Enquête publique ayant pour objet l'élaboration
du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)
de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Grand Paris Grand Est

Projet arrêté par le Conseil de territoire, en date du 12 décembre 2023

Enquête publique ouverte du 27 mai au 3 juillet 2024

RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

TOME 2/2 : « Conclusions »

Août 2024

Commission d'enquête

Catherine MARETTE, présidente,

Marie-Françoise SEVRAIN, Joël CHAFFARD, Michel RELAVE, Méril DECIMUS, membres titulaires, Pierre PONROY, Miroslav MAKAR, membres suppléants

COMPOSITION DU RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

LE RAPPORT COMPREND DEUX DOCUMENTS DISTINCTS

TOME 1/2	**RAPPORT** 0. Préambule 1. Généralités 2. Le projet de PLUi 3. Les Avis émis sur le projet 4. L'organisation de l'enquête 5. Le déroulement de l'enquête 6. L'analyse des observations 7. Fin du rapport

TOME 2/2	**CONCLUSIONS MOTIVEES DE LA COMMISSION d'ENQUÊTE** 1. Projet soumis à enquête 2. Conclusions motivées 3. Avis de la commission d'enquête sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) Grand Paris Grand Est (93)

Table des matières

1. Projet soumis à enquête publique 4
1.1. Objet de l'enquête 4
1.2. Le projet de PLUi, son contexte et ses enjeux 6
1.3. L'enquête publique 14
1.4. Maître d'ouvrage et Autorité organisatrice 16
1.5. Compléments de réponse de l'EPT, en date du 31 juillet 2024 16
1.6. L'appréciation globale du projet de PLUi 17
2. Conclusions motivées de la commission d'enquête 19
2.1. S'agissant de la concertation préalable 19
2.2. S'agissant du déroulement de l'enquête publique 19
2.3. S'agissant de la publicité de l'enquête publique 20
2.4. S'agissant de la pertinence du dossier soumis à enquête 21
2.5. S'agissant de l'habitat 22
2.6. S'agissant du développement économique 24
2.7. S'agissant de l'environnement 25
2.8. S'agissant des mobilités 27
2.9. S'agissant du cadre de vie et du patrimoine 28
2.10. S'agissant des OAP sectorielles 29
2.11. S'agissant du règlement 29
3. Avis de la commission d'enquête sur le projet du PLUi dit d'anticipation environnementale de Grand Paris Grand Est 32

1. Projet soumis à enquête publique

1.1. Objet de l'enquête

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) a transféré la compétence de la conception et d'application des plans locaux d'urbanisme (PLU) des communes aux intercommunalités au plus tard le 27 mars 2017, ces PLU étant dorénavant des plans d'urbanisme intercommunaux (PLUi).

L'un des objectifs recherchés par cette loi est une meilleure prise en compte des politiques publiques dans l'aménagement et l'urbanisme permise par une étendue du territoire plus importante et pertinente que l'échelle communale.

Le contenu des PLUi est le même que celui des PLU :

- Un rapport de présentation qui comprend un diagnostic, l'identification des enjeux, un état initial de l'environnement et une évaluation environnementale, une justification des choix ;
- Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui établit des orientations pour mieux encadrer le développement territorial en matière d'aménagement, d'équipement, de paysage et de prise en compte de l'environnement, d'habitat, de transports et de déplacements, de développement économique, d'aménagement commercial pour les quinze prochaines années ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui exposent la manière dont la collectivité souhaite valoriser, réhabiliter ou aménager certains quartiers ou secteurs à enjeux ;
- Le Règlement qui précise les règles d'urbanisme devant être appliquées en fonction des zones identifiées. Le Règlement fixe notamment la nature, les formes, les tailles, les hauteurs et les modes d'implantation des constructions, les espaces naturels à préserver, les terrains pouvant accueillir de futurs équipements. Il comprend un document écrit et des documents graphiques ;
- Des annexes.

Le Territoire de Grand Paris Grand Est regroupe quatorze communes de l'Est du département de la Seine-Saint-Denis : Clichy-sous-Bois, Coubron, Gagny, Gournay-sur-Marne, Le Raincy, Les Pavillons-sous-Bois, Livry-Gargan, Montfermeil, Neuilly-Plaisance, Neuilly-sur-Marne, Noisy-le-Grand, Rosny-sous-Bois, Vaujours, et Villemomble.

Sans expérience préalable de l'intercommunalité, à l'exception de deux d'entre-elles (Montfermeil et Clichy-sous-Bois), les 14 communes ont dû s'adapter pour établir un dialogue constructif, rendu d'autant plus difficile par le contexte géographique qui ne permet pas de liaisons rapides au sein du Territoire, comme l'a rappelé M. le Président de l'EPT, dès les premiers échanges avec la commission d'enquête.

La création de l'Etablissement public territorial Grand Paris Grand Est s'est faite dans la contrainte imposée par la loi NOTRe, entre quatorze communes ne partageant ni le même environnement, ni les mêmes enjeux de développement : les unes au Nord inscrites sur le massif de l'Aulnoye et tirées vers le bassin de vie de Roissy-en-France, les autres au Sud situées en bord de Marne et en tête de pont de la ville nouvelle de Marne-La-Vallée.

Depuis le 1er janvier 2016, Grand Paris Grand Est, est devenu un Etablissement Public Territorial (EPT), l'un des douze EPT de la Métropole du Grand Paris (MGP) suite à la création de la MGP à cette date.

Et, depuis le 1e janvier 2016, la compétence « planification urbaine et documents d'urbanisme » a été confiée aux intercommunalités. A ce titre, l'EPT a pour mission d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Le processus d'élaboration du PLUi a été engagé par l'EPT **en 2018.**

L'élaboration du PLUI a été prescrite le 3 juillet 2018 par le Conseil du Territoire.

Le PLUI a été élaboré en interne par une équipe dédiée au sein de l'EPT, sous l'autorité politique du président et de la Vice-présidente. Les travaux se sont déroulés en collaboration avec les Maires, les Elus et les services municipaux des 14 communes qui composent le Territoire.

La procédure du PLUI s'est déroulée en plusieurs étapes :

- la prescription de l'élaboration le 3 juillet 2018,
- le débat du PADD le 28 septembre 2021,
- l'approbation du bilan de la concertation le 11 juillet 2023
- l'arrêt d'un 1e projet de PLUi le 23 juillet 2023 (modifié pour intégrer les demandes complémentaires des communes)
- l'arrêt du projet PLUi du 12 décembre 2023.

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, et notamment de sa concertation préalable, plusieurs dispositifs ont été mis en place pour informer le public de l'élaboration du PLUi. La démarche de concertation s'est ainsi déclinée en :

- Quatre expositions en simultané dans les 14 communes (Printemps 2019, 3 panneaux d'information sur le lancement du projet à destination du public ; été 2021, 7 panneaux, présentant les enjeux du diagnostic territorial ; Printemps 2022, 8 panneaux, présentant le PADD et les enjeux règlementaires ; Printemps 2023, 8 panneaux, relatifs au dispositif règlementaire du PLUi)
- Mise à disposition dans chacune des 14 communes d'un registre visant à recueillir les expressions écrites ;
- Campagne d'information comprenant des flyers, des panneaux et d'autres outils de mobilisation (articles dans les journaux municipaux, sur les sites internet, etc.) ;
- Trois réunions dans chacune des 14 communes (soit 42 réunions) ayant réuni 498 participants pour le cycle 1, 447 pour le cycle 2 et 843 pour le cycle 3 soit au total 1 788 participants sur l'ensemble de la concertation. Les participants étaient majoritairement des habitants, des membres d'associations, et des professionnels de l'immobilier.

Par ailleurs, de nombreuses réunions de travail des équipes techniques et de pilotage des communes du territoire, ont été organisées afin d'élaborer un projet de PLUI le plus consensuel et partagé possible.

Ce processus de plusieurs mois, de juin 2021 à juillet 2023, constitue l'une des premières démarches de concertation menées à cette échelle sur le territoire de Grand Paris Grand Est.

La mise en ligne sur Internet du projet de PLUi arrêté le 12 décembre 2023

Le projet de PLUi, arrêté le 12 décembre 2023, a été mis en ligne début 2024 sur le site de l'EPT. Il convient de souligner l'importance de cette durée de plusieurs mois juste avant le début de l'enquête qui a permis au public de prendre connaissance de ce projet. Cette particularité est d'autant plus appréciable que le projet nécessite un temps de lecture et d'appropriation relativement long compte tenu de l'étendue des domaines et des informations qu'il aborde et de son niveau de complexité.

La présente enquête publique a pour objet le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Grand Paris Grand Est.

Ce document d'urbanisme est soumis à enquête publique en application des articles L 123-1 à L 123-19 et R 123-1 à R 123-24 du Code de l'environnement**.**

L'autorité organisatrice de cette enquête est l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Grand Est.

Dès son entrée en application une fois approuvé, le PLUi remplacera les PLU en vigueur sur l'ensemble des communes du Territoire, à l'exception de celui de Gagny, qui a été annulé le 11 juin 2019 par le tribunal administratif de Montreuil, et où s'applique le Règlement National d'Urbanisme (RNU).

1.2. Le projet de PLUi, son contexte et ses enjeux

Le territoire de Grand Paris Grand Est a une superficie d'environ 7100 hectares. Environ 450 000 habitants y vivent et environ 110 000 personnes y travaillent (situation 2024). La population est d'une grande diversité, parmi la plus jeune de l'Ile-de-France.

Figure 1 : Grand Paris Grand Est au sein de la Métropole du Grand Paris (site internet de GPGE)

Figure 2 : Les 14 communes de Grand Paris Grand Est (site internet de GPGE)

Le territoire est marqué par ses reliefs et façonné par la Marne. Sa morphologie paysagère se décompose en grandes entités : à l'ouest les buttes d'Avron et de

Romainville, au nord-ouest la plaine de France (espaces de vallées traversés par des infrastructures de transport), au nord-est la butte de l'Aulnoye et ses coteaux, au centre la vallée de la Marne et ses abords et au sud le plateau de Brie et ses coteaux (bois Saint-Martin et secteur du Mont d'Est).

Figure 3. Coupe topographique nord-sud du Plateau d'Avron au bois Saint-Martin (Google Earth).

L'armature urbaine est polarisée en quatre grands pôles métropolitains (Rosny-sous-Bois, Clichy-sous-Bois-Montfermeil, Neuilly-sur-Marne-Hôpitaux, Noisy-le-Grand), des centralités historiques ou linéaires, des pôles de proximité, ainsi que des abords d'infrastructures. Le tissu urbain comprend des quartiers pavillonnaires étendus, des tissus mixtes, de l'habitat collectif, des équipements, activités et quelques espaces naturels, agricoles et forestiers. Selon l'analyse de l'état initial, le Territoire comporte environ **84 %** de territoires artificialisés**, 14 %** de forêts, milieux semi-naturels, eau, dont une grande partie de la Zone de protection spéciale (ZPS), identifié « Sites de Seine-Saint-Denis », et **2 %** d'espaces agricoles.

Le territoire est parcouru par des infrastructures de transport d'échelle métropolitaine qui font partie du réseau de transport magistral de l'agglomération parisienne, de nombreuses entrées routières dans un maillage secondaire dense, et une mauvaise desserte par les transports en commun du territoire, comparativement au reste de la MGP. Cette desserte a toutefois vocation à être considérablement améliorée grâce aux projets du Grand Paris Express (lignes 15 et 16), d'extensions de tramway (T1 à Rosny-sous-Bois, T4 à Montfermeil) et de bus à haut niveau de service, projets s'accompagnant de nouveaux pôles d'interconnexion tels que la future gare Grand Paris Express de Clichy-Montfermeil.

Selon le diagnostic territorial, les enjeux concernent quatre volets distincts : les milieux physiques, l'environnement naturel et paysager, l'environnement urbain, et la santé environnementale, tels que cités ci-dessous :

Les enjeux du volet « milieux physiques » concernent la structure géologique typique du bassin parisien représentant une ressource gypsifère d'enjeu national et européen sur la butte de l'Aulnoye, et des systèmes de sources et ressources aquifères, la ressource « eau » à mettre en valeur, et la « sols » à désimperméabiliser et renaturer et des surfaces de pleine terre à préserver pour favoriser l'infiltration.

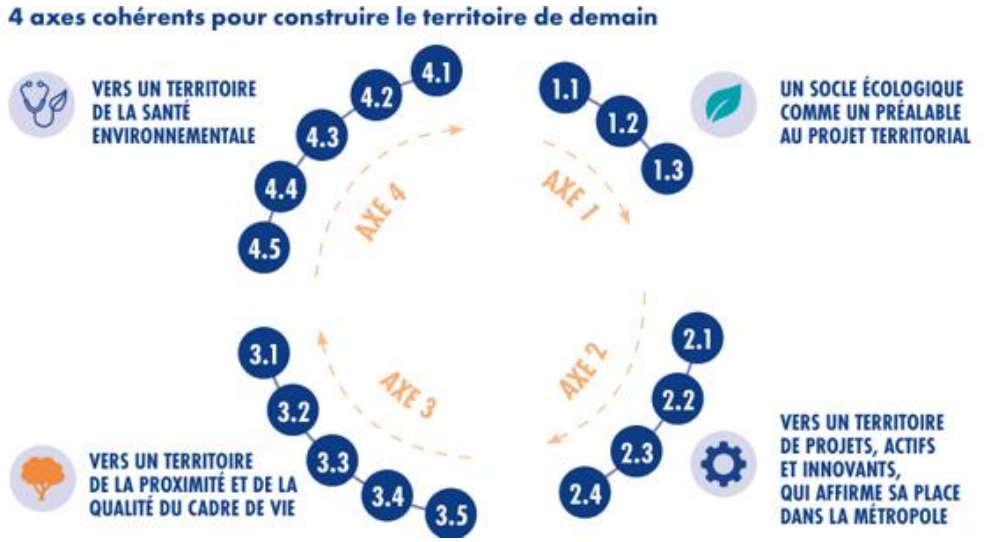
Ils seront pris en compte dans la mise en œuvre d'une stratégie d'adaptation en cohérence avec les actions du PCAET.

Les enjeux de l'environnement naturel et paysager sont liés à une grande diversité de paysages déclinés selon les composantes topographiques et végétales, et les modes d'occupation des sols issus d'histoires très contrastées. Ils se traduisent par un paysage aux perspectives à valoriser et aux transitions à établir entre les différents tissus urbains, une trame écologique locale à améliorer, des milieux originaux à protéger strictement et à développer, de nombreux services écosystémiques à considérer et à renforcer dans certains secteurs sur les espaces publics et privés.

Les enjeux de l'environnement urbain, au vu du contexte de dérèglement climatique, il s'agit de poursuivre les économies d'eau face à la fragilité globale de la ressource et à l'engagement du territoire dans le « Plan Marne Propre » ; de maîtriser et réduire les consommations énergétiques et les émissions de GES, d'assurer un meilleur bilan carbone global ; de promouvoir une diversification des sources d'énergie à assurer en promouvant le développement des énergies renouvelables et de récupération ; de mobiliser et développer les sources d'énergie renouvelable et de récupération disponibles ; de diminuer la production des déchets.

Les enjeux du volet « santé » sont de gérer la vulnérabilité face aux risques d'inondation par débordement et ruissellement, ou d'effondrement de carrière, aléa retrait-gonflement des argiles ; d'améliorer la résilience face au réchauffement global ; de réduire l'exposition des populations face aux pollutions et nuisances locales ; d'envisager des activités et des usages compatibles avec la gestion des sites et sols pollués au regard des ambitions de renouvellement urbain et de développement de la nature en ville ; de tendre vers 10 m² d'espaces verts publics de proximité par habitant et d'augmenter la part de nature pour les aménités en termes de bien-être et de santé.

Le Plan d'Aménagement et de développement Durables (PADD) du projet de PLUi a retenu quatre axes stratégiques :



- Axe 1 : Un socle écologique, comme préalable au projet territorial

Ce 1er axe a pour objectif d'identifier, en préalable de tout projet ou programmation urbaine, le « socle écologique » qu'il convient de protéger et de développer dans une démarche de projection et d'attention aux écosystèmes non-humains. Le socle écologique s'organise autour de 3 composantes : la biodiversité, les sols et l'eau. Ses orientations principales visent à

- Constituer un maillage ou réseau écologique protégé favorable à la biodiversité, des grands espaces naturels aux espaces intermédiaires jusqu'aux plus modestes
- Préserver les sols vivants avec des objectifs ambitieux de surfaces de pleine terre dans les constructions et de modération de la consommation des ENAF en la limitant à **7 hectares**,

- Développer la qualité de la ressource en eau souterraine ou superficielle, réduire le rejet des eaux de pluie dans les réseaux d'assainissement au profit d'une plus grande infiltration dans les sols.

➢ Axe 2 : Vers un territoire de projets, actifs et innovants, qui affirme sa place dans la Métropole

Ce 2e axe vise à faire du Territoire un lieu d'innovation, recevant des projets urbains variés, qu'il convient d'intensifier en s'appuyant sur les grandes polarités du Territoire, sur les sites de projets urbains, existants et futurs, sur les secteurs d'innovation et sur le sites dédiés aux activités économiques. Ses orientations principales visent à :

- Affirmer le rayonnement des villes de Grand Paris Grand Est en prenant appui sur les polarités majeures,
- Poursuivre la réalisation des opérations d'aménagement en cours et mettre en œuvre des projets urbains innovants,
- Renforcer le rayonnement de Grand Paris Grand Est dans l'agglomération parisienne, en s'appuyant sur l'innovation et l'expérimentation dans les secteurs stratégiques : l'économie circulaire, la transition énergétique et l'agriculture,
- Renforcer l'attractivité économique de Grand Paris Grand Est, en confortant les sites économiques existants tout en accompagnant leurs nouveaux usages et en développant de nouveaux lieux d'accueil d'activités économiques.

➢ Axe 3 : Vers un territoire de proximité et de la qualité du cadre de vie

Ce 3e axe valorise les espaces de proximité et de manière générale le cadre de vie. Il vise à accompagner l'ensemble des composantes de la vie quotidienne des habitants, et ambitionne de développer la mixité des fonctions urbaines. Ses orientations principales visent à :

- S'appuyer sur les centres-villes et polarités secondaires pour développer la vie locale,
- Proposer un habitat qualitatif accueillant tous les publics,
- Améliorer la qualité paysagère et architecturale,
- Faciliter la mobilité et les déplacements actifs et en transports en commun pour rendre la vie plus pratique
- Viser le rééquilibrage habitat / emploi du territoire et le rapprochement des lieux de vie et de travail.

➢ Axe 4 : Vers un territoire de la santé environnementale

Ce 4e axe vise à mettre en œuvre un urbanisme favorable à la santé des habitants du Territoire, notamment l'offre de soins, l'anticipation du changement climatique et environnemental, la lutte contre les nuisances et pollutions, en traduction notamment du PCAET adopté par l'EPT. La mise en œuvre d'un urbanisme favorable à la santé environnementale est l'un des axes majeurs du PADD. La notion de santé environnementale est définie par l'OMS : elle comprend tous les aspects de la santé humaine, y compris la qualité de vie, déterminés par les facteurs physiques, chimiques, biologiques, sociaux, esthétiques de notre environnement. Ses orientations visent à :

- Faciliter l'accès à l'offre de santé sur le territoire,
- Réduire les inégalités de santé à caractère environnemental,

- Anticiper et diminuer les impacts du développement, du fonctionnement urbain et du changement climatique sur la santé humaine,
- Promouvoir et développer les activités physiques et sportives
- Réduire les expositions des populations aux risques naturels et aux nuisances : inondation, carrières, mouvements de terrain, pollution des sols, nuisances sonores.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du projet de PLUI Grand Paris Grand Est comprennent :

- 3 OAP thématiques qui concernent l'ensemble du Territoire de Grand Paris Grand Est: « Socle écologique et Santé environnementale », « Mobilités », « Habitat »,
- 38 OAP dites sectorielles qui s'appliquent sur une partie du Territoire à l'échelle communale ou intercommunale. Seules les communes de Gournay-sur-Marne et Vaujours n'en comportent aucune. Chaque OAP sectorielle présente de manière qualitative ou programmatique, des orientations afin de cadrer l'évolution de ces secteurs de projet, compte tenu de leur contexte, afin de garantir, à terme, une organisation cohérente de ces espaces. Une partie des OAP sectorielles notamment celles portant sur des projets déjà engagés, reprend celle des PLU communaux.

Le Règlement du projet de PLUi fixe, en cohérence avec le PADD, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés au code de l'urbanisme.

Dans un dossier d'enquête de 6503 pages, 5779 pages présentent le projet de PLUi, dont 300 pages et 234 plans sont dédiés à l'exposé du règlement.

Le zonage du PLUi, est la traduction d'un projet de territoire commun aux 14 communes, doit être en cohérence avec les objectifs du PADD.

Il délimite les différentes zones, pour lesquelles un règlement spécifique s'applique en référence à de règles écrites et graphiques, comme indiqué dans le tableau ci-dessous :

Répartition par zone des 7 200 ha du territoire Grand Paris Grand Est				
Zone	Type	Description	Superficie	%
Zone U : Zone urbaine				
UA	Centralités urbaines	Centres-villes historiques des communes dont le projet veut préserver les caractéristiques urbaines et architecturales	332 ha répartis sur 12 des 14 communes de l'EPT	4,6 %
UAp	Centres anciens	Centres bourgs datant principalement du XVIIIe siècle et centres-villes datant de la fin du XIXe siècle et début du XXe	104 ha répartis sur 11 communes	1,5 %

UB	Zones urbaines intermédiaires	Tissus urbains disposant d'une densité bâtie située entre celle des quartiers pavillonnaires et celle des quartiers les plus denses du Territoire	506 ha répartis sur 13 des 14 communes de l'EPT	7 %
UC	Zones pavillonnaires	Tissus constitués d'habitats individuels, caractérisés par un faible gabarit (hauteur variant de R+1 à R+1+C) et une implantation en retrait des voies et emprises publiques	2896 ha répartis sur la totalité du territoire	40 %
UG	Zones urbaines de grands collectifs	Zones dédiées majoritairement aux ensembles d'habitat collectif construits dans la seconde moitié du XXe siècle, caractérisés par des immeubles de grandes dimensions disposés indépendamment de l'alignement des rues	488 ha répartis sur 11 communes	6,8 %
UF	Zones urbaines d'activités économiques	Zone dédiée aux activités économiques, mixtes, industrielles et/ou commerciales, implantées en général sur de grandes parcelles	390 ha répartis sur 13 communes	5,5 %
UV	Zones urbaines vertes	Espaces sportifs de plein air végétalisés qui constituent des espaces d'aération végétalisés au sein du tissu urbain	187 ha répartis sur l'ensemble du territoire	3 %
UE	Zones urbaines de grands équipements	Zones de grands équipements nécessaires au fonctionnement urbain à l'échelle supra communale (hôpitaux, déchetteries, usines des eaux, …)	126 ha répartis sur 9 communes	1,75%
UP	Zones de projets	Zones dédiées aux secteurs en mutation et aux opérations d'aménagement en cours de réalisation	329 ha	4,6 %
Zone N : Zone naturelle				
N	Zone naturelle	Vastes massifs boisés et espaces naturels sanctuarisés du territoire bien que certains soient accessibles au public	1178 ha Répartis sur 12 communes sauf Le Raincy et Les Pavillons-sous-Bois	16 %
Nl	Zone naturelle Loisirs	Espaces naturels dédiés à des activités de loisirs , de promenade et de détente, d'une surface minimale de 2 ha	363 ha Toutes les communes du territoire sont	5 %

			concernées sauf Vaujours et Les Pavillons-sous-Bois	
Nl-c	Zone naturelle de camping	Zone qui correspond à une portion du camping de Neuilly-sur-Marne	0,6 ha	
Nl-e	Zone naturelle de loisirs – activités équestres	Zone qui couvre un périmètre comprenant les espaces bâtis existants au sein du Bois-Saint-Martin à Noisy-le-Grand dans lesquels des activités équestres sont projetées	3,7 ha	0,05 %
Nb	Zone naturelle berges	Zones des abords de la Marne, du canal de Chelles et de du canal de l'Ourcq	96 ha	1,3%
Nb-p	Zone naturelle berges - plage	Correspond au secteur dit de « la Plage » à Gournay-sur-Marne	0,4 ha	
Na	Zone naturelle agricole urbaine	Espaces où s'établit une activité d'agriculture urbaine	16 ha	0,2 %
Zone A : Zone Agricole				
A	Zone agricole	Secteurs du territoire qui nécessitent une protection en raison d'un potentiel agronomique et économique	68 ha	1%

Le Règlement écrit est organisé en 3 grandes parties, elles-mêmes subdivisées en plusieurs sous-parties, de 2 à 9. S'y ajoutent un lexique donnant la définition d'une quarantaine de termes utilisés dans le corps du texte et la liste des 8 annexes.

Dans la Partie 1 sont indiquées : Les dispositions communes qui précisent le champ d'application territorial du règlement, à savoir les 14 communes du Territoire, exposent la composition du règlement et procèdent à un certain nombre de rappels dont la compatibilité des travaux, constructions, aménagements, etc., avec les OAP ; Les dispositions thématiques particulières qui portent sur la protection et la mise en valeur des ressources naturelles et sur la protection du cadre naturel et paysager visé par différentes dispositions réglementaires ou législatives du code de l'urbanisme.

Dans la Partie 2 sont indiquées les dispositions applicables aux zones naturelles et agricoles. A ce niveau, le règlement distingue les zones N et A et fixe, tour à tour, pour chacune d'elles : La destination des constructions, l'usage des sols et les natures d'activité ; Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ; La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ; Les équipements et réseaux.

Dans la Partie 3 sont indiquées les dispositions applicables aux zones urbaines hors des zones de projet. Le règlement décrit d'abord, sous la même énumération que pour les zones N et A, les dispositions communes aux zones U (en dehors des zones de projet) puis ce type de règles pour chacune des 8 zones retenues par le règlement, complétées de celles relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

Le règlement écrit se termine par un lexique donnant la définition d'une quarantaine de termes utilisés dans le corps du texte et par la liste des 8 annexes.

Le Règlement graphique est composé de 234 plans qui identifient et positionnent les règles énoncées par le règlement écrit.

Sa structure est identique pour chacun des 15 items concernés : un plan pour le Territoire, regroupant l'ensemble des données du territoire de l'EPT, et un plan pour chacune des quatorze communes de l'EPT, dès lors qu'elles sont concernées.

Ces nombreux plans portent sur les thèmes suivants :

- le zonage, avec la répartition des zones et subdivisions retenue ;
- le zonage et les périmètres qui répertorient PAPAG, emplacements réservés, linéaire commercial, périmètre de 500 m. autour des gares, périmètre des OAP sectorielles, etc. ;
- les prescriptions graphiques environnementales portant sur la protection et la mise en valeur des ressources naturelles et la protection du cadre naturel et paysager (arbre ou groupe d'arbres remarquables, alignement d'arbres, retrait des berges, périmètre de la forêt de protection, cœur d'îlot, secteur d'attention écologique, etc…) ;
- les parts minimales de pleine terre segmentées en plusieurs taux ;
- les servitudes de taille minimale de logements identifiées au titre de l'article L151-14 du code de l'urbanisme ;
- les servitudes de mixité sociale positionnées avec de nombreux seuils ;
- les emprises au sol cartographiant les surfaces ou pourcentages à respecter à partir de 10% et jusqu'à 80 % ;
- les hauteurs maximales des constructions avec 17 cas de figure ;
- les implantations par rapport aux voies et emprises publiques ;
- les implantations par rapport aux limites séparatives qui distinguent 15 zones ;
- les implantations des constructions sur une même propriété – distances minimales appliquées pour les baies créant des vues, dont la quinzaine de cas de figure est illustrée par les plans ;
- les implantations des constructions sur une même propriété – distances minimales appliquées pour les baies ne créant pas des vues pour lesquelles 15 distances sont recensées ;
- le patrimoine pour lequel les plans localisent les bâtis isolés et les séquences urbaines identifiés au titre de l'article L151-19° du code de l'urbanisme ;
- les itinéraires cyclables, limités aux communes de Gournay, des Pavillons-sous-Bois et de Noisy-le-Grand ;
- la prise en compte des risques et le positionnement des périmètres de plusieurs plans de prévention : miniers et technologiques, inondation, carrières et gypse, gonflement des argiles.

Les annexes au nombre de huit peuvent elles-mêmes comporter (ou renvoyer à) des plans. Elles concernent respectivement : les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ; les dispositions applicables aux zones de projet ; la liste des emplacements réservés ; les fiches relatives au patrimoine identifié au titre de l'article L151-19° du code de l'urbanisme ; les fiches relatives aux arbres remarquables patrimoine identifié au titre de l'article L151-19° du code de

l'urbanisme ; un plan annexe – règles d'implantation des constructions (Neuilly-sur-Marne) ; les dispositions spécifiques applicables à la zone UA et à la zone UAp de la ville de Vaujours ; les dispositions relatives à la gestion des déchets.

1.3. L'enquête publique

Par ordonnance N°E24000006 /93 du 1er mars 2024, le premier Vice-Président du tribunal administratif de Montreuil a désigné une commission d'enquête, chargée de conduire l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'EPT Grand Paris Grand Est.

Cette commission est composée de la façon suivante :

Présidente : Mme Catherine Marette

Membres titulaires :Mme Marie-Françoise Sévrain *(assurant la présidence de la commission en cas d'empêchement de la présidente),* M. Joël Chaffard, M. Michel Relave, M. Méril Décimus

Membres suppléants : M. Pierre Ponroy *(assurant le remplacement de l'un des membres titulaires en cas d'empêchement),* M. Miroslav Makar

Après concertation avec la commission d'enquête, l'enquête a été organisée par l'arrêté de l'EPT en date du 2 mai 2024 en retenant une durée d'enquête de 38 jours consécutifs du 27 mai 2024 au 3 juillet 2024, et la prescription de 32 permanences et 2 réunions d'échange et d'information les 10 et 20 juin 2024.

L'enquête publique s'est déroulée conformément à cet arrêté d'organisation de l'enquête, tant en ce qui concerne la publicité réglementaire, les dates et la durée de l'enquête, les permanences et les réunions publiques d'information et d'échange.

Le dossier d'enquête comprenait le projet de PLUi arrêté, complété par les avis réglementaires dont l'importance des avis émis sur le projet doit être signalée.

Sont associés à l'élaboration du projet de PLUi : l'Etat, les conseils départementaux, la Métropole du Grand Paris, les communes membres de l'EPT, les associations agréées par l'environnement.

La consultation des Personnes publiques associées (PPA) et Personnes publiques consultées (PPC) a été engagée le 6 décembre 2023 pour un retour de leur avis demandé début mars 2024 (délai de 3 mois).

Les avis de l'Etat, des Personnes publiques associées (PPA), des Personnes publiques consultées (PPC) portent sur un très grand nombre d'aspects du projet et de sujets.

Ces avis sont globalement favorables au projet, à l'exception de celui de l'Etat très sévère, et de celui du département qui est défavorable. Ils demandent d'apporter à sa rédaction des modifications dont certaines ont un caractère local pour actualiser les dispositions relatives à des projets en cours d'élaboration, d'autres portent sur des demandes de justifications, et de corrections notamment d'erreurs matérielles.

Ces avis ont été résumés par la commission d'enquête dans une synthèse qu'elle a transmis dans son procès-verbal de synthèse à l'EPT ; ce dernier a apporté les réponses demandées dans son mémoire en réponse. Cette synthèse avec les avis et commentaires de l'EPT figure en **PJ.12-b.**

Ces avis ne mettent pas en cause les compatibilités à assurer par le PLUi vis-à-vis des documents de rang supérieur :

- Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) ;
- Le Plan de Déplacements Urbains de la Région Île-de-France (PDUIF) ;
- Le Schéma Directeur d'Aménagement de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands ;
- Le Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI) « Seine- Normandie » ; Le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Croult - Enghien - Vieille Mer ;
- Les Plans d'exposition au bruit (PEB) ;
- Le Schéma départemental de l'organisation sociale et médicosociale de Seine-Saint-Denis ;
- Le Schéma Départemental pour l'Accueil et l'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV) ;
- Le Plan Local de déplacements de Plaine Commune (PLD) ;
- Le Programme Local de l'Habitat de Plaine Commune (PLH).

Les 14 communes de l'intercommunalité ont toutes émis un avis favorable sur le projet de PLUi arrêté, cet avis étant généralement complété par un grand nombre de demandes de modifications portant notamment sur le règlement. L'importance quantitative de ces demandes de modifications est due au caractère relativement succinct des documents provisoires échangés avant le document finalisé beaucoup plus complet.

L'autorité environnementale chargée de donner son avis sur l'évaluation environnementale sur le projet de PLUi de Grand Paris Grand Est est la Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Ile-de-France (MRAe).

La MRAe a été saisie une première fois à l'arrêt du projet de PLUi par l'EPT le 11 juillet 2023. L'autorité environnementale a émis un avis délibéré lors de sa séance du 2 novembre 2023 (N°MRAe AAPIF-2023-102).

Dans son premier avis, elle considère que la démarche d'évaluation environnementale n'est pas aboutie. Les principaux enjeux identifiés sont :

- *Les espaces naturels et la biodiversité ;*
- *Les risques naturels ;*
- *Le paysage ;*
- *Les risques sanitaires liés aux pollutions des sols, sonores et atmosphériques ;*
- *L'atténuation du changement climatique et l'adaptation à ses effets.*

Afin de répondre à des demandes de certaines communes et de prendre en compte le SCoT approuvé le 13 juillet 2023, l'EPT a revu son projet de PLUi et l'a arrêté le 12 décembre 2023. La MRAe a donc été saisie une nouvelle fois et a émis un avis délibéré lors de sa séance du 03 avril 2024 (N°MRAe AAPIF-2024-025). L'autorité environnementale constatant que globalement le rapport environnemental n'a pas été actualisé, elle maintient pour l'essentiel son premier avis.

Dans son second avis, elle analyse plus particulièrement :

- *l'articulation avec le SCoT de la métropole du Grand Paris ;*
- *l'analyse des capacités de densification ;*

- *la justification de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ;*
- *la préservation des espaces naturels.*

L'avis de la MRAe est présenté en 4 chapitres (Présentation du projet de PLUi, Evaluation environnementale, Analyse de la prise en compte de l'environnement, Suites à donner à l'avis de la MRAe). Le premier chapitre n'appelle pas de recommandations. Les trois autres font l'objet d'un total de 37 recommandations.

1.4. Maître d'ouvrage et Autorité organisatrice

Le maître d'ouvrage est l'EPT Grand Paris Grand Est, représenté par M. Xavier LEMOINE, Président. Les bureaux de l'administration sont situés 11 boulevard du Mont d'Est à Noisy-le-Grand (93160), et le siège de l'EPT est fixé à la mairie de Noisy-le-Grand. L'EPT est à la fois l'autorité organisatrice de cette enquête et le maître d'ouvrage du projet de PLUi Grand Paris Grand Est soumis à cette enquête.

1.5. Compléments de réponse de l'EPT, en date du 31 juillet 2024

Après avoir recueilli l'ensemble des contributions déposées pendant l'enquête, la commission a établi un procès-verbal de synthèse des observations et remis à l'EPT le 13 juillet 2024. L'EPT a présenté son mémoire en réponse le 26 juillet, mais la commission d'enquête a estimé que le traitement de certaines questions était incomplet, et elle a demandé des compléments sur les points suivants :

- Les statistiques de la zone UP du PLUi
- La comparaison des zones A, N et U du PLUi par rapport aux zones A, N et U des PLU communaux
- Une synthèse hiérarchisée des réponses formulées par l'EPT sur les grandes thématiques évoquées dans le cadre de l'enquête publique.

Lors du premier point d'étape, le 31 juillet, l'EPT a produit et présenté un document intitulé : *« Compléments de réponse suite à la demande de la commission d'enquête en date du 26 juillet 2024 ».* Ce document figure en **PJ.13-c.**

En résumé, l'EPT apporte les informations complémentaires suivantes :

1) Les zones de projets (UP) totalisent **329 hectares** à l'échelle du territoire ;

2) Les superficies de zonage des PLU communaux (13 PLU communaux, hors Gagny soumise au Règlement national de l'urbanisme)

Zone	PLU hors Gagny	PLUi hors Gagny	PLUi des 14 communes
A	73,35	66,13	68,31
N	1437,75	1515,48	1656,23
U	4984,39	4919,76	5472,57
AUc	3,32		
AUs	2,52		

3) La consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) a été réduite. Au PLUi arrêté, figuraient les consommations d'espaces naturels suivantes, totalisant **4,87 hectares**, et se répartissant de la façon suivante : Projet Louis Lumière pour 1,7 hectare ; Projet Ouest Montauban pour 0,9

hectare ; Reconstruction de l'hôpital de Montfermeil pour 1,5 hectare ; STECAL La Plage à Gournay-sur-Marne pour 0,4 hectare ; STECAL Camping à Neuilly-sur-Marne pour 0,37 hectare.
D'ici à l'approbation du PLUi, la consommation d'espaces naturels et forestiers tiendra compte de la réduction de l'ampleur du projet Louis Lumière conduisant à ne plus consommer d'ENAF sur ce site, de la protection des espaces boisés (Natura 2000) présents sur l'emprise du projet de reconstruction de l'hôpital de Montfermeil.
Ce sont donc 3,2 hectares qui seront réintégrés en espaces protégés, ramenant la consommation totale d'ENAF à **1,67 hectares**, comprenant le projet Ouest Montauban pour 0,9 hectare, le STECAL La Plage à Gournay-sur-Marne pour 0,4 hectare, le STECAL Camping à Neuilly-sur-Marne pour 0,37 hectare.
En référence à la réponse n° 93 de l'EPT à la synthèse des avis PPA, une réflexion est toutefois en cours sur le secteur Maille Horizon Sud.
Le chiffre total de consommation d'ENAF sera harmonisé dans toutes les pièces du PLUi (rapport de présentation, PADD).

4) Concernant le patrimoine protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, l'EPT s'engage d'ici l'approbation du PLUI à :
    - Supprimer les protections pour les bâtiments ne faisant pas l'objet d'une justification circonstanciée au rapport de présentation ou renforcer les justifications du bâti protégé
    - Réaliser postérieurement à l'approbation du PLUi une étude patrimoniale à l'échelle du territoire. Les résultats de cette étude seront intégrés à l'occasion de la première révision du PLUi.

5) D'autres réponses sont présentées dans un tableau qui reprend les principales thématiques ayant soulevé des interrogations, voire des oppositions de la part du public, rapportées dans le procès-verbal de synthèse de la commission d'enquête : Lisibilité/cohérence/ergonomie ; Dispositions du volet environnemental ; Mobilités ; Logement social ; Secteurs particuliers.
L'EPT s'engage à conduire des actions en réponse à ces interrogations selon un échéancier précisé avant l'approbation du PLUi, à l'exception du projet de Rosny-2.

1.6. L'appréciation globale du projet de PLUi

L'échelle du Territoire de Grand Paris Grand Est avec ses 7 160 ha, sa population, et ses activités favorise une meilleure application des politiques publiques dans le PLUi que dans le cadre de l'ensemble des 13 PLU communaux.

Selon l'article L 101-2 du code de l'urbanisme, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1. L'équilibre entre :

- Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;

- Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- Les besoins en matière de mobilité ;

2. La qualité urbaine, architecturale, paysagère, notamment des entrées de ville ;
3. La diversité des fonctions et la mixité sociale ;
4. La sécurité et la salubrité publiques ;
5. La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
6. La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
7. La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;
8. La promotion d'une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie.

La commission d'enquête considère cet article comme une référence pour apprécier l'intérêt général d'un PLUi dans le cadre d'une enquête publique.

La commission d'enquête a retenu 8 thèmes d'appréciation du PLUi pour établir ses conclusions motivées :

Thème	Libellé du thème
A	Modalités de l'enquête publique
B	Habitats
C	Economie
D	Environnement
E	Mobilités
F	Cadre de vie - Patrimoines
G	OAP sectorielles
H	Règlement écrit et graphique

2. Conclusions motivées de la commission d'enquête

Après avoir examiné et analysé le dossier d'enquête, toutes les observations du public, les avis des personnes publiques associées (PPA) commentés par l'EPT, l'avis de la MRAe et le mémoire en réponse de l'EPT, et enfin pris en compte les comptes-rendus des réunions d'échanges et d'information avec le public organisées respectivement le 10 juin aux Pavillons-sous-Bois, et le 20 juin 2024 à Noisy-le-Grand, et les réponses du maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse des observations**,** la commission d'enquête en tire les conclusions motivées suivantes :

2.1. S'agissant de la concertation préalable

La phase de concertation s'est déroulée sur deux ans en appliquant les modalités d'information et de participation décrites dans la délibération prescrivant l'engagement de la procédure d'élaboration du PLUi. Outre la communication multi-support par les journaux, les publications communales, les sites internet des villes, cette concertation s'est caractérisée dans chacune des 14 communes membres du Territoire de manière équitable par trois expositions et trois réunions publiques. Ces dernières ont suivi les étapes d'élaboration du PLUi et ont réuni 1788 participants sur l'ensemble des cycles.

Conclusion de la commission d'enquête

En dépit de la participation qui représente moins d'un demi pour cent de la population du Territoire, la commission considère que l'EPT a déployé les moyens nécessaires à l'information du public et à ses possibilités de participer.

2.2. S'agissant du déroulement de l'enquête publique

Le dossier d'enquête et un registre d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par la commission d'enquête, ont été mis à disposition du public dans chacune des 14 communes de l'EPT, pendant la durée de l'enquête, soit du lundi 27 mai 2024 au mercredi 3 juillet 2024 (38 jours consécutifs) où ils ont été consultables aux horaires habituels d'ouverture des services où était déposé le dossier et dont l'adresse figurait dans l'arrêté prescrivant l'enquête.

Les courriers destinés à la présidente de la commission d'enquête pouvaient être consultés au siège de l'enquête (mairie de Noisy-le-Grand).

Trente-deux (32) permanences, dont un quart le samedi matin ou en nocturne, ont été assurées par la commission d'enquête qui a rencontré environ 250 personnes intéressées par ce projet de PLUi.

Afin d'en faciliter la lecture, le dossier mis à disposition du public, pendant et hors des permanences, a été présenté dans chacune des communes de la même façon, avec une extraction des OAP sectorielles, du règlement et du zonage propre à la commune.

Deux réunions publiques ont été organisées, en concertation avec le maître d'ouvrage, et elles ont été prescrites dans l'arrêté d'organisation de l'enquête.

La première réunion publique s'est tenue aux Pavillons-sous-Bois le 10 juin 2024, et elle a réuni une centaine personnes qui ont contribué activement à la séance, notamment en posant 34 questions.

La seconde réunion publique s'est tenue à Noisy-le-Grand le 20 juin 2024, et elle a réuni environ soixante-dix personnes qui ont contribué activement à la séance, notamment en posant 34 questions.

Conformément au Code de l'environnement, une tablette numérique a été mise à disposition du public dans les lieux de consultation du dossier d'enquête et à disposition lors des permanences.

De plus, l'ensemble du dossier a été accessible sur internet de l'EPT et sur la plateforme dédiée à l'enquête publique et au registre numérique : www.registre-numeriqueenquetepublique.fr/plui-grandparisgrandest.fr.

Les observations ont pu être déposées, sur les registres format papier ouverts dans les mairies, par courrier postal adressé à la présidente de la commission d'enquête, lors des réunions publiques et le plus grand nombre en ligne de façon électronique grâce au registre dématérialisé cité ci-dessus, ou sur l'adresse électronique : plui-grandparisgrandest@mail.registre-numerique.fr

A l'issue de l'enquête, **1 313 observations** ont été recueillies respectivement de la façon suivante : 1 025 sur le registre dématérialisé, 189 sur les registres déposés en mairies, 31 adressées par courrier à la présidente de la commission d'enquête, et 68 lors des deux réunions publiques.

Parmi ces contributions, figurent plusieurs pétitions, dont une demande de référendum et votation citoyenne en septembre 2024, contre la densification programmée dans le PLUi et pour la préservation de l'environnement.

En complément, il convient de noter une fréquentation notable du site dédié à l'enquête publique, avec plus de **2 500 visiteurs uniques** et près de **8 850 téléchargement** du dossier d'enquête.

Aucun incident notable n'est survenu durant l'enquête.

Conclusion de la commission d'enquête

Au vu des 1 313 contributions recueillies, la commission d'enquête en a déduit les résultats suivants : sur le sens des avis, le public est majoritairement favorable à la création du nouvel outil d'urbanisme, mais très critique sur de nombreux points du projet de PLUi, les contestant notamment en nom collectif.

Avec un nombre conséquent de contributions du public, et une participation plus que significative sur internet, la commission d'enquête considère que le public s'est saisi de manière satisfaisante de l'enquête publique, et que l'enquête publique s'est déroulée conformément à l'arrêté la prescrivant dans de bonnes conditions. La commission regrette cependant que les horaires d'ouverture des mairies n'aient pas permis de tenir plus de permanences en nocturne.

2.3. S'agissant de la publicité de l'enquête publique

Des avis au public réglementaires, faisant connaître l'ouverture de l'enquête ont été publiés, par voie d'affiches, (EPT, mairies, panneaux administratifs des communes)), avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci (38 jours).

La présence des affiches a pu être constatée lors des différentes permanences de la commission d'enquête. Les certificats d'affichage ont été dressés par les maires de chacune des 14 communes membres de l'EPT.

Cet avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête a bien été publié, en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux locaux ou régionaux (Libération, Le Parisien 93).

Ces avis ont également été publiés sur le site internet de l'EPT, et sur la plateforme dédiée à l'enquête publique et au registre numérique.

Trois documents d'information complémentaire, intitulés respectivement « Guide de l'enquête publique », « PLUi : Guide de lecture », et « « Comprendre les documents du PLUi » ont été diffusés et mis à disposition du public, préalablement à l'ouverture et pendant toute la durée de l'enquête, pour favoriser la prise en main du dossier .

Les 14 mairies membres de l'EPT ont souvent relayé l'information concernant l'enquête publique sur leur propre site internet, et autant que possible dans leur magazine d'information municipale, et parfois sur les réseaux sociaux.

Conclusion de la commission d'enquête

Au-delà de la publicité réglementaire, la commission d'enquête estime que le projet a également bénéficié d'une publicité complémentaire qui a favorisé l'information et la participation du public à l'enquête.

2.4. S'agissant de la pertinence du dossier soumis à enquête

Le public a émis de nombreuses critiques sur le dossier soumis à l'enquête. Ces dernières ont été regroupées selon les trois critères suivants :

En termes de lisibilité**,** de nombreuses personnes ont manifesté leur mécontentement devant la quantité et « l'épaisseur » des documents, tandis que d'autres personnes se sont interrogées sur la complexité du dossier et la somme d'éléments à manipuler pour comprendre l'information donnée. Ainsi, beaucoup de contributions, portées à titre individuel ou à titre collectif, témoignent des difficultés d'accès aux documents présentés, résultant d'un dossier jugé peu accessible, difficilement compréhensible dans le laps de temps d'ouverture de l'enquête, et des demandes ont déposées pour prolonger, voire pour l'une, suspendre l'enquête jusqu'en septembre.

En termes de « sincérité/justification », certaines personnes déplorent un manque de clarté du dossier, soulignent notamment la présence de parties de texte « contradictoires », et elles s'interrogent sur la sincérité du maître d'ouvrage dans la présentation de certains éléments**,** tandis que d'autres personnes contestent les changements de zonage qui impactent leurs biens et expriment leur incompréhension face à une situation qu'elles estiment injustifiée.

En termes de complétude, de très nombreuses personnes manifestent leur incompréhension, parfois vivement, face à un dossier qui ne leur semble pas suffisant en termes d'informations pour les éclairer, notamment sur la préservation de l'environnement ou la mise en œuvre du règlement, tandis que d'autres personnes expliquent que les nouvelles règles ne tiennent pas compte de la situation existante et

contestent le changement de zonage en rappelant une jurisprudence du Conseil d'Etat appliquée récemment.

Dans son mémoire en réponse du 26 juillet, le maître d'ouvrage apporte de nombreux éclairages circonstanciés, notamment concernant le contenu « obligatoire » encadré par le Code de l'urbanisme, le volume et la technicité à considérer au regard des caractéristiques urbaines de 14 communes membres de l'EPT, concernant la réduction du nombre d'exceptions communales, le choix de compression du format au détriment de la recherche par mot clef, la volonté d'harmonisation des chiffres de consommation d'espaces, les justifications des dispositifs en cœur d'îlot, la correction des erreurs matérielles.

Comme le rappelle le maître d'ouvrage, la commission n'a pas donné une suite favorable aux demandes de prolongation d'enquête, estimant que les conditions d'organisation mises en place étaient suffisantes, d'autant que les premières permanences n'ont pas été très fréquentées par le public, et qu'aucun nouvel élément n'a été produit pour le justifier. La tenue des élections législatives n'interférait pas avec le déroulement de l'enquête.

D'autre part, la commission d'enquête partage le commentaire du maître d'ouvrage sur la complexité d'un projet d'élaboration d'un PLUi devant associer les enjeux de 14 communes, et l'importance et la technicité des éléments devant figurer au dossier d'enquête. Toutefois, elle souligne que, si la composition du dossier d'enquête est réglementée, son contenu sur la forme comme sur le fond, (logique de structuration, arborescence, recherche par mots clefs, indexation des sommaires, diversité des symbologies, etc.) peut rendre la lecture plus ou moins aisée. De ce fait, le format retenu peut être plus ou moins favorable à la bonne information, voire pénalisant pour le public, et selon l'avis de l'Etat, peut constituer une fragilité juridique du document.

Toutefois, la commission estime que les réponses de l'EPT sur les questions relatives au patrimoine et aux changements de zonage, n'apporte pas d'éclairage complémentaire suffisant pour pallier l'absence de justification claire et précise des règles énoncées dans le projet.

Conclusion de la commission d'enquête

Compte-tenu des engagements pris par l'EPT dans son mémoire en réponse remis le 26 juillet 2024 et ses compléments de réponse communiqués le 31 juillet 2024, la commission constate qu'ils concernent les points suivants : la lisibilité, la cohérence et l'ergonomie, la prise en compte des demandes du public et de certaines personnes publiques associées, notamment celle de l'Etat, et la mise à disposition d'un outil de consultation numérique de type SIG. Dans le même temps, l'EPT s'engage à renforcer les justifications du rapport de présentation, et à rectifier les erreurs matérielles.

En conséquence, comme le propose le maître d'ouvrage, la commission ***recommande*** *de corriger les erreurs matérielles, et accompagne son avis d'une* ***réserve*** *relative à la réalisation d'une application en ligne destinée aux règles cartographiques.*

2.5. S'agissant de l'habitat

Le public a émis de nombreuses critiques sur ce thème. Elles ont été regroupées selon les trois sujets suivants : TOL, logement locatif social, qualité de l'habitat.

A propos de la « territorialisation de l'offre de logements » (TOL), le public a réagi vivement à l'objectif de densification (2300 nouvellement porté à 2335 logements/an), sur le mode « assez de béton », marqué qu'il est, par la forte – et incontestable - densification du Territoire ces dernières années. D'autres participants à l'enquête ont souhaité une densification raisonnable et équilibrée. Le public a aussi exprimé d'une manière très unanime, le souhait d'une sanctuarisation des zones pavillonnaires.

Le maître d'ouvrage fait valoir que cet objectif lié à la TOL s'impose à lui et qu'il constitue – paradoxalement - une décélération du niveau des constructions. Il explique que ce quota est partagé entre les communes du Territoire. L'EPT insiste également à plusieurs reprises sur les mesures prévues au PLUi (bande d'inconstructibilité, protection des cœurs d'îlot, limitation des hauteurs, coefficient d'anticipation environnementale, proportion de pleine terre, etc.) pour protéger le tissu pavillonnaire.

Des associations se sont interrogées sur la bonne prise en compte des moyens autres que la production de nouveaux logements pour atteindre l'objectif de densification (dents creuses, logements vacants ou bureaux vides). L'EPT a exposé parmi ceux-là les moyens retenus et les conditions dans lesquelles ils entrent dans la comptabilisation de cette production.

La commission d'enquête estime que ces éléments répondent à l'objectif recherché par ce projet, à savoir établir un équilibre entre la préservation de l'environnement et du cadre de vie, particulièrement dans les quartiers pavillonnaires, et l'atteinte des quotas assignés en matière de production de logements.

A propos des logements locatifs sociaux, le taux de 25 % imposé par la loi SRU n'a pas été fondamentalement mis en cause, à la différence de la demande de l'Etat de porter ce seuil à 50 % dans les nouveaux programmes de construction pour deux villes de l'EPT. Les habitants de Neuilly-Plaisance, en particulier, se sont manifestés en masse contre cette exigence, à l'instigation d'un courrier du maire. L'EPT explique ne pas retenir ce taux. Il propose d'autres mécanismes pour poursuivre l'effort de rattrapage dans les villes carencées. Il n'en reste pas moins une grande disparité dans la définition des programmes de construction devant intégrer des logements locatifs sociaux dans les villes carencées (10 cas de figure différents).

A propos de la qualité de l'habitat, le public est intervenu à plusieurs niveaux : qualité architecturale, précarité et prévention de l'exposition aux risques.

Dans ce cadre, les contributions portent essentiellement sur la difficulté à interpréter les contraintes architecturales. Elles critiquent aussi l'insuffisance d'espaces verts, dont le rôle est considéré comme essentiel dans la prévention des inondations et la lutte contre les îlots de chaleur urbain. D'autres contributions contestent une densification des zones les plus denses et les plus polluées, faisant valoir qu'elles sont habitées par la population la plus précaire.

L'EPT a répondu à ces remarques et en a tenu compte en annonçant la réalisation pour chaque OAP sectorielle d'une analyse des vulnérabilités aux risques et nuisances et l'ajout de nouvelles prescriptions sur les thématiques de l'îlot de chaleur urbain, du bruit et de la pollution des sols.

Conclusion de la commission d'enquête

La commission d'enquête retient que le maître d'ouvrage a fait part de réponses nombreuses et détaillées apportant ainsi des éléments utiles à la compréhension des enjeux et à la justification de données du dossier. Par ailleurs, l'EPT ne confirme pas l'augmentation des quotas de logements locatifs sociaux, demandée par l'Etat et massivement rejetée par les habitants. Il annonce à titre supplétif la mise en place d'outils mieux adaptés. Cela étant, la commission regrette le manque d'ambition pour réduire la disparité existant au niveau du Territoire dans la définition des programmes concernés et ***recommande*** *une plus grande harmonisation des règles relatives aux quotas communaux de logements locatifs sociaux.*

La commission d'enquête salue l'attention du maître d'ouvrage aux questions posées à propos de la qualité de l'habitat, et note favorablement les compléments qu'il se propose d'apporter en termes d'analyses des risques et nuisances et en termes de prescriptions additionnelles dans les OAP sectorielles. Toutefois, elle ***recommande*** *d'y ajouter la pollution de l'air.*

Plus généralement, la commission note le grand détail des dispositions habituelles en matière architecturale contenues dans le projet de PLUI, et ***recommande*** *de développer en complément des prescriptions plus nouvelles en matière d'ICU et d'économie d'énergie, y incluant les énergies renouvelables et de récupération (EnR&R). Un ajout opérationnel sur ces thèmes viendrait renforcer l'esprit d'anticipation environnementale du PLUi et de la mise en œuvre de l'OAP « Socle écologique et santé environnementale ».*

2.6. S'agissant du développement économique

Concernant le développement économique au sein des zones UF, la majorité des zones d'activités commerciales et industrielles existantes sont pérennisées par le zonage UF. Certains pôles d'activités comme le pôle tertiaire du Mont d'Est à Noisy-le-Grand ou encore la ZAC Schuman à Livry-Gargan sont bien identifiés et confortés. Des règles spécifiques sont prévues pour faciliter l'implantation d'activités logistiques. Un certain nombre de contributions font état, comme dans le secteur des Tamaris, de nuisances induites par la proximité d'activités en zone UF. La commission recommande d'adapter le règlement pour en atténuer les effets. Pour le secteur stratégique de Rosny 2, l'EPT a prévu de faire une analyse pour évaluer le devenir de cette zone en lien avec les acteurs économiques en place et les habitants.

Concernant le développement économique en dehors des zones UF, de nombreuses demandes du public sollicitent le maintien, lorsqu'existants, ou le développement lorsqu'absents, des commerces de proximité. Les règles prévues dans le projet pour faciliter l'installation des commerces, ont été confirmées par le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse. Elles tiennent notamment dans l'identification de linéaires commerciaux en zones denses et semi-denses, l'autorisation des destinations « commerces et activités de services » dans ces mêmes zones, ainsi que dans l'obligation d'une hauteur sous plafond conséquente (3,5m) au rez-de-chaussée dans les zones UA, UAp et UB. Ces règles ont également vocation à permettre la réversibilité et la mixité des activités de ces zones.

Concernant la stratégie globale de développement économique du Territoire, si un certain nombre d'orientations du PADD poursuivent cet objectif de développement économique, la commission invite l'EPT à clarifier et détailler les mesures permettant

de garantir une mise en œuvre effective et cohérente des prescriptions du SCoT. Le soutien au secteur de l'économie circulaire devrait notamment être renforcé.

D'autre part, au regard de l'évolution décroissante du taux d'emploi à l'échelle du Territoire depuis 2013, ainsi que du déséquilibre entre les projections du nombre de création de logements et du nombre de création d'emplois, la commission estime que des leviers supplémentaires seraient à rechercher par l'EPT pour inverser la tendance.

Conclusion de la commission d'enquête

La commission considère que le PLUi intègre plusieurs points positifs en faveur du maintien de l'activité économique sur le Territoire. Toutefois, elle ***recommande*** *de clarifier et de renforcer les mesures permettant le développement et l'équilibre habitat et emploi, en particulier dans des villes comme Gagny qui souffrent d'un déficit d'activité économique.*

2.7. S'agissant de l'environnement

La commission constate que la majorité du public considère l'environnement sous l'angle de protection de la nature et en particulier des espaces verts, alors que les principaux enjeux environnementaux du PLUi sont :

- les espaces naturels et la biodiversité
- les risques naturels
- le paysage
- les risques sanitaires liés aux pollutions des sols, sonores et atmosphériques
- l'atténuation du changement climatique et l'adaptation à ses effets

Conformément aux textes règlementaires, le dossier comporte une évaluation environnementale mais la commission regrette que, dans le cadre de son élaboration, l'EPT n'ait pas sollicité comme elle pouvait le faire une note de cadrage préalable à l'autorité environnementale régionale (MRAe) qui aurait permis d'élaborer un document de meilleure qualité et plus complet. La commission ne comprend pas pourquoi toutes les données facilement accessibles n'ont pas été incorporées dans l'évaluation environnementale.

Le projet de PLUi ayant été arrêté une première fois le 11 juillet 2023, la MRAe a émis un avis le 02 novembre 2023 assorti de nombreuses recommandations portant sur les six éléments suivants : les compléments à apporter à l'état initial ; les enjeux de santé-environnement, les réductions des pollutions et des risques, l'articulation avec le PCAET en matière d'atténuation et adaptation au changement climatique, la réduction de consommation d'ENAF, l'évaluation en nouveaux logements.

Or le PLUi a été arrêté une seconde fois le 12 décembre 2023 et resoumis à l'avis de la MRAe sans qu'il y ait eu une actualisation de l'évaluation environnementale ayant pris en compte la majorité des recommandations émises. Seules ont été prises en considération celles relatives l'articulation du PLUi avec le SCoT de la MGP adopté le 13 juillet 2023, les capacités de densification, la justification des ENAF et la prise en compte de la lisière des massifs boisés de plus de 100 ha.

Toutefois, la commission note que l'EPT, bien qu'il n'y fût pas obligé, a joint au dossier d'enquête un mémoire en réponse à l'avis de la MRAe dans lequel il propose éventuellement de compléter le rapport de présentation et son évaluation environnementale. Des PPA, et une partie du public ont aussi relevé les insuffisances

de l'évaluation environnementale (état initial incomplet et enjeux insuffisamment pris en compte).

Le projet de PLUi intitulé d'anticipation environnementale est présenté comme ayant de fortes ambitions de protection et renforcement du socle écologique du Territoire se traduisant par des dispositions règlementaires de protection d'espaces de nature à différentes échelles (EBC, EVPE, Cœurs d'îlots, jardins, arbres remarquables ou en alignement, coefficients de pleine terre, etc.), et des prescriptions définies dans l'OAP « Socle écologique et Santé environnementale ». La commission s'interroge sur leur mise en œuvre. Elle estime que pour ne pas rester au stade des bonnes intentions, il faudrait pour certaines compléter les dispositions réglementaires tandis que pour d'autres fixer des indicateurs de suivi complémentaires. Par exemple, concernant la trame noire, comment l'EPT pourra-t-il s'assurer que la prescription 11 « maîtriser l'éclairage artificiel en préservant des plages horaires nocturnes sans lumière » sera respectée, alors que l'on constate la présence de plus en plus d'éclairages à énergie solaire fonctionnant en continu la nuit.

Concernant la préservation des espaces naturels et de la biodiversité, l'approfondissement de la fonctionnalité des continuités écologiques fait partie des compléments que **doit apporter** l'EPT en réponse à l'avis de la MRAe. Les espaces classés comme Znieff ou Natura 2000 envisagés dans le projet de PLUi en zone Nl se verront bien rétablis en zone N dont le règlement est plus protecteur, de même pour l'emprise de l'ex A103 en zone N. La commission a aussi noté que dans son mémoire en réponse l'EPT répond favorablement aux autres demandes de protection d'espaces naturels à l'exception du Parc Clémenceau à Livry-Gargan. Pour celui-ci, on serait en présence d'un « coût parti » concernant un dépôt de permis de construire, la commission s'interroge sur les possibilité de protéger ce parc.

Concernant les cœurs d'ilots, qui ont été relativement questionnés pendant l'enquête. Même si leur définition et les critères retenus figurent dans le dossier, ils ont été contestés sauf dans les communes où ils figurent déjà dans le PLU. La commission reconnait qu'il s'agit bien d'un outil permettant la préservation de la trame verte urbaine, et participant à la lutte contre les ICU. L'EPT prévoyant un travail d'ajustement sur la commune de Livry-Gargan, et en conséquence dans un souci d'équité et d'effectivité, la commission considère que ce travail ne devrait pas se limiter à cette seule commune. Ce point est traité ci-après (2.11. règlement)

Concernant les risques, à propos des PPR inondation et mouvements de terrains, outre les réponses à l'avis de la MRAe envisageant des approfondissements sur ces risques, la commission note que l'EPT, en réponse à l'avis de l'Etat, ajoutera des cartes et prendra en compte l'évitement de l'infiltration des eaux pluviales dans certains secteurs par exemple de dissolution du gypse.

Concernant la santé environnementale, l'EPT envisage de compléter ce volet concernant la qualité de l'air, l'exposition aux nuisances et leurs incidences notamment par des modélisations. La commission considère que ce sont des compléments que doit apporter l'EPT en réponse à l'avis de la MRAe et à des demandes d'associations.

Concernant les ENAF, Le SCoT de la MGP limite la consommation d'ENAF et la commission comprend parfaitement que l'EPT ne puisse déroger à la règle de compatibilité pour les demandes ne répondant pas à la prescription 33 du SCoT.

Conclusions de la commission d'enquête

*La commission considère que pour traduire les ambitions du PLUi d'anticipation environnementale, le PLUi **doit être complété** et elle ne trouve pas acceptable l'éventualité de mises à jour et d'ajustements du rapport de présentation et de l'évaluation environnementale. Elle estime que le rapport de présentation **doit être complété** en tenant compte notamment des remarques formulées sur ce sujet par les Personnes Publiques Associées (PPA) et par la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale d'Île-de-France (MRAe).*

2.8. S'agissant des mobilités

Le Territoire compte près de 1,5 million de déplacements quotidiens tous motifs et destinations confondus, où la part modale de la voiture est majoritaire. Les transports en commun sont largement utilisés pour les trajets longs notamment les déplacements hors Territoire lorsque l'offre est présente. Mais celle-ci est inégalement répartie et l'EPT met une priorité à accompagner les projets de transports en commun lourds, par bus sur voie dédiée et par voie ferrée, dont ceux liés à l'arrivée des lignes Grand Paris Express. La commission note cependant que le prolongement très attendu de la ligne 11 depuis la station nouvellement ouverte de Rosny-Bois-Perrier jusqu'au carrefour des lignes 16, 15 Sud et RER A, est remis en cause par Île-de-France-Mobilités qui demande de mettre à jour le rapport de présentation et de supprimer sa représentation sur la cartographie.

La majorité des contributions se rapportent aux modes actifs, c'est-à-dire aux déplacements non motorisés, et elles manifestent plus précisément un mécontentement sur la difficulté de circuler à vélo sur des itinéraires continus et sécurisés. Ceci peut expliquer la très faible part modale du vélo dans les déplacements actuellement. La commission ne peut se satisfaire de réponses trop succinctes de l'EPT sur les limites de sa compétence. Comment la commission, et sans doute aussi le public, doit-elle comprendre la portée des orientations « Développer, structurer et promouvoir …/…l'offre de déplacements alternatifs » et « Assurer la continuité des parcours piétons/vélos » ?

Afin de favoriser le rabattement vers les gares et l'intermodalité, la commission recommande de prévoir le stationnement vélo dans l'aménagement des pôles gares existants ou en projet.

Concernant les pistes cyclables, la commission note l'inégale prise en compte de l'existant sur le Territoire qui peut être complété auprès des communes comme le prévoit l'EPT ; de même pour ce qui concerne l'itinéraire cyclable le long des emprises de l'ex-A103, des grands projets à l'échelle extra territoriale tels les lignes de Vélo Île-de-France ou la piste bord de Marne. La commission suggère de compléter la cartographie et d'en faire une représentation légendée plus claire.

Par ailleurs, la commission a constaté dans la plupart des OAP sectorielles la prise en compte des mobilités douces, et noté dans la réponse complémentaire de l'EPT que certains emplacements réservés à l'élargissement de voie sont destinés à la réalisation de voies cyclables.

Conclusions de la commission d'enquête

La commission constate que l'EPT donne une priorité aux projets de transports en commun lourds et aux projets d'infrastructures afférents. Elle constate également l'incomplétude de l'OAP Mobilités et la superficialité des réponses en ce qui concerne les modes actifs. L'EPT a annoncé en réunion publique que le Plan Local des Mobilités vient juste d'être engagé, pour traiter plus à fond les différents aspects des mobilités, y compris l'accessibilité aux espaces publics des PMR. Il en envisage une approbation prévue en 2025.

La commission regrette que l'EPT se soit focalisé principalement sur les transports structurants, et ait pris insuffisamment en compte les déplacements actifs, notamment les vélos qui auraient suscité plus d'intérêt dans un PLUi d'anticipation environnementale, tout en préparant le futur PLM.

La commission ***recommande*** *de compléter la cartographie de l'OAP Mobilités, d'expliciter les orientations exprimées vis-à-vis des modes actifs. Elle suggère de pallier l'insuffisance actuelle des transports collectifs par l'offre de navettes communales et intercommunales, en favorisant le mode électrique.*

2.9. S'agissant du cadre de vie et du patrimoine

Le cadre de vie, et de manière plus précise le sujet de la protection du bâti remarquable, a suscité de très nombreuses contributions du public. Des inquiétudes et interrogations ont émergé sur le devenir d'édifices classés, notamment à Neuilly-Plaisance et Livry-Gargan, sur la méthodologie de classement ainsi que sur l'information apportée aux propriétaires.

Concernant la méthodologie de classement en bâti remarquable au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, la commission d'enquête a compris que, dans ce premier PLUi, les bâtiments remarquables déjà protégés par les 13 PLU communaux ont été repris et intégrés. D'autres bâtis ont fait l'objet d'une intégration sans justification, ni concertation ni information des propriétaires, notamment sur la ville de Gagny qui est sous le régime du RNU. Tenant compte des nombreuses contributions sur ce sujet ainsi que des interrogations de la commission exposées dans son procès-verbal de synthèse, l'EPT propose de supprimer le classement des bâtiments qui ne font pas l'objet d'une justification circonstanciée dans le rapport de présentation, ce qui veut dire actualiser la liste annexée au règlement. L'EPT confirme qu'une étude patrimoniale sera lancée à l'issue de l'approbation du PLUi afin d'harmoniser les pratiques à l'échelle du Territoire.

Concernant le patrimoine et le cadre de vie, les contributions du public se sont concentrées sur les villes de Neuilly-Plaisance au sujet du château d'eau du plateau d'Avron, et à Livry-Gargan sur plusieurs bâtis appartenant à la ville.

A Neuilly-Plaisance, le public s'est mobilisé suite à un courrier du maire adressé à ses administrés, qui a conduit au dépôt de très nombreuses contributions sur le registre dématérialisé et sur le registre ouvert en mairie. L'EPT indique dans son mémoire en réponse que la protection patrimoniale du château d'eau ne sera pas supprimée.

A Livry-Gargan, c'est à l'initiative d'associations que le public a contesté ces inscription/retrait au titre du Code l'urbanisme, par pétitions très argumentées, déposées sur le registre numérique et en mairie.

Toutefois, la commission relève l'insuffisance de justifications, notamment à Livry-Gargan, apportées aux demandes de déclassement, qui devrait conduire à un retrait de ces demandes au sein de ce projet.

Concernant l'entretien du patrimoine bâti remarquable, il ressort des contributions un besoin d'information et d'accompagnement des propriétaires. Les coûts d'entretien engendrés par la mise en place d'une telle protection devraient amener l'EPT à rechercher un juste équilibre entre l'intérêt général et les droits des propriétaires.

L'inventaire du bâti remarquable du Territoire de l'EPT, devra être établi sur la base de critères objectifs, concrets, historiquement ou architecturalement justifiés avec des partenaires dont les compétences sont unanimement reconnues tels que le Conseil Départemental de Seine-Saint-Denis, le CAUE de Seine-Saint-Denis, les Architectes des Bâtiments de France.

Conclusion de la Commission d'Enquête

En conclusion, la commission d'enquête salue l'attention portée par l'EPT aux questions soulevées par le public, et note favorablement les compléments qu'il se propose d'apporter, notamment en termes de justifications et de méthodologie de classement. Pour autant la démarche qui sera initiée sur ce point renvoie à un temps long non compatible avec le temps de l'enquête publique. Ce point fait l'objet d'un ***réserve.***

2.10. S'agissant des OAP sectorielles

Les 38 OAP sectorielles ont pour ambition d'apporter une plus-value qualitative. Elles sont d'ampleur variable selon le type de secteur considéré avec une programmation plus ou moins détaillée selon les objectifs. Une quinzaine ont fait l'objet d'observations pour la plupart visant à atteindre des objectifs économiques ou favoriser une meilleure qualité de vie. L'EPT a apporté des réponses dont certaines nécessitent des études complémentaires pour finaliser la programmation : à Noisy-le-Grand le « Pôle régional du Mont d'Est », à Rosny-sous-Bois le « 4ème Zouave » et « Grand-Pré Ouest » ; pour ce dernier cela résulte d'un projet d'ampleur présenté en fin d'enquête et abordé dans le thème Économie. Pour trois demandes qui n'ont pas reçu une suite favorable, la commission estime que la justification de ce refus par l'EPT doit être revue : l'OAP « Jean Moulin » à Gagny ; l'OAP « Rue du Lavoir » à Montfermeil ; l'OAP « Aménagement du village ancien » à Coubron

Conclusions de la commission d'enquête

La commission partage les réponses de l'EPT qui donnent une suite favorable aux modifications et ajustements demandés visant à améliorer les conditions de réalisation de l'aménagement de plusieurs OAP. Cependant la commission considère que le rejet de trois demandes nécessiterait un complément d'étude pour être parfaitement justifié. Elle émet en conséquence des ***recommandations*** *en ce sens.*

2.11. S'agissant du règlement

S'agissant du règlement écrit et du règlement graphique

A propos du zonage, la commission souligne que l'EPT a choisi d'instaurer plusieurs zonages en zones naturelles : N (naturelle), Nl (naturelle loisir), Na (naturelle agriculture urbaine), Nb (naturelle berge).

Des particuliers, des associations et des élus, ont formulé des critiques sur la zone Nl, tout comme l'Etat et la MRAe. En réponse, le maître d'ouvrage a fait valoir le caractère protecteur de la zone Nl, tout en permettant l'accès du public aux loisirs et à la détente. Il a toutefois fait part de la suite favorable apportée à des demandes de retrait ou de réduction de surface de la zone Nl, et du reclassement en zone N de secteurs classés en Znieff ou Natura 2000. La zone Nl passera de 360 à 200 ha environ.

Par ailleurs, l'enquête a démontré la sensibilité du public à propos de la mitoyenneté de la zone pavillonnaire avec les autres zones. Les motifs des demandes de changement sont souvent ambivalents : soit augmenter les possibilités de construction, soit réduire les conséquences négatives induites (perte de vue ou d'ensoleillement, nuisances). En réponse, l'EPT a mis en avant les mesures de transition prévues au règlement et a cependant accepté certains changements de zonage justifiés par la configuration urbaine existante. L'EPT a aussi donné les raisons de ses refus ou de sa décision de suspendre un projet urbain au motif d'un temps d'analyse nécessaire en concertation avec les acteurs concernés.

La commission estime que les changements de zonage apportés en soustraction de la zone Nl, complétés de la limitation explicite de la constructibilité dans cette zone aux seuls équipements nécessaires à l'accueil du public, sont de nature à rassurer les habitants qui voyaient dans l'évolution de N vers Nl un risque de glissement progressif vers l'urbanisation de ces secteurs.

A propos des droits à construire et des prescriptions environnementales, le maître d'ouvrage fait valoir, en réponse aux nombreuses réactions portant sur la bande d'inconstructibilité, que ses choix ont été d'orienter les objectifs de logements sur les zones denses et semi-denses (zones UA, UAp, UB) et les zones de projets (UP).

En outre, en réponse aux inquiétudes du public, l'EPT confirme que des critères ont été élaborés pour la détermination des cœurs d'îlots, et propose d'inscrire des emplacements réservés pour la réalisation de sentes sur la ville de Gagny. Enfin, il annonce l'introduction de critères de pleine terre pour les équipements d'intérêt collectif et services publics. Cette modification est un début de réponse aux critiques de plusieurs habitants qui se plaignent que les contraintes du PLUi pèsent sur les propriétés privées plus que sur l'espace public. La commission d'enquête souscrit à toutes ces orientations, compte tenu de tous les bénéfices environnementaux qui peuvent en être tirés.

A propos des remarques sur la légalité du règlement, la commission retient que l'EPT y répond en se fondant sur le code de l'urbanisme. Elle rappelle à cet égard qu'elle n'a pas à porter d'avis sur la légalité.

A propos des erreurs, imprécisions et dissimilitudes relevées en nombre entre le règlement écrit et le règlement graphique par les publics, les communes, les PPA et la commission, cette dernière enregistre l'engagement du maître d'ouvrage de les corriger pour l'approbation du PLUi.

Si la gêne causée dans la compréhension du règlement est bien évidemment variable en fonction de la nature du défaut en cause, la commission regrette en particulier, au regard de la bonne information du public, la variation des chiffres fournis par l'EPT en matière de consommations d'ENAF.

Cela étant, elle retient que ces chiffres vont être harmonisés entre l'objectif affiché au PADD et l'analyse de la consommation future et qu'ils s'inscrivent dans l'esprit de la « climatisation » des documents d'urbanisme, c'est-à-dire la prise en compte de la loi « Climat et résilience » et de ses objectifs de réduction du rythme de l'artificialisation. Comme l'a expliqué l'EPT lors de sa présentation du mémoire en réponse, le PLUi ne pourra être climatisé qu'après « la climatisation » du SCoT de la Métropole.

Conclusion de la commission d'enquête

Concernant la mitoyenneté des zones pavillonnaires, la commission relève que le maître d'ouvrage a proposé des modifications de zonage. La commission en conclut que des modifications de zonage sont donc nécessaires et ***recommande*** *un contrôle plus général des limites de zonage proposées.*

En complément de la réduction de la surface de la zone Nl annoncée par l'EPT, la commission ***recommande*** *une harmonisation, à la baisse, des règles de constructions autorisées en zone Nl et une évaluation des incidences potentielles de ces constructions en termes d'artificialisation et de dérangement des espèces.*

Pour les refus de modifications sollicitées par des entreprises, ayant un impact sur l'emploi, et menaçant la pérennité de l'entreprise, la commission ***recommande*** *un accompagnement des sociétés concernées pour les aider à s'adapter.*

La commission s'est étonnée du nombre d'erreurs et imprécisions contenues dans les documents et des dissimilitudes entre le règlement écrit et le règlement graphique. Elle considère qu'elles sont une gêne à la compréhension du projet et ne peut, de ce fait, que ***recommander*** *fortement au maître d'ouvrage de les corriger avant l'approbation du PLUi.*

3. Avis de la commission d'enquête sur le projet du PLUi dit d'anticipation environnementale de Grand Paris Grand Est

Après avoir examiné l'ensemble des 1313 observations reçues au cours de cette enquête, interrogé l'EPT sur ces observations ainsi que sur les thèmes retenus par la commission d'enquête puis étudié le mémoire en réponse et les compléments de réponses de l'EPT à l'ensemble de ces contributions, transmis à la commission d'enquête les 26 juillet et 31 juillet 2024 ;

La commission d'enquête considère que pour ce projet :

- L'EPT a non seulement strictement respecté la réglementation concernant la publicité de cette enquête mais a également utilisé tous autres moyens adéquats à sa disposition pour mieux faire connaître le projet de PLUi dit d'anticipation environnementale et les modalités de l'enquête publique le concernant ;
- L'EPT a longuement répondu aux contributions reçues au cours de l'enquête et aux 8 thèmes retenus par la commission d'enquête ainsi qu'aux questions complémentaires posées par la commission d'enquête ;
- L'EPT a également répondu dans une annexe 5 aux 130 questions relatives aux avis des Personnes Publiques Associées (PPA) exprimés à l'occasion de cette enquête relative au projet de PLUi ;

La commission d'enquête déplore cependant :

- Qu'en matière de lisibilité du projet, l'outil numérique proposé par l'EPT n'ait pas été mis à disposition du public et de la commission d'enquête ;
- Que l'EPT n'ait pas mis en cohérence les critères d'identification des éléments relevant de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ;
- Que les réponses de l'EPT aux Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Île-de-France (MRAe) aient été mises principalement au conditionnel, et en conséquence qu'elles n'aient pas été connues du public lors du déroulement de l'enquête, même si la réglementation en vigueur n'obligeait pas l'EPT à les apporter ;

La commission d'enquête recommande :

Recommandation 1

Que soit réalisé et mis à la disposition des communes et du public un guide d'application du PLUi, permettant de mieux en appréhender les règles, en complément de l'outil numérique.

Recommandation 2

Que soient rectifiées toutes les erreurs matérielles et soient renforcées les justifications du rapport de présentation.

Recommandation 3

Que soient harmonisées les règles de définition des programmes de construction devant intégrer des logements locatifs sociaux dans les villes carencées.

Recommandation 4

Que soit inclus l'impact de la pollution de l'air dans les analyses des vulnérabilités aux risques et nuisances dans chacune des OAP sectorielles.

Recommandation 5

Que soit enrichi le règlement avec des dispositions complémentaires relatives aux énergies renouvelables et de récupération (EnR&R) de façon à en inciter le développement sur le Territoire.

Recommandation 6

Que soit conduite une analyse pour évaluer les suites à donner au projet de développement de Rosny 2.

Recommandations 7

Que soit complété et adapté le règlement pour y intégrer des mesures pour réduire les nuisances induites par certaines activités spécifiques des zones UF au regard des zones UC voisines.

Recommandation 8

Que soit engagée une réflexion sur le renforcement de l'économie circulaire, peu prise en compte dans le projet de PLUi.

Recommandation 9

Que soit généralisé à l'ensemble du territoire le travail d'ajustement prévu sur les cœurs d'îlots de la commune de Livry-Gargan, dans un souci d'équité et d'effectivité.

Recommandation 10

Que soit précisé l'emplacement PSB.C6 aux Pavillons-sous-Bois correspondant à un projet de géothermie.

Recommandation 11 :

Que soit établi un schéma clairement légendé des pistes cyclables existantes et en projet faisant apparaître les emplacements réservés nécessaires à l'aménagement de ces voies.

Recommandation 12 :

Que soit généralisés les espaces dédiés au stationnement vélo dans le cadre de l'objectif « Aménager les pôles de gare existants ou en projet » de l'OAP Mobilités et du PADD .

Recommandation 13 :

Que soient explicitées ce que recouvre, en termes de compétences et de moyens, les orientations de l'OPA Mobilités « Développer, structurer, promouvoir l'offre de déplacements alternatifs… » ; « Assurer la continuité des parcours piétons/vélos avec les projets/plans des communes du territoire GPGE et des territoires limitrophes et les projets/plans extra territoriaux ».

Recommandation 14 :

Que soient demandées systématiquement auprès des porteurs de projets urbains les études mobilité en amont de la réalisation et les conditions d'accessibilité aux transports collectifs.

Recommandation 15 :

Que soit informés les propriétaires concernés par l'établissement d'un inventaire du patrimoine remarquable

Recommandation 16 :

Que soit réalisée une étude sur la pollution du sol, de l'air et sur les nuisances sonores dans la partie destinée à recevoir du logement et un groupe scolaire pour en déduire l'opportunité du maintien du zonage UB prévu dans l'OAP « Jean Moulin » à Gagny.

Recommandation 17 :

Que soit favorisé au maximum le maintien ou la plantation de végétaux dans les franges de la rue des Jardins, actuellement boisées, et destinées à recevoir des équipements dans l'OAP « Rue du Lavoir » à Montfermeil.

Recommandation 18 :

Que soit réexaminé le cas du projet immobilier dans l'OAP « Aménagement du village ancien » à Coubron à la lumière des éléments rapportés.

Recommandation 19

Que soient harmonisées à la baisse les règles de construction autorisées en zone Nl.

Recommandation 20

Que soient évaluées les incidences potentielles des constructions en zone Nl, en termes d'artificialisation et de dérangement des espèces.

Recommandation 21

Que soient accompagnées les entreprises dont l'activité est menacée, suite à un refus de changement de zone, pour les aider à en limiter l'impact.

Recommandation 22

Que soit développée l'harmonisation des règles au niveau du Territoire.

Recommandation 23

Que soient complétés les indicateurs de suivi *« AXE1 Un socle écologique comme préalable au projet territorial »* afin de s'assurer de l'effectivité des prescriptions de l'OAP « Socle écologique et santé environnementale ».

Recommandation 24

Que soit complété le règlement pour s'assurer de l'effectivité des prescriptions de l'OAP« Socle écologique et santé environnementale ».

Recommandation 25

Que soit reconsidérée la protection du Parc Georges Clémenceau à Livry-Gargan

De plus, la commission souhaite attirer l'attention sur les points suivants :

- Compte tenu de l'importance que revêt la notion d'environnement dans le projet de PLUi, la commission s'interroge sur les raisons justifiant le maintien du zonage de PLU local, alors que l'outil de sursis à statuer a été voté par l'EPT. Cet outil ne permet-il pas de pallier une situation qui vient à s'opposer à l'intérêt général du projet de PLUi dit d'anticipation environnementale ?

  La commission reste dubitative face à la mise en œuvre de ce cadrage sur le Parc Georges Clemenceau, d'autant qu'il a généré une forte opposition de la part des habitants de Livry-Gargan, estimant paradoxal, voire injustifié d'imposer des règles sur l'espace privé (cœurs d'îlot) et de ne pas les appliquer sur l'espace public en délivrant un permis de construire post approbation du PLUi qui aurait pu faire l'objet d'un sursis à statuer.

  Si la commission d'enquête comprend la volonté claire de l'EPT de respecter le choix de chacune des 14 communes contraintes de s'associer dans l'élaboration du PLUi, elle s'interroge sur les raisons justifiant tantôt le maintien du zonage du PLU local, tantôt le modifiant comme dans le cas du secteur des Tamaris de Noisy-le-Grand, ou du Parc Georges Clemenceau à Livry-Gargan.

- Dans ses réponses à la commission, l'EPT a annoncé plusieurs modifications qu'il se propose d'apporter dans le PLUi approuvé, pour tenir compte des observations tant du public que des personnes publiques associées ou de la commission d'enquête.
  Ces évolutions impactent positivement l'appréciation du projet par la commission d'enquête. Elle engage donc le maître d'ouvrage à confirmer toutes ces évolutions dans le règlement définitif.

Au terme de ces conclusions, la commission d'enquête considère avoir examiné l'ensemble des aspects du projet de PLUi lui permettant de retenir toutes ses recommandations de nature à améliorer le projet sans mettre en cause son économie générale.

En conséquence, la commission d'enquête émet à l'unanimité un avis FAVORABLE au projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal dit d'anticipation environnementale (PLUi) de Grand Paris Grand Est, établi par l'Etablissement Public Territorial (EPT), **assorti de 3 (TROIS) réserves :**

NB. Si les réserves ne sont pas levées par l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Grand Est, l'avis est réputé défavorable.

RESERVE N°1

Mettre à disposition de tous les publics, y compris d'un public non initié, un outil de consultation numérique de type SIG, pour faciliter la compréhension du PLUi et pour en assurer son application dès l'approbation.

RESERVE N°2

Mettre en cohérence les critères d'identification des éléments relevant de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, et les intégrer dans le règlement du PLUi, avant l'approbation.

RESERVE N°3

Actualiser l'évaluation environnementale en tenant compte des remarques formulées sur ce sujet par les Personnes Publiques Associées et par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale d'Île-de-France.

Paris le 05 aout 2024

La commission d'enquête

Catherine MARETTE, Présidente

Marie-Françoise SEVRAIN	Joël CHAFFARD	Michel RELAVE	Méril DECIMUS
Membre	Membre	Membre	Membre