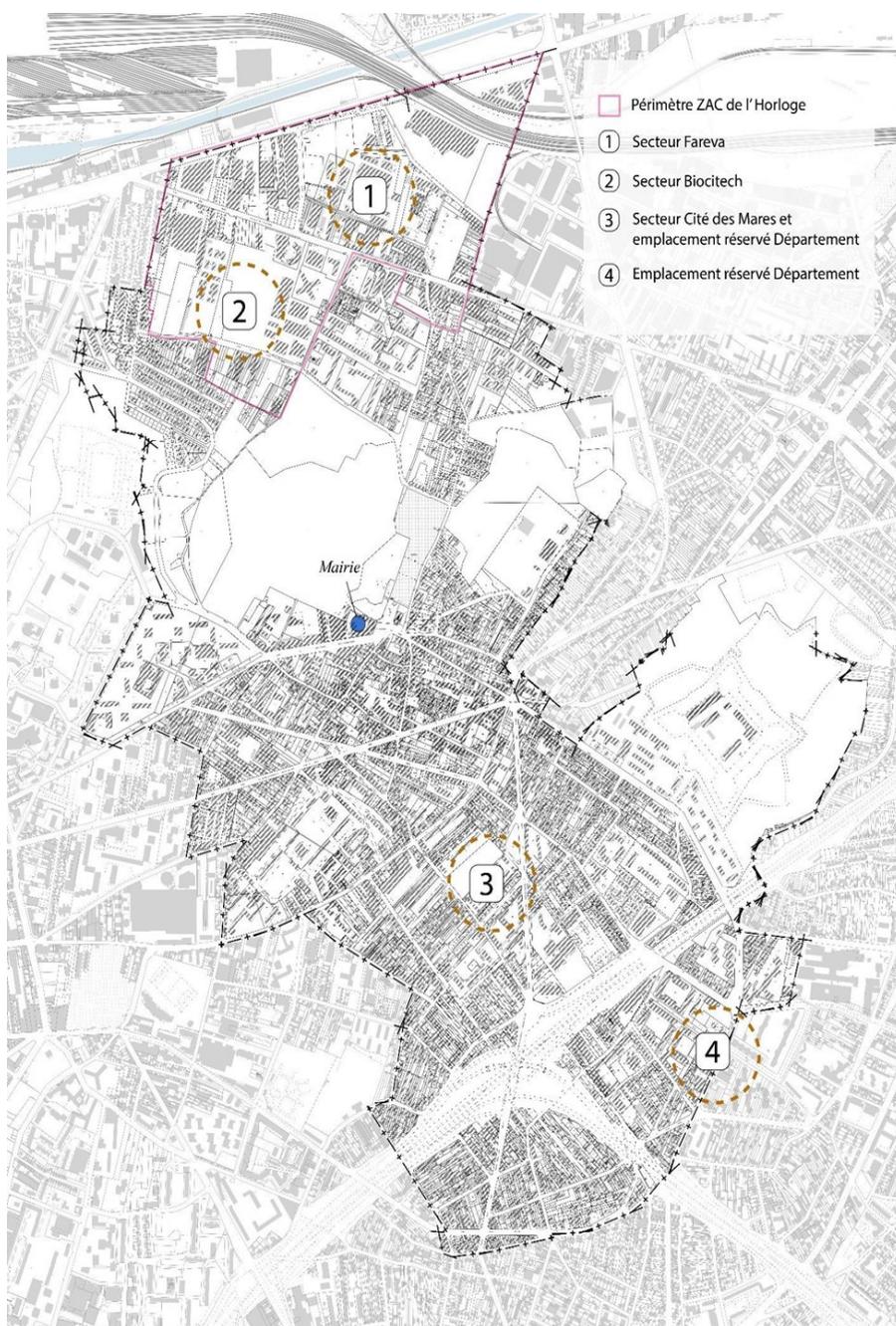
Modification n°5

Par ailleurs, d'un point de vue plus formel, le fond de plan cadastral mis à jour a été intégré à l'occasion de ce projet de modification dans le plan de zonage général pour correspondre aux évolutions récentes du parcellaire et du bâti sur la commune.

Les documents du PLU modifiés sont le règlement graphique (avec fond de plan cadastral actualisé), le règlement écrit, l'annexe au règlement écrit contenant la liste des emplacements réservés.

Le rapport de présentation est complété conformément à l'article R.151-5 du Code de l'Urbanisme.

Plan de localisation des secteurs concernés par le projet de modification n°15 du PLU.



2.2- Les modifications n° 1 et 2 concernant la ZAC de l'Horloge

Modification n°1 : site FAREVA

Plan de situation du secteur concerné dans la ZAC



Le secteur FAREVA, anciennement SANOFI, représente environ 2,8 hectares. Il est entouré du parc d'activité au nord, de la future Fondation d'art contemporain à l'Ouest, et des lots D2 et D3 au sud (programmes mixtes de logements et d'activités à rez-de-chaussée), séparé par la voie Jean-Jacques Rousseau.

Le départ de l'entreprise FAREVA est prévu fin 2019.

Ce site comprend un ensemble de bâtiments de grande qualité architecturale, témoignages de la construction industrielle des années 1950. Ces bâtiments ont abrité les laboratoires de recherches et de contrôle, les bureaux de la société ainsi que les fermenteurs servant à la fabrication de la pénicilline. Depuis les années 2000, le site est devenu le Centre de Production de Romainville (CPR), dont l'activité a été recentrée autour de la production biochimique.

A ce titre, la ville souhaite le classement des bâtiments les plus remarquables dans le volet patrimonial qui sera intégré dans le PLUi, dans l'objectif de préserver ces bâtiments tout en permettant leur évolution vers d'autres usages et ainsi leur valorisation.



Vue aérienne (Sud) du site Fareva, 2018



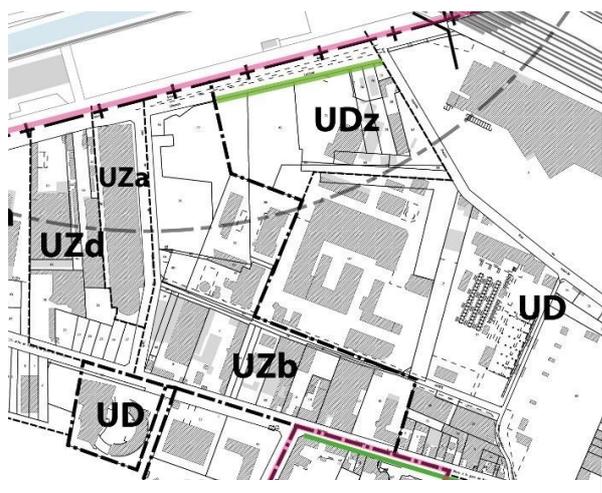
Vue aérienne (Est) du site Fareva, 2018

La mutation envisagée pour ce site s'appuie sur un projet de reconversion des locaux existants et la construction de nouveaux bâtiments, dans la volonté de préserver et développer une mixité des fonctions, habitat, activités, commerces et lieux culturels.

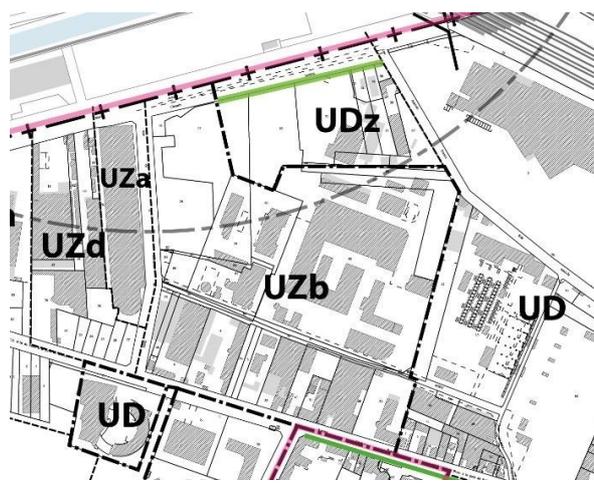
Le zonage UD actuel traduit une vocation industrielle.

La modification de zonage proposée, en cohérence avec les secteurs déjà opérationnels voisins, est d'étendre le zonage UZb déjà largement présent dans ce secteur afin d'affirmer la vocation de mixité de ce secteur de la ZAC.

Extraits du plan de zonage existant et modifié



Zonage, avant modification



Zonage, après modification

Modification n°2 : site BIOCITECH

Le secteur BIOCITECH est situé entre l'avenue Gaston Roussel au Nord, l'avenue du Docteur Vaillant au Sud et une partie de la rue Louise Dory à l'Est. D'une superficie de 6,5 hectares, il accueille depuis 2002 des entreprises de biotechnologie, biopharmacie et chimie fine.

La construction en cours du centre commercial dit Village de Marques (ou Paddock Paris) développe un espace de 20 000 m² de commerces, un hôtel de 120 chambres et une place publique le long de l'avenue Gaston Roussel. L'ouverture programmée à l'automne 2019 va contribuer à conforter la dynamique de revitalisation et de mixité de cette partie de Romainville après la livraison des premiers logements du lot A1 voisin à la fin de l'année 2018.



Plan de situation du secteur concerné dans la ZAC

L'emprise utilisée par le site BIOCITECH s'est progressivement réduite. Une large partie en frange Ouest en limite avec le futur Village de Marques n'est plus utilisée. Elle représente environ 3,3 hectares voués à évoluer dans le même temps que le reste de la ZAC. Elle comprend une partie non-bâtie et une partie construite, ces deux parties étant séparées par une voie de desserte interne.

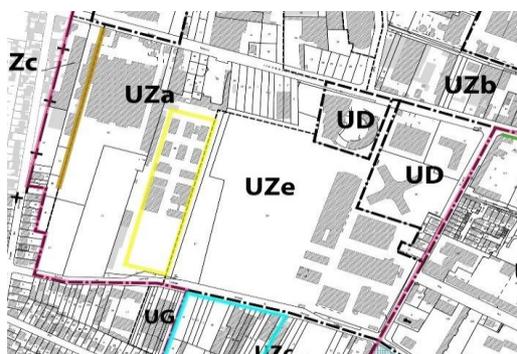
L'objet de la modification n°2 est de créer un secteur permettant une plus large diversité d'activités que ne prévoit le zonage actuel, tout en maintenant l'interdiction d'habitations. Des réflexions sont en cours sur une potentielle extension du Village de Marques sur une partie du secteur, sur l'implantation de bureaux, ou encore sur l'accueil de locaux de « datacenters ».

Cette modification consiste à créer un nouveau secteur UZf sur les terrains mutables, tandis que le reste du site existant conserve le secteur UZe d'origine.

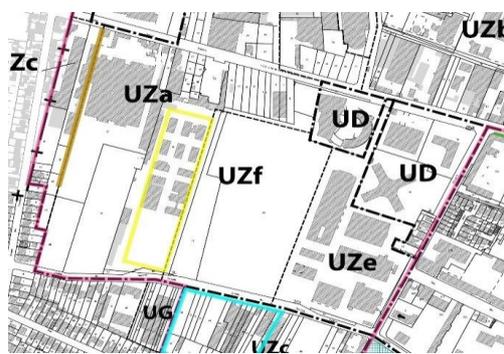
Le règlement du PLU modifie en conséquence les dispositions applicables à la zone UZ pour les types d'occupation et la hauteur des constructions.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 22 m en zone UZf comme en zone UZe.

Dans le secteur UZe les destinations industrie, hébergement hôtelier et entrepôt, sont interdites alors que seule l'habitation est interdite dans le secteur UZf.



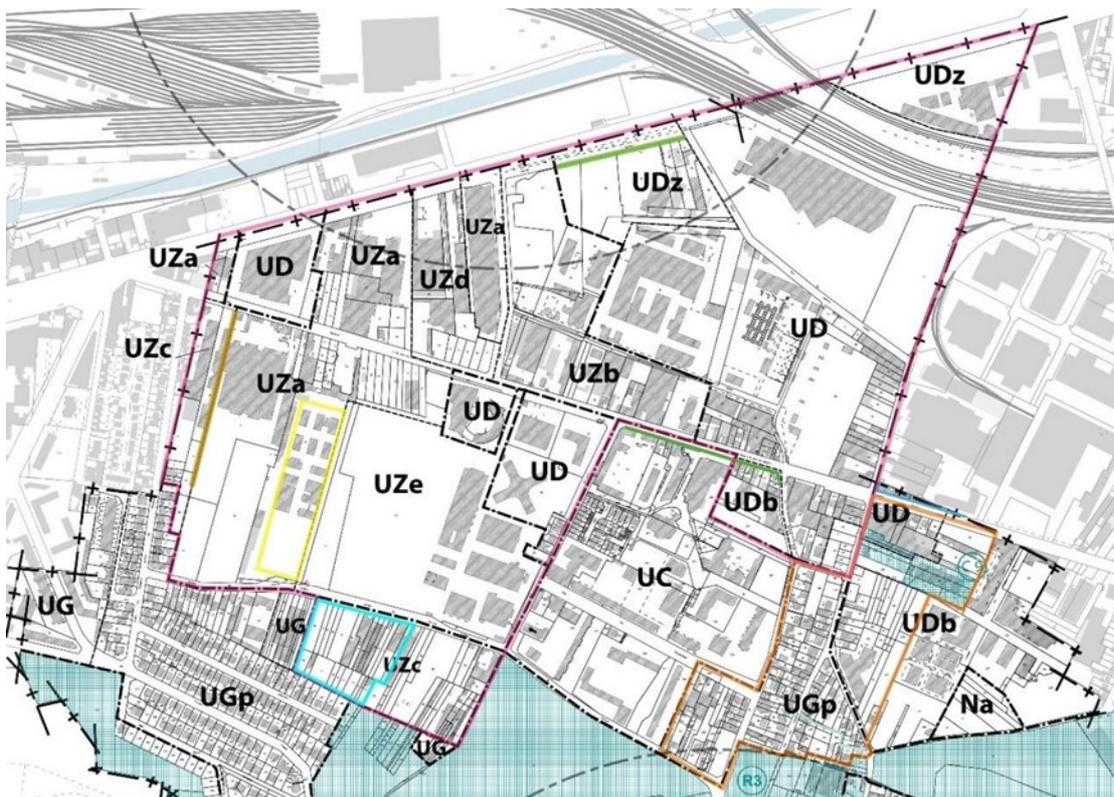
Zonage avant modification



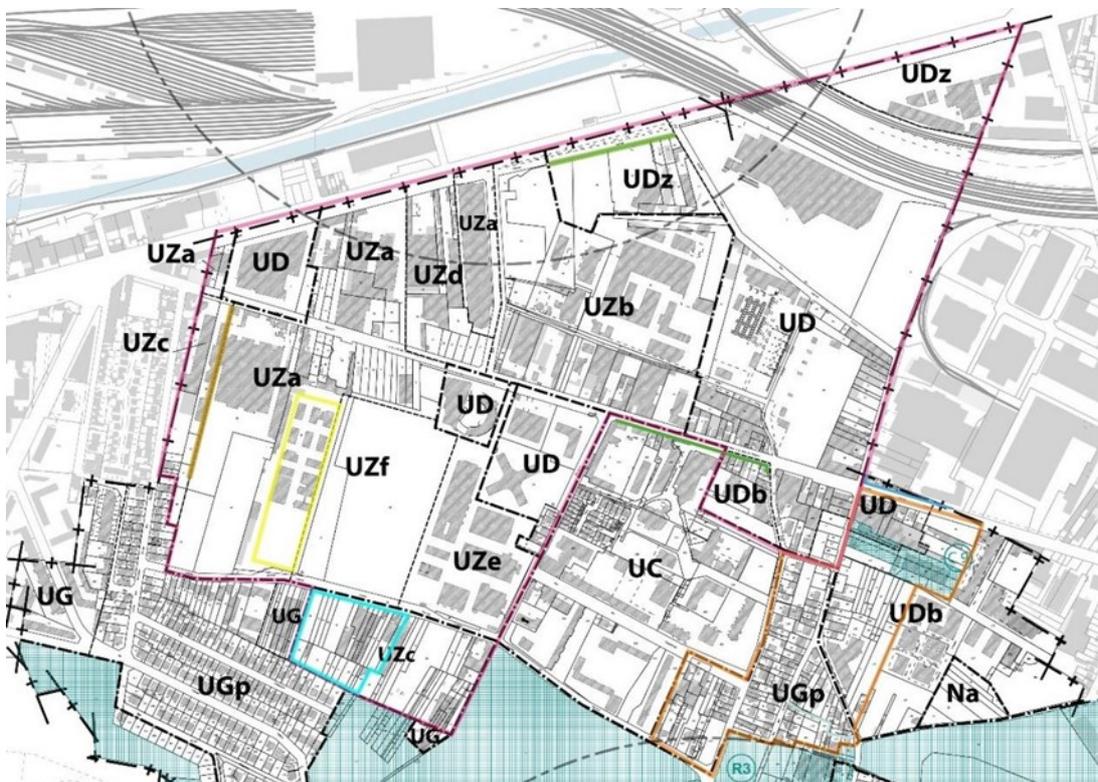
Zonage, après modification

Les plans suivants présentent l'évolution des zonages prévue dans la ZAC de l'Horloge.

Zonage actuel dans la ZAC de l'Horloge



Zonage projeté dans la ZAC de l'Horloge



2.3 Modification n°3 : Adaptations réglementaires sur le secteur UGc dans le quartier des Grands Champs

La cité des Mares, propriété de la Ville de Romainville, est située entre la rue de Benfleet et la rue des Mares, dans le quartier des Grands-champs. Construite dans les années 1950 elle est constituée d'un ensemble de logements collectifs inspiré des cités jardins édifiées dans l'entre-deux guerres, avec des immeubles bas (R+1+combles) implantés suivant une trame orthogonale associant espace vert, voie de circulation et stationnement.

La parcelle jouxte le site de l'ancienne usine « Panotel » qui s'étend sur près d'un hectare. A l'occasion du départ de cette société, et compte tenu de sa position privilégiée en centre-ville à proximité de futurs transports en commun, un projet de construction a été mené en concertation avec les riverains et habitants du quartier ; il comprend 7 bâtiments d'habitation actuellement en cours de construction.



Schéma de localisation du secteur de projet

Concernant le devenir de la cité des Mares, qui présente la même configuration de parcelle et une taille de 8 500 m² environ, l'objectif a été retenu de requalifier l'ensemble bâti, dont les logements ne répondent plus aux usages actuels, tout en conservant une partie de ce patrimoine comme témoignage du passé.

Pour permettre la réalisation de cette requalification une précédente modification de PLU en 2017 a entraîné la création d'un secteur spécifique UGc, accompagné d'un sous-secteur orientant une partie du projet vers des hauteurs plus importantes pour faciliter la transition avec l'opération Panotel voisine.

Il est apparu que la rédaction définie à cette occasion n'était pas conforme à l'esprit du projet et de la zone, semblant contraindre les futures constructions à des toitures terrasses, au détriment de la morphologie de toiture en pente que connaît le site aujourd'hui et qu'il pourrait être opportun de retrouver.

Le projet de modification du PLU n°15 consiste à modifier le règlement de la zone pour harmoniser le principe de sur-hauteur pour les toitures en pente :

« La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 m. La hauteur des constructions à usage d'activités artisanales ne peut excéder 6 m. Toutefois, pour des bâtiments comportant des

toitures en pente, la hauteur pourra excéder de 2 m les plafonds à condition que la hauteur à l'égout des toitures ne les dépasse pas.

Par exception en UGc la hauteur des constructions ne peut excéder 11m.

Dans le sous-secteur UGc1, en cas d'étage en retrait sur l'une de ses façades la hauteur maximale de la construction est portée à 17 m ».

2.4 Modification n°4 : Mise à jour des emplacements réservés au bénéfice du Département de la Seine-Saint-Denis

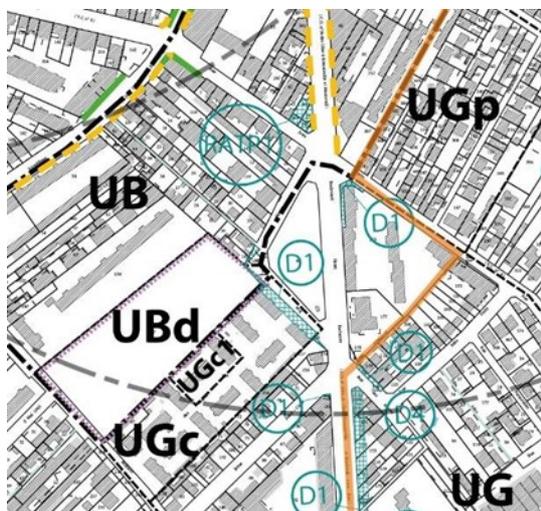
Plusieurs emplacements réservés au bénéfice du Département de la Seine-Saint-Denis sont inscrits dans le PLU afin de permettre la réalisation de projets de nouveaux transports en commun (tramway T1) et d'élargissement de voirie.

Deux emplacements réservés ne sont plus nécessaires et peuvent être retirés du PLU.

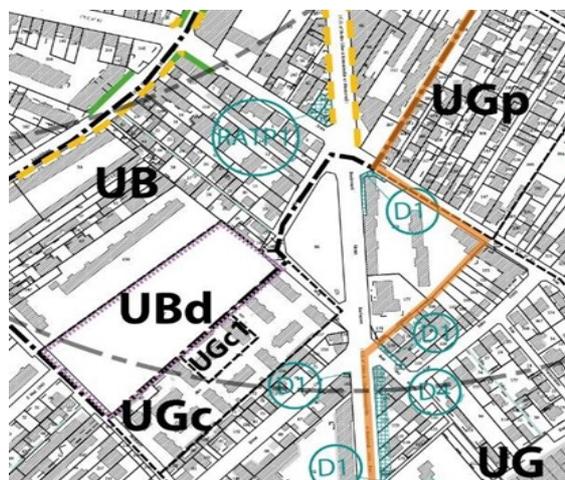
Il s'agit d'une partie de l'emplacement réservé D1 situé le long de la rue des Mares, au niveau du Square Barbusse, et de l'emplacement réservé D5, le long de la route de Montreuil, entre la rue Jean Jaurès et la rue Mirabeau.

Emplacement réservé « D1 »

L'emplacement réservé D1 s'étend de la place Carnot au centre de la commune, à la rue Gallieni dans le quartier du chemin vert, en passant le long du Boulevard Henri Barbusse. Certaines parties de cet emplacement réservé ne s'avèrent plus nécessaires et grèvent sans objet certains terrains privés. Il est donc proposé de lever partiellement cet emplacement réservé au niveau de la rue des Mares, jouxtant directement le square Barbusse, sur une superficie d'environ 400 m². L'emprise totale de cet emplacement réservé passerait donc de 6 880 à 6 480 m².



Zonage d'une partie de l'ER D1,
avant modification



après modification

Emplacement réservé « D5 »

L'emplacement réservé D5 est situé le long de la route de Montreuil au sud de la commune, entre la rue Jean Jaurès et la rue Mirabeau. Destiné à l'origine à la réalisation de l'élargissement de la voie, ce projet est aujourd'hui abandonné par le Département. Il est donc proposé de supprimer totalement du PLU cet emplacement réservé, d'une superficie de 239 m².



Zonage de l'ER D5, avant suppression



Après suppression

CHAPITRE III : ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE

3.1-Désignation du commissaire enquêteur

Par décision du 26 février 2019, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Montreuil a désigné pour la présente enquête publique M. François NAU, Ingénieur général des Ponts et chaussées (E.R), commissaire enquêteur.

3.2- La préparation de l'enquête

3.2.1- La visite des sites concernés par le projet

Le commissaire enquêteur a visité ces sites le 12 mars 2019.

3.2.2- La réunion de présentation du projet

Le projet a été présenté par la direction de l'urbanisme de Romainville au commissaire enquêteur le 12 mars 2019.

3.2.3- Les contacts préalables

Le commissaire enquêteur a pris contact avec les services de l'EPT Est Ensemble le 12 mars 2019. Par ailleurs, il a assisté aux réunions de concertation sur le projet de PLUi organisées par Est Ensemble les 21 mars et 11 avril 2019.

3.3- L'arrêté d'organisation de l'enquête

L'arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête publique a été signé le 13 mars 2019.

3.4- La durée de l'enquête publique

L'arrêté d'organisation de l'enquête a défini l'ouverture de l'enquête publique du 8 avril à 9h au 10 mai 2019 à 17h, soit 33 jours consécutifs.

3.5- Le dossier d'enquête

3.5.1- La composition du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête comprend les pièces suivantes :

- La notice de présentation de la modification ;
- La présentation des secteurs de modification ;
- Les extraits des pièces du PLU modifié ;
- Le règlement écrit actuel ;
- Le règlement graphique actuel ;
- Le règlement graphique modifié ;
- Le registre d'enquête publique ;
- L'arrêté du Président d'Est Ensemble prescrivant l'ouverture de l'enquête publique ;
- L'emplacement des panneaux administratifs où est affiché l'avis d'enquête publique ;
- Les parutions légales ;
- L'avis de l'enquête publique ;
- La liste des Personnes Publiques Associées ;
- L'avis des Personnes Publiques Associées parvenant avant ou pendant l'enquête.

3.5.2- La consultation du dossier d'enquête

Afin que le public puisse en prendre connaissance du projet et formuler ses observations, ce dossier a été tenu à la disposition du public :

- Au siège de l'enquête : à l'EPT Est Ensemble 100 Avenue Gaston Roussel 93230 Romainville aux jours et heures habituels d'ouverture (8h30-12h et 13h30-17h du lundi au vendredi);
- A la Mairie de Romainville aux jours et heures habituels d'ouverture (8h30 -12h et 14h-18h du lundi au vendredi ; 9h- 12h les samedis 13 et 27 avril 2019).

Le dossier a été également consultable, pendant la durée de l'enquête, sur les sites internet : www.Est-Ensemble.fr et www.ville-romainville.fr.

Un poste informatique a été mis à la disposition du public en Mairie de Romainville pour la consultation numérique du dossier d'enquête aux horaires d'ouverture au public précitées.

3.6- Le dépôt des observations et propositions du public

Le dépôt des observations et propositions du public a été prévu :

- dans les registres d'enquête papier mis à disposition à l'EPT Est- Ensemble et à la Mairie de Romainville , aux horaires d'ouverture au public précitées ;
- par voie électronique, à l'adresse suivante : enquete-publique-plu@Est-Ensemble.fr ;
- de manière écrite ou orale, auprès du commissaire enquêteur aux jours et heures de permanences ;
- adressées au commissaire enquêteur par courrier envoyé au siège de l'enquête.

3.7- Les permanences

3.7.1 L'organisation des permanences

Le commissaire enquêteur a assuré personnellement 4 permanences sur la totalité de la durée de l'enquête.

3.7.2 Les dates des permanences

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public pour recevoir ses observations lors des permanences tenues aux dates et heures indiquées ci-dessous :

- lundi 8 avril 2019, de 9h à 12h, en Mairie de Romainville ;
- mercredi 17 avril 2019, de 15h à 18h, à l'EPT Est Ensemble ;
- samedi 27 avril 2019, de 9h à 12h, en Mairie de Romainville ;
- vendredi 10 mai 2019, de 14h à 17h, en Mairie de Romainville.

CHAPITRE IV : DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

4.1- L'information du public relative à l'enquête publique

4.1.1- Les mesures de publicité légales

4.1.1.1 Dans la presse

Conformément aux dispositions de l'arrêté organisant l'enquête, la publicité légale a été effectuée dans deux journaux :

- Une première parution de l'avis d'enquête a eu lieu plus de 15 jours avant le début de l'enquête, le 20 mars 2019, dans le Parisien et les Echos ;
- Une deuxième parution a eu lieu la première semaine de l'enquête, le 11 avril 2019 dans Le Parisien et les Echos.

Une copie de ces parutions figure en pièce jointe.

4.1.1.2 Sur les lieux d'enquête

Une affiche de l'avis d'enquête publique portant les indications contenues dans l'arrêté d'ouverture d'enquête a été apposée préalablement au début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci en Mairie de Romainville et à L'Etablissement Public Territorial Est-Ensemble, ainsi que sur les 22 panneaux municipaux d'affichage administratif (affichage public).

Un exemplaire de l'affiche figure en pièce jointe.

Le commissaire enquêteur a pu constater la présence de cet affichage pendant toute la durée de l'enquête publique.

4.1.2- Les mesures d'information complémentaires

A Romainville, le magazine municipal du mois d'avril 2019 a informé les lecteurs sur l'organisation de l'enquête : dates, consultation du dossier, dates et heures de permanences.

Ce magazine contient également un article relatif au souhait de la Ville d'intégrer le volet patrimonial du PLU au PLUi d'Est Ensemble, ainsi qu'un article annonçant la mise à disposition du public du 15 avril au 15 mai 2019 du projet de permis de construire sur l'ilot D3 de la ZAC de l'Horloge au 131-133 avenue Gaston Roussel à proximité immédiate de l'ilot objet de la modification n°1 du projet de modification n°15 du PLU.

4.1.3 - Le dossier d'enquête

Au cours de l'enquête, deux avis favorables de personnes publiques associées parvenues au cours de l'enquête ont été ajoutées au dossier d'enquête :

- L'avis de la CCI (Chambre de Commerce et d'Industrie) de Seine-Saint-Denis du 10 avril 2019 ;

- Et l'avis du SEDIF (Syndicat des Eaux d'Ile-de-France) du 19 avril 2019.

Le dossier d'enquête est resté accessible et disponible pendant toute la durée d'enquête sur les deux lieux d'enquête. Parallèlement il est resté consultable par internet sur les deux sites prévus à cet effet.

Un poste informatique a été mis à la disposition du public en Mairie de Romainville pour la consultation numérique du dossier d'enquête aux horaires d'ouverture au public précitées.

4.2- Le déroulement des permanences

Les permanences du commissaire enquêteur ont été toutes tenues conformément à l'arrêté d'organisation de l'enquête.

Ces permanences ont été très peu fréquentées par le public.

Au total, lors de ses permanences, le commissaire enquêteur a reçu 4 visites totalisant 6 personnes venues s'informer sur le PLU de Romainville et le projet de modification du PLU n°15.

Seule, une personne a déposé une observation sur le registre de la Mairie de Romainville le dernier jour de l'enquête.

Les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions.

Le public est venu pour consulter le dossier et, en présence du commissaire enquêteur, a pu avoir des compléments d'information ou des explications sur les documents mis à sa disposition.

4.3- La participation du public

Pendant la durée de l'enquête publique, parallèlement aux moyens d'information, de consultation et de dépôt des observations mis en place, le dossier d'enquête était consultable, et les observations et propositions du public pouvaient être déposées par voie électronique, sur le registre dématérialisé accessible sur le tablette mise à disposition au siège de l'enquête ou via le site internet.

Elles pouvaient être adressées au commissaire enquêteur par courrier envoyé au siège de l'enquête ou par courrier électronique adressé à l'adresse courriel dédiée.

Il est constaté que ces modalités de participation n'ont pas été utilisées par le public.

4.4- La clôture de l'enquête

L'enquête s'est terminée le 10 mai 2019 à 17h.

4.5- Le recueil des registres d'enquête

Conformément à l'article R.123-18 du Code de l'environnement, à l'expiration du délai d'enquête, les registres ont été rassemblés afin que le commissaire enquêteur puisse clore chaque registre ; ce qui a été fait le 10 mai 2019.

4.6- Les commentaires du commissaire enquêteur sur le déroulement de l'enquête

4.6.1- Au niveau de l'information

Les modalités relatives à l'information du public prévues par l'arrêté d'organisation de l'enquête ont bien été respectées et cette information a, par ailleurs, été déployée au-delà de l'exigence de l'arrêté afin d'atteindre un maximum de personnes.

4.6.2- Au niveau des moyens d'expression et de participation

Seul le registre de la Mairie de Romainville a été utilisé pour le dépôt d'une observation.

4.6.3- Au niveau du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête déposé au lieu d'enquête était accessible facilement.

Il n'a pas été signalé de problème quant à sa consultation.

4.6.4- Au niveau des lieux d'enquête

Les locaux mis à disposition pour l'enquête et les permanences étaient conformes à un accueil correct du public.

Le personnel d'accueil, informé de l'enquête publique, a dirigé les personnes vers le lieu prévu pour l'enquête.

Sur ces différents aspects, les conditions d'accès à l'information, au dossier et à l'expression ont été satisfaisantes.

4.6.5- le climat de l'enquête

Les permanences se sont déroulées sans incident.

4.6.6- La participation du public

Tous ces moyens d'information ont paru suffisants au commissaire enquêteur pour faire connaître l'enquête et son objet.

La faible participation du public pendant l'enquête peut s'expliquer par le caractère très local des secteurs géographiques concernés par le projet de modification n°15 du PLU.

En outre, les 2 secteurs les plus étendus concernés par ce projet (FAREVA et BIOCITECH dans la ZAC de l'Horloge) entourés de chantiers n'ont pas de riverains.

4.7- Le procès-verbal de synthèse

Le commissaire enquêteur a remis le Procès-verbal de synthèse des observations au cours d'une réunion tenue le 17 mai 2019 à la Mairie de Romainville.

Ce Procès-verbal de synthèse est annexé au présent Rapport (Cf Annexe n°1).

4.8- - Le mémoire en réponse de la Mairie de Romainville

Le mémoire en réponse de la Mairie de Romainville a été remis au commissaire enquêteur le 31 mai 2019. Il est annexé au présent Rapport (Cf Annexe n°2).

CHAPITRE V : ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

5.1 L'observation du public

La seule observation déposée dont l'auteur est M. Libardi est ainsi rédigée : « Réformer à petites doses le PLU, sans vue d'ensemble, et y insérer comment y parvenir par moyens de locomotion (les voies sont étroites et souvent encombrées et à sens unique) ».

Les commentaires oraux suivants de M. Libardi échangés avec le commissaire enquêteur permettent de mieux comprendre son observation.

M. Libardi regrette que les nombreuses modifications successives du PLU de Romainville ayant permis la réalisation d'opérations d'aménagement et de construction et, en conséquence, la densification la ville, ne permettent pas d'avoir une vue d'ensemble de leurs impacts, alors que le réseau de voirie à sens unique n'évolue pas, ce qui accroît les difficultés de déplacement notamment lorsque les voies sont étroites. La circulation augmente, le stationnement est de plus en plus difficile, les piétons et les cyclistes ont de plus en plus de mal à se déplacer. Pourquoi la ville ne présente-t'elle pas de plan d'ensemble pour l'aménagement de l'espace public et l'amélioration des déplacements ?

5.2 Les questions complémentaires du commissaire enquêteur

5.2.1 La question générale de l'espace public, des déplacements et des mobilités

L'observation déposée dépasse l'objet de la présente enquête publique. Toutefois, elle paraît légitime dans la mesure où :

- les questions de déplacement sont liées à l'urbanisme ;
- elles se posent notamment pour les projets qui font l'objet de l'enquête ;
- chaque modification du PLU est suscitée par une adaptation des règles pour permettre la réalisation d'un projet qui s'inscrit dans les objectifs du PADD ; au-delà de ces modifications successives, le public a besoin de connaître le bilan général des projets réalisés et leur impact, les résultats obtenus au regard des objectifs recherchés, et les perspectives d'évolution de la ville.

Cette observation révèle ainsi un besoin d'information générale sur l'évolution de la ville, sa desserte par les transports collectifs et son réseau de voirie. Un tel cadre général est aussi de nature à éclairer les questions locales de la ZAC de l'Horloge qui seront posées ci-après en lien direct avec l'enquête.

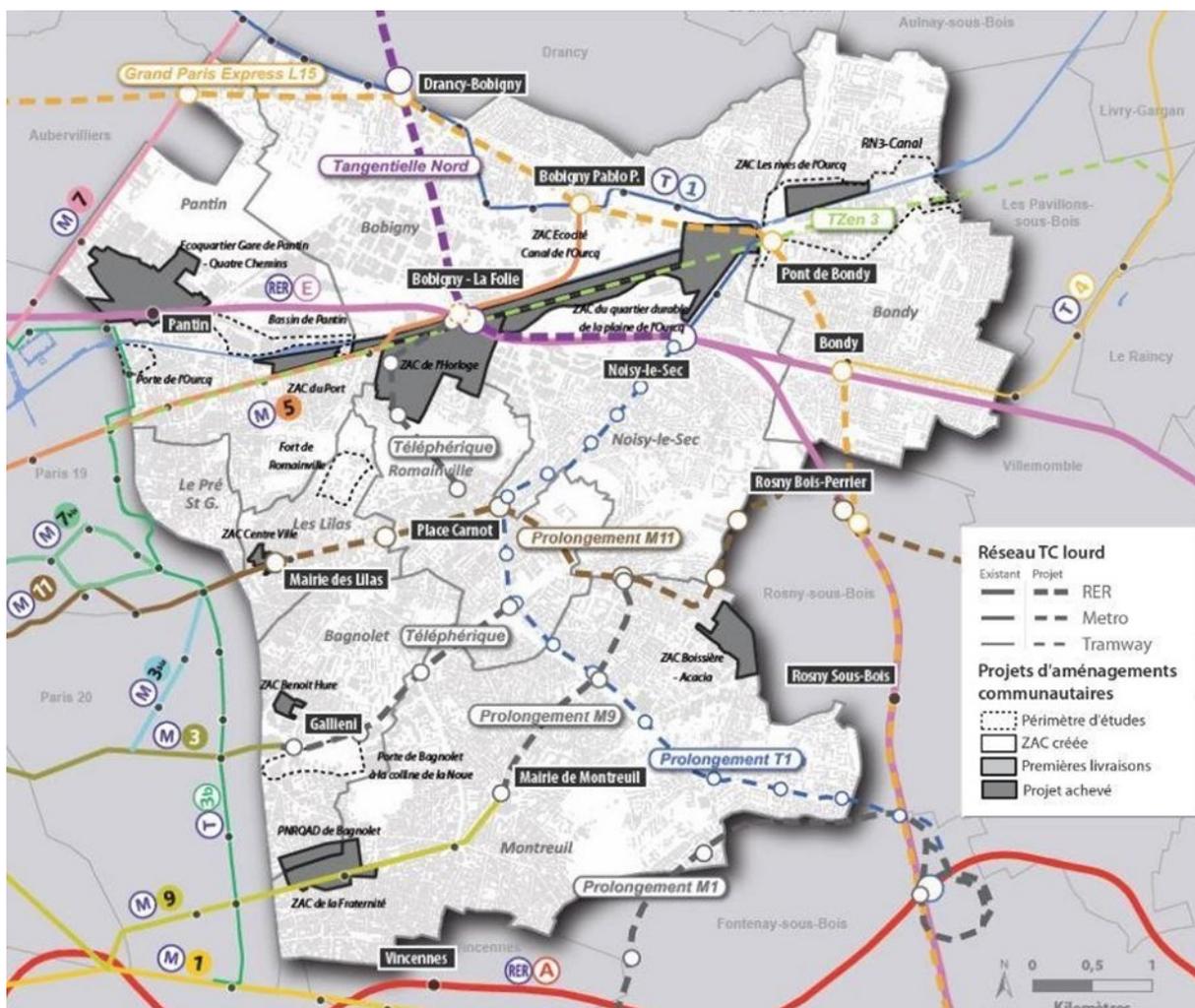
Question n°1

A) La Ville de Romainville peut-elle :

- **Rappeler les projets de nouvelles dessertes en transport collectif programmées, les dates prévues pour leurs mises en service et les territoires qui en bénéficieront ?**

Réponse de la Mairie de Romainville à la question n°1 A)

De nombreux projets de transports en commun sont effectivement programmés dans les prochaines années, ce qui va contribuer à améliorer l'accessibilité de la ville par rapport au reste du territoire et combler une carence diagnostiquée lors de l'élaboration du PLU. La carte ci-dessous résume la localisation de ces projets et les nouvelles connexions qu'ils vont générer pour la commune. Une grande partie du territoire communal est concerné par au moins un projet.



Source : PLD Est-Ensemble (2015)

La ligne 11 est prolongée sur sa portion Est depuis son terminus actuel, Mairie des Lilas, vers Noisy-Champs à l'horizon 2025-2030. Ce prolongement est prévu en deux phases : **une première phase** pour la partie la plus proche de Paris, des Lilas jusqu'à Rosny-sous-Bois, dont les travaux ont débuté en 2016 et se poursuivent actuellement **pour une mise en service annoncée pour fin 2022**, puis une deuxième pour relier Noisy-Champs, sur la période 2025-2030. Romainville est concernée dans la première phase par trois stations, l'une d'elles directement sur son territoire (station Place Carnot, dans le centre) et les deux autres étant situées à proximité immédiate d'une limite communale (station Gainsbourg à l'ouest, sur la ville des Lilas, et station Hôpital intercommunal à l'Est, sur la ville de Montreuil).

Le tramway T1 qui relie actuellement Asnières à Noisy-le-Sec, doit être prolongé sur sa portion Est vers Fontenay-sous-Bois à l'horizon 2024. Romainville sera desservie par trois stations sur son territoire : **Place Carnot, en interconnexion avec la future station de la ligne 11 du métro, Collège Courbet et Libre pensée**. Ce prolongement permettra de réaliser une connexion Nord-Sud avec le reste du territoire de l'EPT. Il offrira, à terme, des correspondances avec le T1 Asnières–Les Courtilles–Bobigny, les lignes 5, 11 et 15, le RER A et E et le T Zen 3 et sera complété par une réorganisation du réseau de bus. Les travaux doivent démarrer à l'été 2019 pour les parties sur Romainville et Montreuil, pour une mise en service prévue à l'horizon 2024.

Le T Zen 3 est un projet de transport en commun en site propre qui circule sur l'ex-RN3, de Paris (en correspondance avec le T3b) jusqu'à la station Gargan aux Pavillons-sous-Bois (T4). Le T Zen 3 traversera 8 communes : Paris 19ème, Pantin, Bobigny, Romainville, Noisy-le-Sec, Bondy, Livry-Gargan et Pavillons-sous-Bois. **Pour Romainville cela correspond à sa frange Nord, sur l'avenue de Metz en bordure de la ZAC de l'Horloge. Sa mise en service est prévue à l'horizon 2024.**

La ligne 11 Express du tramway d'Île-de-France, ou précédemment désignée Tangentielle légère Nord (TLN), est une ligne de tram-train initiée par Île-de-France Mobilités qui reliera les gares d'Épinay-sur-Seine et du Bourget, et à terme la gare de Sartrouville (Yvelines) à la gare de Noisy-le-Sec (Seine-Saint-Denis). **Sa mise en service complète est envisagée à l'horizon 2025-2030**, après une mise en service partielle sur 11 km en juillet 2017 entre les gares d'Épinay-sur-Seine (RER C) et du Bourget (RER B). Cette ligne desservira à terme 14 gares sur 28 kilomètres. **Romainville est concernée à la marge sur sa partie Nord avec la station Bobigny-la Folie.**

Initié par la Ville de Romainville, **un projet de métrocâble est à l'étude pour relier Noisy-le-Sec aux Lilas, passant par Bobigny et Romainville.** Ce projet permettrait de renforcer le maillage du territoire avec une liaison Nord-Sud qui relierait la future station de métro Serge Gainsbourg sur la ligne 11, et le futur pôle de transports multimodal de la Folie à Bobigny, sur la ligne 5 du métro, reliant les Bas Pays au centre-ville.

Le projet de téléphérique de Bagnolet, figurant sur la carte de synthèse ci-dessus, n'est plus en phase de développement à ce jour.

Commentaire du commissaire enquêteur

L'importance du nombre de grands projets structurants de transports collectifs programmés au cours de la prochaine décennie sur le territoire de Romainville doit être soulignée : une extension du métro parisien (la ligne 11) , 2 extensions de tramway (les lignes 1 et 11 express), le TZ en 3, devant être complétés par une réorganisation du réseau de bus.

Ces projets de développement des transports collectifs vont apporter une amélioration significative de la desserte de Romainville au cours des prochaines années.

La ZAC de l'Horloge en bénéficiera directement avec le projet TZ en3, le prolongement de la ligne 11 Express du tramway d'Île-de-France, et indirectement avec le prolongement de la ligne de métro n°11 et celui du tramway T1.

Ces projets répondront aux nouveaux besoins de déplacement liés à l'aménagement de cette ZAC, assurant ainsi la cohérence entre la densification et les transports. A l'échelle de la commune, ces projets devraient permettre d'atteindre l'objectif de report modal de la voiture vers les transports collectifs et de réaménager l'espace public au bénéfice de ces transports, des piétons et des vélos. Ainsi, il devrait pouvoir être mis fin aux difficultés croissantes de déplacement, de circulation et de stationnement évoquées par l'intervenant.

Question n°1

B) La Ville de Romainville peut-elle :

- Rappeler les objectifs du PADD en matière d'amélioration de la qualité environnementale de l'espace public, et du développement de cet espace devant prendre en compte l'organisation de la hiérarchie des voies, et l'aménagement des cheminements existants pour favoriser les déplacements sur des itinéraires continus à définir ?

Réponse de la Mairie de Romainville à la question n°1 B)

Le projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU recense une série d'enjeux pour cadrer les orientations sur le développement de la commune. Parmi ceux-ci, un item dresse des constats sur les déplacements, la cohésion et l'espace public de la commune.

Le premier d'entre eux porte sur la carence en transports en commun que connaît la ville malgré sa proximité à Paris et sa bonne situation dans le réseau routier. Cela a pour conséquence de rendre le territoire tributaire de l'automobile malgré une taille favorable à la marche. Pour contrer ces effets structurants négatifs, le PADD précise ainsi que « La priorité du projet de Romainville en termes de déplacements est donc d'une part le développement des transports en commun (prolongement de la ligne 11 du métro et prolongement de la ligne 1 du tramway) et d'autre part la constitution d'un réseau de déplacements piétons maillé sur les points de desserte par les transports publics et sur les équipements de la commune pour irriguer l'ensemble des quartiers. Ce maillage peut s'appuyer sur la création de quelques voies, mais surtout sur l'aménagement de cheminements existants, pour favoriser et inciter les déplacements piétons. »

Améliorer la lisibilité de la structure viaire communale est donc un objectif à réaliser à travers le développement de la commune et de ses grands projets.

Le diagnostic urbain sur la commune fait apparaître des effets de rupture physique importants du fait de la présence d'emprises naturelles (Corniche des forts) ou d'infrastructures routières (A3) sur une part importante du territoire. Ces deux coupures fortes ont une incidence sur le fonctionnement des quartiers nord et sud, qui ont tendance à se rattacher aux communes limitrophes (Pantin, Montreuil). La cohésion de l'espace urbain passe par une reconnexion des différentes entités de la ville entre elles, à travers des projets structurants (liaison entre centre-ville et bas pays, aménagements aux abords du futur T1), et un développement de l'espace public qui associe un réseau de déplacement piéton à des espaces publics réaménagés.

De ces enjeux découlent huit orientations du projet de ville synthétisé dans le PADD, parmi lesquelles celle de « rendre plus lisible la structure de la ville, en requalifiant l'espace urbain à partir du maillage et de l'aménagement de l'espace public », et de « mieux organiser les déplacements, en priorisant (notamment) les transports publics et les déplacements doux par la mise en place d'un réseau piéton ».

Commentaire du commissaire enquêteur

L'objectif du PADD d'aménager l'espace public et d'améliorer sa qualité environnementale au bénéfice des déplacements doux et des piétons devrait selon la Ville se concrétiser par la constitution d'un réseau maillé reliant les nouveaux points de desserte par les transports collectifs et les équipements de la ville.

Un tel réseau serait souhaitable à l'échéance du prolongement de la ligne 11 du métro et du tramway T1. Ce réseau devrait intégrer ces 2 nouvelles liaisons, concerner également les voies empruntées par le réseau de bus, et ne pas exclure les voies étroites du tissu urbain le plus ancien.

Question n°1

C) La Ville de Romainville peut-elle :

- Evoquer les perspectives du projet de PLUi dans ces domaines, leur cohérence et leur complémentarité avec les dispositions prises jusqu'à présent par le PLU de Romainville ?

Réponse de la Mairie de Romainville à la question n°1 C)

Le projet de PLUi aborde les thèmes d'espaces publics, des déplacements et des mobilités d'une manière transversale, selon trois axes de développement présentés lors du débat sur le PADD intercommunal en novembre 2018.

Ces trois axes de développement sont d'aller vers une ville renaturée et de qualité pour tous ; placer l'humain et le vivre-ensemble au cœur du projet ; intégrer l'héritage, la résilience et la transition écologique comme moteurs d'une évolution maîtrisée.

Le premier axe souhaite affirmer un modèle de ville adapté aux besoins des habitants, en veillant à développer une densité urbaine qui ne serait pas vécue comme une source de dégradation du cadre de vie. La concrétisation de cette densité plus qualitative passe par la conciliation d'espaces de développement avec des espaces de respiration, et une place plus grande laissée à la nature en ville à travers notamment l'aménagement des espaces publics.

Appuyer l'arrivée à court et moyen termes de nouveaux transports collectifs est également un objectif porté par le PLUi pour l'amélioration des mobilités à l'échelle du territoire. Cette amélioration permettra à la fois de réduire l'impact des coupures urbaines présentes notamment à Romainville, et de diversifier les moyens de déplacement, en apportant une attention particulière à la place des modes actifs (vélos, marche) dans l'organisation des espaces publics.

Ces objectifs sont déclinés et précisés dans des Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques, dont l'une porte spécifiquement sur les mobilités. Celle-ci traite des « liaisons et mobilités actives » afin de répondre aux objectifs du plan local de déplacement approuvé en 2015. Les principaux moyens pour y parvenir sont de favoriser le développement des zones 30 et des continuités cyclables et piétonnes sur l'ensemble du territoire, et l'amélioration qualitative des espaces publics et l'équipement de ceux-ci en mobiliers et aménagement urbains favorisant les mobilités actives.

Ces orientations du PLUi poursuivent les actions engagées par les dispositions contenues dans le PADD du PLU de Romainville en leur donnant une dimension intercommunale.

Commentaire du commissaire enquêteur

L'étude de l'aménagement de l'espace public communal intégrant un réseau facilitant les déplacements actifs devrait prendre en compte les continuités à assurer au niveau intercommunal.

Question n°1

D) La Ville de Romainville peut-elle :

- Présenter les projets d'aménagement de l'espace public et leurs échéances devant assurer la mise en œuvre de ces objectifs en faveur de toutes les mobilités (circulation et stationnement des véhicules, déplacements des piétons et des deux roues...) ?

Réponse de la Mairie de Romainville à la question n°1 D)

L'espace public de la ZAC de l'Horloge sera aménagé au fur et à mesure de la livraison des différents projets, aux temporalités dissociées dans le temps. Une place importante est laissée aux mobilités douces, comme le montrent les exemples suivants.

La place de l'Horloge, située en face du Pavillon de l'Horloge et devant le « village des marques Paddock Paris », sera livrée en même temps que le centre commercial, au dernier trimestre 2019. Des stationnements vélo (200 emplacements dans un premier temps) accompagneront une vaste aire piétonne de liaison entre l'avenue Gaston Roussel et les commerces.

Autre exemple, la future place des Arts, entre les lots D1 et D2 et faisant face à la fondation d'art contemporain, fera la jonction entre la rue Jean-Jacques Rousseau et l'avenue Gaston Roussel et sera définitivement aménagée avec la construction des programmes de logement qui la borderont.

Le long du tronçon du T1 passant sur Romainville, la voirie sera réaménagée pour accueillir les nouvelles infrastructures. Des pistes cyclables seront créées en parallèle des voies de tram et de voiture, dont le sens de circulation sera revu sur certaines portions pour ces dernières. L'aménagement de la place Carnot, qui est amenée à devenir un pôle d'interconnexion de transport en commun (métro, tramway, bus) à l'horizon 2025, sera également revu à cette occasion.

De manière plus localisée, plusieurs projets d'une certaine échelle ont également une composante « espace public » de par l'ampleur des reconfigurations urbaines projetées. Outre la ZAC de l'Horloge déjà citée, on peut penser au projet de rénovation du quartier Gagarine, qui prévoit une requalification complète des espaces extérieurs avec une large part aux liaisons piétonnes internes au quartier, accompagnés d'espaces végétalisés. Ce projet est dans la continuité de ce qui a déjà été réalisé pour le quartier Marcel Cachin, dans le centre-ville, ou dans le quartier Trois communes, avec le recouvrement de l'autoroute A3 et la création du parc Simone Veil reliant la rue Jean Jaurès à l'avenue Pierre Kérautret.

En termes de déplacement, la ville de Romainville a lancé en 2017 un « plan vélo » comprenant des actions à l'échelle de la commune : partage de la voirie avec la création de double-sens et de bandes cyclables, accueil du nouveau dispositif Vélib' Métropole en 2018, création de zones de stationnement dédiées, organisation d'évènements autour du vélo et de la mobilité douce. Une sensibilisation est également à l'œuvre pour les employés communaux, avec la création d'une flotte de véhicules électriques, et la mise en place envisagée d'une indemnité kilométrique vélo.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le public devrait être informé de ces projets d'aménagement de l'espace public et participer aux principaux choix en la matière. Ces projets devraient également intégrer la question du stationnement des véhicules et des vélos.

Une telle association du public permettrait de favoriser son appropriation des projets et l'évolution des comportements en faveur du développement des modes de déplacements doux.

5.2.2 La question de l'aménagement de la ZAC de l'Horloge

Les objectifs de cette ZAC sont notamment de redévelopper et de moderniser l'activité économique de ce secteur, de requalifier l'espace urbain et de favoriser la mixité sociale en réalisant de nouvelles opérations de logements.

Ces objectifs ont pour effet de densifier les constructions et d'augmenter la population active et la population résidentielle de ce secteur, et en conséquence, d'augmenter les besoins de déplacements.

Depuis sa création, le programme d'aménagement de cette ZAC a dû évoluer avec une croissance des surfaces construites et du nombre de logements à créer.

Les futures zones d'activités pourraient créer 6 000 emplois, tandis que la population résidentielle pourrait augmenter à hauteur de 3 000 habitants.

L'amélioration de la desserte en transports en commun de cette ZAC devrait répondre en partie à l'augmentation de ses besoins de déplacements en tenant compte de l'objectif général de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile.

En matière d'espaces publics de voirie, le programme actuel des équipements publics de la ZAC prévoit :

- L'aménagement d'espaces de part et d'autre de l'avenue Gaston Roussel ;
- La requalification du chemin latéral et de la rue Anatole France ;
- Des voies nouvelles reliant l'avenue Anatole France à la rue Jean Jacques Rousseau et prolongeant la rue Jean Jacques Rousseau à la rue de la Commune de Paris ; ces voies desservant directement l'îlot FAREVA auront une largeur de 12m et seront à double sens de circulation ; la voie prolongeant la rue Jean-Jacques Rousseau à la rue de la Commune de Paris pourra accueillir un stationnement latéral (38 places environ) ;
- Une voie nouvelle desservant le quartier des Ecuries et reliant les rues des Bretagnes, Gaston Roussel et Docteur Vaillant. Cette voie d'une largeur variable entre 15m et 24m sera traitée comme un corridor paysager afin de donner l'image d'une rue verte partagée entre piétons et voitures ;
- La requalification de la rue Louise Dory avec un aménagement ponctuel le long de la façade du site BIOCITECH.

Question n°2

Ces aménagements du réseau viaire de la ZAC de l'Horloge seront-ils suffisants pour répondre aux objectifs du PADD et aux besoins en la matière, en tenant compte de toutes les mobilités (notamment celle des piétons et des vélos), y compris ceux de la logistique et de la desserte des chantiers ?

Réponse de la Mairie de Romainville à la question n°2

Les aménagements décrits ont été prévus pour le programme initial de la ZAC, en cours de réalisation. Ils ont été entérinés par une révision simplifiée de PLU en 2012, et correspondent aux orientations indiquées dans le PADD. Des adaptations ont été faites sur l'espace public pour accompagner les projets qui rentraient dans une phase opérationnelle, notamment en bordure de l'avenue Gaston Roussel. Une nouvelle voie Nord-Sud est par exemple programmée, joignant l'avenue de Metz à l'avenue Gaston Roussel, parallèle à la rue de la Commune de Paris, entre les lots B1 et B2 du secteur Forêt tertiaire. Ces projets bénéficieront ainsi d'une desserte latérale qui va rompre le tènement foncier compris sur le quart nord-ouest de la ZAC, et permettra d'aérer les circulations dans cette partie du quartier.

Comme évoqué plus haut, le quartier des Bas-Pays dans lequel est située la ZAC de l'Horloge a bénéficié d'une certaine autonomie de fonctionnement jusqu'à présent vis-à-vis du centre-ville, de par la configuration topographique et la mono-fonctionnalité industrielle des lieux. Le projet de développement de la ZAC vise à apporter plus de mixité en créant une nouvelle centralité de quartier. Un des objectifs fondamentaux du parti d'aménagement développé est de ne pas multiplier l'usage de la voiture. La présence des transports en commun existants, le développement de nouveaux modes (Tzen 3) et la mutualisation du stationnement privé à l'échelle du quartier sont des points d'appui pour remplir cet objectif. De même il a été souhaité ne pas augmenter de manière surdimensionnée la place dédiée à la voiture, que ce soit par un nombre trop important de nouvelles voies ou de stationnement public extérieur. Au contraire le développement de liaisons piétonnes entre les îlots permettra de favoriser l'irrigation du quartier par des modes doux, comme la future place des arts entre les lots D1 et D2, actuellement à l'étude.

La question des chantiers est appréhendée en partie grâce à une charte de chantier « faibles nuisances », qui a été signée avec les promoteurs des premières opérations en cours de construction.

Commentaire du commissaire enquêteur

L'aménagement du réseau viaire de la ZAC de l'Horloge, y compris la création et l'aménagement des voies nouvelles, devrait s'inscrire dans les objectifs généraux de traitement de l'espace public de la ville de Romainville et de l'intercommunalité évoqués précédemment.

Le traitement de ces voies devrait prendre en compte les continuités du réseau maillé des déplacements doux et limiter strictement le stationnement, les besoins de stationnement des activités et des habitants devant être assurés hors voirie compte tenu notamment de la taille importante des ilots de la ZAC.

Question n°3

Si la mise en cohérence des équipements publics avec le programme actualisé de la ZAC est nécessaire, l'actualisation des documents de la ZAC peut-elle intervenir à court terme ?

Réponse de la Mairie de Romainville à la question n°3

Cette actualisation a déjà été lancée par l'aménageur avec la reprise du programme des équipements publics de la ZAC pour tenir compte des évolutions des projets déjà engagés et en passe d'être réalisés pour certains. L'objectif étant d'arriver à une approbation d'ici la fin de l'année 2019.

Les documents de la ZAC s'adapteront avec l'évolution des programmations à venir.

Commentaire du commissaire enquêteur

Ce programme des équipements publics de la ZAC devrait être revu pour intégrer les principes d'aménagement de l'espace public comprenant le réseau maillé des déplacements doux et la limitation du stationnement sur voirie évoqués dans le cadre des questions précédentes.

5.2.3 La question de l'aménagement des abords et de la desserte des ilots FAREVA et BIOCITECH dans la ZAC de l'Horloge

Au niveau des ces îlots, le même type de questions se pose à leur échelle.

Pour l'ilot FAREVA, dont l'emprise est de 28 600 m², les surfaces de planchers conservées seraient de l'ordre de 19 400 m², et les surfaces de plancher créées de 31 750 m², dont 25 000 m² environ pour du logement.

Pour l'ilot BIOCITECH, dont l'emprise est de 33 000 m², la programmation d'activités n'est pas encore quantifiée, mais pourrait correspondre à une création de surfaces importantes.

La desserte de ces ilots est prévue uniquement par des voies de 12 m de largeur sur 2 de leurs côtés.

Dans les zones d'aménagement, certaines collectivités appliquent des Chartes préconisant des mailles d'ilots de 50m à 100m pour assurer une perméabilité suffisante entre quartiers favorable aux mobilités actives et à la vie locale.

Le Plan Local de Déplacements de l'EPT Est Ensemble prévoit l'action 6.3 de « renforcer la perméabilité des ZAC aux modes actifs », la mesure à mettre en place étant de « constituer une trame urbaine de voies publiques favorables à la marche dans les ZAC dans une logique de marchabilité avec 100 m maximum entre 2 itinéraires utilisables par les piétons ».

Ces dispositions de maillages ne peuvent pas s'appliquer à un tissu urbain existant avec son réseau de voirie. Toutefois, l'objectif de « porosité » ou de « perméabilité » favorable à la

qualité de l'espace public et aux déplacements à pied et aux vélos en réduisant leur longueur devrait être poursuivi lorsque le tissu urbain est restructuré.

A cet égard, la rédaction de l'article 3/2 du règlement du PLU en matière de voirie pour la zone UZ paraît très restrictif en limitant la vocation des voies aux besoins locaux : « La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile générale n'est autorisée que si leurs caractéristiques ... répondent à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions ».

Par ailleurs, les normes de stationnement en zone UZ ne visent que les deux roues, comprenant les deux roues motorisés, sans viser explicitement les vélos dont l'usage est à développer.

Question n°4

Pour améliorer la desserte et la perméabilité des 2 îlots FAREVA et BIOCITECH qui représentent des mailles importantes, peut-on envisager la création de voies internes à ces îlots qui correspondraient aux limites de gestion entre les différents affectataires futurs, ainsi qu'éventuellement la création de voies nouvelles sur les côtés de ces îlots où le PLU et le programme des équipements de la ZAC n'en prévoient pas ?

Réponse de la Mairie de Romainville à la question n°4

Les deux tènements fonciers importants sur lesquels porte la présente modification de PLU, Fareva et Biocitech, sont des tènements fonciers privés, dont l'évolution est portée par des propriétaires privés. Comme le montre la carte de synthèse (voir annexe) de l'évolution de la ZAC à l'heure actuelle, ceux-ci ne figurent pas encore dans les îlots opérationnels avec une programmation déterminée. Ce sujet de la desserte est néanmoins important dans les réflexions sur le développement d'ensemble du secteur. Une voie nouvelle, reliant la rue Jean-Jacques Rousseau à la rue Anatole France, située à l'Est du tènement Fareva, est par exemple d'ores et déjà programmée dans le programme de la ZAC pour assurer une liaison nord-sud.

Des discussions sont engagées avec les propriétaires, pour intégrer des voies de desserte plus fines. Les contraintes d'utilisation des sites sont toutefois à prendre en compte ; par exemple la société Biocitech a indiqué que ses occupants ont besoin d'un site sécurisé et fermé pour mener leurs activités, ce qui ne permet pas un accès libre au site.

Concernant l'article 3.2 du règlement du PLU, celui-ci s'applique, comme les autres règles de ce document, en cas d'un projet de construction soumis à autorisation d'urbanisme, donc nécessairement localisé, et pas à une échelle plus large.

On constate que l'absence décrite du détail entre types de deux roues, motorisées ou non, n'est pas problématique à l'instruction des projets, où la part de vélo est majoritaire. Cette formulation devrait toutefois être revue à l'occasion du futur PLU pour être actualisée.

Commentaire du commissaire enquêteur

Les îlots FAREVA et BIOCITECH qui font l'objet de la modification n°15 du PLU sont d'une taille importante. Au surplus, ils sont bordés directement de grands îlots compacts sans être dotés systématiquement d'une voie publique sur tout leur périmètre.

Leur contournement par les piétons et les vélos extérieurs à ces îlots correspond à un allongement des déplacements correspondants par rapport à une situation habituelle de perméabilité en zone urbaine.

Dans le cadre des études d'aménagement de ces ilots avec les porteurs de projet correspondants, la recherche de perméabilité pour faciliter leur traversée par les liaisons piétonnes et cyclables devrait être prise en compte en cohérence et en continuité avec le traitement de l'espace public à l'échelle de la ZAC.

A Paris, le 3 juin 2019
Le commissaire enquêteur

A handwritten signature in purple ink, consisting of a large, stylized loop followed by a vertical stroke and a horizontal line extending to the right.

François NAU

¶

ANNEXES

ANNEXE 1 Le Procès-verbal de synthèse des observations du public

1 - Les enseignements de l'enquête

L'enquête publique relative au projet de modification n°15 du PLU de Romainville s'est déroulée du 8 avril au 10 mai 2019, soit pendant 33 jours consécutifs.

Le dispositif de publicité, d'information et de communication de cette enquête a été mis en œuvre conformément aux prévisions de l'arrêté d'organisation de l'enquête du 13 mars 2019.

Au cours de l'enquête, deux avis favorables de personnes publiques associées parvenues au cours de l'enquête ont été ajoutées au dossier d'enquête :

- L'avis de la CCI (Chambre de Commerce et d'Industrie) de Seine-Saint-Denis du 10 avril 2019 ;
- Et l'avis du SEDIF (Syndicat des Eaux d'Ile-de-France) du 19 avril 2019.

Le dossier d'enquête a été accessible sur les deux lieux d'enquête (EPT Est-Ensemble et Mairie de Romainville) pendant toute la durée de l'enquête où des registres ont été disponibles pour le dépôt des observations et des propositions.

Le dossier d'enquête a été mis en ligne sur les sites internet de l'EPT Est-Ensemble et de la Mairie de Romainville. Un poste informatique a été mis à disposition du public en Mairie de Romainville pour permettre la consultation numérique du dossier d'enquête.

Le public pouvait adresser ses observations au commissaire enquêteur par courrier ainsi que par voie électronique.

L'ensemble des 4 permanences prévues ont été tenues. Ces permanences ont été très peu fréquentées par le public.

Au total, lors de ses permanences, le commissaire enquêteur a reçu 4 visites totalisant 6 personnes venues s'informer sur le PLU de Romainville et le projet de modification du PLU n°15.

Seule, une personne a déposé une observation sur le registre de la Mairie de Romainville le dernier jour de l'enquête.

2 – L'information et la participation du public

En plus de la publicité réglementaire et de la mise en ligne du dossier d'enquête, le public a pu être informé de cette enquête publique par les affiches de l'avis d'enquête sur les 22 panneaux municipaux d'affichages municipaux de Romainville, ainsi que sur les bâtiments de l'EPT Est-Ensemble et de la Mairie de Romainville.

En outre, à Romainville, le magazine municipal du mois d'avril 2019 a informé les lecteurs sur l'organisation de l'enquête : dates, consultation du dossier, dates et heures de permanences.

Ce magazine contient également un article relatif au souhait de la Ville d'intégrer le volet patrimonial du PLU au PLUi d'Est- Ensemble, ainsi qu'un article annonçant la mise à disposition du public du 15 avril au 15 mai 2019 du projet de permis de construire sur l'ilot D3 de la ZAC de l'Horloge au 131-133 avenue Gaston Roussel à Romainville, à proximité immédiate de l'ilot Faréva, objet de la modification n°1 de la présente modification du PLU.

Tous ces moyens d'information ont paru suffisants au commissaire enquêteur pour faire connaître l'enquête et son objet.

La faible participation du public pendant l'enquête peut s'expliquer par le caractère très local des secteurs géographiques concernés par le projet de modification n°15 du PLU. En outre, les 2 secteurs les plus étendus concernés par ce projet (Faréva et Biocitech dans la ZAC de l'Horloge) sont entourés de chantiers et n'ont pas de riverains.

3- L'observation du public

La seule observation déposée dont l'auteur est M. Libardi est ainsi rédigée : « Réformer à petites doses le PLU, sans vue d'ensemble, et y insérer comment y parvenir par moyens de locomotion (les voies sont étroites et souvent encombrées et à sens unique) ».

Les commentaires oraux suivants de M. Libardi échangés avec le commissaire enquêteur permettent de mieux comprendre son observation.

M.Libardi regrette que les nombreuses modifications successives du PLU ayant permis la réalisation d'opérations d'aménagement et de construction et, en conséquence, la densification la ville, ne permettent pas d'avoir une vue d'ensemble de leurs impacts, alors que le réseau de voirie à sens unique n'évolue pas, ce qui accroît les difficultés de déplacement notamment lorsque les voies sont étroites. La circulation augmente, le stationnement est de plus en plus difficile, les piétons et les cyclistes ont de plus en plus de mal à se déplacer. Pourquoi la ville ne présente-t'elle pas de plan d'ensemble pour l'aménagement de l'espace public et l'amélioration des déplacements ?

4- Les questions complémentaires du commissaire enquêteur

4.1 La question générale de l'espace public, des déplacements et des mobilités

L'observation déposée dépasse l'objet de la présente enquête publique. Toutefois, elle paraît légitime dans la mesure où :

- les questions de déplacement sont liées à l'urbanisme ;
- elles se posent notamment pour les projets qui font l'objet de l'enquête ;
- chaque modification du PLU est suscitée par une adaptation des règles pour permettre la réalisation d'un projet qui s'inscrit dans les objectifs du PADD ; au-delà de ces modifications successives, le public a besoin de connaître le bilan général des projets réalisés et leur impact, les résultats obtenus au regard des objectifs recherchés , et les perspectives d'évolution de la ville.

Cette observation révèle ainsi un besoin d'information générale sur l'évolution de la ville, sa desserte par les transports collectifs et son réseau de voirie. Un tel cadre général est aussi de nature à éclairer les questions locales de la ZAC de l'Horloge qui seront posées ci-après en lien direct avec l'enquête.

Question n°1

- Avant la prochaine enquête publique relative au PLUi d'Est-Ensemble, la Ville de Romainville peut-elle :
- Rappeler les projets de nouvelles dessertes en transport collectif programmées, les dates prévues pour leurs mises en service et les territoires qui en bénéficieront ;
- Rappeler les objectifs du PADD en matière d'amélioration de la qualité environnementale de l'espace public, et du développement de cet espace devant prendre en compte l'organisation de la hiérarchie des voies, et l'aménagement des cheminements existants pour favoriser les déplacements sur des itinéraires continus à définir ;

- Evoquer les perspectives du projet de PLUi dans ces domaines, leur cohérence et leur complémentarité avec les dispositions prises jusqu'à présent par le PLU de Romainville ;
- Présenter les projets d'aménagement de l'espace public et leurs échéances devant assurer la mise en œuvre de ces objectifs en faveur de toutes les mobilités (circulation et stationnement des véhicules, déplacements des piétons et des deux roues...) ?

4.1 La question de l'aménagement de la ZAC de l'Horloge

Les objectifs de cette ZAC sont notamment de redévelopper et de moderniser l'activité économique de ce secteur, de requalifier l'espace urbain et de favoriser la mixité sociale en réalisant de nouvelles opérations de logements.

Ces objectifs ont pour effet de densifier les constructions et d'augmenter la population active et la population résidentielle de ce secteur, et en conséquence, d'augmenter les besoins de déplacements.

Depuis sa création, le programme d'aménagement de cette ZAC a dû évoluer avec une croissance des surfaces construites et du nombre de logements à créer.

Les futures zones d'activités pourraient créer 6 000 emplois, tandis que la population résidentielle pourrait augmenter à hauteur de 3 000 habitants.

L'amélioration de la desserte en transports en commun de cette ZAC devrait répondre en partie à l'augmentation de ses besoins de déplacements en tenant compte de l'objectif général de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile.

En matière d'espaces publics de voirie, le programme actuel des équipements publics de la ZAC prévoit :

- L'aménagement d'espaces de part et d'autre de l'avenue Gaston Roussel ;
- La requalification du chemin latéral et de la rue Anatole France ;
- Des voies nouvelles reliant l'avenue Anatole France à la rue Jean Jacques Rousseau et prolongeant la rue Jean Jacques Rousseau à la rue de la Commune de Paris ; ces voies desservant directement l'îlot Faréva auront une largeur de 12m et seront à double sens de circulation ; la voie prolongeant la rue Jean- Jacques Rousseau à la rue de la Commune de Paris pourra accueillir un stationnement latéral (38 places environ) ;
- Une voie nouvelle desservant le quartier des Ecuries et reliant les rues des Bretagnes, Gaston Roussel et Docteur Vaillant. Cette voie d'une largeur variable entre 15m et 24m sera traitée comme un corridor paysager afin de donner l'image d'une rue verte partagée entre piétons et voitures.
- La requalification de la rue Louise Dory avec un aménagement ponctuel le long de la façade du site Biocitech.

Question n°2

- Ces aménagements du réseau viaire de la ZAC de l'Horloge seront-ils suffisants pour répondre aux objectifs du PADD et aux besoins en la matière, en tenant compte de toutes les mobilités (notamment celle des piétons et des vélos), y compris ceux de la logistique et de la desserte des chantiers ?

Question n°3

- Si la mise en cohérence des équipements publics avec le programme actualisé de la ZAC est nécessaire, l'actualisation des documents de la ZAC peut-elle intervenir à court terme ?

4.2 La question de l'aménagement des abords et de la desserte des îlots FAREVA et BIOCITECH dans la ZAC de l'Horloge

Au niveau des ces îlots, le même type de questions se pose à leur échelle.

Pour l'îlot FAREVA, dont l'emprise est de 28 600 m², les surfaces de planchers conservées seraient de l'ordre de 19 400 m², et les surfaces de plancher créées de 31 750 m², dont 25 000 m² environ pour du logement.

Pour l'îlot BIOCITECH, dont l'emprise est de 33 000 m², la programmation d'activités n'est pas encore quantifiée, mais pourrait correspondre à une création de surfaces importantes.

La desserte de ces îlots est prévue uniquement par des voies de 12 m de largeur sur 2 de leurs côtés.

Dans les zones d'aménagement, certaines collectivités appliquent des Chartes préconisant des mailles d'îlots de 50 m à 100 m pour assurer une perméabilité suffisante entre quartiers favorable aux mobilités actives et à la vie locale.

Les îlots de mailles importantes ne sont pas favorables par principe à la limitation de la place de la voiture dans la ville.

Le Plan Local de Déplacements de l'EPT Est Ensemble prévoit l'action 6.3 de « renforcer la perméabilité des ZAC aux modes actifs », la mesure à mettre en place étant de « constituer une trame urbaine de voies publiques favorables à la marche dans les ZAC dans une logique de marchabilité avec 100 m maximum entre 2 itinéraires utilisables par les piétons ».

Ces dispositions de maillages ne paraissent pas devoir s'appliquer à un tissu urbain existant avec son réseau de voirie. Toutefois, l'objectif de « porosité » ou de « perméabilité » favorable à la qualité de l'espace public et aux déplacements à pied et aux vélos en réduisant leur longueur devrait être poursuivi.

A cet égard, la rédaction de l'article 3/2 du règlement du PLU en matière de voirie pour la zone UZ paraît très restrictif en limitant la vocation des voies aux besoins locaux : « La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile générale n'est autorisée que si leurs caractéristiques ... répondent à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions ».

Par ailleurs, les normes de stationnement en zone UZ ne visent que les deux roues, comprenant les deux roues motorisés, sans viser explicitement les vélos dont l'usage est à développer.

Question n°4

- Pour améliorer la desserte et la perméabilité des 2 îlots FAREVA et BIOCITECH qui représentent des mailles importantes, peut-on envisager la création de voies internes à ces îlots qui correspondraient aux limites de gestion entre les différents affectataires futurs, ainsi qu'éventuellement la création de voies nouvelles sur les côtés de ces îlots où le PLU et le programme des équipements de la ZAC n'en prévoient pas ?

A Romainville, le 17 mai 2019
Pour la Mairie de Romainville
La directrice de l'urbanisme
Elise Loewenthal

Le commissaire enquêteur

François NAU

ANNEXE 2 : le mémoire en réponse du maitre d'ouvrage

1 - Les enseignements de l'enquête

L'enquête publique relative au projet de modification n°15 du PLU de Romainville s'est déroulée du 8 avril au 10 mai 2019, soit pendant 33 jours consécutifs.

Le dispositif de publicité, d'information et de communication de cette enquête a été mis en œuvre conformément aux prévisions de l'arrêté d'organisation de l'enquête du 13 mars 2019. Au cours de l'enquête, deux avis favorables de personnes publiques associées parvenues au cours de l'enquête ont été ajoutées au dossier d'enquête :

- L'avis de la CCI (Chambre de Commerce et d'Industrie) de Seine-Saint-Denis du 10 avril 2019 ;
- Et l'avis du SEDIF (Syndicat des Eaux d'Ile-de-France) du 19 avril 2019.

Le dossier d'enquête a été accessible sur les deux lieux d'enquête (EPT Est-Ensemble et Mairie de Romainville) pendant toute la durée de l'enquête où des registres ont été disponibles pour le dépôt des observations et des propositions.

Le dossier d'enquête a été mis en ligne sur les sites internet de l'EPT Est-Ensemble et de la Mairie de Romainville. Un poste informatique a été mis à disposition du public en Mairie de Romainville pour permettre la consultation numérique du dossier d'enquête.

Le public pouvait adresser ses observations au commissaire enquêteur par courrier ainsi que par voie électronique.

L'ensemble des 4 permanences prévues ont été tenues. Ces permanences ont été très peu fréquentées par le public.

Au total, lors de ses permanences, le commissaire enquêteur a reçu 4 visites totalisant 6 personnes venues s'informer sur le PLU de Romainville et le projet de modification du PLU n°15.

Seule, une personne a déposé une observation sur le registre de la Mairie de Romainville le dernier jour de l'enquête.

2 – L'information et la participation du public

En plus de la publicité réglementaire et de la mise en ligne du dossier d'enquête, le public a pu être informé de cette enquête publique par les affiches de l'avis d'enquête sur les 22 panneaux municipaux d'affichages municipaux de Romainville, ainsi que sur les bâtiments de l'EPT Est-Ensemble et de la Mairie de Romainville.

En outre, à Romainville, le magazine municipal du mois d'avril 2019 a informé les lecteurs sur l'organisation de l'enquête : dates, consultation du dossier, dates et heures de permanences.

Ce magazine contient également un article relatif au souhait de la Ville d'intégrer le volet patrimonial du PLU au PLUi d'Est- Ensemble, ainsi qu'un article annonçant la mise à disposition du public du 15 avril au 15 mai 2019 du projet de permis de construire sur l'ilot D3 de la ZAC de l'Horloge au 131-133 avenue Gaston Roussel à Romainville, à proximité immédiate de l'ilot Faréva, objet de la modification n°1 de la présente modification du PLU.

Tous ces moyens d'information ont paru suffisants au commissaire enquêteur pour faire connaître l'enquête et son objet.

La faible participation du public pendant l'enquête peut s'expliquer par le caractère très local des secteurs géographiques concernés par le projet de modification n°15 du PLU. En outre, les

2 secteurs les plus étendus concernés par ce projet (Faréva et Biocitech dans la ZAC de l'Horloge) sont entourés de chantiers et n'ont pas de riverains.

3- L'observation du public

La seule observation déposée dont l'auteur est M. Libardi est ainsi rédigée : « Réformer à petites doses le PLU, sans vue d'ensemble, et y insérer comment y parvenir par moyens de locomotion (les voies sont étroites et souvent encombrées et à sens unique) ».

Les commentaires oraux suivants de M. Libardi échangés avec le commissaire enquêteur permettent de mieux comprendre son observation.

M.Libardi regrette que les nombreuses modifications successives du PLU ayant permis la réalisation d'opérations d'aménagement et de construction et, en conséquence, la densification la ville, ne permettent pas d'avoir une vue d'ensemble de leurs impacts, alors que le réseau de voirie à sens unique n'évolue pas, ce qui accroît les difficultés de déplacement notamment lorsque les voies sont étroites. La circulation augmente, le stationnement est de plus en plus difficile, les piétons et les cyclistes ont de plus en plus de mal à se déplacer. Pourquoi la ville ne présente-telle pas de plan d'ensemble pour l'aménagement de l'espace public et l'amélioration des déplacements ?

4- Les questions complémentaires du commissaire enquêteur

4.1 La question générale de l'espace public, des déplacements et des mobilités

L'observation déposée dépasse l'objet de la présente enquête publique. Toutefois, elle paraît légitime dans la mesure où :

- les questions de déplacement sont liées à l'urbanisme ;
- elles se posent notamment pour les projets qui font l'objet de l'enquête ;
- chaque modification du PLU est suscitée par une adaptation des règles pour permettre la réalisation d'un projet qui s'inscrit dans les objectifs du PADD ; au-delà de ces modifications successives, le public a besoin de connaître le bilan général des projets réalisés et leur impact, les résultats obtenus au regard des objectifs recherchés, et les perspectives d'évolution de la ville.

Cette observation révèle ainsi un besoin d'information générale sur l'évolution de la ville, sa desserte par les transports collectifs et son réseau de voirie. Un tel cadre général est aussi de nature à éclairer les questions locales de la ZAC de l'Horloge qui seront posées ci-après en lien direct avec l'enquête.

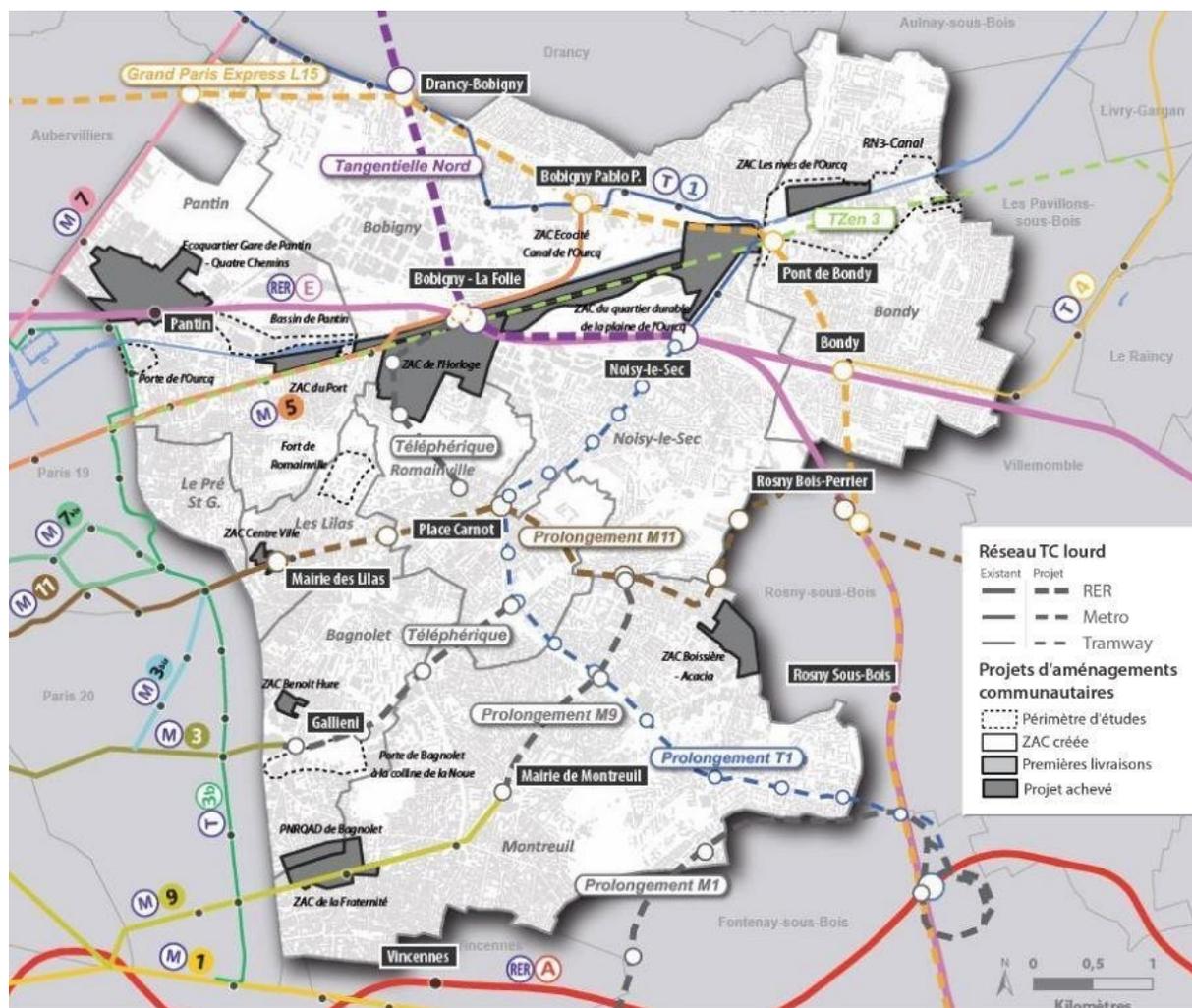
Question n° 1

○ Avant la prochaine enquête publique relative au PLUi d'Est-Ensemble, la Ville de Romainville peut-elle :

a) Rappeler les projets de nouvelles dessertes en transport collectif programmées, les dates prévues pour leurs mises en service et les territoires qui en bénéficieront ;

Réponse du maître d'ouvrage :

De nombreux projets de transports en commun sont effectivement programmés dans les prochaines années, ce qui va contribuer à améliorer l'accessibilité de la ville par rapport au reste du territoire et combler une carence diagnostiquée lors de l'élaboration du PLU. La carte ci-dessous résume la localisation de ces projets et les nouvelles connexions qu'ils vont générer pour la commune. Une grande partie du territoire communal est concerné par au moins un projet.



Source : PLD Est-Ensemble (2015)

- La ligne 11 est prolongée sur sa portion Est depuis son terminus actuel, Mairie des Lilas, vers Noisy-Champs à l'horizon 2025-2030. Ce prolongement est prévu en deux phases : une première pour la partie la plus proche de Paris, des Lilas jusqu'à Rosny-sous-Bois, dont les travaux ont débuté en 2016 et se poursuivent actuellement pour une mise en service annoncée pour fin 2022, puis une deuxième pour relier Noisy-Champs, sur la période 2025-2030. Romainville est concernée dans la première phase par trois stations, l'une directement sur son territoire (station Place Carnot, dans le centre) et les deux autres étant situées à proximité immédiate d'une limite communale (station Gainsbourg à l'ouest, sur la ville des Lilas, et station Hôpital intercommunal à l'Est, sur la ville de Montreuil).
- Le tramway T1 qui relie actuellement Asnières à Noisy-le-Sec, doit être prolongé sur sa portion Est vers Fontenay-sous-Bois à l'horizon 2024. Romainville sera desservie par trois stations sur son territoire : Place Carnot, en interconnexion avec la future station de la ligne 11 du métro, Collège Courbet et Libre pensée. Ce prolongement permettra de réaliser une connexion Nord Sud avec le reste du territoire de l'EPT. Il offrira, à terme, des correspondances avec le T1 Asnières–Les Courtilles–Bobigny, les lignes 5, 11 et 15, le RER A et E et le T Zen 3 et sera complété par une réorganisation du réseau de bus. Les travaux doivent démarrer à l'été 2019 pour les parties sur Romainville et Montreuil, pour une mise en service prévue à l'horizon 2024.
- Le T Zen 3 est un projet de transport en commun en site propre qui circule sur l'ex-RN3, de Paris (en correspondance avec le T3b) jusqu'à la station Gargan aux Pavillons-sous-Bois (T4). Le T Zen 3 traversera 8 communes : Paris 19ème, Pantin, Bobigny, Romainville, Noisy-le-Sec, Bondy, Livry-Gargan et Pavillons-sous-Bois. Pour Romainville cela correspond à sa frange

- Nord, sur l'avenue de Metz en bordure de la ZAC de l'Horloge. Sa mise en service est prévue à l'horizon 2024.*
- *La ligne 11 Express du tramway d'Île-de-France, ou précédemment désignée Tangentielle légère Nord (TLN), est une ligne de tram-train initiée par Île-de-France Mobilités qui reliera les gares d'Épinay-sur-Seine et du Bourget, et à terme la gare de Sartrouville (Yvelines) à la gare de Noisy-le-Sec (Seine-Saint-Denis). Sa mise en service complète est envisagée à l'horizon 2025-2030, après une mise en service partielle sur 11 km en juillet 2017 entre les gares d'Épinay-sur-Seine (RER C) et du Bourget (RER B). Cette ligne desservira à terme 14 gares sur 28 kilomètres. Romainville est concernée à la marge sur sa partie Nord avec la station Bobigny-la Folie.*
 - *Initié par la Ville de Romainville, un projet de métrocâble est à l'étude pour relier Noisy-le-Sec aux Lilas, passant par Bobigny et Romainville. Ce projet permettrait de renforcer le maillage du territoire avec une liaison Nord-Sud qui relierait la future station de métro Serge Gainsbourg sur la ligne 11, et le futur pôle de transports multimodal de la Folie à Bobigny, sur la ligne 5 du métro, reliant les Bas Pays au centre-ville.*
 - *Le projet de téléphérique de Bagnolet, figurant sur la carte de synthèse ci-dessus, n'est plus en phase de développement à ce jour.*

b) Rappeler les objectifs du PADD en matière d'amélioration de la qualité environnementale de l'espace public, et du développement de cet espace devant prendre en compte l'organisation de la hiérarchie des voies, et l'aménagement des cheminements existants pour favoriser les déplacements sur des itinéraires continus à définir ;

Réponse du maître d'ouvrage :

Le projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU recense une série d'enjeux pour cadrer les orientations sur le développement de la commune. Parmi ceux-ci, un item dresse des constats sur les déplacements, la cohésion et l'espace public de la commune.

Le premier d'entre eux porte sur la carence en transports en commun que connaît la ville malgré sa proximité à Paris et sa bonne situation dans le réseau routier. Cela a pour conséquence de rendre le territoire tributaire de l'automobile malgré une taille favorable à la marche. Pour contrer ces effets structurants négatifs, le PADD précise ainsi que « La priorité du projet de Romainville en termes de déplacements est donc d'une part le développement des transports en commun (prolongement de la ligne 11 du métro et prolongement de la ligne 1 du tramway) et d'autre part la constitution d'un réseau de déplacements piétons maillé sur les points de desserte par les transports publics et sur les équipements de la commune pour irriguer l'ensemble des quartiers. Ce maillage peut s'appuyer sur la création de quelques voies, mais surtout sur l'aménagement de cheminements existants, pour favoriser et inciter les déplacements piétons. » (page 18)

Améliorer la lisibilité de la structure viaire communale est donc un objectif à réaliser à travers le développement de la commune et de ses grands projets.

Le diagnostic urbain sur la commune fait apparaître des effets de rupture physique importants du fait de la présence d'emprises naturelles (Corniche des forts) ou d'infrastructures routières (A3) sur une part importante du territoire. Ces deux coupures fortes ont une incidence sur le fonctionnement des quartiers nord et sud, qui ont tendance à se rattacher aux communes limitrophes (Pantin, Montreuil). La cohésion de l'espace urbain passe par une reconnexion des différentes entités de la ville entre elles, à travers des projets structurants (liaison entre centre-ville et bas pays, aménagements aux abords du futur T1), et un développement de l'espace public qui associe un réseau de déplacement piéton à des espaces publics réaménagés.

De ces enjeux découlent huit orientations du projet de ville synthétisé dans le PADD, parmi lesquelles celle de « rendre plus lisible la structure de la ville, en requalifiant l'espace urbain à partir du maillage et de l'aménagement de l'espace public », et de « mieux organiser les déplacements, en priorisant (notamment) les transports publics et les déplacements doux par la mise en place d'un réseau piéton ».

c) Evoquer les perspectives du projet de PLUi dans ces domaines, leur cohérence et leur complémentarité avec les dispositions prises jusqu'à présent par le PLU de Romainville ;

Réponse du maître d'ouvrage :

Le projet de PLUi aborde les thèmes d'espaces publics, des déplacements et des mobilités d'une manière transversale, selon trois axes de développement présentés lors du débat sur le PADD intercommunal en novembre 2018.

Ces trois axes de développement sont d'aller vers une ville renaturée et de qualité pour tous ; placer l'humain et le vivre-ensemble au cœur du projet ; intégrer l'héritage, la résilience et la transition écologique comme moteurs d'une évolution maîtrisée.

Le premier axe souhaite affirmer un modèle de ville adapté aux besoins des habitants, en veillant à développer une densité urbaine qui ne serait pas vécue comme une source de dégradation du cadre de vie. La concrétisation de cette densité plus qualitative passe par la conciliation d'espaces de développement avec des espaces de respiration, et une place plus grande laissée à la nature en ville à travers notamment l'aménagement des espaces publics.

Appuyer l'arrivée à court et moyen termes de nouveaux transports collectifs est également un objectif porté par le PLUi pour l'amélioration des mobilités à l'échelle du territoire. Cette amélioration permettra à la fois de réduire l'impact des coupures urbaines présentes notamment à Romainville, et de diversifier les moyens de déplacement, en apportant une attention particulière à la place des modes actifs (vélos, marche) dans l'organisation des espaces publics.

Ces objectifs sont déclinés et précisés dans des Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques, dont l'une porte spécifiquement sur les mobilités. Celle-ci traite des « liaisons et mobilités actives » afin de répondre aux objectifs du plan local de déplacement approuvé en 2015. Les principaux moyens pour y parvenir sont de favoriser le développement des zones 30 et des continuités cyclables et piétonnes sur l'ensemble du territoire, et l'amélioration qualitative des espaces publics et l'équipement de ceux-ci en mobiliers et aménagement urbains favorisant les mobilités actives.

Ces orientations du PLUi poursuivent les actions engagées par les dispositions contenues dans le PADD du PLU de Romainville en leur donnant une dimension intercommunale.

d) Présenter les projets d'aménagement de l'espace public et leurs échéances devant assurer la mise en œuvre de ces objectifs en faveur de toutes les mobilités (circulation et stationnement des véhicules, déplacements des piétons et des deux roues...) ?

Réponse du maître d'ouvrage :

L'espace public de la ZAC de l'Horloge sera aménagé au fur et à mesure de la livraison des différents projets, aux temporalités dissociées dans le temps. Une place importante est laissée aux mobilités douces, comme le montrent les exemples suivants.

La place de l'Horloge, située en face du Pavillon de l'Horloge et devant le « village des marques Paddock Paris », sera livrée en même temps que le centre commercial, au dernier trimestre 2019. Des stationnements vélo (200 emplacements dans un premier temps) accompagneront une vaste aire piétonne de liaison entre l'avenue Gaston Roussel et les commerces.

Autre exemple, la future place des Arts, entre les lots D1 et D2 et faisant face à la fondation d'art contemporain, fera la jonction entre la rue Jean-Jacques Rousseau et l'avenue Gaston Roussel et sera définitivement aménagée avec la construction des programmes de logement qui la borderont.

Le long du tronçon du T1 passant sur Romainville, la voirie sera réaménagée pour accueillir les nouvelles infrastructures. Des pistes cyclables seront créées en parallèle des voies de tram et de voiture, dont le sens de circulation sera revu sur certaines portions pour ces dernières. L'aménagement de la place Carnot, qui est amenée à devenir un pôle d'interconnexion de transport en commun (métro, tramway, bus) à l'horizon 2025, sera également revu à cette occasion.

De manière plus localisée, plusieurs projets d'une certaine échelle ont également une composante « espace public » de par l'ampleur des reconfigurations urbaines projetées. Outre la ZAC de l'Horloge déjà citée, on peut penser au projet de rénovation du quartier Gagarine, qui prévoit une requalification complète des espaces extérieurs avec une large part aux liaisons piétonnes internes au quartier, accompagnés d'espaces végétalisés. Ce projet est dans la continuité de ce qui a déjà été réalisé pour le quartier Marcel Cachin, dans le centre-ville, ou dans le quartier Trois communes, avec le recouvrement de l'autoroute A3 et la création du parc Simone Veil reliant la rue Jean Jaurès à l'avenue Pierre Kérautret.

En termes de déplacement, la ville de Romainville a lancé en 2017 un « plan vélo » comprenant des actions à l'échelle de la commune : partage de la voirie avec la création de double-sens et de bandes cyclables, accueil du nouveau dispositif Vélib' Métropole en 2018, création de zones de stationnement dédiées, organisation d'évènements autour du vélo et de la mobilité douce. Une sensibilisation est également à l'œuvre pour les employés communaux, avec la création d'une flotte de véhicules électriques, et la mise en place envisagée d'une indemnité kilométrique vélo.

4.2 La question de l'aménagement de la ZAC de l'Horloge

Les objectifs de cette ZAC sont notamment de redévelopper et de moderniser l'activité économique de ce secteur, de requalifier l'espace urbain et de favoriser la mixité sociale en réalisant de nouvelles opérations de logements.

Ces objectifs ont pour effet de densifier les constructions et d'augmenter la population active et la population résidentielle de ce secteur, et en conséquence, d'augmenter les besoins de déplacements.

Depuis sa création, le programme d'aménagement de cette ZAC a dû évoluer avec une croissance des surfaces construites et du nombre de logements à créer.

Les futures zones d'activités pourraient créer 6 000 emplois, tandis que la population résidentielle pourrait augmenter à hauteur de 3 000 habitants.

L'amélioration de la desserte en transports en commun de cette ZAC devrait répondre en partie à l'augmentation de ses besoins de déplacements en tenant compte de l'objectif général de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile.

En matière d'espaces publics de voirie, le programme actuel des équipements publics de la ZAC prévoit :

- L'aménagement d'espaces de part et d'autre de l'avenue Gaston Roussel ;
- La requalification du chemin latéral et de la rue Anatole France ;
- Des voies nouvelles reliant l'avenue Anatole France à la rue Jean Jacques Rousseau et prolongeant la rue Jean Jacques Rousseau à la rue de la Commune de Paris ; ces voies desservant directement l'îlot Faréva auront une largeur de 12m et seront à double sens de circulation ; la voie prolongeant la rue Jean- Jacques Rousseau à la rue de la Commune de Paris pourra accueillir un stationnement latéral (38 places environ) ;
- Une voie nouvelle desservant le quartier des Ecuries et reliant les rues des Bretagnes, Gaston Roussel et Docteur Vaillant. Cette voie d'une largeur variable entre 15m et 24m sera traitée comme un corridor paysager afin de donner l'image d'une rue verte partagée entre piétons et voitures.
- La requalification de la rue Louise Dory avec un aménagement ponctuel le long de la façade du site Biocitech.

Question n°2

○ Ces aménagements du réseau viaire de la ZAC de l'Horloge seront-ils suffisants pour répondre aux objectifs du PADD et aux besoins en la matière, en tenant compte de toutes les mobilités (notamment celle des piétons et des vélos), y compris ceux de la logistique et de la desserte des chantiers ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Les aménagements décrits ont été prévus pour le programme initial de la ZAC, en cours de réalisation. Ils ont été entérinés par une révision simplifiée de PLU en 2012, et correspondent aux orientations indiquées dans le PADD. Des adaptations ont été faites sur l'espace public pour accompagner les projets qui rentrent dans une phase opérationnelle, notamment en bordure de l'avenue Gaston Roussel. Une nouvelle voie Nord-Sud est par exemple programmée, joignant l'avenue de Metz à l'avenue Gaston Roussel, parallèle à la rue de la Commune de Paris, entre les lots B1 et B2 du secteur Forêt tertiaire. Ces projets bénéficieront ainsi d'une desserte latérale qui va rompre le tènement foncier compris sur le quart nord-ouest de la ZAC, et permettra d'aérer les circulations dans cette partie du quartier.

Comme évoqué plus haut, le quartier des Bas-Pays dans lequel est située la ZAC de l'Horloge a bénéficié d'une certaine autonomie de fonctionnement jusqu'à présent vis-à-vis du centre-ville, de par la configuration topographique et la mono-fonctionnalité industrielle des lieux. Le projet de développement de la ZAC vise à apporter plus de mixité en créant une nouvelle centralité de quartier. Un des objectifs fondamentaux du parti d'aménagement développé est de ne pas multiplier l'usage de la voiture. La présence des transports en commun existants, le développement de nouveaux modes (Tzen 3) et la mutualisation du stationnement privé à l'échelle du quartier sont des points d'appui pour remplir cet objectif. De même il a été souhaité ne pas augmenter de manière surdimensionnée la place dédiée à la voiture, que ce soit par un nombre trop important de nouvelles voies ou de stationnement public extérieur. Au contraire le développement de liaisons piétonnes entre les îlots permettra de favoriser l'irrigation du quartier par des modes doux, comme la future place des arts entre les lots D1 et D2, actuellement à l'étude.

La question des chantiers est appréhendée en partie grâce à une charte de chantier « faibles nuisances », qui a été signée avec les promoteurs des premières opérations en cours de construction.

Question n°3

➤ Si la mise en cohérence des équipements publics avec le programme actualisé de la ZAC est nécessaire, l'actualisation des documents de la ZAC peut-elle intervenir à court terme ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Cette actualisation a déjà été lancée par l'aménageur avec la reprise du programme des équipements publics de la ZAC pour tenir compte des évolutions des projets déjà engagés et en passe d'être réalisés pour certains. L'objectif étant d'arriver à une approbation d'ici la fin de l'année 2019.

Les documents de la ZAC s'adapteront avec l'évolution des programmations à venir.

4.3 La question de l'aménagement des abords et de la desserte des ilots FAREVA et BIOCITECH dans la ZAC de l'Horloge

Au niveau des ces îlots, le même type de questions se pose à leur échelle. Pour l'îlot FAREVA, dont l'emprise est de 28 600 m², les surfaces de planchers conservées seraient de l'ordre de 19 400 m², et les surfaces de plancher créées de 31 750 m², dont 25 000 m² environ pour du logement.

Pour l'îlot BIOCITECH, dont l'emprise est de 33 000 m², la programmation d'activités n'est pas encore quantifiée, mais pourrait correspondre à une création de surfaces importantes. La desserte de ces ilots est prévue uniquement par des voies de 12 m de largeur sur 2 de leurs côtés.

Dans les zones d'aménagement, certaines collectivités appliquent des Chartes préconisant des mailles d'ilots de 50 m à 100 m pour assurer une perméabilité suffisante entre quartiers favorable aux mobilités actives et à la vie locale.

Les ilots de mailles importantes ne sont pas favorables par principe à la limitation de la place de la voiture dans la ville.

Le Plan Local de Déplacements de l'EPT Est-Ensemble prévoit l'action 6.3 de « renforcer la perméabilité des ZAC aux modes actifs », la mesure à mettre en place étant de « constituer une trame urbaine de voies publiques favorables à la marche dans les ZAC dans une logique de marchabilité avec 100 m maximum entre 2 itinéraires utilisables par les piétons ».

Ces dispositions de maillages ne paraissent pas devoir s'appliquer à un tissu urbain existant avec son réseau de voirie. Toutefois, l'objectif de « porosité » ou de « perméabilité » favorable à la qualité de l'espace public et aux déplacements à pied et aux vélos en réduisant leur longueur devrait être poursuivi.

A cet égard, la rédaction de l'article 3/2 du règlement du PLU en matière de voirie pour la zone UZ paraît très restrictif en limitant la vocation des voies aux besoins locaux : « La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile générale n'est autorisée que si leurs caractéristiques ... répondent à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions ».

Par ailleurs, les normes de stationnement en zone UZ ne visent que les deux roues, comprenant les deux roues motorisés, sans viser explicitement les vélos dont l'usage est à développer.

Question n° 4

➤ Pour améliorer la desserte et la perméabilité des 2 îlots FAREVA et BIOCITECH qui représentent des mailles importantes, peut-on envisager la création de voies internes à ces îlots qui correspondraient aux limites de gestion entre les différents affectataires futurs, ainsi qu'éventuellement la création de voies nouvelles sur les côtés de ces îlots où le PLU et le programme des équipements de la ZAC n'en prévoient pas ?

Réponse du maître d'ouvrage :

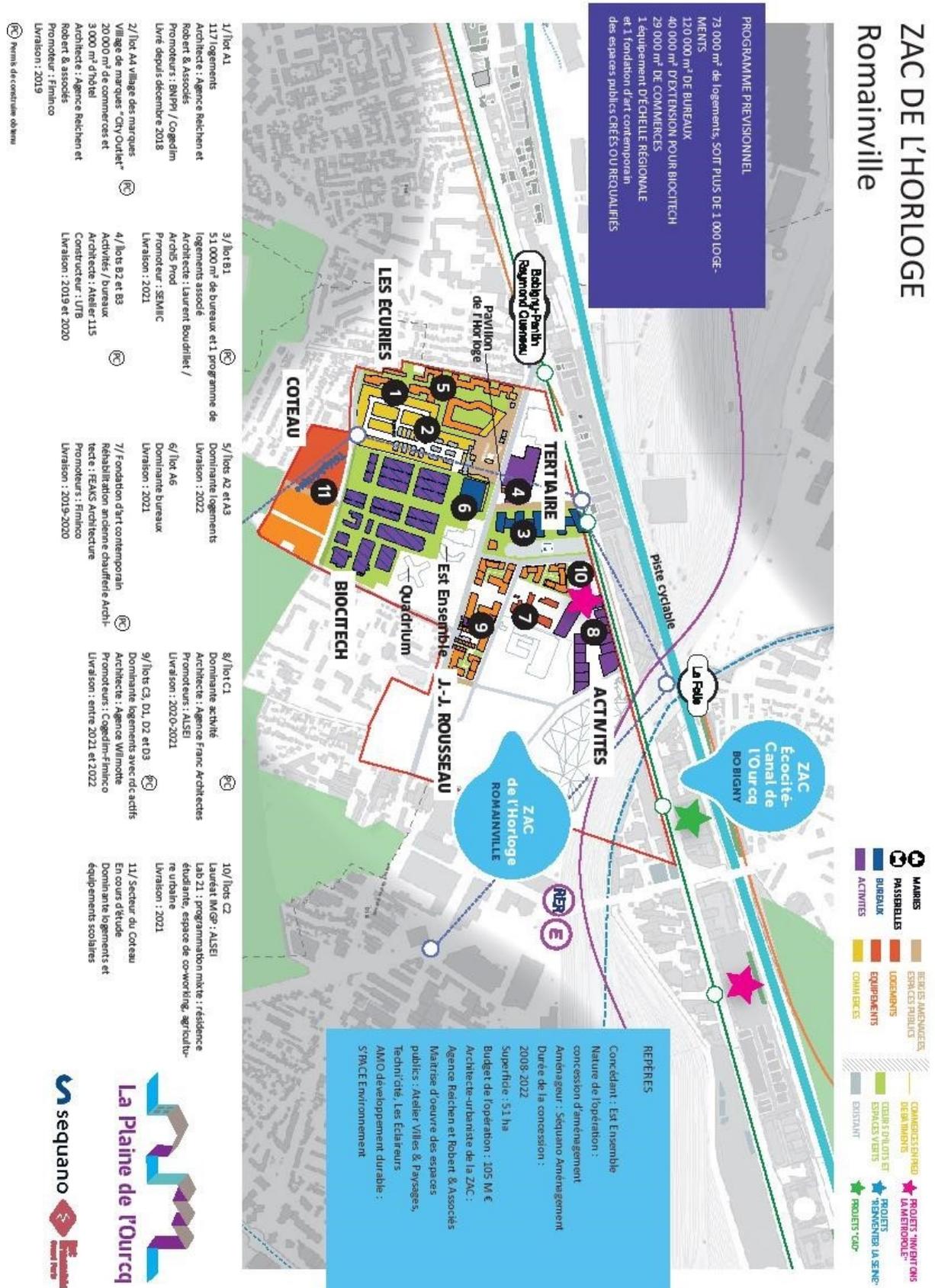
Les deux tènements fonciers importants sur lesquels porte la présente modification de PLU, Fareva et Biocitech, sont des tènements fonciers privés, dont l'évolution est portée par des propriétaires privés. Comme le montre la carte de synthèse (voir annexe) de l'évolution de la ZAC à l'heure actuelle, ceux-ci ne figurent pas encore dans les îlots opérationnels avec une programmation déterminée. Ce sujet de la desserte est néanmoins important dans les réflexions sur le développement d'ensemble du secteur. Une voie nouvelle, reliant la rue Jean-Jacques Rousseau à la rue Anatole France, située à l'Est du tènement Fareva, est par exemple d'ores et déjà programmée dans le programme de la ZAC pour assurer une liaison nord-sud.

Des discussions sont engagées avec les propriétaires, pour intégrer des voies de desserte plus fines. Les contraintes d'utilisation des sites sont toutefois à prendre en compte ; par exemple la société Biocitech a indiqué que ses occupants ont besoin d'un site sécurisé et fermé pour mener leurs activités, ce qui ne permet pas un accès libre au site.

Concernant l'article 3.2 du règlement du PLU, celui-ci s'applique, comme les autres règles de ce document, en cas d'un projet de construction soumis à autorisation d'urbanisme, donc nécessairement localisé, et pas à une échelle plus large.

On constate que l'absence décrite du détail entre types de deux roues, motorisées ou non, n'est pas problématique à l'instruction des projets, où la part de vélo est majoritaire. Cette formulation devrait toutefois être revue à l'occasion du futur PLUi pour être actualisée.

Annexe : carte de synthèse de la programmation de la ZAC (mars 2019)



REPÈRES

Concedant : Est Ensemble
 Nature de l'opération : concession d'aménagement
 Aménageur : Sequano Aménagement
 Durée de la concession : 2008-2022

Superficie : 51 ha
 Budget de l'opération : 105 M €
 Architecte-urbaniste de la ZAC : Agence Reichen et Robert & Associés
 Maître d'œuvre des espaces publics : Atelier Villes & Paysages, Technicité, Les Éclairéurs
 AMO développement durable : STRACE Environnement

TOME 2 :

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1- L'objet de l'enquête et son contexte

L'objet de l'enquête est le projet de modification n°15 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Romainville (93).

Cette modification du PLU porte sur deux secteurs de la ZAC de l'Horloge, le règlement d'un secteur de projet dans le quartier des Grands Champs, et la suppression d'emplacements réservés au bénéfice du Département de Seine-Saint-Denis pour des aménagements de voirie.

Cette enquête se situe au moment de l'arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) d'Est Ensemble porté par l'Etablissement Public Territorial (EPT) Est Ensemble compétent sur le territoire des 9 communes comprenant Romainville.

2- Le projet de modification n°15 du PLU de Romainville

Le projet de modification n°15 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Romainville adapte le zonage et le règlement pour permettre la réalisation de plusieurs projets ou en tenir compte.

Modifications n°1 et n°2

Dans la ZAC de l'Horloge, l'évolution du zonage sur deux secteurs (FAREVA et BIOCITECH) doit accompagner leur mutation : pour le premier, la reconversion d'un ancien site industriel en un pôle culturel mixte pouvant accueillir une diversité de fonctions urbaines (activité, loisirs, logements) ; et pour le deuxième, l'ouverture à une programmation d'activité plus diversifiée sur des terrains aujourd'hui dédiés aux activités de biotechnologie, biopharmacie et chimie fine.

Pour l'îlot FAREVA

Le départ de l'entreprise permet la réalisation d'un projet prévoyant le maintien des bâtiments les plus remarquables dans l'objectif de les préserver tout en permettant leur évolution vers d'autres usages et ainsi leur valorisation. Le projet prévoit également la construction de nouveaux bâtiments permettant de développer une mixité des fonctions, habitat, activités, commerces et lieux culturels.

Ce projet nécessite la modification du zonage actuel UD (activités) en UZb, le zonage UZb déjà largement présent dans ce secteur correspondant à sa vocation de mixité. La hauteur maximale des constructions en zone UD est de 21 m, tandis qu'elle est de 21,5m en zone UZb avec dépassement possible jusqu'à 27 m sur 25% maximum de l'emprise bâtie.

Pour l'îlot BIOCITECH

La frange Ouest de cet îlot voisine du Village de Marques n'est plus utilisée. Elle comprend une partie non-bâtie et une partie construite.

Le projet prévoit une plus large diversité d'activités que ne prévoit le zonage actuel, tout en maintenant l'interdiction d'habitations.

Cette modification consiste à créer un nouveau secteur UZf sur les terrains mutables, tandis que le reste du site existant conserve le secteur UZe d'origine. Le secteur UZf interdit la destination habitation.

La hauteur maximale des constructions est la même pour ces 2 zonages : 22 m.

Modification n°3

Le projet de réhabilitation de la Cité des Mares justifie une clarification des dispositions réglementaires pour respecter l'esprit du projet, ce qui conduit à modifier le règlement de la zone pour harmoniser le principe de sur-hauteur pour les toitures en pente.

Modification n°4

Deux emplacements réservés au bénéfice du Département de la Seine-Saint-Denis, pour des aménagements de voirie liés aux travaux du Tramway T1 et l'élargissement projeté d'une partie de la route de Montreuil, ne sont plus nécessaires pour la réalisation de ces projets. Il est donc proposé de supprimer ces emplacements réservés du PLU.

Modification n°5

Le fond de plan cadastral a été mis à jour pour correspondre aux évolutions récentes du parcellaire et du bâti sur la commune.

Les documents du PLU modifiés sont le règlement graphique (avec fond de plan cadastral actualisé), le règlement écrit, l'annexe au règlement écrit contenant la liste des emplacements réservés.

3- L'enquête publique et l'expression du public

L'arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête publique a été signé le 13 mars 2019.

L'enquête publique s'est déroulée conformément à cet arrêté.

L'enquête publique a été ouverte du 8 avril à 9h au 10 mai 2019 à 17h, soit pendant 33 jours consécutifs.

Le dossier d'enquête a été mis à la disposition du public, pendant toute la durée de l'enquête à la Mairie de Romainville et à l'EPT Est Ensemble. Ce dossier a été également consultable, pendant la durée de l'enquête, sur les sites Internet de la Mairie et de l'EPT. Un poste informatique a été mis à la disposition du public en Mairie de Romainville pour la consultation numérique du dossier d'enquête aux horaires d'ouverture au public.

Le dépôt des observations et propositions du public a été possible :

- dans les registres d'enquête papier mis à disposition à l'EPT Est- Ensemble et à la Mairie de Romainville, aux horaires d'ouverture au public précitées ;
- par voie électronique, à l'adresse suivante : [enquete-publique-plu@Est Ensemble.fr](mailto:enquete-publique-plu@Est-Ensemble.fr) ;
- de manière écrite ou orale, auprès du commissaire enquêteur aux jours et heures de permanences ;
- adressées au commissaire enquêteur par courrier envoyé au siège de l'enquête.

4 permanences ont été tenues par le commissaire enquêteur, dont une le samedi.

Tous ces moyens d'information ont paru suffisants au commissaire enquêteur pour faire connaître l'enquête et son objet.

La fréquentation des permanences a été très faible. Au total, lors de ses permanences, le commissaire enquêteur a reçu 4 visites totalisant 6 personnes venues s'informer sur le PLU de Romainville et le projet de modification n°15.

La faible participation du public pendant l'enquête peut s'expliquer par le caractère très local des secteurs géographiques concernés par le projet de modification n°15 du PLU.

En outre, les 2 secteurs les plus étendus concernés par ce projet (FAREVA et BIOCITECH dans la ZAC de l'Horloge) entourés de chantiers n'ont pas de riverains.

Une seule observation écrite a été déposée. Elle porte sur le constat de nombreuses modifications successives du PLU de Romainville sans vue d'ensemble de leur incidence sur les déplacements, ainsi que sur les conditions de circulation et de stationnement de plus en plus difficiles eu égard à l'étroitesse des voies.

Dans son mémoire en réponse, la Mairie de Romainville a fait part de son avis et de ses commentaires techniques sur cette observation.

A l'issue de cette enquête publique, le commissaire enquêteur constate :

- que la publicité par affichage a été faite dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête ;
- que l'ensemble des règles de publicité ont été observées ;
- que le dossier d'enquête conforme aux stipulations de la loi et de la réglementation, ainsi que des registres d'enquête ont été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête ;
- que le commissaire enquêteur a tenu les permanences prévues par l'arrêté d'organisation de l'enquête, permettant au public qui le souhaitait de le rencontrer ;
- qu'à ces diverses permanences, le commissaire enquêteur n'a eu à rapporter aucun incident qui aurait pu perturber le bon déroulement de l'enquête,
- que les termes de l'arrêté organisant cette enquête ont été en tous points respectés.

En conséquence, le commissaire enquêteur après avoir analysé le dossier, l'expression du public et le mémoire en réponse, présente les conclusions suivantes.

4- Les conclusions motivées du commissaire enquêteur

Le projet de modification n°15 du PLU de Romainville comprend 5 modifications locales dont les plus importantes sont les deux premières relatives aux ilots FAREVA et BIOCITECH de la ZAC de l'Horloge.

4.1- Les modifications n° 1 et 2

Dans cette ZAC de 51 ha, les futures zones d'activités pourraient créer 6 000 emplois, tandis que la population résidentielle pourrait augmenter à hauteur de 3 000 habitants.

L'évolution des îlots FAREVA de 2,8 ha et BIOCITECH de 3,3 ha (partie de l'îlot du même nom d'une surface totale de 6,5 ha) est marginale par rapport à celle de la ZAC, ces 2 ilots dont le zonage est modifié représentant 11,3% de la surface de la ZAC.

Pour l'îlot FAREVA, les surfaces de planchers conservées seraient de l'ordre de 19 400 m², et les surfaces de plancher créées de 31 750 m², dont 25 000 m² environ pour du logement.

Dans cet îlot, la conservation des bâtiments remarquables est tout à fait souhaitable compte tenu de leur qualité architecturale et de l'intérêt du rappel de leur passé industriel. Leur classement dans le volet patrimonial du PLUi d'Est Ensemble devrait assurer leur pérennité.

Sur cet îlot, les hauteurs des nouveaux bâtiments seront voisines des hauteurs actuelles et de celle des ilots voisins, ce qui devrait favoriser leur intégration architecturale (hauteur maximum de 21m en zone UD, et de 21,5m en zone UZb avec dépassement possible jusqu'à 27m sur 25% au maximum de l'emprise bâtie).

L'évolution des affectations de cet îlot répond à l'objectif de mixité sociale et urbaine. Elle est cohérente avec la diversité des destinations futures des ilots voisins et notamment de l'affectation des ilots D à des logements.

Pour l'îlot BIOCITECH, le projet prévoit une plus large diversité d'activités que ne prévoit le zonage actuel, et il n'est pas prévu de logements. Les hauteurs des constructions seront inchangées par rapport au zonage actuel.

Ce projet est favorable au développement d'activités donc à l'emploi.

Pour ces 2 ilots, si globalement l'activité est susceptible de rester stable ou en légère augmentation, la population résidentielle pourrait augmenter d'environ 800 habitants.

Ces modifications ont un caractère très local. Elles doivent permettre la réalisation de projets intéressants à plusieurs titres : une urbanisation assurant une rénovation, un développement mesuré des activités, et la création de logements dans des secteurs bien desservis par les transports collectifs. Leur incidence sera positive sur la mixité et le paysage urbain, tout en respectant les règles assurant leur intégration dans l'urbanisme de la commune.

Ces deux modifications du PLU de Romainville sont cohérentes avec les orientations générales du SDRIF en matière de densification des espaces bien desservis par les transports collectifs et de développement de la mixité urbaine. Elles sont également cohérentes avec les objectifs du PADD du PLU de Romainville prévoyant l'amélioration de l'attractivité de la Ville grâce au désenclavement de la commune par la création de nouvelles dessertes en transport collectif, tout en préservant son identité de village et en améliorant la qualité environnementale de l'espace public et cadre de vie. Elles doivent permettre de contribuer à « adapter et à maîtriser l'offre en logements », et à « identifier et structurer les secteurs potentiels de développement de l'habitat, notamment en lien avec les grands projets et avec les axes majeurs définis par le plan de déplacements ».

Le commissaire enquêteur considère que les modifications de zonage de ces 2 ilots de la ZAC de l'Horloge permettent la réalisation de projets répondant à une évolution attendue de cette zone et correspondent à un intérêt général. En conséquence, il est favorable à cette modification du PLU de Romainville. Il formule la recommandation suivante concernant la conservation des bâtiments de l'îlot FAREVA.

➤ **Recommandation n°1 :**

Le commissaire enquêteur recommande le classement dans le volet patrimonial du PLUi d'Est Ensemble des bâtiments remarquables à conserver dans l'îlot FAREVA.

4.2- Les modifications n° 3, 4 et 5

La modification n°3 concerne le projet de réhabilitation de la Cité des Mares. Son objectif est de retenir le principe de sur-hauteur pour les toitures en pente. Cette modification à caractère très local et marginal est tout à fait souhaitable du point de vue architectural.

La modification n°4 concernant la suppression d'emplacements réservés qui ne présentent plus l'utilité sur laquelle était basée cette réservation. Le commissaire y est favorable dans la mesure où le bénéficiaire de cette réservation a donné son accord à sa suppression.

La modification n°5 est une mise à jour de documents du PLU. Elle ne présente que des avantages. Elle est donc tout à fait souhaitable.

En conséquence, le commissaire enquêteur est favorable à ces modifications n° 3, 4 et 5.

4.3- La question de l'incidence des modifications successives du PLU sur l'évolution de la ville et notamment sur les déplacements

Cette question évoquée par le public porte sur un sujet important bien que non lié directement à l'objet de la présente enquête.

Elle répond à la demande du public de connaître le bilan général des projets réalisés et leur impact, les résultats obtenus au regard des objectifs recherchés, les perspectives d'évolution de la ville et des conditions de déplacement, de circulation et de stationnement.

Elle donne l'opportunité de rappeler l'importance des grands projets structurants de transports collectifs programmés au cours de la prochaine décennie sur le territoire de

Romainville : une extension du métro parisien (la ligne 11), 2 extensions de tramway (les lignes 1 et 11 express), un transport en commun en site propre le TZ en 3 sur l'avenue de Metz, et une réorganisation du réseau de bus.

Ces projets vont accroître significativement l'offre de transports. L'accessibilité de la commune sera renforcée ainsi que la desserte des nouvelles activités et des nouveaux logements. Elle permettra de faire face à l'accroissement des déplacements et d'atteindre l'objectif de report modal de la voiture vers les transports collectifs.

La Ville de Romainville pourra constituer un réseau de déplacements maillé sur les points de desserte par les transports publics et sur les équipements de la commune, ainsi qu'elle le prévoit dans le cadre du réaménagement des espaces publics avec une plus grande place laissée à la nature et aux modes actifs (vélos, marche). Son mémoire en réponse en présente les différentes composantes. Ainsi, il devrait pouvoir être mis fin aux difficultés croissantes de déplacement, de circulation et de stationnement évoquées par le public. Toutefois, le respect des espaces affectés aux piétons et aux vélos est conditionné par la maîtrise du stationnement.

Ce projet de réaménagement des espaces publics concerne également la ZAC de l'Horloge. Il suscite les deux recommandations suivantes de la part du commissaire enquêteur.

➤ **Recommandation n°2 :**

Le commissaire enquêteur recommande la prise en compte des continuités à assurer au niveau intercommunal dans l'étude de l'aménagement de l'espace public communal intégrant un réseau facilitant les modes de déplacements actifs.

➤ **Recommandation n°3 :**

Le commissaire enquêteur recommande l'information du public sur ces projets d'aménagement de l'espace public et sa participation aux principaux choix en la matière. Une telle association du public permettrait de favoriser son appropriation des projets et l'évolution des comportements en matière de déplacements.

4.4 La question de l'aménagement des espaces publics de la ZAC

La ZAC de l'Horloge bénéficiera directement de l'amélioration de la desserte en transports collectifs.

L'aménagement du réseau viaire de la ZAC de l'Horloge, y compris la création et l'aménagement des voies nouvelles, devrait s'inscrire dans le projet de traitement de l'espace public de la ville de Romainville et de l'intercommunalité intégrant le réseau maillé de déplacements des modes actifs.

Le programme actuel des équipements publics de la ZAC en matière de voirie ne prend pas suffisamment en compte ce réseau. Il devrait donc être actualisé notamment pour intégrer les continuités de ce réseau et limiter strictement le stationnement sur voirie, les besoins de stationnement des activités et des habitants devant être assurés hors voirie compte tenu de la taille importante des îlots de la ZAC.

En conséquence, pour cette actualisation du programme des équipements publics de la ZAC devant être approuvée d'ici la fin de l'année 2019, le commissaire enquêteur formule la recommandation suivante.

➤ **Recommandation n°5**

Le commissaire enquêteur recommande l'actualisation du programme des équipements publics de la ZAC de l'Horloge, notamment en ce qui concerne la définition des espaces

publics et leur traitement intégrant le réseau maillé des modes de déplacements actifs et la limitation du stationnement.

Le Plan Local de Déplacements (PLD) d'Est Ensemble prévoit de renforcer la perméabilité des ZAC favorable aux modes actifs, en constituant une trame urbaine de petites mailles.

Les ilots FAREVA et BIOCITECH sont d'une taille importante. Au surplus, ils sont bordés directement de grands ilots compacts sans être dotés systématiquement d'une voie publique sur tout leur périmètre.

Leur contournement par les piétons et les vélos extérieurs à ces ilots correspond à un allongement des déplacements correspondants par rapport au cas plus favorable de tissus urbains de mailles moins grandes.

En conséquence, le commissaire enquêteur considère que cette situation pourrait s'améliorer si les projets d'aménagement de ces ilots pouvaient prendre en compte cette recherche de perméabilité pour les modes actifs. Tel est l'objet de la recommandation suivante.

➤ **Recommandation n°6**

Dans le cadre des études d'aménagement des ilots FAREVA et BIOCITECH avec les porteurs de projet correspondants, le commissaire enquêteur recommande la recherche de perméabilité pour faciliter leur traversée par les liaisons piétonnes et cyclables en cohérence et en continuité avec le traitement de l'espace public à l'échelle de la ZAC.

5- L'avis du commissaire enquêteur

En conclusion, le commissaire enquêteur, après avoir présenté :

- le projet et son contexte,
- le déroulement de l'enquête publique,
- l'expression du public,
- son analyse du projet et de son intérêt général,
- son appréciation et ses conclusions motivées sur le projet,

est favorable à chacune des 5 composantes du projet de modification n°15 du PLU de Romainville.

Il donne un **AVIS FAVORABLE** à la modification n°15 du PLU de Romainville

A Paris, le 3 juin 2019
Le commissaire enquêteur



François NAU